ISSN (Print) 2413-2675; ISSN (Online) 2664-6927

УДК 332.85(477)

DOI: https://doi.org/10.32782/2413-2675/2026-68-1

Захарова О.В.
доктор економічних наук, професор,
професор кафедри економіки та управління,
Черкаський державний технологічний університет
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-5793-6203
Zakharova Oksana
Cherkasy State Technological University

Манн Р.В.
доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри економіки та управління,
Черкаський державний технологічний університет
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-3936-2677
Mann Ruslan
Cherkasy State Technological University

Волошин І.В.
кандидат історичних наук, доцент,
доцент кафедри економіки та управління,
Черкаський державний технологічний університет
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-1233-895X
Voloshyn Igor
Cherkasy State Technological University

ФОРМУВАННЯ РЕГІОНАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ РОЗВИТКУ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ ЖИТЛОВОГО НАЙМУ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

FORMATION OF REGIONAL POLICY FOR THE DEVELOPMENT OF THE UKRAINIAN HOUSING RENTAL MARKET I N MODERN CONDITIONS

Анотація. У статті досліджено теоретичні та прикладні аспекти формування регіональної політики розвитку українського ринку житлового найму в сучасних умовах. Обґрунтовано, що повномасштабна війна суттєво трансформувала функціонування ринку житлового найму, посиливши регіональні диспропорції, внутрішню міграцію населення, дефіцит доступного житла та інвестиційні ризики. Запропоновано авторське визначення сутності регіональної політики розвитку ринку житлового найму, систематизовано ключові інституційні, економічні, соціальні, інвестиційні та воєнно-регіональні проблеми його функціонування. Визначено принципи формування регіональної політики, серед яких регіональна диференціація, доступність житла, прозорість, інвестиційна привабливість, соціальна орієнтованість, партнерство, цифровізація та адаптивність. Розроблено механізм реалізації регіональної політики розвитку ринку житлового найму, що передбачає діагностику регіонального ринку, визначення пріоритетів розвитку, вибір інструментів державного регулювання, реалізацію регіональних програм і моніторинг їхньої результативності. Доведено, що реалізація запропонованих підходів сприятиме підвищенню доступності житла, легалізації орендних відносин, активізації інвестиційної діяльності та збалансованому розвитку регіонів України.

Ключові слова: ринок житлового найму, регіональна політика, житлова політика, регіональний розвиток, доступність житла, державне регулювання.

© Захарова О.В., Манн Р.В., Волошин І.В., 2026
Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)

Постановка проблеми. За сучасних умов ринок житлового найму набуває дедалі більшого значення як складова соціально-економічного розвитку регіонів і важливий інструмент забезпечення населення доступним житлом гідної якості. Розвиток даного ринку сприяє підвищенню мобільності робочої сили, ефективному перерозподілу трудових ресурсів між регіонами та створює передумови для активізації економічної діяльності. Водночас в Україні ринок житлового найму залишається недостатньо розвиненим, характеризується високою часткою тіньових відносин, недосконалим нормативно-правовим регулюванням, обмеженою пропозицією якісного житла та низьким рівнем інституційної підтримки. Ситуація суттєво ускладнилася внаслідок повномасштабної війни, яка спричинила масштабне руйнування житлового фонду, значне внутрішнє переміщення населення та суттєві диспропорції між попитом і пропозицією на регіональних ринках житла. За таких умов ефективне функціонування ринку житлового найму стає одним із ключових чинників забезпечення соціальної стабільності, підтримки економічної активності та післявоєнного відновлення всіх українських територій.

Водночас регіони України суттєво відрізняються за рівнем економічного розвитку, демографічною ситуацією, міграційними процесами, інвестиційною привабливістю та станом житлової інфраструктури, що обумовлює необхідність застосування диференційованих підходів до формування регіональної політики розвитку ринку житлового найму. Така політика має враховувати специфіку розвитку кожного регіону, особливості місцевого ринку праці, потреби внутрішньо переміщених осіб, тенденції урбанізації та перспективи відновлення житлового фонду. Особливого значення набуває поєднання інструментів державного регулювання, місцевого самоврядування та ринкових механізмів для створення прозорого, конкурентного й доступного ринку житлового найму. Формування ефективної регіональної політики у цій сфері сприятиме залученню інвестицій у житлове будівництво, легалізації ринку оренди житла, підвищенню доступності житла для населення та зміцненню соціально-економічної стійкості регіонів. Саме цим обумовлюється актуальність дослідження проблем формування регіональної політики розвитку ринку житлового найму в сучасних умовах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Нормативне регулювання питань функціонування ринку житлового найму останнім часом доволі сильно цікавить українських науковців. Так, О. Рибіна конкретизує сутність та особливості функціонування українського ринку нерухомості [1]. О. Гладкий розкриває історичні аспекти становлення нормативної бази регулювання ринку нерухомості в Україні та описує основні проблемні моменти, що у різний час виникали в цьому процесі [2]. О. Щириця на основі аналізу зарубіжних моделей державного регулювання ринку нерухомості обґрунтував переваги та обмеження, які мають бути врахованими при розробці української регуляторної політики [3]. Т. Дерун наголошує на тому факті, що через ті руйнування і втрати, які в Україну приніс напад рф, у країні суттєво посилилася необхідність державного регулювання процесів забезпечення населення житлом [4]. При цьому автор обґрунтовує склад чинників, які мають бути врахованими при державному регулюванні ринку житла (технологічні, політичні, економічні, соціальні). Той самий автор в іншому дослідженні доводить нерозвинутість інформаційно-аналітичного забезпечення сфери публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла в Україні і на цьому підґрунті доводить необхідність формування сучасної інформаційно-аналітичної системи, яка забезпечуватиме органи державної влади та місцевого самоврядування достовірною, актуальною й комплексною інформацією для прийняття ефективних управлінських рішень щодо розвитку житлової сфери [5].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Незважаючи на достатність досліджень, присвячених державному регулюванню ринку нерухомості та розвитку житлової сфери, недостатньо уваги приділено формуванню цілісної регіональної політики розвитку українського ринку житлового найму в сучасних умовах. Потребують подальшого наукового обґрунтування принципи, механізми та інструменти реалізації регіональної політики, спрямованої на розвиток ринку житлового найму, підвищення його доступності, ефективності функціонування та збалансованого розвитку в регіональному розрізі.

Мета статті. Метою статті є обґрунтування теоретичних засад формування регіональної політики розвитку українського ринку житлового найму, визначення її принципів і розроблення механізму реалізації в умовах сучасних соціально-економічних і безпекових викликів.

Виклад основного матеріалу. Ринок житлового найму є важливою складовою житлової системи держави, оскільки забезпечує задоволення

потреб населення у тимчасовому або довгостроковому користуванні житлом без необхідності набуття права власності. На відміну від ринку купівлі-продажу нерухомості, ринок житлового найму характеризується більшою мобільністю, швидшою адаптацією до змін економічної кон'юнктури та соціально-демографічних процесів, а також виконує важливу соціальну функцію, забезпечуючи житлом молоді сім'ї, внутрішньо переміщених осіб, трудових мігрантів, студентів, працівників бюджетної сфери та інші категорії населення, які на даний момент не мають можливості придбати власне житло [6].

В умовах повномасштабної війни значення ринку житлового найму суттєво зросло. Масштабна внутрішня міграція населення, руйнування житлового фонду, зміна територіальної структури економічної активності та нерівномірний розподіл попиту на житло між регіонами країни обумовили необхідність розвитку ефективного та доступного ринку найму. Водночас регіональні особливості демографічної ситуації, рівня економічного розвитку, інвестиційної активності, масштабів руйнувань і безпекових ризиків зумовлюють різні умови функціонування ринку житлового найму в окремих регіонах України. За таких умов використання єдиних механізмів державного регулювання не здатне забезпечити його збалансований розвиток, що актуалізує необхідність формування регіональної політики, адаптованої до специфіки окремо кожної територіальної одиниці країни.

Регіональна політика розвитку ринку житлового найму повинна бути спрямована не лише на збільшення обсягів пропозиції орендного житла, а й на формування прозорих правил функціонування ринку, підвищення його інвестиційної привабливості, забезпечення доступності житла для різних категорій населення, легалізацію орендних відносин, створення передумов для сталого розвитку територій та повернення трудових і воєнних мігрантів назад в Україну [7; 8]. При цьому ефективність такої політики значною мірою визначається її здатністю враховувати регіональні відмінності у структурі попиту і пропозиції, рівні соціально-економічного розвитку, міграційних процесах та безпековій ситуації.

Під регіональною політикою розвитку українського ринку житлового найму пропонується розуміти систему взаємопов'язаних цілей, принципів, інструментів та управлінських заходів органів державної влади, місцевого самоврядування й інших учасників ринку, спрямованих на формування доступного, прозорого, інвестиційно привабливого та збалансованого ринку житлового найму з урахуванням соціально-економічних, демографічних, безпекових і просторових особливостей розвитку окремих регіонів України.

Запропоноване визначення підкреслює, що регіональна політика не обмежується виключно державним регулюванням орендних відносин, а охоплює комплекс економічних, правових, організаційних, фінансових та містобудівних інструментів, реалізація яких має забезпечити підвищення доступності орендного житла, залучення інвестицій у розвиток професійного ринку житлового найму, скорочення тіньового сегмента ринку та створення сприятливих умов для повоєнного відновлення житлової сфери України.

Формування ефективної регіональної політики розвитку ринку житлового найму неможливе без визначення ключових проблем, які стримують його розвиток [9]. На сучасному етапі український ринок житлового найму перебуває під впливом комплексу взаємопов'язаних економічних, інституційних, соціальних та воєнних чинників, що істотно обмежують його можливості щодо забезпечення населення доступним житлом та виконання функції підтримки мобільності трудових ресурсів (рис. 1). Водночас масштаби прояву зазначених проблем істотно різняться між регіонами, що обумовлює необхідність застосування диференційованих інструментів державної та регіональної політики.

Однією з найбільш суттєвих проблем є високий рівень тінізації ринку житлового найму. Значна частина договорів найму житла в регіонах країни укладається без їх офіційного оформлення, що призводить до ухилення від оподаткування, зменшення надходжень до регіональних бюджетів, обмеження можливостей держави щодо моніторингу ринку та створення ризиків як для наймодавців, так і для наймачів. Відсутність прозорих механізмів реєстрації договорів та ефективних стимулів до легалізації орендних відносин негативно впливає на інвестиційну привабливість цього сегмента житлового ринку як на регіональному, так і на державному рівнях.

Не менш важливою проблемою є недостатній розвиток професійного ринку житлового найму. На відміну від більшості європейських країн, український ринок орендного житла переважно представлений приватними власниками, тоді як інституційні орендодавці, муніципальний житловий фонд та спеціалізовані компанії, що професійно управляють орендною нерухомістю, практично відсутні. Це обмежує можливості формування стабільної пропозиції якісного

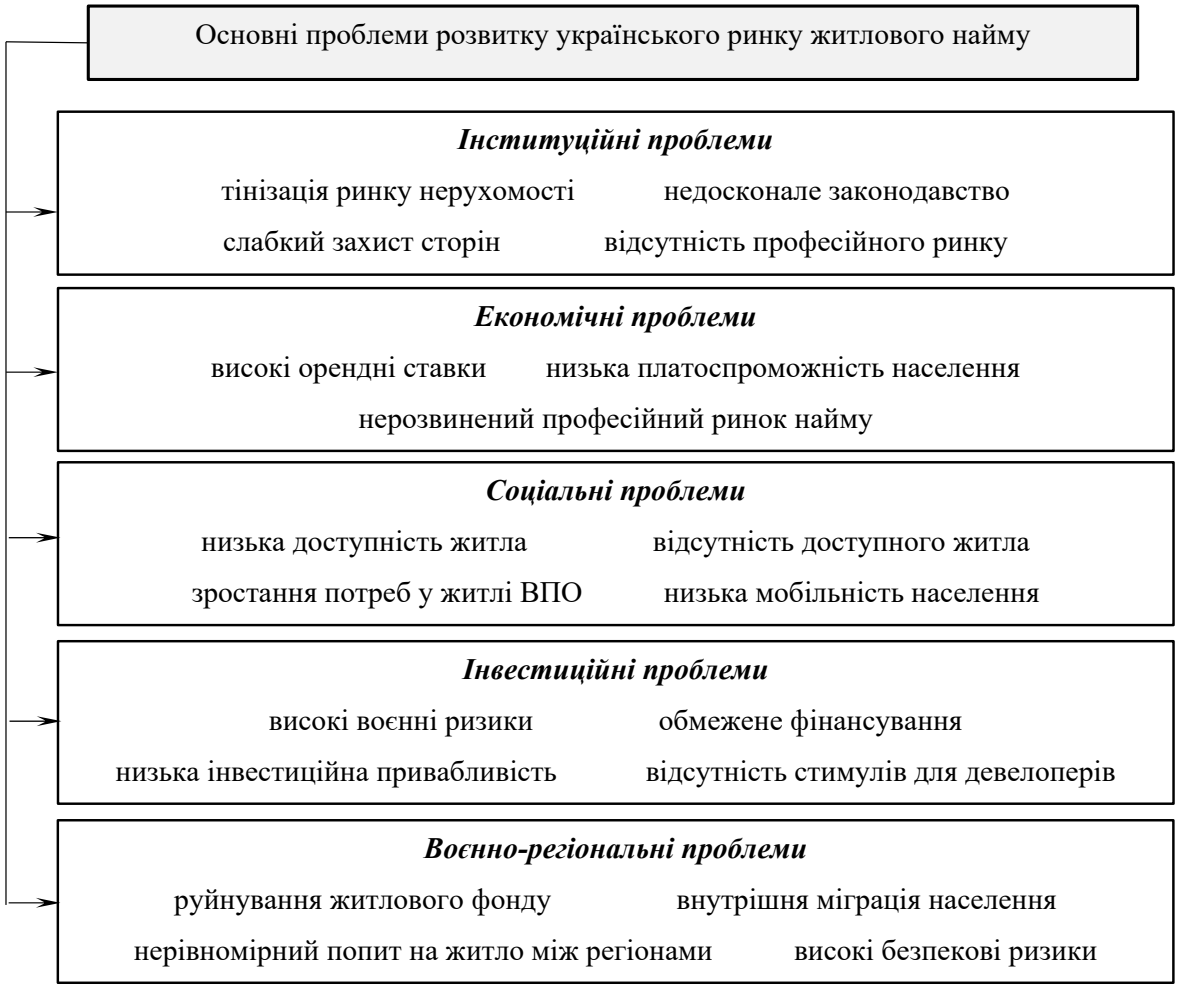


Рис. 1. Систематизація проблем розвитку українського ринку житлового найму

житла, стримує конкуренцію та знижує рівень захисту прав учасників ринку.

Важливим стримуючим фактором є недостатня доступність житлового найму для окремих категорій населення. Зростання вартості оренди житла, особливо у великих містах та регіонах, що прийняли значну кількість внутрішньо переміщених осіб, супроводжується повільнішим зростанням доходів населення, що працює. Проте значна частина внутрішньо переміщених осіб, разом із втратою житла через окупацію території їх проживання або ведення активних бойових дій, втратила і роботу, а отже, рівень їх доходу суттєво скоротився та обмежується допомогою держави. У результаті значна частина домогосподарств змушена витрачати непропорційно велику частку своїх доходів на оплату житла, що знижує рівень їхньої соціальної захищеності та якості життя, обмежує мобільність робочої сили в країні.

Особливої актуальності набули наслідки повномасштабної війни, які суттєво трансформували функціонування ринку житлового найму [10]. Руйнування значної частини житлового фонду, масштабне внутрішнє переміщення населення, територіальна нерівномірність попиту на житло та посилення безпекових ризиків призвели до формування різних моделей розвитку регіональних ринків найму. Якщо у західних і центральних регіонах спостерігається дефіцит орендного житла та суттєве зростання орендних ставок, то прифронтові території характеризуються різким скороченням попиту, високими інвестиційними ризиками та обмеженням будівельної активності. І тому кожен регіон країни буде потребувати унікальної стратегії оздоровлення й подальшого розвитку в повоєнний період.

Суттєвою перешкодою для розвитку ринку житлового найму залишається також недостатній рівень інвестиційної активності [11]. Високі воєнні ризики, відсутність ефективних механізмів страхування інвестицій, обмежений доступ до фінансових ресурсів та тривалі строки окупності проєктів стримують розвиток сучасного орендного житла навіть у тих регіонах, що

максимально віддалені від лінії фронту. Особливо гостро ця проблема проявляється у сегменті доступного житла, розвиток якого потребує активної участі держави, органів місцевого самоврядування та механізмів державно-приватного партнерства.

Крім того, сучасний розвиток ринку житлового найму стримується відсутністю регіонально диференційованої політики його розвитку. Наявні інструменти державного регулювання мають переважно універсальний характер і недостатньо враховують відмінності між регіонами за рівнем економічного розвитку, масштабами міграційних процесів, безпековою ситуацією, структурою попиту та пропозиції, а також потребами окремих категорій населення. Унаслідок цього ефективність державних заходів є обмеженою, а можливості використання ринку житлового найму як інструменту соціально-економічного розвитку територій реалізуються лише частково.

Таким чином, можемо констатувати, що сучасний український ринок житлового найму характеризується сукупністю взаємопов'язаних проблем, які мають різний ступінь прояву в окремих регіонах країни. Це свідчить про необхідність формування комплексної регіональної політики, що поєднуватиме інституційні, економічні, фінансові, інвестиційні та соціальні інструменти розвитку ринку житлового найму й забезпечуватиме врахування специфіки функціонування кожного регіону України.

Ефективність регіональної політики розвитку ринку житлового найму значною мірою визначається тими принципами, на яких вона ґрунтується. Враховуючи сучасний стан функціонування українського ринку житлового найму, його регіональну неоднорідність, наслідки повномасштабної війни та зростаючу необхідність забезпечення населення доступним житлом, формування такої політики має базуватися на сукупності взаємопов'язаних принципів (рис. 2). Принцип регіональної диференціації передбачає адаптацію інструментів державної політики до особливостей окремих регіонів. Відмінності у рівні економічного розвитку, масштабах міграційних процесів, безпековій ситуації, забезпеченості житловим фондом та інвестиційній активності обумовлюють неможливість застосування єдиної моделі регулювання ринку житлового найму для всієї території країни. Саме тому заходи державної підтримки повинні враховувати специфіку розвитку кожного регіону.

Принцип доступності житла полягає у забезпеченні можливості користування якісним житлом для різних категорій населення незалежно від рівня доходів чи місця проживання. Реалізація цього принципу потребує розвитку доступного орендного житла, підтримки соціального найму, стимулювання будівництва нових об'єктів і створення механізмів фінансової підтримки населення. Принцип легалізації та прозорості ринку спрямований на скорочення тіньового сегмента ринку житлового найму. Його реалізація передбачає удосконалення нормативно-правового забезпечення, цифровізацію процесів укладання та реєстрації договорів, спрощення податкового адміністрування та формування економічних стимулів для офіційного й легального здійснення орендної діяльності в регіоні.

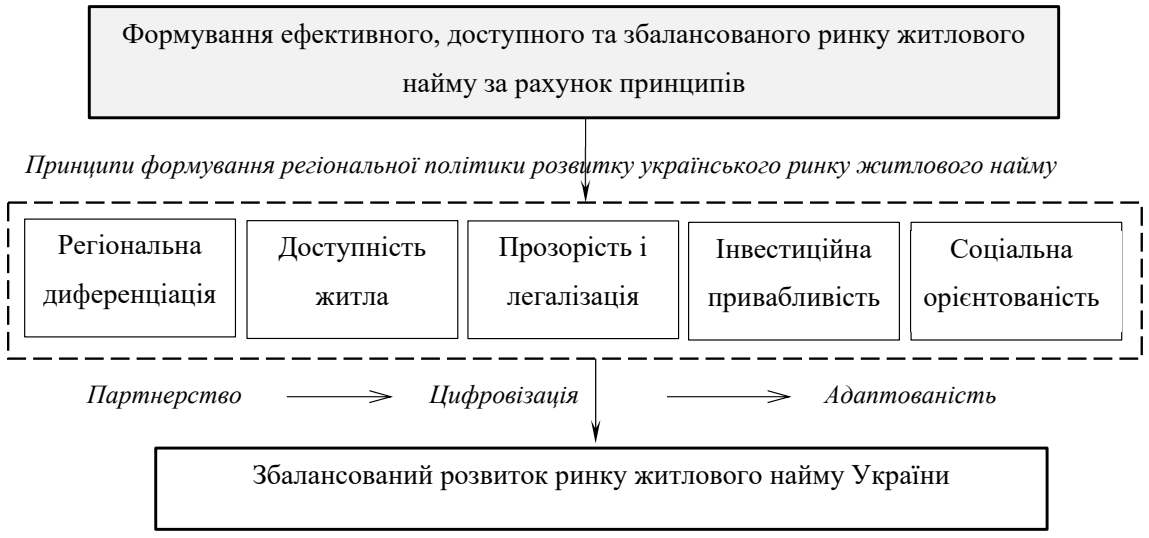


Рис. 2. Принципи формування регіональної політики розвитку українського ринку житлового найму

Принцип інвестиційної привабливості передбачає створення сприятливих умов для залучення приватних і публічних інвестицій у розвиток орендного житлового фонду. Досягнення цього принципу потребує використання механізмів державно-приватного партнерства, страхування воєнних ризиків, податкового стимулювання забудовників і розвитку професійного ринку орендного житла. Принцип соціальної орієнтованості визначає необхідність врахування житлових потреб найбільш уразливих категорій населення, насамперед внутрішньо переміщених осіб, молоді, працівників бюджетної сфери, військовослужбовців та інших груп населення, для яких орендне житло є основною формою забезпечення житлових потреб. Реалізація цього принципу повинна сприяти підвищенню соціальної стабільності та розвитку людського капіталу регіонів [12].

Принцип партнерства передбачає узгоджену взаємодію органів державної влади, місцевого самоврядування, бізнесу, фінансових установ, девелоперських компаній, громадських організацій та міжнародних партнерів. Лише консолідація фінансових, організаційних та інституційних ресурсів різних учасників дозволить сформувати ефективний ринок житлового найму в умовах обмежених бюджетних можливостей. Принцип цифровізації управління полягає у використанні сучасних цифрових технологій для підвищення прозорості функціонування ринку житла. Створення єдиних інформаційних платформ, електронних реєстрів договорів найму, цифрових сервісів взаємодії між учасниками ринку та сучасних інформаційно-аналітичних систем забезпечить підвищення ефективності управлінських рішень і зменшить рівень тінізації ринку житлового найму.

Принцип адаптивності та стійкості передбачає здатність регіональної політики оперативно реагувати на зміни соціально-економічної та безпекової ситуації. Зважаючи на високий рівень невизначеності, характерний для сучасного етапу розвитку України, політика розвитку ринку житлового найму має регулярно коригуватися відповідно до змін міграційних потоків, стану житлового фонду, економічної активності та потреб населення. Таким чином, запропонована система принципів створює концептуальну основу для формування регіональної політики розвитку українського ринку житлового найму. Їх комплексне застосування забезпечить мінімізацію існуючих інституційних, економічних, соціальних, інвестиційних та воєнно-регіональних проблем, сприятиме легалізації ринку, підвищенню його інвестиційної привабливості, розширенню доступності житла та формуванню передумов для збалансованого розвитку регіонів України.

Після визначення принципів формування регіональної політики закономірним є розроблення механізму її практичної реалізації. Ефективність регіональної політики визначається не лише правильністю поставлених цілей, а й здатністю забезпечити їх досягнення шляхом застосування взаємопов'язаних управлінських, економічних, фінансових та організаційних інструментів [13]. З огляду на значну регіональну диференціацію українського ринку житлового найму запропонований механізм має забезпечувати адаптацію заходів державного регулювання до специфіки розвитку окремих територій та оперативно реагувати на зміни соціально-економічної й безпекової ситуації.

Запропонований механізм доцільно розглядати як послідовність взаємопов'язаних етапів. Першим етапом має стати комплексна діагностика регіонального ринку житлового найму, яка передбачає оцінювання забезпеченості населення житлом, структури попиту і пропозиції, рівня цін на оренду, масштабів внутрішньої міграції, інвестиційної активності, рівня тінізації ринку, стану житлового фонду та безпекових ризиків. Саме результати такої діагностики формують інформаційну основу для подальшого прийняття управлінських рішень.

Другим етапом має стати визначення пріоритетів регіонального розвитку. На основі проведеної оцінки для кожного регіону встановлюються стратегічні цілі розвитку ринку житлового найму. Для західних регіонів пріоритетом може бути збільшення пропозиції орендного житла, для центральних – підвищення його доступності та стимулювання професійного ринку, для прифронтових територій – підтримка функціонування існуючого житлового фонду та зниження інвестиційних ризиків, а для територій після деокупації – формування дієвої системи відновлення житлового фонду.

Третім етапом має стати вибір інструментів реалізації регіональної політики. Залежно від специфіки регіону застосовуються різні групи інструментів: нормативно-правові (удосконалення законодавства, стандартизація договорів найму); економічні (податкові стимули, компенсаційні механізми); фінансові (державні та місцеві програми підтримки, пільгове кредитування); інвестиційні (державно-приватне партнерство, страхування воєнних ризиків, підтримка професійного орендного житла);

цифрові (електронні реєстри договорів найму, інформаційно-аналітичні платформи); соціальні (розвиток соціального житла, підтримка внутрішньо переміщених осіб, молоді та інших соціально вразливих категорій населення). При цьому набір інструментів не є універсальним і має формуватися відповідно до визначених регіональних пріоритетів розвитку ринку житлового найму. Такий підхід забезпечить цільове використання фінансових та організаційних ресурсів, підвищуватиме результативність державної підтримки й дозволятиме максимально адаптувати регіональну політику до сучасних викликів функціонування житлової сфери України.

Четвертий етап має передбачати реалізацію комплексу регіональних програм розвитку ринку житлового найму. До цього процесу мають бути залучені органи державної влади, місцевого самоврядування, забудовники, фінансові установи, міжнародні організації та громадський сектор. Важливою умовою є координація їхньої діяльності, що дозволить забезпечити ефективне використання фінансових ресурсів та уникнути дублювання окремих заходів чи управлінських функцій. Заключним етапом механізму має стати моніторинг ефективності реалізації політики та її коригування. Він передбачає постійний аналіз ключових показників функціонування регіонального ринку житлового найму, оцінювання результативності й ефективності застосованих інструментів та своєчасне внесення змін до регіональних програм відповідно до нових соціально-економічних і безпекових умов.

Таким чином, запропонований механізм забезпечує безперервний цикл управління розвитком ринку житлового найму, поєднуючи аналітичні, управлінські, фінансові та організаційні складові. Його реалізація дозволить сформувати адаптивну модель регіональної політики, здатну враховувати специфіку окремих територій та забезпечувати довгостроковий розвиток ринку житлового найму.

Висновки. Проведене дослідження дозволило встановити, що в умовах повномасштабної війни український ринок житлового найму набуває стратегічного значення як інструмент забезпечення житлової мобільності населення, підтримки внутрішньої міграції та відновлення соціально-економічного розвитку регіонів. Водночас його функціонування супроводжується комплексом взаємопов'язаних інституційних, економічних, соціальних, інвестиційних та воєнно-регіональних проблем, масштаби прояву яких суттєво відрізняються між регіонами України, що обумовлює необхідність застосування диференційованих підходів до державного регулювання.

Наукову цінність дослідження становить запропонований механізм реалізації регіональної політики розвитку ринку житлового найму, який базується на послідовному проходженні етапів діагностики регіонального ринку, визначення пріоритетів розвитку, вибору інструментів державного регулювання, реалізації регіональних програм, моніторингу результативності та коригування управлінських рішень. Його застосування забезпечує можливість адаптації державної політики до специфічних умов функціонування окремих регіонів і підвищує ефективність використання фінансових, інституційних та організаційних ресурсів.

Подальші дослідження доцільно спрямувати на розроблення методичного підходу до оцінювання ефективності реалізації регіональної політики розвитку ринку житлового найму та формування системи показників моніторингу її результативності в умовах повоєнного відновлення України.

Література:

1. Рибіна О.І. Ринок нерухомості: сутність, складові, особливості аналізу в оціночній діяльності. *Інфраструктура ринку*. 2021. Вип. 54. С. 172-176. DOI: https://doi.org/10.32843/infrastruct54-27
2. Гладкий О.Б. Становлення та розвиток державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. 2024. Вип. 44. С. 359-366. DOI: https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2024.44.59
3. Щириця О.О. Особливості функціонування державного регулювання ринку нерухомості. *Суспільство та національні інтереси*. 2025. № 6. С. 950-962. DOI: https://doi.org/10.52058/3041-1572-2025-6(14)-950-962
4. Дерун Т.М. Чинники та особливості державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни. *Інвестиції: практика та досвід*. 2023. № 2. С. 82-86. DOI: https://doi.org/10.32702/2306-6814.2023.2.82
5. Дерун Т.М. Інформаційно-аналітичне забезпечення публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла. *Державне управління: удосконалення та розвиток.* 2023. № 2. DOI: https://doi.org/10.32702/2307-2156.2023.2.9
6. Верхоглядова Н.І., Кононова І.В., Морозова Є.П. Маркетингові стратегії ринку нерухомості. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука». Серія: Економічні науки*. 2024. № 3(2). С. 27-34. DOI: https://doi.org/10.25313/2520-2294-2024-3-9728
7. Захарова О.В. Світова практика післявоєнного відновлення та сценарування розвитку міст: перспективи для України. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент»*. 2023. № 54. С. 63-66. DOI: https://doi.org/10.32782/2413-2675/2023-54-9
8. Захарова О.В. Умови повернення трудових мігрантів в Україну. *Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки*. 2019. Вип. 55. С. 15-23. DOI: https://doi.org/10.24025/2306-4420.0.55.2019.185954

9. Яворська В.В., Шинкаренко С.Л. Стан ринку нерухомості України: ризики і можливості при відновленні міст. *Вісник Одеського національного університету. Серія: Географічні та геологічні науки*. 2024. Т. 29, Вип. 1. С. 177-185. DOI: https://doi.org/10.18524/2303–9914.2024.1(44).305382
10. Тригуб Р.М., Коломієць А.С. Аналіз стану ринку нерухомості (житло) в Україні в довоєнний період та під час війни. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Технічні науки*. 2023. Вип. 2. С. 166-181. DOI: https://doi.org/10.31713/vt2202314
11. Кузнєцова А., Штейнгауз Д. Удосконалення механізмів використання фінансово-кредитних інструментів на ринку житлової нерухомості. *Вісник економіки*. 2022. Вип. 1. С. 191-202. DOI: https://doi.org/10.35774/visnyk2022.01.191
12. Дерій Ж.В., Децюк Т.М., Захарін А.В. Людський капітал в умовах війни: виклики та можливості нарощування у контексті повоєнного відновлення. *Економічний простір*. 2025. № 208. С. 210-217. DOI: https://doi.org/10.30838/EP.208.210-217
13. Микитченко Б. Моделі адаптивного управління в умовах зміни економічних умов на ринку нерухомості. *Шляхи підвищення ефективності будівництва*. 2025. Вип. 56(2). С. 287-307. DOI: https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.56(2).287-307

References:

1. Rybina, O.I. (2021). Real estate market: essence, components, features of analysis in appraisal activities [Rynok nerukhomosti: sutnist, skladovi, osoblyvosti analizu v otsinochnii diialnosti]. *Infrastruktura rynku*, 54, 172-176. DOI: https://doi.org/10.32843/infrastruct54-27
2. Gladkyi, O.B. (2024). Formation and development of state regulation of the real estate market in Ukraine [Stanovlennia ta rozvytok derzhavnoho rehuliuvannia rynku nerukhomosti v Ukraini]. *Publichne upravlinnia i administruvannia v Ukraini*, 44, 359-366. DOI: https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2024.44.59
3. Shchyrytsya, O.O. (2025). Peculiarities of the functioning of state regulation of the real estate market [Osoblyvosti funktsionuvannia derzhavnoho rehuliuvannia rynku nerukhomosti]. *Suspilstvo ta natsionalni interesy*, 6, 950-962. DOI: https://doi.org/10.52058/3041-1572-2025-6(14)-950-962
4. Derun, T.M. (2023). Factors and features of state regulation of the housing market in Ukraine during the war [Chynnyky ta osoblyvosti derzhavnoho rehuliuvannia rynku zhytla v Ukraini v umovakh viiny]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, 2, 82-86. DOI: https://doi.org/10.32702/2306-6814.2023.2.82
5. Derun, T.M. (2023). Information and analytical support for public regulation of the development of regional housing markets [Informatsiino-analitychne zabezpechennia publichnoho rehuliuvannia rozvytku rehionalnykh rynkiv zhytla]. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*, 2. DOI: https://doi.org/10.32702/2307-2156.2023.2.9
6. Verkhoglyadova, N.I., Kononova, I.V., Morozova, E.P. (2024). Marketing strategies of the real estate market [Marketynhovi stratehii rynku nerukhomosti]. *Mizhnarodnyi naukovyi zhurnal «Internauka». Seriia: Ekonomichni nauky*, 3(2), 27-34. DOI: https://doi.org/10.25313/2520-2294-2024-3-9728
7. Zakharova, O.V. (2023). World practice of post-war reconstruction and urban development scenario: prospects for Ukraine [Svitova praktyka pisliavoiennoho vidnovlennia ta stsenaruvannia rozvytku mist: perspektyvy dlia Ukrainy]. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Seriia «Ekonomika i menedzhment»*, 54, 63-66. DOI: https://doi.org/10.32782/2413-2675/2023-54-9
8. Zakharova, O.V. (2019). Conditions for the return of labor migrants to Ukraine [Umovy povernennia trudovykh mihrantiv v Ukrainu]. *Zbirnyk naukovykh prats Cherkaskoho derzhavnoho tekhnolohichnoho universytetu. Seriia: Ekonomichni nauky*, 55, 15-23. DOI: https://doi.org/10.24025/2306-4420.0.55.2019.185954
9. Yavorska, V.V., Shinkarenko, S.L. (2024). The state of the real estate market of Ukraine: risks and opportunities in the reconstruction of cities [Stan rynku nerukhomosti Ukrainy: ryzyky i mozhlyvosti pry vidnovlenni mist]. *Visnyk Odeskoho natsionalnoho universytetu. Seriia: Heohrafichni ta heolohichni nauky*, 29(1), 177-185. DOI: https://doi.org/10.18524/2303–9914.2024.1(44).305382
10. Tryhub, R.M., Kolomiyets, A.S. (2023). Analysis of the state of the real estate market (housing) in Ukraine in the pre-war period and during the war [Analiz stanu rynku nerukhomosti (zhytlo) v Ukraini v dovoiennyi period ta pid chas viiny]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu vodnoho hospodarstva ta pryrodokorystuvannia. Tekhnichni nauky*, 2, 166-181. DOI: https://doi.org/10.31713/vt2202314
11. Kuznetsova, A., Shteinhaus, D. (2022). Improving the mechanisms for using financial and credit instruments in the residential real estate market [Udoskonalennia mekhanizmiv vykorystannia finansovo-kredytnykh instrumentiv na rynku zhytlovoi nerukhomosti]. *Visnyk ekonomiky*, 1, 191-202. DOI: https://doi.org/10.35774/visnyk2022.01.191
12. Derii, Zh.V., Detsyuk, T.M., Zakharin, A.V. (2025). Human capital in wartime conditions: challenges and opportunities for growth in the context of post-war recovery [Liudskyi kapital v umovakh viiny: vyklyky ta mozhlyvosti naroshchuvannia u konteksti povoiennoho vidnovlennia]. *Ekonomichnyi prostir*, 208, 210-217. DOI: https://doi.org/10.30838/EP.208.210-217
13. Mykytchenko, B. (2025). Adaptive management models in the face of changing economic conditions in the real estate market [Modeli adaptyvnoho upravlinnia v umovakh zminy ekonomichnykh umov na rynku nerukhomosti]. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva*, 56(2), 287-307. DOI: https://doi.org/10.32347/2707-501x.2025.56(2).287-307

Summary. The article examines the theoretical and practical foundations for developing a regional policy aimed at fostering the Ukrainian housing rental market under contemporary socioeconomic conditions. It is substantiated that the full-scale war has fundamentally transformed the functioning of the housing rental market by intensifying regional disparities, increasing internal migration, reducing the availability of affordable housing, and creating significant investment and security risks. These challenges necessitate the implementation of a differentiated regional policy that takes into account the socioeconomic, demographic, spatial, and security characteristics of individual regions. The study proposes an author's definition of the regional policy for the development of the housing rental market as a comprehensive system of interconnected objectives, principles, instruments, and management measures implemented by public authorities, local governments, and market participants to ensure the formation of an accessible, transparent, investment-attractive, and balanced rental housing market. The key institutional, economic, social, investment, and war-related regional challenges hindering the development of the housing rental market are systematized and their impact on regional socioeconomic

development is analyzed. Particular attention is devoted to substantiating the fundamental principles of regional policy formation, including regional differentiation, housing affordability, market transparency and legalization, investment attractiveness, social orientation, partnership, digitalization, and adaptability. These principles constitute the conceptual basis for designing an effective regional housing rental policy capable of responding to the current challenges of post-war recovery. The paper also develops a mechanism for implementing regional policy in the housing rental market based on a sequence of interrelated stages, including regional market diagnostics, identification of development priorities, selection of regulatory instruments, implementation of regional development programs, and continuous monitoring and adjustment of policy measures. The proposed mechanism enables the adaptation of public policy instruments to regional specificities while ensuring efficient allocation of financial, institutional, and organizational resources.

Keywords: housing rental market, regional policy, housing policy, regional development, housing affordability, state regulation.

Дата надходження статті: 10.09.2026
Дата прийняття статті до публікації: 15.10.2026
Дата публікації статті: 02.11.2026