

УДК 332.8:339.13

DOI: <https://doi.org/10.32782/2415-3583/37.21>**Рябоконе Н.П.**кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки та управління  
Черкаський державний технологічний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9627-9063>**Лебедько М.А.**здобувач наукового ступеня доктора філософії з економіки  
Черкаський державний технологічний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-7359-5455>

## ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ТА СТРУКТУРНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ РИНКУ ЖИТЛОВОГО НАЙМУ

*У статті здійснено теоретичне узагальнення засад функціонування ринку житлового найму як специфічного сегмента ринку житлової нерухомості та складової соціально-економічної системи. Розкрито економічну сутність житла як об'єкта тимчасового користування, що поєднує ознаки товару і послуги, та обґрунтовано відмінності ринку найму від ринку купівлі-продажу житла і соціального житлового фонду. Систематизовано суб'єктну та об'єктну структуру ринку, визначено його ключові функції – комерційну, інформаційну, інвестиційну, мобілізаційну та адаптаційну. Проаналізовано вплив інституційних, правових і регіональних чинників на формування попиту й пропозиції у сфері житлового найму. Обґрунтовано роль ринку житлового найму у забезпеченні територіальної мобільності населення, підтримці ринку праці та стабілізації соціально-економічних процесів. Визначено проблемні аспекти розвитку цього сегмента в Україні та окреслено напрями його подальшої концептуалізації.*

**Ключові слова:** ринок житлового найму, житлова нерухомість, економічна ефективність, соціальна функція житла, регіональний розвиток, інституційне середовище, мобільність населення, житлова політика.

**Постановка проблеми.** Ринок житлового найму є важливою складовою частиною житлової політики, яка забезпечує реалізацію функцій розподілу житлових ресурсів між суб'єктами, що мають потребу в тимчасовому проживанні, та власниками або операторами житлового фонду, які надають житло в найм на платній основі. Такий ринок виникає на перетині економічних, соціальних та правових відносин і вирізняється специфічними механізмами функціонування, що визначають його відмінність від інших сегментів ринку нерухомості.

У сучасних умовах соціально-економічної трансформації та зростання мобільності населення роль ринку житлового найму істотно посилюється. Підвищення динаміки міграційних процесів, зміни структури домогосподарств, нестабільність доходів і обмежені можливості іпотечного кредитування актуалізують потребу у гнучких формах забезпечення житлом без набуття права власності. Ринок житлового найму виконує функцію оперативного реагування на зміни попиту, формує умови для територіальної мобільності робочої сили та сприяє адаптації населення до економічних викликів.

Водночас в Україні цей сегмент залишається недостатньо структурованим та інституційно впорядкованим. Значна частка операцій здійснюється поза межами формалізованих правових механізмів, що знижує прозорість ринку, обмежує податкові надходження та посилює ризики для його учасників. Недостатній розвиток соціального сегмента найму, відсутність чітких стандартів довгострокових договірних відносин і регіональна диференціація попиту та пропозиції ускладнюють формування збалансованої моделі функціонування ринку.

Отже, дослідження ринку житлового найму як самостійного соціально-економічного явища набуває особливої актуальності з огляду на необхідність теоретичного уточнення його сутності, структурних елементів та функціональних характеристик у контексті сучасних трансформаційних процесів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання ринку житлового найму досліджувались багатьма зарубіжними економістами, оскільки в економічно розвинених країнах більшість житлових проблем громадян вирішуються саме через ринок житлового найму. Цим питанням присвячені дослідження М. Рубашека (Michał Rubaszek), М. Рубіо (Margarita Rubio), З. Люо (Zixin Luo), Л. Дая (Lingyun Dai), Ф. Райхле (Philipp Reichle) тощо. Так, у роботі М. Рубашека “Does the rental housing market stabilize the economy? A micro and macro perspective” розглядається вплив ринку житлового найму на економіку країни на макро- і мікрорівнях та зазначається, що недостатній розвиток сегменту найму житла може послаблювати стабільність житлових рішень домогосподарств і гальмувати економічне зростання [1]. Важливим напрямом вивчення ринку житлового найму в зарубіжних країнах є вивчення його взаємодії із сучасними цифровими економічними явищами (наприклад, платформами спільного користування), які можуть посилювати тиск на цінову динаміку у відповідному сегменті великих міст Європи. Цим проблемам присвячені роботи, зокрема, Ф. Райхле та Я. Фідруца [2].

У пострадянських країнах (включно з Україною) ринок житлового найму залишається недостатньо концептуалізованим у науковій літературі, що поясню-



ється домінуванням приватної власності після масової приватизації та слабкістю інституцій довгострокового найму. Українські дослідження частіше піднімають питання структурних обмежень та умов функціонування ринку житлової нерухомості в контексті економічної нестабільності, правового регулювання та потреби адаптації нормативно-правової бази до ринкових реалій. Зокрема, у роботі Т. Сігиди [3] вивчаються чинники, що впливають на формування ринку житлового найму в Україні та визначаються економічні та соціальні передумови його розвитку. Дослідження О. Красневича, та К. Павлова [4] аналізують динаміку ринку нерухомості під час воєнної економіки, Л. Єлісеєва та О. Скорук [5] досліджують загальні тенденції українського ринку житлової нерухомості та державного регулювання цього сектору, що має прямий вплив на розвиток ринку найму.

Таким чином, хоча українські дослідження ще не досягли масштабу зарубіжної теорії, вони поступово формують комплексне розуміння особливостей вітчизняного ринку житлового найму у специфічних соціально-економічних умовах.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Попри наявність окремих досліджень ринку житлового найму, в українській науковій літературі відсутнє його цілісне теоретико-методологічне трактування як самостійної соціально-економічної системи. Недостатньо розмежовано його межі із суміжними сегментами ринку нерухомості, не сформовано уніфікованого підходу до визначення суб'єктної та об'єктної структури, а також комплексного бачення функцій із урахуванням соціально-адаптаційної ролі в умовах економічної нестабільності та міграційних процесів. Невирішеними залишаються питання інституційної впорядкованості, тінізації операцій та інтеграції ринку житлового найму з механізмами регіонального розвитку і ринку праці, що зумовлює потребу в поглибленому теоретичному осмисленні його економічної природи та структурної організації.

**Метою статті** є теоретичне обґрунтування економічної сутності ринку житлового найму та систематизація його функціональних і структурних характеристик у межах ринку житлової нерухомості, а також визначення інституційних, соціально-економічних і регіональних чинників, що впливають на формування та ефективність його розвитку в сучасних умовах України.

**Вклад основного матеріалу.** В економічному контексті ринок житлового найму розглядається як сукупність господарських відносин та інституцій, що забезпечують обмін послугою тимчасового користування житлом за плату, яка формується під впливом попиту та пропозиції [6, с. 11]. Цей сегмент нерухомості має дві взаємозалежні сторони: домогосподарства – наймачі, які потребують житла у зв'язку з мобільністю, зміною життєвих обставин, розміром сім'ї чи доходами, та власники житла (наймодавці) або управлінські компанії, які володіють житловим фондом і надають його для користування на договірних умовах [7].

Ринок житлового найму є механізмом перерозподілу житлових ресурсів між різними соціальними групами, забезпечуючи гнучкість у задоволенні житлових потреб населення без необхідності набуття права власності на нерухоме майно. Він виконує важливу

соціально-економічну функцію, сприяючи мобільності робочої сили, адаптації молодих сімей до ринку праці та пом'якшенню житлової нестабільності в умовах ринкової економіки [8]. В Україні, ринок житлового найму вважається різновидом ринку послуг житлово-комунального господарства, що характеризується універсальністю користування, нерухомістю об'єктів та диференційованістю умов найму. При цьому важливою ознакою цього ринку є те, що житло, яке надається у найм, має спільні ознаки товару та послуги: обмежене в просторі, довготривале у використанні та суттєво впливає на добробут наймачів. Ринок найму житла взаємодіє з іншими складовими ринку нерухомості, зокрема з ринком купівлі-продажу житла та ринком інвестиційних послуг у нерухомість.

У міжнародній практиці ринок житлового найму розглядається як частина ширшої концепції житлового сектору, де існує поділ на соціальний, приватний та муніципальний сектори найму. Країни з розвиненими ринками житлового найму часто характеризуються значною часткою довгострокових договорів найму, які захищають права наймачів і забезпечують стабільність ринку [7]. Водночас у перехідних економіках, до яких належить і Україна, ринок житлового найму перебуває під впливом таких чинників, як недостатній обсяг доступного житла, правова невизначеність відносин найму та низька платоспроможність значної частини населення. Місце ринку житлового найму на ринку нерухомості подано на рис. 1.

З позицій теорії ринків, ринок житлового найму характеризується високим ступенем регіональної неоднорідності, оскільки попит та пропозиція на житло для найму значною мірою залежать від локальних економічних умов, рівня урбанізації, міграційних потоків та умов працевлаштування [9]. У містах із високою концентрацією робочих місць і студентського контингенту попит на найм житла традиційно вищий у порівнянні з периферійними регіонами, що створює вагомі цінові та кількісні хвилі запитів на відповідні послуги.

Таким чином, ринок житлового найму – це специфічний сегмент економічних відносин, що поєднує елементи товарного виробництва послуг із соціальною функцією забезпечення житлової потреби населення. Його структура та функціонування визначаються як ринковими механізмами (попит, пропозиція, ціноутворення), так і правовими рамками, що регулюють відносини найму та захист прав учасників ринку.

Ринок житлового найму – це спеціалізований сегмент ринку житлової нерухомості, який охоплює економічні відносини з тимчасового користування житловими приміщеннями на умовах договору найму та за плату, що формується під впливом попиту та пропозиції. У широкому розумінні житло на цьому ринку має дуальну природу: виступає як товар і послуга одночасно, що має свою цінність для споживача (наймача житла), і приносить дохід власнику житла (наймодавцю), при цьому не переходить у власність наймача. Тобто основними ознаками ринку житлового найму є тимчасовість користування (як товаром), оплата житлової послуги. Правові відносини між наймодавцем і наймачем та формування ціни залежать від попиту і пропозиції в конкретному регіоні чи сегменті ринку. Інституційно ринок житлового найму є частиною

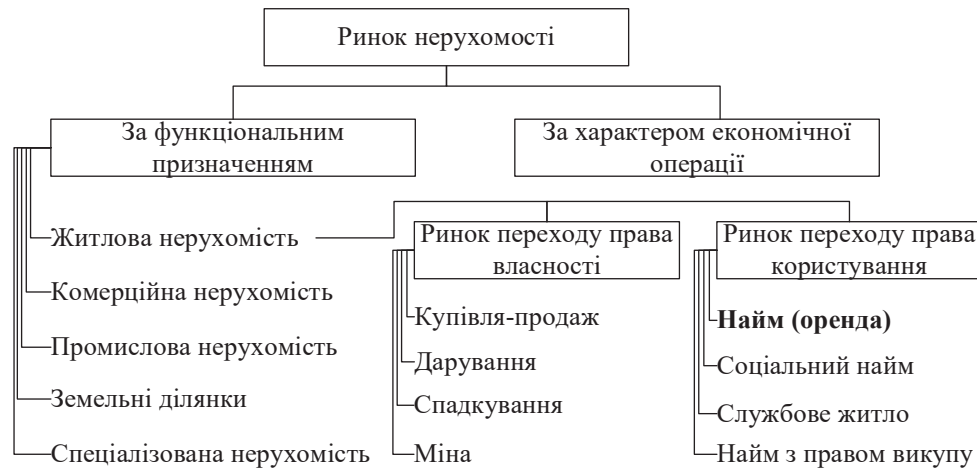


Рисунок 1 – Місце ринку житлового найму на ринку нерухомості

Джерело: складено автором за джерелами [2; 3; 4; 5]

ринку житлової нерухомості, що, у свою чергу, є складовою ширшого ринку нерухомості як економічної системи відносин щодо обігу нерухомого майна.

Ринок житлового найму має чотири основні ознаки які відрізняють його від житлової нерухомості. Насамперед, предметом купівлі-продажу є не право власності, а право тимчасового користування. На відміну від ринку купівлі-продажу житла, де об'єктом угоди є саме право власності на нерухоме майно, на ринку житлового найму укладається договір про найм, що не змінює правового статусу власника. Наймач отримує право користування приміщенням протягом визначеного періоду і повертає його після закінчення договору.

По-друге, ціна на послугу найму формується на основі поточного попиту та пропозиції на ринку. Рівень ставки найму залежить від розташування об'єкта, його технічного стану, доступності інфраструктури, платоспроможності населення та інших локальних факторів. На відміну від ціни на купівлю житла, яка визначається вартістю будівництва, земельних ресурсів, інфраструктури та тривалими інвестиційними витратами, ціна найму відображає оперативні ринкові умови та має тенденцію до частого коливання.

По-третє, часовий характер угоди та можливість перебування в обмежених правових межах. Правові відносини на ринку житлового найму регулюються через договір найму (оренди), який обмежує час перебування, визначає зобов'язання сторін щодо використання приміщення, порядок платежів, відповідальність за стан житла тощо. Це відрізняє найм від ринку купівлі-продажу, де основним документом є договір купівлі-продажу й відбувається безстрокова зміна права власності після його реєстрації.

По-четверте, функціональна гнучкість та мобільність для домогосподарств. Ринок житлового найму забезпечує гнучкий механізм доступу до житла для різних груп населення без необхідності акумуляції коштів для купівлі власного помешкання. Це особливо важливо для молодих сімей, студентів, працівників, які мають тимчасове місце проживання або переїзд за роботою що забезпечує мобільність на ринку праці.

Важливою соціальною складовою житлового ринку у світі є ринок найму соціального житла. У світовій

практиці державний або муніципальний сектор найму житла розглядається як інституційно окремий сегмент загального ринку найму, що функціонує поряд із приватним комерційним наймом. У країнах ЄС соціальний найм житла становить значну частку ринку найму. Так у Нідерландах – частка найму соціального житла яке належить державі або муніципалітету становить понад 30 % всього ринку найму житла, у Австрії та Данії цей показник становить 20–25 % і виконує функцію стабілізації ринку, знижуючи цінову волатильність та забезпечуючи доступність житла для домогосподарств із середнім і низьким доходом. При цьому плата за найм встановлюється за регульованими або квазірегульованими принципами, а доступ визначається через соціальні критерії [10]. Такий підхід закріпленний у європейській практиці соціального житла, що визначається як житло для найму за публічної підтримки. В Україні ринок найму соціального житла як окремий сектор ринку житлового найму фактично не сформований. Хоча правова основа існує. Відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» [11, ст. 11–13] передбачено надання житла на умовах договору найму соціального житла, – реальний обсяг такого фонду є мінімальним (менше 1 % наявного житлового фонду) [12]. Тобто соціальний найм в Україні має радше декларативний, ніж ринковий характер і не виступає повноцінним конкурентним або стабілізуючим сегментом щодо приватного найму.

Ринок житлового найму, як частина ринку нерухомості, має дотичність до ринку житлових послуг, який включає такі елементи, як комунальні послуги, управління будинком, технічне обслуговування тощо, які не є безпосередньою частиною операцій з наймом чи купівлею житла, але сприяють підтримці житлового фонду у функціональному стані. Ринок житлового найму ближчий до ринкових операцій з використанням житлових площ, тоді як послуги – це супутня діяльність, яка не є предметом власне ринку житлового найму.

Пісумовуючи, можна зазначити, що ринок житлового найму – це специфічний сегмент житлового ринку, який має чіткі ознаки: тимчасове користування, договірний характер правовідносин, ринкове ціноут-

ворення, мобільність та соціальна функція. Він відрізняється від ринку купівлі-продажу житла тим, що не включає передачі права власності, та від соціального житла тим, що цінові та правові механізми сформовані ринковими, а не державними інструментами. Ці відмінності дозволяють краще окреслити межі дослідження і зрозуміти специфіку функціонування саме цього сегмента нерухомості в сучасній економіці.

Ринок житлового найму є підсегментом житлового ринку та ширшої системи ринку нерухомості, який формується завдяки взаємодії різних суб'єктів, об'єктів і сегментів ринкових відносин, що визначаються економічними, соціальними та правовими чинниками. Така структура дозволяє ефективно організовувати обмін майновими ресурсами, забезпечувати потребу в житлі та формувати ринкові ціни за допомогою попиту і пропозиції (за економічними категоріями ринку).

Суб'єктами ринку житлового найму є: наймодавці, наймачі та посередники. Наймодавцями об'єктів на ринку житлового найму є фізичні та юридичні особи, які мають право власності на житлові приміщення і здатні передавати його в найм за відповідну плату. Ця категорія включає приватних домовласників, юридичних осіб-інвесторів та корпоративних девелоперів, котрі володіють житловим фондом і виступають як джерело пропозиції найманого житла на ринку. Наймодавцями можуть бути органи місцевого самоврядування (у сегменті соціального найму).

Наймачами є фізичні або юридичні особи, які отримують у тимчасове користування житло за певну плату. Наймачі формують попит в сегменті найму, визначають рівень конкуренції за об'єкти ринку та впливають на формування відсоткової ставки. У випадку юридичних осіб житло може використовуватися для працівників або тимчасових потреб, але лише у рамках законодавчих обмежень щодо цільового призначення приміщення.

Важливими суб'єктами ринку житлового найму є посередники між власниками та наймачами. У ринкових відносинах посередниками виступають агенції нерухомості та незалежні ріелтори, які сприяють укладенню договорів найму, проведенню показів, перевірці правоустановчих документів та узгодженню умов між власниками та наймачами житла. У дослідженнях функціонування ринку житлового найму підкреслюється, що посередники виконують інформаційну, консультаційну та гарантійну функції. Хоча в Україні діяльність ріелторів не ліцензується окремим законом, вони виконують значну роль у циркуляції інформації та зниженні трансакційних витрат для сторін [13]. Окрім цих основних груп, інфраструктуру ринку доповнюють фінансові установи, оцінювачі житла, юридичні консультанти, страхові компанії та інформаційні сервіси, які функціонують як допоміжні суб'єкти, що підсилюють ефективність ринкових операцій.

Об'єктом ринку житлового найму є житлові приміщення, які можуть мати різний тип і призначення, але придатні для проживання. Вони включають три основні групи об'єктів: квартири та їх частини у багатоквартирних будинках, частини житлових приміщень (кімнати), апартаменти, службове житло, житло соціального фонду. Найбільш поширений об'єкт найму, що пропонується у вигляді однокімнатних, двокімнатних

та більших помешкань у багатоквартирних житлових будинках; житлові будинки або їх частини. Індивідуальні будинки для тимчасового або довгострокового проживання родини чи групи наймачів; інші житлові приміщення. Це можуть бути кімнати, студії, кімнати в гуртожитках або організовані форми спільного житла із базовими побутовими послугами.

Розглянемо функції ринку житлового найму, які описані в роботах багатьох економістів, зокрема М. Садов'як виокремлює 8 основних, на його думку [14, с. 21–22]:

1) комерційну – реалізація вартості й споживчої вартості нерухомості та одержання прибутку на вкладений капітал;

2) інформаційну – унікальний ринковий спосіб оперативного збору і поширення узагальненої об'єктивної інформації, що дозволяє власникам та наймачам нерухомості приймати оптимальні рішення, які максимально відповідають їх інтересам;

3) ціноутворюючу – при встановленні рівноваженої ціни (плати за найм) платоспроможний попит відповідає обсягу пропозицій. У ціні концентрується великий обсяг інформації про насиченість ринку, переваги наймачів, витрати на будівництво, ремонт, облаштування житлових чи нежитлових приміщень, зайнятість в регіоні та міграцію, господарську і соціальну політику держави в сфері житлового будівництва і т. д.;

4) посередницьку – ринок житлового найму є сукупним посередником і місцем зустрічі безлічі незалежних і економічно відособлених наймодавців та наймачів, встановлюється зв'язок між ними і надається можливість альтернативного вибору партнерів;

5) допоміжну – ринок житлового найму сприяє мобільності робочої сили та студентів, розвитку туризму як в межах країни, так і на міжнародному рівні;

6) інвестиційну – ринок житлового найму забезпечує можливість вкладання капіталу, його збереження та отримання інвестиційного доходу. Він сприяє переходу заощаджень і нагромаджень з пасивної форми запасів у реальний продуктивний капітал, що приносить дохід власнику нерухомого майна. При цьому саме нерухоме майно служить своєрідною страховою гарантією інвестиційних ризиків;

7) перерозподільчу – перерозподіл нерухомості серед власників і користувачів, що сприяє найбільш ефективному її використанню;

8) стимулюючу – проявляється у формі економічного заохочення доходом, продуктивного і найбільш ефективного використання нерухомості. Конкуренція економічно стимулює і підтримує високу ділову активність й пошук нових можливостей ефективного керування нерухомою власністю.

Автор пропонує розглядати функції ринку житлового найму з точки зору його впливу на соціальні процеси, що відбуваються в економіці. Виходячи з соціальних акцентів, визначасмо наступні функції ринку житлового найму:

1) функція забезпечення територіальної мобільності населення – ринок житлового найму дозволяє швидко змінювати місце проживання без необхідності придбання нерухомості, знижує трансакційні витрати переїзду (відсутність іпотеки, продажу житла тощо)

та сприяє внутрішній міграції населення між регіонами. Ця функція особливо важлива для молоді, студентів, працівників із нестабільною зайнятістю, ВПО і в цілому формує гнучку модель житлової поведінки в умовах економічної невизначеності;

2) функція забезпечення тимчасового житла – ринок житлового найму забезпечує житлом осіб, які перебувають у перехідному життєвому періоді (навчання, зміна роботи, розлучення тощо), не мають достатніх ресурсів для купівлі житла та потребують короткострокового проживання (сезонні працівники, відрядження). Окрім цього ринок найму виступає альтернативою іпотечному кредитуванню, дозволяючи мінімізувати фінансові ризики домогосподарств. І, що не менш важливо, створює механізм оперативного реагування на кризові ситуації (війна, природні катастрофи, внутрішня міграція);

3) функція впливу на ринок праці – ринок житлового найму забезпечує просторову гнучкість робочої сили, полегшує працевлаштування в інших регіонах, сприяє скороченню структурного безробіття, підвищує ефективність розподілу трудових ресурсів. У великих містах ринок житлового найму прямо пов'язаний із концентрацією економічної активності, знижуючи бар'єри входу на локальні ринки праці;

4) адаптаційна функція – інструмент соціально-економічної адаптації населення: дозволяє домогосподарствам швидко реагувати на зміну доходів; сприяє гнучкому управлінню житловими витратами. Наймане житло є інструментом соціальної інтеграції внутрішньо переміщених осіб і пом'якшує наслідки економічних криз, також сприяє трансформації житлової структури відповідно до демографічних змін, зокрема, старіння населення, зменшення середнього розміру домогосподарств, тощо;

5) перерозподільна та інвестиційна функція – ринок найму забезпечує перерозподіл житлового фонду між власниками і користувачами; є формою отримання

пасивного доходу. Він впливає на інвестиційну активність у житловому будівництві формуючи окремий сегмент фінансових потоків у економіці.

В цілому, ринок житлового найму можна розглядати як потужний інструмент адаптації суспільства до соціально-економічних змін, формування соціально-економічного іміджу регіонів, забезпечення регіонів трудовими резервами, створюючи умови для їх мобільності.

**Висновки.** У науковій статті розкрито засади функціонування ринку житлового найму як специфічного сегмента ринку житлової нерухомості. Обґрунтовано його дуальну природу, що поєднує ознаки товару та послуги, а також визначено ключову відмінність від ринку купівлі-продажу житла – відсутність передачі права власності при наданні права тимчасового користування на договірних засадах. Обґрунтовано, що розвиток ринку житлового найму визначається взаємодією попиту і пропозиції, інституційно-правових умов та регіональних соціально-економічних чинників. Просторова диференціація, рівень урбанізації та мобільність населення формують неоднорідність цього сегмента. Систематизовано суб'єктну та об'єктну структуру ринку, окреслено його місце в системі ринку нерухомості.

На основі огляду міжнародного досвіду встановлено, що у країнах із розвиненим інституційним середовищем ринок житлового найму виконує стабілізуючу функцію для економіки. В Україні його розвиток обмежується слабкістю соціального сегмента, правовою невизначеністю та тінізацією операцій. Узагальнення функцій ринку дозволило виокремити як економічні, так і соціальні аспекти його впливу, зокрема забезпечення мобільності населення, підтримку ринку праці та адаптацію домогосподарств до кризових умов. Отже, ринок житлового найму є комплексною соціально-економічною системою, що відіграє важливу роль у забезпеченні житлової стабільності та регіонального розвитку.

#### Список використаних джерел:

1. Rubaszek M., Rubio M. Does the rental housing market stabilize the economy? A micro and macro perspective. *Empirical Economics*. 2020. Volume 59. Pp. 233–257.
2. Reichle Ph., Fidrmuc J., Reck F. The sharing economy and housing markets in selected European cities. *Journal of Housing Economics*. 2023. Volume 60. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2023.101914>
3. Сігіда Т. Ю. Чинники впливу на формування ринку оренди житлової нерухомості України. *Національні інтереси України*. 2025. № 2 (7). С. 852–864. DOI: [https://doi.org/10.52058/3041-1793-2025-2\(7\)-852-864](https://doi.org/10.52058/3041-1793-2025-2(7)-852-864)
4. Красневич О., Павлов К. 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>
5. Єлісеєва Л., Скорук О. Ринок житла та економічна політика в Україні. *Економічний часопис Волинського національного університету імені Лесі Українки*. 2022. Том 3. № 31. С. 6–11. DOI: <https://doi.org/10.29038/2786-4618-2022-03-6-11>
6. Litman T. True affordability: Critiquing the International Housing Affordability Survey. *Victoria Transport Policy Institute*. 2022. 48 p. URL: <https://www.vtpi.org/ihasc.pdf>
7. O'Sullivan, Kenneth Gibb. *Housing Economics and Public Policy* New Jersey : Wiley, 2002. 352 p.
8. Scanlon K., Whitehead C. M. E. & Fernández Arrigoitia M. (Eds.) (2014). *Social housing in Europe*. Wiley-Blackwell. New Jersey : Wiley-Blackwell, 2014, 230 p.
9. Rosen K. T., Smith L. B. The Price-Adjustment Process for Rental Housing and the Natural Vacancy Rate. *American Economic Review*. 1983. №73(4). Pp. 779–786.
10. The State of Housing in Europe 2023. Research. HousingEurope.Eu.[електронний ресурс]. URL: <https://surl.li/lsmkaf>
11. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення». *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 19–20, ст.159.
12. Ребрик О. Орендний ринок житла в Україні повністю у «тіні», а соціальне житло до війни становило менше 1% – президент Housing Ukraine. *Громадське радіо*. Сайт. 04.01.2025 URL: <https://lnk.ua/zN2dE8Pe7>
13. Кузнецова А. Я., Штейнгауз Д. О. Ринок житлової нерухомості: його сутність і роль у фінансово-інвестиційних процесах. *Вісник університету банківської справи*. 2020. № 1 (37). С. 3–15.
14. Садовяк М. С. Аналіз факторів ринку оренди житлової нерухомості в Україні. *Збірник наукових праць ЧДТУ. Серія: Економічні науки*. 2019. № 52. С. 21–29. DOI: <https://doi.org/10.24025/2306-4420.0.52.2019.160463>

**References:**

1. Rubaszek M., Rubio M. (2020). Does the rental housing market stabilize the economy? A micro and macro perspective. *Empirical Economics*, Volume 59, pp. 233–257.
2. Reichle Ph., Fidrmuc J. & Reck F. (2023). The sharing economy and housing markets in selected European cities. *Journal of Housing Economics*, Volume 60, DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2023.101914>
3. Sihida T. (2025). Factors influencing the formation of the residential real estate rental market in Ukraine [Chynnyky vplyvu na formuvannya rynku orendy zhytlovyi nerukhomosti Ukrainy]. *Natsional'ni interesy Ukrainy*, № 2 (7), 852–864. DOI: [https://doi.org/10.52058/3041-1793-2025-2\(7\)-852-864](https://doi.org/10.52058/3041-1793-2025-2(7)-852-864)
4. Krasnevych O., Pavlov K. (2023). Theoretical aspects of researching the residential real estate market of Ukraine during the war economy [Teoretychni aspekty doslidzhennya rynku zhytlovyi nerukhomosti Ukrainy pid chas voyennoyi ekonomiky]. *Ekonomika ta suspil'stvo*, № 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
5. Yelisveyeva L., Skoruk O. (2022). Housing Market and Economic Policy in Ukraine [Rynok zhytla ta ekonomichna polityka v Ukraini] *Ekonomichnyy chasopys Volyn's'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrainky*, vol. 3, №31, 6–11. DOI: <https://doi.org/10.29038/2786-4618-2022-03-6-11>
6. Litman T. (2022). True affordability: Critiquing the International Housing Affordability Survey. *Victoria Transport Policy Institute*, 48 p. URL: <https://www.vtpi.org/ihasc.pdf>
7. O'Sullivan, Gibb K. (2002). *Housing Economics and Public Policy*, New Jersey: Wiley, 352 p.
8. Scanlon K., Whitehead C. M. E. & Fernández Arrigoitia, M. (Eds.) (2014). *Social housing in Europe*. Wiley-Blackwell. New Jersey: Wiley-Blackwell, 230 p.
9. Rosen K. T., Smith L. B. (1983). The Price-Adjustment Process for Rental Housing and the Natural Vacancy Rate. *American Economic Review*, №73(4), 779–786.
10. The State of Housing in Europe 2023. Research. *HousingEurope.Eu*. URL: <https://surl.li/lsmkaf>
11. Law of Ukraine (2006). “On Social Housing Fund” [Zakon Ukrainy “Pro zhytlovyi fond sotsial'noho pryznachennya”]. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy*, № 19–20.
12. Rebyk O. (2025). The rental housing market in Ukraine is completely in the “shadow”, and social housing before the war was less than 1% – President of Housing Ukraine [Orendnyy rynek zhytla v Ukraini povnistyu u “tini”, a sotsial'ne zhytlo do viyny stanovylo menshe 1% – prezydent Housing Ukraine]. *Hromads'ke radio*. URL: <https://lnk.ua/zN2dE8Pe7>
13. Kuznyetsova A. (2020). The residential real estate market: its essence and role in financial and investment processes [Shteynhauz D. O. Rynek zhytlovyi nerukhomosti: yoho sutnist' i rol' u finansovo-investytsiynnykh protsesakh]. *Visnyk universytetu bankivs'koyi spravy*. № 1 (37), 3–15.
14. Sadovyak M. (2019). Analysis of factors of the residential real estate rental market in Ukraine [Analiz faktoriv rynku orendy zhytlovyi nerukhomosti v Ukraini]. *Zbirnyk naukovykh prats' CHDTU. Seriya: Ekonomichni nauky*, № 52, 21–29. DOI: <https://doi.org/10.24025/2306-4420.0.52.2019.160463>

**Riabokon Nataliia, Lebedko Mykola**  
*Cherkasy State Technological University*

## PRINCIPLES OF FUNCTIONING AND STRUCTURAL ORGANIZATION OF THE RESIDENTIAL RENTAL MARKET

*The article provides a comprehensive theoretical and methodological analysis of the rental housing market as a specific segment of the residential real estate system and an integral component of the socio-economic structure. The problem statement substantiates the relevance of studying rental housing in the context of economic instability, labor mobility, and institutional transformation. The literature review summarizes key international and Ukrainian scholarly contributions, highlighting differences in conceptual approaches and identifying existing research gaps in the national context. The main body of the paper clarifies the economic essence of rental housing as a dual-nature good that combines characteristics of both a commodity and a service, where the object of transaction is the temporary right of use rather than ownership transfer. The structural organization of the market is examined through its subjects (landlords, tenants, intermediaries, and supporting institutions) and objects (various types of residential premises suitable for temporary residence). The article differentiates the rental housing market from the housing sales market and from the social housing sector, emphasizing contractual relations, market-based pricing, and functional flexibility. Particular attention is devoted to the system of market functions. Alongside classical economic functions – commercial, informational, price-forming, intermediary, investment, redistributive, and stimulating – the study identifies socially oriented functions, including territorial mobility support, labor market flexibility, temporary housing provision, and adaptive capacity during crises. The role of the rental housing market in regional development and socio-economic stabilization is substantiated. The conclusions summarize the theoretical findings and confirm that the rental housing market should be interpreted as a complex socio-economic system whose efficiency depends on institutional conditions, regional differentiation, and the balance of supply and demand in contemporary Ukraine.*

**Keywords:** rental housing market, residential real estate, economic efficiency, housing policy, institutional framework, regional development, labor mobility, social housing sector.

**JEL classification:** R31, R38, R11, O18, J61, D61, D02, H53

Стаття надійшла: 02.09.2025

Стаття прийнята: 28.09.2025

Стаття опублікована: 31.10.2025