

**Рябокоть Н.П.**

кандидат економічних наук,  
доцент кафедри економіки та управління,  
Черкаський державний технологічний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9627-9063>

**Riabokon Nataliia***Cherkasy State Technological University***Лебедько М.А.**

здобувач наукового ступеня доктора філософії з економіки,  
Черкаський державний технологічний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-7359-5455>

**Lebedko Mykola***Cherkasy State Technological University*

## СУТНІСТЬ І ЗМІСТ ЕФЕКТИВНОСТІ РИНКУ ЖИТЛОВОГО НАЙМУ

### THE ESSENCE AND CONTENT OF THE EFFICIENCY OF THE HOUSING RENTAL MARKET

**Анотація.** визначення економічної ефективності ринку житлового найму в умовах сучасних соціально-економічних трансформацій. Обґрунтовано необхідність переосмислення традиційного алокаційного трактування ефективності як співвідношення результатів і витрат та доведено доцільність інтеграції інституційного й соціально-економічного вимірів у систему її оцінювання. Розкрито специфіку ринку житлового найму як сегмента житлової економіки, що поєднує ринкові механізми розподілу ресурсів із виконанням соціальної функції забезпечення доступності житла та підтримки територіальної мобільності населення. Проаналізовано еволюцію наукових підходів до інтерпретації ефективності, окреслено роль регуляторної політики та регіонального управління у формуванні інституційного середовища, що впливає на рівень формалізації орендних відносин, фінансову стійкість та інвестиційну привабливість сектору. Запропоновано авторське визначення ефективності ринку житлового найму як інтегральної багатовимірної та динамічної системної характеристики, що відображає здатність ринку забезпечувати збалансований розвиток житлового сектору й регіональних економічних систем.

**Ключові слова:** ринок житлового найму, економічна ефективність, інституційне середовище, алокаційна ефективність, соціальна доступність житла, регіональний розвиток, фінансова стійкість, детінізація відносин житлового найму.

**Постановка проблеми.** Формування категоріального апарату ефективності ринку житлового найму потребує уточнення змісту поняття «ефективність» як основної категорії економічного аналізу функціонування цього сегмента житлового ринку, оскільки в сучасних умовах вона виходить за межі традиційного трактування як співвідношення результату і витрат та набуває системного, багаторівневого характеру. Специфіка житлового найму, що поєднує економічну природу ринкових відносин із соціальною функцією забезпечення населення житлом, зумовлює необхідність комплексного підходу до визначення критеріїв та параметрів ефективності, які враховують алокаційні, інституційні й соціально-економічні аспекти. У контексті структурних трансформацій економіки, процесів децентралізації, зростання внутрішньої міграції та підвищення ролі регіонального розвитку проблема теоретичного осмислення ефективності ринку житлового найму набуває особливої актуальності, оскільки від якості її концептуалізації залежить формування адекватного методичного інструментарію оцінювання, вироблення регуляторних механізмів та забезпечення збалансованого розвитку житлового сектору.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематика ефективності ринку житлового

найму формується на перетині мікроекономічної теорії, інституційної економіки та житлової політики. У вітчизняній науці І. Радіонова, Ю. Піта досліджують підходи до економічного аналізу ринку нерухомості та інструменти оцінювання його результативності в українських умовах, закладаючи основу для трактування ефективності через систему ринкових показників [1]. Р. Шурпенкова та співавтори аналізує трансформацію ринку оренди житла в умовах воєнної економіки, зосереджуючись на цінній динаміці, регіональних зрушеннях і ризиках розвитку [2]. І. Сторонянська, А. Дуб розглядають інституційні механізми детінізації операцій з нерухомістю, підкреслюючи вплив транзакційних витрат і неформалізації на якість функціонування ринку [3].

У міжнародних дослідженнях М. Kashiwagi розробляє пошуково-матчінгову модель ринку житлового найму, що дозволяє оцінювати рівноважні та добробутні наслідки інституційних фрикцій [4]. Е. Hjalmarsson, Р. Hjalmarsson емпірично досліджують ефективність житлових ринків через механізми дисконтування та цінну поведінку учасників [5]. Е. Laskowska, S. Torgomyan обґрунтовують роль державного регулювання у забезпеченні збалансованості житлового ринку [6], а N. Gurran, P. Phibbs аналізують взаємозв'язок житлових ринків з економічною продуктивністю та ризиками, акцентуючи на значенні стійкості для оцінювання ефективності [7].

**Мета статті** полягає в теоретичному узагальненні та розвитку наукових підходів до трактування сутності ефективності ринку житлового найму, уточненні її змістовних характеристик у контексті сучасних соціально-економічних трансформацій, а також формуванні концептуального підґрунтя для подальшого розроблення методичних засад оцінювання економічної ефективності функціонування цього сегмента житлового ринку.

**Виклад основного матеріалу.** У сучасній економічній теорії ефективність розглядається не лише як співвідношення результату і витрат, а як системна характеристика здатності ринку забезпечувати раціональний розподіл ресурсів, стійкість відтворювальних процесів та мінімізацію транзакційних витрат (класична концепція алокаційної ефективності, започаткована Вілфредом Паретто, у подальшому була доповнена інституціональним підходом Рональда Коуза). Для ринку житлового найму ця категорія набуває особливої специфіки через поєднання економічної та соціальної функцій житла.

Водночас ефективність функціонування ринку житлового найму тісно пов'язана з процесами регіонального розвитку. Цей ринок є механізмом територіальної мобільності населення, впливає на формування локальних ринків праці, інвестиційну привабливість регіонів та фінансову спроможність територіальних громад. В умовах децентралізації та структурних трансформацій економіки України його ефективність визначається не лише ринковими параметрами (рівнем орендної плати чи обсягами пропозиції), а й якістю регуляторної політики, рівнем формалізації орендних відносин та здатністю генерувати позитивні соціально-економічні ефекти на регіональному рівні.

Трактування економічної ефективності ринку житла історично розвивалося разом із загальною теорією ринків, але специфічні характеристики житла та його оренди призвели до формування власних концептуальних підходів. Загальний мікроекономічний підхід традиційно розглядає ефективність як здатність ринку забезпечувати оптимальний розподіл обмежених ресурсів за умови конкурентних цін і мінімальних транзакційних витрат. Цей підхід покладено в основу класичних моделей ринку житла, що аналізують співвідношення попиту, пропозиції та цінних сигналів, зокрема і для сегмента житлового найму, де ціноутворення і динаміка угод виступають основними індикаторами ефективності ринку [1].

У світовій літературі економіка ринків житлового найму розглядається і з позицій теорії благополуччя та пошуку рівноваги на ринку. Теоретичні моделі, наприклад, на основі пошуку і матчінгу, пояснюють, як ринок найму житла досягає соціально бажаних результатів через взаємодію пропозиції, попиту та інституційних фрикцій, що впливають на транзакційні витрати та часові затримки у знаходженні житла [4]. Міжнародні дослідження також демонструють, що добре розвинений ринок житлового найму може виконувати роль стабілізатора економіки: наявність достатньої частки орендованих житлових одиниць послаблює циклічні коливання обсягів будівництва та цінового тиску на ринку, що є важливим для оцінки ефективності функціонування ринку в цілому.

Виокремлюємо *три основні теоретичні підходи* до економічної ефективності житлового ринку та його сегмента – ринку житлового найму.

*Алокаційний* (ринковий) підхід за якого ефективність розглядається через відповідність попиту і пропозиції, ціноутворення і рів-

новаги. У класичній та неокласичній традиції ефективність ринку розумілася як алокаційна ефективність, тобто здатність ринку забезпечувати оптимальний розподіл ресурсів за умови рівноважного ціноутворення. Такий підхід ґрунтувався на припущенні досконалої конкуренції, мінімальних трансакційних витрат та раціональної поведінки учасників ринку. У житловому секторі це означало акцент на відповідності попиту і пропозиції та формуванні «правильних» цінових сигналів.

Сучасні умови функціонування ринку (урбанізація, фінансові кризи, інформаційна асиметрія, тінізація орендних відносин) зумовили розширення підходів до визначення змісту ефективності. Українські дослідження ринку нерухомості підкреслюють, що ефективність більше не може оцінюватися лише через цінові показники. Важливими стають: інституційна якість ринку (захист прав сторін, прозорість договорів, формалізація відносин); соціальна доступність житла (можливість оренди для різних груп населення); фінансова стійкість ринку (відсутність цінових «бульбашок» і надмірної волатильності) та вплив на регіональний розвиток (мобільність робочої сили, розвиток локальних ринків праці). Внаслідок цього в сучасній науковій літературі сформувались нові підходи до визначення ефективності функціонування ринку житла і житлового найму як його частини:

- *інституційний* підхід, за яким ефективність визначається якістю правового захисту, контрактних відносин, прозорістю регулювання та захистом прав наймачів і власників;

- *соціально-економічний* підхід, при якому ефективність ринку інтегрується з показниками доступності житла, мобільністю населення, структурною динамікою ринку та впливом на регіональний розвиток.

У дослідженнях українського ринку житлової нерухомості наголошується, що ефективність ринку житлового найму повинна оцінюватися через його здатність забезпечувати баланс економічних і соціальних функцій – не лише генерувати ринкову рівновагу, а й сприяти розвитку територій та підвищенню мобільності населення [8].

В іноземних джерелах також відображається ця трансформація: сучасні підходи в дослідженнях, що стосуються ринку житлового найму, розглядають ефективність як адаптивну здатність ринку реагувати на зміни попиту і пропозиції та забезпечувати доступність житла. Це означає, що ефективність вимірюється не лише ціною, але й швидкістю та адекватністю реакції

ринку на структурні зміни (наприклад, міграційні потоки чи економічні шоки) – підхід, який набув особливої актуальності після фінансових криз [5; 9].

Отже, сучасна еволюція трактування ефективності ринку житлового найму характеризується:

- переходом від суто алокаційного розуміння (ціна і рівновага) до інституційно-соціального виміру;

- визнанням ролі ринку житлового найму як інструменту мобільності та регіонального розвитку;

- акцентом на стійкості та адаптивності ринку, а не лише на його ціновій рівновазі;

- врахуванням інформаційних та трансакційних бар'єрів, що впливають на реальну ефективність.

Такий підхід дозволяє розглядати дефініцію «ефективність» ринку житлового найму як багатовимірну категорію, що поєднує економічні, соціальні та інституційні аспекти. Ці підходи взаємодіють між собою, і сучасні дослідження все частіше застосовують інтегрований підхід, що поєднує цінові, інституційні та соціально-економічні вимірники для оцінювання ефективності ринку житлового найму, зокрема в умовах трансформаційних змін української економіки.

У сучасних умовах регулювання ринку житлового найму розглядається як один із ключових механізмів забезпечення стабільного розвитку житлового сектора та соціальної згуртованості суспільства. Роль органів влади в цьому контексті є багатогранною і включає створення нормативно-правового середовища для легалізації орендних відносин, залучення інвестицій у житлову сферу та забезпечення соціального компоненту ринку найму. За твердженням Е. Ласковської «...втручання уряду є необхідним ... з огляду на унікальні характеристики нерухомості та її роль в економічному і соціальному прогресі» [6, с. 205]. Держава відіграє центральну роль у формуванні умов для легалізації ринку орендних відносин, що має безпосередній вплив на ефективність функціонування ринку. В Україні значна частина договорів найму житла перебуває в тіні, що ускладнює податкове адміністрування, знижує інвестиційну привабливість сегмента та ускладнює соціальне забезпечення наймачів і наймодавців [10].

Наразі органи державної влади працюють над змінами у законодавстві, що мають спростити і зробити прозорими процедури укладання договорів найму (оренди), реєстрацію прав та обов'язків сторін, а також встановити чіткий баланс прав і відповідальності, що спри-

ятиме детінізації ринку. Зокрема, Міністерство розвитку громад та територій України спільно з міжнародними партнерами напрацьовує рішення щодо прозорих та справедливих правил гри на ринку житлового найму, що включають механізми оподаткування, реєстрацію договорів та інструменти захисту прав сторін, що формує проблему неформального статусу більшості орендних відносин в Україні. Ці ініціативи мають забезпечити легалізацію ринку як основу для подальшого розвитку і стабільного прогнозування доходів у державному бюджеті та житлової політики загалом [11].

Роль органів влади у стимулюванні інвестування у житловий сектор, включаючи ринок житлового найму, полягає у створенні умов для залучення приватних і публічних фінансових ресурсів. Новий законопроект внесений Кабінетом Міністрів України 03.01.2025 р. «Про основні засади житлової політики», який очікує ухвалення Верховною Радою України в другому читанні [12], закладає правові основи для формування прозорих умов інвестування, впровадження публічно-приватного партнерства та розвитку інститутів соціального і доступного житла. Зокрема, документ передбачає створення механізмів залучення інвестицій у будівництво та управління житлом для найму (оренди), цифровізацію процесів та спрощення доступу до державних інструментів для інвесторів, що має змінити інвестиційний ландшафт житлового сектору в Україні. Це узгоджується з сучасними підходами в міжнародній літературі, де держава розглядається як активний учасник житлової політики, здатний компенсувати недосконалість ринку через механізми податкових стимулів, субсидювання будівництва соціального житла чи розвитку доступної оренди [13].

Влада відіграє ключову роль у соціалізації ринку житлового найму, що означає інтеграцію соціальних компонентів у житлову політику для забезпечення доступності житла для вразливих категорій населення. Це включає розвиток програм муніципального (соціального) житлового найму, субсидій для внутрішньо переміщених осіб та осіб із низьким рівнем доходу, а також механізми доступу до житла для груп, що перебувають у складних життєвих обставинах. Наприклад, у рамках реформування житлової політики Мінрозвитком розпочато формування портфеля інвестиційних проектів у секторі доступного та соціального житла, зокрема з використанням кредитно-грантового фінансування від міжнародних партнерів, що передбачає будівництво соціального житла для внутрішньо переміще-

них осіб та інших уразливих груп, яке надається в найм (оренду) за цінами нижчими від ринкових [14]. Такий підхід дозволяє поєднати соціальну складову з ринковими механізмами, створюючи умови, за яких ринок житлової оренди здатний виконувати свою соціальну функцію, а не лише економічну.

Важливо підкреслити, що комплексне регіональне регулювання у сфері житлової політики має не лише нормативно-правовий характер, але й включає стратегічне планування та реалізацію програм, спрямованих на вирівнювання регіональних диспропорцій у доступі до житла, стимулювання місцевого будівництва, використання місцевих бюджетних і позабюджетних ресурсів. Такий підхід сприяє не лише соціальному добробуту, але й економічному розвитку регіонів, що підтверджують дослідження щодо впливу державних витрат і політики на регіональний розвиток та мобільність населення [15].

Регіональне регулювання ринку житлового найму є складовою системи державної житлової політики, що поєднує економічні, соціальні та інституційні механізми впливу на функціонування ринку нерухомості. У сучасній теорії ринку житлової нерухомості органи влади розглядаються не лише як суб'єкти контролю, але як активні актори формування інституційного середовища, у межах якого відбувається легалізація, інвестування та соціалізація орендного сектору. Це означає, що регіональна влада повинна формувати не репресивні, а стимулюючі механізми легалізації: спрощення реєстрації договорів, податкові преференції для офіційної здачі житла, цифрові реєстри орендних контрактів, інформаційні кампанії, що є базою для детінізації ринку житла в цілому та ринку житлового найму, зокрема.

В реалізації державної політики в сфері формування ринку житла важливу роль відіграють процеси інвестування в сектор житлового найму. Для регіонального рівня це означає необхідність здійснення активної інвестиційної політики:

- підтримки будівництва доходних будинків;
- партнерства з девелоперами;
- створення муніципального орендного фонду;
- програм компенсації частини відсоткових ставок або гарантій для інвесторів.

Органи місцевого самоврядування відіграють роль каталізатора інвестицій через виділення земельних ділянок, зонування територій, створення податкових стимулів та впроваджуючи механізми державно-приватного партнерства.

Соціальна функція житла дедалі більше інтегрується у концепцію ефективності ринку. У дослідженнях з економіки житла наголошується, що політики контролю орендної плати та інші регуляторні інструменти мають соціальне обґрунтування. На регіональному рівні це має реалізовуватися через муніципальні програми доступної оренди; адресні субсидії; підтримку вразливих категорій (ВПО, молоді сім'ї, соціально незахищені групи) та регулювання мінімальних стандартів якості житла.

Таким чином, регіональне регулювання в системі стимулювання розвитку ринку житла виконує три взаємопов'язані функції:

1) інституційно-правову – формування умов для легалізації та прозорості;

2) інвестиційно-стимулюючу – створення передумов для розвитку професійного орендного сектору;

3) соціальну – забезпечення доступності житла та захисту прав орендарів.

Світовий досвід і наукові дослідження підтверджують, що без активної ролі органів влади (насамперед місцевої) сектор житлового найму залишається або тіншовим, або недостатньо розвиненим, або соціально незбалансованим. В українських умовах саме регіональний рівень управління має стати ключовою ланкою трансформації ринку житлового найму від неформального до інституційно оформленого та соціально орієнтованого сегмента житлової економіки.

Виходячи із зазначеного, автором пропонується власне визначення. *Ефективність ринку житлового найму* є інтегральною багатовимірною характеристикою та, водночас, динамічною системною властивістю, що відображає здатність ринку житлового найму в межах сформованого інституційного середовища забезпечувати раціональний і збалансований розподіл житлових ресурсів між суб'єктами попиту та пропозиції, підтримувати фінансову стійкість і цінову рівновагу, гарантувати правовий захист і баланс інтересів сторін житлового найму, а також генерувати позитивні соціально-економічні ефекти у вигляді підвищення доступності житла, мобільності населення та стимулювання регіонального розвитку, забезпечуючи тим самим довгострокову стійкість житлового сектору й збалансований розвиток територій.

**Висновки.** У статті здійснено теоретико-методологічне узагальнення підходів до трактування економічної ефективності ринку житлового найму та обґрунтовано необхідність переосмислення її змісту в умовах сучасних структурних трансформацій економіки України.

Доведено, що традиційне алокаційне розуміння ефективності як досягнення ринкової рівноваги та оптимального ціноутворення є недостатнім для пояснення функціонування сегмента житлового найму, оскільки не враховує інституційних обмежень, соціальної специфіки житла та впливу регіонального середовища.

Обґрунтовано доцільність інтегрованого підходу, який поєднує алокаційний, інституційний та соціально-економічний виміри ефективності й дозволяє розглядати ринок житлового найму як складну соціально-економічну систему, що виконує не лише функцію розподілу ресурсів, а й роль механізму територіальної мобільності, стабілізації локальних ринків праці та стимулювання регіонального розвитку. Встановлено, що ефективність цього ринку визначається рівнем формалізації орендних відносин, якістю нормативно-правового регулювання, фінансовою стійкістю та здатністю адаптивно реагувати на демографічні, міграційні й економічні зміни.

Визначено, що в українських умовах ключовим чинником підвищення ефективності є активна роль державних і регіональних органів влади у формуванні прозорого інституційного середовища, стимулюванні інвестицій у сектор житлового найму та забезпеченні соціальної складової житлової політики. Підкреслено, що саме регіональний рівень управління виступає базовою ланкою трансформації ринку від неформального й фрагментованого до інституційно оформленого та соціально орієнтованого сегмента житлової економіки.

Запропоноване авторське визначення ефективності ринку житлового найму як інтегральної багатовимірної та динамічної системної характеристики узагальнює результати дослідження та створює концептуальне підґрунтя для подальшого формування методичного інструментарію її оцінювання, зокрема розроблення системи показників, що поєднують економічні, інституційні та соціальні критерії аналізу.

### *Література:*

1. Радіонова І., Піта Ю. Економічний аналіз ринку нерухомості: загальні підходи та їх застосування для українського ринку. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2023. № 3 (71). С. 9–18. DOI: <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2022-71-9-18>
2. Шурпенкова Р., Сарахман О., Калайтан Т. Аналіз факторів ринку оренди житлової нерухомості в Україні в період воєнної економіки. *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics*. 2025. № 10. С. 276–286. DOI: <https://doi.org/10.58423/2786-6742/2025-10-276-286>
3. Сторонянська І. З., Дуб А. Р. Вдосконалення інституційно-організаційних механізмів детінізації відносин у сфері операцій з нерухомістю. *Проблеми економіки*. 2021. № 2 (48). С. 203–209.

4. Kashiwagi M. A Search-theoretic model of the rental and homeownership markets. *Journal of Housing Economics*. 2014. Volume 26. Pp. 33–47. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2014.07.001>
5. Hjalmarsson E., Hjalmarsson R. Efficiency in housing markets: Which home buyers know how to discount? *Journal of Banking & Finance*. 2009. Volume 33. Issue 11. Pp. 2150–2163. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2009.05.014>
6. Laskowska E., Torgomyan S. The Role of Government in the Housing Market. *Journal article*. 2016. Volume 16. № 4. Pp. 205–212. DOI: <https://doi.org/10.22630/PRS.2016.16.4.113>
7. Housing markets, economic productivity, and risk: international evidence and policy implications for Australia. Volume 2: Supplementary papers. 2015. *AHURI Final Report*. № 255. URL: <https://lnk.ua/kOPhriHy>
8. Шульженко Ф. П. Система стримувань і противаг в Україні: філософсько-правова рефлексія. *Судова влада в системі стримувань та противаг демократичного суспільства: компаративна теорія і практика* : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. (Київ, 15 січня 2021 р.) / ДВНЗ «Київ. нац. екон. ун-т ім. В. Гетьмана», Юрид. Ін-т ; [редкол.: Шульженко Ф. П. (голова) та ін.]. Київ : Юрінком Інтер, 2021. С. 12–15.
9. Gurrán N., Phibbs P. Housing markets, economic productivity, and risk: international evidence and policy implications for Australia – Volume 2. *AHURI Final Report 2015*. No.255. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute Limited. URL: <https://surl.li/qpvbsl> (дата звернення 05.08.2025).
10. Чи потрібне Україні регулювання цін на оренду житла? *Transparency International Ukraine*. [електронний ресурс]. 24.06.2022. URL: <https://surl.li/kxhkv> (дата звернення 04.08.2025).
11. Мінрозвитку ініціює законопроект щодо детінізації ринку оренди житла. *Міністерство розвитку громад та територій України*. [офіційний сайт]. 28.07.2025. URL: <https://lnk.ua/jJf8gbae> (дата звернення 04.08.2025).
12. Про основні засади жатлової політики. Проект Закону України від 06.01.2025 № 12377. *LIGA 360*. [офіційний сайт]. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/J112173A?an=2> (дата звернення 05.08.2025).
13. Сухомудь Г. Виклики і регулювання орендного ринку в часи кризи. *Mistosite*. 16.01.2024. URL: <https://surl.li/ehviab> (дата звернення 14.08.2025).
14. Уряд затвердив механізм розподілу коштів з держбюджету на фінансування публічних інвестиційних проектів з Єдиного портфелю публічних інвестицій. *Gov.Ua. Міністерство Фінансів України*. [офіційний сайт]. URL: <https://lnk.ua/1YHPqTmST> (дата звернення 08.08.2025).
15. Huk K., Zeynalov A. Regional Disparities and Economic Growth in Ukraine. *General Economics*. 29.11.2022. URL: <https://arxiv.org/pdf/2211.05666> (дата звернення 15.08.2025).
- nerukhomosti v Ukraini v period voyennoyi ekonomiky]. *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics*. № 10. Pp. 276–286. DOI: <https://doi.org/10.58423/2786-6742/2025-10-276-286>
3. Storonyans'ka, I., Dub, A. (2021). Improving institutional and organizational mechanisms for de-shadowing relations in the field of real estate transactions [Vdoskonalennya instytutsiynorhanizatsiynykh mekhanizmiv detinizatsiyi vidnosyn u sferi operatsiy z nerukhomistyu]. *Problemy ekonomiky*. № 2 (48). Pp. 203–209.
4. Kashiwagi, M. (2014). A Search-theoretic model of the rental and homeownership markets. *Journal of Housing Economics*. Volume 26. Pp. 33–47. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2014.07.001>
5. Hjalmarsson, E., Hjalmarsson, R. (2009). Efficiency in housing markets: Which home buyers know how to discount? *Journal of Banking & Finance*. Volume 33. Issue 11. Pp. 2150–2163. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2009.05.014>
6. Laskowska, E., Torgomyan, S. (2016). The Role of Government in the Housing Market. *Journal article*. 2016. Volume 16. № 4. Pp. 205–212. DOI: <https://doi.org/10.22630/PRS.2016.16.4.113>
7. Housing markets, economic productivity, and risk: international evidence and policy implications for Australia. Volume 2: Supplementary papers. 2015. *AHURI Final Report*. № 255. Available at: <https://lnk.ua/kOPhriHy>
8. Shul'zhenko, F. (2021). The system of checks and balances in Ukraine: philosophical and legal reflection [Systema strymuvan' i protyvah v Ukraini: filosofs'ko-pravova refleksiya. *Sudova vlada v systemi strymuvan' ta protyvah demokratychnoho suspil'stva: komparatyvna teoriya i praktyka* : materialy Vseukr. nauk.-prakt. conf. (Kyiv, 15 sichn. 2021 r.) / DVNZ "Kyiv. nats. ekon. un-t im. V. Het'mana", Yuryd. In-t ; [redkol.: Shul'zhenko F. P. (holova) ta in.]. Kyiv : Yurinkom Inter, 2021. Pp. 12–15.
9. Gurrán, N., Phibbs, P. (2015). Housing markets, economic productivity, and risk: international evidence and policy implications for Australia – Volume 2. *AHURI Final Report 2015*. No.255. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute Limited. Available at: <https://surl.li/qpvbsl> (Accessed 05.08.2025).
10. Transparency International Ukraine (2022). “Does Ukraine need to regulate housing rental prices?”. [electronic resource]. 06/24/2022. Available at: <https://surl.li/kxhkv> (Accessed 04.08.2025).
11. *Ministry of Development of Communities and Territories of Ukraine*. (2025). [official website]. “The Ministry of Development initiates a draft law on de-shadowing the housing rental market”. Available at: <https://lnk.ua/jJf8gbae> (Accessed 04.08.2025).
12. *LIGA 360* (2025). “On the basic principles of harvest policy”. Draft Law of Ukraine dated 06.01.2025 No. 12377. Available at: <https://ips.ligazakon.net/document/J112173A?an=2> (Accessed 05.08.2025).
13. Sukhomud', H. (2024). Challenges and regulation of the rental market in times of crisis [Vykylyky i rehulyvannya orendnoho rynku v chasy kryz]. *Mistosite*. Available at: <https://surl.li/ehviab> (Accessed 14.08.2025).
14. *Gov.Ua. Ministry of Finance of Ukraine*. [official website]. (2025). “The Government approved the mechanism for distributing funds from the state budget to finance public investment projects from the Unified Public Investment Portfolio”. Available at: <https://lnk.ua/1YHPqTmST> (Accessed 08.08.2025).
15. Huk K., Zeynalov A. Regional Disparities and Economic Growth in Ukraine. *General Economics*. 29.11.2022. Available at: <https://arxiv.org/pdf/2211.05666> (Accessed 15.08.2025).

### References:

1. Radionova, I., Pita, YU. (2023). Economic analysis of the real estate market: general approaches and their application to the Ukrainian market [Ekonomichnyu analiz rynku nerukhomosti: zahal'ni pidkhody ta yikh zastosuvannya dlya ukrayins'koho rynku]. *Vcheni zapysky Universytetu "KROK"*. №3 (71). Pp. 9–18. DOI: <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2022-71-9-18>
2. Shurpenkova, R., Sarakhman, O., Kalaytan, T. (2025). Analysis of factors of the residential real estate rental market in Ukraine during the war economy [Analiz faktoriv rynku orendy zhytlovyi

**Summary.** The article provides a theoretical and methodological substantiation of the concept of economic efficiency of the residential rental market under conditions of contemporary socio-economic transformations. The relevance of the study is determined by the growing role of the rental housing sector in ensuring territorial mobility of the population, supporting local labor markets, and maintaining regional economic stability. The problem statement emphasizes the need to clarify the categorical framework of “efficiency” as a core analytical concept, since traditional interpretations limited to the ratio of outputs and costs are insufficient for explaining the functioning of the residential rental market. The purpose of the article is to systematize and further develop scientific approaches to defining the essence and content of efficiency in the residential rental market and to form a conceptual basis for its comprehensive assessment. The research methodology relies on general scientific methods of analysis and synthesis, comparative and structural approaches, as well as the integration of allocation, institutional, and socio-economic perspectives. The main body of the paper examines the evolution of theoretical approaches to market efficiency, from the classical allocation paradigm focused on equilibrium and price signals to modern interpretations that incorporate institutional quality, transaction costs, social accessibility of housing, and adaptability to structural shocks. Particular attention is paid to the specific features of housing as an economic and social good, which predetermine the multidimensional nature of rental market efficiency. The study substantiates the role of public authorities, especially at the regional level, in forming a transparent institutional environment, stimulating investment in the rental sector, and integrating social components into housing policy. It is argued that the efficiency of the residential rental market depends not only on price equilibrium and supply-demand balance but also on the level of formalization of rental relations, financial sustainability, legal protection of stakeholders, and the capacity to generate positive socio-economic effects. As a result, the author proposes an integrated definition of the efficiency of the residential rental market as a multidimensional and dynamic systemic characteristic reflecting the market’s ability to ensure rational allocation of housing resources, institutional coherence, social accessibility, and long-term sustainability of the housing sector and regional development. The findings create a conceptual foundation for the further development of methodological tools and indicators for assessing the economic efficiency of the residential rental market.

**Keywords:** residential rental market, economic efficiency, institutional environment, allocative efficiency, social housing affordability, regional development, financial sustainability, de-shadowing of rental relations.

*Стаття надійшла: 29.09.2025*

*Стаття прийнята: 25.10.2025*

*Стаття опублікована: 05.11.2025*