

М. С. Садов'як

АНАЛІЗ ФАКТОРІВ РИНКУ ОРЕНДИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

Досліджено особливості ринку оренди житла порівняно з ринком купівлі-продажу. Визначено основні функції ринку оренди нерухомості. З'ясовано, які фактори формують попит на цьому ринку. Охарактеризовано причини і прояви сезонності на ринку оренди нерухомості. Описано механізми формування пропозиції та особливості ціноутворення. Виокремлено і проаналізовано особливості подової оренди житла. Простежено основні тенденції ринку оренди нерухомості м. Львів.

Ключові слова: ринок оренди житлової нерухомості, фактори ринку оренди житла, сезонність ринку, попит, пропозиція, ціноутворення ринку оренди нерухомості.

Вступ. Ринок оренди нерухомості є відображенням соціально-економічного стану в країні загалом чи окремому регіоні або ж навіть окремому населеному пункті. Цей ринок має певні особливості порівняно з ринком купівлі-продажу нерухомості. Для розуміння тенденцій та перспектив розвитку кон'юнктури досліджуваного ринку важливо з'ясувати, які саме фактори впливають на попит і пропозицію, ціноутворення, сезонність тощо.

Аналіз досліджень і постановка завдання. Основою дослідження виступають наукові праці вітчизняних авторів, серед яких можна виділити П. В. Гудзя, О. І. Драпіковського, К. В. Павлова, В. Ю. Прокопенко, В. М. Шалаєва і О. В. Шкурупій. В їх працях піднімаються питання теорії і практики розвитку ринку нерухомості регіону, регулювання відносин на регіональних ринках житлової нерухомості тощо.

Однак системний аналіз ринку оренди житлової нерухомості потребує глибшого і ґрунтовнішого підходу до дослідження саме факторів, що визначають розвиток ринку, і механізмів їх впливу на кон'юнктуру. Для досягнення поставленої мети у статті визначено функції ринку оренди нерухомості, проаналізовано фактори, що формують попит і сезонність на цьому ринку, досліджено фактори пропозиції та ціни, охарактеризовано особливості ринку подової оренди, визначено особливості ринку оренди нерухомості м. Львів.

Результати дослідження. Для аналізу стану ринку оренди нерухомості доцільно виділити основні його функції:

1) комерційна функція ринку оренди нерухомості полягає в реалізації вартості й споживчої вартості нерухомості та одержанні прибутку на вкладений капітал;

2) інформаційна функція виступає як унікальний ринковий спосіб оперативного збору і поширення узагальненої об'єктивної інформації, що дає можливість орендодавцям та орендарям нерухомості приймати оптимальні рішення, які максимально відповідають їх інтересам;

3) ціноутворююча функція характеризується тим, що при встановленні врівноваженої ціни (орендної плати) платоспроможний попит відповідає обсягу пропозицій. У ціні концентрується великий обсяг інформації про насиченість ринку, переваги орендарів, витрати на будівництво, ремонт, облаштування житлових чи нежитлових приміщень, зайнятість у регіоні та міграцію, господарську і соціальну політику держави в сфері житлового будівництва і т. д.;

4) посередницька функція виражається в тому, що ринок оренди нерухомості виступає як сукупний посередник і місце зустрічі безлічі незалежних і економічно відособлених орендодавців та орендарів, устанавлюється зв'язок між ними і надається можливість альтернативного вибору партнерів. Діють на ринку оренди нерухомості і професійні посередники: ріелтери, оцінювачі, страховики й інші особи, що надають послуги зацікавленим учасникам;

5) допоміжна функція полягає у тому, що ринок оренди сприяє мобільності робочої сили та студентів, розвитку туризму як у межах країни, так і на міжнародному рівні;

6) інвестиційна функція виражається в тому, що ринок оренди нерухомості 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) перерозподільча функція полягає в перерозподілі нерухомості серед власників і користувачів, що сприяє найбільш ефективному її використанню;

8) стимулююча функція у кінцевому результаті проявляється у формі економічного заохочення доходом продуктивного і найбільш ефективного використання нерухомості. Конкуренція економічно стимулює і підтримує високу ділову активність і пошук нових можливостей ефективного управління нерухомою власністю [1, 46].

Ринок оренди житлової нерухомості має певні особливості порівняно з ринком її купівлі-продажу. Потреба у винаймі житла визначається певним набором факторів.

Перший фактор формування попиту на досліджуваному ринку – **міграція (прибулі)** – кількість людей (або ж сімей), які прибули в населений пункт на тимчасове (або постійне) проживання і потребують оренди помешкання. Традиційно попит на оренду житла формується на основі трудових мігрантів і студентів.

Згідно з останніми дослідженнями чисельність внутрішніх трудових мігрантів в Україні перевищує 1,6 млн., що становить 9 % економічно активного населення. Причому найближчим часом внутрішня трудова міграція може зрости приблизно на 50 %, а для 55 % внутрішніх трудових мігрантів їхнє робоче місце є постійним, для переважної більшості – єдиним. З 2014 р. численні внутрішні переселення в Україні, спричинені анексією Криму та воєнними діями на Донбасі, мають вимушений характер. За інформацією Міжвідомчого координаційного штабу з питань соціального забезпечення внутрішньо переміщених осіб (ВПО), з не підконтрольних Уряду територій до інших регіонів України переміщено 1,5 млн. осіб [2].

На основі даних Державної служби статистики України про міграцію населення можна зробити висновки, що найбільш привабливими регіонами для мігрантів є м. Київ та Київська, Дніпропетровська, Львівська, Одеська і Харківська області. Це, безумовно, значний фактор формування попиту, а відповідно, і ціни оренди житла у визначених регіонах.

Іншим фактором формування попиту на ринку оренди житла є **створення нових сімей** – як офіційно зареєстрованих, так і цивільних шлюбів.

Попит, а відповідно, і ціна на ринку оренди нерухомості є змінними величинами. Особливістю цього ринку є його сезонність – коливання попиту протягом року (у випадках подової оренди – протягом тижня), які регулярно повторюються. Сезонність являє собою складне та водночас суперечливе явище, яке проявляється на фоні відносно стабільної пропозиції та досить змінного попиту на орендовану нерухомість.

У великих містах попит на оренду житла суттєво зменшується на літні місяці і значно активізується в кінці серпня – на початку вересня. Ця тенденція пояснюється потоками студентів і трудовою міграцією, яка теж знаходиться під впливом сезонності ринку праці.

Значний вплив на ринок подової оренди житла має туристична сезонність. Вона властива туристично-рекреаційним регіонам на узбережжі Чорного і Азовського морів (у літній період) та Карпатському регіону (зимові свята, канікули, літній період).

Відповідно до туристично активних сезонів можна виокремити такі ж сезони попиту на оренду житла:

- сезон пік – час, найбільш сприятливий для проведення рекреаційної діяльності, який характеризується максимальною густиною людей та найбільш комфортними умовами для рекреації, а відповідно, і найвищими цінами на оренду нерухомості та попереднім її бронюванням;

- високий сезон – період, спрямований на ділову активність на туристичному ринку, час, коли діють найвищі тарифи на туристичне обслуговування. Вартість оренди нерухомості усіх видів і сегментів надзвичайно висока, адже попит формується не тільки за рахунок туристів, а й сезонних трудових мігрантів;

- низький сезон – час, коли знижується ділова активність на туристичному ринку, ціни на оренду житла знижуються;

- «мертвий» сезон – період, максимально несприятливий для організації рекреаційної діяльності. В цей період житло або «консервується» до наступного сезону, або ж надається в оренду на тривалий термін (декілька місяців).

Сезонності ринку оренди житла властиві два періоди – річний і тижневий. При річному періоді сезонність визначається у відповідних місяцях, при тижневому – в окремих днях. Сезонність ринку визначається, перш за все, природно-кліматичними показниками, притаманними для тієї чи іншої місцевості, рекреаційними ресурсами взагалі, порою року (шкільні та студентські канікули, масові відпустки) та іншими факторами.

Тижнева сезонність ринку оренди нерухомості властива таким містам, як Київ, Львів, Одеса, Кам'янець-Подільський та ін. Вона проявляється у збільшенні орендної плати за орендоване житло у п'ятницю, суботу і неділю в середньому на 30–60 %. Це явище знову ж таки спричиняється підвищеною інтенсивністю туристичних потоків, наприклад, на день міста, різноманітні фестивалі, державні та релігійні свята.

Пропозиція житла, що надається в оренду, в Україні щороку зростає. Основними факторами цього є:

- будівництво нового житла і комерційної нерухомості;
- міграція населення (у разі пропозиції до уваги слід брати вибулих осіб);
- інвестиційна мета придбання нерухомості.

Будівництво житла в Україні у 2018 р. вперше за останні вісім років показує негативну динаміку. Так, за даними Державної служби статистики України, загальна площа прийнятого в експлуатацію житла у 2018 р. порівняно з 2017 р. зменшилася на 14,8 % (табл. 1).

Таблиця 1 – **Прийняття в експлуатацію житла за видами житлових будівель***
(тис. м² загальної площі)

Роки	Усього	У тому числі у житлових будівлях		
		одноквартирних	з двома та більше квартирами	гуртожитках
2010	8603,9	5713,0	2868,8	22,1
2011	8685,3	4714,1	3938,0	33,2
2012	9769,6	6465,1	3260,9	43,6
2013	9949,4	5864,1	4023,7	61,6
2014	9741,3	4553,4	5161,1	26,8
2015	11044,4	5580,0	5435,2	29,2
2016	9366,8	4089,2	5249,6	28,0
2017	10206,0	4231,4	5934,9	39,7
2018	8689,4	4247,7	4434,6	7,1

* Без урахування тимчасово окупованої території АР Крим та м. Севастополь, за 2014–2018 роки також без частини зони проведення антитерористичної операції.

**Складено на основі [3]

Лідером у регіональному розрізі 2018 р. вже традиційно стала Київська область (1541,0 тис. м² загальної площі, що становить 17,7 % від загального обсягу в Україні). До переліку лідерів також увійшли м. Київ (1255,9 м² і 14,5 %), Львівська (897,3 м² і 10,3 %), Одеська (567,8 м² і 6,5 %) та Харківська (528,9 м² і 6,1 % відповідно) області [4].

Міграція населення (у цьому випадку вибуття осіб на певний період або ж на постійне місце проживання) – фактор формування пропозиції об'єктів оренди або купівлі-продажу житла. Масова міграція з Донецької і Луганської областей спричинила різкий обвал цін на нерухомість у регіонах. В інших регіонах тимчасово вільна нерухомість стає об'єктом оренди, оскільки дає можливість додаткових доходів і оплати комунальних послуг.

Інвестиційна мета придбання нерухомості має два сценарії розвитку. Перший – це купівля нерухомості дешевше (або на стадії будівництва, або в період спаду на ринку) та її продаж через певний час за вищою ціною. Другий сценарій – це придбання нерухомості для надання в оренду.

Слід зазначити, що в 2016–2018 рр. саме другий сценарій інвестиційної діяльності набирає популярності. Це спричинено низькою доходністю інших альтернативних варіантів інвестування капіталу: зниженням банківських депозитних ставок, зниженням ділової активності через кризові явища, закриттям багатьох видів бізнесу тощо.

Надання житла в оренду як бізнес не вважається експертами надзвичайно прибутковим, проте в сьогоденних реаліях він дає змогу зберегти заощадження, зменшити ризики. Цей вид інвестицій передбачає два етапи вкладень коштів: перший – це придбання самої нерухомості, другий – це ремонт та облаштування помешкання чи нежитлової нерухомості. За оцінками експертів ринку, середній термін окупності другого етапу, тобто ремонту й облаштування, – в середньому 4–6 років, а окупність інвестицій у придбання самої нерухомості розтягується на десяток наступних років.

Ринкова вартість оренди нерухомого майна враховує його реальну цінність з точки зору існуючого та найбільш ефективного використання, місця розташування, фізичного стану та багато інших ціноутворюючих факторів.

Оцінювання вартості оренди здійснюється зазвичай для середньостатистичної квартири із зазначеними параметрами. Типовий набір параметрів охоплює наступні характеристики.

Район населеного пункту. Це є чи не найважливішим чинником при виборі приміщення для оренди. Враховується віддаленість від центру міста та зупинок транспорту, розвиненість інфраструктури, наявність шкіл, дитячих садків, торгових центрів і ринків, парків.

Кількість кімнат і площа пропонованої до оренди квартири. Найбільш запитуваними, а відтак, і пропонованими на ринку є зазвичай 1- і 2-кімнатні квартири. Проте є стабільний попит і на більші квартири. 3- і 4-кімнатні квартири є цікавими для сімей з дітьми, студентів (які винаймають квартири «в складчину»), для фірм, які винаймають такі квартири для службових цілей (роботи на дому, поселення працівників у відрядженні і т. д.).

На ринку величина орендної плати з розрахунку на одиницю площі, як правило, залежить також від загальної площі орендованого майна: чим більша площа, тим буде меншою орендна плата (за 1 м²).

Поверх і поверховість будинку, наявність і справність ліфтів. Часто дуже важливим є те, на якому поверсі знаходиться квартира. Відсутність ліфта стане проблемою для надання в оренду приміщення вище 3-го поверху. Безпека та сирість (мокрих стін) може стати проблемою при пропонуванні квартири на першому поверсі.

Наявність місця для паркування (паркінгу). Цей фактор є особливо актуальним у великих містах, де проблеми з паркуванням набувають небачених масштабів. Якщо орендарів квартир цікавить цілодобова можливість паркування автомобіля, то орендарі комерційної нерухомості у цих же житлових будинках претендують більшою мірою на бізнес-час.

Енергоефективність за умови підвищення цін на енергоресурси набуває особливої актуальності. Наявність автономного опалення дає можливість економити на комунальних платежах та регулювати температуру повітря і води. Утеплені стіни і підлога, сучасні вікна, засклені балкони – це вже не забаганки орендарів, а швидше – вимога часу.

Однак слід розуміти, що орендна плата за кожен окрему квартиру коригується, навіть більшою мірою, ніж ціна продажу, з урахуванням певних факторів. Такі параметри важко формалізувати за автоматичної оцінки. До них можна віднести:

Внутрішній стан і обстановка в квартирі. Цей фактор є визначальним для віднесення квартири до певного цінового сегменту. Якщо ремонтні роботи не проводилися протягом багатьох років, то на вартість оренди цей фактор вплине суттєво. Як відомо, ціна квадратного метра у великих містах є недешевою, тому люди воліють платити за комфорт і зовнішню атрибутику свого подальшого проживання.

Як зазначають і ріелтори, і консалтери, чітко простежується тренд – орендарі стають все вимогливішими до житла. Крім сучасного, а подекуди й дизайнерського, ремонту та меблів орендарі шукають помешкання з усім необхідним для комфортного проживання. Перелік «начинки» для квартири може змінюватися, але зазвичай це: пральна і посудомийна машинки, електрочайник, праска і прасувальна дошка, підключений телефон та Інтернет, Wi-fi роутер, кондиціонер, наявність сигналізації чи інших систем безпеки тощо.

Стан під'їзду та прибудинкової території формує перше враження при огляді квартири.

Контингент сусідів зазвичай цікавить більше покупців нерухомості, ніж її орендарів, проте є певні особливості, які слід враховувати.

Відносини орендодавця та орендаря квартири, наявність чи відсутність документального оформлення договору оренди також впливають на вартість оренди. Як зазначають експерти, 70–90 % ринку знаходиться в тіні, адже доходи від оренди нерухомості підлягають оподаткуванню.

Офіційне оформлення відносин оренди квартир є невигідним, адже збільшує орендну плату приблизно на 15–20 %.

Тривалість проживання орендаря. Традиційно вартість подової оренди квартири буде вищою, ніж оренди за місяць в розрахунку на один день. Оренда ж на тривалий термін (рік і більше) дає можливість розраховувати на порівняно нижчу ціну за місяць проживання. Однак, за умови суттєвих змін на ринку, ціна може бути змінена.

Крім названих чинників, орендна плата залежить також від населеного пункту. Так, у табл. 2 наведено усереднені дані про вартість оренди квартир у великих населених пунктах України.

Таблиця 2 – Середня вартість оренди квартир (за видами) в регіонах України у січні 2019 року (грн. за місяць)*

Місто	Середня вартість оренди квартири	Зміна відносно січня 2018	Вид квартири		
			1-кімнатна	2-кімнатна	3-кімнатна
Вінниця	4281	15,67 %	4500	5148	3666
Дніпро	18072	-4,65 %	6704	10557	16969
Донецьк	5579	-4,81 %	3125	4956	6087
Житомир	10069	-58,20 %	3548	3877	3725
Запоріжжя	6193	8,34 %	3966	4374	6425
Івано-Франківськ	3875	22,20 %	3133	4770	4580
Київ	29513	5,96 %	10819	17347	30083
Кропивницький	3341	-20,65 %	2695	3198	2914
Кременчук	4038	-26,03 %	2767	3163	6183
Луганськ	2303	26,27 %	2041	2359	2509
Луцьк	4130	45,14 %	3258	4732	4400
Львів	8355	37,51 %	7158	9202	12787
Миколаїв	3895	148,72 %	3951	4533	6929
Одеса	16538	-1,84 %	8191	10 615	17730
Полтава	72893	-55,92 %	5315	6793	6705
Рівне	4331	41,06 %	4227	4780	3987
Сімферополь	13363	6,07 %	10576	12484	14961
Суми	5078	72,22 %	3960	4900	5012
Тернопіль	7023	-24,79 %	5483	4418	4945
Ужгород	3909	-1,47 %	3909	5001	5222
Харків	12113	-2,09 %	6183	8978	18501
Херсон	5308	34,94 %	3578	5778	6450
Хмельницький	3470	-3,19 %	3407	3335	3613
Черкаси	6182	-17,95 %	3143	4662	5601
Чернігів	4266	-6,40 %	3474	4083	6364
Чернівці	6445	12,34 %	5013	6172	6143

* Складено автором на основі даних ресурсу <https://krysha.ua>

Подобова оренда квартири – це винайм житлового приміщення для короткострокового проживання (найчастіше від доби до тижня). Нині на ринку з'являються спеціальні апарт-готелі і міні-готелі, в яких всі наявні квартири надаються в подову оренду. Такий бізнес став альтернативою стандартним готелям і найчастіше передбачає самообслуговування квартировинаймачем.

Подобова оренда квартир користується підвищеним попитом особливо у великих населених пунктах. Цільовою аудиторією такого сегменту ринку зазвичай є працівники у відрядженні, студенти (заочної форми навчання), бізнесмени, туристи та орендарі, які поки не можуть знайти відповідний варіант довгострокової оренди.

Переваги цього виду оренди житла для орендодавця:

- Розмір орендної плати за добу порівняно зі стандартною помісячною є набагато вищим (приблизно в 3–6 разів). При цьому під час свят і у вихідні дні розмір орендної плати підвищується ще в кілька разів.

- Можливість додаткових доходів. Збільшити доходи від подового надання в оренду житла можна за рахунок додаткових послуг: прання, трансферу, приготування їжі, клінінг-послуг тощо.

- Нетривалі зобов'язання. Власник квартири, яка орендується подово, пов'язаний з орендарями короткостроковими відносинами. Це дає можливість гнучкого ціноутворення.

- Відсутність завищених очікувань від орендаря. Зазвичай рішення про оренду квартири приймається на основі оголошення, фото і відгуків з Інтернету. Тому дрібні недоліки не стануть причиною відмови від оренди.

Недоліки подової оренди квартири виходять з головної особливості цього виду діяльності – постійна зміна орендаря.

- Постійний пошук клієнтів. Власникам квартир, що пропонуються до оренди подово, необхідно постійно шукати клієнтів. Для цього буде потрібно або витратити власний час і сили, розміщуючи оголошення на різноманітних ресурсах і обговорюючи умови з потенційними орендарями, займаючись поселенням і виселенням орендарів, або залучити до процесу ріелтора, на якого можна покласти такі обов'язки.

- Підтримка чистоти і порядку. У разі подової оренди квартиру необхідно прибирати після кожного орендаря, змінювати постіль і рушники, стежити за наявністю витратних матеріалів.

- Нестабільний дохід. Через високу конкуренцію квартири при подовій оренді нерідко простоюють. Незалежно від попиту та регулярності здачі в оренду, існують постійні витрати на комунальні послуги.

- Вплив місця розташування. Найбільшим попитом користуються квартири для подової оренди в центральних і туристичних районах населених пунктів, поблизу великих бізнес-центрів, неподалік від аеропортів, залізничних і автовокзалів. Для житла, розташованого в інших частинах міста, досить складно утримувати постійний попит.

Подова оренда квартири як підприємницька діяльність може приносити високий стабільний дохід за умови відповідної організації процесу. Зазвичай такий бізнес є комерційно виправданим при одночасному подовому наданні в оренду трьох і більше квартир.

Результати дослідження The Cost of Living Around the World 2019 [4], що базується на індексі Numbeo, стверджують, що в Україні середня вартість оренди 1-кімнатного помешкання в межах центральних частин міста значно вища, ніж середня заробітна плата у відповідних містах. Середня зарплата в Україні в січні 2019 р. становила **9223** грн. (341,6 дол. США) [5], а оренда 1-кімнатної квартири у центральній частині Києва – 383 дол. США.

Ринок оренди житла на сьогодні залишається одним із найбільш тіньових. Проте цей ринок досить динамічний – тут є як великі агентства, так і приватні орендодавці [6].

Київ – місто з найвищим попитом на житло в Україні і, відповідно, найвищими цінами як для купівлі-продажу, так і для оренди. Найдорожчими для проживання є Печерський та Шевченківський райони. Середня вартість оренди помешкань у цих районах коливається від 337 дол. США (за 1-кімнатну квартиру) до 579 дол. США (за 3-кімнатну квартиру).

Особливості ринку оренди нерухомості у Львові визначаються традиційно високим попитом на орендоване житло з наступних причин:

- Попит значною мірою формується і на вересень суттєво посилюється за рахунок великої кількості студентів, які не завжди (з різних причин) мешкають у гуртожитках. У Львові навчається понад 1500 іноземних студентів.

- У Львові розвинена бізнес-інфраструктура і багато представництв зарубіжних компаній, що з кожним роком залучає в місто все більше шукачів роботи. Логічно, що з огляду на ці фактори, ринку оренди квартир у Львові не бракує попиту.

- Туризм визначає попит на подову оренду, яка формує значний сегмент львівського ринку. У 2018 р. Львів відвідало 2,2 млн. туристів, з яких 1 млн. 756 тис. – туристи, що перебували у місті два і більше днів [7].

Оцінити обсяг житла, що пропонується до оренди, важко, адже спеціальні статистичні спостереження не ведуться, а значна частина такого бізнесу знаходиться в «тіні».

Проте важливим для аналізу є врахування кількості квартир, які будуються і здаються в експлуатацію, купуються і зрештою будуть використовуватися для власного проживання, перепродажу або ж надання в оренду.

З табл. 3 можна зробити висновок про наступні тенденції на ринку житлової нерухомості:

- Щороку збільшується кількість збудованих квартир, проте не загальна їх площа, яка, навпаки, зменшується, тобто простежується чітка тенденція – попитом користуються квартири меншої площі.
- За останні 12 років значно зростає кількість збудованих одно- і двокімнатних квартир, які користуються теж особливим попитом для оренди.

Таблиця 3 – Кількість та середній розмір збудованих квартир у Львівській області у 2006–2018 роках*

	Роки												
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Кількість збудованих квартир, одиниць													
Усього	3808	5309	6580	3567	4478	5475	4960	4506	7923	10928	8943	10481	9637
1-кімн.	321	629	835	624	534	849	852	857	2056	3272	3019	3596	3265
2-кімн.	946	1366	1987	1167	1020	1663	1170	1112	2476	3695	3020	3719	2875
3-кімн.	1273	1591	1917	960	1021	1314	1038	842	1373	1444	1233	1496	931
4-кімн.	625	841	973	467	730	630	744	647	779	631	477	606	354
5-кімн.	365	445	445	154	552	492	602	571	638	472	272	413	316
6-кімн.	162	279	255	98	372	264	347	312	293	296	103	184	138
7-кімн.	70	101	95	40	120	148	108	95	113	72	31	48	28
8-кімн. і більше	46	57	73	57	129	115	99	70	90	58	21	29	15
Середній розмір квартир, м ² загальної площі													
Усього	123,5	123,7	115,0	106,6	139,5	123,9	134,6	125,6	103,9	94,4	88,0	85,3	93,1
1-кімн.	46,8	47,3	49,3	47,8	47,3	46,4	46,9	50,1	46,4	46,7	47,5	47,7	46,3
2-кімн.	65,9	68,2	66,6	69,0	68,8	69,5	71,7	70,7	68,9	71,8	71,6	71,1	69,1
3-кімн.	100,6	105,6	103,4	100,8	107,4	102,3	114,9	107,3	101,7	101,3	101,6	100,2	100,8
4-кімн.	169,5	167,3	170,1	175,8	171,2	186,8	177,7	173,1	163,2	160,8	159,6	162,1	164,7
5-кімн.	219,3	222,3	220,6	204,4	209,1	221,0	220,5	206,4	206,9	186,7	203,4	194,9	194,9
6-кімн.	248,7	263,8	262,6	258,3	244,5	256,6	258,5	234,2	234,7	222,1	223,9	220,4	212,2
7-кімн.	299,1	295,2	282,0	286,1	287,2	290,6	280,7	268,6	273,8	258,6	267,5	232,7	242,8
8-кімн. і більше	379,1	397,3	380,6	400,0	418,4	451,0	399,6	367,5	425,7	358,1	301,3	355,6	273,3

**Складено на основі [8]

Висновки. Ринок оренди нерухомості є відображенням соціально-економічного стану в країні загалом чи окремому регіоні або ж навіть окремому населеному пункті. Цей ринок має певні особливості порівняно з ринком купівлі-продажу нерухомості. Потреба в орендуванні житла визначається певним набором факторів, зокрема, це міграція (прибулі) та створення нових сімей. Ринку оренди житлової нерухомості властива сезонність. У великих містах попит на оренду житла суттєво зменшується на літні місяці і значно активізується в кінці серпня – на початку вересня.

Пропозиція житла, що надається в оренду, формується за рахунок будівництва нового житла та міграції населення (у випадку пропозиції до уваги слід брати вибулих осіб).

Ціна оренди нерухомості залежить від району населеного пункту, кількості кімнат та площі пропонованої до оренди квартири, поверху та поверховості будинку, наявності паркування (паркінгу), енергоефективності помешкання, внутрішнього стану і обстановки в квартирі, стану під'їзду та прибудинкової території, відносин орендодавця та орендаря квартири, тривалості проживання орендаря тощо.

Особливості ринку оренди нерухомості у Львові визначаються традиційно високим попитом на орендоване житло з наступних причин: попит значною мірою формується і на вересень суттєво посилюється за рахунок великої кількості студентів, потоку трудових мігрантів, туризму.

На львівському ринку оренди житлової нерухомості чітко простежуються такі тенденції: щороку збільшується кількість збудованих квартир, проте не загальна їх площа, яка, навпаки, зменшується, тобто попитом користуються квартири меншої площі; значно зростає кількість збудованих одно- і двокімнатних квартир, які користуються теж особливим попитом для оренди.

Попри його динамічний розвиток, ринок оренди житла на сьогодні залишається одним із найбільш тіньових.

Список використаної літератури

1. Гудзь П. В., Шарова С. В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону: монографія. Запоріжжя: Акцент Інвест-Трейд, 2014. 247 с.
2. Агентство ООН у справах біженців. Офіційна сторінка УВКБ ООН. URL: <https://www.unhcr.org/ua>
3. Державна служба статистики України. Офіційний сайт. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
4. Міжнародний рейтинг The Cost of Living Around the World 2018. URL: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>
5. Урядовий портал. Офіційний сайт Кабінету міністрів України. URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua>
6. Павлов К. В. Циклічність процесів формування регіональних ринків житлової нерухомості. *Економічний вісник Запорізької державної інженерної академії*. 2017. Вип. 4. С. 113–118. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/evzdia_2017_4_22
7. Львівська міська рада. Офіційний сайт. Звіт начальника управління туризму Львівської міської ради за 2018 рік. URL: <http://city-adm.lviv.ua/>
8. Головне управління статистики у Львівській області. Офіційний сайт. URL: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua/>

References

1. Hudz, P. V., Sharova, S. V. (2014) Theory and practice of real estate market development in the region: monograph. Zaporizhzhia: Accent Invest-Trade, 247 p. [in Ukrainian].
2. UNHCR. The UN Refugee Agency. Official cite. Available at: <https://www.unhcr.org/ua>
3. State Statistics Service of Ukraine. Official cite. Available at: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
4. International Rating The Cost of Living Around the World 2018. Available at: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>
5. Government of Ukraine. Official site. Available at: <https://www.kmu.gov.ua/ua>
6. Pavlov, K. V. Processes cyclicity of regional housing markets formation. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/evzdia_2017_4_22
7. Lviv city council. Official site. Report of the Head of Tourism Department of Lviv City Council for 2018. Available at: <http://city-adm.lviv.ua/>
8. The Main Department of Statistics in Lviv region. Official site. Available at: <http://www.lv.ukrstat.gov.ua/>

M. S. Sadoviak

ANALYSIS OF THE FACTORS OF RENTAL HOUSING MARKET IN UKRAINE

The rental market is a reflection of social economic situation in the country as a whole, in a separate region or even in a separate locality. The features of the rental housing market compared with the sales market are investigated. The main functions of the rental housing market are determined.

It is found out which factors form the demand in this market. The need to rent a real estate is determined by a certain set of factors, in particular, migration (arrived persons) and the creation of new families. The rental housing market is seasonal. In large cities, the real estate demand is significantly reduced in summer months and will be significantly enhanced in late August – early September. The real estate supply is formed by the construction of a new housing and population migration.

The reasons and manifestations of seasonality in the rental housing market are described. The peculiarities of the mechanisms of supply pricing formation are considered.

The rent charge depends on the city district, the rooms quantity and the area of the apartment offered for rent, the floor and total number of floors of the house, the availability of parking, the energy efficiency of the apartment, the internal condition and the situation in the apartment, the landlord's and the renter relations, etc.

The features of real estate daily rent are singled out and analyzed. The main tendencies of the rental housing market in Lviv are considered.

The characteristics of the rental housing market in Lviv are determined by the traditionally high demand for housing rental for the following reasons: demand is largely shaped and substantially increases by September due to the large amount of students, flows of migrant workers, and tourism. It is difficult to estimate the volume of rental offers, since there are no special statistical observations, and much of this business is in the "shadow". Despite its dynamic development, the rental housing market remains one of the most shadow (non-observed) ones.

Keywords: *rental housing market, factors of rental housing market, seasonality of market, demand, supply, pricing of rental housing market.*

Стаття надійшла до редакції 21.01.2019

DOI 10.24025/2306-4420.0.52.2019.160463

Садов'як Михайло Степанович, аспірант, Львівський інститут ДВНЗ «Університет банківської справи»;
e-mail: doktorantura_ubs@ukr.net
M. S. Sadoviak, postgraduate student, Banking University Lviv Institute