

Цифровізація та стратегічний розвиток ринку оренди нерухомості в Україні

Котвицька Наталія Миколаївна¹

Опубліковано	Секція	УДК
30.01.2026	Економіка	332.72:004:338.24

DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.19392329>

Анотація. Стаття присвячена дослідженню цифровізації ринку оренди нерухомості в Україні та її впливу на стратегічний розвиток цього сектору в умовах воєнних і структурних змін. Обґрунтовано необхідність адаптації ринку до цифрових трансформацій як ключового чинника підвищення ефективності та прозорості. Проаналізовано динаміку цифровізації у 2021–2024 рр., зокрема зростання онлайн-угод, розвиток PropTech та використання електронного підпису. Систематизовано основні цифрові інструменти та визначено бар'єри цифровізації, серед яких тіньовий сегмент, недосконале правове регулювання та проблеми кібербезпеки. Запропоновано стратегічну дорожню карту цифрового розвитку ринку, що передбачає інституційні реформи, інтеграцію з державними сервісами та розвиток цифрових платформ.

Ключові слова: цифровізація ринку нерухомості, PropTech, ринок оренди, смарт-контракт, цифрова платформа, стратегічний розвиток, Big Data, blockchain у нерухомості, цифрова трансформація, Україна.

Digital Transformation and Strategic Development of Ukraine's Real Estate Rental Market

Abstract. The article is devoted to a comprehensive study of the digitalization processes of the real estate rental market in Ukraine and their impact on shaping the strategic development vector of this sector. The relevance of the study is determined by the fact that digital transformation is one of the key factors for increasing the efficiency, transparency, and accessibility of the rental market under current challenges, including the consequences of the armed conflict, structural economic transformation, and Ukraine's European integration aspirations. The current state and dynamics of the digitalization of the real estate rental market in Ukraine during 2021–2024 are analyzed. A steady increase in the share of transactions concluded via online platforms, growth in the number of PropTech startups, and the expansion of electronic signature usage in rental relations are identified. The main categories of PropTech tools are systematized and classified according to their functional features, including digital rental platforms, AI and Big Data analytics, smart contracts and blockchain solutions, IoT and smart buildings, digital document management, as well as VR/AR technologies for remote property viewing. Key barriers to market digitalization are identified, including a significant shadow segment (estimated at up to 65–70% of transactions), underdeveloped legal regulation of electronic rental relations, digital inequality among market participants, and insufficient

¹ д.е.н., доцент кафедри економіки, фінансів та обліку м. Київ, ПВНЗ «Європейський університет»
<https://orcid.org/0000-0003-0864-1470>

levels of data protection and cybersecurity. The relationship between the level of digitalization and the effectiveness of strategic management in the rental sector is substantiated. A three-stage strategic roadmap for the digital development of the real estate rental market for 2025–2032 is proposed, covering institutional, technological, and financial measures. The necessity of integrating rental platforms with state registers, expanding the functionality of the Diia application for rental transactions, and legally recognizing smart contracts as a valid form of lease agreement is substantiated. Priority directions of state digital policy in the real estate sector are identified in the context of compliance with the EU *acquis communautaire*. The results of the study have both theoretical and practical significance for public authorities, real estate market participants, and developers of digital platforms in the rental sector.

Keywords: real estate digitalization, PropTech, rental market, smart contract, digital platform, strategic development, Big Data, blockchain in real estate, digital transformation, Ukraine.

Вступ

Ринок оренди нерухомості є невід'ємною складовою сучасної ринкової економіки, що забезпечує мобільність трудових ресурсів, задоволення житлових потреб населення та ефективний перерозподіл нерухомих активів. У глобальному вимірі цифровізація набуває статусу системоутворюючого чинника розвитку ринків нерухомості: за даними Міжнародної федерації нерухомості (FIAACI), понад 75% угод оренди у розвинених країнах ЄС у 2023 р. здійснювалися через цифрові платформи. Натомість в Україні цей показник залишається значно нижчим, хоча й демонструє стійку позитивну динаміку [1]. Особливої гостроти проблема цифровізації набуває в умовах сучасних викликів: наслідків повномасштабного збройного вторгнення, масштабного внутрішнього переміщення населення та прискореної структурної перебудови економіки. В умовах порушення традиційних механізмів функціонування ринку, цифрові інструменти виступають ефективним засобом підтримки ринкової активності та забезпечення захисту прав учасників орендних відносин [2]. Водночас системна цифрова трансформація ринку оренди нерухомості в Україні гальмується низкою структурних перешкод: нерозвиненістю нормативно-правової бази електронних орендних відносин, переважанням тіньового ринку, цифровою нерівністю серед учасників ринку та відсутністю інтегрованої цифрової інфраструктури. Подолання цих перешкод потребує розробки науково обґрунтованої стратегії цифрового розвитку ринку оренди, яка б стала дієвим практичним інструментом для всіх зацікавлених сторін — від органів державної влади до індивідуальних учасників ринку [3].

Таким чином, формування стратегії цифровізації ринку оренди нерухомості є актуальним науковим і практичним завданням, вирішення якого безпосередньо пов'язане із завданнями цифрової трансформації економіки України, визначеними Концепцією розвитку цифрової економіки та суспільства України, та вимогами Угоди про асоціацію з ЄС.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні засади цифровізації ринків нерухомості та розвитку PropTech-екосистем знайшли відображення у значній кількості наукових праць як вітчизняних, так і зарубіжних дослідників.

Серед зарубіжних авторів, які зробили суттєвий внесок у вивчення процесів цифрової трансформації ринків нерухомості, слід відзначити Уайта Т. [4], який дослідив цифрові трансформації у сфері житлової оренди та нові моделі монетизації. Саарі А., Юнніла С. [5] узагальнили сучасні напрями застосування блокчейн у секторі нерухомості та емпіричні практики його використання. Гуго Пітер Воуда, Реймонд Опденаккер. [6] дослідили потенціал blockchain-технологій у підвищенні прозорості та захисті прав учасників ринку нерухомості. Тагліаро Ч., Беллінтані С. [7] запропонували міжкраїнову рамку порівняння розвитку PropTech. Майя В. Ф. та ін. [8] дослідили особливості

впровадження AI-інструментів у прогнозуванні орендних ставок і виявили, що моделі машинного навчання перевищують точність традиційних гедоністичних моделей ціноутворення на 35–42%.

У вітчизняній науці проблематику цифровізації ринку нерухомості досліджували Вишневецький В. П., Гаркушенко О. М. [9], які проаналізували готовність українського ринку нерухомості до цифрової трансформації та виявили основні інституційні бар'єри. Когут Ю. [10] дослідив перспективи впровадження блокчейн-технологій у системі державної реєстрації нерухомості. Особливості функціонування цифрових платформ оренди нерухомості в умовах воєнного стану аналізували Мазаракі А., Волосович С. [1], зафіксувавши різке прискорення цифровізації орендних відносин у 2022–2023 рр.

Разом із тим у науковій літературі залишаються недостатньо дослідженими питання комплексного стратегічного планування цифровізації ринку оренди нерухомості в Україні як цілісного процесу. Зокрема, не систематизовано класифікацію PropTech-інструментів з позиції їхнього стратегічного потенціалу для вітчизняного ринку; не розроблено дорожніх карт цифрового розвитку з урахуванням специфіки трансформаційного середовища; недостатньо уваги приділяється механізмам інтеграції цифрових платформ з державними реєстрами та системами електронного урядування.

Метою статті є розробка науково обґрунтованих теоретико-методологічних засад цифровізації ринку оренди нерухомості в Україні та формування стратегічної дорожньої карти цифрового розвитку цього сегменту на середньострокову перспективу.

Відповідно до поставленої мети визначено такі дослідницькі завдання: проаналізувати динаміку та поточний стан цифровізації ринку оренди нерухомості України у 2021–2024 рр.; систематизувати та класифікувати основні PropTech-інструменти за функціональною ознакою та їх впливом на ринок оренди; ідентифікувати ключові перешкоди та драйвери цифрової трансформації ринку оренди; розробити стратегічну дорожню карту цифровізації ринку оренди нерухомості України на 2025–2032 рр.; визначити пріоритети державної цифрової політики у сфері оренди нерухомості в контексті євроінтеграції.

Виклад основного матеріалу дослідження. Аналіз динаміки цифровізації ринку оренди нерухомості України у 2021–2024 рр. свідчить про стійку висхідну тенденцію за більшістю ключових індикаторів, незважаючи на дестабілізуючий вплив повномасштабного збройного вторгнення у 2022 р. Парадоксально, але саме воєнний стан став каталізатором прискорення цифровізації орендного ринку: в умовах неможливості або небезпечності фізичного переміщення попит на дистанційні інструменти пошуку житла та укладання угод різко зріс.

Узагальнені дані щодо ключових індикаторів цифровізації ринку оренди нерухомості представлено у табл. 1.

Таблиця 1 — Динаміка індикаторів цифровізації ринку оренди нерухомості України у 2021–2024 рр.

Індикатор цифровізації	2021	2022	2023	2024 (оцінка)
Частка угод оренди, укладених через онлайн-платформи, %	34,2	48,7	61,3	72,8
Кількість активних PropTech-стартапів у сфері нерухомості	18	14	27	41
Частка оголошень оренди на цифрових	58,4	71,2	79,6	86,3

платформах від загального числа, %				
Частка орендодавців, що використовують цифрові інструменти управління, %	12,1	19,4	28,7	37,5
Обсяг інвестицій у PropTech-рішення для ринку оренди, млн грн	342	187	516	843
Кількість договорів оренди з електронним підписом, тис. шт.	8,3	14,7	31,2	58,9

Примітка: авторська оцінка на основі відкритих даних [11-14]. Оцінювання здійснено методом агрегування відкритих даних цифрових платформ DOM.RIA, OLX та експертної інтерпретації ринкових трендів

Аналіз даних таблиці 1 виявляє кілька важливих тенденцій. По-перше, незважаючи на різке скорочення загального обсягу ринку у 2022 р., частка угод через онлайн-платформи не лише не знизилась, а суттєво зросла — з 34,2% до 48,7%. Це підтверджує гіпотезу про замісний ефект цифрових каналів в умовах кризи фізичного ринку. По-друге, після короткочасного скорочення у 2022 р. (через загальне погіршення інвестиційного клімату) кількість активних PropTech-стартапів до 2024 р. зросла до 41, що більш ніж вдвічі перевищує показник 2021 р. По-третє, найдинамічнішим індикатором є зростання кількості договорів оренди з електронним підписом — за чотири роки їх кількість зросла у 7,1 рази, що свідчить про поступову легалізацію цифрових форм орендних відносин.

Ефективна стратегія цифровізації ринку оренди нерухомості потребує чіткої систематизації наявних технологічних інструментів та розуміння їх функціонального потенціалу. На основі аналізу наукових праць [4–8] та дослідження практики вітчизняних та зарубіжних PropTech-компаній запропоновано класифікацію PropTech-інструментів для ринку оренди нерухомості за шістьма функціональними категоріями (табл. 2).

Таблиця 2 — Класифікація PropTech-інструментів для ринку оренди нерухомості: функції та ефект

Категорія PropTech	Основні інструменти	Функції на ринку оренди	Очікуваний ефект
Цифрові платформи пошуку та оренди	DOM.RIA, OLX, Rieltor, Flatfy	Агрегація оголошень, верифікація об'єктів, онлайн-бронювання	Зниження трансакційних витрат на 30–45%
AI та Big Data аналітика	Алгоритми прогнозування ставок, теплові карти попиту	Оцінка ринкової вартості оренди, прогноз попиту	Підвищення точності прогнозів на 40–60%
Смарт-контракти та блокчейн	Ethereum-смарт-контракти,	Автоматизація платежів, фіксація	Скорочення часу угоди до 24 год.

	децентралізовані реєстри	умов, захист від шахрайства	
IoT та розумні будівлі	Системи контролю доступу, енергомоніторинг, датчики	Дистанційне управління нерухомістю, облік ресурсів	Зменшення операційних витрат на 20–35%
Цифровий документообіг та e-підпис	Дія, ЄДРПОУ, електронні договори оренди	Легалізація угод, реєстрація договорів, захист прав сторін	Зменшення тіньового ринку на 25–40%
VR/AR технології	3D-тури, віртуальні покази, доповнена реальність	Дистанційний перегляд об'єктів без фізичної присутності	Скорочення строку пошуку орендаря на 25–30%

Примітка: розроблено на основі [4; 5; 6; 7; 8; 10].

Найбільш поширеними на вітчизняному ринку залишаються цифрові платформи агрегації оголошень (DOM.RIA, OLX, Rieltor, Flatfy), які забезпечують базову інформаційну прозорість ринку. Разом із тим такі перспективні категорії, як смарт-контракти та blockchain-рішення, IoT та smart-будівлі, VR/AR технології перебувають лише на початковому етапі впровадження в Україні [10].

Особливої уваги заслуговує потенціал AI та Big Data аналітики для ринку оренди. Зарубіжний досвід свідчить, що моделі машинного навчання, навчені на масивах даних про транзакції оренди, здатні з високою точністю прогнозувати динаміку орендних ставок, виявляти аномалії ціноутворення та ідентифікувати нові ніші попиту [8]. Для України особливо важливою є можливість використання AI для аналізу змін орендного попиту внаслідок внутрішнього переміщення населення та коригування стратегій управління нерухомістю у режимі реального часу.

Смарт-контракти на основі blockchain-технологій розглядаються дослідниками [6; 7] як революційний інструмент трансформації орендних відносин. Їх ключові переваги: автоматичне виконання умов договору (включаючи платежі), незмінність записів, захист від шахрайства та зниження трансакційних витрат. Водночас впровадження смарт-контрактів потребує відповідного законодавчого підґрунтя та достатнього рівня цифрової грамотності учасників ринку.

Цифрова трансформація ринку оренди нерухомості України відбувається у складних умовах одночасної дії як стимулюючих, так і стримуючих факторів. До ключових драйверів цифровізації відносяться: зростаючий попит на дистанційні послуги в умовах воєнного стану; висока проникність мобільного Інтернету (понад 70% домогосподарств); успішний досвід цифровізації державних послуг через застосунок «Дія»; активність міжнародних донорів у підтримці технологічного розвитку; євроінтеграційна мотивація для впровадження цифрових стандартів ЄС [3; 9; 15].

Натомість серед ключових перешкод на шляху цифровізації ринку оренди виокремлюються такі: значна частка тіньового сегменту (за різними оцінками — від 55 до 70% угод укладається поза офіційним полем); відсутність законодавчого закріплення статусу смарт-контрактів як правомірних договорів оренди; нерозвиненість цифрової інфраструктури у малих містах та сільській місцевості; недостатня цифрова грамотність значної частини орендодавців, зокрема старших вікових груп; ризики кіберзагроз та неналежний захист персональних даних у цифрових орендних платформах.

Окремою проблемою є відсутність єдиного стандарту для API-інтеграції між приватними PropTech-платформами та державними реєстрами (ЄДРПОУ, реєстр речових прав на нерухоме майно тощо). Це суттєво обмежує можливості автоматичної верифікації прав власності та юридичної чистоти об'єктів оренди.

На основі проведеного аналізу розроблено стратегічну дорожню карту цифровізації ринку оренди нерухомості України на 2025–2032 роки (табл. 3). Карта охоплює три послідовні горизонти планування з визначенням конкретних заходів у трьох вимірах: інституційному, цифрової інфраструктури та фінансових механізмів.

Таблиця 3 — Стратегічна дорожня карта цифровізації ринку оренди нерухомості України (2025–2032 рр.)

Горизонт	I етап: короткостроковий (2025–2026)	II етап: середньостроковий (2027–2028)	III етап: довгостроковий (2029–2032)
Інституційні заходи	Прийняття Закону «Про оренду нерухомості». Запуск пілотного реєстру договорів оренди	Запровадження обов'язкової реєстрації договорів оренди. Гармонізація з нормами ЄС	Повна інтеграція реєстру оренди з Єдиним державним реєстром речових прав
Цифрова інфраструктура	Розширення функціоналу Дія для угод оренди. Розвиток е-підпису для договорів	Запуск єдиної аналітичної платформи ринку оренди. Інтеграція PropTech у держреєстри	Впровадження смарт-контрактів як стандарту орендних угод. Повний перехід на цифровий документообіг
Фінансові механізми	Запуск грантових програм підтримки PropTech-стартапів. Залучення коштів донорів	Розвиток механізмів проектного фінансування. Програми підтримки соціальної оренди	Запуск ринку REIT. Залучення прямих іноземних інвестицій у сектор оренди
Очікувані результати	Частка онлайн-угод — до 80%. Зниження тіньового ринку на 20%	Повна прозорість ціноутворення. Скорочення строку угоди до 3 днів	Ринок оренди на рівні стандартів ЄС. Частка формалізованого сектору — 85%+

Примітка: розроблено автором

Перший (короткостроковий) етап (2025–2026 рр.) орієнтований на формування базових інституційних та технологічних передумов цифровізації. Першочерговим завданням є прийняття Закону України «Про оренду нерухомості», який має законодавчо закріпити правовий статус електронних договорів оренди та смарт-контрактів, запровадити обов'язкову реєстрацію договорів оренди через цифрові сервіси, а також встановити чіткий механізм захисту прав сторін в орендних відносинах.

Паралельно передбачається розширення функціоналу застосунку Дія для укладання та реєстрації договорів оренди нерухомості, що дозволить охопити понад 20

млн активних користувачів платформи та суттєво прискорити перехід орендних відносин у цифровий формат. Запуск пілотного проекту єдиного реєстру договорів оренди у кількох пілотних містах (Київ, Львів, Дніпро) дасть змогу відпрацювати технологічну архітектуру та виявити операційні ризики перед масштабуванням.

Другий (середньостроковий) етап (2027–2028 рр.) передбачає запровадження системних змін, спрямованих на підвищення прозорості та ефективності ринку. Ключовими заходами цього етапу є: запровадження обов'язкової реєстрації всіх договорів оренди строком понад 1 місяць; запуск єдиної аналітичної платформи ринку оренди з відкритим API для підключення приватних сервісів; гармонізація вітчизняного законодавства у сфері цифрових орендних відносин з директивами ЄС.

Третій (довгостроковий) етап (2029–2032 рр.) спрямований на досягнення рівня розвитку ринку оренди нерухомості, що відповідає стандартам ЄС. Визначальними для цього етапу є: повна інтеграція реєстру оренди з Єдиним державним реєстром речових прав на нерухоме майно; впровадження смарт-контрактів як стандартного інструменту укладання орендних угод; запуск ринку REIT (Real Estate Investment Trusts) як механізму залучення колективних інвестицій у сектор оренди; досягнення показника формалізованого сектору на рівні 85% і вище.

Реалізація запропонованої стратегічної дорожньої карти потребує скоординованих зусиль Міністерства цифрової трансформації України, Міністерства розвитку громад та територій, органів місцевого самоврядування, а також бізнесу та громадянського суспільства. Зарубіжний досвід країн, що успішно провели цифровізацію ринків нерухомості (Естонія, Нідерланди, Фінляндія), свідчить, що повний цикл такої трансформації займає 7–10 років при наявності стабільного інституційного та фінансового забезпечення.

Висновки

На основі проведеного дослідження можна сформулювати такі висновки. Цифровізація ринку оренди нерухомості України демонструє стійку позитивну динаміку: частка угод, укладених через онлайн-платформи, зросла з 34,2% у 2021 р. до 72,8% у 2024 р. (оцінка), а кількість договорів з електронним підписом збільшилась у 7,1 рази. Повномасштабне збройне вторгнення, попри деструктивний вплив на економіку в цілому, відіграло роль каталізатора прискорення цифрових процесів у ринку оренди. Запропонована класифікація PropTech-інструментів за шістьма функціональними категоріями дозволяє систематизувати технологічний ландшафт ринку оренди та визначити пріоритети технологічного впровадження. Найбільший стратегічний потенціал для вітчизняного ринку мають смарт-контракти та AI-аналітика, впровадження яких може суттєво підвищити ефективність і прозорість орендних відносин. Ключовими перешкодами для цифровізації залишаються: переважаючий тіньового ринку, відсутність законодавчого статусу смарт-контрактів, цифрова нерівність та нерозвиненість стандартів API-інтеграції між приватними платформами та державними реєстрами. Без усунення цих системних бар'єрів технологічний прогрес не може повністю трансформуватися у зростання ефективності ринку. Розроблена трьохетапна стратегічна дорожня карта цифровізації ринку оренди нерухомості на 2025–2032 рр. забезпечує послідовний перехід від формування правових та технологічних передумов (I етап) через системні структурні зміни (II етап) до досягнення рівня стандартів ЄС (III етап). Реалізація дорожньої карти потребує скоординованої взаємодії держави, бізнесу та громадянського суспільства.

Перспективами подальших наукових досліджень є: кількісна оцінка економічного ефекту цифровізації ринку оренди нерухомості за окремими PropTech-категоріями; розробка методичного інструментарію оцінки готовності суб'єктів ринку до цифрової трансформації; дослідження регіональної специфіки цифровізації ринку оренди в

умовах відновлення постраждалих територій; аналіз кіберризиків цифрових платформ оренди нерухомості та методів їх мінімізації.

Список використаних джерел

1. Мазаракі А., Волосович С. Фінансові послуги в екосистемі PropTech. *Scientia fructuosa*. 2024. 158 (6), 4–16. [https://doi.org/10.31617/1.2024\(158\)01](https://doi.org/10.31617/1.2024(158)01)
2. Хаустова В. Є., Крячко Є. М., Бондаренко Д. В. Оцінка процесів цифровізації в країнах світу та Україні у світових індексах і рейтингах. *Бізнес Інформ*. 2024. № 9. С. 75–93. <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2024-9-75-93>
3. Красневич О. А., Павлов К. В., Ющак А. В. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. Вип. 48. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
4. White T. From tenants to subscribers: Digital experiments in residential rent extraction. *Digital Geography and Society*. 2024. Vol. 7. <https://doi.org/10.1016/j.diggeo.2024.100105>
5. Saari A., Junnila S., Vimpari J. Blockchain in real estate: Recent developments and empirical applications. *Land Use Policy*. 2022. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106334>
6. Wouda H. P., Opdenakker R. Blockchain technology in commercial real estate transactions. *Journal of Property Investment & Finance*. 2019. Vol. 37, No. 6. P. 570–579. <https://doi.org/10.1108/JPIF-06-2019-0085>
7. Tagliaro C., Bellintani S., Ciaramella A. R.E. property meets technology: cross-country comparison and general framework. *Journal of Property Investment & Finance*. 2021. Vol. 39, No. 2. P. 125–143. <https://doi.org/10.1108/JPIF-09-2019-0126>
8. Maia W. F., et al. Machine learning applied to estate pricing for residential rentals using geospatial and natural language processing features. *Engineering Analysis with Boundary Elements*. 2024. Vol. 169, <https://doi.org/10.1016/jenganabound.2024.105988>
9. Вишневецький В. П., Гаркушенко О. М., Князев С. І. та ін. Цифровізація економіки України: трансформаційний потенціал. Київ: Академперіодика, 2020. <https://doi.org/10.15407/akademperiodyka.398.188>
10. Когут Ю. Цифрова трансформація економіки та проблеми кібербезпеки. Київ : Сідкон, 2021. 368 с.
11. DOM.RIA (DIM.RIA). Аналітичний центр DIM.RIA. Дослідження ринку нерухомості України за 2024 рік. URL: <https://dom.ria.com/uk/>
12. OLX Ukraine. Аналітичні матеріали платформи OLX Нерухомість: підсумки ринку нерухомості України. URL: <https://business.olx.ua/statti/>
13. OLX Нерухомість: база оголошень та аналітика ринку оренди. URL: <https://www.olx.ua/uk/nedvizhimost>
14. Асоціація фахівців з нерухомості України (АФНУ). Офіційний сайт та аналітичні матеріали ринку нерухомості України. URL: <https://asnu.net>
15. Котвицька Н.М., Барсегян С.В., Лелюх І.В. Фінансові інвестиції як ключовий інструмент розвитку системи житлово-комунального господарства України. *Агросвіт*. Випуск № 22. 2024. С. 70-76. <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2024.22.70>