

DOI: <https://doi.org/10.32782/2519-884X-2026-60-6>

УДК 332.8:330.131.7:316.334.5

*Лебедько М. А., здобувач наукового ступеня «доктор філософії з економіки»
Черкаський державний технологічний університет
projectlab@ukr.net
ORCID: 0009-0003-7359-5455*

МЕТОДОЛОГІЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИМІРЮВАННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ РИНКУ ЖИТЛОВОГО НАЙМУ У СОЦІАЛЬНО-ПРОСТОРОВОМУ КОНТЕКСТІ

Анотація. Стаття присвячена систематизації методологічних підходів до вимірювання економічної ефективності ринку житлового найму у соціально-просторовому контексті. У роботі розглянуто кількісні, якісні, індексні та комплексні методи оцінювання, що дозволяють врахувати економічні параметри, інституційне середовище та соціальні чинники розвитку ринку. Показано, що універсального показника ефективності не існує: для наймодавця важлива дохідність, для наймача – доступність, для держави – збалансованість і стабільність, а для регіону – оптимальність просторового розподілу житла. Автор виокремлює два підходи – індикаторний та соціально-просторовий, які у поєднанні забезпечують багатовимірний аналіз функціонування ринку. Особлива увага приділяється територіальній диференціації, стратифікації населення та використанню геоінформаційного моделювання для виявлення регіональних диспропорцій. Зроблено висновок про необхідність інтеграції економічних, соціальних та інституційних факторів у єдину систему оцінювання ефективності ринку житлового найму.

Ключові слова: ринок житлового найму; економічна ефективність; методологічні підходи; індикаторний аналіз; соціально-просторовий контекст; доступність житла; інституційне регулювання; геоінформаційне моделювання; територіальна диференціація; житлова політика.

JEL code classification: R31, R12

Постановка проблеми. Ринок житлового найму функціонує як відносно автономний сегмент житлового ринку, що поєднує ознаки товарного, інвестиційного та соціального ринків, оскільки найм житла виступає водночас економічною операцією, формою реалізації права на житло та інструментом територіальної мобільності населення. У цьому контексті економічна ефективність не може зводитися виключно до показників прибутковості або динаміки ставок за найм; вона охоплює також параметри доступності житла, стабільності відносин найму, збалансованості попиту й пропозиції та ступінь інтегрованості ринку в регіональні соціально-економічні системи. Відтак постає потреба у застосуванні комплексних методологічних підходів, здатних поєднати кількісні, якісні та просторові характеристики функціонування найманого сегмента. Формування методологічних підходів до вимірювання економічної ефективності ринку житлового найму зумовлюється складністю та багатовимірністю об'єкта дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз наукових досліджень засвідчує, що проблематика функціонування ринку житлового найму та оцінювання його економічної ефективності перебуває у центрі уваги як вітчизняних, так і зарубіжних науковців. Серед українських дослідників Т. Сігіда, який досліджує тенденції розвитку ринку нерухомості та фактори формування ринку оренди житла в Україні, зокрема вплив соціально-економічних чинників на ціноутворення та попит на орендне житло [1], О. Красневич, К. Павлов та А. Ющак аналізують особливості функціонування ринку житлової нерухомості України в умовах воєнної економіки та трансформаційних процесів [2]. Л. Єлісєєва та О. Скорук досліджують взаємозв'язок ринку житла й державної економічної політики, а також механізми державного регулювання житло-



© Лебедько М. А., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)

вого сектору [3]. С. Бреус розглядає напрями функціонування ринку нерухомості та адаптацію ринку оренди житла до сучасних економічних викликів [4].

Серед зарубіжних учених вагомий внесок у дослідження ринку житлового найму здійснили М. Rubaszek та М. Rubio, які досліджували вплив ринку орендного житла на макроекономічну стабільність і поведінку домогосподарств [5]. Ph. Reichle, J. Fidrmuc та F. Reck аналізували вплив цифрових платформ на ринок орендного житла європейських міст [6]. К. Scanlon, С. Whitehead та М. Fernández Arrigoitia досліджували соціальне житло та механізми забезпечення житлової доступності в європейських країнах [7]. К. Gibb вивчав економіку житлового сектору та особливості державної житлової політики [8]. Y. Liu та P. Wang здійснили бібліометричний аналіз досліджень ринку житлового найму та визначили основні напрями розвитку сучасних досліджень у сфері rental housing market [9].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Разом із тим, недостатньо дослідженими залишаються питання комплексного вимірювання економічної ефективності ринку житлового найму з урахуванням соціально-просторових факторів та регіональної диференціації розвитку житлового сектору.

Формулювання цілей статті. Мета статті полягає у систематизації методологічних підходів до вимірювання економічної ефективності ринку житлового найму у соціально-просторовому контексті, визначенні основних індикаторів оцінювання ефективності функціонування ринку житлового найму та обґрунтуванні доцільності застосування соціально-просторового аналізу для дослідження територіальної диференціації розвитку ринку найманого житла.

Виклад основного матеріалу. Соціально-просторовий контекст дослідження ринку житлового найму передбачає врахування територіальної диференціації економічних процесів, неоднорідності соціальної структури населення та регіональних відмінностей у рівнях доходів, урбанізації, демографічній динаміці й міграційних потоках. Ефективність ринку житлового найму формується під впливом локальних факторів – від структури житлового фонду й щільності забудови до особливостей регуляторного середовища та соціальної стратифікації домогосподарств. Тому методологія її вимірювання має інтегрувати інструменти економічного аналізу з підходами просторової економіки, регіоналістики та соціальної географії, що дозволяє виявляти міжрегіональні диспропорції, визначати зони концентрації орендної активності та оцінювати взаємозв'язок між соціальними характеристиками територій і параметрами функціонування найманого ринку.

Оцінювання ефективності функціонування ринку житлового найму є складним аналітичним завданням, оскільки цей сегмент житлового сектору формується під впливом широкого спектра економічних, соціальних та інституційних факторів. Як зазначають українські дослідники, ринок житлового найму функціонує у взаємодії з іншими сегментами ринку нерухомості, системою житлової політики держави та рівнем розвитку фінансових інструментів забезпечення житлом [10]. Тому для дослідження його ефективності у науковій практиці застосовується комплекс різних методологічних підходів, серед яких найбільш поширеними є кількісні, якісні, індексні та комплексні методики оцінювання.

Кількісні методи оцінювання ефективності функціонування ринку житлового найму базуються на використанні статистичних показників, які характеризують параметри попиту і пропозиції найманого житла. До таких показників належать рівень плати за найм, кількість об'єктів житла для найму, рівень вакантності житлових приміщень, частка домогосподарств, що проживають у найманому житлі, а також співвідношення між попитом і пропозицією на наймане житло. Застосування цих показників дозволяє оцінити місткість ринку, динаміку його розвитку та рівень економічної активності у секторі житлового найму [11].

Важливим напрямом дослідження ефективності ринку житлового найму є використання якісних методів оцінювання ефективності функціонування ринку житлового найму. Такі методи орієнтовані на аналіз інституційного середовища ринку, механізмів правового регулювання відносин найму та ролі державної житлової політики у розвитку сектору житлового найму. Розвиток ринку житлового найму значною мірою залежить від ефективності інститу-

ційних механізмів регулювання відносин найму, зокрема системи правового захисту учасників ринку, розвитку інституційної інфраструктури та прозорості ринку нерухомості [12]. У межах цього підходу застосовуються методи інституційного аналізу, експертних оцінок та порівняльних досліджень моделей житлової політики різних країн.

Окрему групу становлять індексні методики оцінювання ефективності функціонування ринку житлового найму. Ці методики базуються на використанні інтегрованих показників, що дозволяють оцінити доступність найманого житла та фінансове навантаження житлових витрат на домогосподарства. Одним із найбільш поширених індикаторів є співвідношення плати за найм до доходів домогосподарств, що використовується для визначення рівня доступності найманого житла. У міжнародній практиці також застосовуються показники частки домогосподарств, що витрачають на найм житла понад 30 % своїх доходів, а також індекси динаміки ставок найму, які дозволяють оцінити стабільність ринку житлового найму [13]. Використання таких індикаторів сприяє проведенню порівняльного аналізу розвитку ринку найму житла у різних країнах та регіонах.

У сучасних дослідженнях дедалі більшого поширення набувають комплексні методики оцінювання ефективності функціонування ринку житлового найму. Вони передбачають інтеграцію різних груп показників у єдину систему індикаторів, що дозволяє здійснювати багатокритеріальний аналіз розвитку ринку. Комплексний підхід до дослідження житлового ринку і його складової – ринку житлового найму, дозволяє врахувати взаємозв'язок економічних, соціальних та інституційних факторів, які визначають ефективність функціонування житлового сектору [14]. У межах таких підходів оцінюються не лише економічні параметри ринку, але й рівень доступності житла для населення, розвиток інституційної інфраструктури та ефективність механізмів державного регулювання відносин найму.

З метою систематизації основних підходів до оцінювання ефективності функціонування ринку житлового найму доцільно представити їх порівняльну характеристику (табл. 1).

Важливим елементом оцінювання ефективності функціонування ринку житлового найму є формування системи показників, що дозволяють комплексно оцінити стан цього сегмента житлового сектору. У науковій літературі підкреслюється, що така система повинна включати економічні, соціальні та інституційні індикатори розвитку ринку житлового найму [15]. Узагальнену систему показників ефективності ринку житлового найму наведено в табл. 2.

Єдиного універсального показника ефективності ринку житлового найму не існує. Методологія залежить від призначення результату та мети вимірювання ефективності:

- для наймодавця – дохідність;
- для наймача – доступність;
- для держави – збалансованість і соціальна стабільність;
- для регіону – просторова оптимальність розподілу житлових ресурсів.

Оцінка ефективності ринку житлового найму вимагає врахування економічних, соціальних та інституційних факторів впливу на ринок.

Враховуючи різну природу факторів впливу, виокремлюємо два підходи до оцінки ефективності ринку житлового найму: індикаторний та соціально-просторовий. Розглянемо основні підходи до оцінки ефективності ринку житлового найму. До індикаторів ефективності функціонування ринку житлового найму відносимо:

- показники прибутковості та дохідності (інвестиційної ефективності). Вона включає два індикатори: валова дохідність (Gross Rental Yield) та чиста дохідність (Net Rental Yield);
- показники доступності (соціально-економічної ефективності). В цій групі виокремлюють 2 основних показники: коефіцієнт найманого навантаження (Rent Burden) та індекс доступності найму (Rental Affordability Index);
- показники ринкової збалансованості. Група включає коефіцієнт вакантності (Vacancy Rate) який описує співвідношення попиту-пропозиції на ринку житлової нерухомості та коефіцієнт обігу (Turnover Rate) який описує ринкову активність.

Ці три основні групи індикаторів описують економічну ефективність ринку найму оренди і складають основу індикаторного методу оцінки.

Таблиця 1

**Порівняльна характеристика методик оцінювання
ефективності функціонування ринку житлового найму**

Методологічний підхід	Основні показники та інструменти	Сутність оцінювання	Переваги	Обмеження
Кількісний	Рівень плати за найм, кількість житлових об'єктів, що призначені для найму, рівень вакантності, частка найманого житла, динаміка попиту і пропозиції	Аналіз економічних параметрів функціонування ринку житлового найму	Дає можливість оцінити місткість ринку та тенденції його розвитку	Не враховує інституційні та поведінкові фактори
Якісний	Інституційний аналіз, експертні оцінки, аналіз нормативно-правового регулювання відносин найму	Оцінювання ефективності інституційного середовища функціонування ринку	Дозволяє дослідити регуляторні механізми розвитку ринку	Складність формалізації результатів
Індексний	Частка витрат на найм в доході, індекс динаміки ставок найму, показники доступності найманого житла	Комплексна оцінка фінансової доступності житла та стабільності ринку	Забезпечує можливість міжкраїнових і міжрегіональних порівнянь	Залежить від повноти статистичних даних
Комплексний	Інтегральні показники розвитку ринку житлового найму	Системна оцінка ефективності функціонування ринку	Забезпечує найбільш повний аналіз розвитку ринку	Висока складність побудови інтегральних моделей

Джерело: сформовано автором на основі [10; 11; 12; 13; 14]

Таблиця 2

Система показників оцінювання ефективності функціонування ринку житлового найму

Група показників	Основні індикатори	Аналітичне значення
Економічні	Рівень плати за найм; динаміка ставок найму; рівень вакантності житлових об'єктів; частка найманого житла	Характеризують економічну активність та місткість ринку
Соціальні	Частка домогосподарств, що наймають житло; співвідношення плати за найм до доходів; рівень житлової доступності	Відображають соціальну ефективність ринку
Інституційні	Рівень розвитку правового регулювання; прозорість ринку; розвиток інституційної інфраструктури	Характеризують інституційні умови функціонування ринку
Інвестиційні	Обсяг інвестицій у наймане житло; розвиток професійного сектору найманого житла	Визначають потенціал розвитку ринку

Джерело: сформовано автором на основі [15; 16]

Оскільки ринок житлового найму формується і функціонує у конкретному соціально-економічному та просторовому середовищі, важливим доповненням до індикаторного підходу є застосування методології соціально-просторового аналізу який включає в себе просторову стратифікацію, регіональне типологізування, геоінформаційне моделювання з урахуванням

міжрегіональних відмінностей. Такий підхід дозволяє дослідити просторову структуру ринку найманого житла, виявити регіональні та внутрішньоміські відмінності у рівнях попиту, пропозиції та ставок найму, а також встановити взаємозв'язок між соціальними характеристиками населення і територіальними особливостями розвитку ринку житлового найму і побудувати моделі функціонування національного та регіональних ринків житлового найму.

Соціально-просторовий аналіз ринку житлового найму ґрунтується на вивченні взаємодії економічних, демографічних та інституційних факторів у межах конкретного територіального середовища. Такий підхід дозволяє визначити просторові закономірності розвитку житлового ринку, а також виявити регіональні диспропорції у забезпеченості населення найманим житлом. Важливим елементом цієї методології є дослідження просторової неоднорідності ринку житла, яка проявляється у різному рівні ставок за найм, відмінностях у структурі житлового фонду та неоднаковій інтенсивності ринкової активності у різних регіонах або районах міст. Дослідження показують, що навіть у межах однієї країни або міської агломерації рівні цін на житло та активність ринку можуть суттєво відрізнятися залежно від локальних соціально-економічних умов, що підтверджує необхідність використання просторових моделей для аналізу житлових ринків [17].

Соціально-просторовий аналіз ринку житлового найму передбачає дослідження міжрегіональних відмінностей розвитку житлового сектору. Такі відмінності можуть бути зумовлені різним рівнем економічного розвитку регіонів, структурою зайнятості населення, рівнем урбанізації та особливостями державної житлової політики. У багатьох країнах спостерігається значна диференціація житлових ринків між великими міськими агломераціями та периферійними територіями, що проявляється у різних рівнях ставок за найм, доступності житла та інтенсивності житлового будівництва. Просторові дослідження показують, що нерівномірність соціально-економічного розвитку регіонів може призводити до формування територіальних диспропорцій на житловому ринку, що впливає на мобільність населення, структуру міграційних потоків та розвиток регіональних економік [17].

Система показників, що використовується для оцінювання ефективності ринку житлового найму, відображає його багатовимірну природу та поєднує показники прибутковості, доступності, структурної збалансованості й інституційної якості. Коефіцієнти найманої дохідності, співвідношення «ціна-якість», рівень вакантності, індекси доступності житла, а також параметри економетричних моделей (зокрема еластичності ϵ та панельні індекси i , t) дозволяють кількісно виміряти як ринкову результативність, так і соціально-економічну стійкість ринку житлового найму. Узагальнене застосування цих формалізованих інструментів створює аналітичну основу для порівняння регіональних ринків, виявлення структурних дисбалансів та формування обґрунтованої державної і муніципальної політики у сфері житлового найму.

Висновки. Здійснено систематизацію методологічних підходів до вимірювання економічної ефективності ринку житлового найму у соціально-просторовому контексті та запропоновано авторське визначення ефективності ринку житлового найму як комплексної соціально-економічної характеристики функціонування ринку, що відображає рівень збалансованості попиту і пропозиції, доступності житла, інвестиційної дохідності, інституційної стабільності та просторової оптимальності розподілу житлових ресурсів. Встановлено, що оцінювання ефективності ринку житлового найму потребує поєднання кількісних, якісних, індексних та комплексних методик аналізу, які дозволяють враховувати не лише економічні параметри ринку, але й соціальні та інституційні фактори його розвитку. Обґрунтовано доцільність застосування соціально-просторового підходу, який передбачає використання методів просторової стратифікації, регіонального типологізування та аналізу міжрегіональних відмінностей для дослідження територіальної неоднорідності ринку житлового найму. Виявлено, що інтеграція системи економічних, соціальних, інституційних та інвестиційних індикаторів створює аналітичну основу для формування обґрунтованої державної та регіональної політики у сфері житлового найму.

Список використаних джерел:

1. Сігіда Т. Ю. Чинники впливу на формування ринку оренди житлової нерухомості України. *Перспективи та інновації науки*. 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).
2. Красневич О., Павлов К., Ющак А. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. DOI: <https://doi.org/https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
3. Єлісеєва Л., Скорук О. Ринок житла та економічна політика в Україні. *Economic journal of Lesya Ukrainka Volyn National University*. 2022. № 3 (31). С. 6-11. DOI: <https://doi.org/10.29038/2786-4618-2022-03-6-11>
4. Бреус С., Сігіда Т. Основні напрями функціонування ринку нерухомості. *Економіка та суспільство*. 2024. № 63. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-63-100>
5. Rubaszek M., Rubio M. Does the rental housing market stabilize the economy? A micro and macro perspective. *Empirical Economics*. 2020. № 59 (1). P. 233-257.
6. Reichle P., Fidrmuc J., Reck F. The sharing economy and housing markets in selected european cities. *Journal of Housing Economics*. 2023. № 60 (C). DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2023.101914>
7. Scanlon K., Whitehead C., Fernández Arrigoitia M. Social housing in Europe. *European Policy Analysis*. 2015. № 17. P. 1-12. URL: <http://eprints.lse.ac.uk/62938/>
8. Gibb K. Market signals, planning and social housing. *Town Planning Review*. 2013. № 84(1). P. 63-80. URL: <https://eprints.gla.ac.uk/72413>
9. Yixi Liu, Peilong Wang, Zhou He. Real estate rental market: a 10-year bibliometric-based review. *Economic Research-Ekonomska Istraživanja*. 2021. № 34 (1). DOI: <https://doi.org/10.1080/1331677X.2020.1848605>
10. Щодо розвитку сектору орендного житла в Україні. Аналітична записка. *Національний інститут стратегічних досліджень*. 2013. URL: <https://lnk.ua/kexBXfSag>
11. Польова Н.М., Журба О.А. Напрями формування стратегії розвитку ринку оренди нерухомості в Україні. *Інклюзивна економіка*. 2025. № 4 (10). С. 73-80. DOI: https://doi.org/10.32782/inclusive_economics.10-10
12. Джуган В.О. Правове регулювання договору оренди приватного житла в умовах воєнного стану в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2025. № 3. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2025-3/31>
13. Housing costs over income. Definitions and methodology. *OECD Affordable Housing Database*. 2024. URL: <https://lnk.ua/Ef9s4EAmH>
14. OECD. Brick by Brick (Volume 2): Better Housing Policies in the Post-COVID-19 Era. *OECD Publishing*, Paris. DOI: <https://doi.org/10.1787/e91cb19d-en>.
15. Novikov V., Hvelesiani A. Housing affordability issues in Ukraine. *Demography and Social Economy*. 2023. № 52 (2). P. 72–91. DOI: <https://doi.org/10.15407/dse2023.02.072>
16. Saldaña-Márquez H., Gámez-García D. C. et al, Housing Indicators for Sustainable Cities in Middle-Income Countries through the Residential Urban Environment Recognized Using Single-Family Housing Rating Systems. *Sustainability*. 2019. № 11. DOI: <https://doi.org/doi:10.3390/su11164276>
17. Li X., Kao C. Spatial Analysis and Modeling of the Housing Value Changes in the U.S. during the COVID-19 Pandemic. *Journal of Risk Financial Management*. 2022. № 15 (3). DOI: <https://doi.org/10.3390/jrfm15030139>

References:

1. Sigida, T. Yu. (2025) Factors influencing the formation of the residential real estate rental market in Ukraine [Factors influencing the formation of the residential real estate rental market in Ukraine], *Perspektyvy ta innovatsiyi nauky – Prospects and innovations in science*, vol. 2 (7), pp. 852-864. DOI: 10.52058/3041-1793-2025-2(7)-852-864.
2. Krasnevych, O., Pavlov, K. & Yushchak, A. (2023) Teoretychni aspekty doslidzhennya rynku zhytlovoyi nerukhomosti Ukrayiny pid chas voyennoyi ekonomiky [Theoretical aspects of researching the residential real estate market of Ukraine during the war economy], *Ekonomika ta suspil'stvo – Economy and Society*, vol. 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
3. Yelisyeyeva, L., Skoruk, O. (2022) Rynok zhytla ta ekonomichna polityka v Ukrayini [Housing Market and Economic Policy in Ukraine], *Economic journal of Lesya Ukrainka Volyn National University*, vol. 3 (31), pp. 6-11. DOI: <https://doi.org/10.29038/2786-4618-2022-03-6-11>
4. Breus, S., Sihida, T. (2024) Osnovni napryamy funktsionuvannya rynku nerukhomosti [Main directions of functioning of the real estate market], *Ekonomika ta suspil'stvo – Economy and society*, vol. 63. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-63-100>
5. Rubaszek, M., Rubio M. (2020) Does the rental housing market stabilize the economy? A micro and macro perspective, *Empirical Economics*, vol. 59 (1), pp. 233-257.
6. Reichle, P., Fidrmuc, J. & Reck, F. (2023) The sharing economy and housing markets in selected european cities, *Journal of Housing Economics*, vol. 60 (C). DOI: 10.1016/j.jhe.2023.101914
7. Scanlon, K., Whitehead, C. & Fernández Arrigoitia, M. (2025) Social housing in Europe, *European Policy Analysis*, vol. 17, pp. 1-12. Available at: <http://eprints.lse.ac.uk/62938/>
8. Gibb, K. (2013) Market signals, planning and social housing, *Town Planning Review*, vol. 84 (1), pp. 63-80. Available at: <https://eprints.gla.ac.uk/72413/>

9. Yixi, Liu, Peilong, Wang & Zhou, He. (2021) Real estate rental market: a 10-year bibliometric-based review, *Economic Research-Ekonomska Istraživanja*, vol. 34 (1). DOI: <https://doi.org/10.1080/1331677X.2020.1848605>
10. Shchodo rozvytku sektoru orendnoho zhytla v Ukraini. Analitychna zapyska. Natsional'nyy instytut stratehichnykh doslidzhen' [On the development of the rental housing sector in Ukraine. Analytical note. National Institute for Strategic Studies]. Available at: <https://lnk.ua/kexBXfSag>
11. Pol'ova, N.M., Zhurba, O.A. (2025) Napryamy formuvannya stratehiyi rozvytku rynku orendy nerukhomosti v Ukraini [Directions for forming a strategy for the development of the real estate rental market in Ukraine], *Inklyuzyvna ekonomika – Inclusive economy*, vol. 4 (10), pp. 73-80. DOI: https://doi.org/10.32782/inclusive_economics.10-10
12. Dzhuhan, V.O. (2025) Pravove rehulyuvannya dohovoru orendy pryvatnoho zhytla v umovakh voyennoho stanu v Ukraini, [Legal regulation of the lease agreement of private housing under martial law in Ukraine], *Yurydychnyy naukovyy elektronnyy zhurnal – Legal scientific electronic journal*, vol. 3. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2025-3/31>
13. Housing costs over income. Definitions and methodology, OECD Affordable Housing Database, 2024. Available at: <https://lnk.ua/Ef9s4EAmH>
14. OECD. Brick by Brick (Volume 2): Better Housing Policies in the Post-COVID-19 Era, OECD Publishing, Paris. DOI: <https://doi.org/10.1787/e91cb19d-en>.
15. Novikov, V. (2023) Hvelesiani A. Housing affordability issues in Ukraine, *Demography and Social Economy*, vol. 52 (2), pp. 72–91. DOI: <https://doi.org/10.15407/dse2023.02.072>
16. Saldaña-Márquez, H., Gámez-García, D. C. et al., (2019) Housing Indicators for Sustainable Cities in Middle-Income Countries through the Residential Urban Environment Recognized Using Single-Family Housing Rating Systems, *Sustainability*, vol. 11. DOI: <https://doi.org/doi:10.3390/su1164276>
17. Li, X., Kao, C. (2022) Spatial Analysis and Modeling of the Housing Value Changes in the U.S. during the COVID-19 Pandemic, *Journal of Risk Financial Management*, vol. 15 (3). DOI: <https://doi.org/10.3390/jrfm15030139>

Lebedko M. A., Candidate for the Scientific Degree «Doctor of Philosophy in Economics»
Cherkasy State Technological University
projectlab@ukr.net
ORCID: 0009-0003-7359-5455

METHODOLOGICAL APPROACHES TO MEASURING THE ECONOMIC EFFICIENCY OF THE RENTAL HOUSING MARKET IN A SOCIO-SPATIAL CONTEXT

Abstract. The article is devoted to the systematization of methodological approaches to measuring the economic efficiency of the rental housing market in a socio-spatial context. The study emphasizes that rental housing operates as a relatively autonomous segment of the housing market, combining features of commodity, investment, and social markets. Therefore, efficiency cannot be reduced solely to profitability or rent dynamics; it also encompasses housing affordability, stability of rental relations, balance between supply and demand, and integration into regional socio-economic systems. The paper reviews four main methodological approaches: quantitative, qualitative, index-based, and complex. Quantitative methods rely on statistical indicators such as rent levels, vacancy rates, and demand–supply dynamics. Qualitative methods focus on institutional frameworks, legal regulation, and state housing policy. Index-based approaches employ integrated indicators like rent-to-income ratios and affordability indices, enabling cross-country and regional comparisons. Complex approaches integrate diverse indicators into multi-criteria systems, allowing for comprehensive evaluation of economic, social, and institutional dimensions. The article highlights that there is no universal measure of efficiency: landlords prioritize profitability, tenants emphasize affordability, governments seek balance and stability, while regions value spatial optimization. Two complementary approaches are distinguished: the indicator approach, which includes Gross and Net Rental Yield, Rent Burden, Vacancy Rate, and Turnover Rate; and the socio-spatial approach, which applies spatial stratification, regional typologization, and geoinformation modeling to reveal territorial disparities and socio-economic heterogeneity. The study concludes that assessing the efficiency of the rental housing market requires multidimensional integration of economic, social, and institutional factors, as well as spatial analysis to identify regional disproportions and patterns of rental housing development. This comprehensive methodology provides a more accurate understanding of the functioning of rental housing markets and supports evidence-based housing policy.

Keywords: rental housing market; economic efficiency; methodological approaches; indicator analysis; socio-spatial context; housing affordability; institutional regulation; geoinformation modeling; territorial differentiation; housing policy.

Дата надходження статті: 15.07.2026
Дата прийняття статті до публікації: 20.08.2026
Дата публікації статті: 28.08.2026