

# Щоквартальний звіт ринку нерухомості від лун

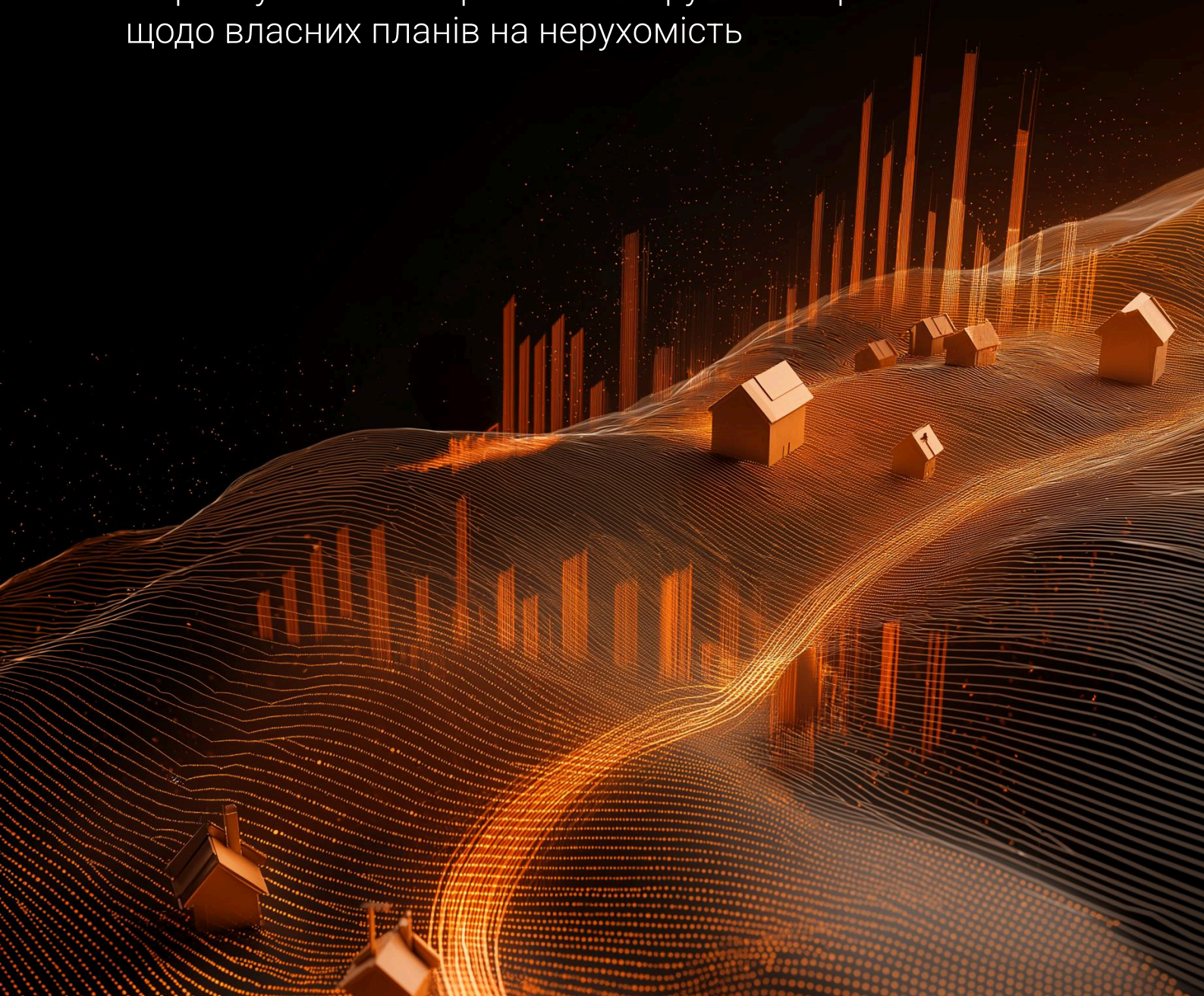
За I квартал 2025





# В лун добре знають, що відбувається, чим живе та як дихає ринок нерухомості

Ділимося з вами достовірними статистичними даними, які допоможуть зрозуміти тенденції, які відбувались на ринку житла та прийняти обґрунтовані рішення щодо власних планів на нерухомість





# Зміст:



Вторинка в країні 4

Вторинка в столиці 8



Первинка в країні 14

Первинка в столиці 18



Оренда в країні 22

Оренда в столиці 26



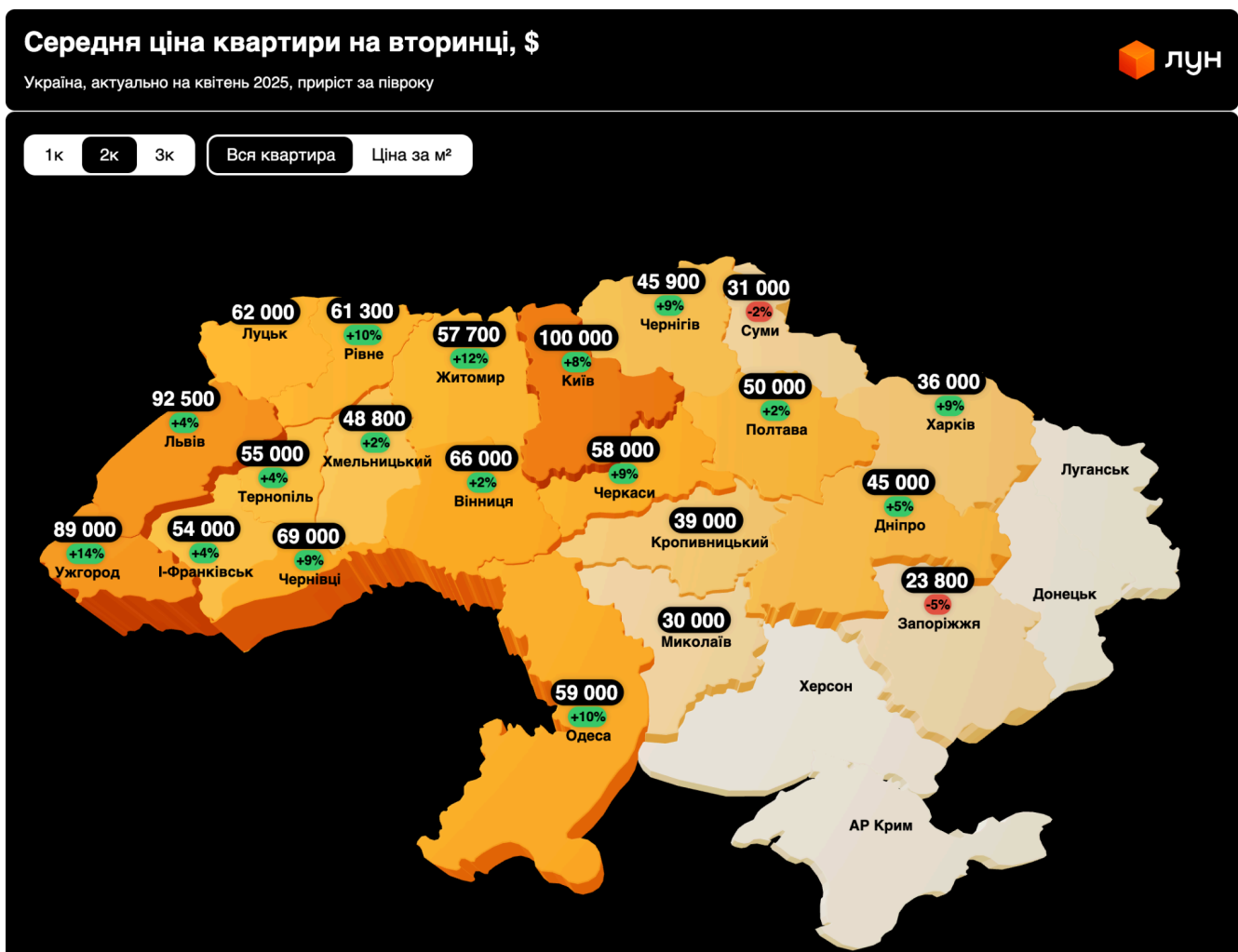
Підсумки 32



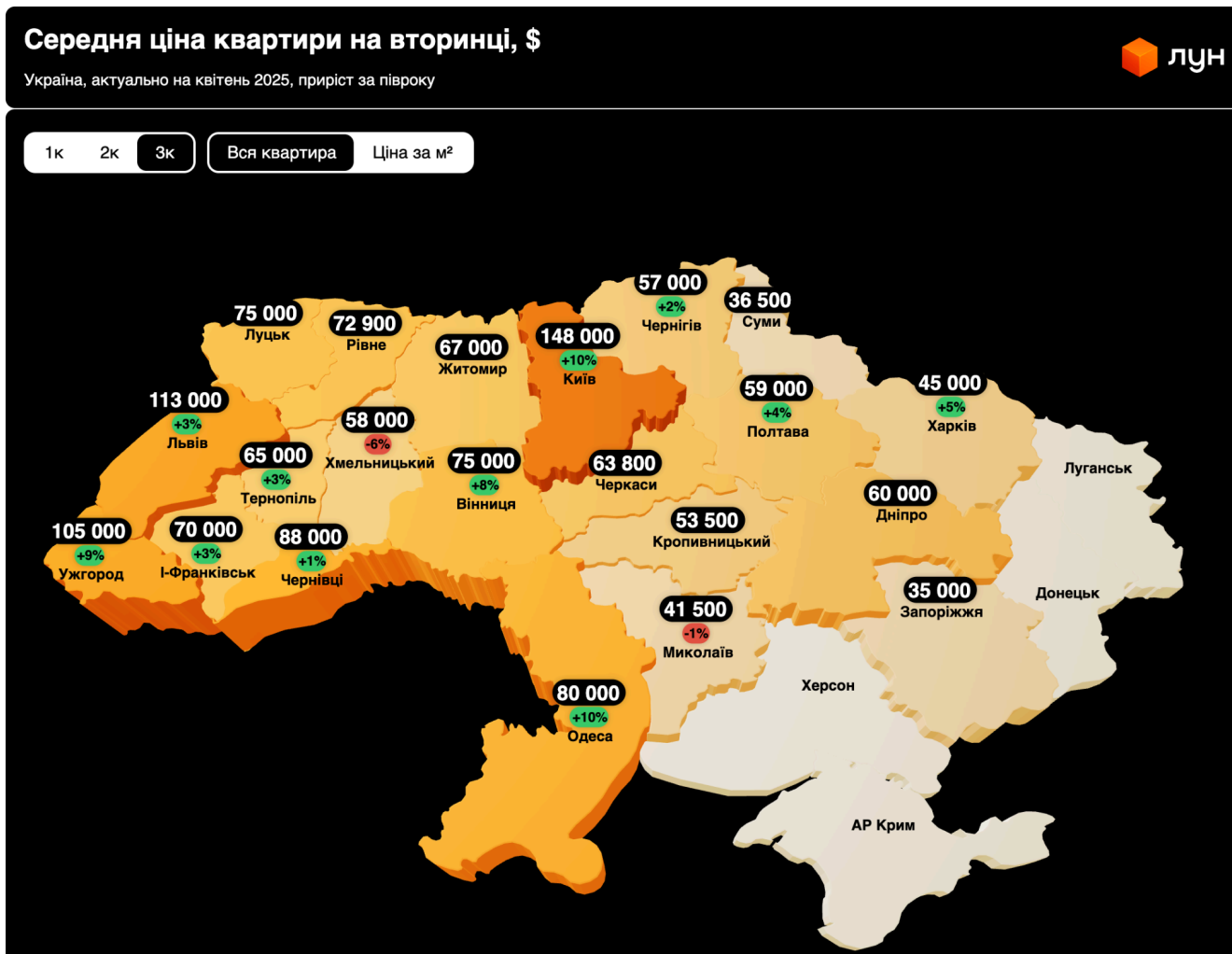


В трійці лідерів вартості готового житла відбулися деякі зміни. У сегменті 1-кімнатних квартир Київ поступився своїм другим місцем Ужгороду, де середня вартість однокімнатної за пів року зросла аж на 16% і досягла позначки \$64 тис. В столиці середня вартість 1-кімнатної за цей самий період збільшилась на 5% і склала на початок квітня \$63 тис. А у Львові середня вартість 1-кімнатних квартир вже пів року демонструє стабільність та знаходиться на позначці \$65 тис. (щоправда з невеликим коливанням ціни в грудні-січні).

В сегменті 2-кімнатних квартир лідерство за середньою вартістю житла зберігає столиця. За пів року квартири тут подорожчали на 8% та досягли психологічної відмітки в \$100 тис. На другому місці Львів з приростом середньої ціни в 4% та середньою вартістю 2-кімнатної \$92,5 тис. А на третьому – Ужгород, в якому за пів року 2-кімнатні квартири здорожчали на рекордні 14% та майже впритул наблизились до середньої ціни \$90 тис. Цікаво, що середня вартість 2-кімнатних за пів року зросла майже у всіх регіонах країни – за винятком Запоріжжя і Сум, середня ціна «двушок» в яких за цей період втратила 5% та 2% відповідно.



Щодо 3-кімнатних квартир, то в цьому сегменті з великим відривом лідирує столиця – за підсумками 1 кварталу 2025 року середня вартість 3-кімнатних квартир в місті досягла \$148 тис., показавши зростання на 10% за пів року. На другому місці Львів з середньою вартістю \$113 тис, а на третьому – Ужгород, де 3-кімнатна в середньому коштує \$105 тис.



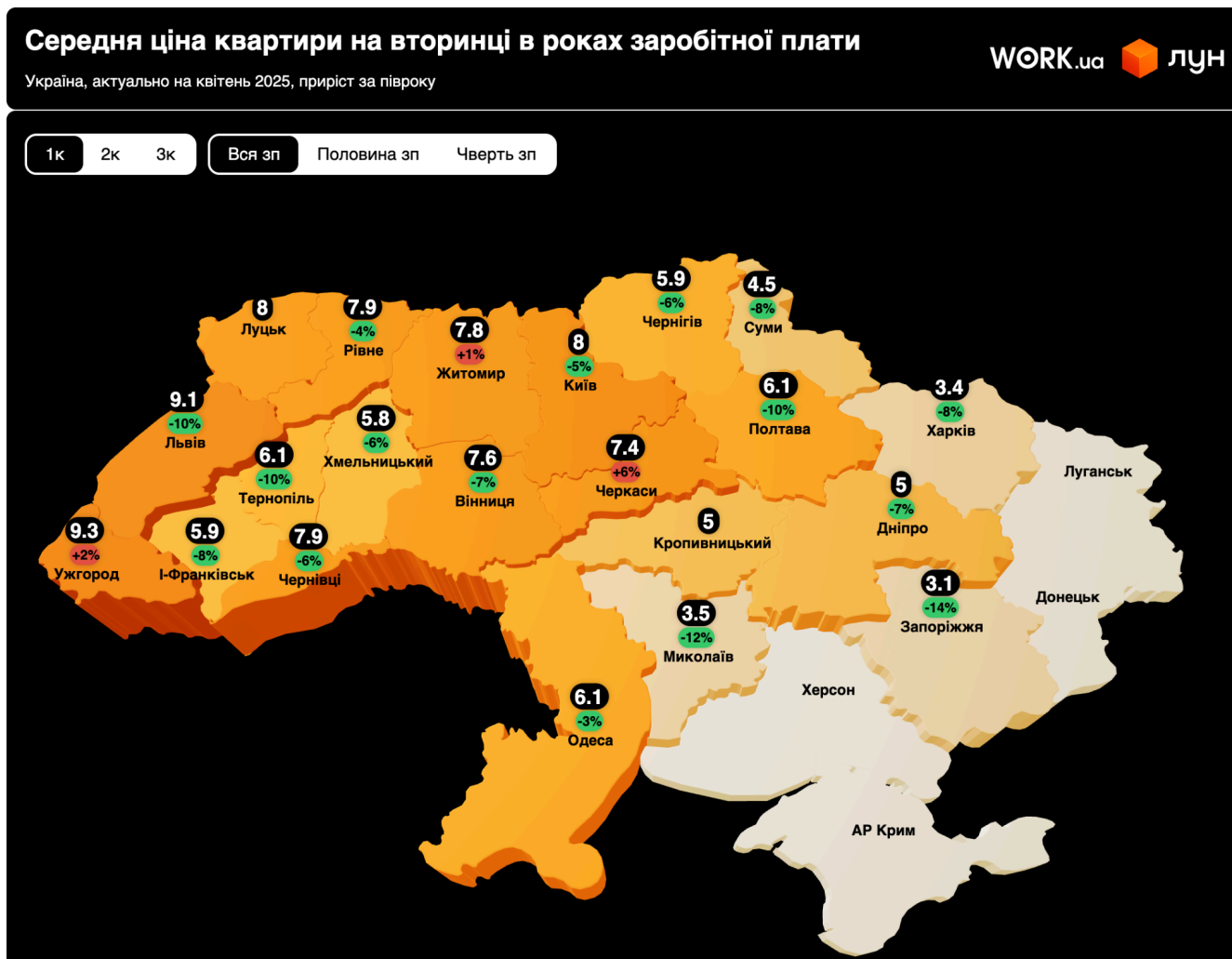
А ось серед «аутсайдерів» західного та центрального регіонів варто було б відзначити Хмельницький, Тернопіль та Івано-Франківськ. Середня вартість квартир в них наразі найнижча: 1-кімнатні коштують \$ 35 тис., \$36,5 тис. та \$38 тис. відповідно, 2-кімнатні – \$48,8 тис., \$55 тис. та \$54 тис., а 3-кімнатні – \$58 тис., \$65 тис. та \$70 тис. Поточні ціни в цих містах відкривають непогані перспективи зростання середньої вартості житла та привабливості регіонів для потенційних покупців.

Щодо індексу доступності житла (співвідношення середньої місцевої зарплати до середньої вартості квартири), то за підрахунками ЛУН та Work.ua за останні пів року він поліпшився в більшості регіонів країни.

Наприклад, в столиці для купівлі середньої 1-кімнатної квартири знадобиться середній заробіток за 8 років, що на 5% менше, ніж пів року тому. У Львові за пів року цей індекс



знизився на 10%, до вартості середньої 1-кімнатної в еквіваленті 9,1 річних місцевих зарплат. Таке ж зниження в 10% спостерігалось і в Тернополі – при цьому наприкінці 1 кварталу вартість 1-кімнатної квартири, в середньому, становила лише 6,1 місцевих річних зарплат.



# ВТОРИНКА В СТОЛИЦІ

Як і в цілому по Україні, середня ціна квартир в столиці зростає, але житло стає більш доступним через підвищення середніх зарплат. З початку року термін експозиції квартир на ринку знизився. Зберігається суттєвий «розкид» цін залежно від місця розташування нерухомості та її інших параметрів: різниця вартості співставних квартир в різних районах Києва доходить до 4 разів.

Щодо готового житла в Києві, то згідно з даними ЛУН, за підсумками першого кварталу 2025 року середня вартість квадратного метра на столичній вторинці досягла \$1500 на 1- та 2-кімнатні квартири, та \$1600 – на 3-кімнатні.

Для порівняння: в травні 2023 року середня вартість квадратного метра на столичній вторинці була майже однаковою для квартир з будь-якою кількістю кімнат: квадратний метр 1-кімнатних коштував \$1330, 2-кімнатних – \$1340, а 3-кімнатних – \$1350.





## Середні ціни 1-кімнатних на вторинці

Київ, актуально на квітень 2025

Вся квартира

Ціна за м<sup>2</sup>

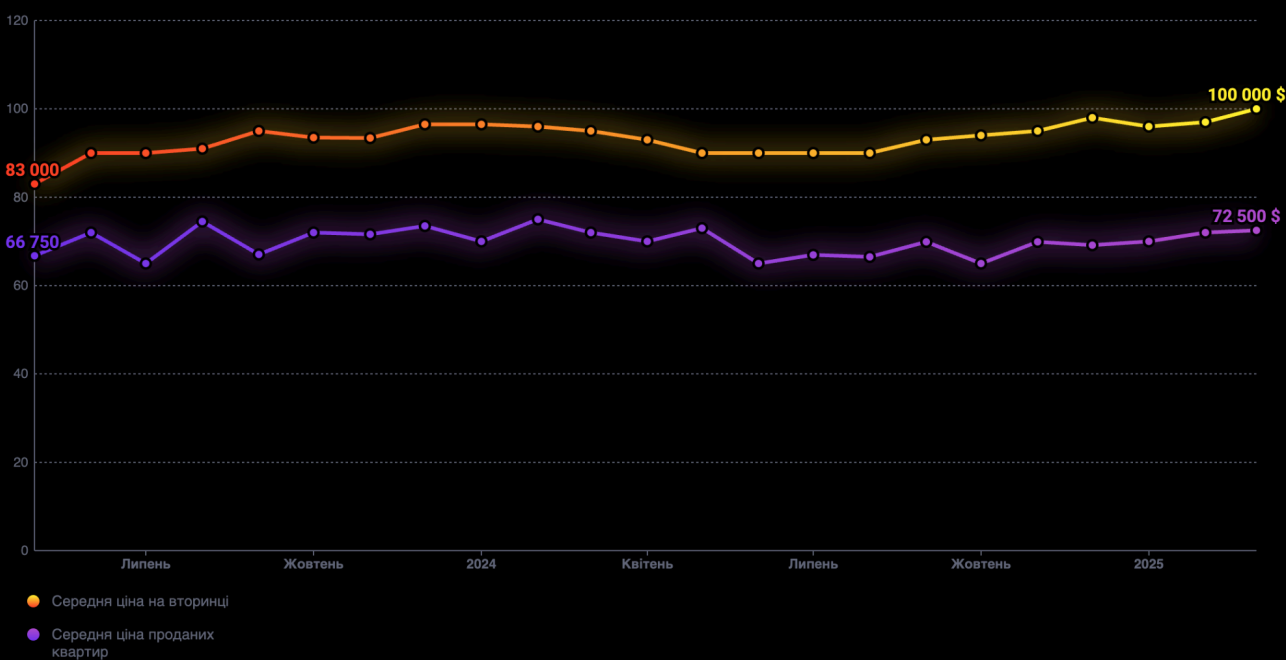


## Середні ціни 2-кімнатних на вторинці

Київ, актуально на квітень 2025

Вся квартира

Ціна за м<sup>2</sup>

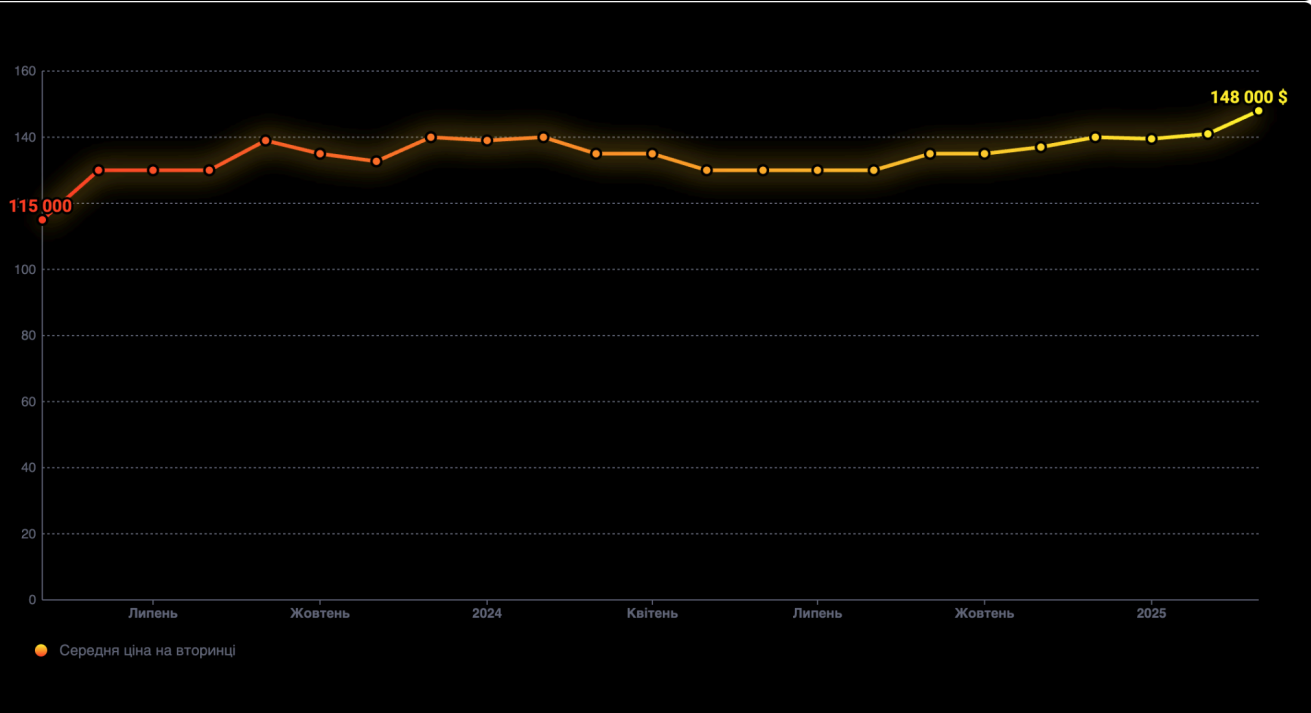


## Середні ціни 3-кімнатних на вторинці

Київ, актуально на квітень 2025

Вся квартира

Ціна за м<sup>2</sup>

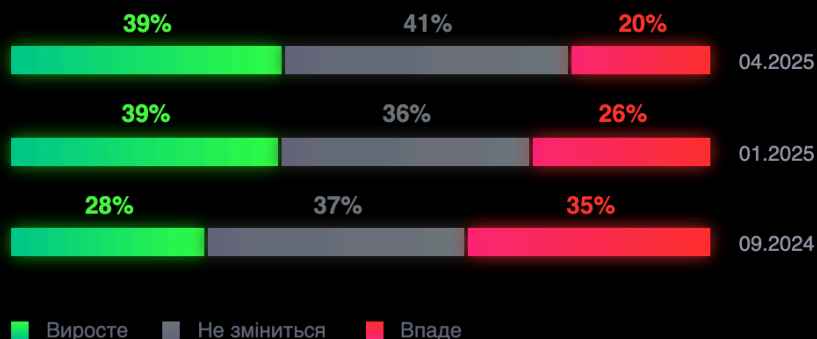


Якщо ж говорити про повну середню вартість столичних квартир, то в 1 кварталі 2025 року вона продемонструвала відчутне зростання. Від початку січня до початку квітня 1-кімнатні здорожчали з \$60 тис. до \$63 тис., 2-кімнатні – з \$96 тис. до \$100 тис., а 3-кімнатні – з \$139,5 тис. до \$148 тис.

До речі, вектор цін на збільшення прогнозували 39% опитаних ЛУН потенційних покупців нерухомості - і ще на початку року, і навесні. Докладніше про опитування та його результати можна прочитати [ТУТ](#).

## Очікування покупців щодо зміни ціни на вторинці

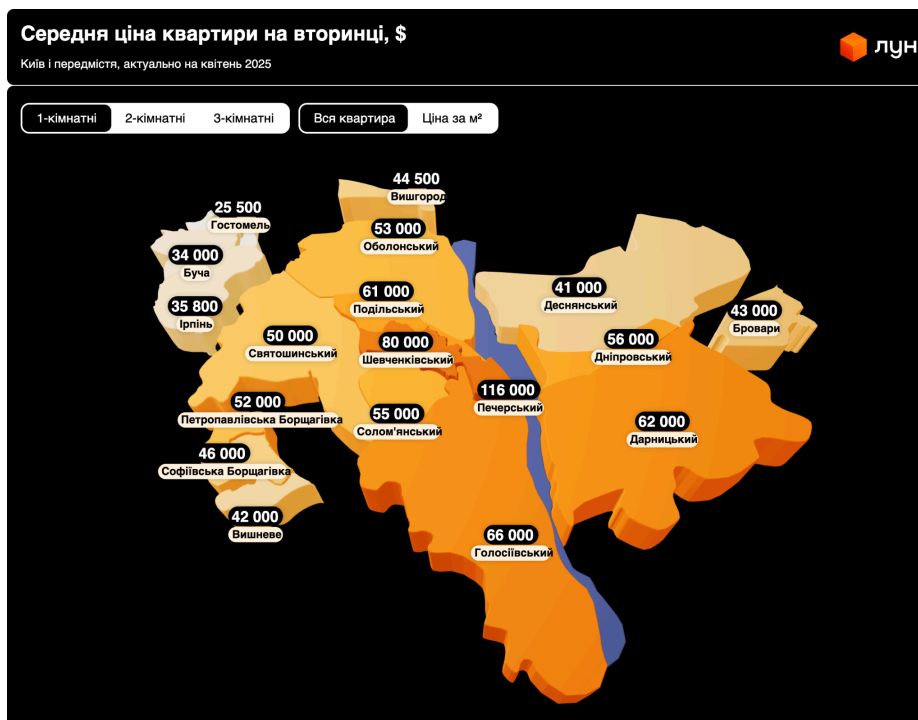
Київ, за опитуванням ЛУН, весна 2025



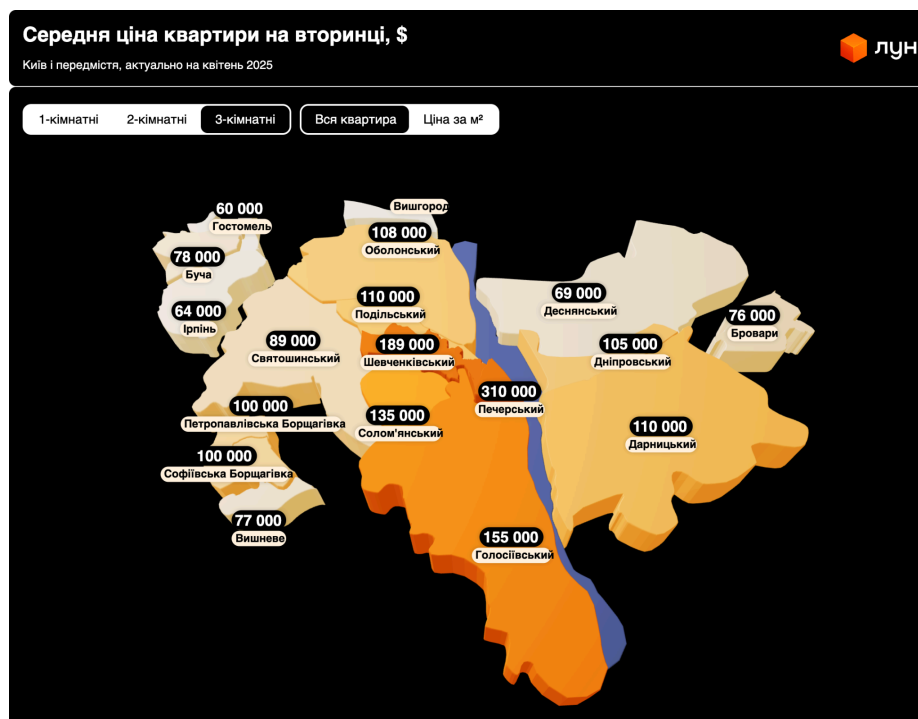


Якщо більш уважно роздивитись столичний ринок вторинки, то побачимо, що середня вартість квартир суттєво коливається в залежності від розташування, стану та інших параметрів нерухомості.

Наприклад, 1-кімнатна квартира на Печерську (\$116 тис.) в середньому коштує стільки ж, скільки три «середніх» однушки в Деснянському районі (\$41 тис.).



А в сегменті 3-кімнатних квартир – взагалі чотири: в Деснянському їх середня вартість за підсумками 1 кварталу становила \$69 тис., а в Печерському – \$310 тис. До речі, таке співвідношення зберігається від початку року – докладніше про це можна почитати [ТУТ](#).

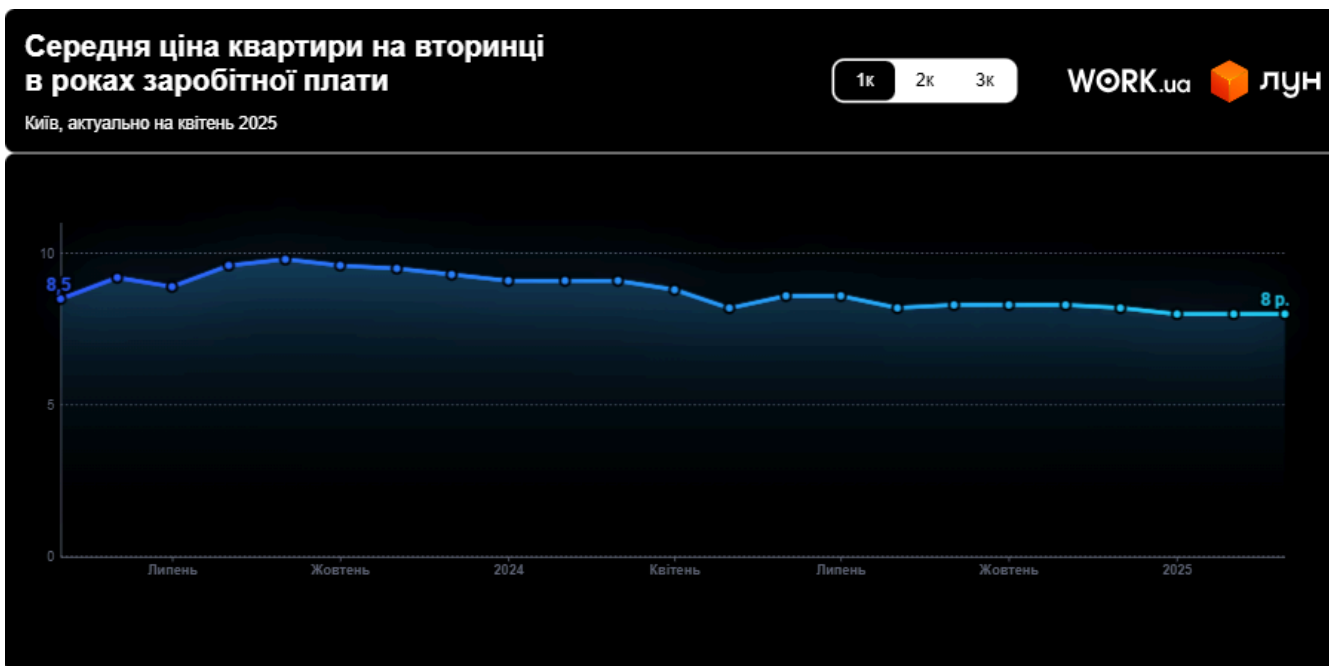


Однак попит на готові квартири в столиці з початку року зростає. Якщо в січні 2025 середній термін експозиції квартири на ринку становив більше 2 місяців, а саме 80 днів, то наприкінці 1 кварталу він зменшився до 52 днів. Проте якщо порівнювати

терміни експозиції квартир на столичній вторинці рік до року, то побачимо висхідний тренд – в квітні 2025 «середня» квартира продавалась на тиждень довше (52 дні), ніж в квітні 2024 року (45 днів).



Зростає і доступність квартир для пересічних киян. Якщо пів року тому середня 1-кімнатна коштувала 8,3 середніх по місту річних зарплати, то наприкінці 1 кварталу 2025 її середня вартість знизилась до показника 8 середніх зп. До речі, це найнижчий загальний показник від травня 2023 року, про що ми розповідали в [ЛУН](#).



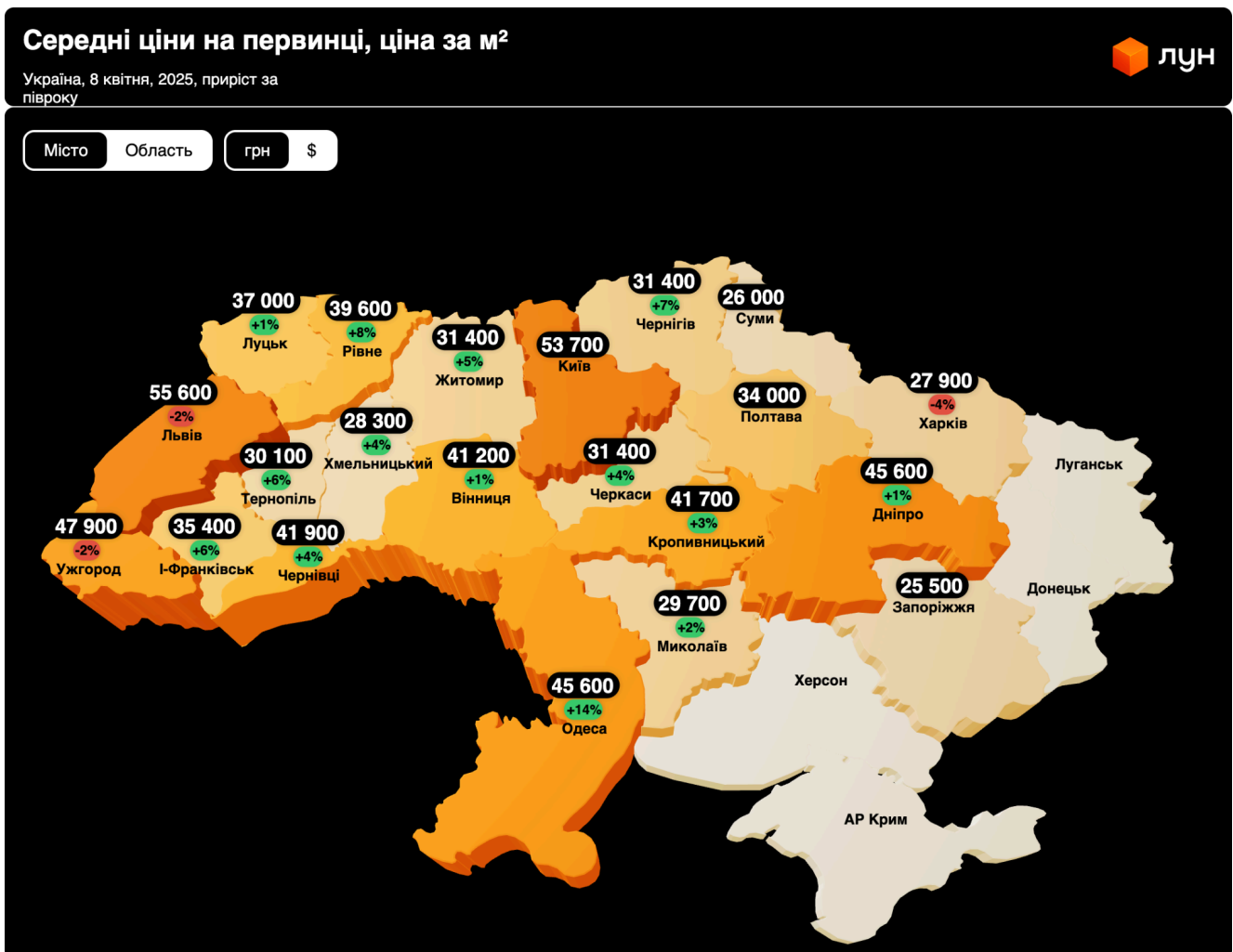
Звісно, статки у всіх різні, а відтак і співвідношення середньої зарплати до середньої ціни квартири буде різним для сфер праці. Наприклад, автослюсарю чи головбуху 1-кімнатна квартира коштуватиме приблизно 5 річних зарплат, менеджерам, маркетологам та логістам – 6 річних зарплат, а касирам та охоронцям – більше 10.



# ПЕРВИНКА В КРАЇНІ

Середня вартість квадратного метра від забудовників продовжує зростати. В 1 кварталі 2025 року Львів зберігає лідерство за вартістю квадрата новобудов, проте найвище здорожчання продемонструвала Одеса.

У 1 кварталі 2025 року в більшості міст України фіксується збільшення середньої вартості квадратного метра в будинках, які зводяться.



В ретроспективі за пів року найсуттєвіше зростання цін на первинці було зафіксовано в Одесі +14%, а середня вартість квадратного метра в місті досягла 45,6 тис. грн. А ось у західних регіонах, Львові та Ужгороді, відбулося невелике зниження середньої ціни: львівські та ужгородські новобудови скоригувалися на -2% середньої вартості.

Проте за підсумками 1 кварталу 2025 року, новобудови Львова все одно залишилися найдорожчими в країні – середня вартість квадратного метра в них становила 55,6



тис. грн. На другому місці за вартістю новобудови столиці з середньою ціною квадратного метра 53,7 тис. грн. А третє місце посіли новобудови Ужгорода, метр в яких коштує 47,9 тис. грн.

В розрізі мінімальної вартості 1-кімнатної квартири на первинці найвищі ціни зберігаються у Львові (2,6 млн грн), Києві (2,4 млн грн) та Чернівцях (1,9 млн грн).



Серед 2-кімнатних найвищий цінник навіть на найдешевші квартири – у Києві (3,7 млн грн), Львові (3,4 млн грн), Ужгороді та, несподівано, Кропивницькому (2,8 млн грн). Хоча варто зауважити, що пропозиція новобудов в Кропивницькому доволі обмежена – забудовники пропонують майбутні квартири лише в 5 ЖК, тому високий цінник в місті, скоріш за все, пояснюється саме цим.

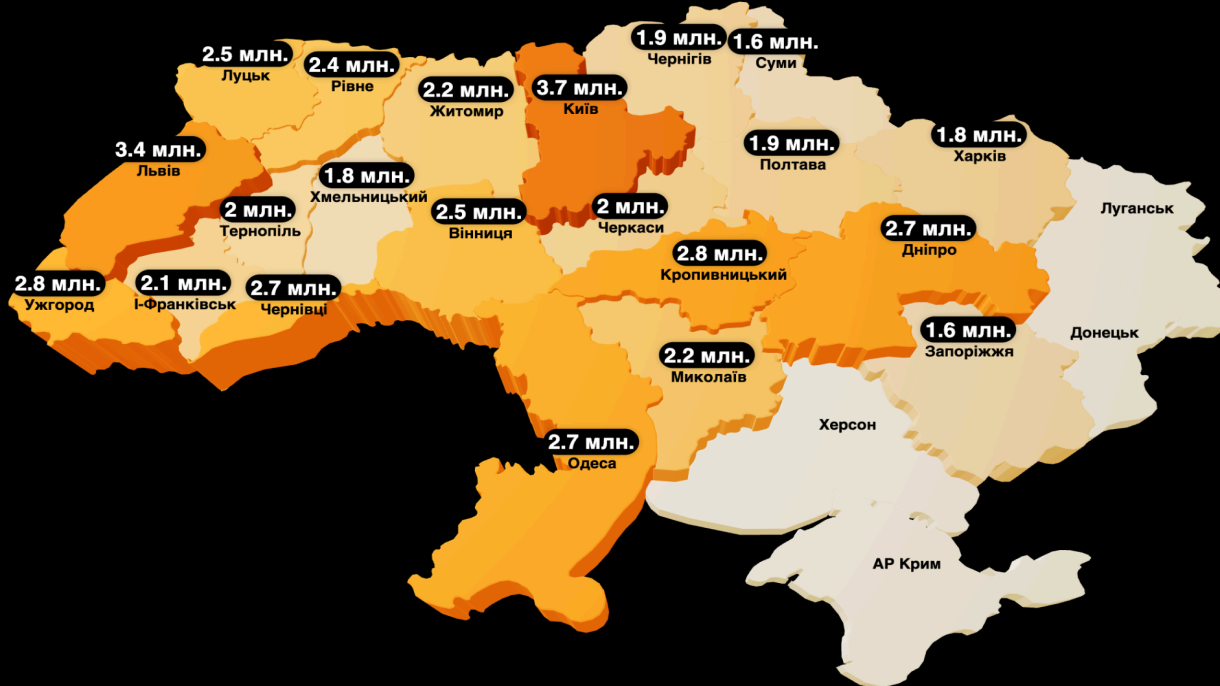
Найбільше грошей на найдешевшу 3-кімнатну квартиру, що будується, знадобиться в Ужгороді, аж 5,5 млн грн. Це навіть більше, ніж у Львові та Києві, де найдешевша 3-кімнатна квартира обійдеться у 5 млн грн. До речі, в Тернополі найдешевша майбутня 3-кімнатна буде коштувати 2,4 млн грн, в Хмельницькому – 2,5 млн грн, а в Івано-Франківську – 2,8 млн грн.

## Середня ціна найдешевшої квартири на первинці

Україна, 8 квітня, 2025



1к 2к 3к Місто Область грн \$

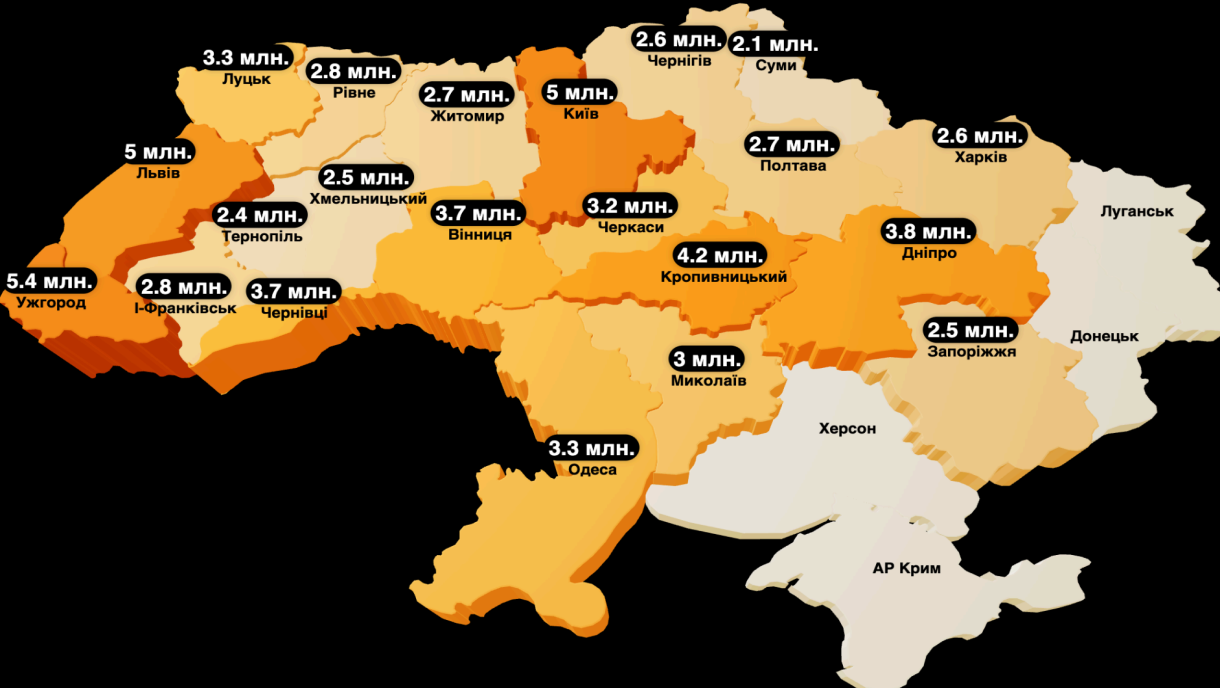


## Середня ціна найдешевшої квартири на первинці

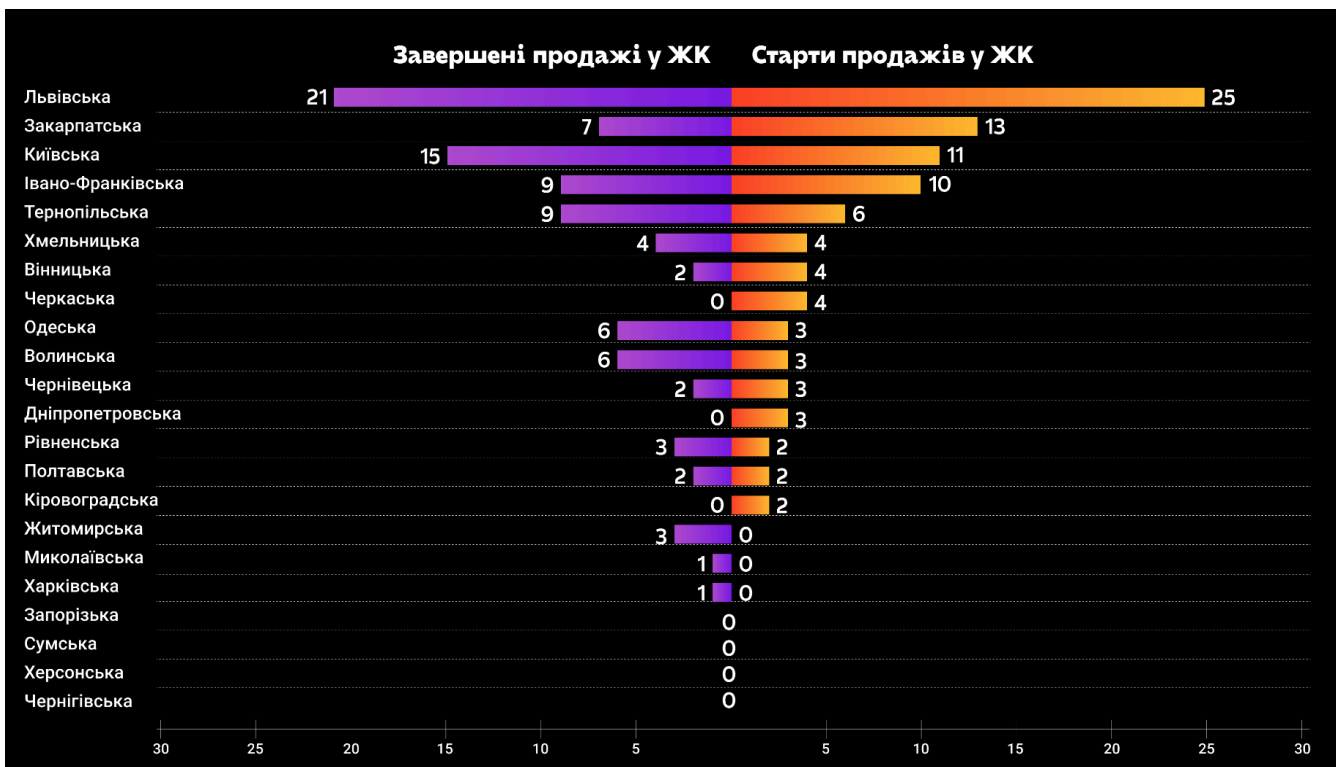
Україна, 8 квітня, 2025



1к 2к 3к Місто Область грн \$



Найактивніше нові продажі розпочинали забудовники Львівської області – за пів року вони вивели на ринок 25 нових ЖК (15 з них – у 1 кварталі 2025 року), що становить більше чверті від усіх нових стартів продажу в Україні. Друге місце за активністю посіли забудовники Закарпатської області, які почали продажі в 13 нових ЖК (5 з них – в 1 кварталі 2025 року), а третє – забудовники Києва та Київської області, які сумарно за останні пів року вивели на ринок 11 нових ЖК (3 ЖК – столичні девелопери та 8 ЖК девелопери Київської області). Їх майже наздогнали забудовники Івано-Франківської області, які за два попередні квартали вивели на ринок 10 нових ЖК (5 – в 1 кварталі 2025 року). Загалом за пів року в країні почали продажі в 95 житлових комплексах, 51 з яких вивели на ринок в 1 кварталі 2025 року.

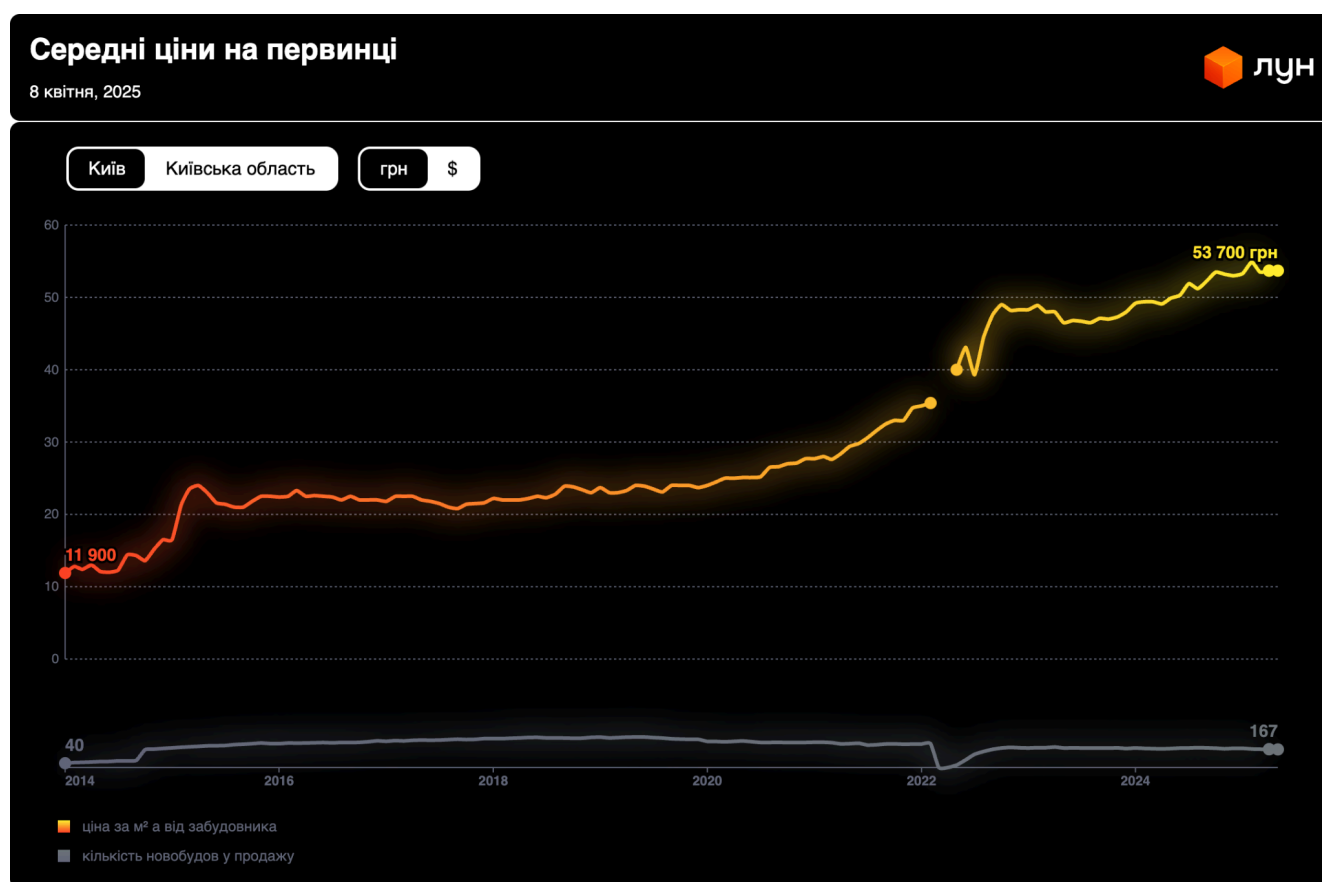


Як бачимо, в Україні за пів року продажі завершилися у 91 ЖК, що співрозмірно із кількістю нових ЖК, які розпочали продажі.

# ПЕРВИНКА В СТОЛИЦІ

Середня вартість квадратного метра столичної первинки повільно зростає, а найактивніше дорожчають квадрати в новобудовах бізнес-класу. Минулого року в Києві здали в експлуатацію 1,4 млн кв.м новобудов, а найпродуктивнішим забудовником столиці став «Інтергал-Буд».

За 1 квартал 2025 року середні ціни на новобудови столиці додали 400 грн – якщо в січні квадратний метр новобудов коштував 53,3 тис. грн, то на початок квітня його середня вартість піднялась до 53,7 тис. грн.



В розрізі класів новобудов у 1 кварталі ціни рухались в таких напрямках: економ здешевшав на 2,3 тис. грн (з 42,3 тис. грн у січні до 40,0 тис. грн у березні). А квадратний метр в новобудовах класів комфорт, бізнес та преміум подорожчав на 1,5 тис. грн (з 43 тис. грн до 44,5 тис. грн), 1,9 тис. грн (з 71,2 тис. грн до 73,1 тис. грн) та 0,3 тис. грн (з 133,3 тис. грн до 133,6 тис. грн) відповідно.



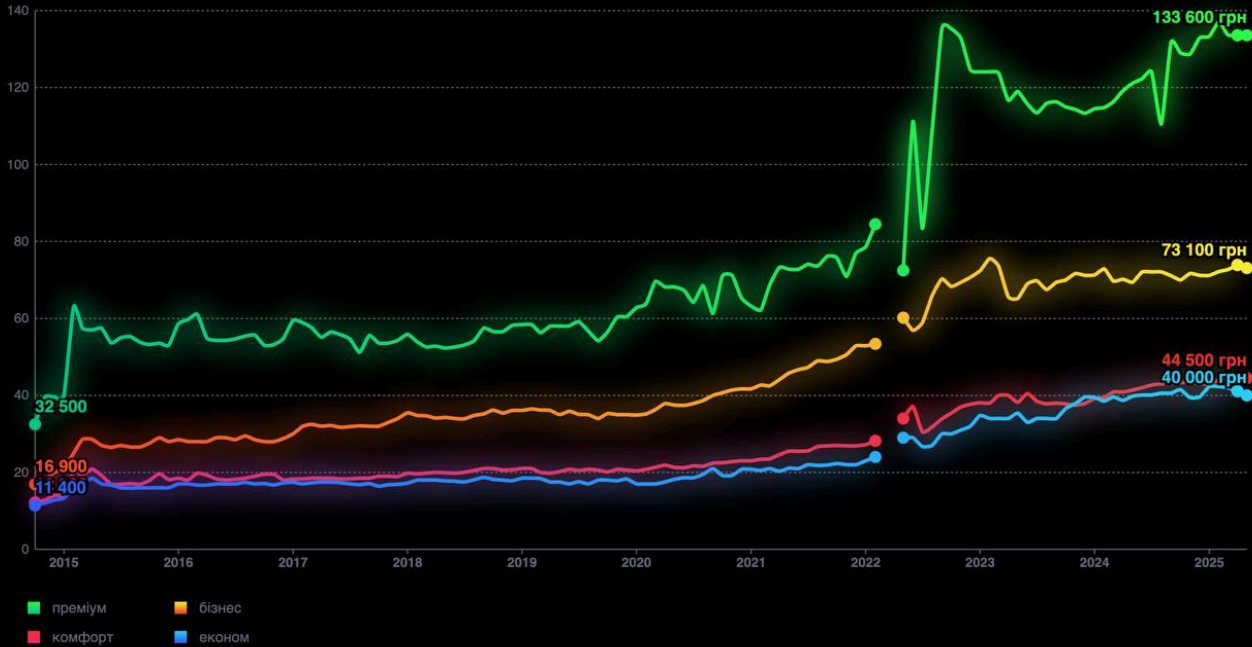
## Середні ціни на первинці

8 квітня, 2025



Київ Київська область

грн \$

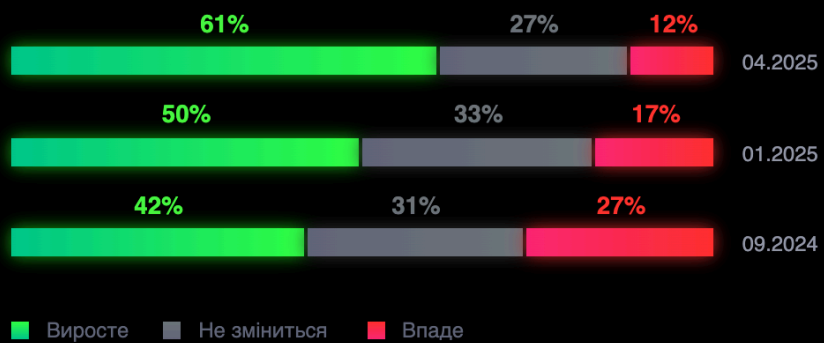


Як бачимо, загалом на первинному ринку столичної нерухомості теж справдилися очікування більшості потенційних покупців. Згідно опитування ЛУН, в січні 2025 року 50% очікували на підвищення цін на первинці, 33% вважали, що ціни залишаться без змін, 17% очікували на зниження цін від столичних забудовників.

## Очікування покупців щодо зміни ціни на первинці



Київ, за опитуванням ЛУН, весна 2025

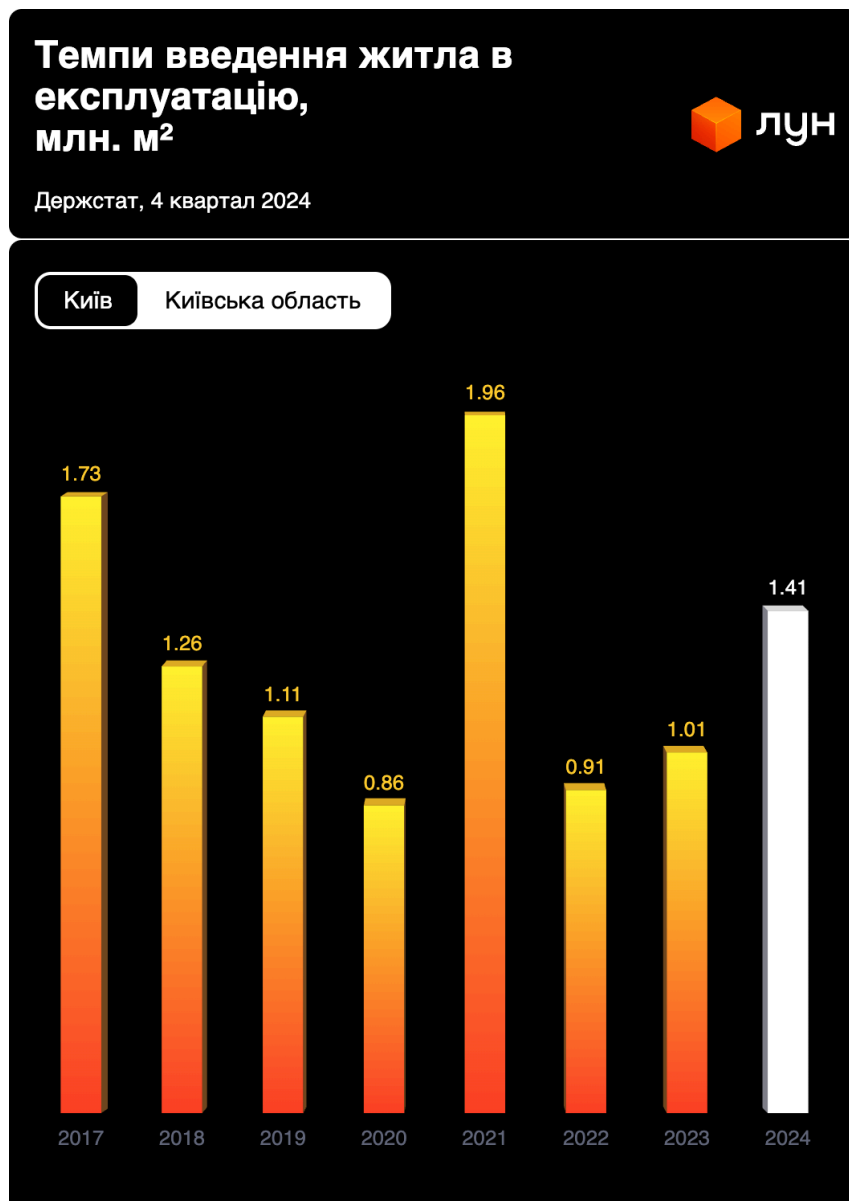


Цікаво, що навесні відсоток тих, хто вірить у зниження цін зменшився до 12%, а тих хто вважає що ціни залишаться без змін – до 27%. Натомість 61% опитаних вважає, що ціни на первинку в Києві продовжать зростати.

Щодо обсягів будівництва, то станом на кінець 1 кварталу в столиці велось будівництво на 196 черзі в 167 ЖК та проводились підготовчі роботи на 11 майбутніх будинках та чергах.



Довідково: торік столичні забудовники (без урахування даних по області) здали в експлуатацію **1,4 млн кв.м**, що становить 14,5% всього зданого торік в країні житла.



В кількості нових квартир – це майже 22,1 тис. В ЛУН підраховали, хто зі столичних девелоперів минулого року побудував їх найбільше. Беззаперечним лідером став забудовник Інтергал-Буд, який торік ввів в експлуатацію майже 2,4 тис. нових квартир.

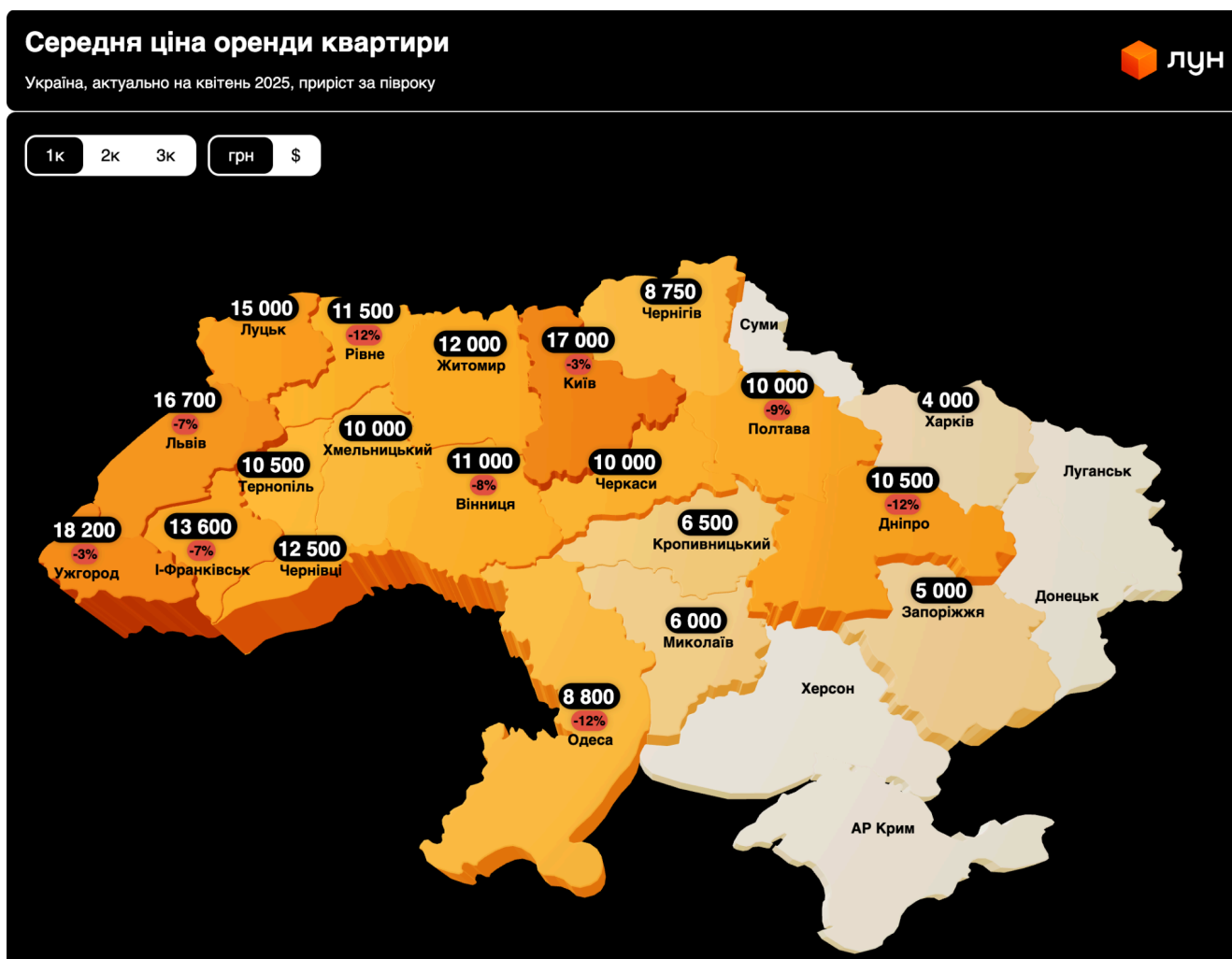


Під час створення рейтингу аналітики підраховали кількість зданих квартир, які зазначені у Сертифікатах про введення в експлуатацію. ЛУН звірив дані із кожним девелопером по зданим в експлуатацію будинках і квартирах. В рейтингу враховувались лише житлові комплекси, у яких є Сертифікат про введення в експлуатацію, виданий з 1.01.2024 по 31.12.2024. У рейтингу не враховувались здані котеджи, таунхауси тощо. Якщо ЖК реалізовували у партнерстві два девелопери, то кількість зданих квартир була розділена між ними порівну або пропорційно їх участі у проекті.

# ОРЕНДА В КРАЇНІ

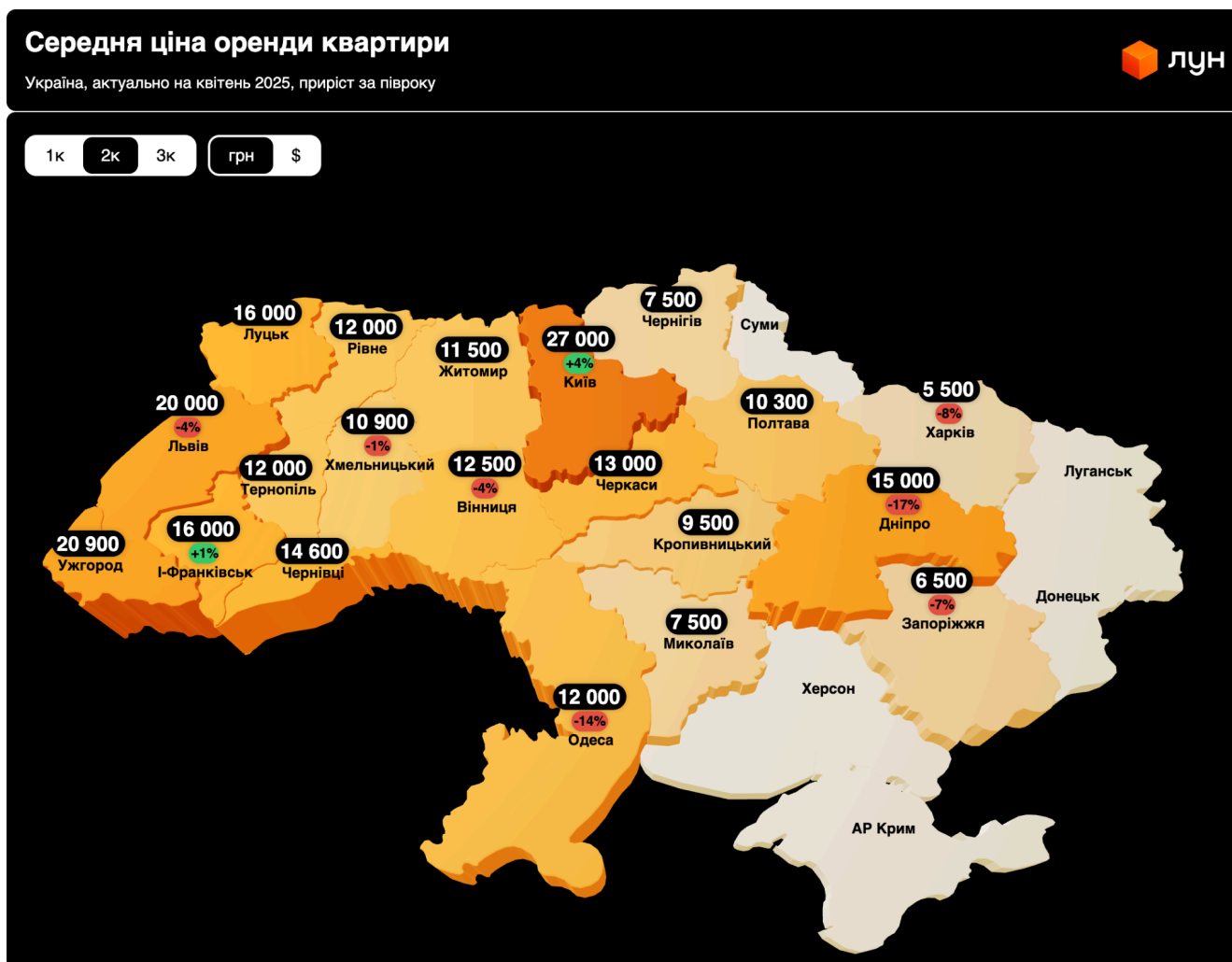
Зростання цін на оренду трішки пригальмувало. Найвищі орендні ставки в Києві, Львові та Ужгороді. Співвідношення середньої місцевої заробітної плати до середньої орендної ставки знизилось майже в усіх регіонах країни – тобто винаймати квартири стало дешевше.

Згідно з даними ЛУН, станом на початок квітня 2025 року зростання орендних ставок в країні трішки пригальмувало. Майже у всіх регіонах спостерігалось зниження середньої ціни оренди у півріччій ретроспективі. Зокрема, вартість оренди 1-кімнатної квартири знизилась на 3% у Києві та Ужгороді, на 7% – у Львові та Івано-Франківську, на 12% – у Одесі, Рівному та Дніпрі.





В сегменті 2-кімнатних квартир найбільше зниження орендних ставок за пів року було зафіксоване в Дніпрі (-17%) та Одесі (-14%). А ось столиця навпаки продемонструвала підвищення середньої вартості оренди 2-кімнатних квартир на 4%.

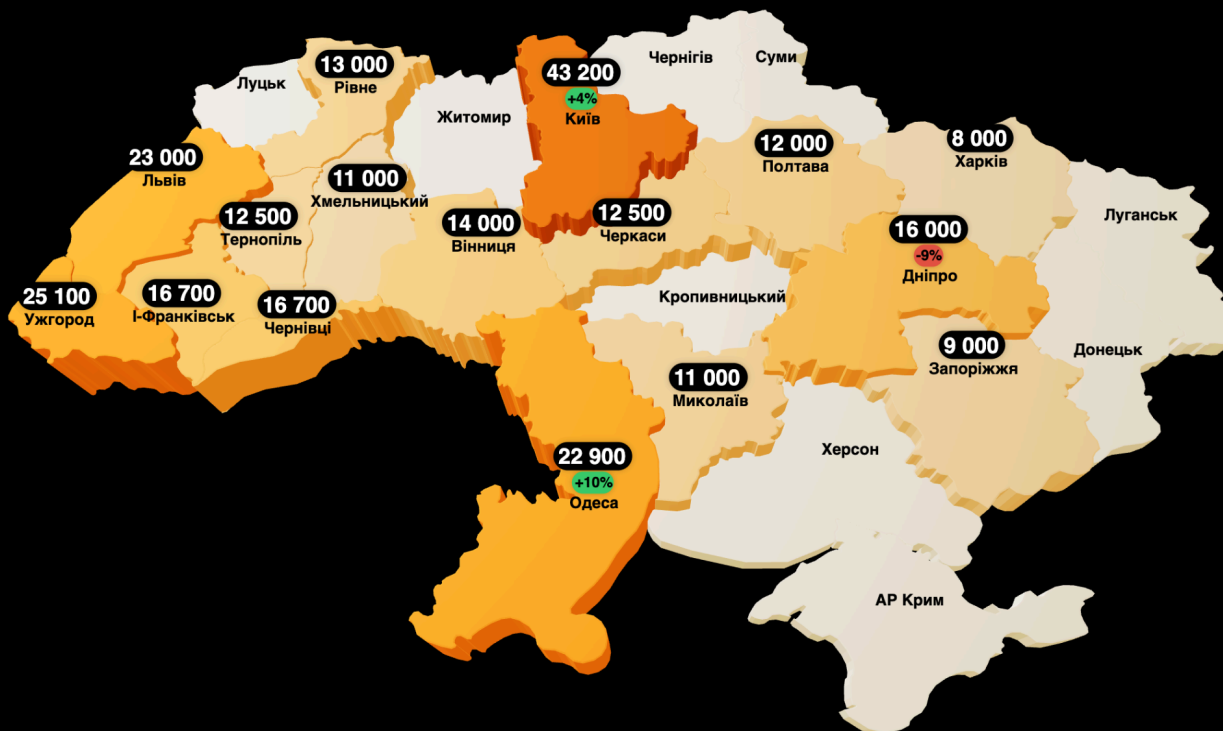


## Середня ціна оренди квартири

Україна, актуально на квітень 2025, приріст за півроку



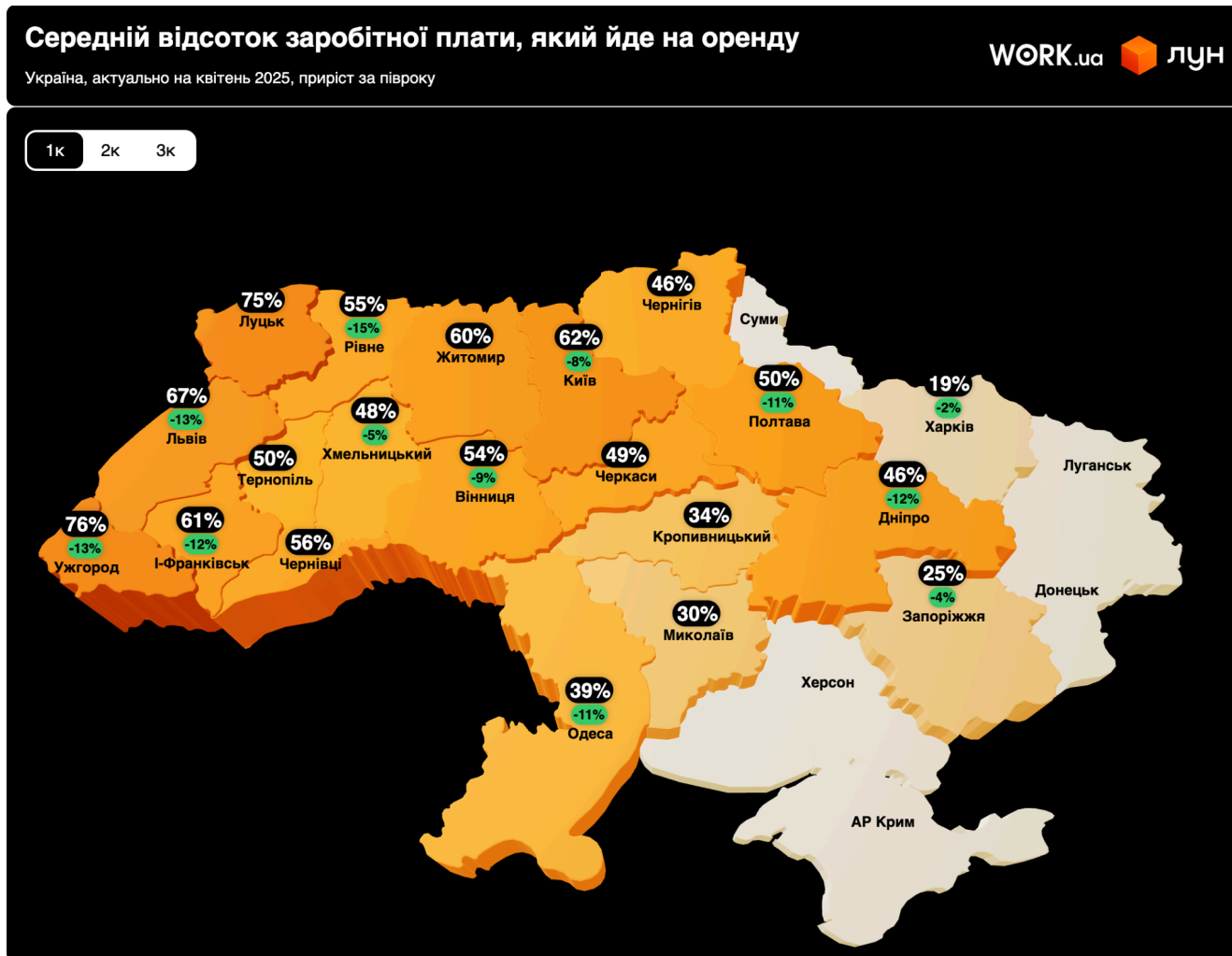
1к 2к 3к грн \$



Найдорожчими містами для оренди залишаються Київ, Львів та Ужгород. Показово, що в сегменті 1-кімнатних квартир Київ по середній вартості оренди (17 тис. грн за місяць) посідає друге місце в цьому рейтингу, поступившись Ужгороду (18,2 тис. грн) та випередивши Львів (16,7 тис. грн). А ось в сегменті 2- та 3-кімнатних квартир орендні ставки в столиці набагато вищі за львівські та ужгородські. В Києві 2-кімнатну квартиру винаймають, в середньому за 27 тис. грн на місяць, а 3-кімнатну – за 43,2 тис. грн на місяць. У Львові за аналогічні квартири доведеться, в середньому, сплачувати 20 тис. грн та 23 тис. грн відповідно, а в Ужгороді – 20,9 тис. грн та 25,1 тис. грн відповідно.

Варто відзначити, що за останні пів року винаймати житло в Україні стало трішки доступніше: співвідношення середньої заробітної плати в регіоні до середньої орендної ставки знизилось майже в усіх містах країни. Проте говорити про те, що «середній працюючий українець» може самотужки орендувати 1-кімнатну квартиру в більш-менш безпечних західних та центральних регіонах країни поки що зарано, адже майже у всіх них оренда коштуватиме 50% та більше середнього заробітку. Виняток –

Черкаси та Хмельницький, в них оренда середньої 1-кімнатної квартири коштуватиме хоч і на трішки, але все ж таки менше половини середнього заробітку.

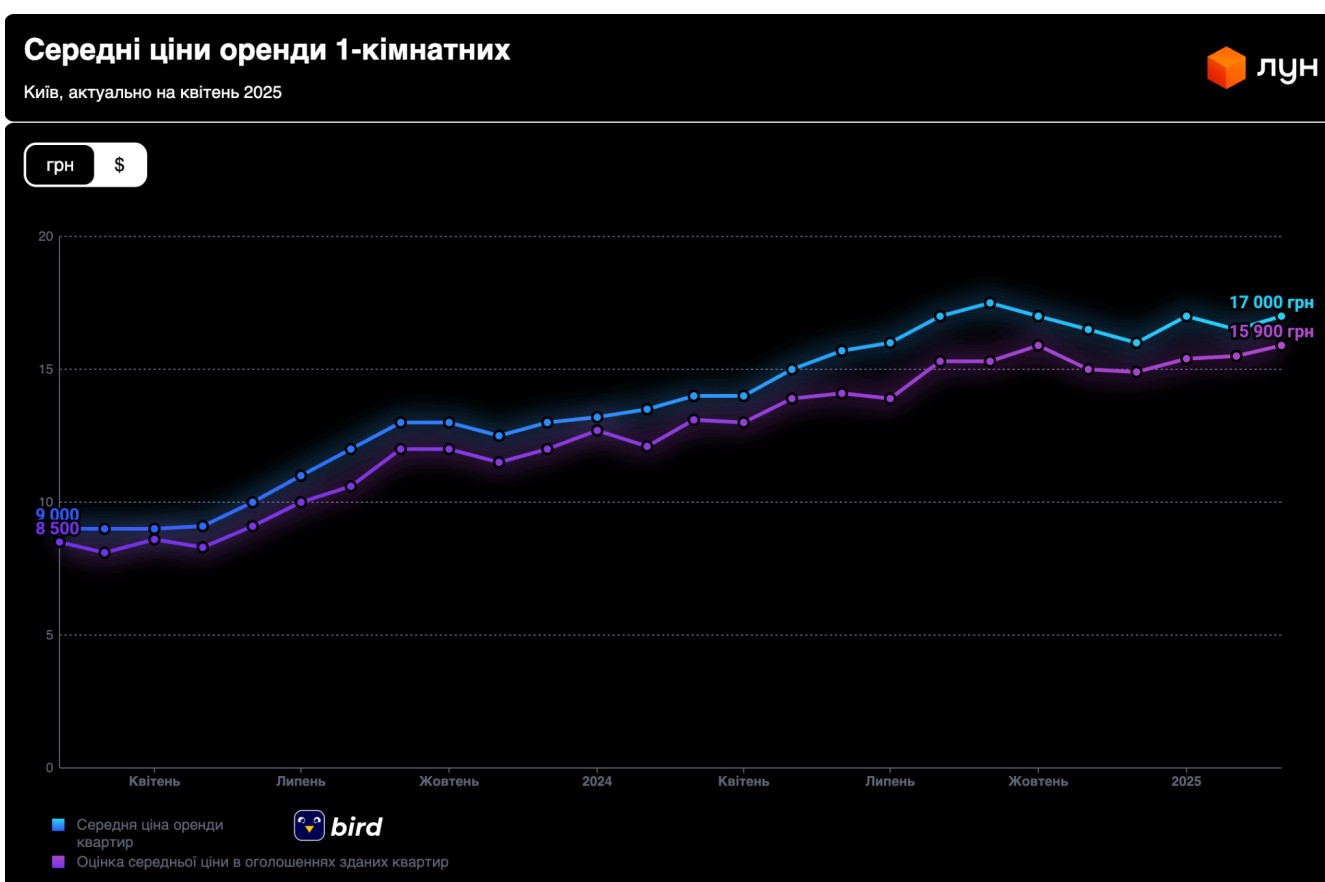


Варто зауважити, що в регіонах, ближчих до бойових дій, співвідношення зарплати та вартості оренди 1-кімнатних квартир значно нижче. Зокрема, в найбільш обстрілюваних Харкові, Запоріжжі, Миколаєві та Одесі на оренду вистачить 19-39% середнього заробітку – хоча в Дніпрі за оренду 1-кімнатної все ж таки доведеться віддавати майже половину (46%) середнього заробітку. До речі, дослідники з університету Бата спільно з ЛУН дослідили вплив ворожих обстрілів на вартість нерухомості та її оренди - ознайомитися з результатами можна [ТУТ](#).

# ОРЕНДА В СТОЛИЦІ

Вартість оренди 2- та 3-кімнатних квартир зростає, квартири здаються швидше, а найплатоспроможніші орендарі – автослюсарі, маркетологи, головбухи та менеджери.

Щодо столиці, то в 1 кварталі 2025 року найактивніше зростали орендні ставки на 2- та 3-кімнатні квартири. З початку року середня вартість їх оренди додала більше 3 тис. грн і досягла 27 тис. грн для 2-кімнатних та 43,2 тис. грн для 3-кімнатних. А ось середня орендна ставка для 1-кімнатних квартир з початку року не змінилась і становить 17 тис. грн – хоча в лютому вона трішки «просідала».





## Середні ціни оренди 2-кімнатних

Київ, актуально на квітень 2025



грн \$

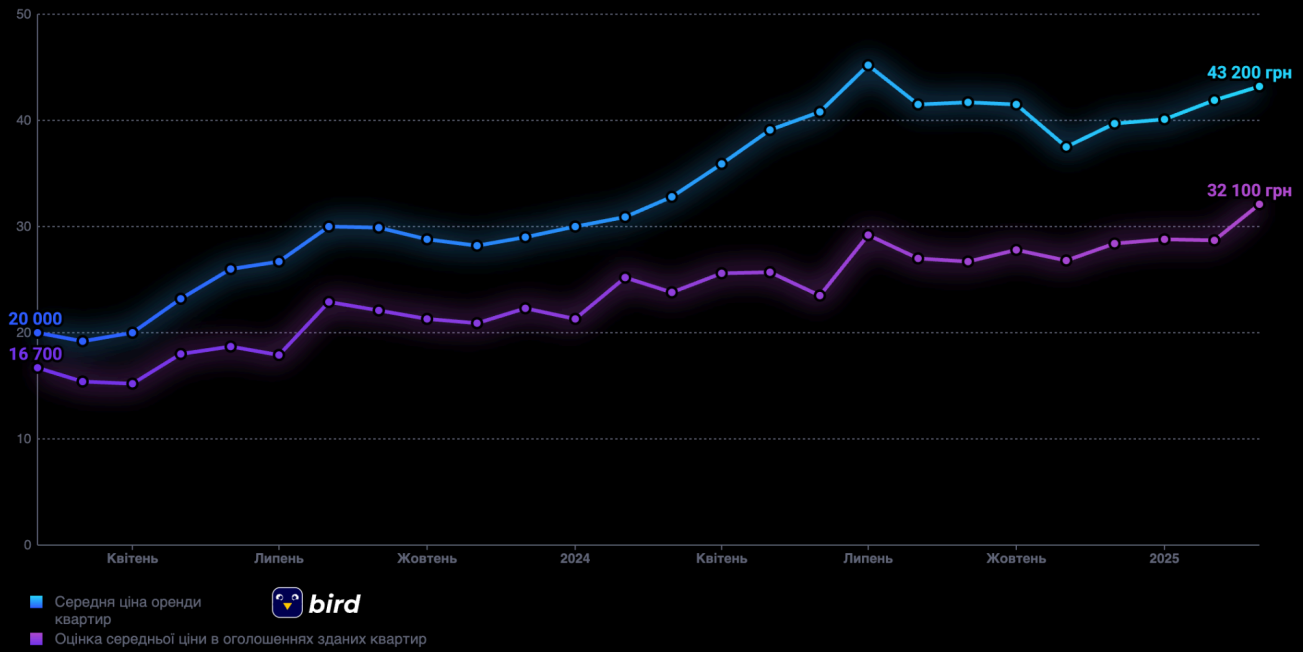


## Середні ціни оренди 3-кімнатних

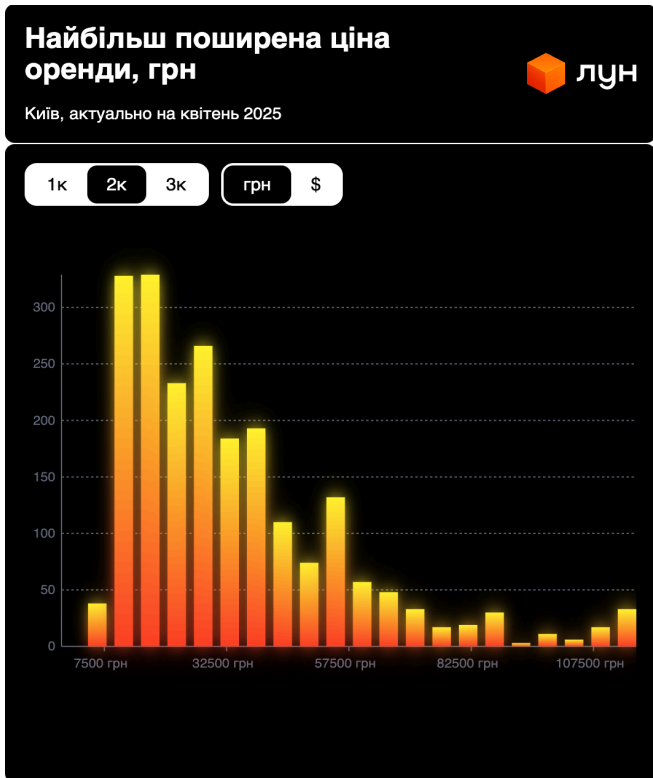
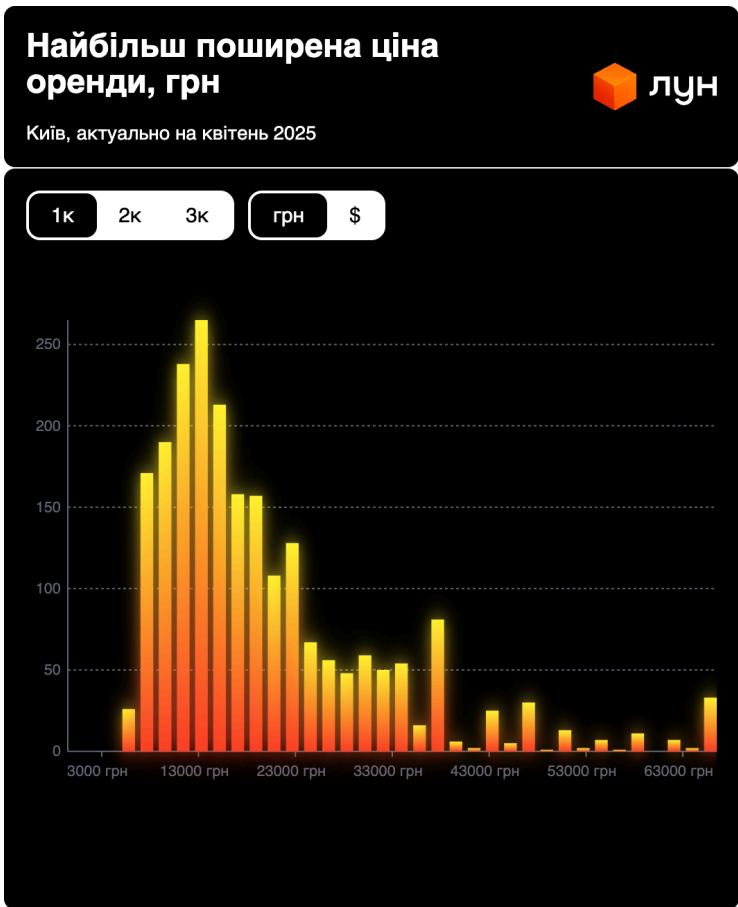
Київ, актуально на квітень 2025



грн \$



Проте найбільш поширена ціна оренди квартир трішки відрізняється від середньої. Зокрема, серед 1-кімнатних квартир найбільший вибір варіантів представлений в діапазоні 14-16 тис. грн на місяць, в сегменті 2-кімнатних – 10-20 тис. грн на місяць, а в сегменті 3-кімнатних – 15-25 тис. грн на місяць. Докладніше про кількість квартир в різних цінових діапазонах аналітики ЛУН розповідали [ТУТ](#).



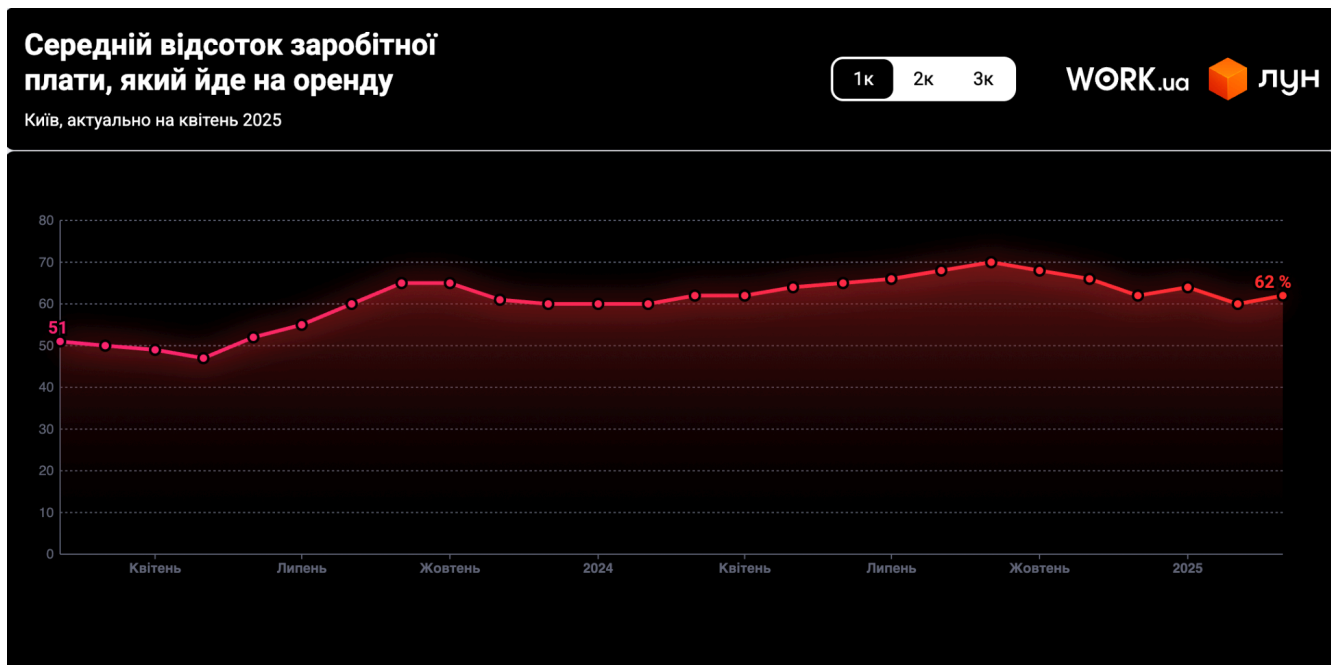
Найдешевші квартири для оренди в столиці варто шукати в Деснянському районі – в середньому, вартість 1-кімнатної тут становить 9 тис. грн на місяць. Найдорожчі варіанти, традиційно, розташовані в центральних районах міста. На початок 2 кварталу середня вартість оренди 1-кімнатної квартири в Печерському районі становить 37,6 тис. грн, а в Шевченківському – 23 тис. грн на місяць.



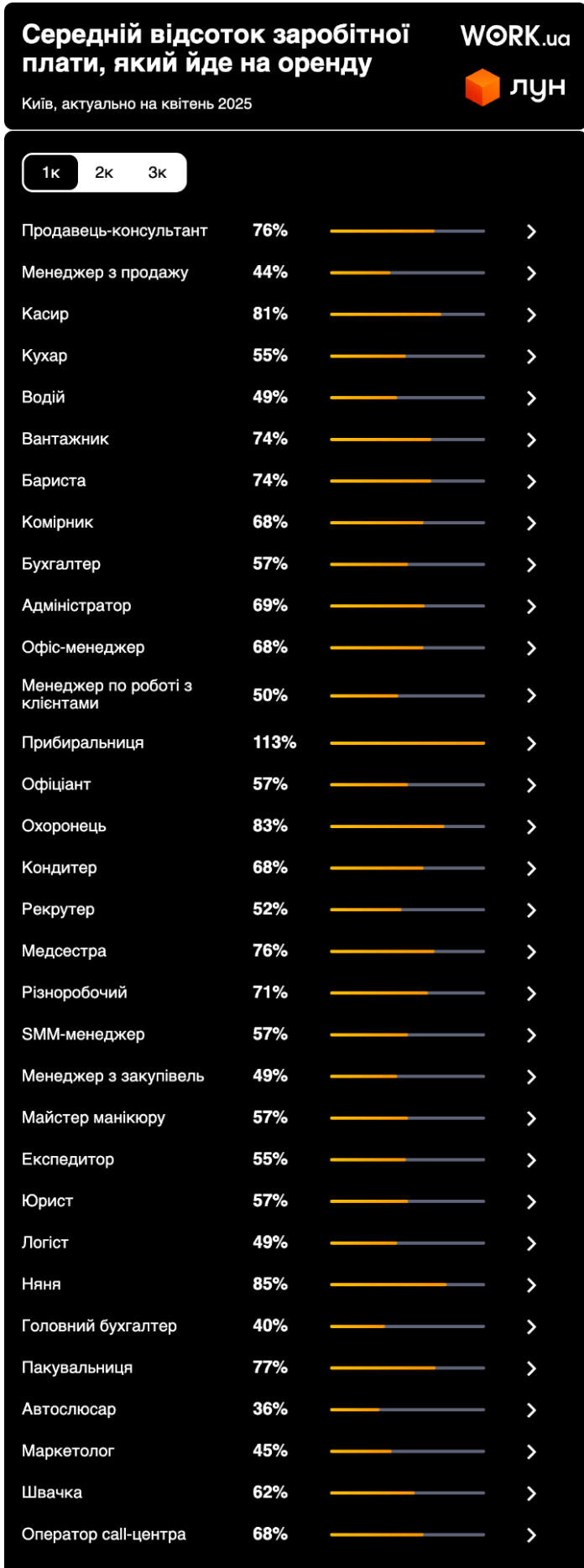
Незважаючи на зростання вартості оренди, попит на квартири зростає. Якщо в січні та лютому квартира в столиці, в середньому, здавалась за тиждень, то в березні вона знаходила орендаря за 6 днів.



Щодо платоспроможності орендарів, то за підсумками 1 кварталу 2025 року, на оренду столичної 1-кімнатної квартири витрачається 62% середнього заробітку в регіоні.



Але автослюсарям, головбухам, маркетологам, водіям та менеджерам оренда доступніша – представники цих спеціальностей витрачають на оренду 1-кімнатної квартири в середньому 36-49% власного заробітку.





# ПІДСУМКИ

Як бачимо, за підсумками 1 кварталу 2025 року ринок нерухомості України демонструє поживлення майже у всіх сегментах. Ціни та попит на вторинці зростали у більшості регіонів країни – і це незважаючи на зимові місяці, в які на ринку традиційно спостерігається затишшя. Зростала і швидкість продажу квартир, принаймні в Києві, Львові та Одесі – що говорить не тільки про наявність платоспроможного попиту на готові квартири, а й про те, що відчутна частка потенційних покупців нарешті прийняла рішення стати реальними покупцями.

На первинці протягом 1 кварталу 2025 року ціни теж зростали майже по всій Україні. Найдорожче майбутні квадрати коштують поки що у Львові, але найбільше зростання вартості (а відтак – і інвестиційної привабливості) демонструють новобудови Одеси, квадратний метр в яких за пів року здорожчав на 14%.

В сегменті оренди найвищу вартість квартир демонструє столиця – за пів року орендні ставки на 2- та 3-кімнатні квартири тут зросли на 4% і досягли максимального рівня в країні. При цьому попит на оренду квартир в Києві залишається на високому рівні. Цілком ймовірно, що незабаром до столичних цін почнуть підтягуватися і ціни на оренду квартир в інших містах країни – принаймні тих, які розташовані в західних областях та тих, які стають прихистком для людей, які через війну були змушені покинути свої домівки. Хоча, звісно, існує і ймовірність зворотного тренду – орендні ставки в столиці можуть трішки знизитись. Але це ми вже побачимо та розповімо в підсумках ринку за 2 квартал 2025 року, яке ЛУН зробить за 3 місяці.





ЛУН