

Щоквартальний звіт
ринку нерухомості
від лун
За II 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 ринку житла протягом першої половини 2025 та прийняти обґрунтовані рішення щодо власних планів на нерухомість



Зміст:



Вторинка в країні	4
Вторинка в столиці	10



Первинка в країні	15
Первинка в столиці	18



Оренда в країні	24
Оренда в столиці	29



Підсумки	35
----------	----



ВТОРИНКА В КРАЇНІ

Середня вартість квартир зростає в усій країні, і найактивніше — в східних регіонах. Проте на ринку спостерігається відчутний регіональний дисбаланс цін.

Незважаючи на загальне зростання вартості житла, індекс його доступності стає більш сприятливим — співвідношення середньої вартості квартир та рівня середньої зарплати загалом знижується.

За підсумками першого півріччя 2025 року, ринок вторинної нерухомості в Україні продовжував набирати обертів. Ціни на житло зростали в усіх сегментах: дорожчали як 1-кімнатні, так і 2- та 3-кімнатні квартири.

Показово, що за 6 місяців ріст середніх цін був зафіксований майже в усіх регіонах України — причому в найбільш небезпечних, східних областях, зростання вартості житла було чи не найбільшим у відсотковому вимірюванні.

Зокрема, по 14% за пів року додали до середньої вартості 1-кімнатні квартири в Харкові та Одесі, та по 10% — в Сумах та Дніпрі. Це може свідчити про те, що процеси внутрішньої міграції в країні тривають, тож попит на житло в містах-хабах для ВПО зростає. Крім того, наявний тренд на здорожчання середньої вартості традиційно «інвестиційних» 1-кімнатних квартир в цих містах може свідчити про те, що на них звернули увагу інвестори, які планують отримати непоганий дохід після нашої перемоги та очікуваного зростання місцевих цін на нерухомість.

Натомість у наближених до лінії фронту Запоріжжі та Миколаєві за ті ж пів року середня вартість 1-кімнатних, навпаки, трохи знизилась (на 3% та 2% відповідно). Така корекція знаходиться в межах статистичної похибки, тож, якщо зважити що сума компенсації за зруйноване житло в цих містах цілком співставна з поточною середньою вартістю на місцеві квартири, цілком ймовірно, що подальшого суттєвого зниження цін в цих регіонах не очікується.

Середня ціна квартири на вторинці, \$

Україна, актуально на липень 2025, приріст за пів року



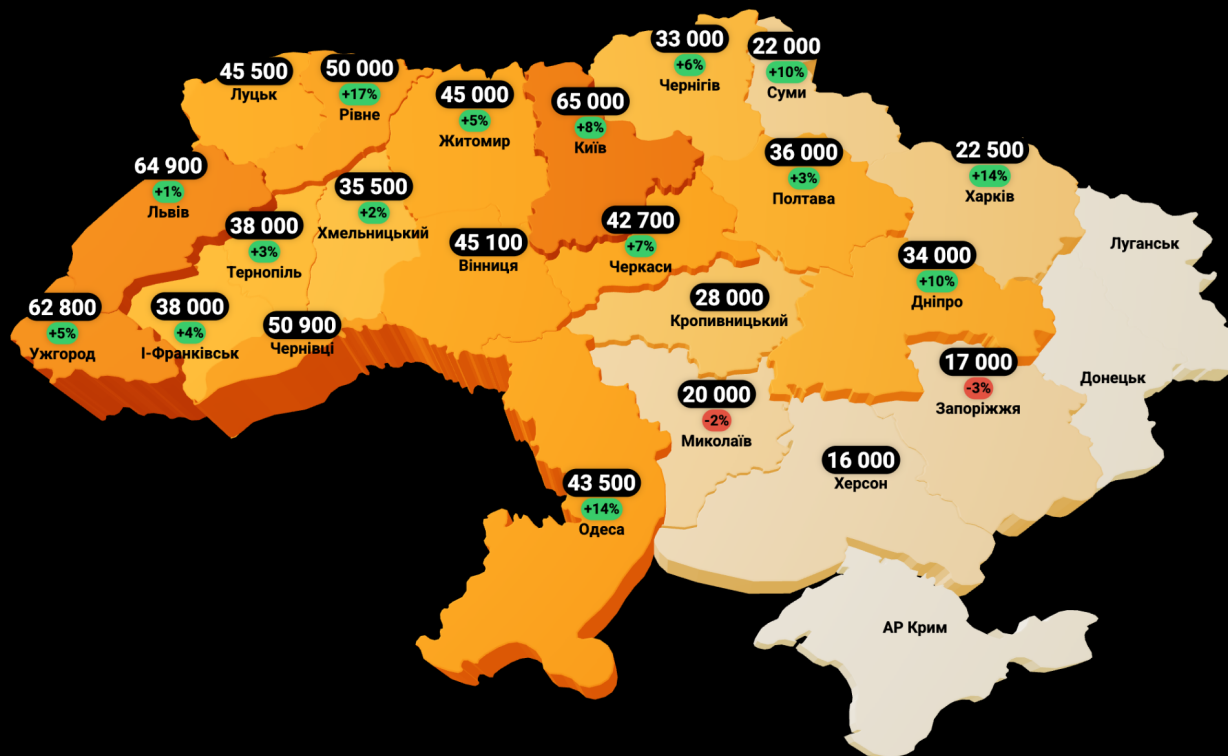
1к

2к

3к

Вся квартира

Ціна за м²



Щодо динаміки цін на 1-кімнатні квартири в більш безпечних, західних регіонах країни, то бачимо, що вони за пів року продемонстрували помірне зростання: в Ужгороді середня вартість 1-кімнатних зросла на 5%, в Івано-Франківську, Тернополі та Хмельницькому — на 4%, 3% та 2% відповідно, а у Львові взагалі скоригувалася лише на 1% в бік збільшення. Виняток — Рівне, де з початку року середня вартість 1-кімнатних зросла на рекордні 17%. До речі, в Рівному вартість квартир стабільно демонструє суттєво зростання — за підсумками 2024 року місцева вторинка додала до середньої вартості 23%, що було чи не найбільшим показником в країні.

В сегменті 2-кімнатних квартир також бачимо зростання середньої вартості в усіх регіонах країни, за винятком Сум та Запоріжжя. Але навіть в цих двох містах їх ціна скоригувалась лише на 1% в бік зниження.

А ось в Харкові 2-кімнатні за пів року подорожчали, в середньому, на 16% — і це найвищий показник в країні. Він може свідчити про те, що незважаючи на військові ризики, попит на житло в цьому місті зростає активніше за пропозицію. Як і в сегменті 1-кімнатних, таке зростання обумовлене, ймовірно, не лише за рахунок тих, хто купує

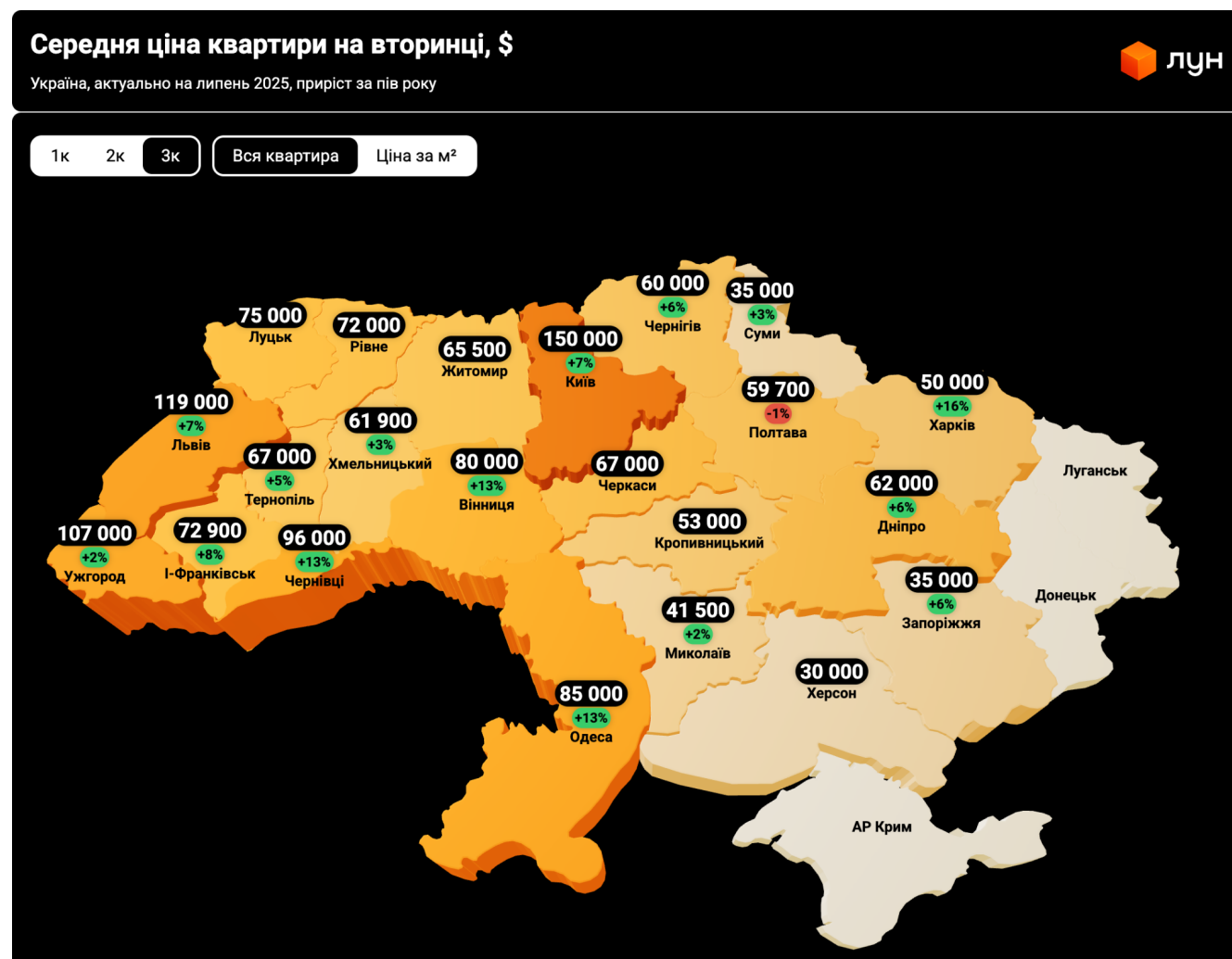
квартири для власного проживання, а й інвесторами, які розраховують на здорожчання квартир в майбутньому та/або пасивний дохід за рахунок оренди.

Двозначний відсоток зростання середньої вартості за пів року також продемонстрували 2-кімнатні квартири в Чернівцях (+14%), Одесі та Тернополі (+12%), Рівному (+10%). Відчутне збільшення середньої ціни 2-кімнатних, на 9% та 8% відповідно, було зафіксовано Ужгороді та Івано-Франківську.

Цікаво, що у Львові за пів року середня вартість 2-кімнатних квартир майже не змінилась, а в столиці підросла лише на 2%. Це може свідчити про те, що в 1 півріччі 2025 року ціни в цих регіонах вийшли на своєрідне плато. І хоча подальший напрямок руху цін, звісно, буде залежати від загальної безпекової ситуації в країні, валютних коливань та загального рівня інфляції, зараз бачимо деяку стабілізацію цін на такі квартири в цих містах.



Щодо динаміки середньої вартості 3-кімнатних квартир, то найсуттєвіше зростання у відсотках бачимо, знову ж таки, в Харкові (+16% за пів року). Непогану динаміку продемонстрували 3-кімнатні квартири в Одесі, Чернівцях та Вінниці (+13%), Івано-Франківську (+8%), Львові та Києві (+7%).



Зростання середніх цін на всі типи квартир майже в усіх регіонах країни може свідчити: вторинний ринок практично адаптувався до поточних військових ризиків. На нього знову більше впливають інфляційні процеси та валютні коливання, ніж кількість обстрілів конкретних українських міст.

Незважаючи на загальне зростання цін, бачимо, що український ринок вторинки має чітке регіональне поділення: середня вартість житла у прифронтових регіонах країни суттєво нижча за середню вартість квартир більш безпечних областях. В деяких випадках різниця сягає кратних показників: середня вартість 1-кімнатної у Запоріжжі (\$17 тис.), Миколаєві (\$20 тис.), Харкові (\$22,5 тис.) — в 2-3 рази нижче за середні ціни аналогічних квартир у Києві (\$65 тис.), Львові (\$64,9 тис.), Ужгороді (\$62,8 тис.), Чернівцях (\$50,9 тис.) тощо. В сегменті 2-кімнатних квартир цей розбіг ще відчутніший:

в східних областях середня вартість таких квартир становить \$23-30 тис., а в найпопулярніших західних – більше \$90 тис.

Такий розбіг середніх цін може свідчити про наявність суттєвого дисбалансу на ринку української вторинки, що викликаний війною. Проте зауважимо, що відчутний розкид цін на житло спостерігається навіть серед західних областей: середня вартість 1-кімнатних квартир у Львові (\$64,9 тис.) та Ужгороді (\$62,8 тис.) значно вища за середню вартість аналогічних квартир у сусідніх областях. Так, в Івано-Франківську та Тернополі 1-кімнатна, в середньому, коштує \$38 тис., в Хмельницькому – \$35,5 тис. Цілком ймовірно, що найближчим часом найсуттєвіше зростання цін на житло ми побачимо саме в цих містах.

Говорячи про загальну ситуацію на українському ринку вторинки, неможливо обійти увагою індекс доступності житла (співвідношення середньої місцевої зарплати до середньої вартості житла). Цікаво, що незважаючи на зростання середньої вартості квартир, за півроку цей індекс поліпшився майже у всій країні.



Зокрема, за підрахунками ЛУН та Work.ua на початку липня 2025 року в столиці для купівлі середньої 1-кімнатної квартири знадобиться повний середній заробіток за 7,6 років, тоді як на початку року така квартира коштувала еквіваленту заробітку за 8,2 роки (-7% за пів року). У Львові за підсумками півріччя цей індекс становить 8,8 річних зарплат проти 9,6 на початку року (-8% за пів року).

Найбільше зниження індексу доступності житла — на 10%, спостерігалось в Хмельницькому. Тут на початку 2025 вартість 1-кімнатної квартири, в середньому, становила 6,1 місцевих річних зарплат, а наприкінці 2 кварталу поточного року — лише 5,5 років заробітку.

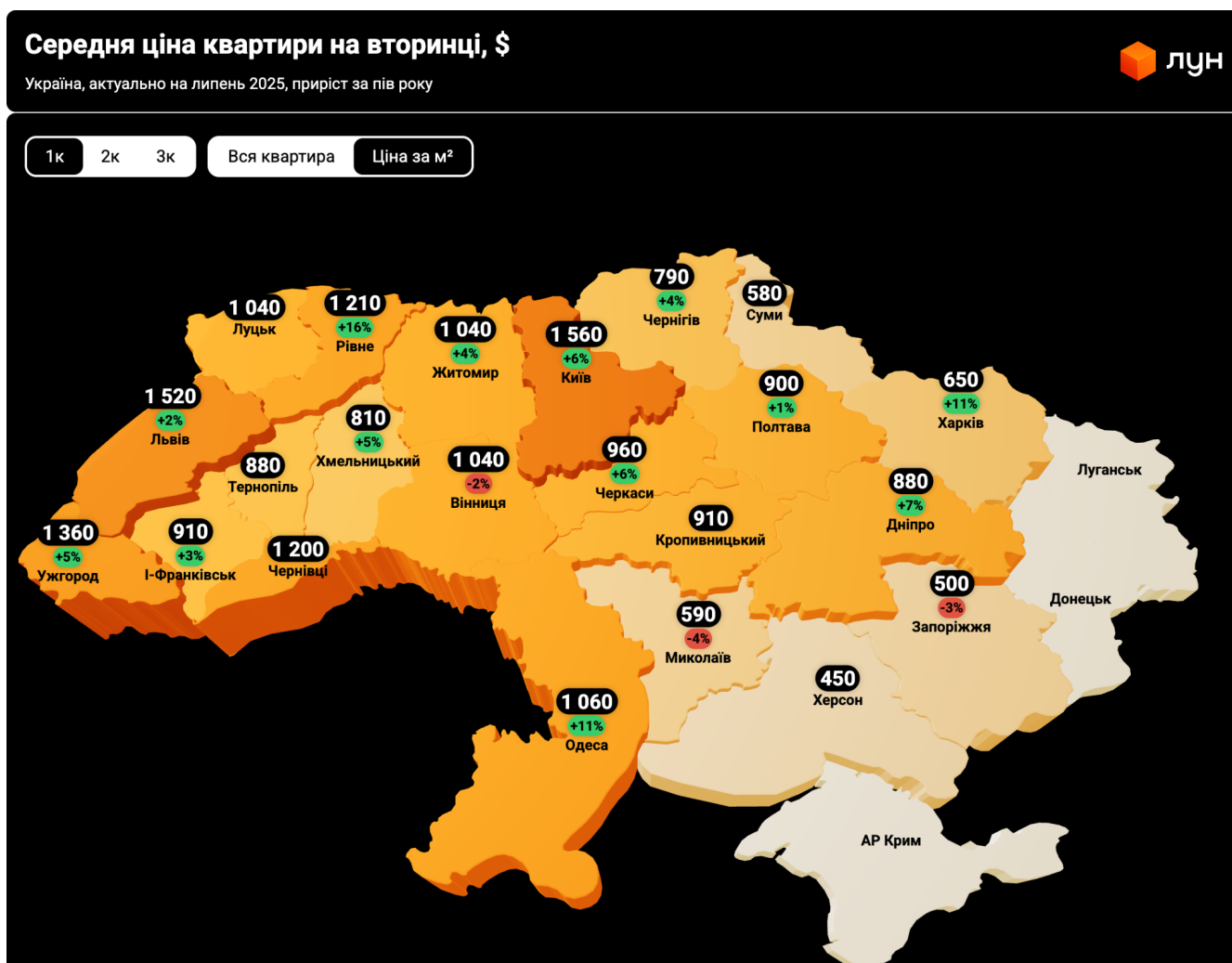
Цілком передбачувано, найнижче співвідношення вартості 1-кімнатної квартири до середнього заробітку спостерігається у містах, наближених до бойових дій: в Запоріжжі та Херсоні середня вартість 1-кімнатної квартири еквівалентна повному середньому місцевому заробітку за 3 роки, в Миколаєві та Харкові — за 3,5 роки.

Зауважимо, що збільшення індексу (тобто погіршення доступності житла) за пів року відбулося лише в трьох українських містах: Рівному (+3%), Дніпрі (+2%) та Одесі (+3%).

ВТОРИНКА В СТОЛИЦІ

На столичній вторинці триває зростання середньої ціни, але доступність житла підвищується. Термін експозиції квартир коливається, що може пояснюватись як коливаннями попиту, так і збільшенням частки розрахунків за гроші державних програм. В цінах на столичні квартири зберігається відчутна різниця залежно від місця розташування нерухомості та її інших параметрів: віку будинку, наявності чи відсутності ремонту тощо.

Станом на початок другого півріччя, столичні квартири знову стали найдорожчими в країні. Згідно даних ЛУН, середня вартість квадратного метру на них досягла \$1560 в сегменті 1-кімнатних квартир (+6% з початку року), \$1540 — 2-кімнатних (+3%) та \$1610 — 3-кімнатних (+6%).



Середня вартість квартир на початок липня становила \$65 тис., \$100 тис. та \$150 тис. для 1-, 2- та 3-кімнатних квартир відповідно.

В столиці також зберігається відчутний розбіг середніх цін на вторинці в залежності від місця розташування, стану та інших параметрів нерухомості.



\$ 65 000 2 167 \$/м²

вулиця Кадетський Гай, 10

 1 кімната



Середня ціна квартири на вторинці, \$

Київ і передмістя, актуально на липень 2025



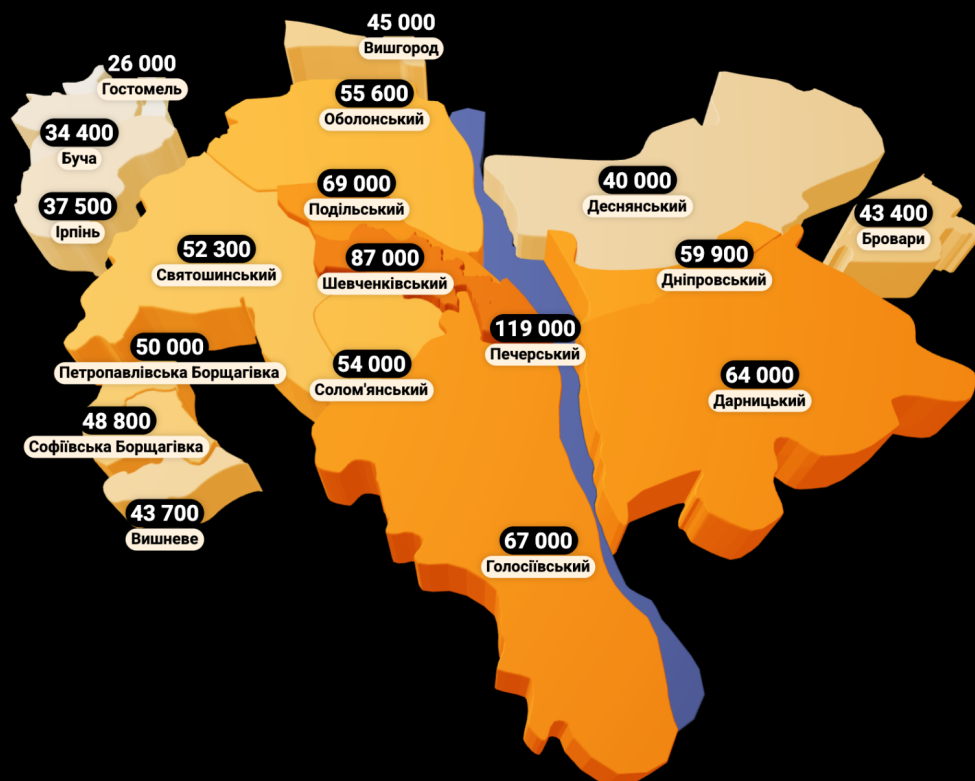
1-кімнатні

2-кімнатні

3-кімнатні

Вся квартира

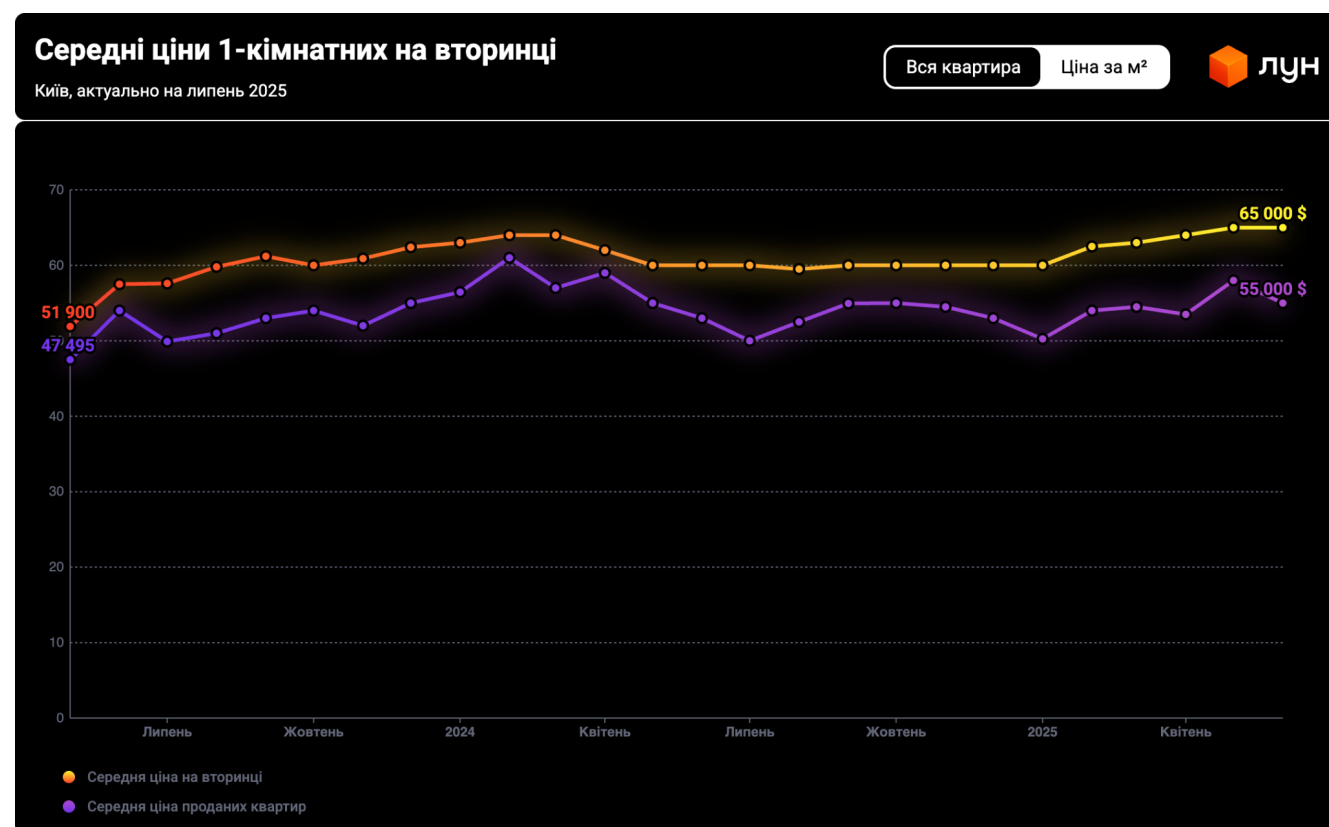
Ціна за м²



Традиційно, найдорожча нерухомість пропонується в Печерському районі, а найдешевша — в Деснянському. Різниця між середньою вартістю квартир в цих районах, як і раніше, доходить до 3 разів: 1-кімнатна в Деснянському районі коштує приблизно \$40 тис. проти \$119 тис. в Печерському, 2-кімнатна — \$58 тис. проти \$188 тис., а 3-кімнатна — \$74 тис. проти \$310 тис.

Щодо динаміки цін, то від початку року серед 1-кімнатних квартир в столиці найбільше подорожчали квартири в Подільському районі — за 6 місяців їх середня вартість додала майже \$12,5 тис., від \$56,5 тис. у січні до \$69 тис. у липні. А ось в найдорожчому Печерському районі середня ціна 1-кімнатних квартир, навпаки, знизилась на \$8 тис., зі \$127 тис. у січні до \$119 тис. у липні.

Зауважимо, що ціна, вказана в оголошеннях про продаж квартир, суттєво вища за ціну проданих квартир. Зокрема, для 1-кімнатних ця різниця в липні 2025 року становить \$10 тис., а для 2-кімнатних — \$31 тис.

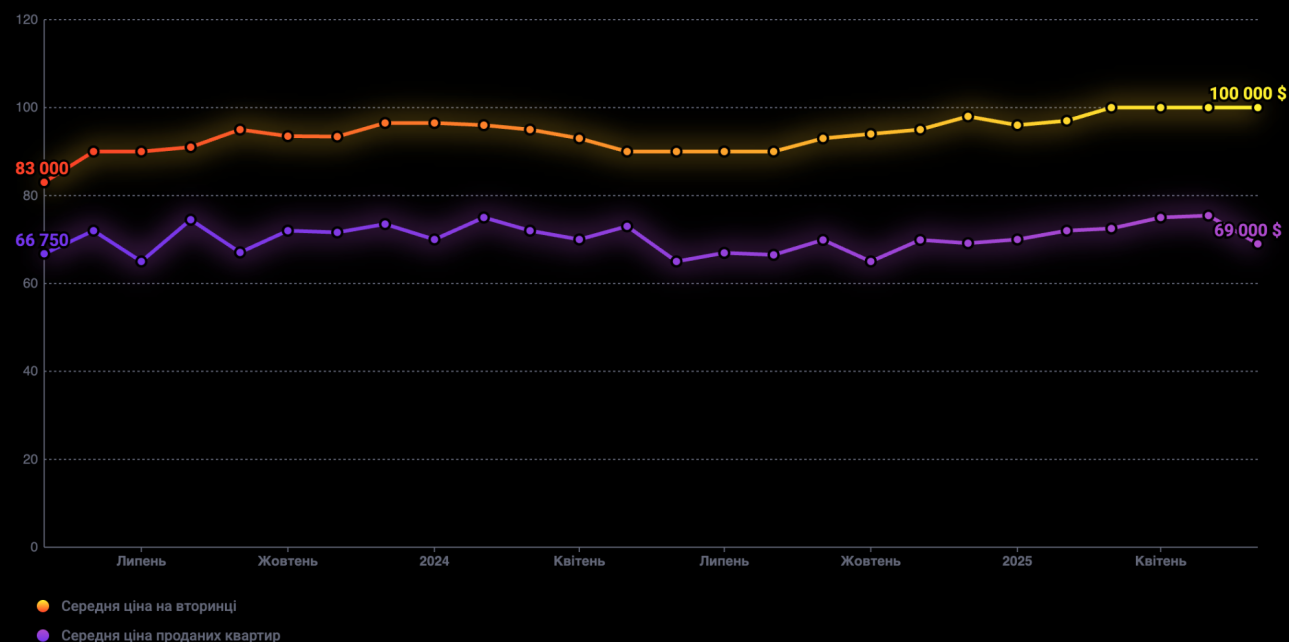


Середні ціни 2-кімнатних на вторинці

Київ, актуально на липень 2025

Вся квартира

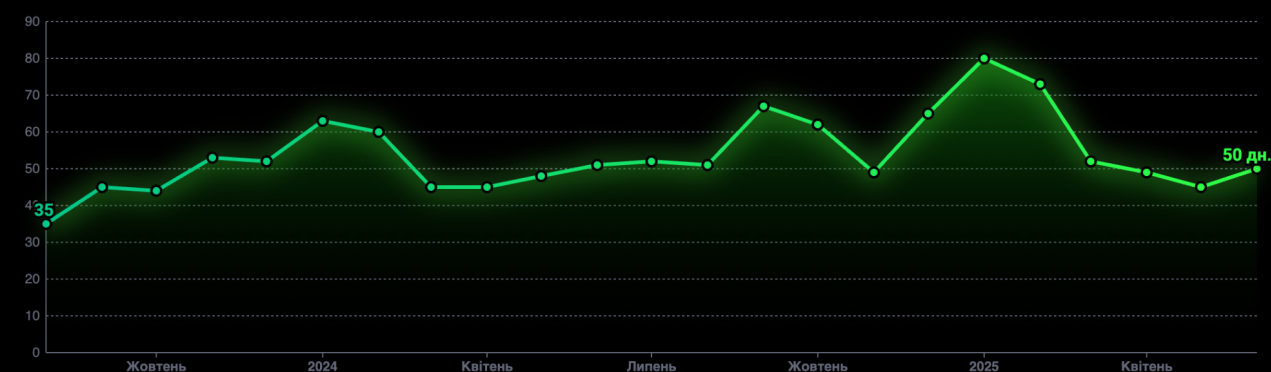
Ціна за м²



Також варто зазначити, що на початок липня термін експозиції квартири на столичній вторинці становить майже 2 місяці — в середньому, квартира продається за 50 днів. Це приблизно стільки ж, як рівно рік тому (52 дні).

Наскільки швидко квартира продається на вторинці

Київ, актуально на липень 2025



Продовжувала підвищуватись доступність квартир для пересічних киян. Якщо на початку 2025 року середня 1-кімнатна коштувала 8,2 середніх по місту повних річних зарплати, а за підсумками 1 кварталу — 8 річних зарплат, то наприкінці 1 першого півріччя її вартість знизилась до показника 7,6 річних зп.



Загалом за даними ЛУН, на початку липня на столичному вторинному ринку було виставлено на продаж майже 16 тисяч квартир. Лідером за пропозицією є Печерський район, де продавці пропонують близько 2,4 тис. об'єктів. Дарницький район посідає друге місце з 2,2 тис. варіантів, а Голосіївський — третє (1,9 тис. лотів). Найменший вибір квартир спостерігається у Святошинському та Деснянському районах — лише по 0,8 тис. у кожному.

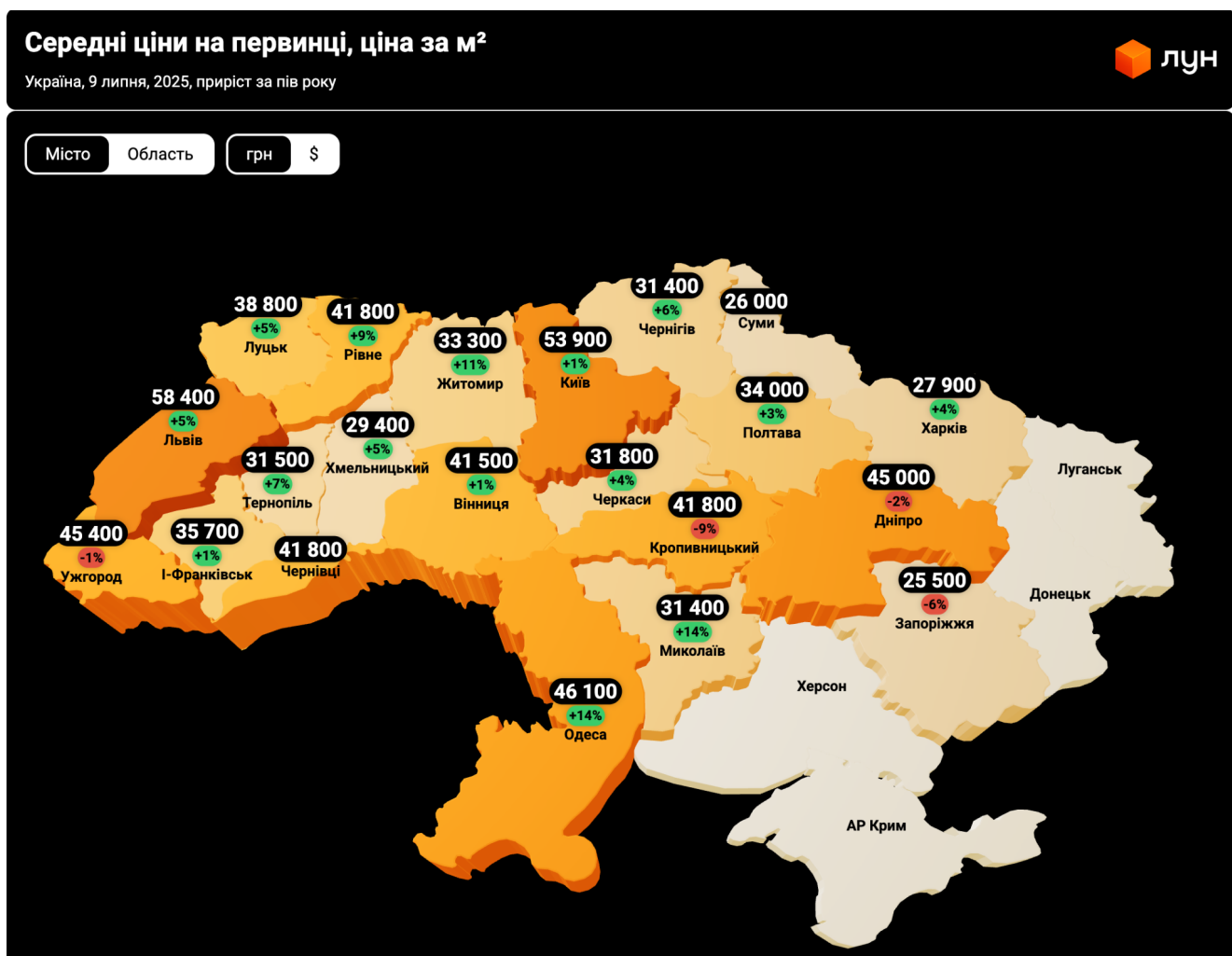
Майже третина квартир на столичній вторинці — 1-кімнатні, на початку липня їх пропозиція становила приблизно 5,2 тис. Двокімнатних та трикімнатних трохи менше: 4,9 тис. та 4,3 тис. відповідно. Натомість великих квартир з 4+ кімнатами в Києві на вторинці можна обрати приблизно з 1,6 тис. варіантів.

ПЕРВИНКА В КРАЇНІ

Ринок первинки починає демонструвати певні ознаки пожвавлення: збільшується кількість квартир на початок будівництва та кількість квартир зданих в експлуатацію. При цьому майже по всій країні середня вартість квадратного метру новобудов зростає.

В першому півріччі 2025 року ринок первинки починає демонструвати певні ознаки пожвавлення. Так, за даними Держстату, в 1 кварталі 2025 року в країні загалом було введено в експлуатацію 28432 нові квартири. Це майже на 3 тис. квартир більше, ніж було збудовано за аналогічний період рік тому. Крім того, за перші три місяці року в країні почали будувати 22698 нових квартир, що на 35% більше, ніж за той же період торік.

Щодо цін, то за підсумками перших 6 місяців 2025 року в більшості регіонів країни фіксується здорожчання середньої вартості квадратного метра. Відчутне зниження продемонстрували лише ціни у Кропивницькому та Запоріжжі — на 9% та 6% за пів



року відповідно. А також на -2% скоригувалася середня вартість квадратного метру на первинці Дніпра та на -1% на первинці Ужгорода.

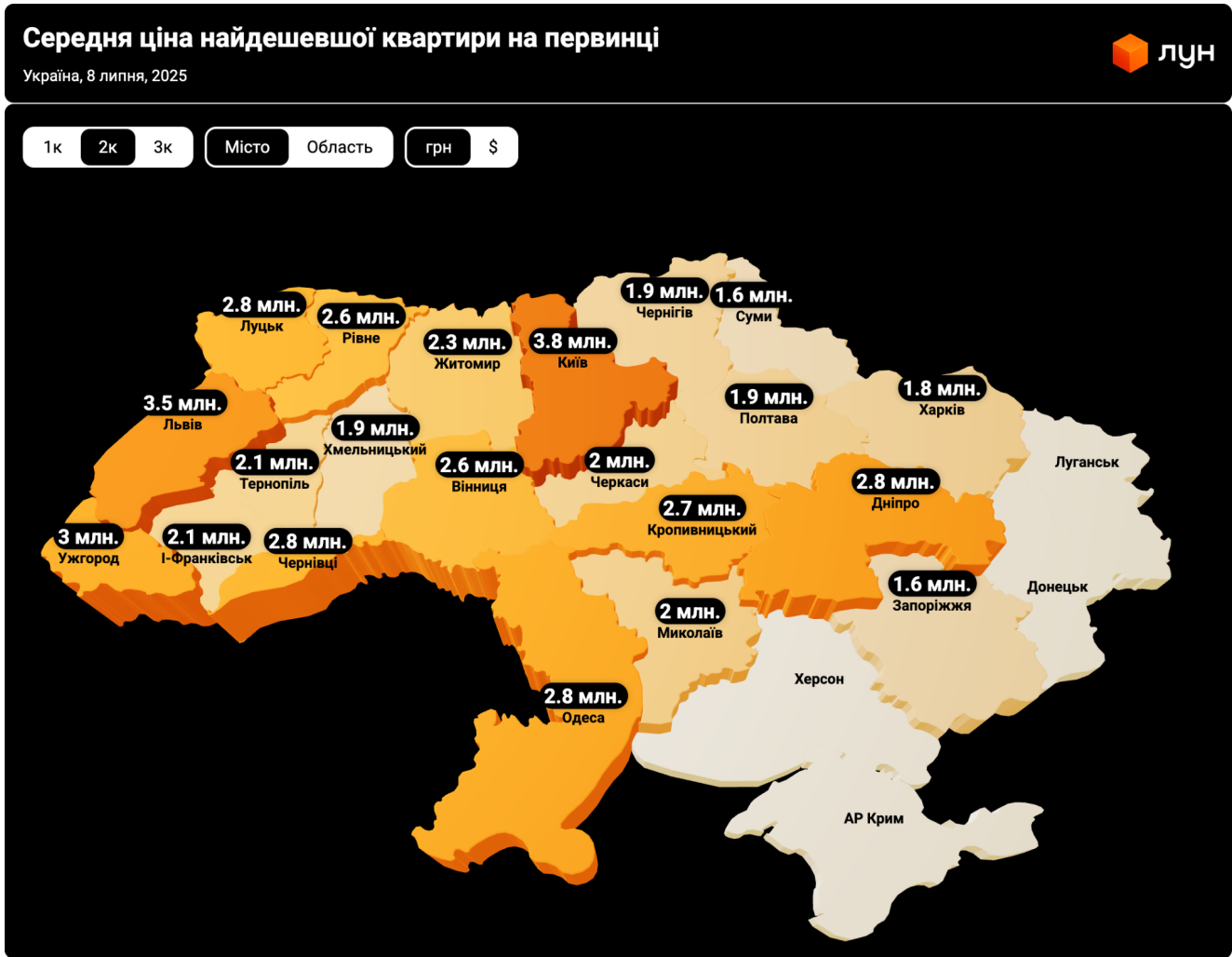
В інших обласних центрах країни середня вартість квадратного метра новобудов за пів року збільшилась. Цікаво, що у відсотковому вираженні найвище зростання цін спостерігалось в Одесі (+14%), Миколаєві (+14%) та Житомирі (+11%).

З даними ЛУН можна побачити, що у Львові за підсумками півріччя середні ціни на первинці зросли на 5%. Тож саме Львів зберіг найдорожчу середню вартість квадратного метру новобудов – він тут коштує 58,4 тис. грн. На другому місці за вартістю – новобудови столиці з середньою ціною квадратного метра 53,9 тис. грн. А третє місце посіли новобудови Ужгорода, метр в яких коштує 45,4 тис. грн.

Щодо мінімальної вартості 1-кімнатної квартири на первинці, то найвищі ціни зберігаються у Львові (2,5 млн грн), Києві (2,4 млн грн) та Чернівцях (2 млн грн).



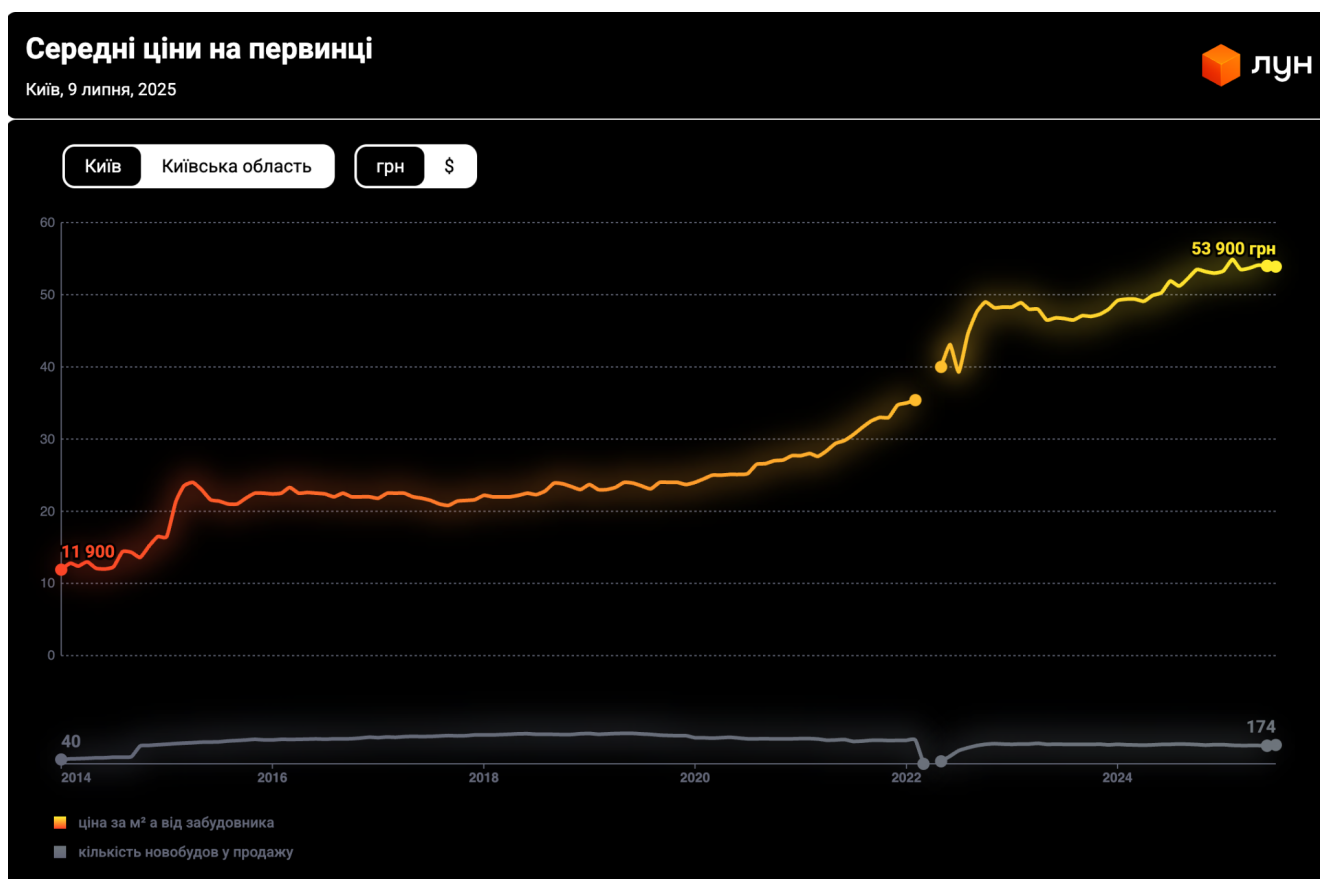
Серед 2-кімнатних найвищий цінник навіть на найдешевші майбутні квартири — у Києві (3,8 млн грн), Львові (3,5 млн грн) та Ужгороді (3 млн грн).



ПЕРВИНКА В СТОЛИЦІ

Нове будівництво в столиці активізується, росте кількість майбутніх ЖК та квартир в них. При цьому цінова динаміка має свої нюанси: якщо середня вартість квадратного метра новобудов економ класу знизилась, то в сегментах комфорт, бізнес та преміум середня вартість квадратного метра зросла. Також в столиці поглиблюється сегментація ринку новобудов та росте розрив у вартості ЖК різних класів та районів.

Загальна медіана вартості квадратного метра в новобудовах столиці за перше півріччя 2025 року майже не змінилась – вона коливається з 53,3 тис. грн у січні до 53,9 тис. грн у липні.

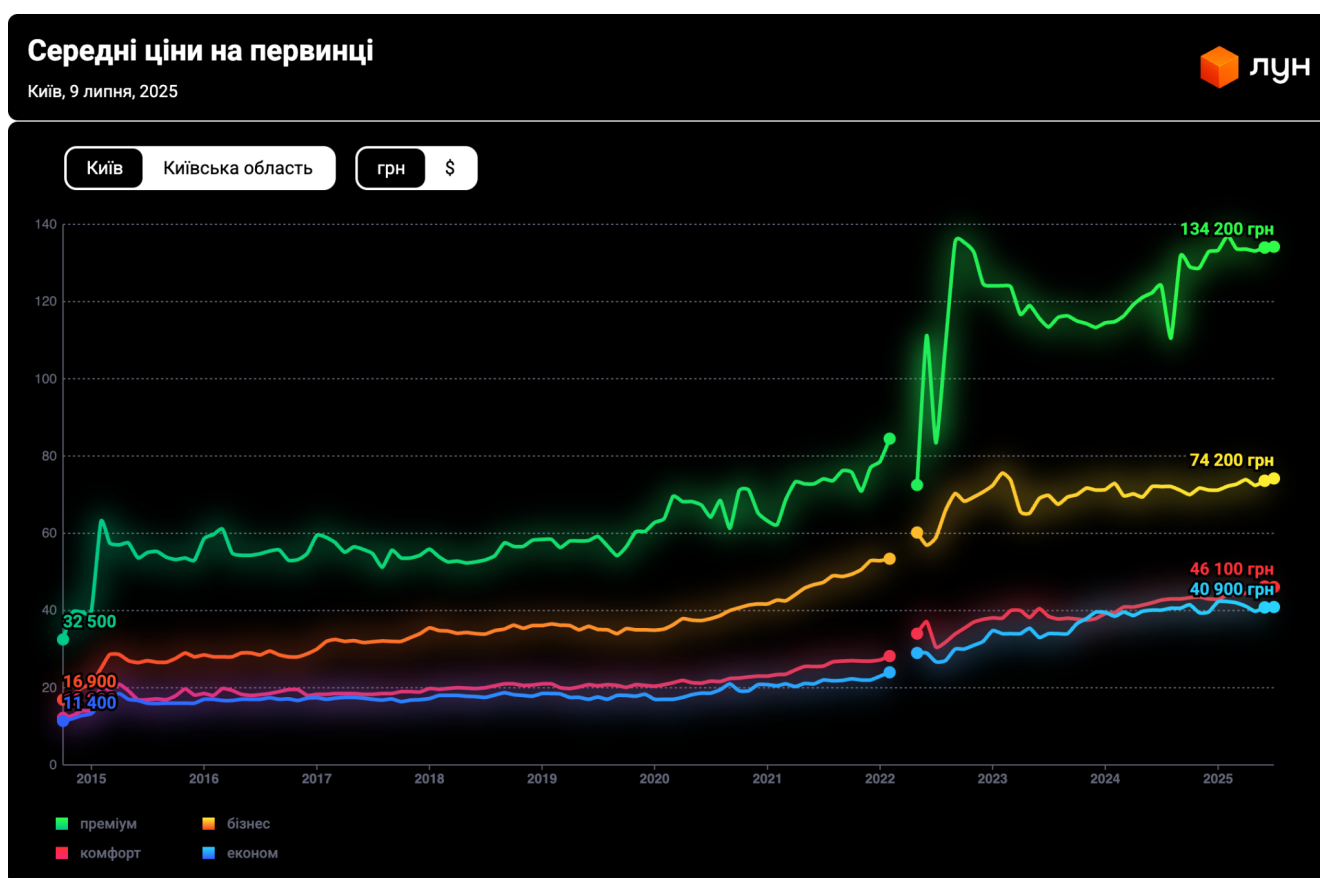


Але якщо поглянути на ситуацію трохи глибше, побачимо значну сегментацію ринку по класам новобудов – і різні тренди ціноутворення. Зокрема, в класі економ середня вартість «квадрату» дійсно просіла, зменшившись на 1,4 тис. грн за пів року, з 42,3 тис. грн у січні до 40,9 тис. грн у липні.

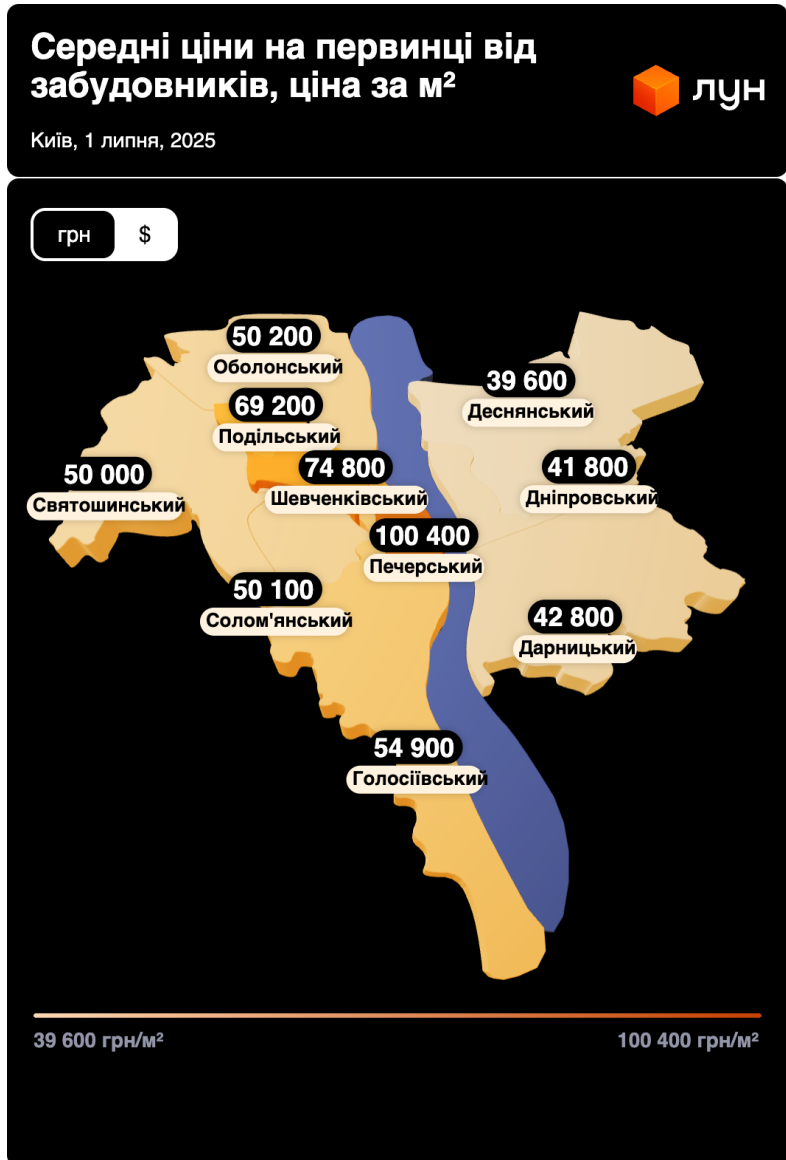
На противагу економ-класу, сегменти комфорт, бізнес та преміум, навпаки, демонструють зростання середньої вартості квадрата за пів року:

Комфорт: +3,1 тис. грн (з 43 тис. до 46,1 тис.).
Бізнес: +3 тис. грн (з 71,2 тис. до 74,2 тис.).
Преміум: +0,9 тис. грн (зі 133,3 тис. до 134,2 тис.).

Як бачимо, різниця у вартості квадратного метра новобудов в залежності від класів житла в Києві — значна. Особливо відчутний розрив спостерігається між класами комфорт та бізнес і далі до преміуму. Причому середня ціна квадратного метру в преміум-класі майже втричі вища за ціну в економі.

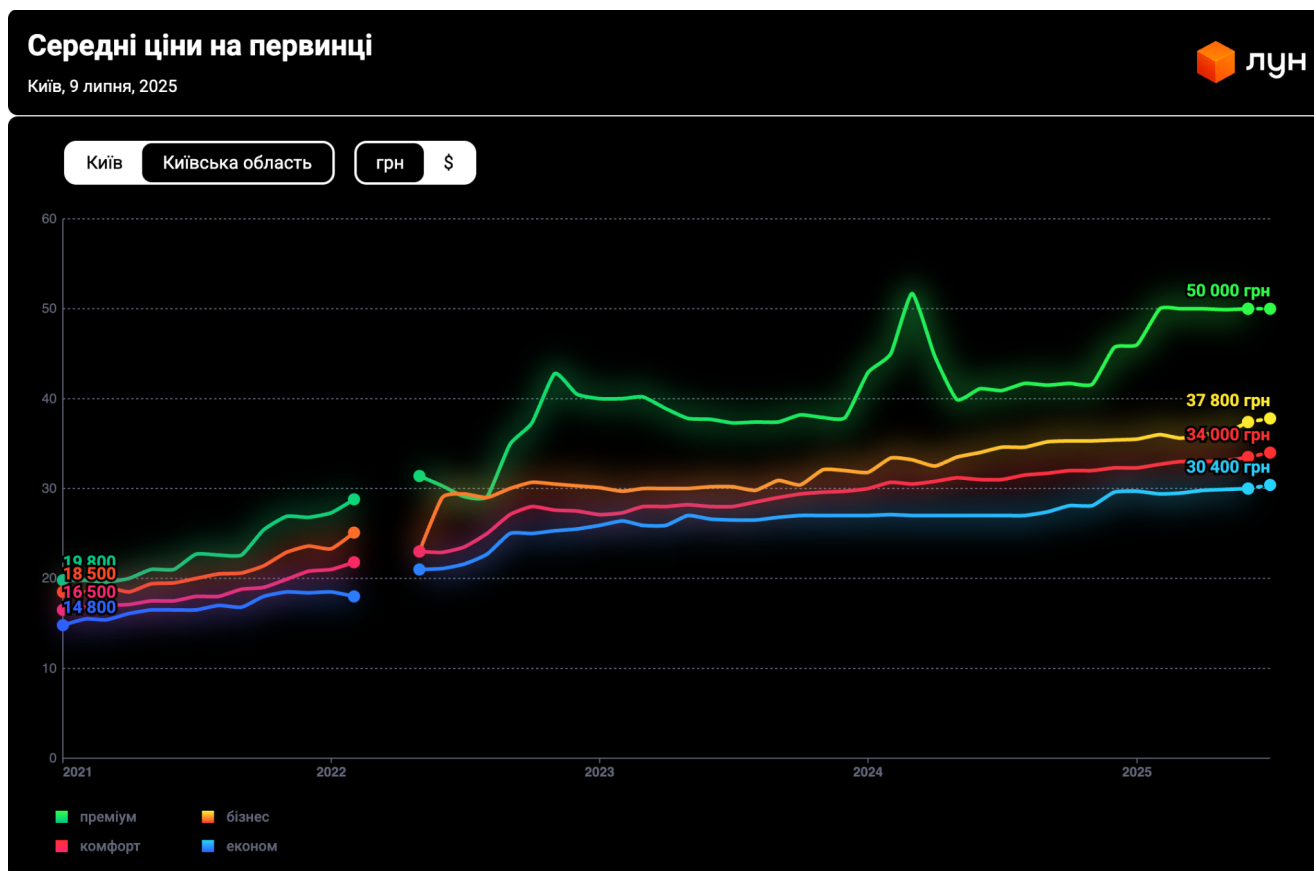


Якщо поглянемо на середні ціни новобудов в розрізі районів Києва, то теж побачимо передбачувану, але вражаючу картину. Новобудови Печерського району очікувано тримають лідерство з приголомшливими 100,4 тис. грн за кв.м. Високі ціни також в Шевченківському (74,8 тис. за кв.м) та Подільському (69,2 тис. грн) районах. Натомість, доступніші новобудови можна знайти у Деснянському (39,6 тис. грн за кв.м), Дніпровському (41,8 тис. грн за кв.м), Дарницькому (42,8 тис. грн за кв.м) та Святошинському, Оболонському та Солом'янському (50-50,2 тис. грн за кв.м) районах.

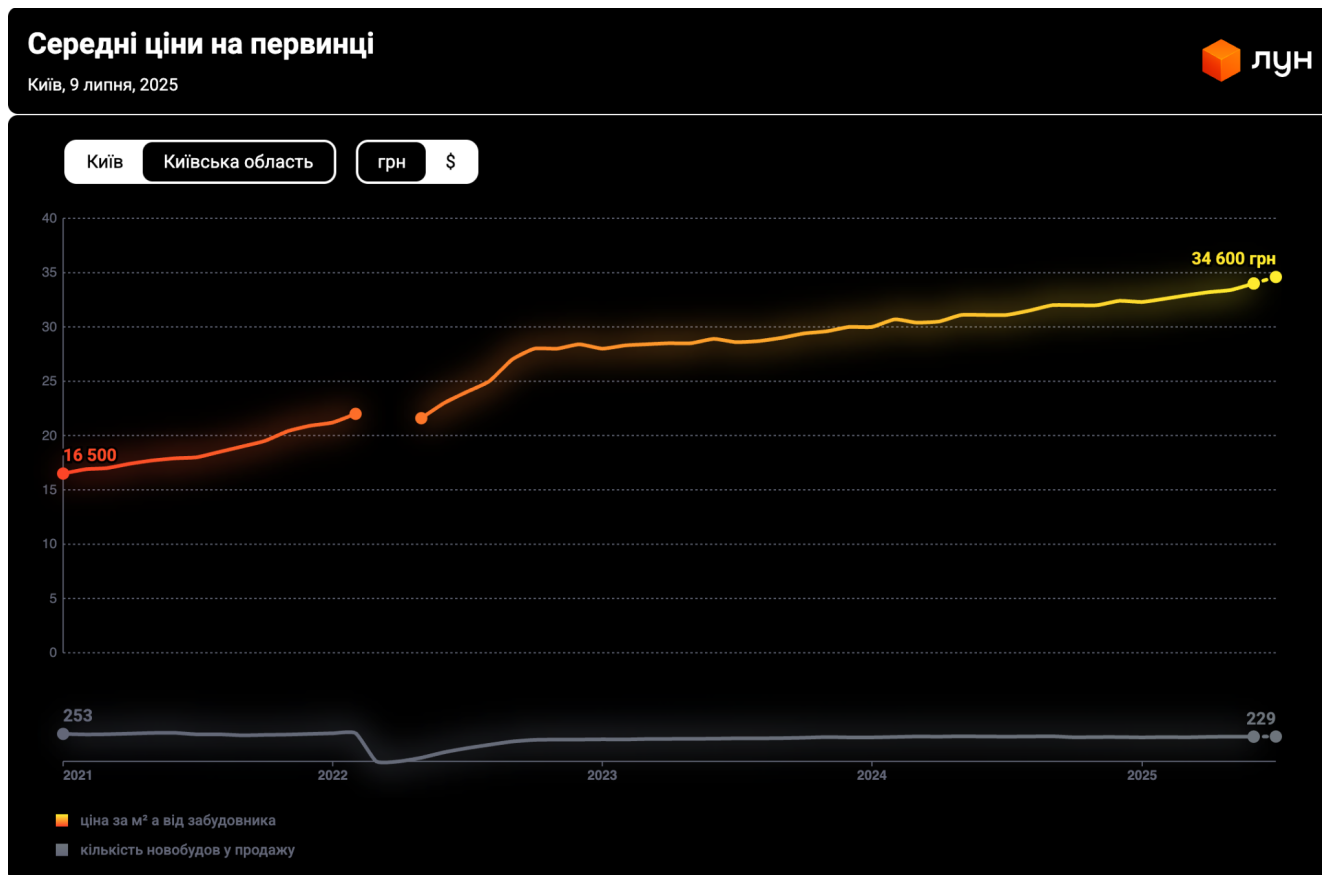


Тобто бачимо, що на столичній первинці також спостерігається чітка сегментація і по районах міста. Яка, в комплексі з суттєвою сегментацією по класах житла, може в майбутньому призвести до посилення соціального розшарування в місті.

До речі, в Київській області різниця між вартістю квадратного метра в класах економ та преміум менша, ніж в столиці. В області середня ціна преміум «квадрату» становить 50 тис. грн, бізнесу — 37,8 тис. грн, комфорту — 34 тис. грн, а економу — 30,4 тис. грн.



Загальна ж середня вартість квадратного метра новобудов в Київській області становить 34,6 тис. грн. Така ціна робить її привабливою альтернативою для тих, хто шукає більш доступне житло поблизу столиці — а зростаючий попит стимулює, в тому числі, зростання обсягу пропозиції.



Тому, мабуть, не дивно, що за даними Держстату в 1 кварталі 2025 року нове будівництво найактивніше розпочинали саме в Київській області: за цей період тут почали зводити 9292 квартири загальною площею 594,6 тис. квадратних метрів. Тоді як в столиця посіла 3 місце в країні: в 1 кварталі в Києві стартувало будівництво 1711 нових квартир загальною площею 145,3 тис. квадратних метрів.

Сподіваємось, за підсумками двох кварталів зможемо побачити такі ж обнадійливі числа. Адже за даними ЛУН, за цей період в столиці спостерігалось збільшення активних будівельних майданчиків. Так, лише за березень-червень кількість черг збільшилась зі 196 до 217, а підготовчих робіт «на котлованах» — з 11 до 15.

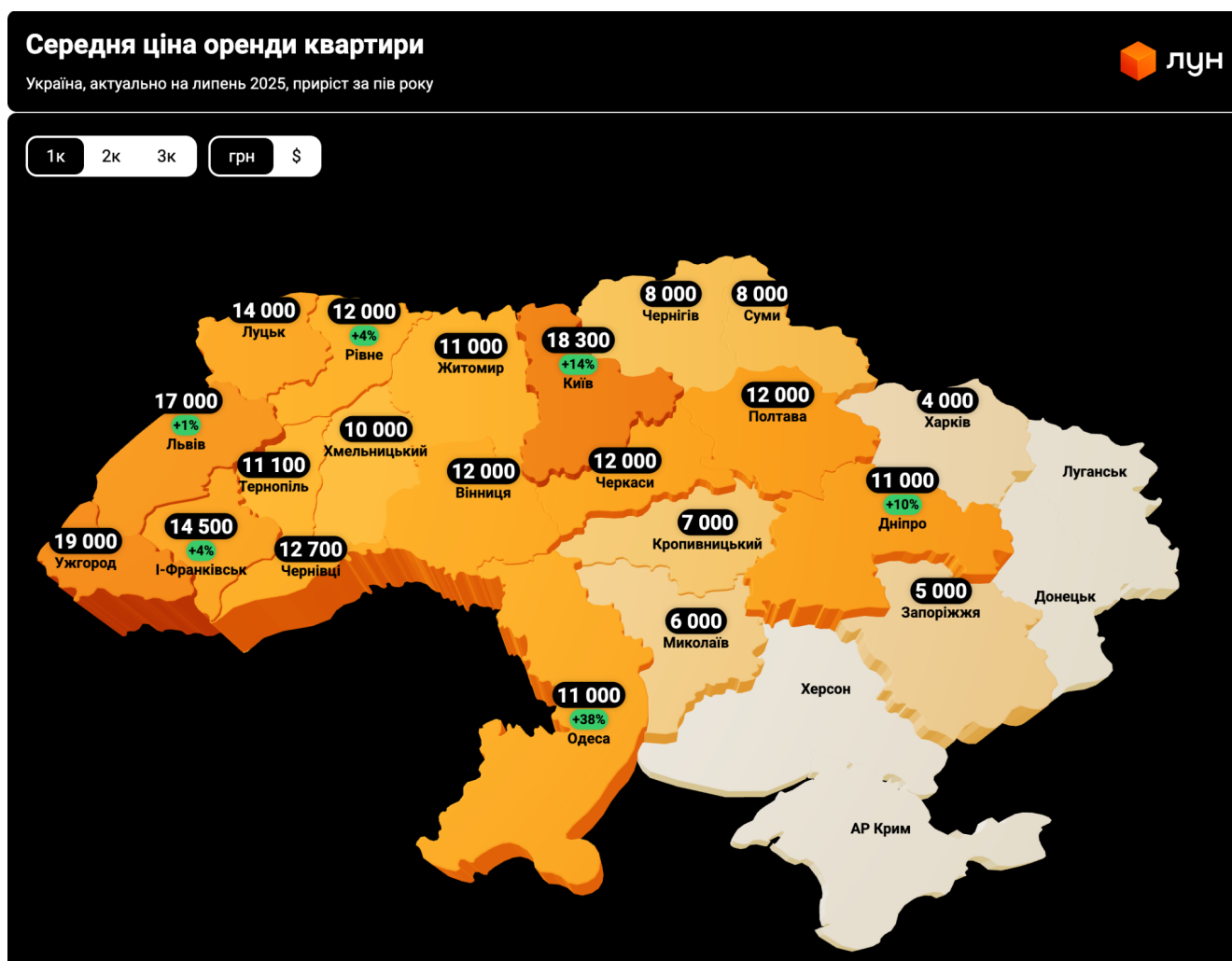


Зауважимо, що в 1 півріччі і в Києві, і в Київській області не тільки відбувалось поживавлення будівництва, а й збільшувалась активність девелоперів. Зокрема на початку липня в Києві кількість новобудов у продажу 2025 року становила 174 ЖК (у 2021 році їх було ~220-230). А в Київській області інвесторам пропонували квартири у 229 ЖК (у 2021 були відкриті продажі у ~250 ЖК).

ОРЕНДА В КРАЇНІ

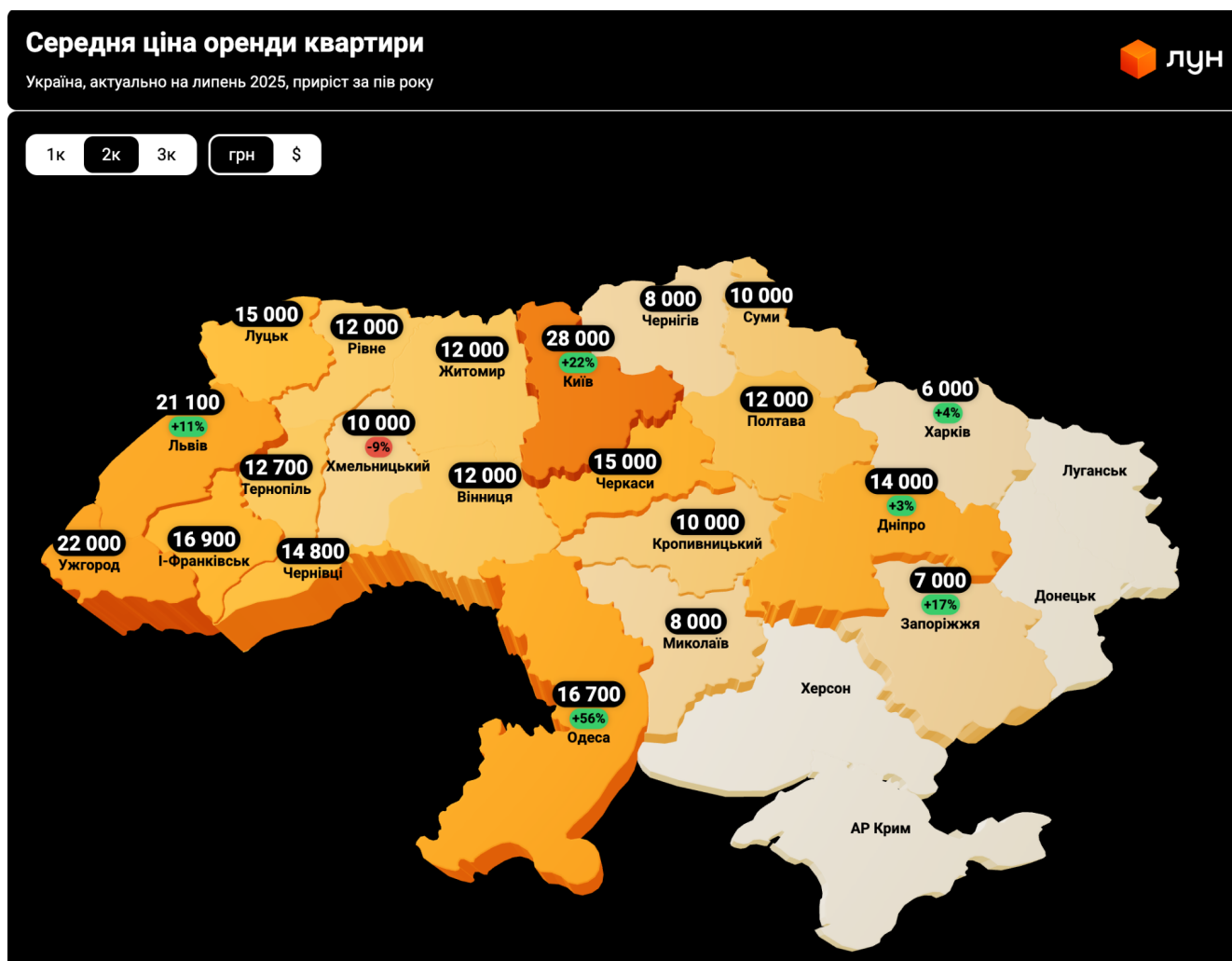
За підсумками півріччя, ринок оренди в Україні демонструє яскраво виражену сегментацію за регіональною ознакою — різниця орендних ставок в східних та західних містах країни становить більше 5 разів. В столиці та східних містах-хабах для ВПО, орендні ставки стрімко йшли вгору, натомість в більшості інших міст з початку року середня вартість оренди зберігала стабільність.

Станом на початок другого півріччя, середня вартість оренди в Україні значно відрізняється в залежності від регіону. Розбіг орендних ставок в містах з найдорожчою та найдешевшою орендою 1-кімнатних квартир становить майже 5 разів (Ужгород, 19 тис. грн vs Харків, 4 тис. грн), 2-кімнатних — 4,5 рази (Київ, 28 тис. грн vs Харків, 6 тис. грн), а 3-кімнатних — 6 разів (Київ, 47,5 тис. грн vs Харків, 8 тис. грн).

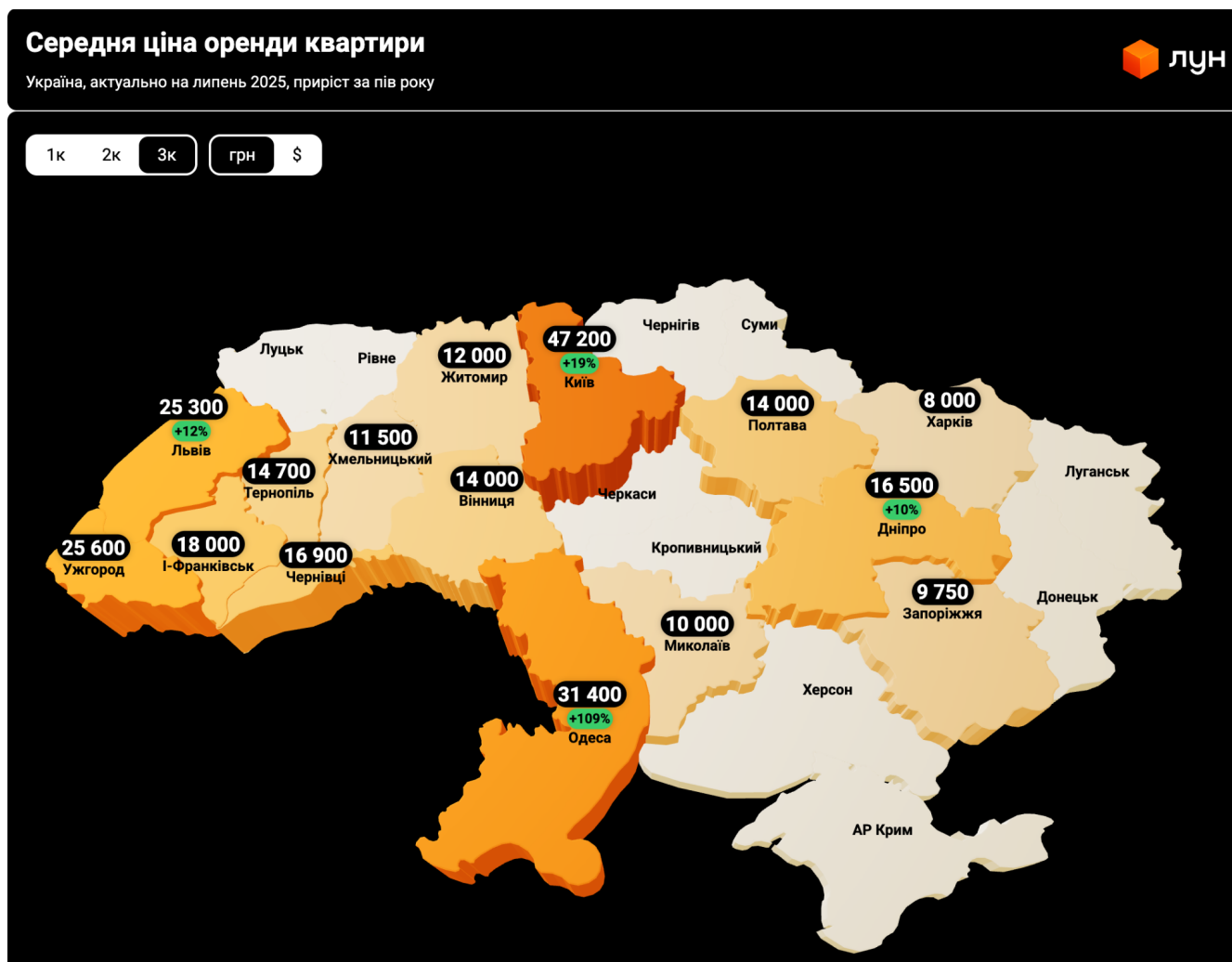


Щодо динаміки орендних ставок, то за даними ЛУН, найвідчутніше зростання в першому півріччі було зафіксоване в столиці та східних містах-хабах для ВПО. Зокрема, в сегменті 1-кімнатних квартир найбільше за пів року зросла вартість оренди у Дніпрі (+10%), Києві (+14%), Одесі (+38%). В інших містах країни за цей період вона залишалася стабільною або мала незначні коригування на рівні +1-4%.

В сегменті 2-кімнатних квартир бачимо приблизно таку ж картину: за 6 місяців орендні ставки відчутно зросли у Запоріжжі (+17%), Одесі (+58%), Києві (+22%). Серед західних міст подорожчання оренди 2-кімнатних відбувалося лише у Львові (+11%) – проте навіть з таким зростанням, ціна оренди львівських «двушок» не досягла ужгородських цін. У Львові орендодавці, в середньому, готові здати 2-кімнатну за 21,1 тис. грн, а в Ужгороді – за 22 тис. грн.



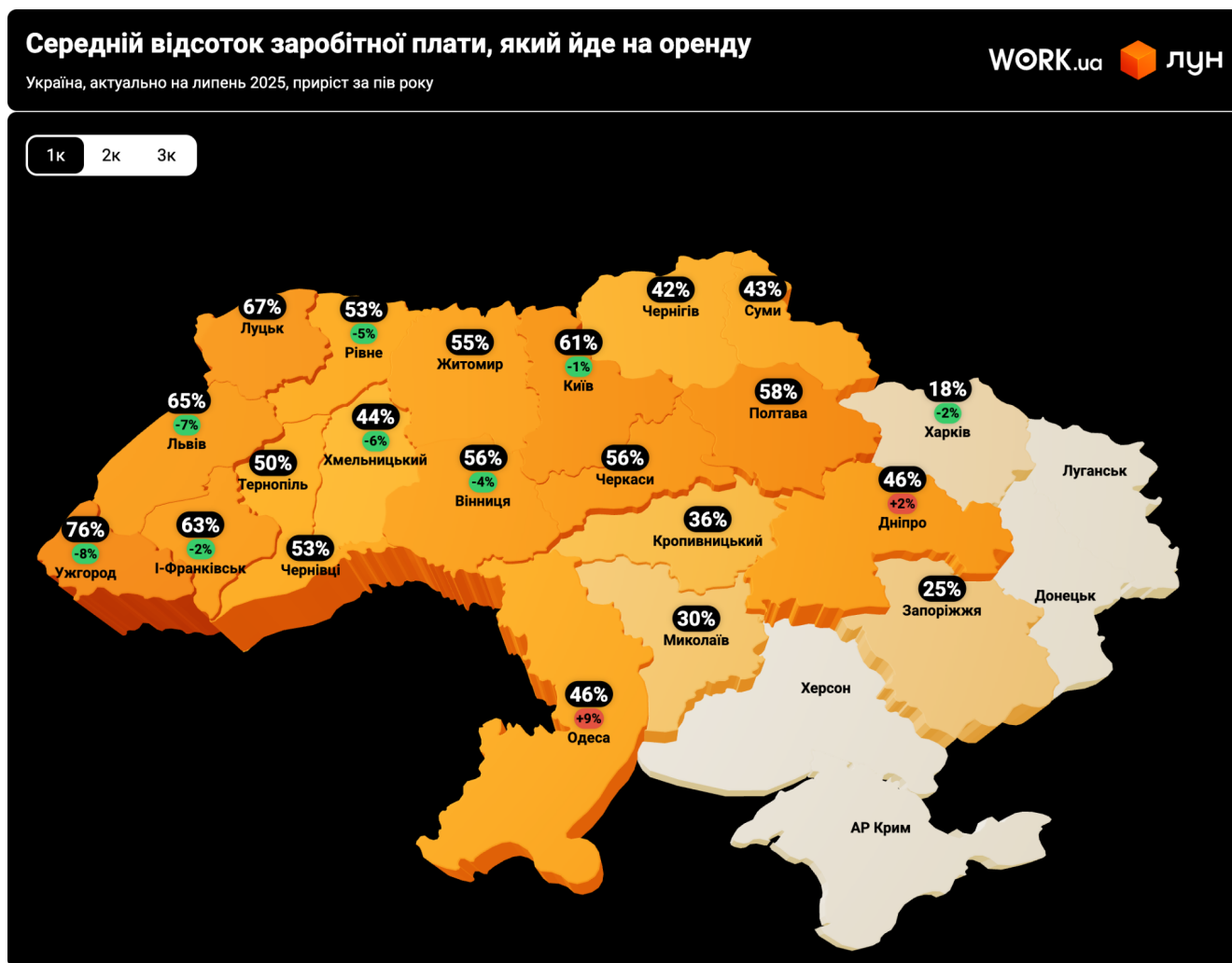
Щодо 3-кімнатних квартир, то тут бачимо рекордне зростання орендних ставок в Одесі: за пів року вони зросли на 109%. Це може свідчити про шалений попит на оренду квартир у цьому регіоні. Також зростання ставок відбулося в Києві (+20%), Львові (+12%) та Дніпрі (+10%).



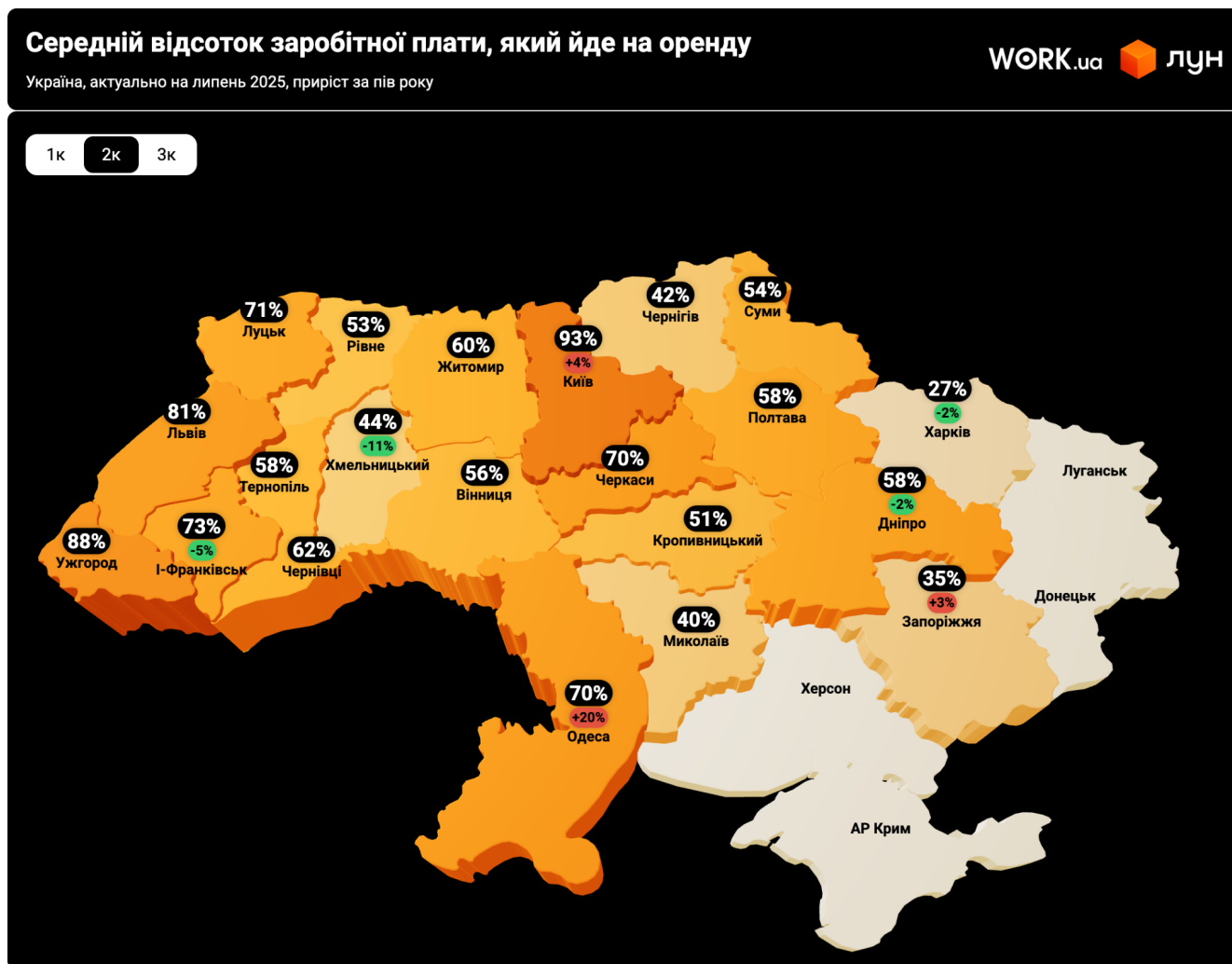
Зауважимо, що навіть значне зростання орендних ставок у відсотках у східних та прифронтових регіонах країни, не виводить їх у лідери за абсолютною вартістю оренди.

Окрім абсолютних цін, ключовим показником для ринка оренди є відсоток зарплати, який орендарі витрачають на оплату житла — він відображає реальну доступність оренди для пересічного українця. З цим показником в сегменті 1-кімнатних квартир ситуація наступна: в Ужгороді на оренду йде 76% середньої зарплати (-8% за пів року), у Луцьку — 67%, у Львові — 65% (-7%), а в Києві — 61% (-1%). Це чи не найвищі показники по країні. Натомість, у прифронтових містах таких як Харків (18%, +2%), Запоріжжя (25%), Миколаїв (30%) та Дніпро (46%, +2%) оренда «з'їдає» значно меншу частину доходу. До речі, на фоні зростання орендних цін в Одесі, тут відбувається

цілком прогнозоване збільшення частки зарплати, яка йде на оренду (+9% за пів року) — але наразі вона все одно становить 46%, що є менше половини середнього заробітку в місті. Як зазначає керівниця ЛУН Статистика Людмила Кірюхіна, великий відсоток зарплати, який йде на оплату орендованої квартири в центральних та західних регіонах країни, може бути великим стримуючим фактором для переїзду із більш небезпечних регіонів в безпечні.



В сегменті 2-кімнатних квартир Київ є антирекордсменом, де на оренду витрачається 93% середньої зарплати (+4% за пів року). В Ужгороді цей показник сягає 88%, а у Львові – 81%. Найдоступнішими залишаються Харків (27%, -2%) та Запоріжжя (35%). У Хмельницькому доступність покращилась на 11% (до 44%, -11%), тоді як в Одесі, через різке зростання цін, частка витрат на оренду зросла на 21%, до 70% середнього заробітку в місті.



ОРЕНДА В СТОЛИЦІ

За підсумками півріччя, орендні ставки в столиці продовжували зростати. На початок липня середня ціна оренди 1-кімнатних квартир в оголошеннях додала 14% з початку року та досягла позначки 18,3 тис. грн.

Цікаво, що до червня 2025 року середня вартість зданих 1-кімнатних квартир зростала паралельно з підвищенням середньої ціни їх оренди.

Але якщо вартість оренди в оголошеннях в червні цього року продовжила зростати (до 18,3 тис. грн), то середня ціна зданих квартир, навпаки, знизилась (до 16,6 тис. грн). Звісно, говорити про те, що в цьому сегменті ринку зріє



18 000 грн

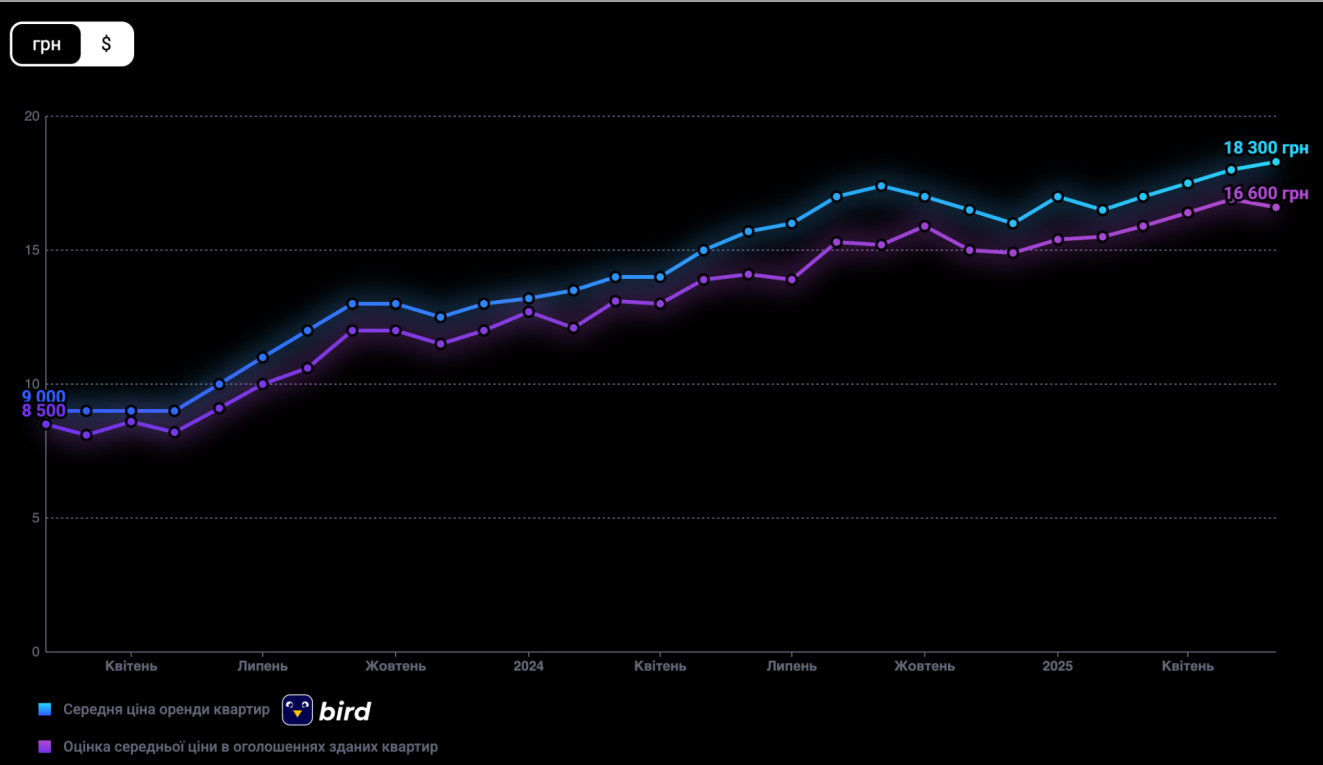
проспект Європейського Союзу, 78

🚗 1 кімната

 **лун**

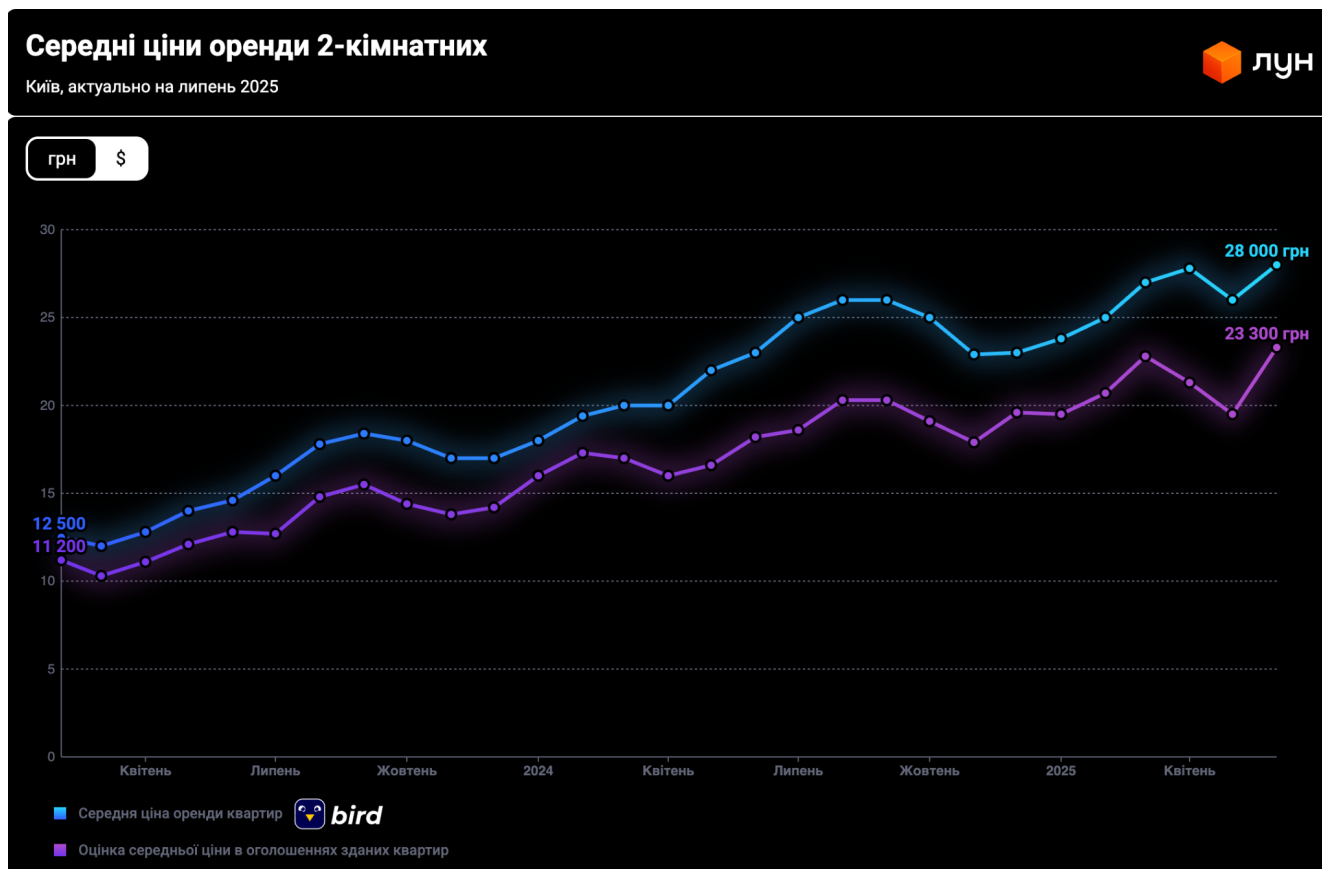
Середні ціни оренди 1-кімнатних

Київ, актуально на липень 2025

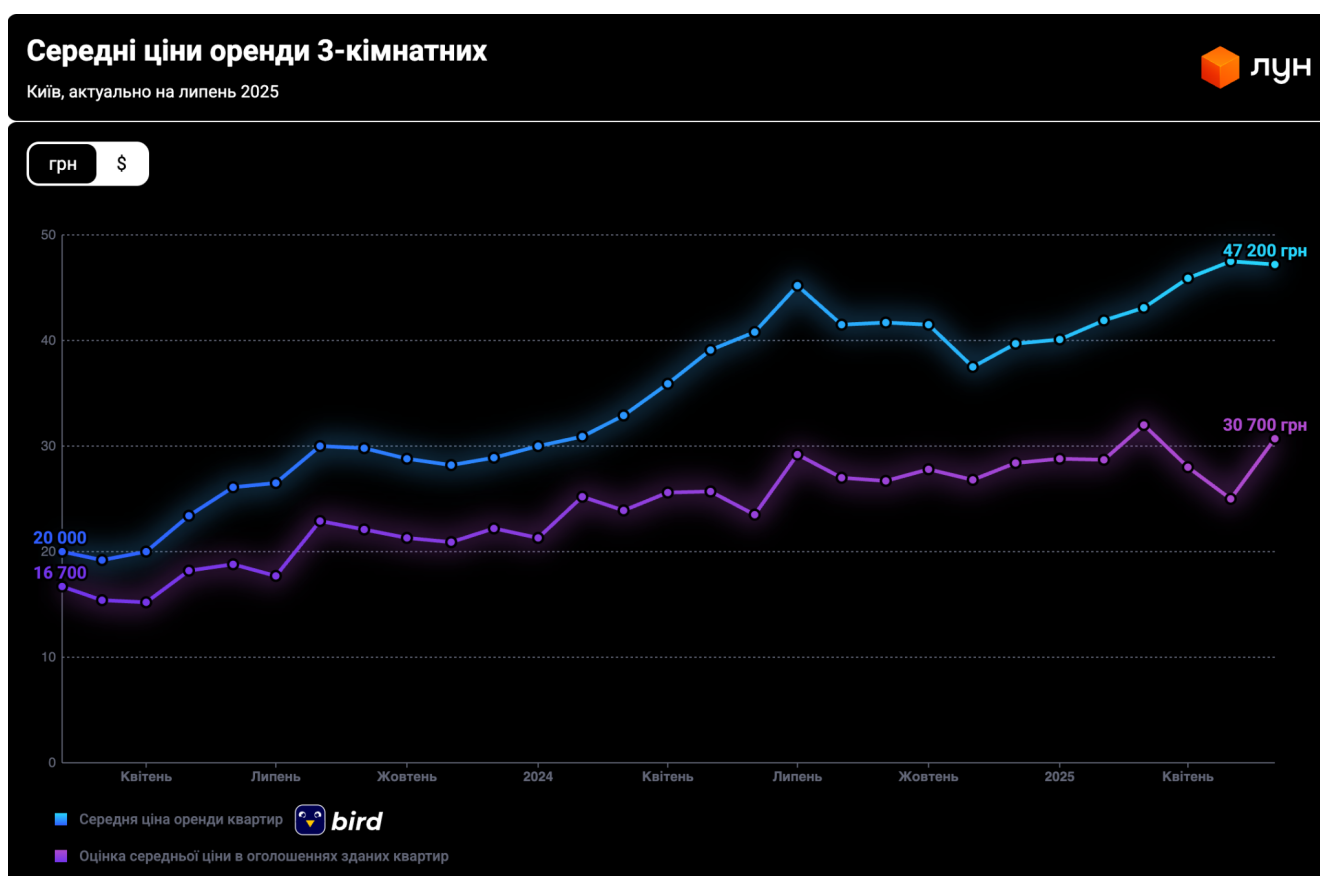


розрив між «бажанням орендодавця» та «можливістю орендаря» поки зарано — так це чи ні зможемо побачити за декілька місяців.

Майже паралельно рухаються ціни на оренду 2-кімнатних квартир. Від початку року середня ціна в оголошеннях досягла позначки 28 тис. грн (+5 тис. грн або 22% за пів року), а середня ціна зданих квартир — 23,3 тис. грн (+3,7 тис. грн або 19% за пів року).



Середня ціна оренди 3-кімнатних квартир в Києві від початку року зросла на 19% та досягла позначки 47,2 тис. грн. Цікаво, що з березня по травень спостерігався різноспрямований напрямок руху середньої ціни в оголошеннях про оренду та середньої ціни зданих 3-кімнатних квартир. На початок червня 2025 року розрив між цінами оголошень та зданими квартирами в абсолютному виразі становив рекордні 22,5 тис. грн, а у відносному відрізнявся майже у 2 рази. Але вже в червні цей розрив почав зменшуватись: за місяць середня ціна оренди в оголошеннях знизилась з 47,5 до 47,2 тис. грн — а середня ціна зданих квартир підвищилась з 25 тис. грн до 30,7 тис. грн.



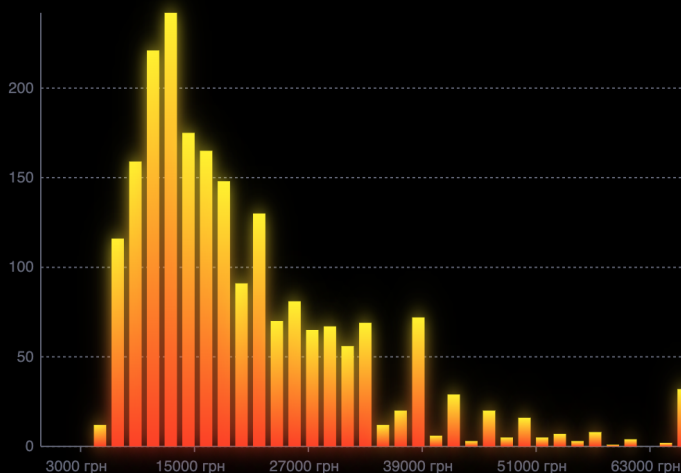
Щодо найбільш поширеної ціни пропозиції оренди, то як і 3 місяці тому, серед 1-кімнатних квартир найбільший вибір варіантів наразі представлений в діапазоні 14-16 тис. грн, в сегменті 2-кімнатних — 10-20 тис. грн. А ось в сегменті 3-кімнатних відбулись зміни: якщо в квітні найбільше варіантів оренди пропонувалось в діапазоні 15-25 тис. грн, то на початку червня найбільша кількість пропозицій зосереджена в ціновому діапазоні 40-45 тис. грн.

Найбільш поширена ціна оренди, грн

Київ, актуально на липень 2025



1к 2к 3к грн \$

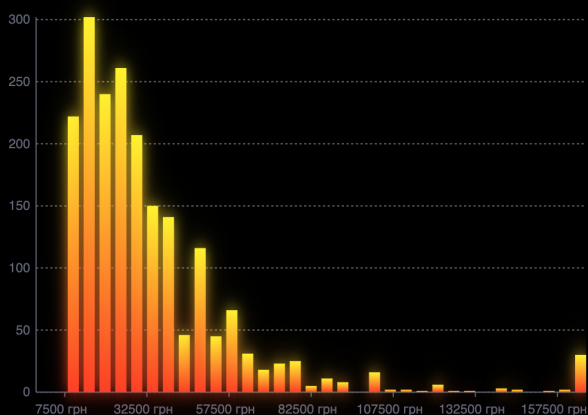


Найбільш поширена ціна оренди, грн

Київ, актуально на липень 2025



1к 2к 3к грн \$

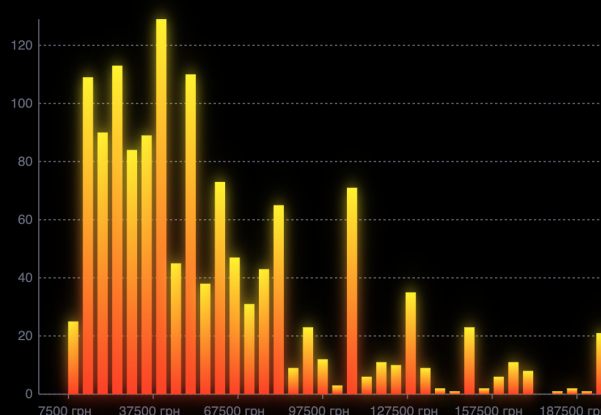


Найбільш поширена ціна оренди, грн

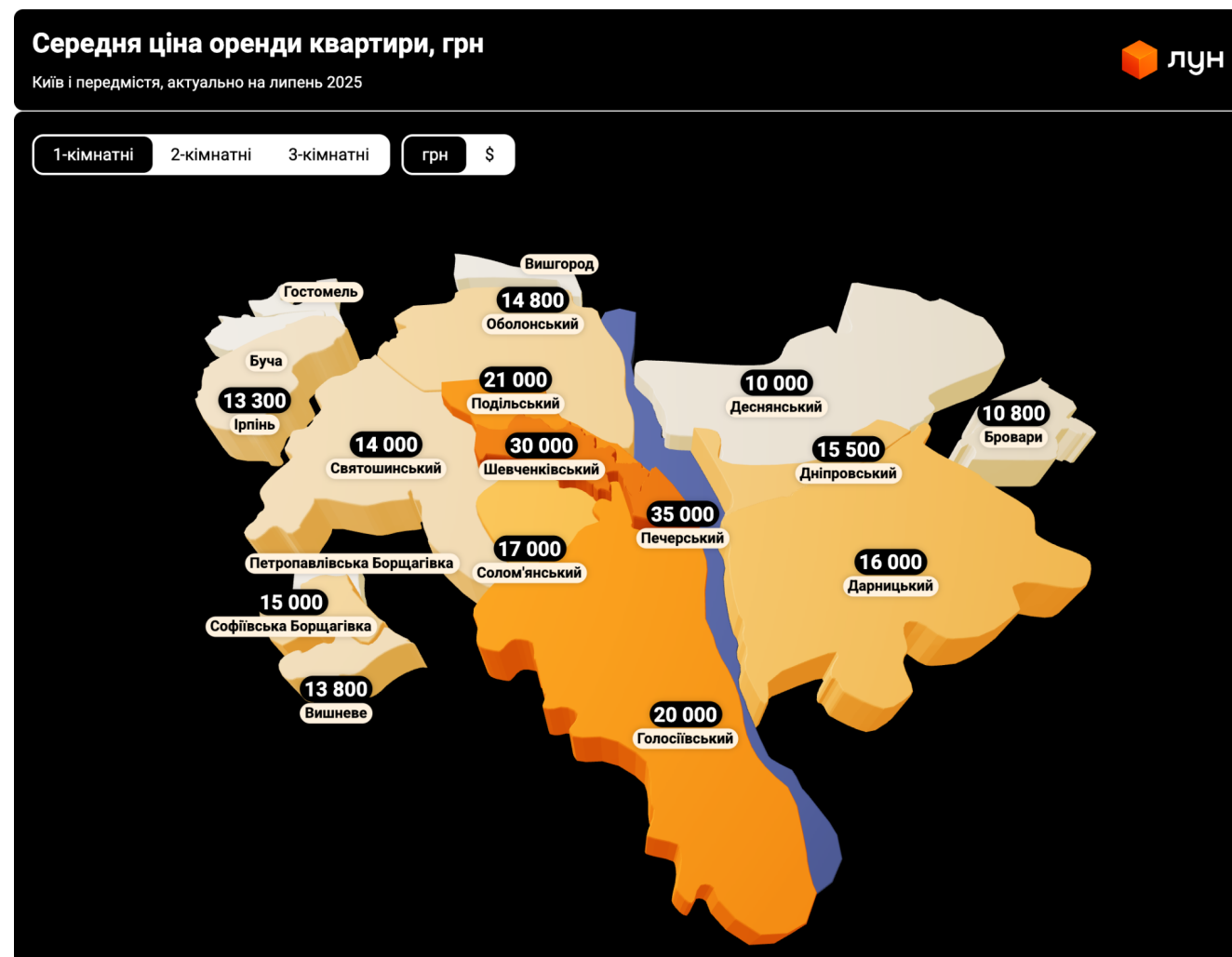
Київ, актуально на липень 2025



1к 2к 3к грн \$



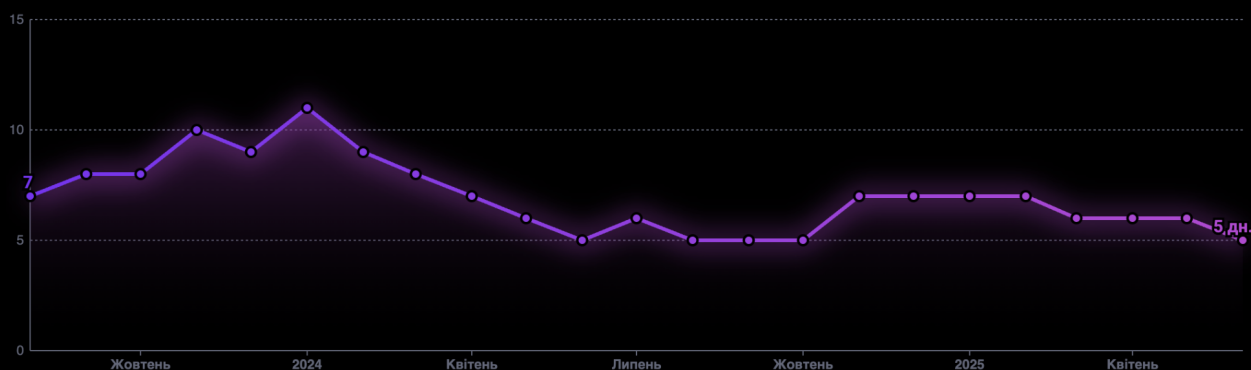
Найдешевші квартири для оренди в столиці варто шукати в Деснянському районі — в середньому, вартість 1-кімнатної тут становить 10 тис. грн на місяць. Найдорожчі варіанти, традиційно, розташовані в центральних районах міста — на початок 3 кварталу середня вартість оренди 1-кімнатної квартири в Печерському районі становить 35 тис. грн, а в Шевченківському — 30 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 червні вона знаходила орендаря за 5 днів.

Наскільки швидко квартира здається в оренду

Київ, актуально на липень 2025

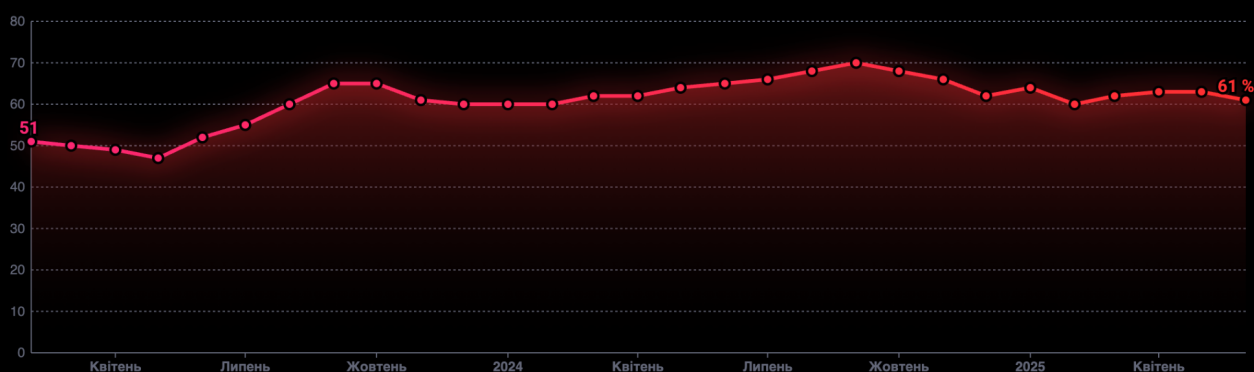


В середині літа на оренду столичної 1-кімнатної квартири витрачається 61% середнього заробітку в регіоні. Це на 1% менше, ніж на початку року.

Середній відсоток заробітної плати, який йде на оренду

Київ, актуально на липень 2025

1к 2к 3к

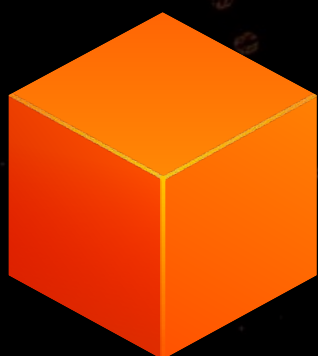


ПІДСУМКИ

Як бачимо, за підсумками 1 півріччя 2025 року ринок нерухомості України демонструє поживавлення. У більшості регіонів країни зростали ціни та попит на вторинці, причому найактивніше росли ціни у східних областях країни. Проте на ринку зберігається регіональний дисбаланс цін.

Щодо первинки, то і вона відчутно поживавилася. Збільшується кількість нових будівництв, зростає число добудованих квартир. Зростає і вартість квадратного метра новобудов — лідерство досі зберігає Львів, але відчутне подорожчання за пів року продемонстрували новобудови Одеси та Миколаєва, квадратний метр в яких за пів року здорожчав на 14%.

В сегменті оренди найактивніше подорожчання демонструють квартири столиці та східні міста-хаби для ВПО. Зокрема, серед 1-кімнатних за пів року найбільше зросла вартість оренди у Дніпрі (+10%), Києві (+14%), Одесі (+38%). При цьому в країні спостерігається суттєвий розбіг орендних ставок: в містах з найдорожчою та найдешевшою орендою він сягає 4-6 разів. Чи зменшиться цей розрив в найближчому майбутньому ми побачимо вже у наступному звіті, який ЛУН зробить за 3 місяці.



ЛУН

