

**Щоквартальний звіт
ринку нерухомості
від лун**

За III 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 III кварталу 2025 та прийняти обґрунтовані рішення щодо власних планів на нерухомість



Зміст:



Вторинка в країні 4

Вторинка в столиці 10



Первинка в країні 18

Первинка в столиці 23



Оренда в країні 27

Оренда в столиці 32



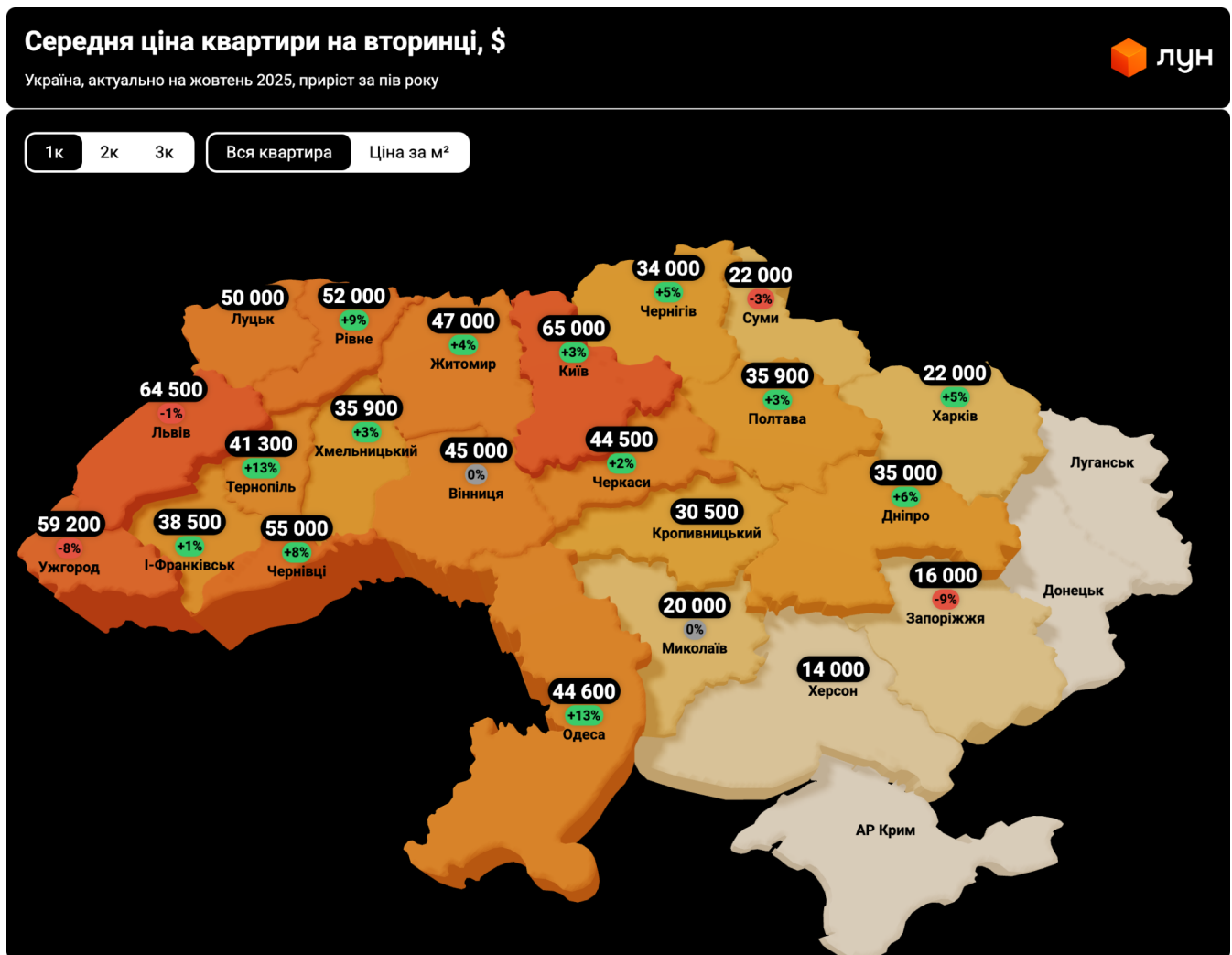
Підсумки 40



ВТОРИНКА В КРАЇНІ

Незважаючи на збереження вже знайомих трендів — зокрема, суттєвого регіонального дисбалансу цін, восени 2025 року ринок української вторинки продемонстрував деякі несподіванки. Звичні лідери почали втрачати позиції в сегменті інвестиційних 1-кімнатних, столичний ринок демонструє дивовижну стабільність, а на арену виходять нові регіональні «зірки».

Восени на вторинному ринку нерухомості країни спостерігаємо справжні парадокси. В найдорожчих західних містах країни, Львові та Ужгороді, в піврічній ретроспективі ціни на 1-кімнатні квартири несподівано просіли. На початок жовтня середня ціна однокімнатної в Ужгороді знизилась аж на 8%, до \$59,2 тис, та й у Львові скоригувалася вниз на 1%, до \$64,5 тис.



Водночас деякі інші західні обласні центри показали неабияке зростання. Найбільше — Тернопіль, де за пів року ціни на однокімнатні квартири злетіли на 13% до \$41,3 тис. Також відчутне здорожчання було зафіксоване у Чернівцях, де за той же період середня вартість 1-кімнатної збільшилась на 8%, до \$55 тис.

Така динаміка може говорити про початок фундаментального зсуву: зацікавленість покупців та інвесторів в квартири на заході країни зміщується в бік сусідніх, менш «розкручених», але також умовно-безпечних міст. Якщо це дійсно так, то вже найближчим часом зможемо спостерігати аналогічне зростання середньої ціни в Івано-Франківську та Хмельницькому. До речі, зараз в цих містах середня вартість 1-кімнатних чи не найнижча в західній частині країни: \$38,8 тис. та 35,9 тис. відповідно. Причому на цьому рівні вона тримається вже доволі давно — за пів року 1-кімнатні в цих містах здорожчали, в середньому, лише на 1% та 3%.

Цікаво, що навіть в столиці ціни на 1-кімнатні майже не змінились — за пів року зростання середньої вартості становило 3%. Тим не менше, Київ зберіг лідерство за рівнем середньої ціни «однушки»: середня вартість таких квартир на початок жовтня становить найвищі в країні \$65 тис. На другому місці з невеликим відривом — Львів, з середньою вартістю 1-кімнатних \$64,5 тис., а на третьому — Ужгород з \$59,2 тис. Якщо продовжити цей рейтинг, то на четвертому місці побачимо Чернівці з ціною \$55 тис. за «середню однушку», а на п'ятому — Рівне з \$52 тис.

Якщо ж розглядати міста, які за пів року продемонстрували найвищий рівень зростання середньої вартості 1-кімнатних, то це будуть Одеса та Тернопіль (по +13%), Рівне (+9%), Чернівці (+8%), Дніпро (+6%) та Чернігів і Харків (+5%).

У східних містах-хабах для ВПО середня ціна на 1-кімнатні теж продовжує зростати. У Дніпрі 1-кімнатні за пів року додали 6%, а у Харкові — 5%. Натомість у прифронтових Запоріжжі та Сумах спостерігається зворотній тренд: середня вартість 1-кімнатних, навпаки, знизилась на 9% та 3% відповідно. Щодо центральної частини країни, то на фоні коливань в інших регіонах вона виглядає як зона стабільності. Мінімальні зміни цін демонструють: Вінниця (\$45 тис., 0% зміни за пів року), Черкаси (\$44,5 тис., +2%) та Кропивницький (\$30,5 тис., +2%).

Варто зазначити, що в сегменті 1-кімнатних квартир посилюється регіональний дисбаланс цін. Якщо пів року тому, наприкінці березня, відношення найнижчої до найвищої середньої вартості становило 3,6 (\$17,5 тис у Запоріжжі проти \$63 тис. у Києві), то наприкінці вересня воно зросло до 4 (\$16 тис. у Запоріжжі проти \$65 тис. у Києві) та навіть 4,5 разів (\$14 тис. у Херсоні проти \$65 тис. у Києві). В сегменті 2-кімнатних квартир теж намітились деякі «зміни трендів». Столиця залишається містом з найвищою середньою ціною на квартири (\$100 тис.), але водночас показує нульове зростання вартості за останні шість місяців.

Середня ціна квартири на вторинці, \$

Україна, актуально на жовтень 2025, приріст за пів року



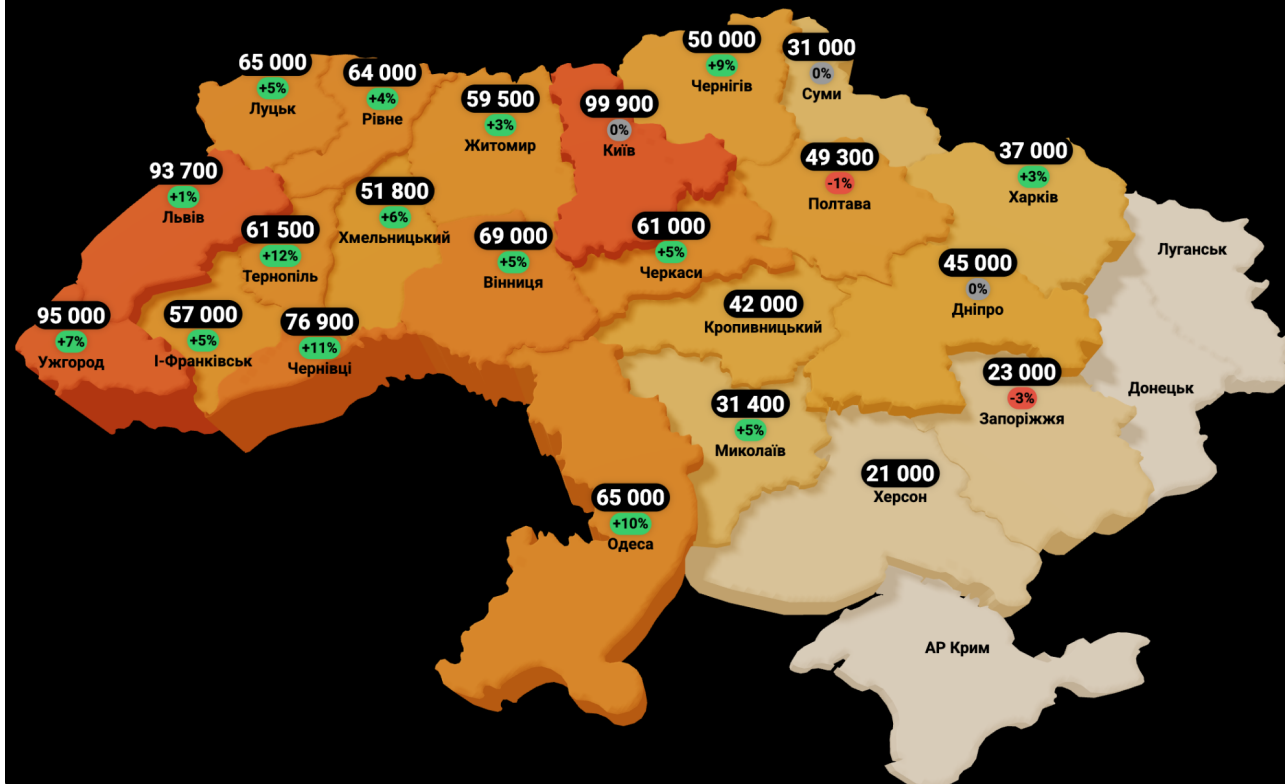
1к

2к

3к

Вся квартира

Ціна за м²



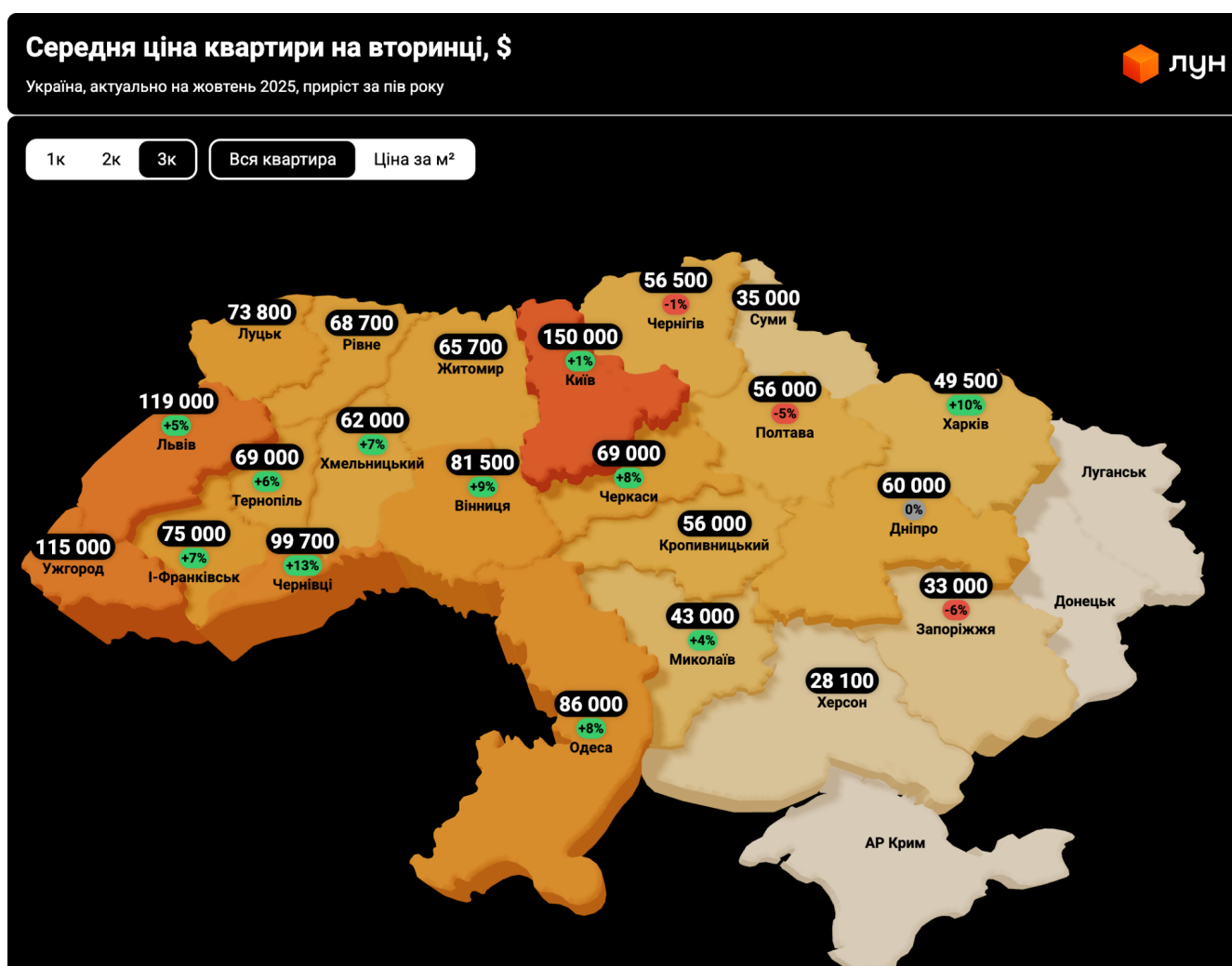
Середня вартість 2-кімнатних в Ужгороді (\$95 тис.) тепер вища, ніж у Львові (\$93,7 тис.). Цікаво, що ця зміна відбулася завдяки значному зростанню ціни в Ужгороді (+7%) за останні пів року, тоді як у Львові вона майже не змінилась (+1%).

Також бачимо що найвищі темпи зростання цін демонструють не найбільші мегаполіси та традиційно популярні західні міста, а обласні центри на заході та півдні країни: Тернопіль: +12% (до \$61,5 тис.), Чернівці: +11% (до \$76,9 тис.), Одеса: +10% (до \$65 тис.)

А ось 2-кімнатні в містах центральної частини країни за пів року продемонстрували помірне зростання середньої ціни (+3-5%) – тобто, як і в сегменті 1-кімнатних, тут поки панує стабільність. Не менш показово, що в прифронтових містах та містах-хабах для ВПО ціни за пів року або не змінились (Дніпро, Суми), або продовжували знижуватись (Запоріжжя). Винятки – Харків, де середня ціна «двушок» за пів року підросла на 3% та Миколаїв, де 2-кімнатні за пів року додали 5%. Можна припустити, що попит на «квартири для життя» в цих містах залишається стабільним. Варто зазначити, що регіональний дисбаланс середніх цін в цьому сегменті також підсилюється, хоча і менше,

ніж серед 1-кімнатних. Якщо пів року тому він становив 4,2 рази (\$23,8 тис. у Запоріжжі проти \$100 тис. у Києві), то зараз в цій парі міст він підвищився до 4,3. А між Києвом та Херсоном — містами з найвищою та найнижчою середньою вартістю 2-кімнатних — взагалі становить 4,8 разів.

Аналогічну картину бачимо і в сегменті 3-кімнатних квартир. Київ досі є найдорожчим - середня ціна 3-кімнатної тут становить \$150 тис. Проте на цьому рівні ціна залишається вже пів року (+1% є скоріш корекцією, ніж відображенням реального зростання середньої ціни).

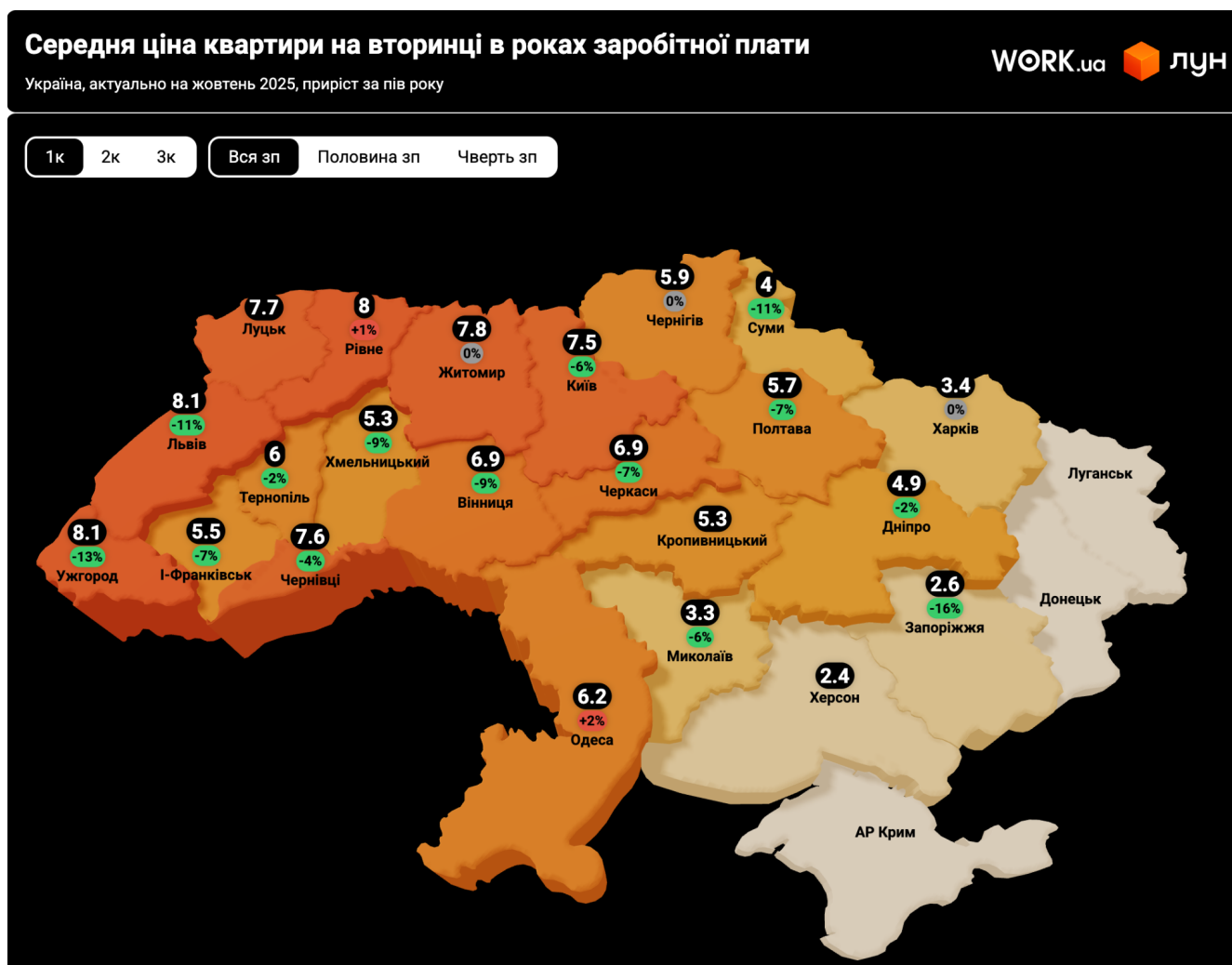


На другому місці Львів: 3-кімнатні тут коштують, в середньому \$119 тис., і за пів року подорожчали на 5%. Третє місце за середньою вартістю 3-кімнатних посідає Ужгород з позначкою \$115 тис. Проте як і в столиці, за пів року середня ціна таких квартир не змінилась. А ось найвищий відсоток зростання середньої вартості 3-кімнатних квартир за 6 місяців зафіксований в Чернівцях — за цей період вони тут подорожчали аж на +13%. В сусідніх обласних центрах теж спостерігався ріст: у Вінниці на 9%, в Хмельницькому та Івано-Франківську — на 7%, в Тернополі — на 6%. Така динаміка

цілком відповідає гіпотезі про те, що на українському ринку нерухомості починають сяяти нові «регіональні зірки». Також варто зазначити, що Харків та Одеса за 6 місяців теж продемонстрували суттєве збільшення ціни на 3-кімнатні квартири. Їх вартість підвищилась на 10% та 8% відповідно, досягнувши \$49,5 тис. та \$86 тис.

Зауважимо, що в сегменті 3-кімнатних квартир регіональний дисбаланс цін також підсилюється: пів року тому різниця середніх цін у Києві та Запоріжжі становила 4,2 рази, а зараз – вже 4,5. А розрив між найнижчою (\$28,1 тис., Херсон) та найвищою (\$150 тис., Київ) середньою ціною досягає 5,3 разів.

Говорячи про загальну ситуацію на українському ринку вторинки, неможливо обійти увагою індекс доступності житла (співвідношення середньої місцевої зарплати до середньої вартості житла). Цікаво, що цей індекс продовжує поліпшуватись.



Зокрема, за підрахунками ЛУН та Work.ua, на початку жовтня 2025 року в столиці для купівлі середньої 1-кімнатної квартири знадобиться повний середній заробіток за 7,5 років, тоді як ще пів року тому така квартира коштувала еквіваленту заробітку за 8

років (-6% за пів року). У Львові зараз цей індекс становить 8,1 річних зарплат проти 9,1 на початку квітня (-11% за пів року). В Ужгороді «індекс доступності 1-кімнатних» за пів року покращився аж на 13% — зараз для купівлі «середньої 1-кімнатної» в місті знадобиться 8,1 років, тоді як пів року тому на неї пішов би середній заробіток за 9,3 роки.

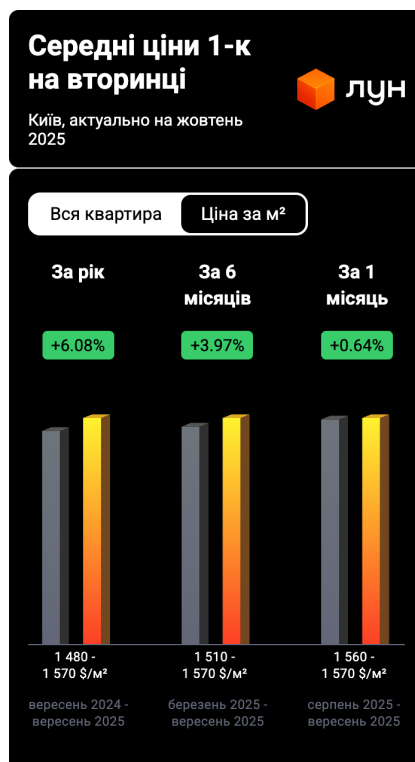
Зауважимо, що збільшення індексу (тобто погіршення доступності житла) за пів року відбулося лише в двох українських містах: Рівному (+1%) та Одесі (+2%).

ВТОРИНКА В СТОЛИЦІ

Схоже, що власники столичних квартир на продаж знизили свої очікування: середня ціна квартир в оголошеннях залишається стабільною вже пів року. Проте покупці готові платити більше: середня вартість проданих квартир росте. При цьому термін експозиції квартир залишається меншим за 2 місяці, що може свідчити про наявність стабільного та платоспроможного попиту.

Параметри нерухомості, як і раніше, відчутно впливають на її вартість. В залежності від місця розташування, віку будинку, наявності чи відсутності ремонту різниця цін на квартири з однією кількістю кімнат може доходити до 4 разів.

За підсумками 3 кварталу столичні квартири зберегли статус найдорожчих в країні. Згідно даних ЛУН, середня вартість квадратного метру на них досягла \$1570 в сегменті 1-кімнатних квартир (+4% за пів року), \$1530 – 2-кімнатних (+1%) та \$1590 – 3-кімнатних (+1%). Як бачимо, в Києві найдорожча вартість квадратного метра залишається у 3-кімнатних квартир, що є деякою аномалією: в інших містах країни вартість квадрату таких квартир має найнижчу вартість.



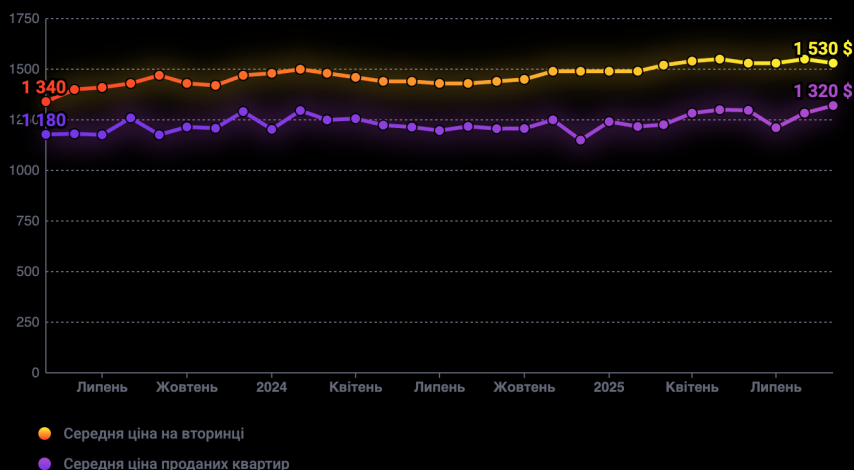
Середні ціни 2-кімнатних на вторинці

Київ, актуально на жовтень 2025



Вся квартира

Ціна за м²



Середні ціни 2-к на вторинці

Київ, актуально на жовтень 2025



Вся квартира

Ціна за м²

За рік

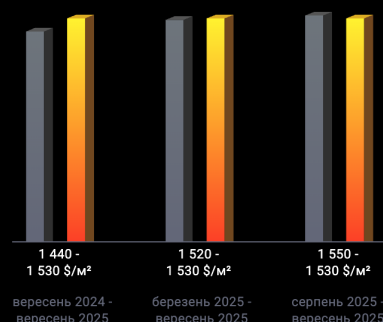
+6.25%

За 6 місяців

+0.66%

За 1 місяць

-1.29%



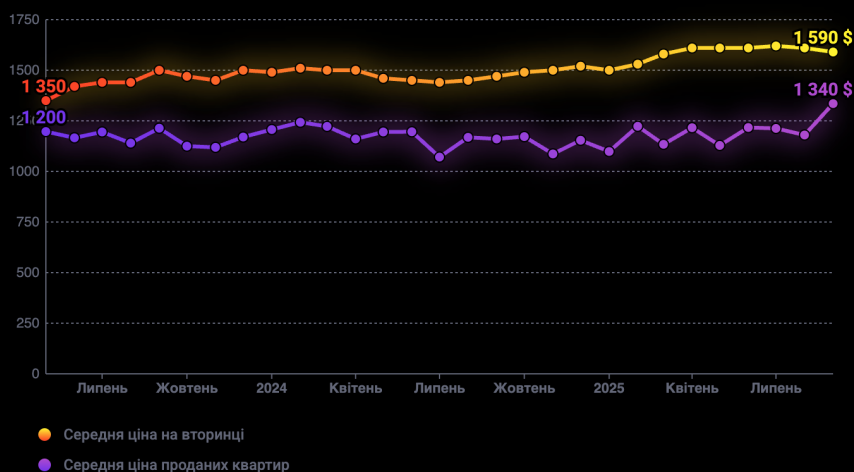
Середні ціни 3-кімнатних на вторинці

Київ, актуально на жовтень 2025



Вся квартира

Ціна за м²



Середні ціни 3-к на вторинці

Київ, актуально на жовтень 2025



Вся квартира

Ціна за м²

За рік

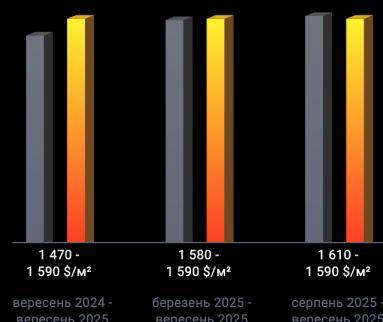
+8.16%

За 6 місяців

+0.63%

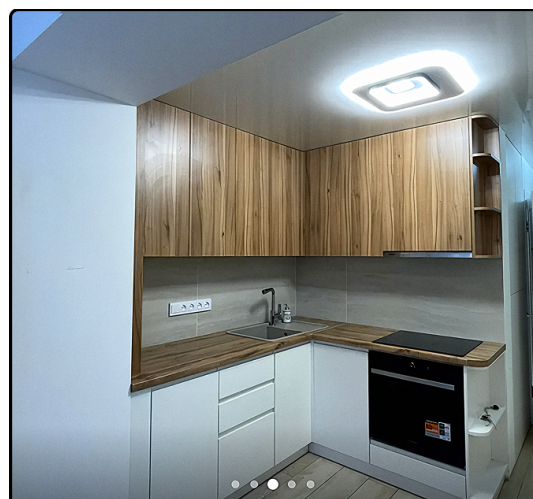
За 1 місяць

-1.24%



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, а також інших параметрів нерухомості. За традицією, найдорожча нерухомість пропонується в Печерському районі, а найдешевша — в Деснянському.



\$ 65 тис. 2 167 \$/м²



Казарменна вулиця, 4-Б

[Шулявка, Шевченківський, Київ](#)

1 кімната

з ремонтом AI

30 / 13 / 6.5 м²

цегляна

Середня ціна квартири на вторинці, \$

Київ і передмістя, актуально на жовтень 2025



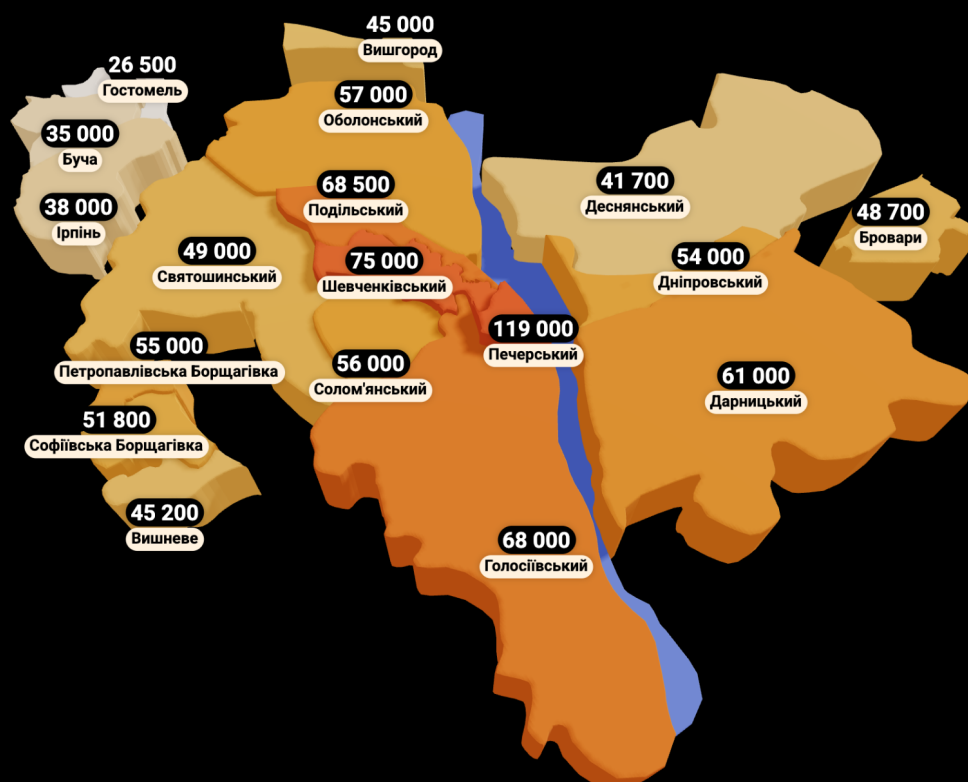
1-кімнатні

2-кімнатні

3-кімнатні

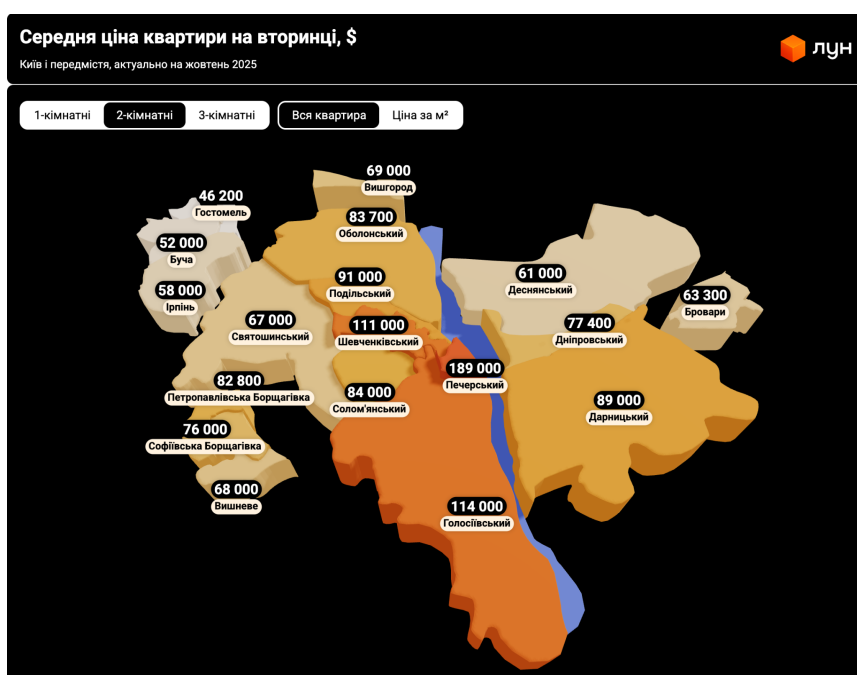
Вся квартира

Ціна за м²



Різниця між середньою вартістю квартир в цих районах, як і раніше, доволі суттєва. Зокрема зараз 1-кімнатна в Деснянському районі коштує \$41,7 тис. проти \$119 тис. в Печерському (різниця \$77,3 тис.), 2-кімнатна – \$61 тис. проти \$189 тис. (різниця \$128 тис.), 3-кімнатна – \$75 тис. проти \$305 тис. (різниця \$230 тис.)

Довідково: пів року тому 1-кімнатна в Печерському районі коштувала \$116 тис. проти \$41 в Деснянському (різниця \$75 тис.), 2-кімнатна – \$193 тис. проти \$55,6 тис. (різниця \$137,4 тис.), а 3-кімнатна – \$310 тис. проти \$69 тис. (різниця \$241 тис.)



Якщо розглядати середню ціну, вказану в оголошеннях про продаж квартир та ціну проданих квартир, то побачимо, що вони потроху «пішли на зближення». На початку жовтня для 1-кімнатних ця різниця становить \$7 тис., для 2-кімнатних — \$25 тис., а для 3-кімнатних — \$55 тис. Для порівняння: ще пів року тому вона становила \$8 тис. для 1-кімнатних, \$30 тис. для 2-кімнатних та \$62 тис. для 3-кімнатних. Цей тренд, скоріш за все, свідчить про «вимивання» з ринку найдешевших квартир — більшість з них вже продані, тому покупцям доводиться збільшувати бюджети на придбання житла в столиці.

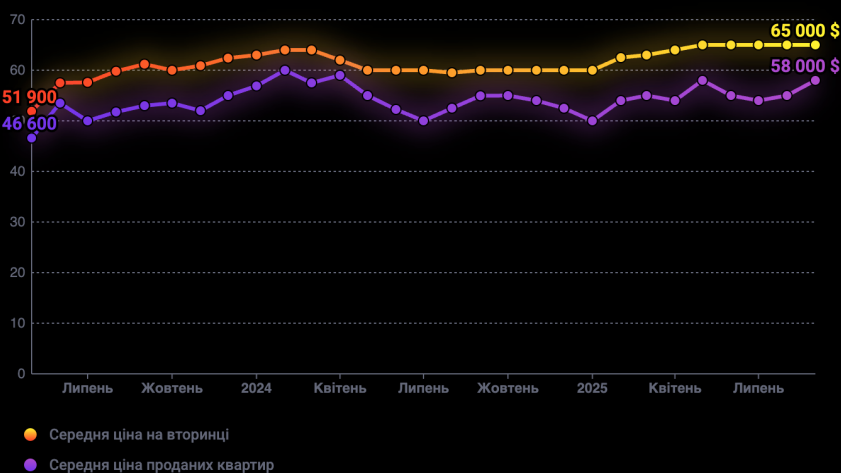
Середні ціни 1-кімнатних на вторинці

Київ, актуально на жовтень 2025



Вся квартира

Ціна за м²



Середні ціни 1-к на вторинці

Київ, актуально на жовтень 2025



Вся квартира

Ціна за м²

За рік

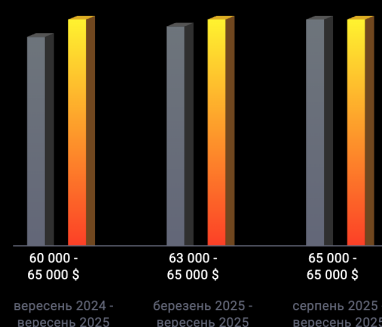
+8.33%

За 6 місяців

+3.17%

За 1 місяць

0%

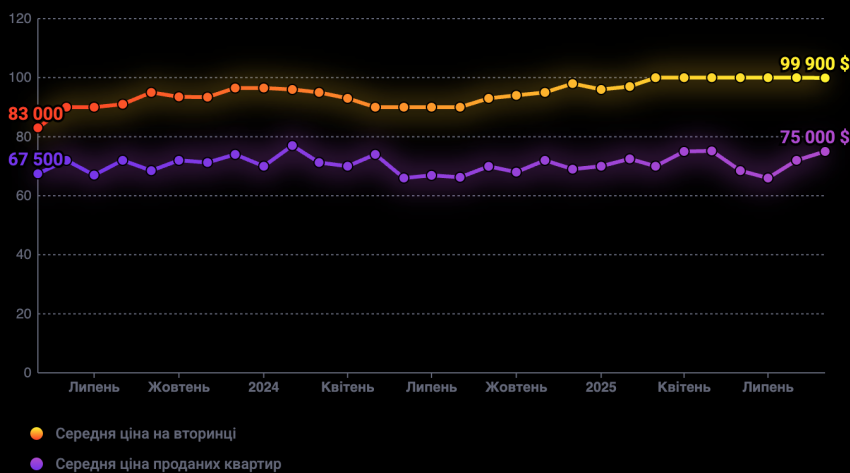


Середні ціни 2-кімнатних на вторинці

Київ, актуально на жовтень 2025



Вся квартира Ціна за м²

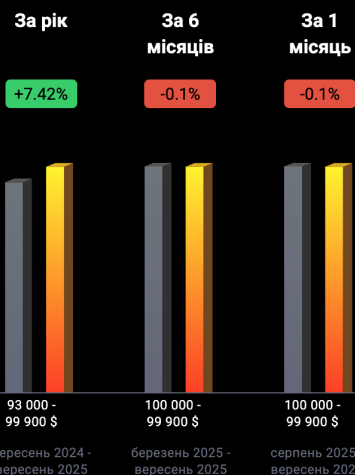


Середні ціни 2-к на вторинці

Київ, актуально на жовтень 2025



Вся квартира Ціна за м²

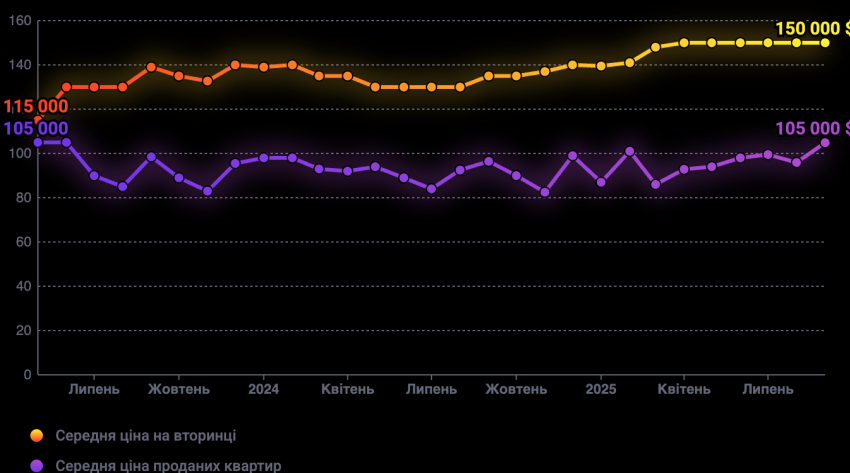


Середні ціни 3-кімнатних на вторинці

Київ, актуально на жовтень 2025



Вся квартира Ціна за м²

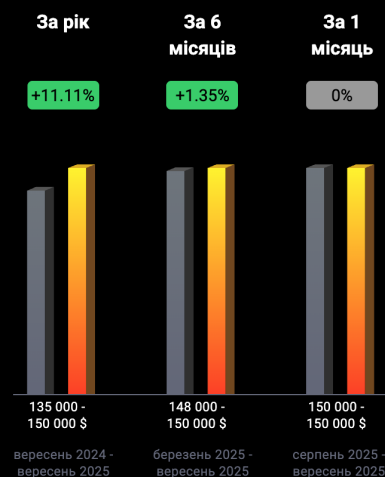


Середні ціни 3-к на вторинці

Київ, актуально на жовтень 2025



Вся квартира Ціна за м²



Незважаючи на високий ціник, термін експозиції квартири на столичній вторинці не збільшується. Після відновлення роботи реєстрів, квартира в Києві продається, в середньому, менш ніж за 2 місяці. Зокрема у вересні 2025 року, цей термін складав 47 днів, що суттєво швидше, ніж рік тому (67 днів у вересні 2024 року).

Наскільки швидко квартира продається на вторинці

Київ, актуально на жовтень 2025



Також в столиці підвищується доступність квартир для потенційних покупців. Якщо пів року тому середня 1-кімнатна коштувала 8 середніх річних зарплати по місту, то зараз її вартість знизилась до показника 7,5 річних зарплат.

Середня ціна квартири на вторинці в роках заробітної плати

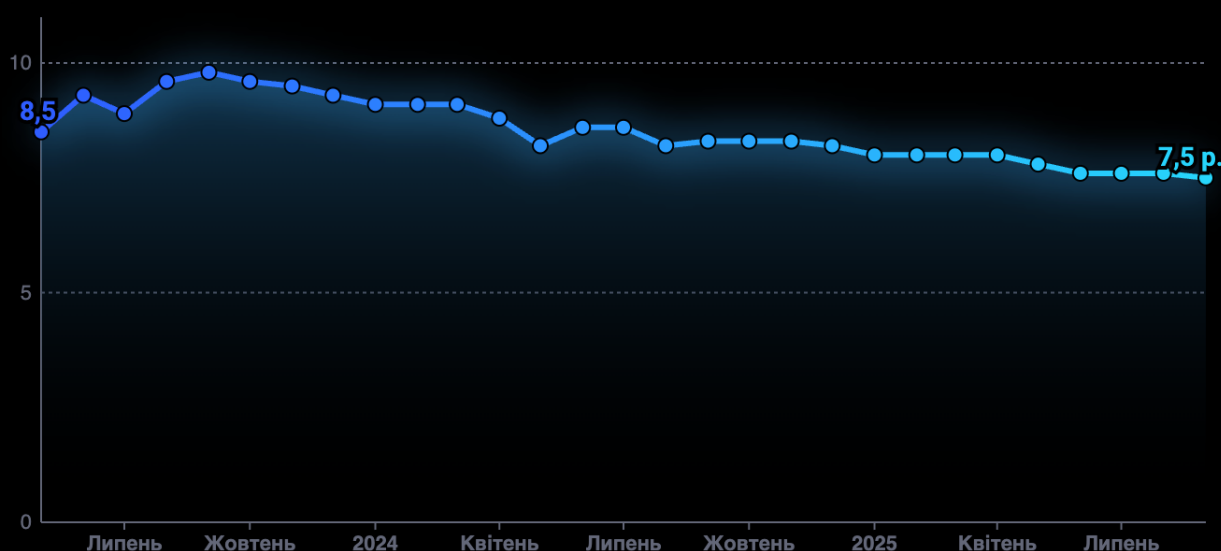
WORK.ua  ЛУН

Київ, актуально на жовтень 2025

1к

2к

3к



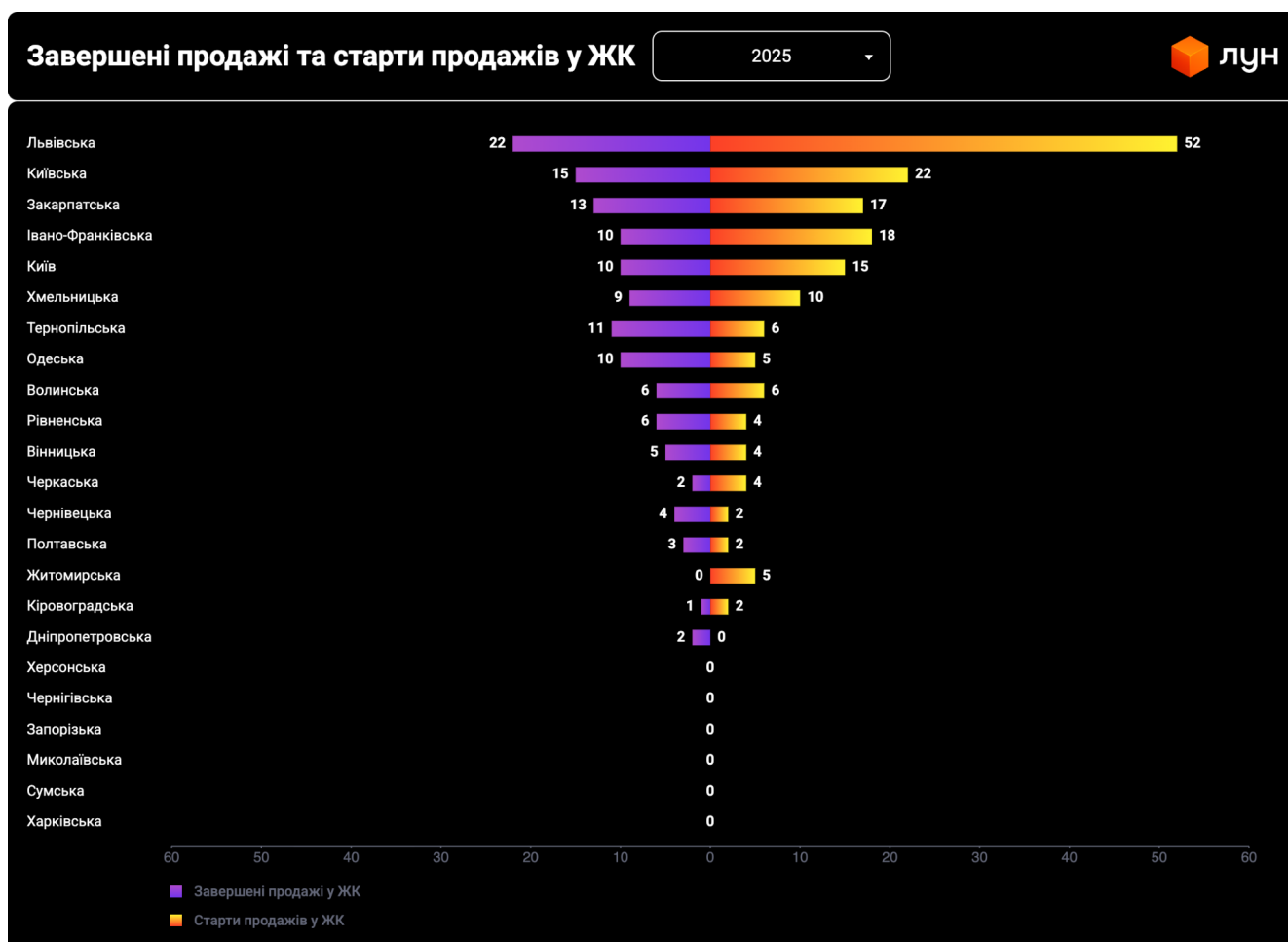
Щодо пропозиції, то за даними ЛУН, на початку жовтня на столичному вторинному ринку було виставлено на продаж більше 17 тисяч квартир. Цікаво, що вже декілька місяців поспіль рейтинг районів майже не змінюється за кількістю лотів: лідером за пропозицією залишається Печерський район, де продавці пропонують близько 2,1 тис. об'єктів. Дарницький район посідає друге місце з 2,2 тис. варіантів, а Голосіївський — третє (1,9 тис. лотів). Найменше квартир пропонується у Святошинському та Деснянському районах — трохи менше 1 тис. у кожному.

ПЕРВИНКА В КРАЇНІ

Український ринок первинки починає демонструвати певні ознаки стабілізації: збільшується кількість квартир на початок будівництва, темпи зростання середніх цін на новобудови пригальмували. Проте схоже, що на ринку починає формуватись дефіцит нового житла, викликаний зменшенням обсягів початку будівництва після повномасштабного вторгнення.

Український ринок первинки продовжує «набирати обертів». За даними Держстату, протягом 6 місяців 2025 року в країні почали будувати 48981 квартир та приватних будинків. Це на 35,1% більше за показники минулого року – в 2024 за той же період почали будувати 36244 квартир та приватних будинків.

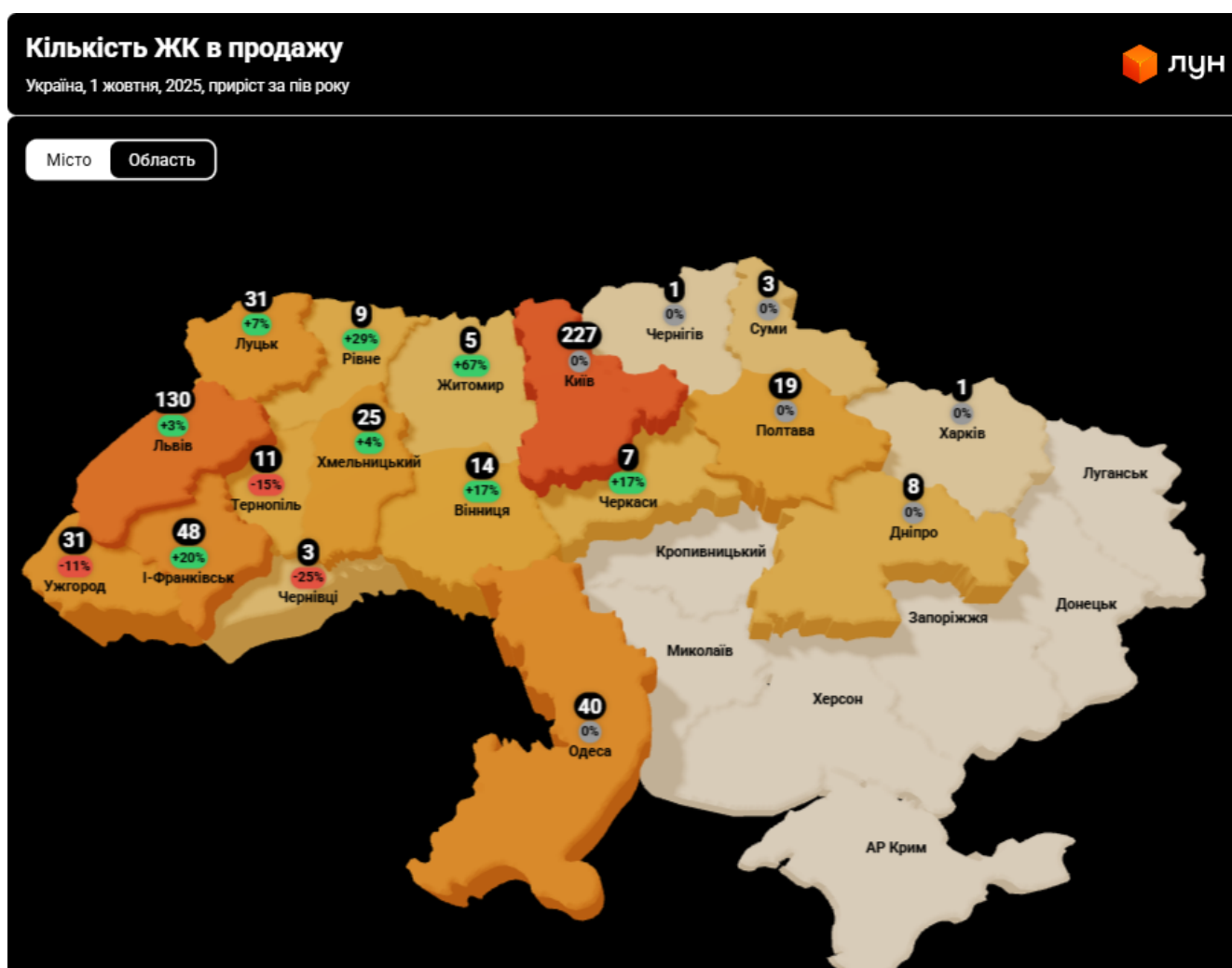
При цьому загальна площа нових квартир та будинків за 6 місяців 2025 року склала 2,97 млн кв. м, що на 45% більше аналогічних показників попереднього року (2,05 млн кв. м). Найактивніше нове будівництво розпочиналось у Київській (8396 квартир та будинків, 0,9 млн кв.м), Львівській (4705 квартир та будинків, 0,5 млн нових кв.м) та Івано-Франківській (3657 квартир та будинків загальною площею 0,23 млн кв.м) областях. В Києві за пів року почали будувати 1523 квартири площею 0,37 млн кв.м.



Якщо ж говорити не про початок та завершення будівництва, а про старт та завершення продажів майбутніх квартир, то, за даними ЛУН, в Україні від початку року були повністю розпродані майбутні квартири в 126 ЖК, а продажі стартували у 172 житлових комплексах. Найбільші показники — у забудовників Львівській області, які розпродали квартири у 22 ЖК та вивели на ринок квартири у 52 ЖК. На другому місці — девелопери Київської області з показниками 15/22 ЖК, а на третьому — забудовники Закарпатської області, які завершили продажі у 13 ЖК та почали у 17 нових проєктах. Столичні девелопери посіли п'яте місце з 10 розпроданими ЖК та 14 — новими.

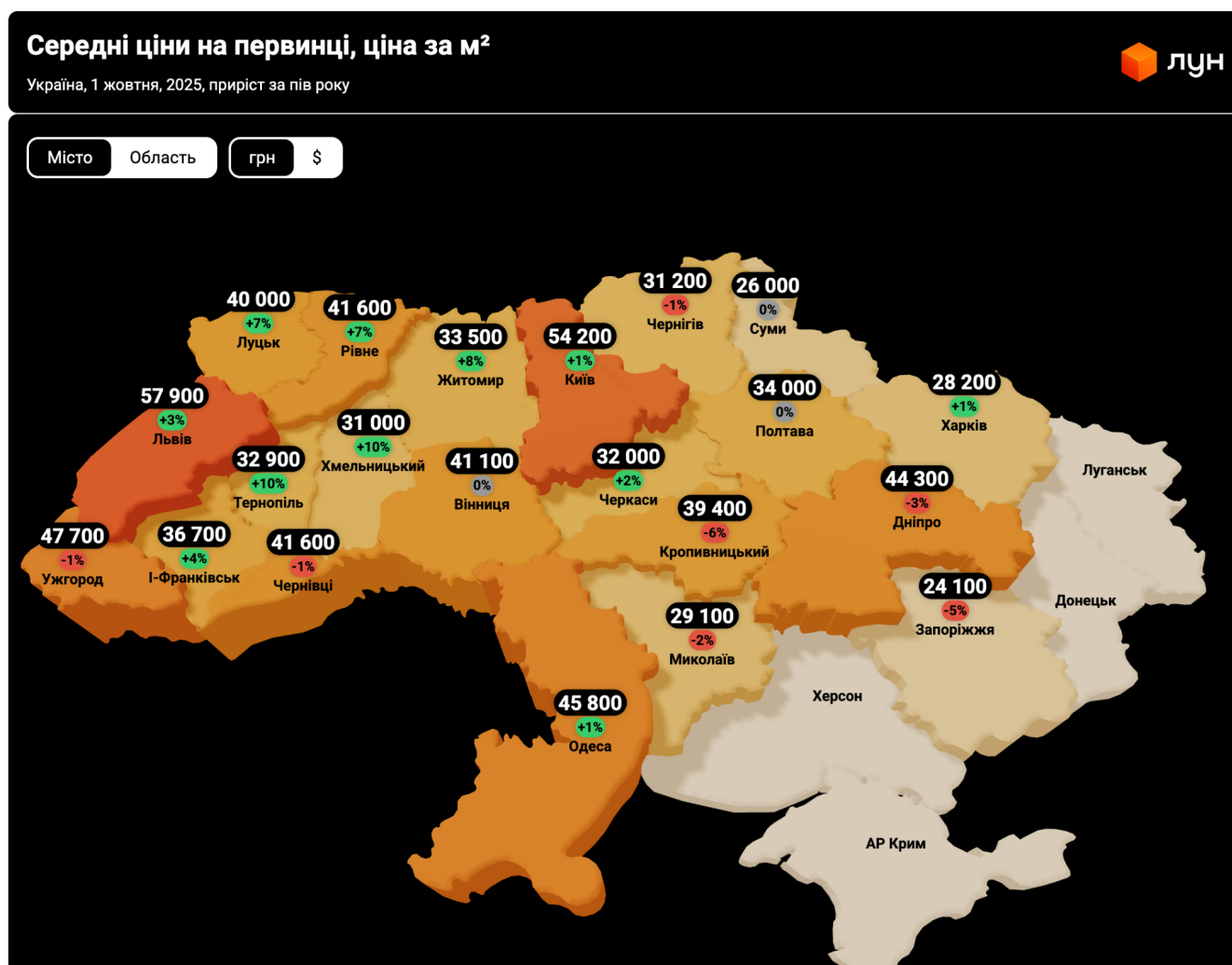


При цьому найбільший вибір квартир в новобудовах залишається у інвесторів Києва та Київської області. На початку жовтня столичні девелопери пропонують квартири в 177 проектах, а в області в продажу квартири у 227 ЖК. На другому місці забудовники Львова та області, які пропонують квартири різного ступеня готовності у 145 та 130 ЖК відповідно. На третьому місці девелопери Тернополя, де восени інвесторам пропонуються квартири у 67 ЖК. Показово, що продаж квартир в новобудовах ведеться навіть в найбільш обстрілюваних містах країни. Зокрема в Дніпрі можна вибрати квартиру серед 52 активних ЖК, в Харкові – серед 19 ЖК, в Миколаєві – серед 15 ЖК, а в Запоріжжі – серед 11 ЖК.



Щодо цін, то в півріччій ретроспективі в більшості регіонів країни фіксується стабілізація середньої вартості квадратного метра. Коригування в діапазоні +/-1% спостерігається в Києві, Чернігові, Харкові, Ужгороді, Чернівцях та Одесі. У Сумах, Вінниці та Полтаві середня вартість квадрату новобудов за пів року взагалі не змінилась.

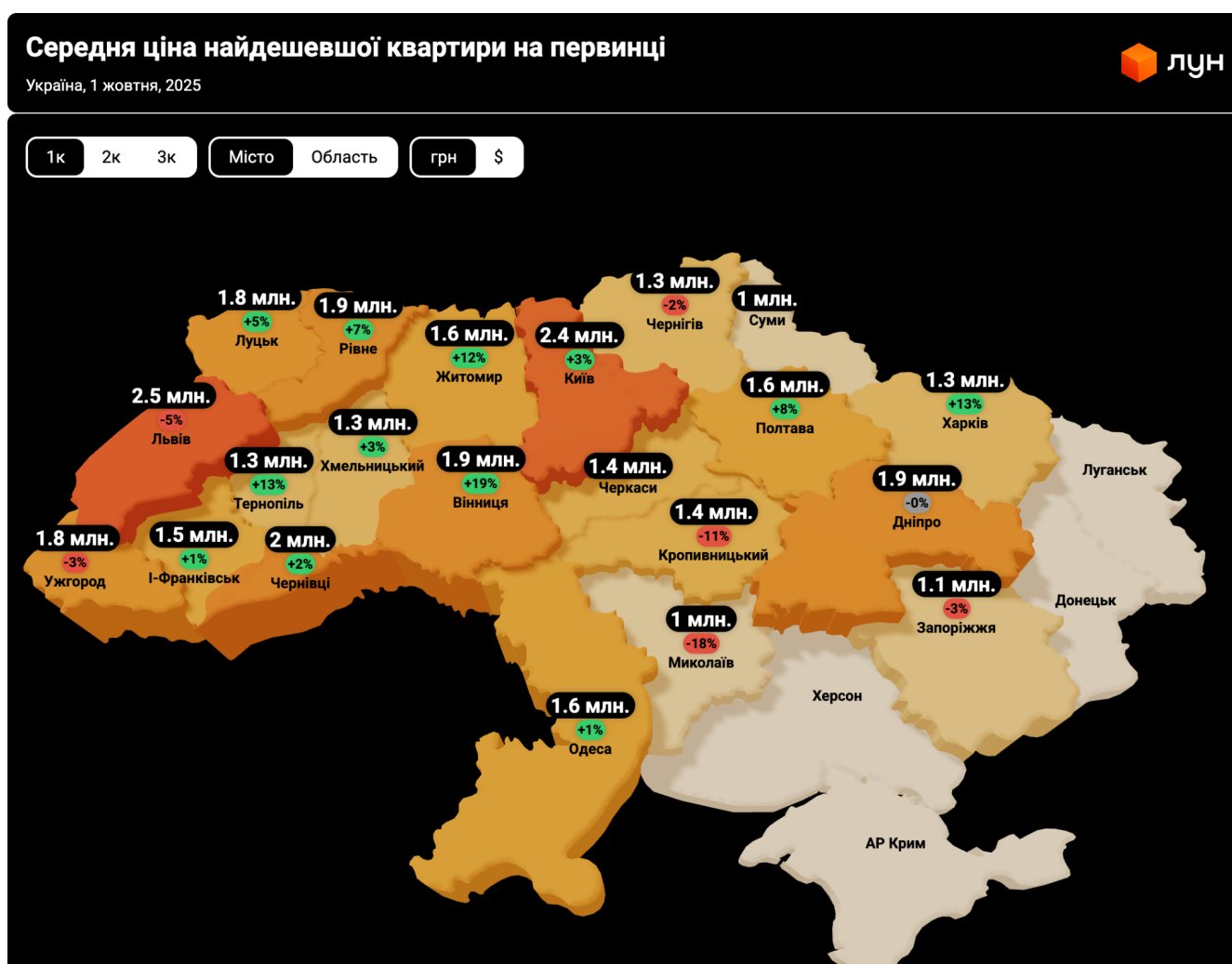
Натомість відчутне зниження продемонстрували ціни у Кропивницькому та Запоріжжі, на 6% та 5% за пів року відповідно. А підвищення – ціни у Луцьку та Рівному (+7%), Житомирі (+8%), Тернополі та Хмельницькому (+10%).



Мінімальні зміни середніх цін залишили «статус кво» в рейтингу міст з найдорожчою первинкою. Найдорожча середня вартість квадратного метра новобудов зберігається у Львові, вона тут становить 57,9 тис. грн. На другому місці за вартістю – новобудови столиці з середньою ціною квадратного метра 54,2 тис. грн. А третє місце посіли новобудови Ужгорода, метр в яких коштує 47,7 тис. грн.

Найнижчі ціни на квадратний метр новобудов цілком очікувано зберігаються у прифронтових містах: Запоріжжі (24,1 тис. грн), Сумах (26 тис. грн), Харкові (28,2 тис. грн) та Миколаєві (29,1 тис. грн).

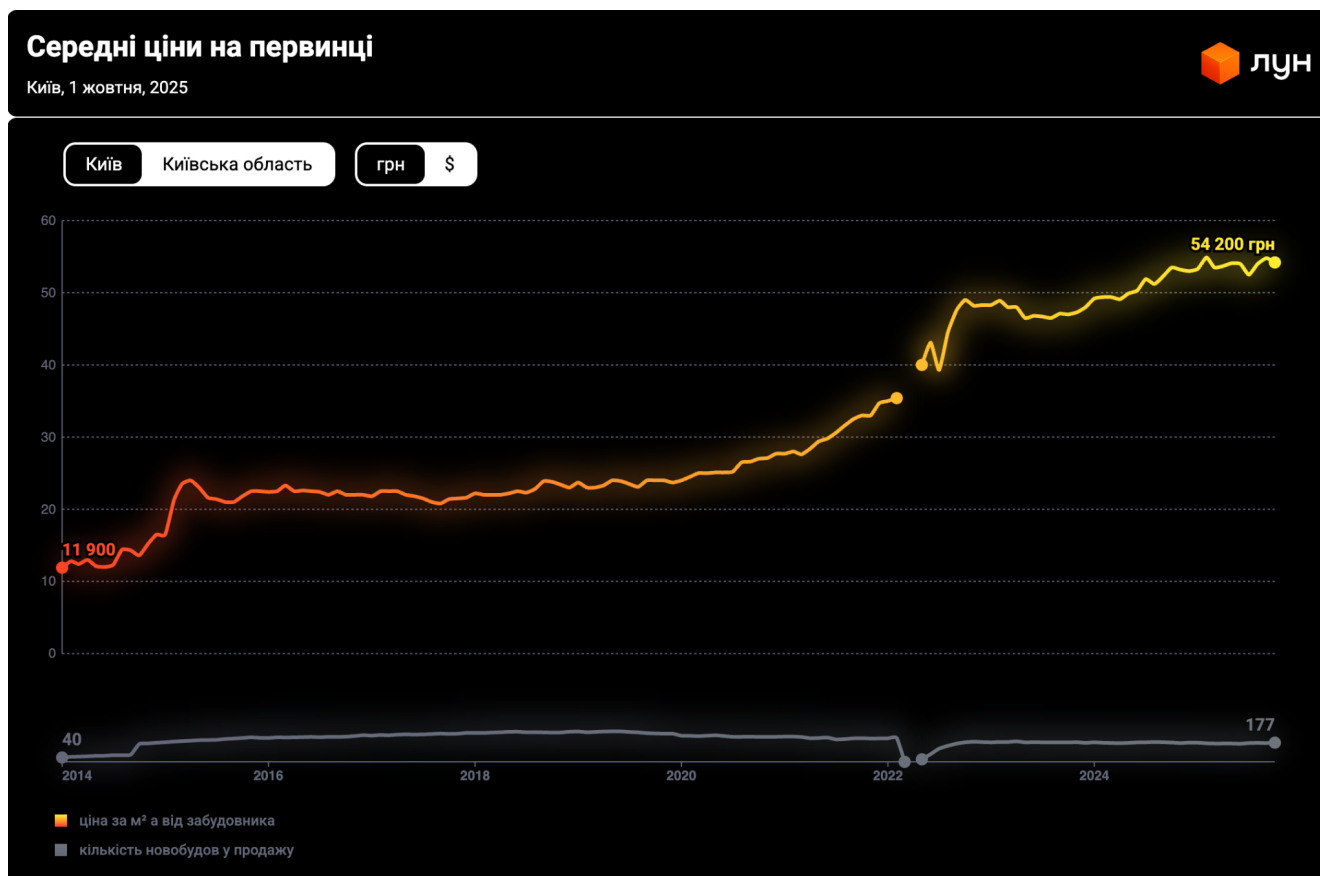
Щодо повної мінімальної вартості 1-кімнатної квартири на первинці, то найвищі ціни зберігаються у Львові (2,5 млн грн), Києві (2,4 млн грн) та Чернівцях (2 млн грн), а найнижчі – в Миколаєві та Сумах (1 млн грн) та Запоріжжі (1 млн грн). Цікаво, що східний Харків та західні Тернопіль та Хмельницький демонструють ідентичну середню ціну найдешевшої квартири на первинці (1,3 млн грн).



ПЕРВИНКА В СТОЛИЦІ

Київський ринок первинної нерухомості демонструє стійкість, але на ньому продовжуються процеси внутрішньої трансформації. На фоні загального зростання медіанної вартості квадратного метра новобудов, бачимо різну динаміку цін на різні класи новобудов: найдешевші майбутні квартири дешевшають, тоді як в більш дорогих сегментах — ростуть. Це може свідчити про зміну пріоритетів інвесторів, які готові платити вищу ціну за надійність, якість і вищий ступінь готовності.

Загальна медіана вартості квадратного метра в новобудовах столиці потроху зростає — станом на 1 жовтня вона досягла 54,2 тис. грн. Що, порівняно до січня поточного року (53,3 тис. грн), означає збільшення середньої ціни метру столичних новобудов майже на 1 тис. грн.



В той же час на столичній первинці спостерігаються різні тренди ціноутворення в залежності від класів новобудов.

Зокрема, середня вартість «квадрату» в класі економ все ще має низхідний тренд — з січня 2025 року вона просіла на 2,7 тис. грн, знизившись з 42,3 тис. грн у січні до 39,6 тис. грн у жовтні.

А ось ціни в сегментах комфорт, бізнес та преміум, навпаки, демонструють з початку року висхідний напрямок:

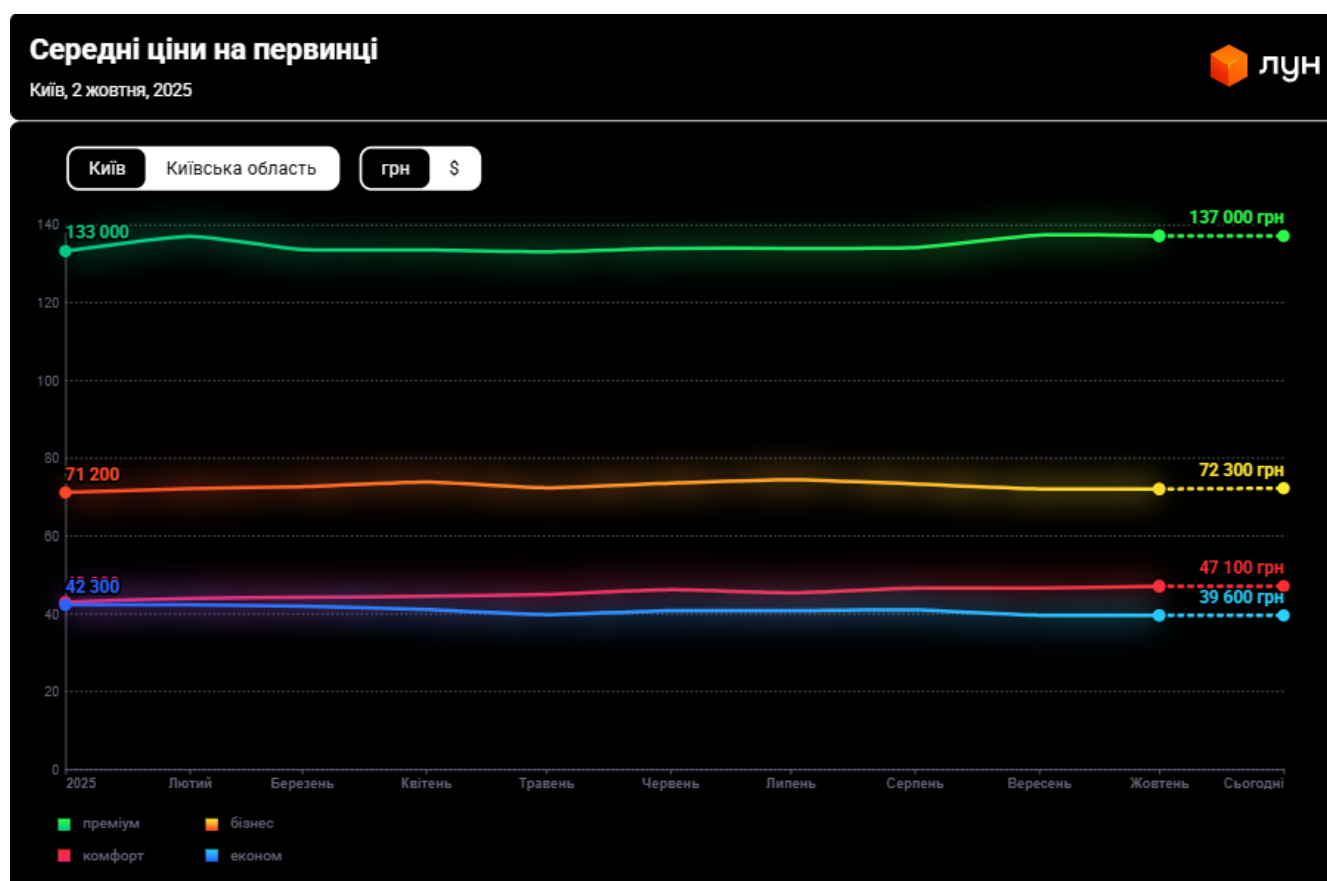
Комфорт: +4,1 тис. грн (з 43 тис. до 47,1 тис.).

Бізнес: +0,9 тис. грн (з 71,2 тис. до 72,1 тис.).

Преміум: +4,0 тис. грн (зі 133 тис. до 137 тис.).

Тобто бачимо, що за середня вартість квадратного метру найдешевших новобудов знижується, тоді як ціна на більш дорогі — навпаки, зростає. Це може свідчити про те, що інвестори стали прискіпливішими до новобудов і готові платити за кращий (або більш готовий та надійний) «товар».

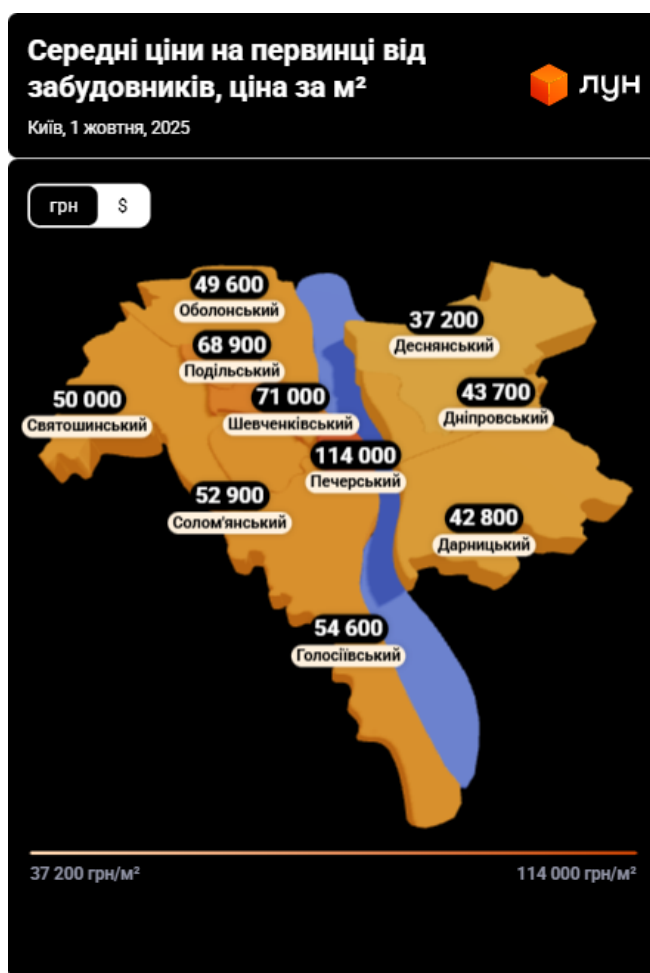
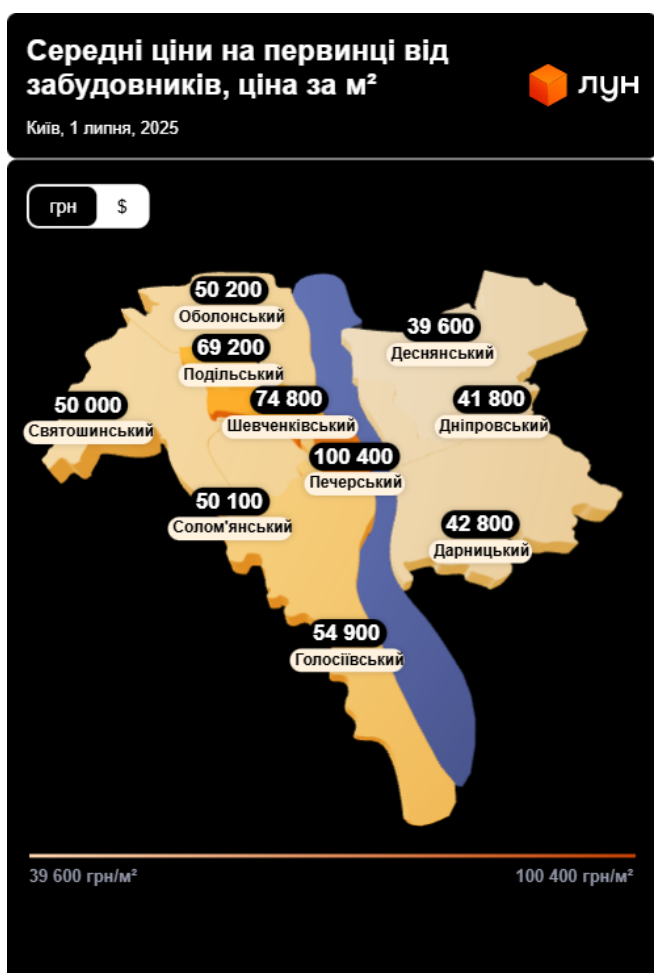
Зауважимо, що на столичному ринку зберігається суттєва різниця у вартості квадратного метра різних класів новобудов — причому найбільша «прірва» між сусідніми класами зараз спостерігається між бізнес та преміум, яка лише трішки не дотягує до позначки у 2 рази. А різниця між середньою вартістю квадрату в преміум та економ класі в столиці взагалі становить 3,5 разів — і це найвищий розбіг в країні.



Відчутний розбіг середньої вартості квадрату новобудов спостерігається і в залежності від районів Києва. Найвища вартість очікувано в Печерському районі: квадратний метр від забудовника тут обійдеться, в середньому, у 114 тис. грн — і це, до речі, на 14 тис. грн більше, ніж фіксувалось три місяці тому.

А ось найдешевший «метр» новобудов — в Деснянському районі. Зараз він втричі дешевший, ніж в Печерському районі і коштує, в середньому, 37,2 тис. грн. Цікаво, що за 3 місяці середня ціна квадрату новобудов тут навпаки знизилась: ще в липні вона становила, в середньому 39,6 тис. грн.

Додамо, що за 3 місяці середня вартість квадратного метра новобудов дещо знизилась в Оболонському районі (з 50,2 тис. грн до 49,6 тис. грн), Подільському (з 69,2 тис. грн до 68,9 тис. грн) та Шевченківському (з 74,8 тис. грн до 71 тис. грн) районах.



Цікаво, що здоров'я середньої вартості метру квадратного у новобудовах столиці відбулося на фоні збільшення кількості активних проєктів в столиці. За даними ЛУН, станом на початок жовтня в місті велись продажі квартир в 358 чергах ЖК на різних етапах будівництва, велось будівництво на 221 черзі, а також проводились підготовчі роботи на 19 котлованах. Для порівняння: пів року тому, наприкінці 1 кварталу, в столиці були відкриті продажі на 346 чергах та проводились підготовчі роботи на 11 котлованах.

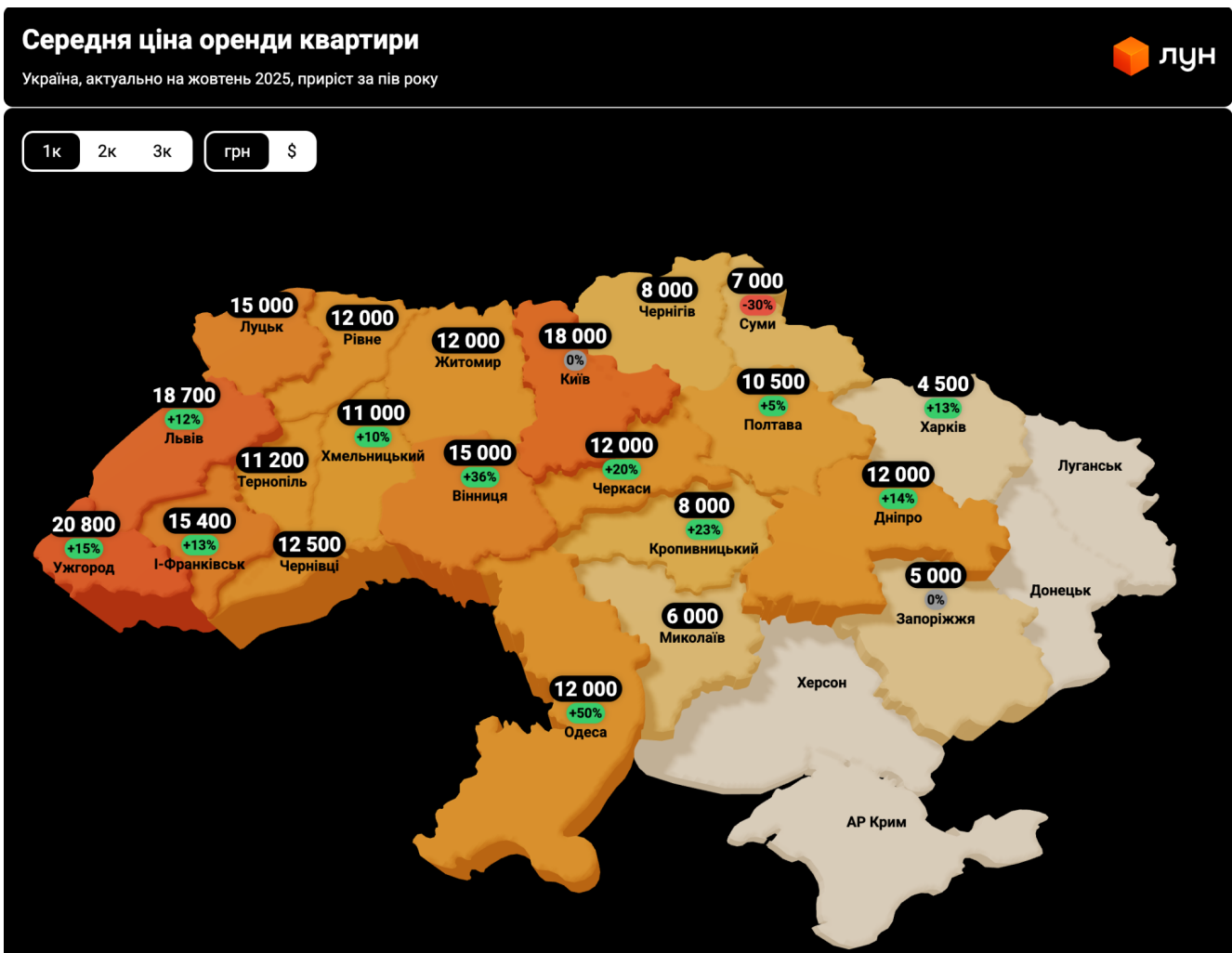


ОРЕНДА В КРАЇНІ

Схоже, що український ринок оренди стабілізувався і знову підкоряється звичному осінньому сезонному зростанню. Водночас рівень доступності оренди суттєво відрізняється: у різних містах частка зарплати, яка витрачається на оплату житла, коливається від 20% до понад 80%.

Щодо динаміки середніх орендних ставок, то за даними ЛУН, за пів року їх відчутне зростання було зафіксоване майже у всій країні. Виняток: столиця та прифронтові Запоріжжя та Миколаїв, де ціни залишились майже на рівні 6-місячної давнини, а також Суми, де за пів року ставка просіла на 30-45%, в залежності від кількості кімнат в квартирі під оренду.

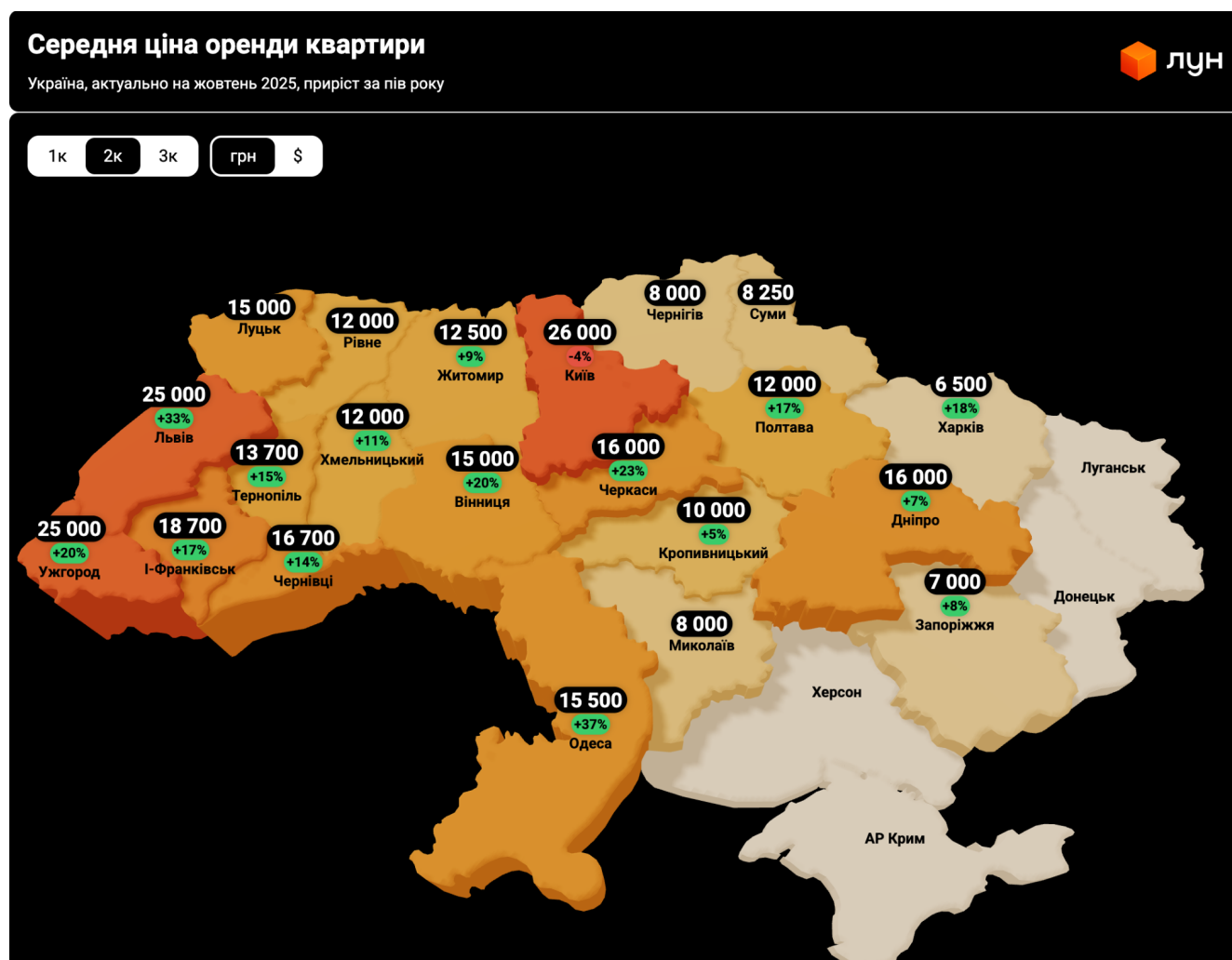
В сегменті 1-кімнатних квартир за пів року найбільше зросла вартість оренди в Одесі (+50%), Вінниці (+36%), Кропивницькому (+23%) та Черкасах (+20%). Нижче, але все одно двозначне зростання орендних ставок продемонстрували Ужгород (+15% за пів року), Івано-Франківськ (13%) та Львів (12%). Аналогічне підняття цін на оренду



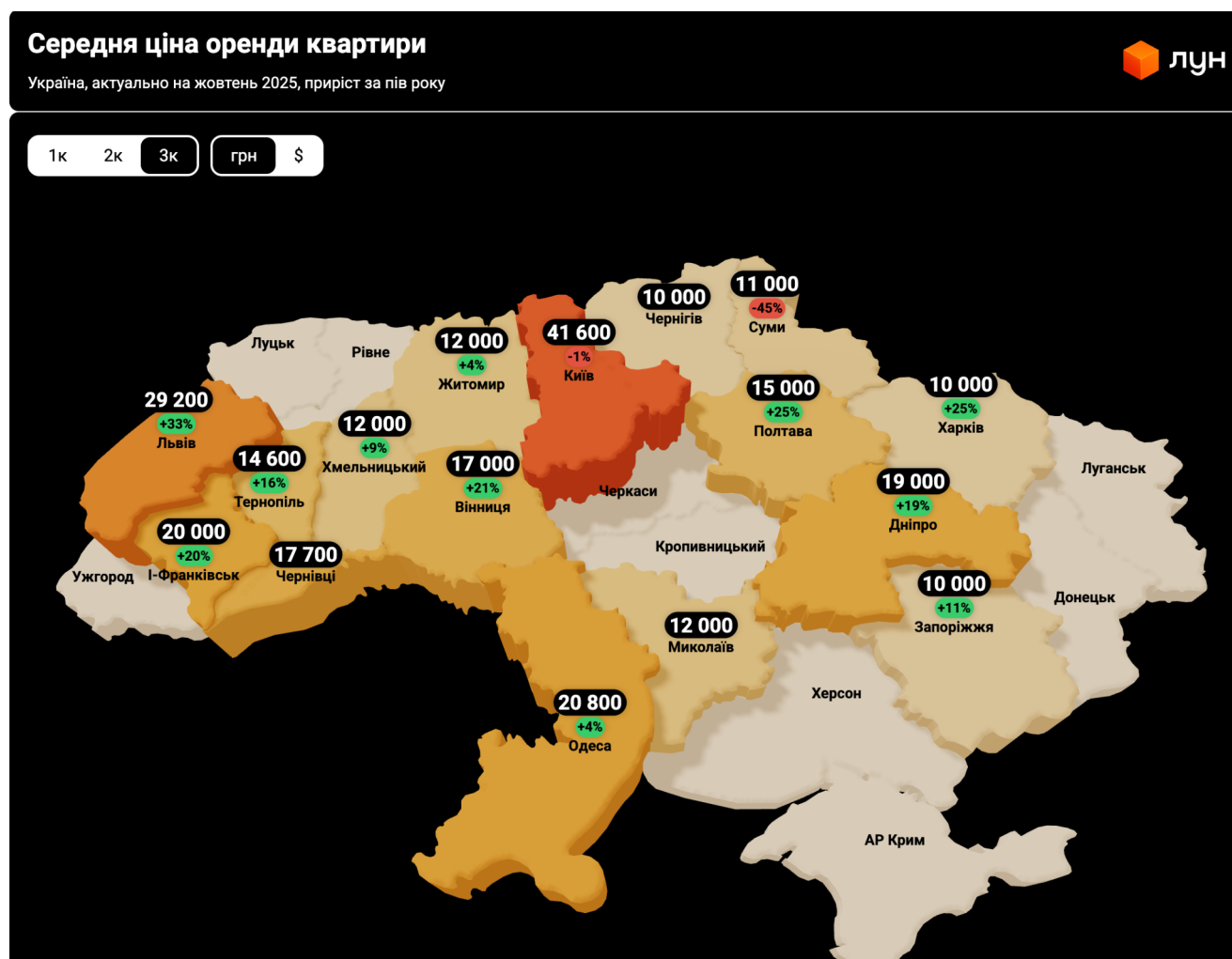
1-кімнатних відбулося і на сході країни — в Дніпрі (+14%) та Харкові (+13%). А ось в Сумах, за даними ЛУН, орендні ставки навпаки показали неабияке зниження — на початку жовтня орендувати «середню» 1-кімнатну тут стало майже на третину дешевше, ніж пів року тому. В інших містах країни орендні ставки або не зазнали відчутних змін за пів року, або на початку жовтня повернулися до показників 6-місячної давнини.

В сегменті 2-кімнатних квартир бачимо приблизно таку ж картину: за 6 місяців орендні ставки відчутно зросли в Одесі (+37%), Львові (+33%), Черкасах (+23%), Ужгороді та Вінниці (по +20%).

Серед західних міст відчутне подорожчання оренди 2-кімнатних зафіксоване в Івано-Франківську (+17%), Тернополі (+15%), Чернівцях (+14%) та Хмельницькому (+11%). А серед східних — в Харкові (+18%), Запоріжжі (+8%) та Дніпрі (+7%).



Щодо 3-кімнатних квартир, то тут бачимо рекордне зростання орендних ставок у Львові: за пів року вони зросли на третину (33%). Також відчутне подорожчання оренди відбулося в Харкові та Полтаві (+25%), Вінниці (+21%) та Дніпрі (+19%).

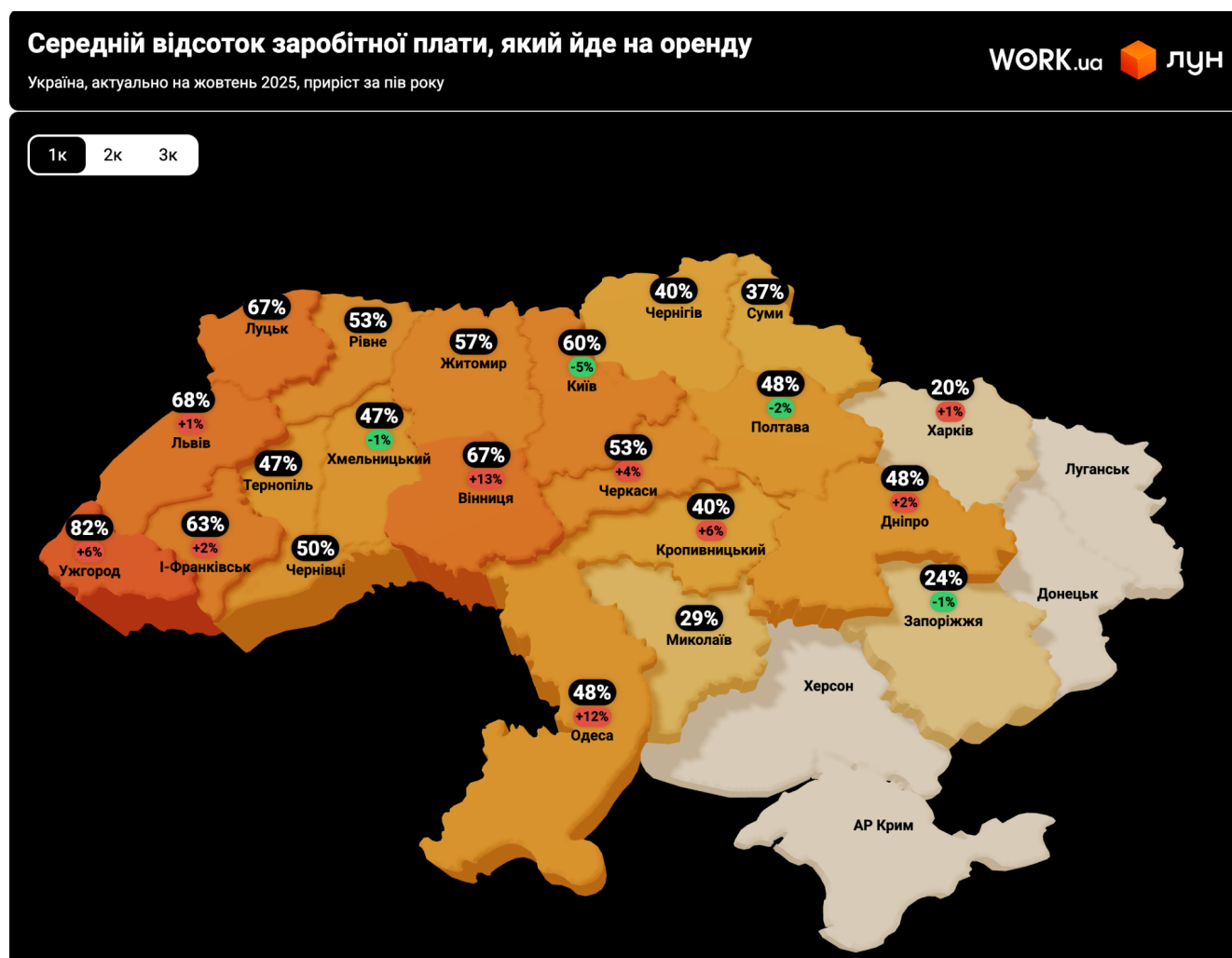


Розбіг між орендними ставками в Україні залишається доволі суттєвим: в містах з найдорожчою та найдешевшою орендою 1-кімнатних квартир він становить близько 4,5 разів (Ужгород/Харків, 20,8 тис. грн/4,5 тис. грн), 2-кімнатних — 4 рази (Київ/Харків, 26 тис. грн/6,5 тис. грн), а 3-кімнатних — 4 рази (Київ/Харків, 41,6 тис. грн/10 тис. грн). Проте за минулих 3 місяці він все ж таки трішки зменшився: влітку в сегменті 1-кімнатних він становив майже 5 разів (Ужгород/Харків, 19 тис. грн/4 тис. грн), 2-кімнатних — 4,5 рази (Київ/Харків, 28 тис. грн/6 тис. грн), а 3-кімнатних — 6 разів (Київ/Харків, 47,5 тис. грн/8 тис. грн).

Як бачимо, дані свідчать про стабілізацію українського ринку оренди. На нього вже більше впливає сезонний фактор, зокрема традиційне осіннє зростання, аніж зовнішні потрясіння. Якщо говорити не про динаміку, а про рівень орендних ставок, то містами з найдорожчою орендою все ще залишаються Київ, Львів та Ужгород. Цікаво, що в

сегменті 1-кімнатних квартир Київ по середній вартості оренди (18 тис. грн за місяць) посідає лише третє місце в цьому рейтингу – поступившись Львову (18,7 тис. грн) та Ужгороду (20,8 тис. грн). Але в сегменті більш просторих квартир столиця поки що залишається лідером. В Києві 2-кімнатну квартиру винаймають, в середньому за 26 тис. грн на місяць, а у Львові та Ужгороді – за 25 тис. грн.

Ще один ключовий показник ринку оренди — відсоток зарплати, який витрачають орендарі на оплату житла (він відображає реальну доступність оренди для пересічного українця). Якщо взяти до уваги, що в більшості українських міст за пів року орендні ставки відчутно зросли, то не дивно, що цей показник в них дещо погіршився.



Зокрема, майже весь заробіток (82% середньої зарплати по місту) доведеться віддати за оренду «середньої 1-кімнатної» в Ужгороді, 68% заробітка буде коштувати оренда у Львові, 67% — у Вінниці, 63% — в Івано-Франківську. В столиці оренда 1-кімнатної буде коштувати 60% середнього заробітку — і це на 5% менше, ніж пів року тому. Як бачимо, Київ залишається значно доступнішим для своїх мешканців, ніж західні лідери, де зарплати не встигають за зростанням орендних ставок. Ці дані ЛУН свідчать про те,

що в країні триває дисбаланс у доступності оренди в різних регіонах. Зокрема, у прифронтових Харкові та Запоріжжі на оренду 1-кімнатної йде лише 20-24% зарплати. А в Ужгороді цей показник сягає 82%. Тобто, оренда в Харкові в 4 рази доступніша, ніж в Ужгороді, що свідчить про наявність в країні як перегрітих регіональних ринків оренди, так і знецінених через військові ризики ринків.

Аналітики ЛУН розрахували ще один цікавий показник: вартість квартири в роках оренди. Він показує скільки років потрібно орендувати однокімнатну квартиру, щоб сума платежів дорівнювала її ринковій вартості, тобто відображає дохідність інвестиції в житлову нерухомість через оренду (коефіцієнт P/R, Price-to-Rent ratio).

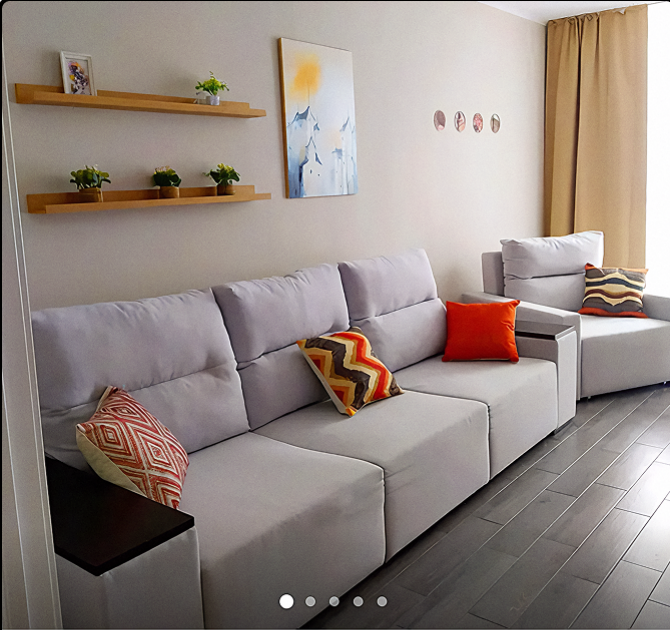


Восени цей показник найвищий у Харкові: вартість квартири тут еквівалентна 17 рокам її оренди. На протилежному полюсі — Івано-Франківськ, де цей термін складає всього 8,7 років. Це означає, що у Харкові оренда є відносно дешевою порівняно з ціною купівлі нерухомості, тоді як в Івано-Франківську високі орендні ставки значно швидше «окупають» вартість квартири. Цікаво, що Київ знаходиться приблизно між цими «полюсами» — окупність вартості 1-кімнатної за рахунок оренди, в середньому, становить 12,5 років.

ОРЕНДА В СТОЛИЦІ

Ринок оренди житла в Києві демонструє ознаки «охолодження». В ретроспективі 6 місяців середні ставки на квартири майже не змінилися, що може свідчити про вихід на цінове «плато». Проте ця стабільність може приховувати відчутні внутрішні коригування, про що свідчать скорочення «високого сезону» та значний розрив між бажанням орендодавців і реальними бюджетами орендарів.

За підсумками пів року орендні ставки в столиці залишаються стабільними, що може свідчити про те, що ринок оренди в Києві вийшов на «плато». Показники ринку наразі такі: на початок жовтня середня вартість оренди 1-кімнатних становить 18 тис. грн, 2-кімнатних — 26 тис. грн (-4% за пів року), а 3-кімнатних — 41,6 тис. грн.



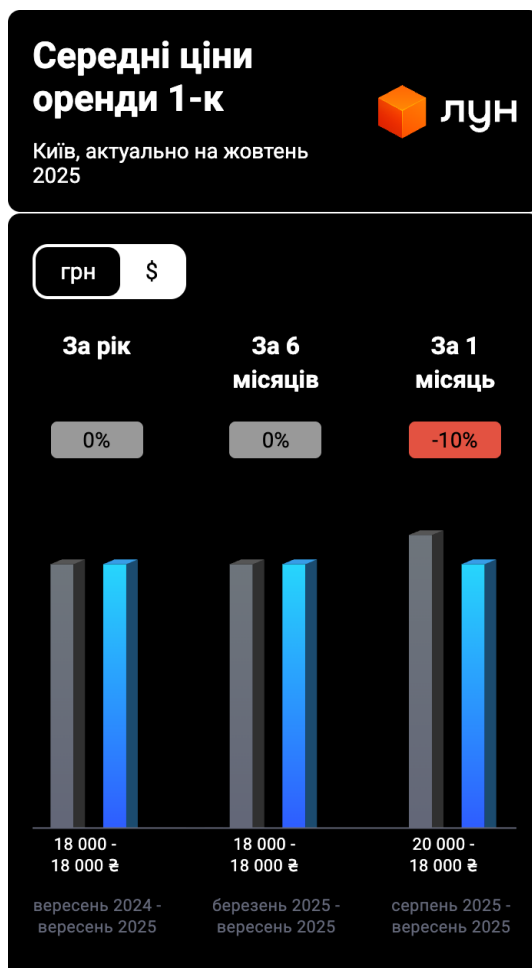
18 000 грн ↓

Берестейський проспект, 109-А

[ЖК Верховина](#), [Святошино](#), [Святошинський](#), [Київ](#)

🚗 1 кімната 🛠 з ремонтом AI

📏 46 / 26 / 20 м² 🏠 монолітно-каркас...



Проте варто зауважити, що незважаючи на стабільність орендних ставок у піврічній та річній ретроспективі, вони все ж таки мають відчутні коливання на менших відрізках часу. Цікаво, що за даними ЛУН цього року «високий сезон» (серпень-вересень) тривав лише місяць: орендні ставки виросли у серпні, а вже за підсумками вересня продемонстрували зниження.

Цікаво, що в сегменті 1-кімнатних квартир середня ціна в оголошеннях рухається паралельно з середньою ціною зданих квартир – з зазором приблизно в 1 тис. грн. Це може свідчити як про розмір поступки, на яку йдуть орендодавці, так і про те, що ціновий фактор для орендарів досі є доволі важливим, і вони обирають більш дешеві пропозиції орендодавців.

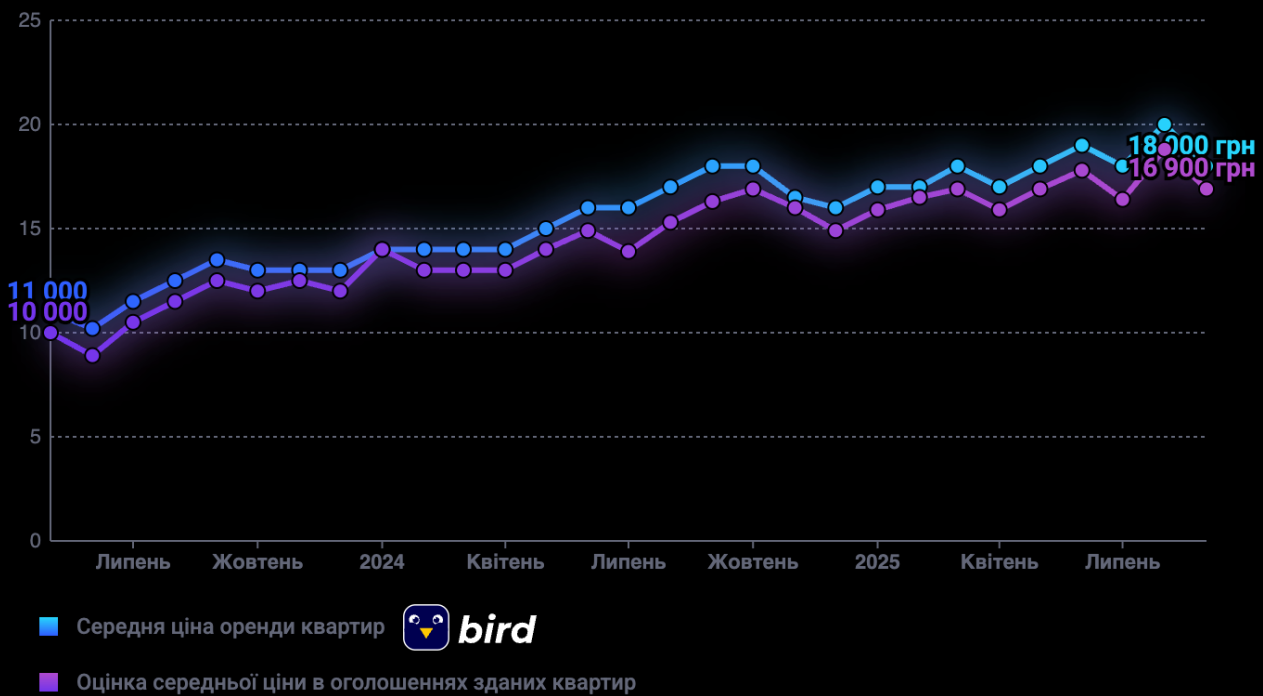
Середні ціни оренди 1-кімнатних

Київ, актуально на жовтень 2025



грн

\$



В сегменті 2-кімнатних квартир бачимо поступове зниження середньої ціни оренди в оголошеннях орендодавців. За даними ЛУН, місяць-до місяця вони знизились більш, ніж на 10%, опустившись з 29 тис. грн у серпні до 26 тис. грн у вересні. За підсумками пів року падіння становило майже 4%, а рік до року ставки опустились на 7%. Така динаміка може формуватись завдяки двом причинам: зниженню загального попиту саме на 2-кімнатні квартири в столиці та зниженню на них платоспроможного попиту. І схоже на те, що в даному випадку причиною є саме платоспроможний попит: якщо проаналізувати динаміку середньої ціни в оголошеннях зданих квартир, побачимо, що розрив між середньою орендою «виставлених» та «зданих» квартир є доволі

відчутним, 4-6 тис. грн, та має таку ж динаміку, як і ціна в оголошеннях про оренду. Це може свідчити про те, що найбільшим попитом користуються найдешевші пропозиції орендодавців.

Середні ціни оренди 2-к



Київ, актуально на жовтень
2025

грн

\$

За рік

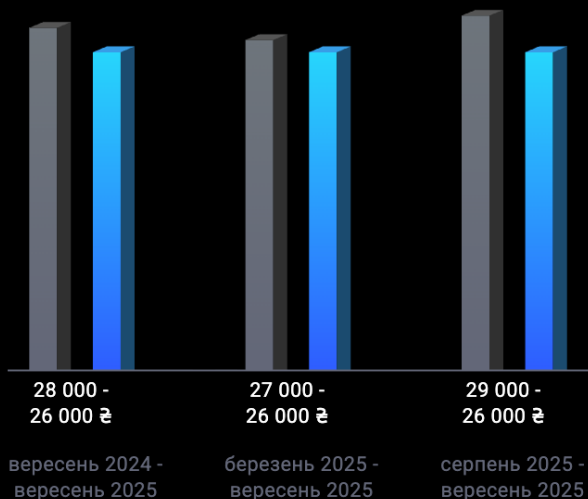
-7.14%

За 6
місяців

-3.7%

За 1
місяць

-10.34%



Середні ціни оренди 3-к



Київ, актуально на жовтень
2025

грн

\$

За рік

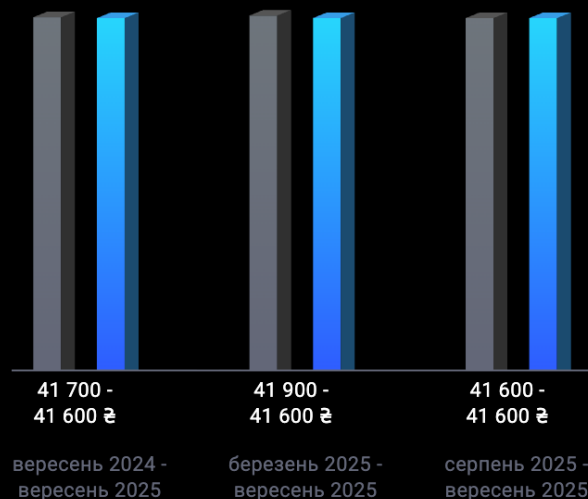
-0.24%

За 6
місяців

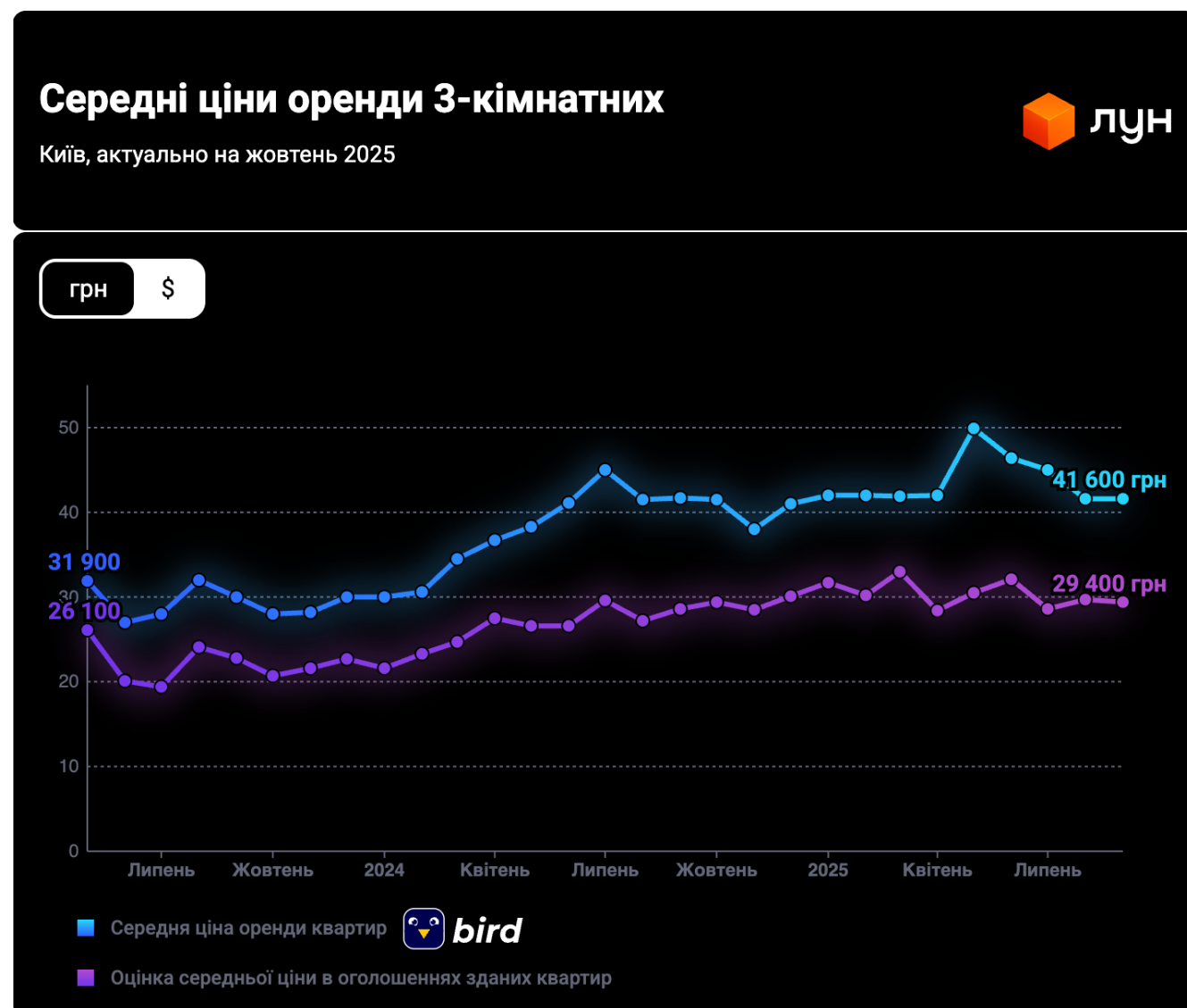
-0.72%

За 1
місяць

0%



Середня ціна оренди 3-кімнатних квартир в Києві також має відчутні коливання на невеликих відрізках часу, але у річній та піврічній ретроспективі залишалась стабільною, на рівні 41,6 тис. грн.

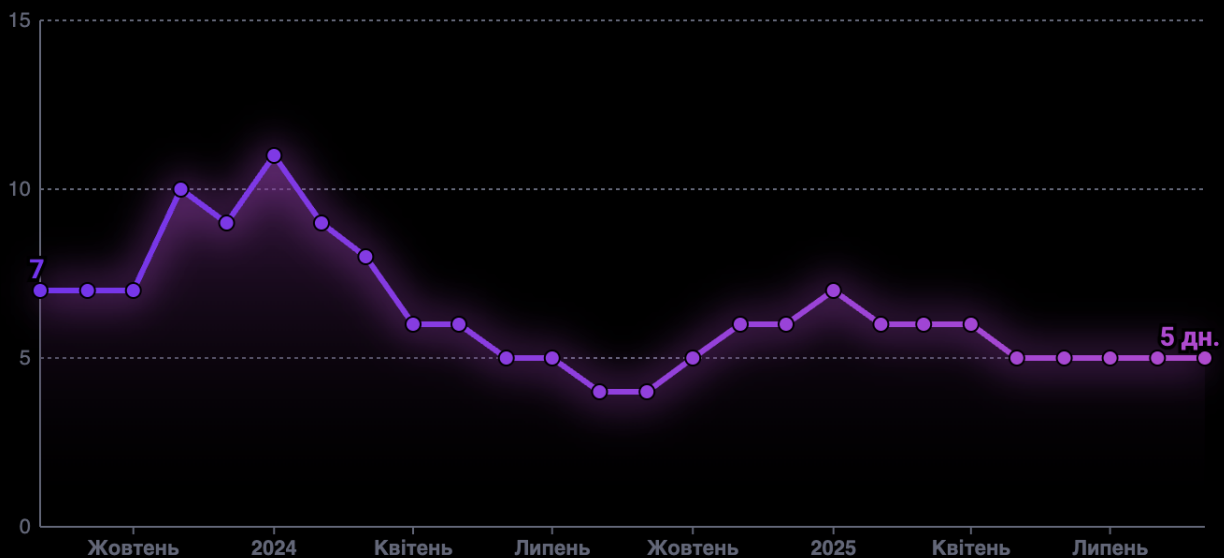


Проте в цьому сегменті бачимо найвищий розрив між «ціною орендодавця» та «ціною орендаря» — він становить більше 12 тис. грн, тобто орендодавці хочуть отримати за квартиру на третину більше, ніж готові платити орендарі. Проте в останні місяці можемо спостерігати, що ці дві «ціни» почали поступове зближення: орендодавці трішки зменшили свій «апетит», а орендарі підвищили свій бюджет на оренду таких квартир.

Зауважимо, що попит на оренду квартир в столиці залишається стабільним — вже декілька місяців поспіль квартира в Києві, в середньому, знаходить орендаря за 5 днів. Хоча це трішки довше, ніж рік тому, коли квартира здавалась, в середньому, за 4 дні.

Наскільки швидко квартира здається в оренду

Київ, актуально на жовтень 2025



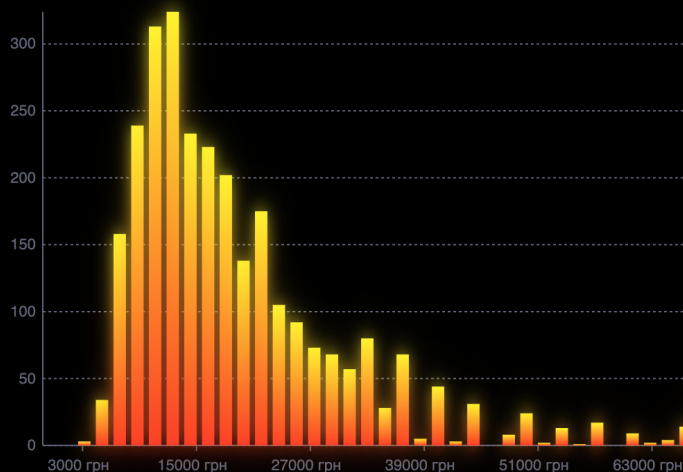
Щодо найбільш поширених цін пропозиції оренди, то у вересні найбільший вибір варіантів 1-кімнатних був представлений у ціновому діапазоні 12-16 тис. грн, 2-кімнатних — 15-20 тис. грн, а 3-кімнатних — 20-25 тис. грн. Причому квартир, які пропонувались дешевше за вказаний ціновий діапазон було менше, ніж тих, які пропонувались дорожче.

Найбільш поширена ціна оренди, грн



Київ, актуально на жовтень 2025

1к 2к 3к грн \$

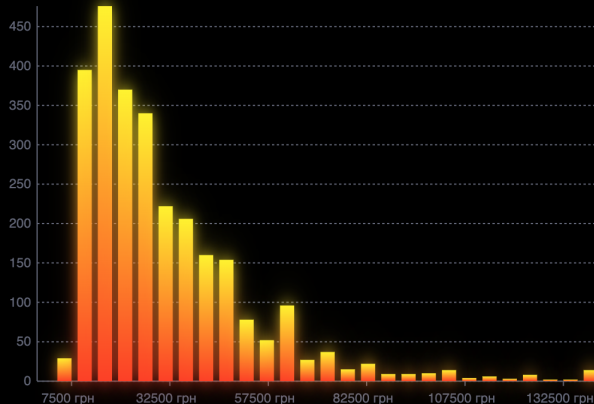


Найбільш поширена ціна оренди, грн



Київ, актуально на жовтень 2025

1к 2к 3к грн \$

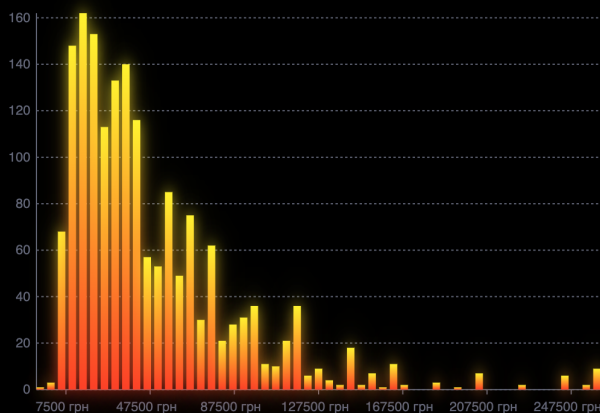


Найбільш поширена ціна оренди, грн



Київ, актуально на жовтень 2025

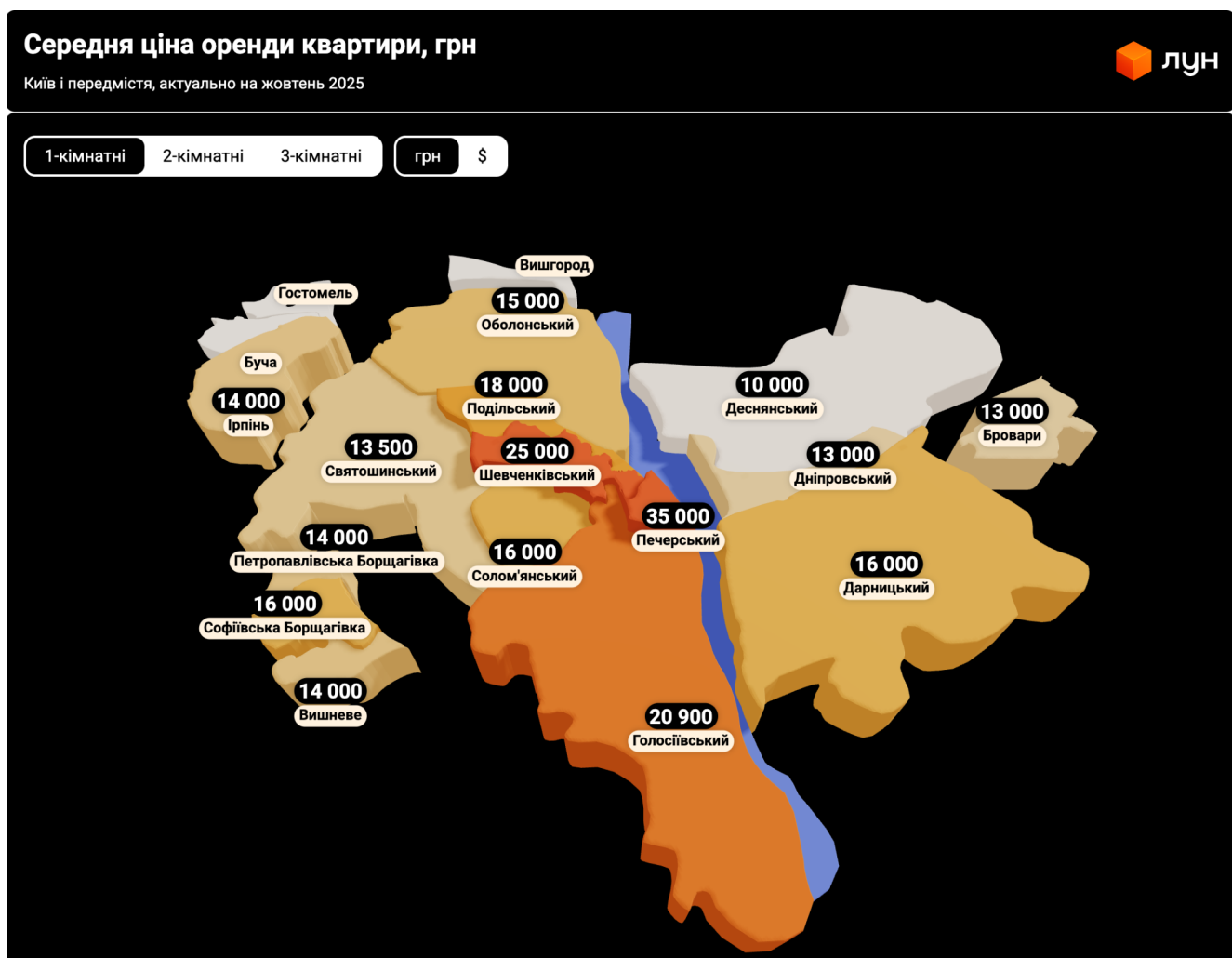
1к 2к 3к грн \$



Цікаво, що 3 місяці тому найбільше варіантів 1-кімнатних пропонувалось в оренду за 14-16 тис. грн, 2-кімнатних — за 10-20 тис. грн, а 3-кімнатних — за 40-45 тис. грн. А пів року тому найбільший вибір 1-кімнатних квартир був в діапазоні 14-16 тис. грн на місяць, 2-кімнатних — 10-20 тис. грн на місяць, а 3-кімнатних — 15-25 тис. грн на місяць.

Найдешевші квартири для оренди в столиці, традиційно, розташовані в Деснянському районі — в середньому, вартість 1-кімнатної тут становить 10 тис. грн на місяць. При цьому за пів року орендні ставки на місцеві 1-кімнатні піднялися на 1 тис. грн, в березні зняти тут квартиру можна було, в середньому за 9 тис. грн.

А ось найдорожчі варіанти, як завжди, розташовані в Печерському районі, де середня вартість оренди 1-кімнатної квартири становить 35 тис. грн. Цікаво, що за пів року середня ціна оренди квартири на Печерську знизилась на 2,6 тис. грн — в березні вона досягла позначки 27,6 тис. грн на місяць.



Також варто зазначити, що орендувати житло в столиці стає все доступнішим: на початок жовтня на оренду середньої 1-кімнатної витрачається 60% середньої місцевої зарплати. Ще три місяці тому цей відсоток становив 61%, а пів року тому на оренду йшло 65% середнього заробітку.

Середній відсоток заробітної плати, який йде на оренду

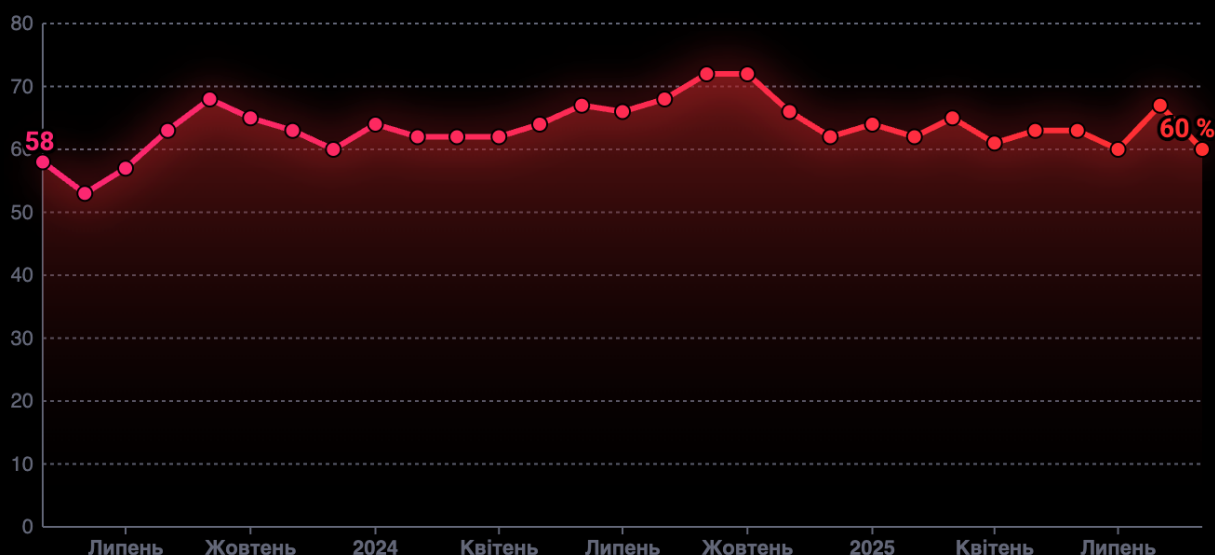
WORK.ua  лун

Київ, актуально на жовтень 2025

1к

2к

3к

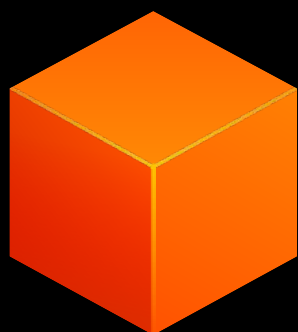


ПІДСУМКИ

Восени 2025 року ринок нерухомості України продовжує розвиватись та демонструє як підсилення наявних трендів, так і нові процеси. В сегменті вторинки в країні формуються нові «регіональні зірки», що може свідчити про початок зближення цін в умовно-безпечних містах країни. Проте безпековий фактор все ще відчутно впливає на ціни в різних частинах країни, тому на ринку ми досі бачимо суттєвий регіональний дисбаланс цін.

Щодо первинки, то і вона відчутно пожвавилася. Збільшується активність девелоперів, зростає кількість нових проектів новобудов. При цьому в містах з високою вартістю квадратного метра новобудов, ціни трішки пригальмували. Хоча трійка міст-лідерів з найдорожчим «квадратом» залишилась незмінною — це все ще Львів, Київ та Ужгород.

Щодо оренди, то за підсумками вересня майже всі міста країни продемонстрували сезонне підвищення ставок у піврічній ретроспективі. При цьому зростання цін за 6 місяців мало двозначний відсотковий показник, 10-50% в залежності від міста. Чи не єдиний виняток — столиця, де у вересні 2025 року орендні ставки залишились на рівні березня 2025. Хоча вони, звісно, коливались місяць до місяця. Також схоже, що орендні ставки в різних частинах країни нарешті почали обережне зближення. Якщо ще 3 місяці тому розбіг орендних ставок в країні в залежності від міста становив 5-6 разів, то зараз він знизився до 4-4,5 разів. А наскільки сталим виявиться цей тренд — побачимо та проаналізуємо вже в наступному, річному звіті від ЛУН.



ЛУН

Інсайти експертів
нерухомості читайте в наших
соціальних мережах

Instagram



27 000
підписників

Facebook



50 000
підписників

WhatsApp



300
підписників

TikTok



200 000
лайків

YouTube



30 000
підписників