

II квартал 2026



ЩОКВАРТАЛЬНИЙ ЗВІТ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Спецвипуск:
приватні будинки



ЗМІСТ:

 лун



Будинки на вторинці

2



Будинки на первинці

14



Оренда будинків

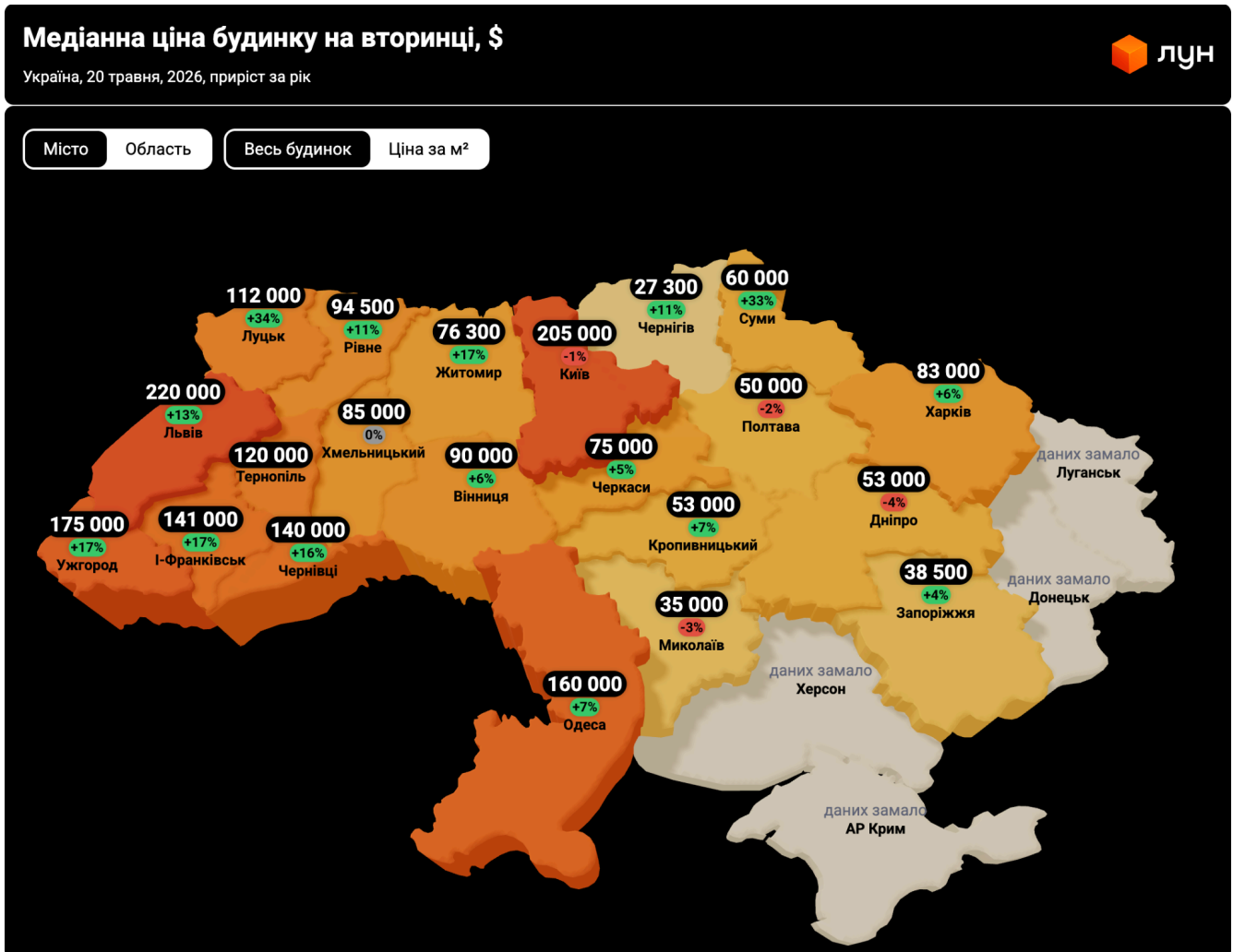
16



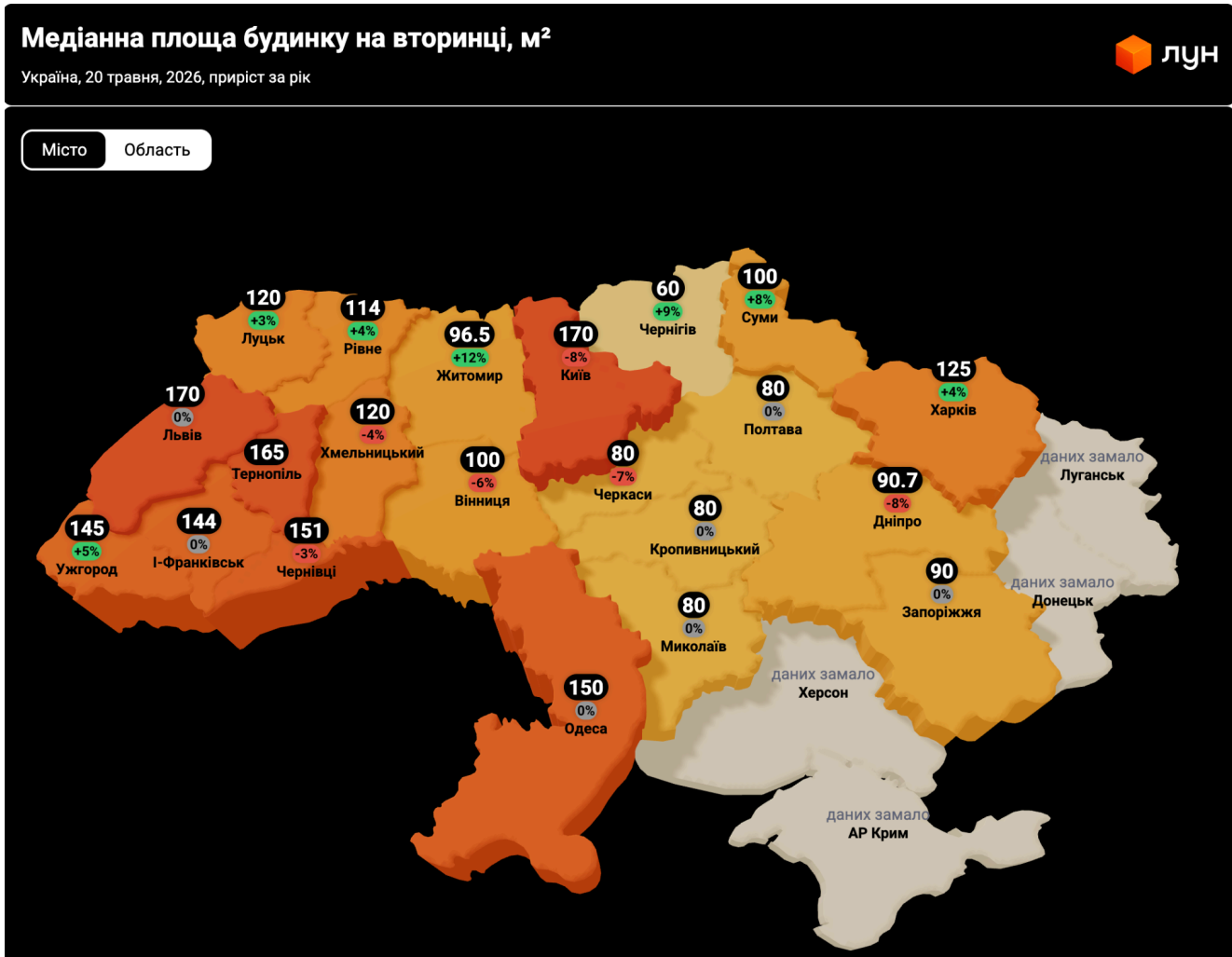
Підсумки

21

Миколаїв, де рік до року загальна ціна будинку знизилась на 2%, 4% та 3% відповідно, а також Хмельницький, де за рік ціна будинків не зазнала змін. Крім того, в Києві медіанна ціна будинку скоригувалась на -1% рік до року.



Проте більш коректно розглядати динаміку цін на будинки з огляду не повної вартості домоволодіння, а вартості квадратного метра такого житла. Адже зазвичай площа будинків доволі велика, а її медіана відчутно відрізняється в різних містах. Наприклад найбільші за площею виставлені на продаж будинки – в Києві. Тут медіана становить 170 кв. м. А найменша – в Чернігові, і вона чи не втричі менша, лише 60 кв.м.



Отже якщо говорити саме про вартість квадратного метра в приватних будинках, то найдорожче він коштує у Львові, \$1380 (+13% за рік). На другому місці – метр в столичних будинках, його медіанна вартість становить \$1240, і за рік вона збільшилась на 8%. Третє місце за вартістю метра посідають будинки в Ужгороді з ціною \$1140 за кв.м, що на 10% більше, ніж рік тому.

Медіанна ціна будинку на вторинці, \$

Україна, 20 травня, 2026, приріст за рік

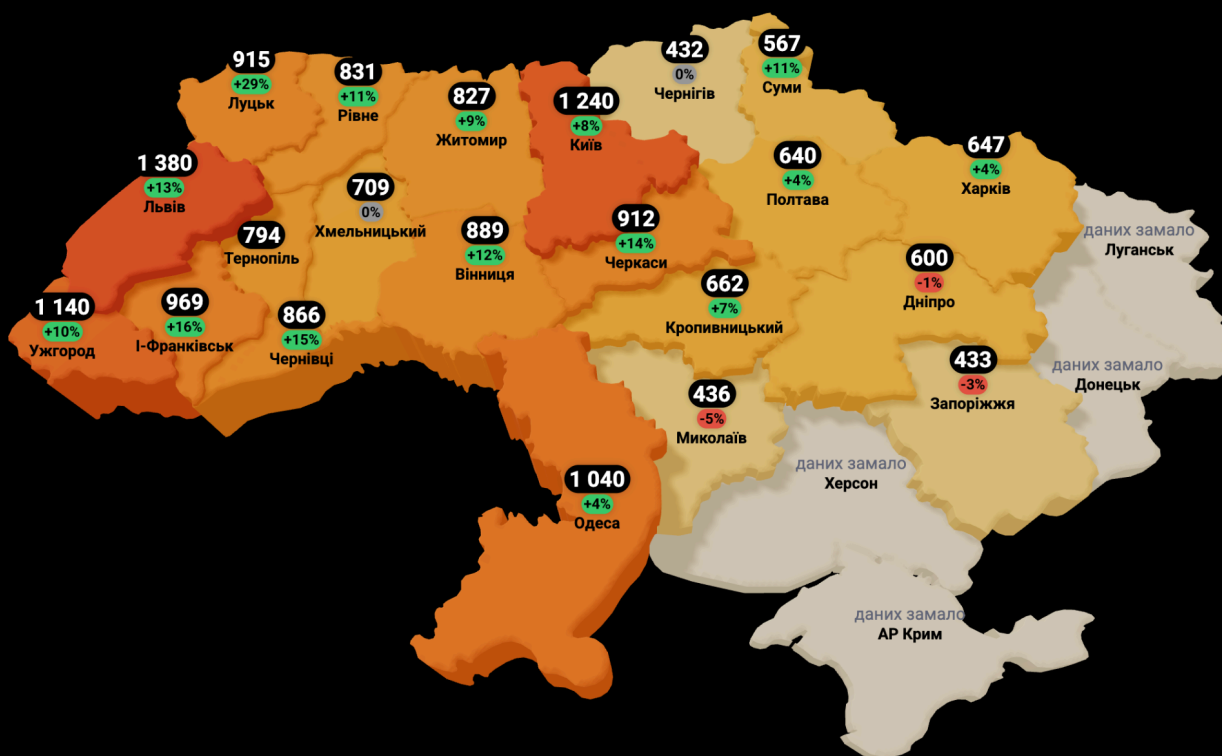


Місто

Область

Весь будинок

Ціна за м²



Якщо говорити про будинки столичної агломерації, то за даними ЛУН після зимового піку ціни на них в столиці стабілізувалися, а в області продовжують йти вгору.

Медіанна вартість приватного будинку в Києві становить \$205 тис., а середня ціна приватного «квадрата» становить \$1240.

Медіанні ціни будинків на вторинці

Київ, 20 травня, 2026

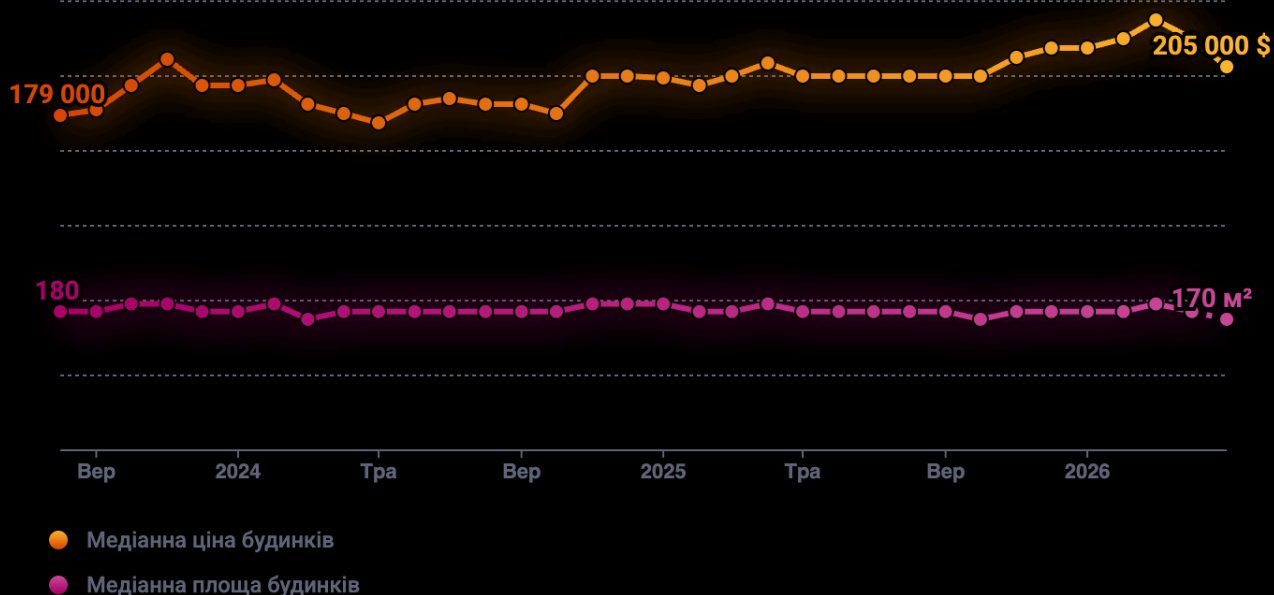


Місто

Область

Весь будинок

Ціна за м²



Медіанні ціни будинків на вторинці

Київ, 20 травня, 2026

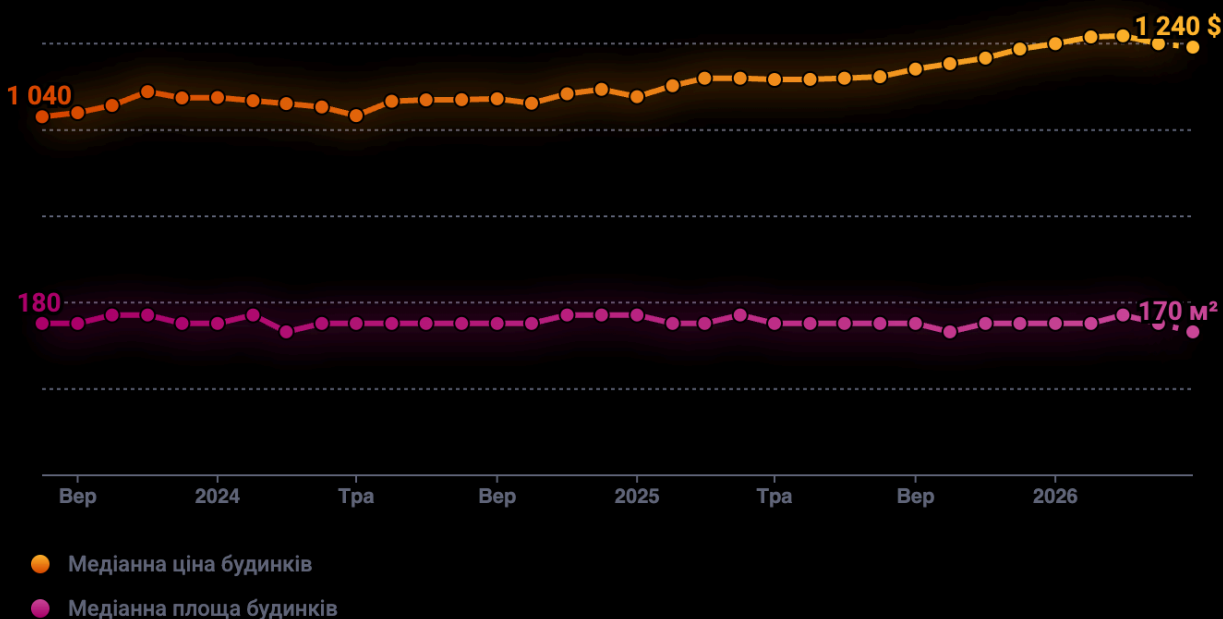


Місто

Область

Весь будинок

Ціна за м²



Цікаво, що за рік в столиці медіанна ціна за весь будинок майже не змінилась – після осінньо-зимового сплеску вартості, в травні вона повернулася майже на торічний рівень, продемонструвавши корекцію на рівні 0,72% рік до року. Цікаво, що пік вартості приватних будинків в цьому році поки що припадає на березень, коли медіана піднялась до позначки \$230 тис. Після цього піку ціни поступово пішли вниз – і за півтора місяці втратили 10,87%.

Скоріш за все такий тренд пов'язаний зі стабілізацією ситуації в енергетичній сфері столиці та комунальному господарстві міста

– Людмила Кірюхіна, керівниця ЛУН Статистики

Проте якщо аналізувати не повну вартість будинка, а медіанну вартість квадратного метра в ньому, то за даними ЛУН за рік вона продемонструвала зростання, збільшившись на 7,83% рік до року. В короткостроковій ретроспективі падіння вартості квадрата було меншим, ніж повної вартості будинку, лише 2,57%.

Така динаміка говорить також про те, що виставлені на продаж будинки стали менші за площею. І це підтверджують в ЛУН: за рік їх медіанна площа знизилась на 10 кв.м, зі 180 до 170 кв.м.

Медіанні ціни будинків на вторинці



Київ, 20 травня, 2026

Місто Область

Весь будинок Ціна за м²

За рік

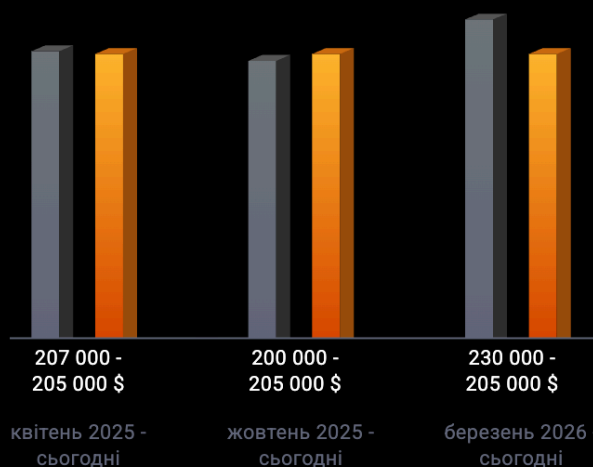
-0.97%

За 6 місяців

+2.5%

За 1 місяць

-10.87%



Медіанні ціни будинків на вторинці



Київ, 20 травня, 2026

Місто Область

Весь будинок Ціна за м²

За рік

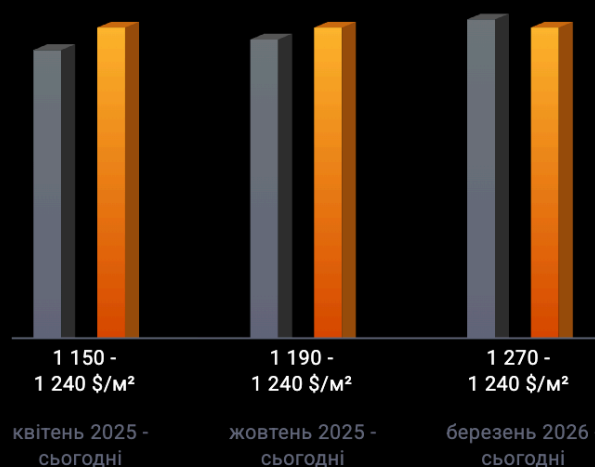
+7.83%

За 6 місяців

+4.01%

За 1 місяць

-2.57%



Дещо інша тенденція спостерігається в області. В середині травня медіана повної вартості будинків досягла позначки \$115 тис. — і це на 15% більше, ніж рік тому. При цьому вартість квадратного метра за рік підросла на 12,44% і нині становить \$934.

Медіанні ціни будинків на вторинці

Київ, 20 травня, 2026

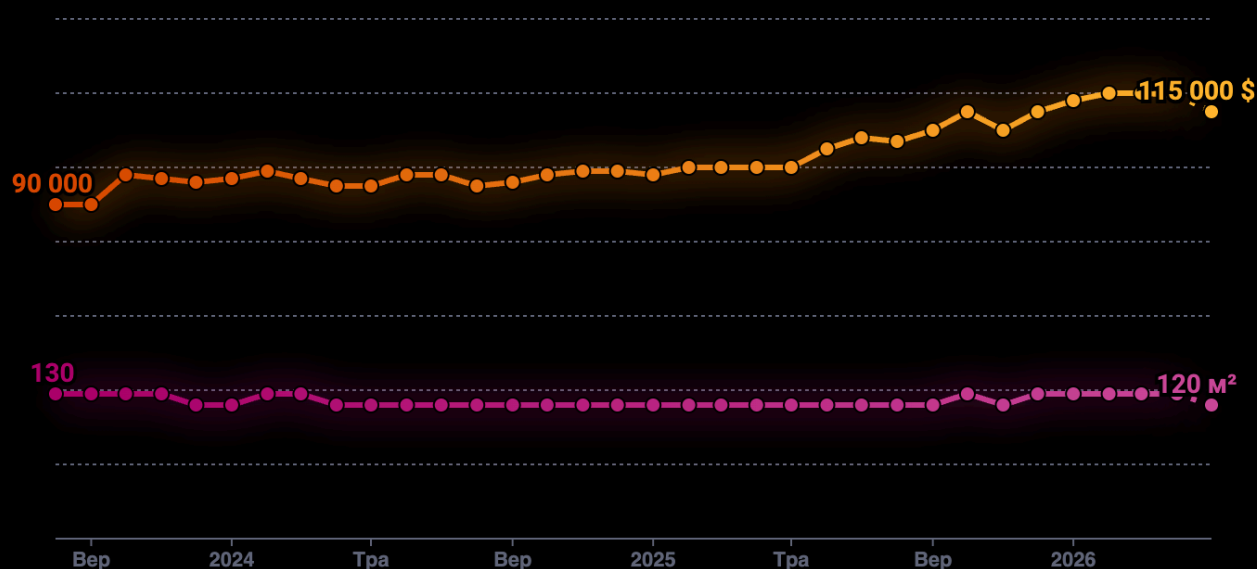


Місто

Область

Весь будинок

Ціна за м²



● Медіанна ціна будинків

● Медіанна площа будинків

Медіанні ціни будинків на вторинці

Київ, 20 травня, 2026

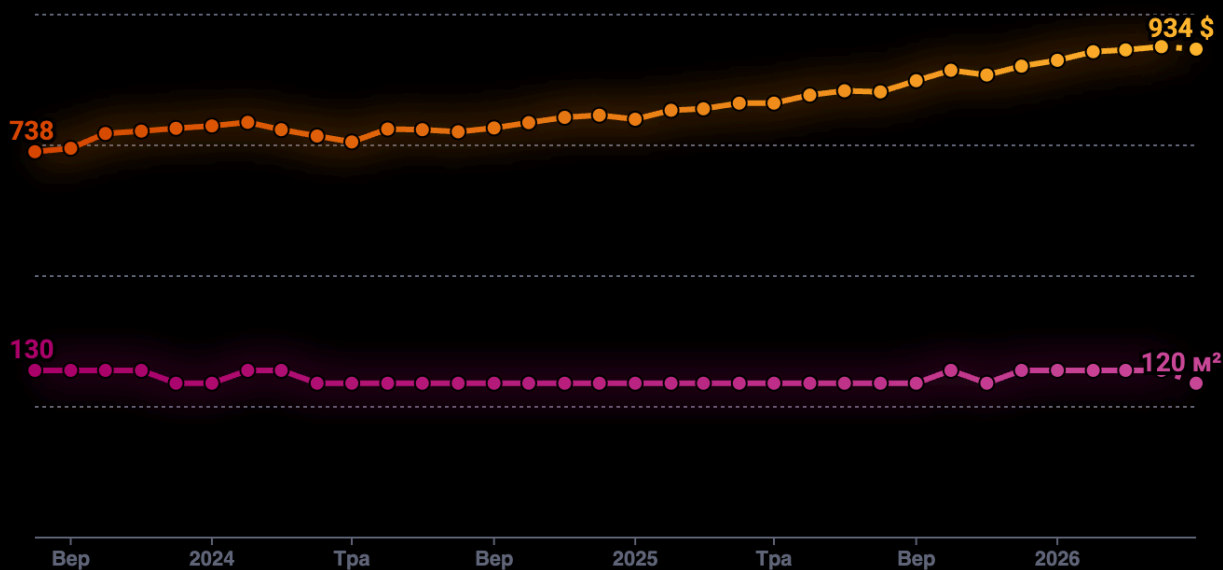


Місто

Область

Весь будинок

Ціна за м²




- Медіанна ціна будинків
- Медіанна площа будинків

Зауважимо, що якщо говорити саме про вартість квадратного метра приватних будинків в Київській області, то вона тільки збільшується. Рік до року ціна зросла на 12,44%, з \$831 до \$934, у піврічній ретроспективі – на 4,53%, а за місяць додала 0,16%.

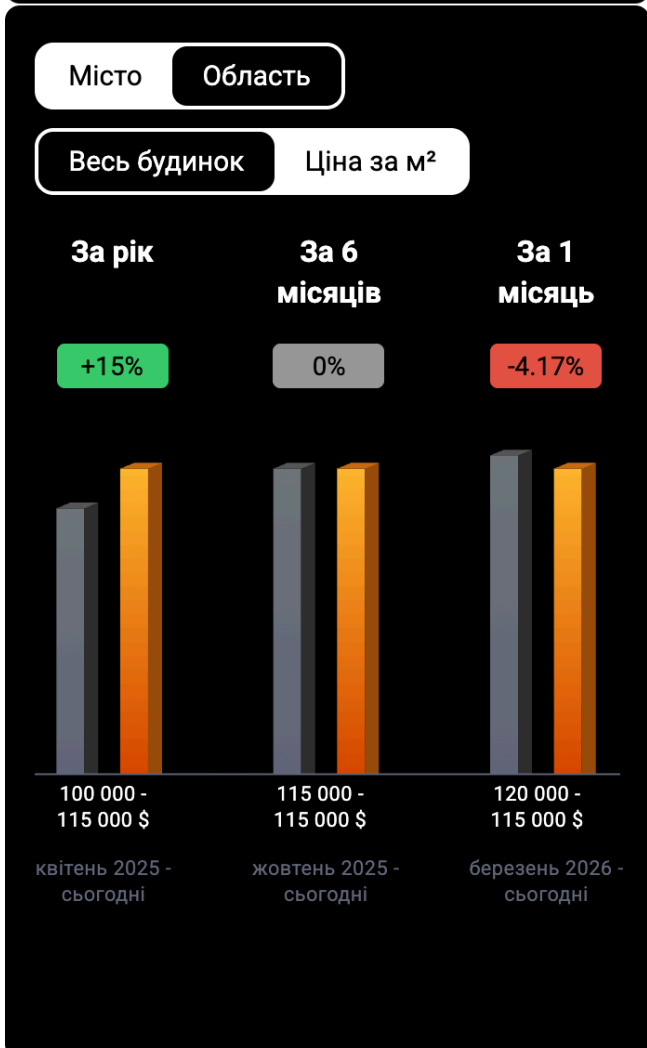
Така тенденція може означати, що будинки в передмісті столиці та взагалі в Київській області користуються більшим попитом, ніж будинки в Києві. І це цілком зрозуміло, адже будинок все ж таки асоціюється з життям в передмісті, а не в мегаполісі.

– Людмила Кірюхіна, керівниця ЛУН Статистики


Медіанні ціни будинків на вторинці



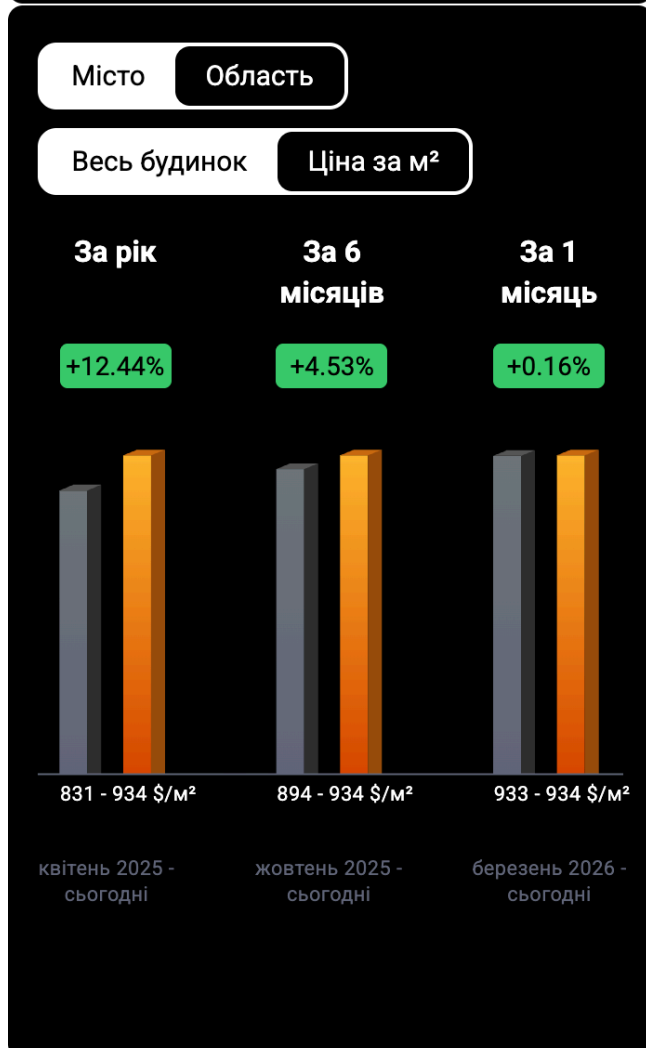
Київ, 20 травня, 2026



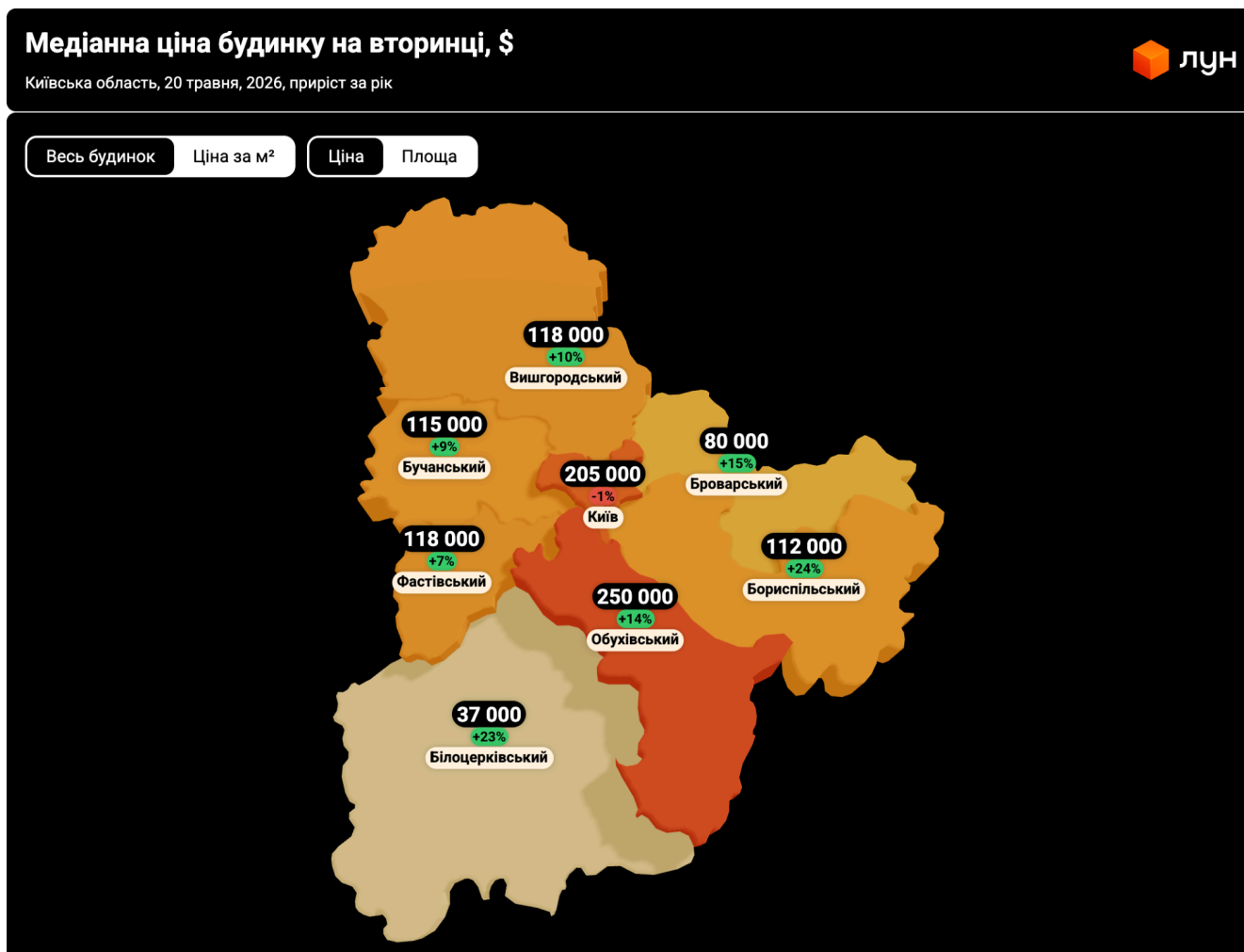
Медіанні ціни будинків на вторинці



Київ, 20 травня, 2026



Якщо розглядати динаміку цін на будинки у різних районах Київської області, то побачимо відчутне зростання. У відсотковому вираженні за рік найбільше подорожчали будинки у Білоцерківському (+23%) та Бориспільському (+24%) районах. А найвища вартість маєтків наразі спостерігається в Обухівському – медіанна ціна маєтків тут сягає \$250 тис., що більш ніж на \$40 тис. дорожче, ніж в столиці.



БУДИНКИ НА ПЕРВИНЦІ

Частка приватних будинків в загальному обсязі нового будівництва становить 31-35%, при цьому спостерігається тенденція до її збільшення.

За підсумками 2025 року українське будівництво фактично повернулося до класичної структури, коли співвідношення кількості квартир в багатоквартирних будинках до кількості одноквартирних становить приблизно 70/30.

За даними Держстату, в минулому році загалом почали зводити 97,1 тис. одиниць житла. При цьому в загальному обсязі майбутнього житла 35,4% займають приватні будинки (34,3 тис. одиниць), а 64,5% – квартири в багатоквартирних будинках (62,8 тис. одиниць).

Щодо житла, зданого в експлуатацію, то за підсумками минулого року кількість введених в експлуатацію одноквартирних будинків становила 37,1 тис. одиниць, що складає 31,5% від загального обсягу всіх зданих квартир.

Зауважимо, що до будівництва одноквартирних будинків активно долучаються девелопери. За даними ЛУН, станом на середину травня 2026 року по всій країні будується 288 котеджних містечок. Це майже стільки ж, скільки забудовники будували рік тому, коли кількість активних майданчиків котеджних містечок становила 290.

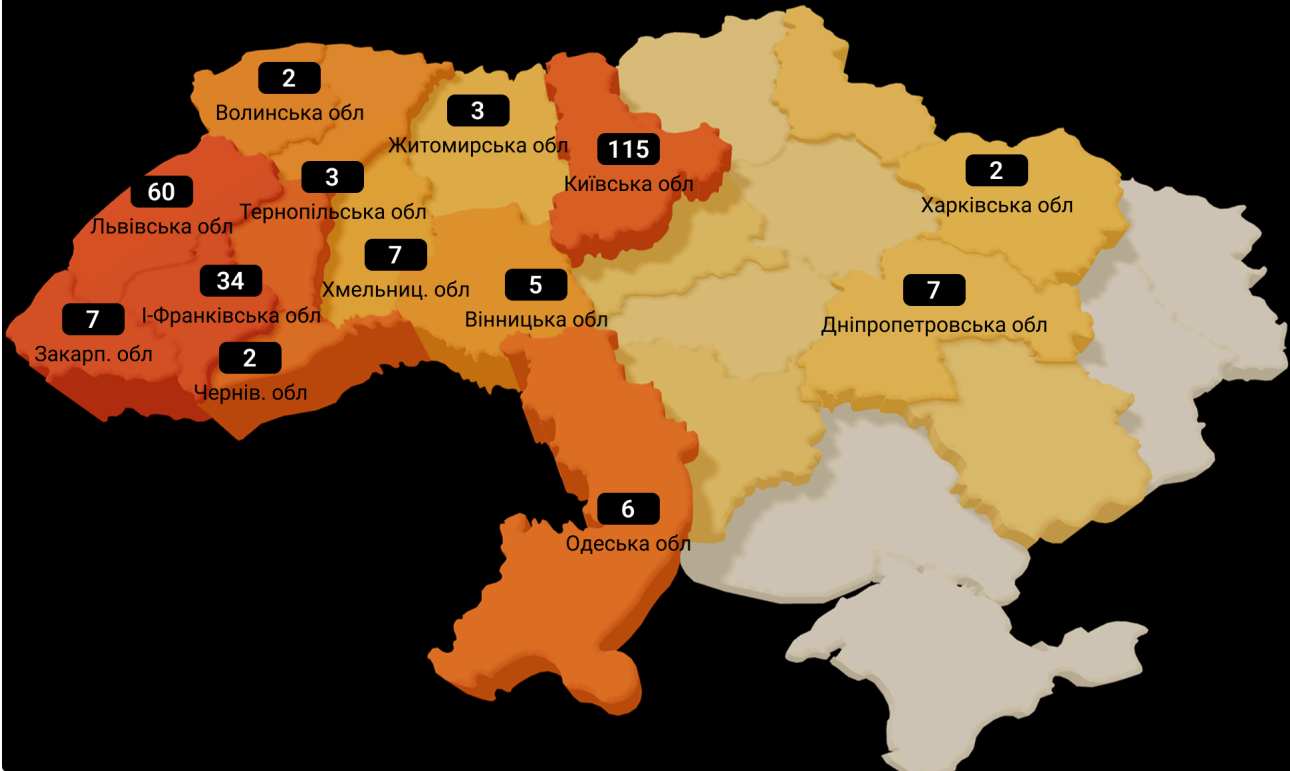
Як і рік тому, найбільша їх кількість – 115 КМ, зводиться в Київській області. Багато подібних проєктів у Львівській області – тут налічується 60 активних майданчиків майбутніх котеджних містечок. На третьому місці за кількістю таких новобудов – Івано-Франківська область, де ведуться роботи на 34 майбутніх КМ.

Кількість КМ, що будуються зараз



Україна, 20 травня, 2026, приріст за рік

Місто Область



Серед обласних центрів найбільше КМ будується у Києві – 8 проєктів. На другому місці Хмельницький – 6 КМ, а на третьому Ужгород – 4 КМ. По 3 активних будівництва КМ є у Львові, Тернополі та Чернівцях. У Дніпрі та Рівному будується по 2 КМ, а у Житомирі та Одесі по 1. Навіть, у наближених до фронту Харкові, Чернігові та Миколаєві налічується по 1 активному будівництву КМ.

ОРЕНДА БУДИНКІВ

Після зимового піку ціни на оренду будинків в містах пішли вниз, повернувшись до торішніх показників. Натомість в областях весняний спад був не настільки вираженим, і ринок зафіксував зростання рівня орендних ставок рік до року. В деяких областях ціни на оренду будинків в області зрівнялись з цінами на оренду будинків в обласних центрах.

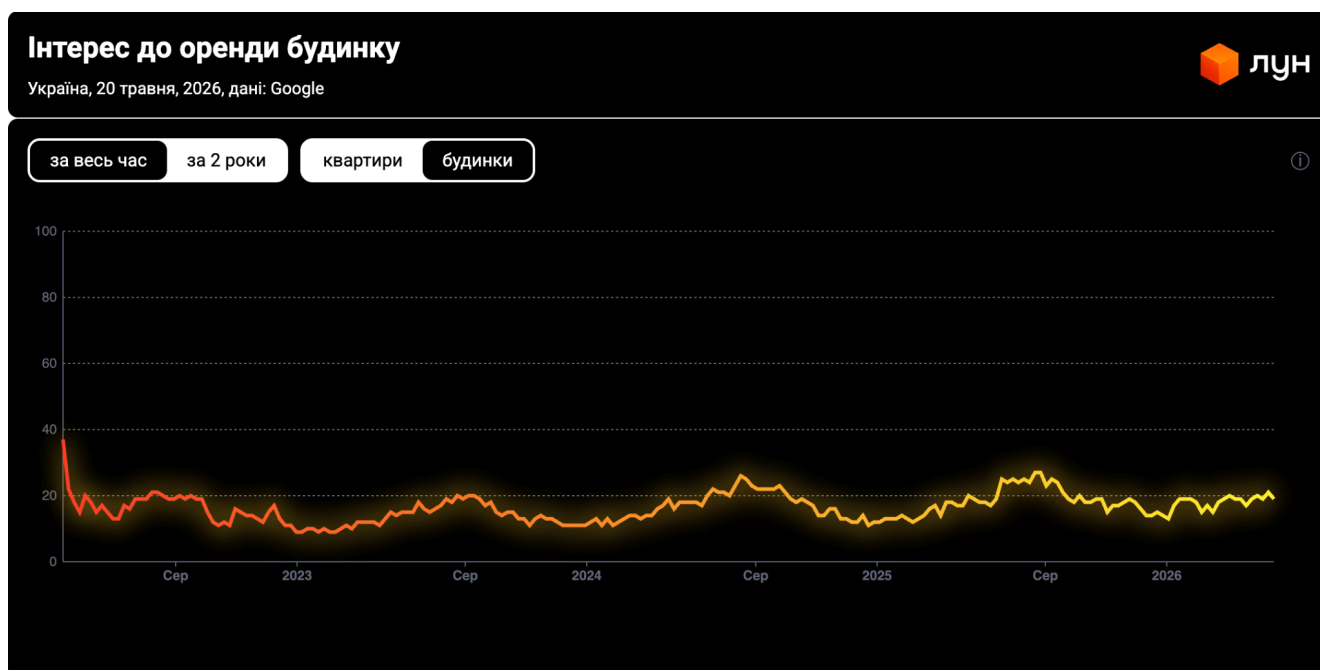
Якщо проаналізувати кількість пошукових запитів на оренду будинка, то в цьому році бачимо невелике зростання у порівнянні з кількістю запитів в цей же період в попередні роки.

Причому в розпал комунальних негараздів, в січні та лютому 2026 року, кількість таких запитів була відчутно більшою, у порівнянні з минулими роками в цей же період.

Зауважимо, що на ринку оренди приватних будинків наявна яскраво виражена сезонність, з піками у другій половині літа. Проте цей традиційний сплеск може підсилюватись додатковими факторами.

Влітку 2024 року, коли були літні блекаути, ми бачили різкий стрибок цін на оренду будинків

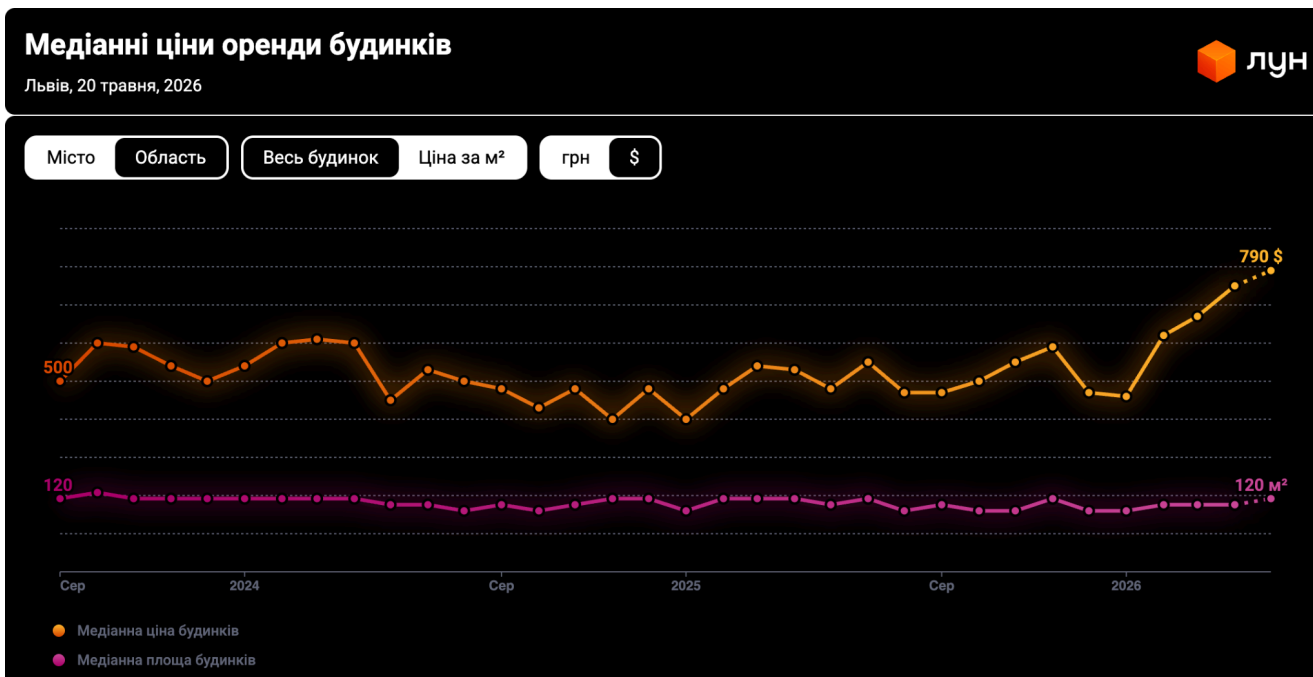
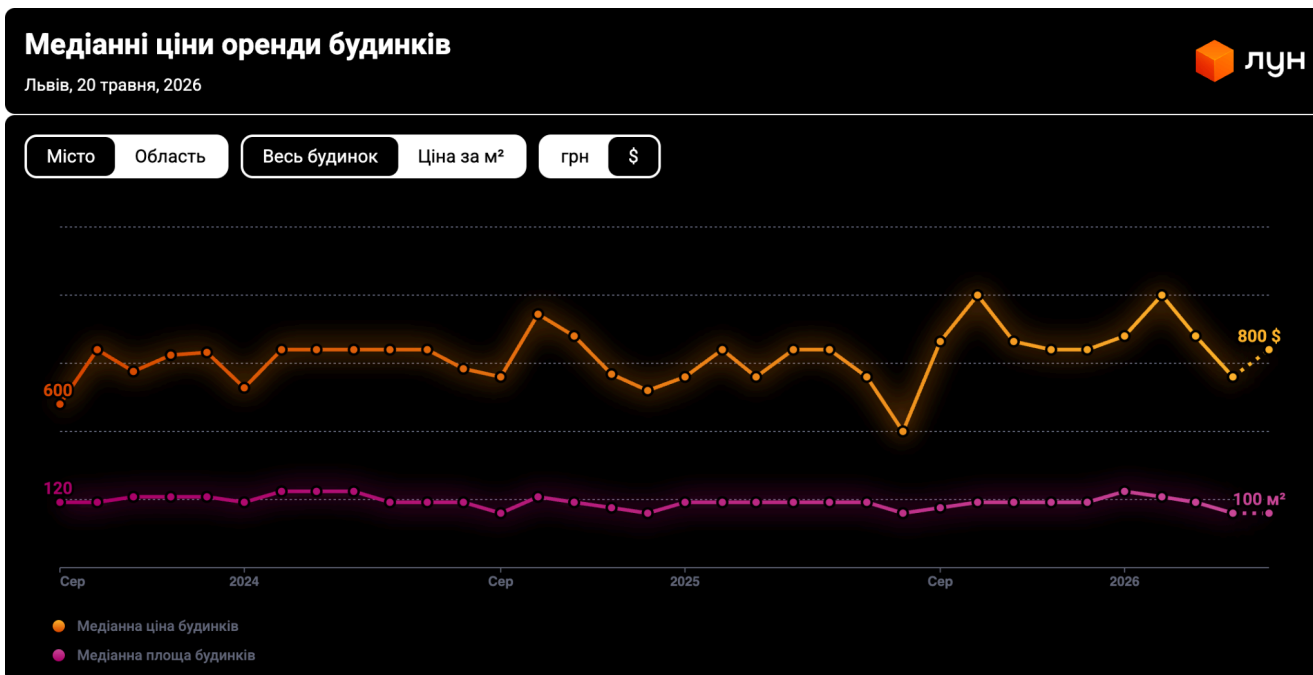
— Людмила Кірюхіна, керівниця ЛУН Статистики



Навіть незначне підвищення цікавості до оренди будинків, підкріплене інфляційними процесами та коливанням курсу валюти, призвело і до підвищення медіанних цін на

оренду. Цікаво, що ціни на оренду будинків в багатьох обласних центрах ростуть не так швидко, як в передмістях. Наприклад, якщо в Києві, Львові та Одесі рік до року медіанні орендні ставки на будинки не змінились, то на будинки в областях вони показали збільшення.

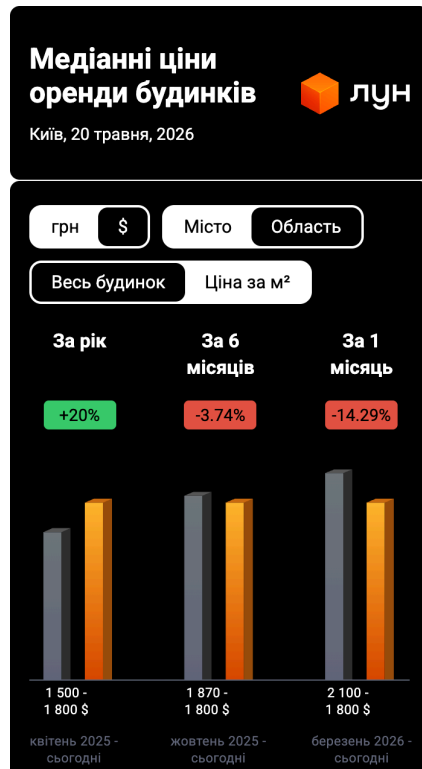
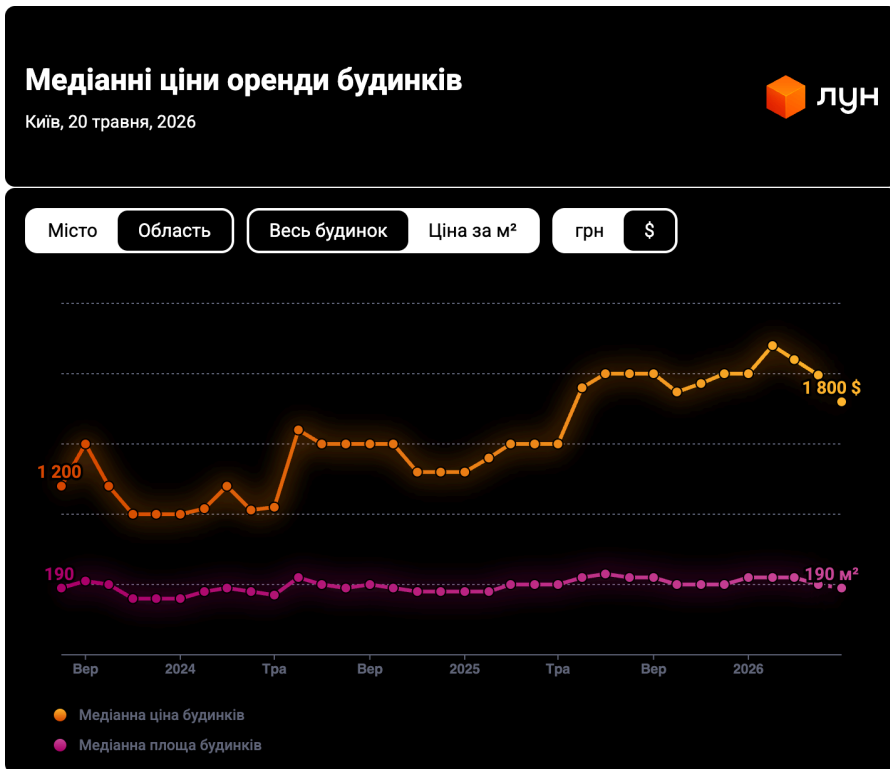
Зокрема у Львівській області ціни на оренду будинків зросли на 67%, майже зрівнявшись із самим Львовом на позначці у \$800 і створивши на ринку ціновий паритет між містом та його передмістям.



В столичному регіоні пік зростання орендних ставок на будинки прийшовся на лютий – жорсткі блекаути та комунальні проблеми збільшили попит на більш автономний формат житла. Середня вартість оренди столичних будинків в лютому 2026 року досягла позначки \$2370. Після стабілізування ситуації в енергетиці медіанна вартість оренди столичних будинків знизилась до \$2000, тобто до рівня травня минулого року.



В Київській області спостерігається такий самий тренд: орендні ставки на будинки досягли піку в лютому (\$2200 за будинок на місяць) та після стабілізації ситуації в енергетиці почали знижуватись. Станом на середину травня медіана вартість оренди будинку становить \$1800. Це на 18,2% менше, ніж у лютому та 14,3% нижче, ніж у березні. Проте, на відміну від столиці, у ретроспективі рік до року вартість оренди будинків в області зросла на 20%: за підсумками квітня 2025 року медіана орендних ставок на будинки знаходилась на рівні \$1500.



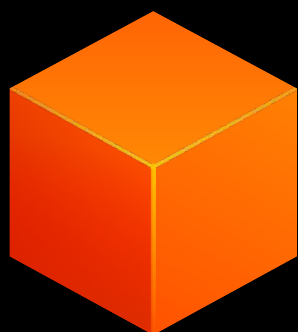
Судячи з поточної ситуації та наведених даних, попит та ціни на оренду будинків взяли курс на зростання. Традиційно активними для цього сегмента є літо та осінь, але цього року на ринок можуть впливати ще й запити на житло з більшою автономністю. Але чи дійсно це так ми побачимо вже восени. Втім, багато що залежатиме від ситуації з енергетикою та загального безпекового фону.

ПІДСУМКИ

Схоже, у 2026 році приватні будинки перестають бути просто альтернативою квартирі. Для багатьох покупців та орендарів саме такий формат житла став більш практичним вибором — насамперед через автономність та меншу залежність від можливих енергетичних та комунальних негараздів.

На цьому тлі попит все активніше зміщується з Києва в передмістя. Особливо це помітно в Обухівському, Бориспільському та Білоцерківському районах, де будинки дорожчають швидше, ніж у столиці.

А про те, що цей тренд може виявитися сталим, свідчить активне будівництво нових котеджних містечок — як на Київщині, так і в західних областях.



ЛУН

Інсайти експертів
нерухомості читайте в
наших соціальних мережах

Instagram



32 000
підписників

Facebook



52 000
підписників

TikTok



200 000
лайків

YouTube



31 000
підписників