



**Щоквартальний звіт
ринку нерухомості
від  лун**

За I квартал 2026


ARTEMIS 2


NASA

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

Ділимось з вами достовірними статистичними даними, які допоможуть зрозуміти тенденції ринку житла протягом першого кварталу 2026 року та прийняти обґрунтовані рішення щодо власних планів на нерухомість

Зміст:



Вторинка в країні

4

Вторинка в столиці

15



Первинка в країні

25

Первинка в столиці

34



Оренда в країні

41

Оренда в столиці

48



Підсумки

56



ЛУН

ВТОРИНКА В КРАЇНІ

Середня вартість квартир зростає в усій країні. Найактивніше – в західних, але вже не прикордонних регіонах. Ціни в східних областях країни теж демонструють висхідний тренд. Виняток – Запоріжжя, де ціни на вторинці йдуть вниз. При цьому на ринку все ще продовжує спостерігатися відчутний регіональний дисбаланс цін. Незважаючи на загальне зростання вартості житла, індекс його доступності в країні стає більш сприятливим – співвідношення середньої вартості квартир до рівня середньої зарплати загалом знижується. Звісно, за винятком міст, де ціни на квартири піднялися найвище – в них індекс доступності рік до року погіршився.

Попри найскладнішу зиму, через яку пройшла наша країна, українці не втратили інтересу до купівлі квартир. Звісно, в періоди найжорсткіших локдаунів зацікавленість в придбанні квартири в містах знижувалась – але після вирішення комунальних та енергетичних проблем цікавість потенційних покупців швидко відновилась до звичного рівня. Тож можна говорити про те, що попит на квартири зараз більше залежить від традиційної сезонності, ніж від військових ризиків.

Інтерес до купівлі квартири

Україна, 1 квітня, 2026, дані: Google

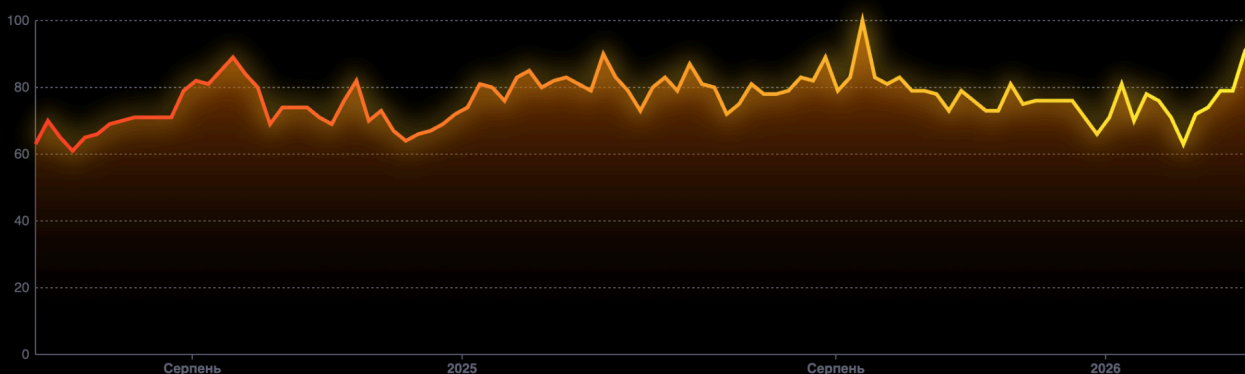


за весь час

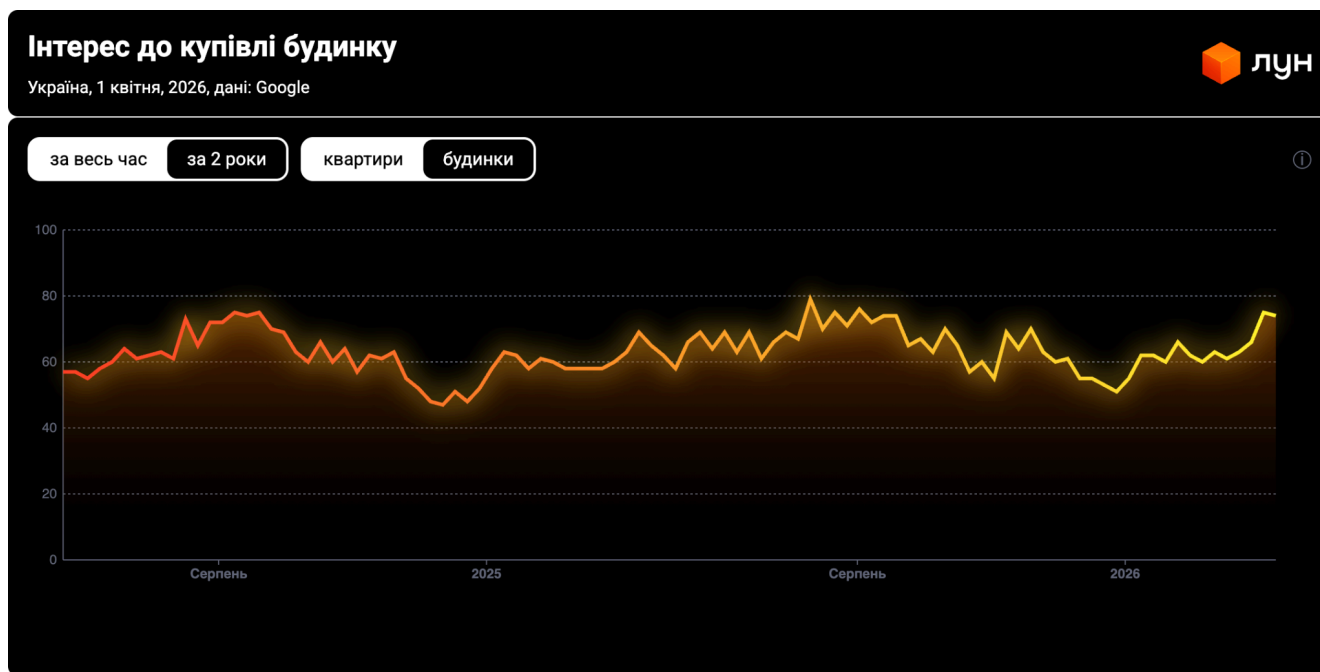
за 2 роки

квартири

будинки



Дещо іншу картину спостерігаємо в зацікавленості українців в будинках. Прагнення до автономності та енергонезалежності спонукало частину потенціальних покупців більш уважно придивлятися саме до приватних будинків – цікавість до них росте починаючи з січня 2026 року, і наприкінці березня демонструє майже найвищі за 2 роки показники.



Можливо, цікавість саме до будинків частково зумовлена відчутним зростанням вартості квартир на вторинці. Тим більше, що ціни на житло росли в усіх сегментах: дорожчали як 1-кімнатні, так і 2- та 3-кімнатні.

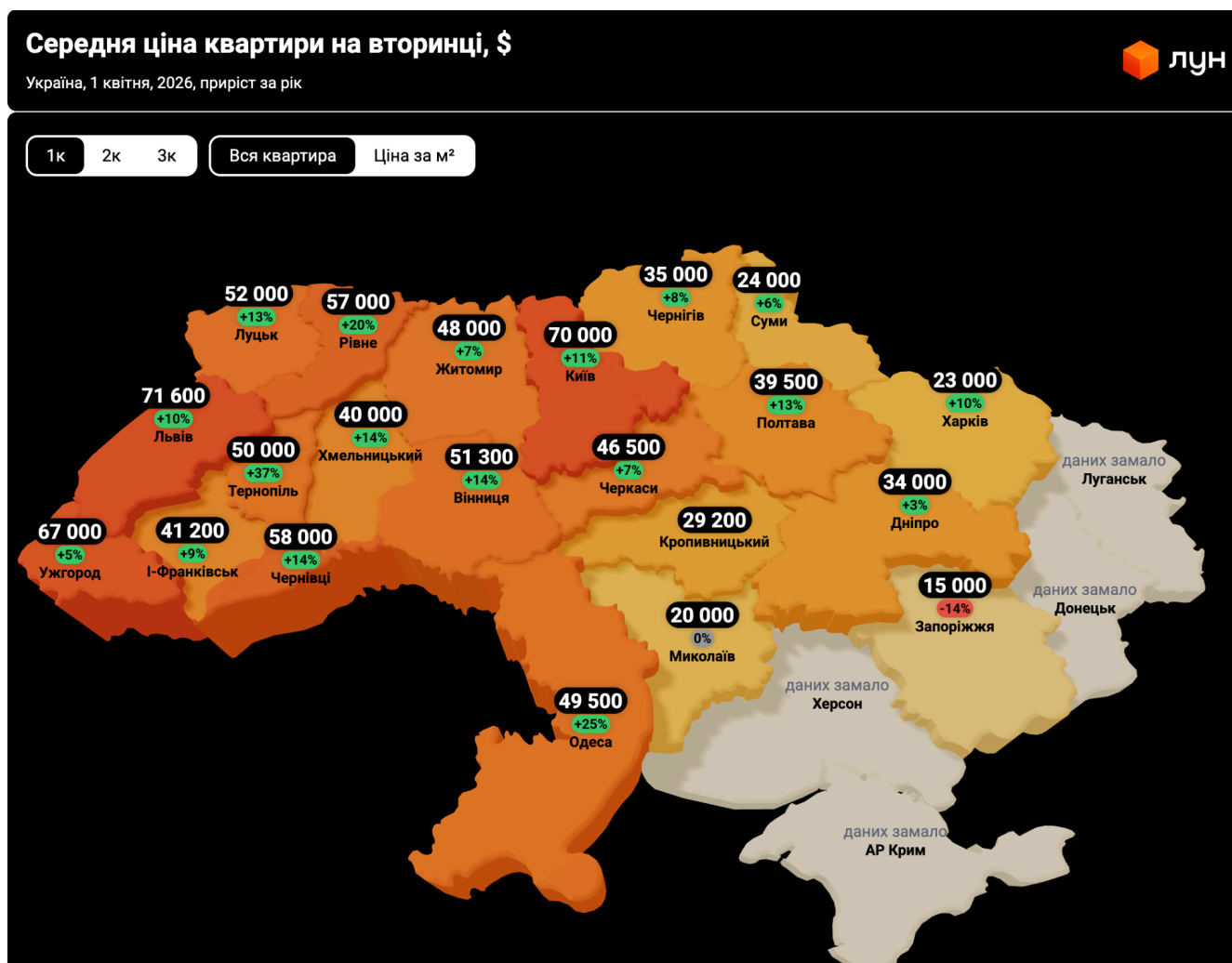
В сегменті 1-кімнатних квартир найбільше збільшення середньої вартості рік до року було зафіксовано в Тернополі. Станом на 1 квітня 2026 року місцеві 1-кімнатні додали 37% у річному вимірі та досягли позначки \$50 тис.

На другому місці за підвищенням цін – Одеса. За рік 1-кімнатні тут подорожчали на 25% і тепер в середньому коштують \$49,5 тис. Також не зупиняється зростання цін на 1-кімнатні в Рівному: за рік вони додали 20% та досягли середньої ціни \$57 тис.

Зауважимо, що у відсотковому значенні більше подорожчали 1-кімнатні квартири в Хмельницькому, Чернівцях, Вінниці (станом на 1 квітня +14% рік до року), Луцьку (+13%), Івано-Франківську (+9%) – ніж в найзахідніших містах країни та столиці. Зокрема 1-кімнатні в Києві додали 11% до середньої вартості, у Львові 10%, а в Ужгороді – лише 5%. Така динаміка може свідчити про те, що попит зміщується з традиційно популярних найзахідніших міст країни – до сусідніх, не настільки доргих, але все ще умовно-безпечних.

Проте трійка міст-лідерів за ціною 1-кімнатних котрий рік залишається незмінною — це Київ, Львів та Ужгород. Періодично ця «трійця» міняється місцями, але за підсумками 1 кварталу 2026 року найдорожчі 1-кімнатні були у Львові (в середньому \$71,6 тис.), друге місце посіли 1-кімнатні Києва (\$70 тис.), а третє місце за дороговизною зайняли 1-кімнатні Ужгорода (\$67 тис.). Нагадаємо, наприкінці 1 кварталу минулого року, лідерство утримували 1-кімнатні Львова з середньою ціною \$65 тис., друге місце посідали 1-кімнатні Ужгорода з середньою вартістю \$64 тис., а замикали трійку лідерів столичні 1-кімнатні з середньою ціною \$63 тис.

Щодо східних областей країни, то на початку квітня відчутно впали ціни на 1-кімнатні в Запоріжжі (-14% рік до року) та лише трішки підросла середня ціна в Дніпрі (+3% за рік). В Сумах та Чернігові середня вартість 1-кімнатних збільшилась на 6% та 8% відповідно, а в Харкові вони здорожчали, в середньому на 10%. Судячи з наявної динаміки середніх цін, можна зробити висновок, що попит на купівлю 1-кімнатних квартир в східних та прифронтових містах країни залишається невисоким.



В сегменті 2-кімнатних квартир спостерігаємо майже такі ж самі тенденції — проте більш виражені. Активніше за всіх дорожчали квартири умовного «середнього заходу» країни. В Тернополі середня вартість 2-кімнатної за рік збільшилась на 34%, в Чернівцях — на 20%, в Хмельницькому — на 15%, в Івано-Франківську — на 12%. Для порівняння: у Львові середня ціна рік до року зросла на 8%, в Ужгороді — на 7%, а в столиці на 10%.

Зауважимо, що відчутне здорожчання 2-кімнатних рік до року було зафіксоване в Кропивницькому та Сумах — їх середня вартість за рік тут піднялась на 20% та 23% відповідно. Натомість в Запоріжжі 2-кімнатні навпаки за рік втратили 8% середньої вартості. В Дніпрі ціни на житло такого формату рік до року залишились без змін, а в Харкові подорожчали на 6%.

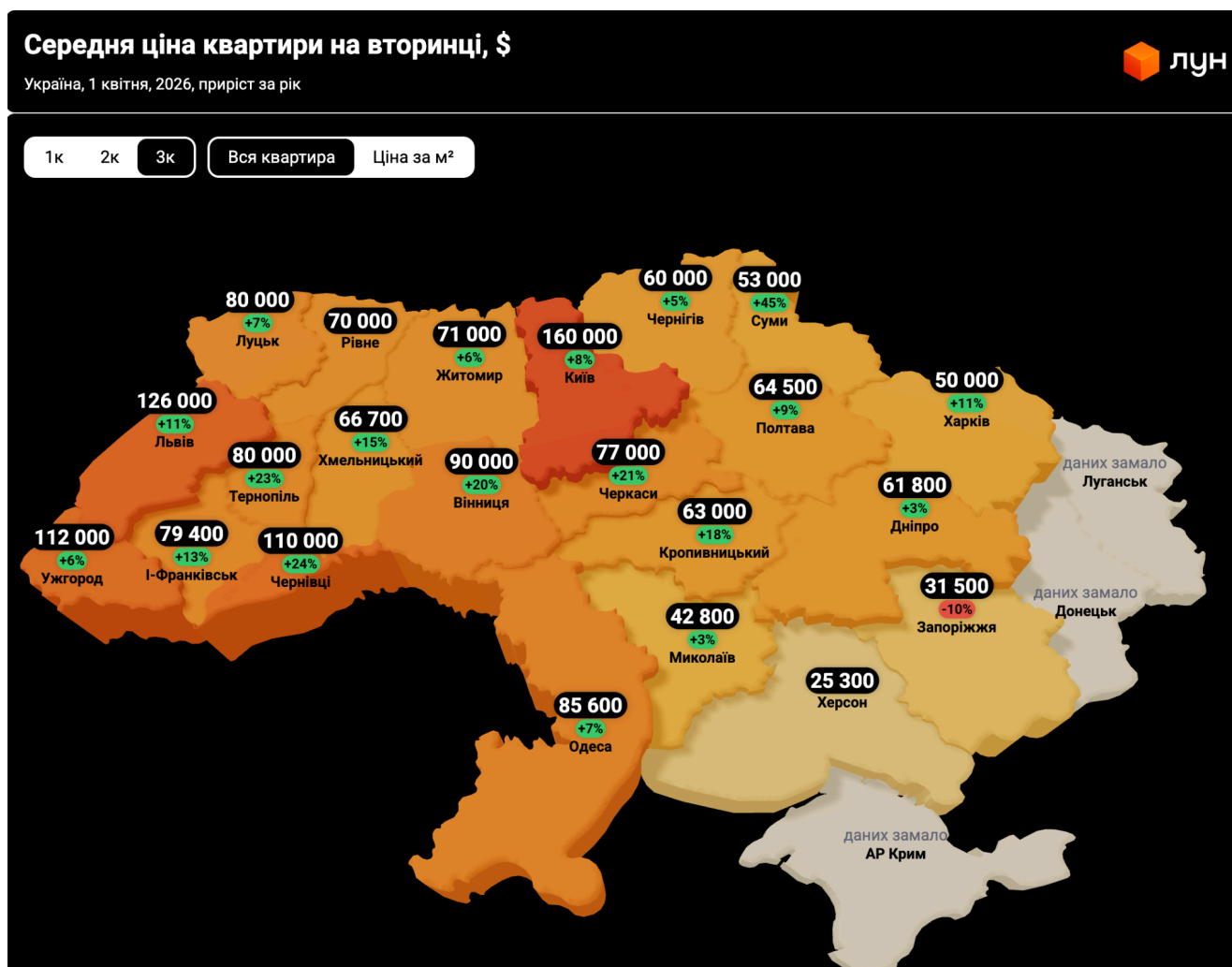
Якщо ж говорити про найвищі середні ціни на 2-кімнатні в країні, то вони залишаються в Києві, Львові та Ужгороді. Станом на 1 квітня 26 року вони закріпились на рівні \$110 тис., \$100 тис. та \$95,3 тис. відповідно. Для порівняння: торік в цих містах «середні двушки» коштували \$100 тис., \$92,5 тис. та \$90 тис.



Щодо 3-кімнатних, то середні ціни на них також ростуть майже по всій країні. Рекордне подорожчання було зафіксовано в Сумах – середня ціна 3-кімнатної квартири тут зросла на 45% у порівнянні з ціною річної давнини. Проте вона все одно залишається чи не найнижчою в країні – середня 3-кімнатна тут коштує \$53 тис. Нижче ціни лише в Харкові (\$50 тис, +11% за рік), Миколаєві (\$42,8 тис, +3% за рік), Запоріжжі (\$31,5 тис., -10% за рік) та Херсоні (\$25,3 тис.).

Також відчутне подорожчання було зафіксовано в «середньо-західному поясі»: Тернополі (+23% рік до року), Чернівцях (+24%), Хмельницькому (+15%) та Івано-Франківську (+13%). Та містах центральної частини України: Черкасах (+21%), Вінниці (+20%) та Кропивницькому (+18%).

Проте і в сегменті 3-кімнатних трійка міст з найдорожчими квартирами залишається незмінною. Це Київ, Львів та Ужгород, середня вартість такої квартир становить \$160 тис., \$126 тис. та \$112 тис. відповідно. Але цілком можливо, що незабаром ми побачимо тут зміни: середня ціна 3-кімнатних квартир в Чернівцях майже впритул наблизилась до ужгородських цін та досягла позначки \$110 тис.



Нагадаємо, які середні ціни на 3-кімнатні квартири були рік тому в найдорожчих містах: Київ – \$148 тис, Львів – \$113 тис, Ужгород – \$105 тис. До речі, в Чернівцях рік тому 3-кімнатну квартиру можна було купити, в середньому, за \$88 тис.

Попри загальне зростання цін, бачимо, що український ринок вторинки має чітке регіональне поділення: середня вартість житла у прифронтових регіонах країни залишається суттєво нижчою за середню вартість квартир більш безпечних областях. І більше того, з часом цей розрив збільшується.

Якщо, наприклад, порівняти ціни в Дніпрі та Львові, то рік тому середня ціна 1-кімнатних в цих містах була \$33 тис. та \$65 тис. відповідно (різниця \$32 тис. або 97%), 2-кімнатних – \$45 тис. та \$92,5 тис. (різниця \$47 тис. або 105%), 3-кімнатних – \$60 тис. та \$113 тис. (різниця \$53 тис. або 88%).

Зараз же середні ціни в цих містах становлять: 1-кімнатні \$34 тис. та \$71,6 тис. (різниця \$37,6 тис. або 110%), 2-кімнатні – \$45 тис. та \$100 тис. (різниця \$55 тис. або 122%), 3-кімнатні – \$61,8 тис. та \$126 тис. (різниця \$64 тис. або 103%).

Цікаво, що якщо порівнювати в цих містах середні ціни на приватні будинки, то різниця буде ще відчутнішою. Середня вартість будинку у Львові становить \$210 тис., тоді як в Дніпрі – лише \$55 тис. (різниця більше 280% або майже в 4 рази). До того ж, у Львові ціна на будинки зросла на 14% за рік, тоді як у Дніпрі за той же період впала на 8%.

Є ще одна цікава деталь: у Львові приватний будинок у місті є преміальним об'єктом і коштує на 66% дорожче за трикімнатну квартиру. Натомість у Дніпрі спостерігається своєрідна аномалія: середня трикімнатна квартира (\$61,8 тис.) коштує дорожче, ніж приватний будинок у межах міста (\$55 тис.). Проте варто враховувати, що середня площа будинку у Львові сягає 170 кв.м, в той час як в Дніпрі – лише 90 кв.м. Але навіть якщо порівнювати вартість квадратного метра такого житла, у Львові вона відчутно дорожча: \$1360 за кв.м. У Дніпрі вартість квадрату становить \$581.

Середня ціна будинку на вторинці, \$

Україна, 1 квітня, 2026, приріст за рік

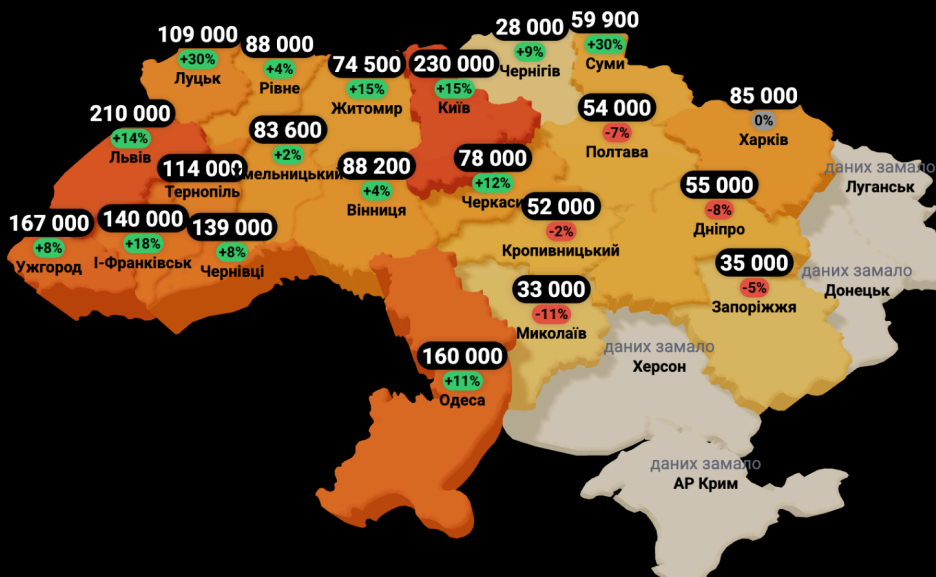


Місто

Область

Весь будинок

Ціна за м²



Загалом найвищий приріст цін на приватні будинки в межах міст зафіксовано в таких обласних центрах:

- Луцьк та Суми — лідери за темпами зростання, де повні ціни на будинки підскочили на 30% за рік. В Луцьку середня вартість становить \$109 тис. (\$900 за кв.м, +21% за рік), а в Сумах — \$59,9 тис. (\$553, +8% за рік)
- Івано-Франківськ займає наступну позицію з приростом у 18% за рік. Середня ціна в цьому місті складає \$140 тис. (\$938 за кв.м, +15%) відповідно.
- Київ та Житомир продемонстрували зростання ціни на будинки на рівні 15%. При цьому столиця залишається найдорожчим містом для купівлі такого житла із середнім цінником у \$230 тис. При цьому квадратний метр в столичному будинку коштує \$1270 (+11% за рік), а в житомирському — \$834 (+8% за рік).
- Львів також має двозначний показник приросту повної вартості будинку — 14%, а його середня вартість сягає \$210 тис. Квадрат приватного будинку у Львові наразі в середньому коштує \$1360, і це на 13% дорожче, ніж торік.
- Черкаси закривають список міст із найактивнішим зростанням, показавши приріст у 12% з середньою ціною будинку \$78 тис. Вартість квадратного метру в них наразі становить \$917, що на 16% більше, ніж торік.

Зауважимо, що на загальну середню вартість будинку суттєво впливає не тільки середня вартість квадратного метра в ньому, а й його середня площа. Адже чим вона більша – тим дорожче буде його повна середня ціна.

Як бачимо, на відміну від заміської нерухомості, де зростання в окремих регіонах сягає 58%, міський приватний сектор демонструє стриманішу, але все одно високу динаміку в західних та центральних регіонах. Водночас у таких містах як Миколаїв, Дніпро та Полтава ціни на міські будинки за рік знизилися на 11%, 8% та 7% відповідно. Також вниз на 2% та 5% рік до року скоригувалися ціни на будинки в Кропивницькому та Запоріжжі.



Щодо динаміки цін на заміські приватні будинки, то за рік найбільше зростання продемонстрували:

- Одеська область. Вона є абсолютним лідером за зростанням загальної вартості будинку, ціни тут зросли на 58% за рік, досягнувши в середньому \$60 тис. Квадратний метр за в них за рік зріс на 29%, досягнувши позначки \$523.
- Вінницька область. Посідає друге місце з приростом вартості цілого будинку на 50% та актуальною середньою ціною \$60 тис. Метр тут зріс на 36%, до \$625.
- Рівненська область. Повна вартість демонструє приріст 33% з середньою ціною будинку \$40 тис., а метр в ньому підріс на 37%, до \$460.

- Волинська область (Луцьк) також увійшла до переліку лідерів із приростом 29% – середня вартість будинків тут становить \$61,8 тис., а метр в них коштує \$609, що на 32% більше, ніж торік.
- Чернівецька та Івано-Франківська області мають однаковий показник приросту загальної вартості будинку – по +26%. Проте на Івано-Франківщині середня вартість будинків чи не вдвічі вища: \$86 тис. проти \$44 тис. А квадратний метр коштує \$658 та \$408 відповідно, зі зрощанням на 22% та 16%.



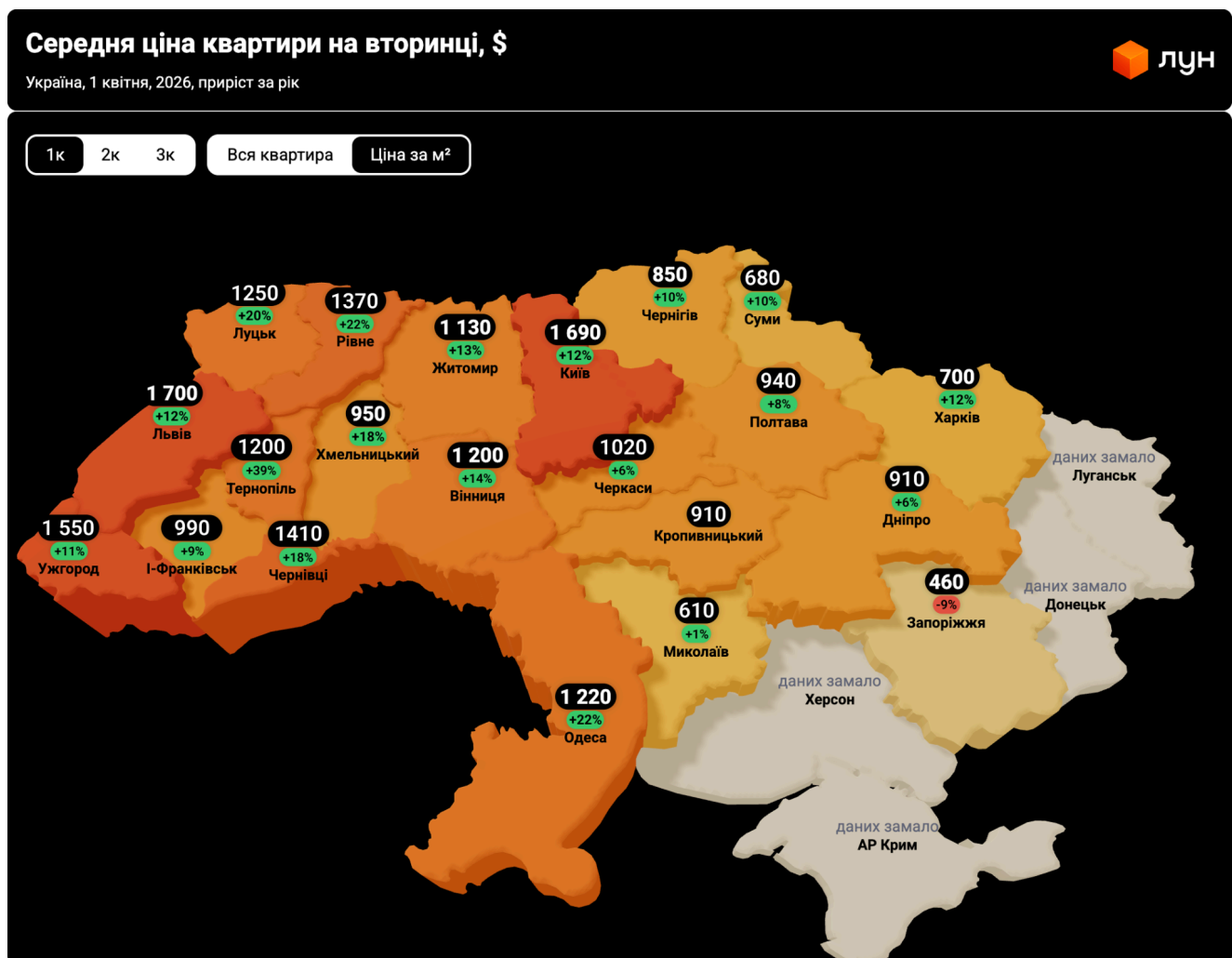
бойових дій. Зокрема в Запоріжжі та Херсоні середня вартість 1-кімнатної квартири еквівалентна місцевому заробітку за 2,6 та 2,4 року, в Миколаєві та Харкові – за 3,3 та 3,4 року.



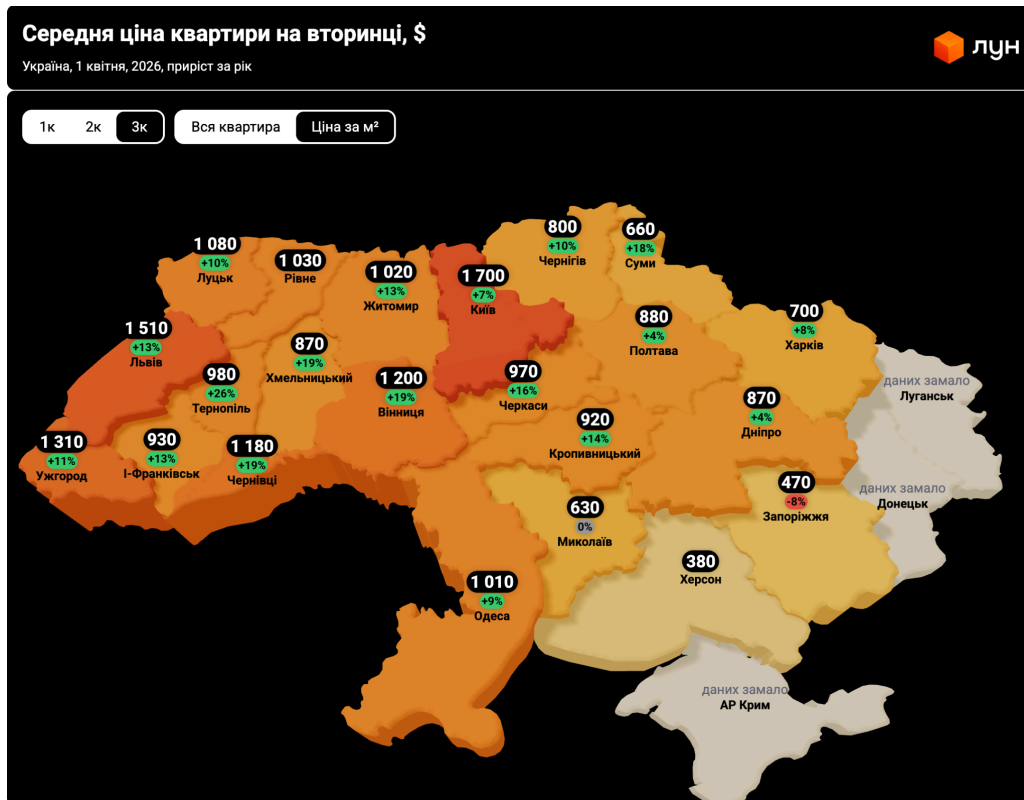
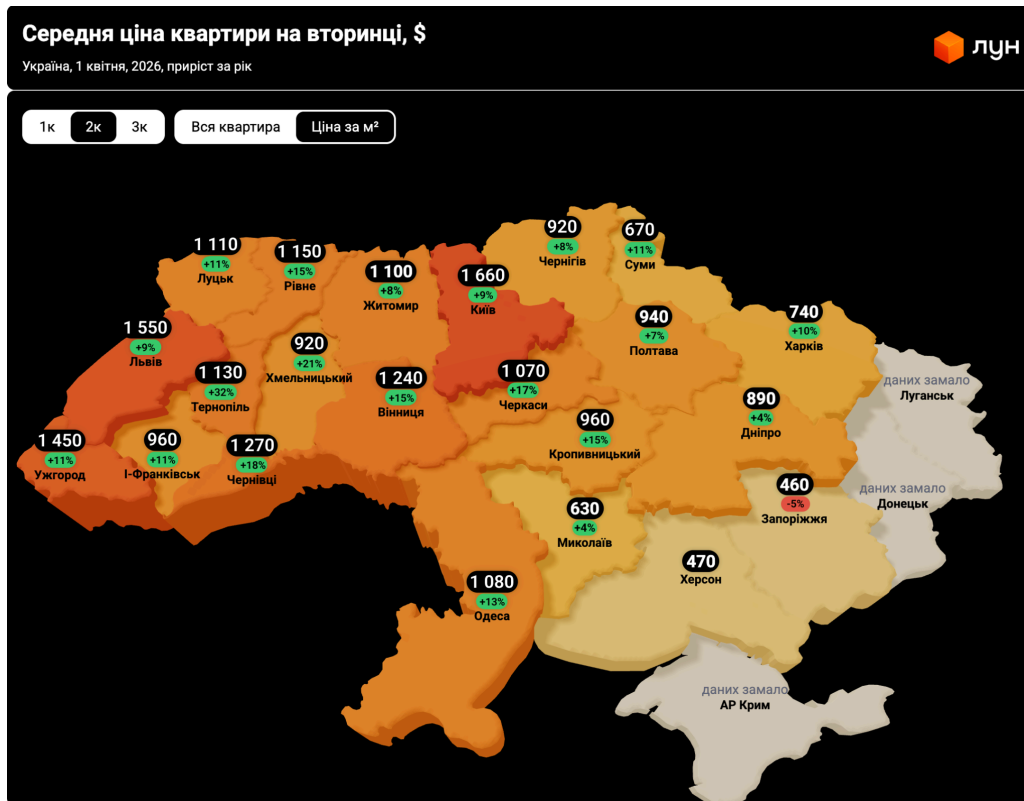
ВТОРИНКА В СТОЛИЦІ

На столичному ринку нерухомості зберігається тренд на зростання цін. Водночас ринок залишається дуже неоднорідним: розрив між районами і типами житла доволі суттєвий. Попри зростання цін у пропозиціях, реальні угоди часто відбуваються в дешевшому сегменті, що свідчить як про зацікавленість покупців в пропозиціях з найнижчої цінової категорії. Квартири почали продаватися швидше, а їх доступність для киян поступово покращується. Паралельно зростає інтерес до приватних будинків – попит на автономне житло продовжує посилюватися.

Станом на початок другого кварталу 2026 року ціни на столичні квартири продовжили зростати. Згідно даних ЛУН, середня вартість квадратного метру 1-кімнатних квартир рік до року додала 12% та наразі становить \$1690, 2-кімнатних – \$1660 (+9%), а 3-кімнатних – \$1700 (+7%).



Середня вартість квартир на початок квітня становила \$70 тис., \$110 тис. та \$160 тис. для 1-, 2- та 3-кімнатних квартир відповідно.

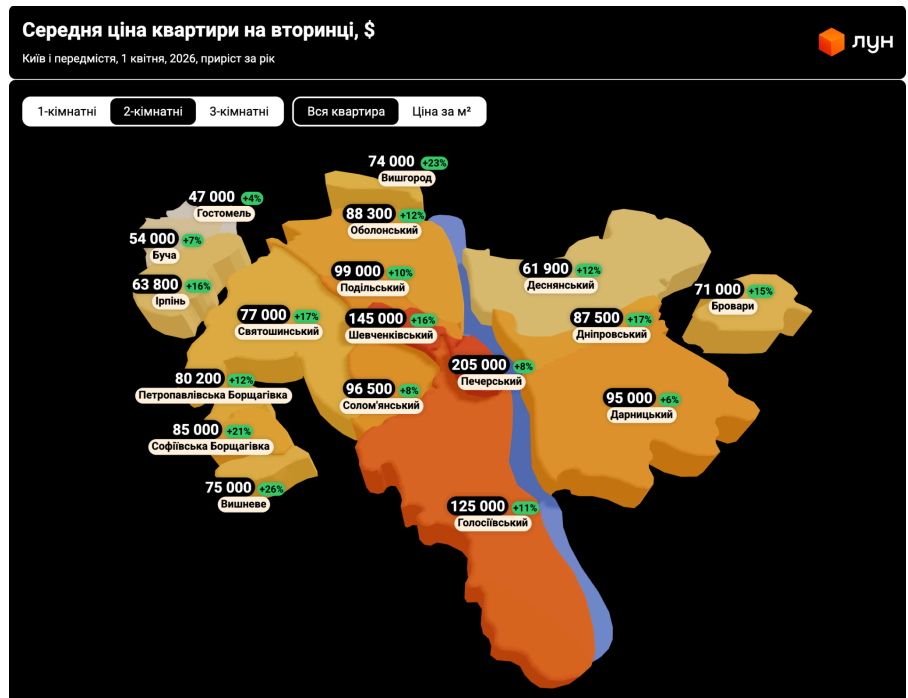


При цьому на столичній вторинці зберігається відчутний розбіг середніх цін в залежності від місця розташування, стану та інших параметрів нерухомості. Традиційно найдорожчі квартири розташовані в Печерському районі, а найдешевші – в Деснянському. Різниця між середньою вартістю квартир в цих районах, які раніше, доходить до 3 разів: 1-кімнатна в Деснянському районі коштує майже \$45 тис. проти \$150 тис. в Печерському, 2-кімнатна – \$62 тис. проти \$205 тис., 3-кімнатна – \$77 тис. проти \$330 тис.

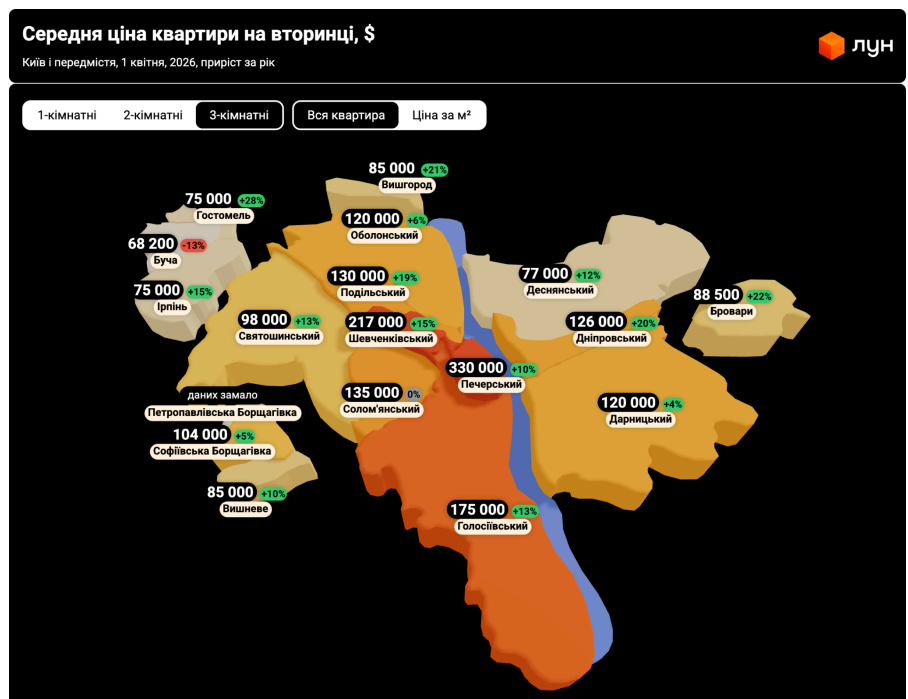
Щодо динаміки цін по районах, то в сегменті 1-кімнатних вони найбільше зросли в Подільському та Печерському районах – за рік їх середня вартість додала по 21%, збільшившись з \$61 тис. до \$75 тис. в Подільському районі та зі \$116 тис. до \$150 тис. в Печерському.



Двокімнатні квартири найбільше додали в Дніпровському а також в Святошинському районах, плюс 17% за минулий рік. У Дніпровському середня ціна двушок за рік зросла з \$75 тис. до \$87,5 тис., а в Святошинському – з \$65 тис. до \$77 тис. Майже на стільки ж, +16% за рік здорожчали двокімнатні і в Шевченківському районі – за рік їх середня ціна піросла з \$124 тис. до \$145 тис.



Серед 3-кімнатних квартир найвищий приріст ціни був у Дніпровському та Подільському районах. У Дніпровському районі ціни вирости на 20%, зі \$105 тис. до \$126 тис. А в Подільському – на 19%, зі \$110 тис. до \$130 тис. за рік.



Варто зазначити, що якщо вказана в оголошеннях про продаж квартир ціна росте, то середня ціна проданих квартир – знижується. Наразі різниця між ними становить для 1-кімнатних \$18 тис., для 2-кімнатних – \$35 тис., а для 3-кімнатних – \$75 тис.

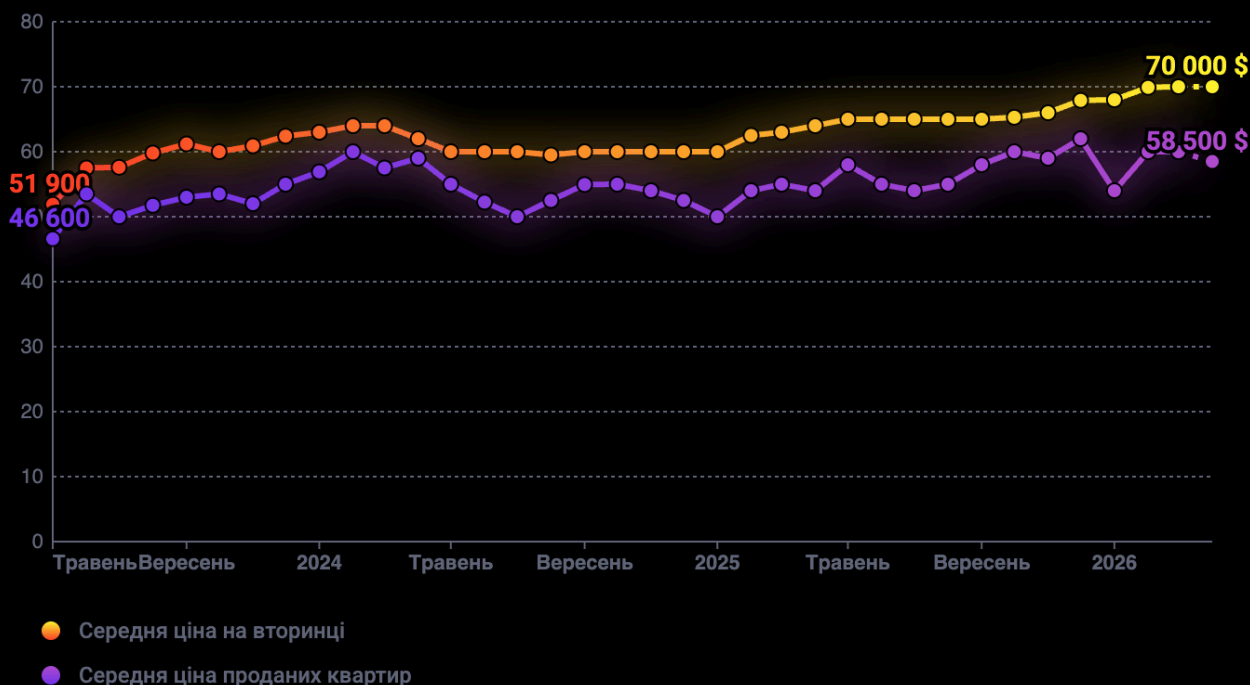
Середні ціни 1-кімнатних на вторинці

Київ, 1 квітня, 2026



Вся квартира

Ціна за м²



Також варто зазначити, що на початку квітня 2026 року термін експозиції квартир на столичній вторинці дещо скоротився – тобто вони стали продаватися швидше. Зараз «середня квартира» в столиці шукає покупця 47 днів, тоді як рік тому цей пошук тривав на тиждень довше, в середньому 53 дні.

Наскільки швидко квартира продається на вторинці

Київ, 1 квітня, 2026



Наскільки швидко квартира продається на вторинці

Київ, 1 квітня, 2026



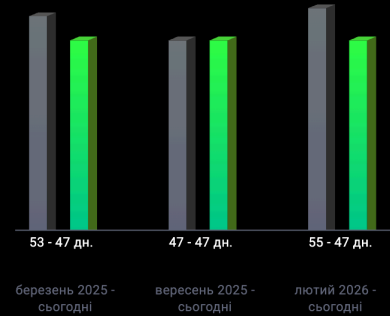
Всі кімнатності **Покімнатно**



усі 1к 2к 3к

За рік За 6 місяців За 1 місяць

-11.32% 0% -14.55%



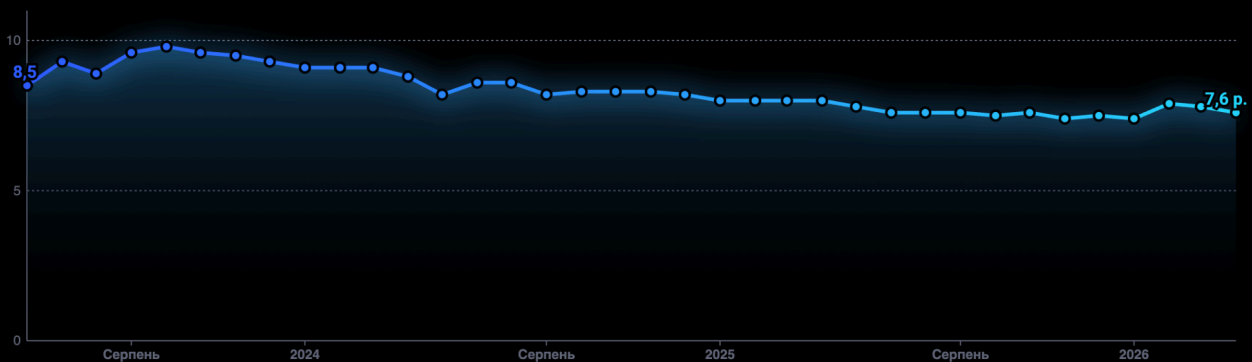
Продовжує підвищуватись і доступність квартир для пересічних киян. Якщо рік тому середня 1-кімнатна коштувала 8 середніх по місту річних зарплати, то зараз її середня вартість знизилась до показника 7,6 річних зп.

Середня ціна квартири на вторинці в роках заробітної плати

Київ, 1 квітня, 2026

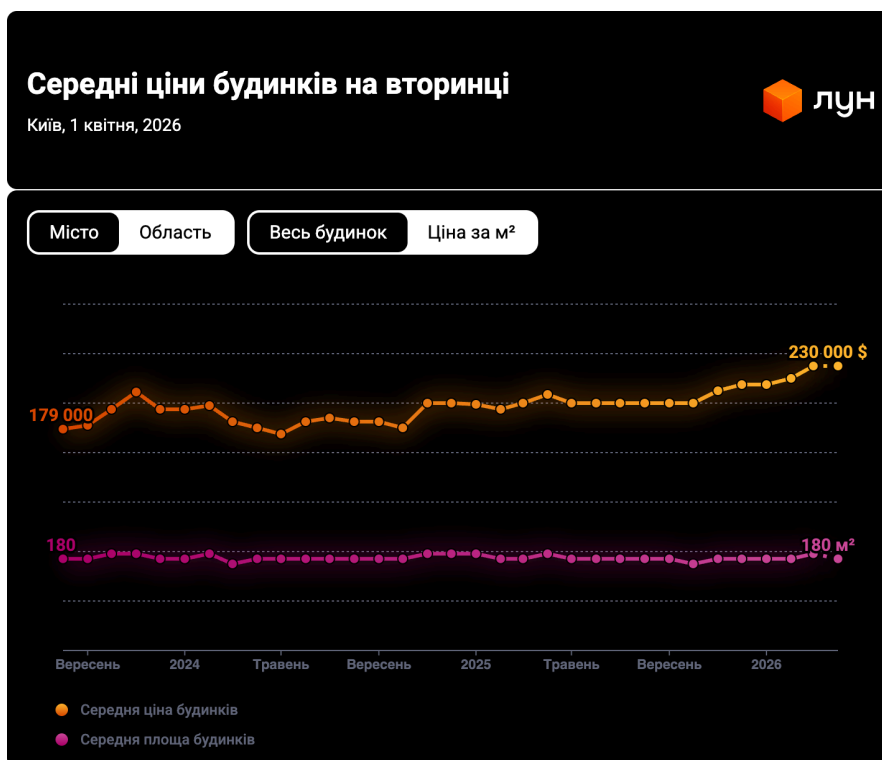


1к 2к 3к



Зараз кількість квартир в продажу становить трохи більше 14 тис. Цікаво, що 1- та 2-кімнатні представлені на ринку майже порівну: 4,4 тис. та 4,3 тис. варіантів відповідно. 3-кімнатних трохи менше – 3,8 тис. варіантів. А більш простору квартиру можна обрати з 1,6 тис. варіантів.

Говорячи про столичну вторинку неможливо обійти увагою сегмент приватних будинків. Такий формат житла зараз активно набуває популярність – адже після важкої зими кияни стали більш вимогливими до автономності та енергонезалежності житла. Саме тому попит на такий формат росте – і, відповідно, на нього зростають ціни. На приватні будинки, які розташовані в столиці, рік до року ціна зросла на 15%, з \$200 до \$230 тис.



Цікаво, що найдорожчі будинки, як і квартири, розташовані в Печерському районі міста – і їх середня вартість перевищує \$1,1 млн грн. А найдешевші варто шукати в Дніпровському районі – їх середня вартість в 10 (!) разів нижча, \$155 тис.

Середня ціна будинку на вторинці

Київ, 1 квітня, 2026



Весь будинок

Ціна за м²

Ціна

Площа



Не менш показові ціни на приватні будинки в столичному регіоні. Вони теж за рік здорожчали на 15%, але загалом їх середня вартість піднялась лише зі \$100 тис. до \$115 тис. До речі, навіть після такого подорожчання, це нижче, ніж середня вартість 3-кімнатної квартири в Києві (вона, нагадаємо, наразі коштує \$ 160 тис). При цьому площа «середнього» будинку становить 120 кв. м, що відчутно більше за площу «середньої» столичної 3-кімнатної. Якщо порівнювати ціни на квадратний метр 3-кімнатної квартири, будинку в столиці та будинку в передмісті, то побачимо, що середній метр квартири коштує відчутно більше, ніж в будинку: \$1690 в квартирі проти \$1260 в будинку в столиці та \$919 в будинку в області.

Середні ціни будинків на вторинці



Київ, 1 квітня, 2026

Місто

Область

Весь будинок

Ціна за м²

За рік

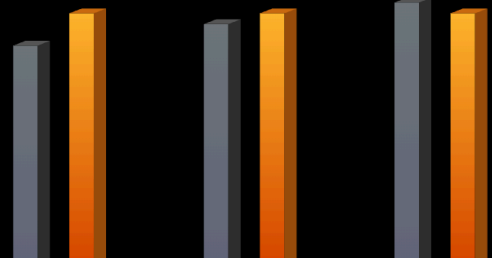
+15%

За 6 місяців

+4.55%

За 1 місяць

-4.17%

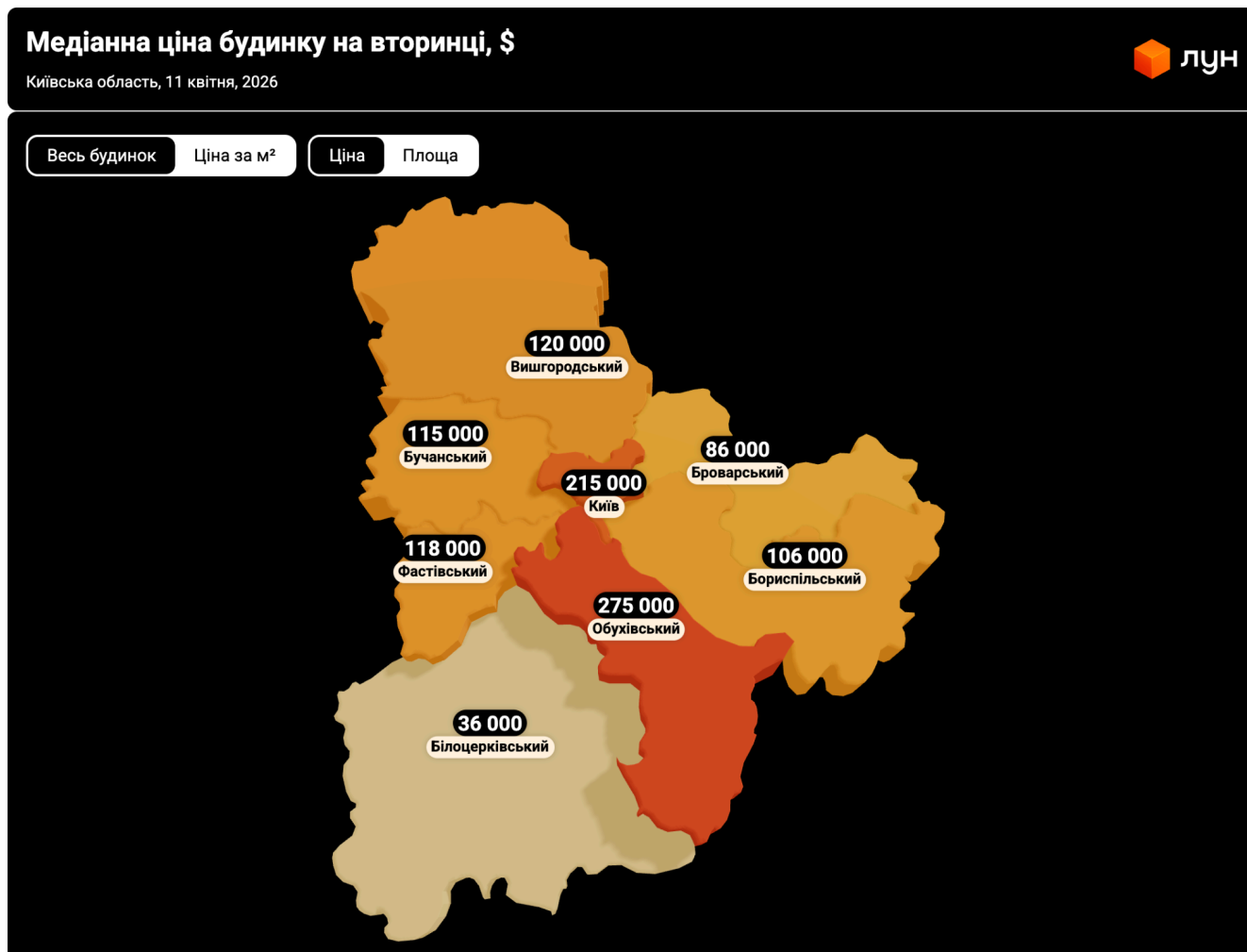


Це цілком закономірно, адже чим більша площа нерухомості, тим дешевше в середньому буде обходитися квадратний метр в ній. А будинки зазвичай мають значно більшу площу за квартири. Зокрема квадратний метр 1-кімнатної квартири в середньому дешевший за квадрат 2-кімнатної.

— Людмила Кірюхіна, керівниця ЛУН Статистики



А загалом в передмісті столиці найвищі ціни на приватні будинки спостерігаються в Обухівському районі, де вони в середньому коштують \$275 тис, що більше, ніж в столиці. А найнижчі – в Білоцерківському, де приватний будинок, в середньому, коштує \$36 тис.



ПЕРВИНКА В КРАЇНІ

Ринок первинки почувається доволі жваво: обсяги зданого в експлуатацію житла залишились майже на рівні минулого року, а кількість квартир на початок будівництва перевищила минулорічний показник на 40%. Середня вартість квадратного метру новобудов зростає по всій країні.

За підсумками минулого року ринок первинки почувався доволі впевнено — за даними Держстату, в минулому році в Україні було введено в експлуатацію 117,6 тис. одиниць житла (як приватних будинків, так і квартир в багатоквартирних будинках). Загалом лише на 0,7% менше, ніж було здано роком раніше. Проте якщо порівнювати обсяги введеного минулоріч житла з показниками 2019 та 2020 років, то побачимо, що 2025 рік на їх фоні виглядає цілком пристойно. Торік здали лише на 6,5% одиниць житла менше, ніж в «доковідному» 2019 році (126 тис.) та на 22% більше, ніж в розпал пандемії (96,5 тис.).

При цьому в 2019 та 2020 роках співвідношення квартир в багатоквартирних та одноквартирних будинках коливалось на рівні 70/30 на користь багатоповерхівок. Зокрема в 2019 році співвідношення становило 70% (88,2 тис.) — квартири у багатоповерхівках, а 30% (37,7 тис.) — одноквартирні будинки. У пандемійний 2020 рік, попри загальне зниження обсягів готового житла, співвідношення залишилось тим самим: 71% (68,8 тис.) — висотки та 29% (27,6 тис.) — приватні будинки.

Піковий 2021 рік сьогодні виглядає як аномалія — частка квартир у багатоповерхівках підскочила до рекордних 81% (123,4 тис. одиниць). Приватний сектор при цьому стиснувся до 19%. Але за підсумками 2025 року українське будівництво фактично повернулося до класичної структури: у 2024 році частка багатоповерхівок повернулася до позначки 70% (82,8 тис. квартир), віддавши 30% (35,7 тис. квартир) приватному сектору. А у 2025 році тренд на «приватність» підсилюється і частка одноквартирних будинків зростає до 31,5% (37,1 тис. одиниць).

Щодо початку будівництва, то в 2025 році почали зводити 97078 одиниць житла, що на 40% більше, ніж в 2024 році (69294 одиниці). При цьому торік з загальної кількості майбутнього житла трохи більше третини займають приватні будинки (34330 одиниць), а майже дві третини — квартири в багатоквартирних будинках (62648 одиниць).

Покупець обирає не квадратні метри, а зрозумілий продукт – із логікою і сценарієм життя. Конкурують уже не окремі будинки, а середовища.

Відповідно змінюється і девелопмент. Ринок рухається від точкової забудови до квартального формату – з інфраструктурою, сервісами і ком'юніті. Саме такі проєкти формуватимуть попит і ліквідність.

Ключовими факторами залишаються довіра до девелопера і фінансові інструменти. Розтермінування та іпотека стали частиною продукту і драйвером попиту.

Подальший розвиток ринку напряду залежить від доступу до міжнародного капіталу. В умовах дорогого внутрішнього ресурсу це ключова передумова для масштабування галузі.

– Ростислав Мельник, засновник РІЕЛ



Якщо ж говорити не про минулорічні обсяги початку та завершення будівництва, а про старту та завершення продажів майбутніх квартир за підсумками 1 кварталу 2026 року, то за даними ЛУН в Україні за цей період були повністю розпродані майбутні квартири в 59 ЖК, а стартували продажі у 61 житлових комплексах.

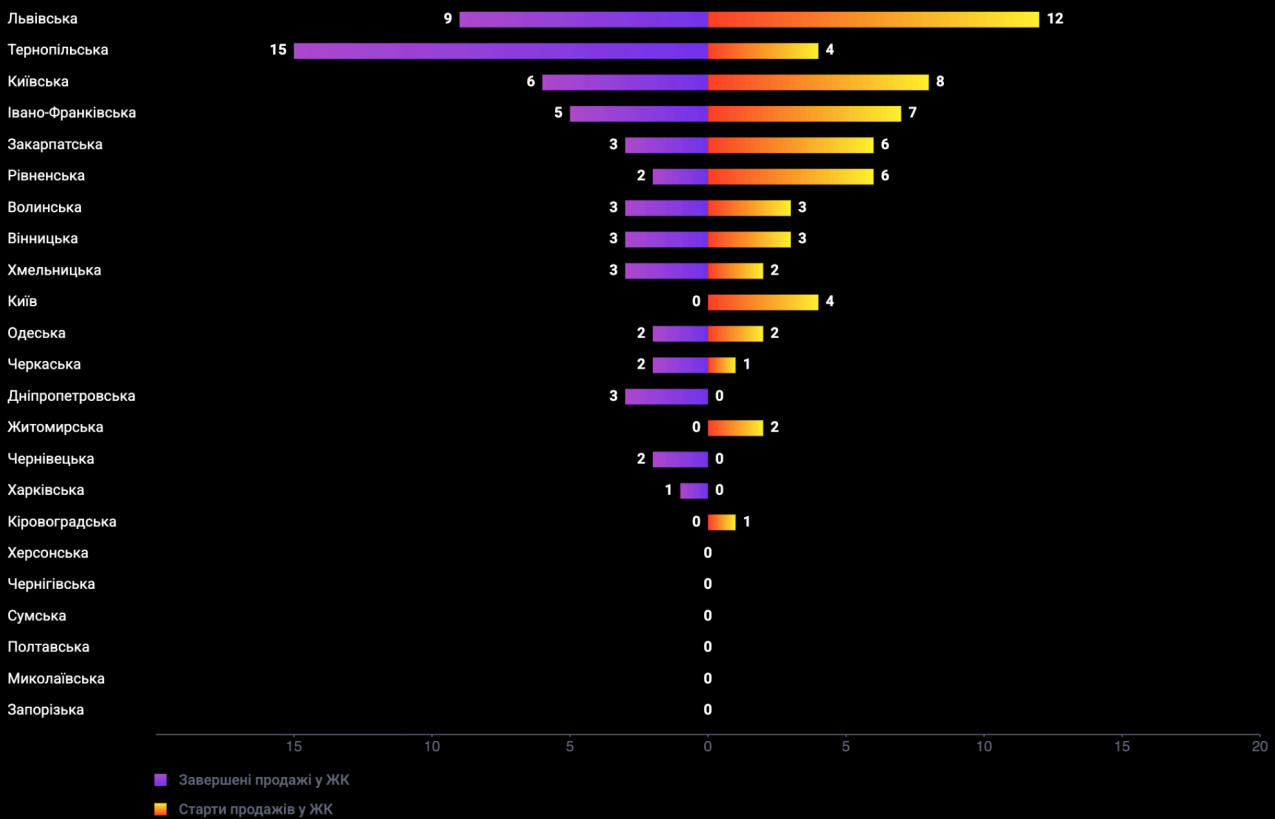
За даним показником найбільш активним регіоном стала Львівська область, де з початку року стартували продажі в 12 ЖК, а завершилися – в 9 житлових комплексах. А ось найбільшу кількість завершених продажів має Тернопільська область, де з початку року завершили продажі в 15 ЖК – тоді як нові продажі в ній стартували лише у 4 комплексах.

Непоганий старт взяли девелопери Івано-Франківської області. Тут з початку року вивели на ринок 7 нових проєктів, а в 5 завершили продажі. Закарпатська та Рівненська області також демонструють активний ріст – у кожній з них стартували продажі у 6 ЖК. У Київській області для інвесторів відкрили 8 ЖК та завершили продажі у 6 ЖК. А безпосередньо в столиці відкрили продажі у 4 нових ЖК, проте завершених продажів тут поки не немає. При цьому у деяких областях України – Херсонській, Чернігівській, Сумській, Полтавській, Миколаївській та Запорізькій за підсумками 1 кварталу ані нові продажі не розпочиналися, ані старі не завершувалися.

Завершені продажі та старти продажів у ЖК

Україна, 1 квітня, 2026

2026



Попит на первинному ринку житла сьогодні формується під впливом декількох факторів.

По-перше, доступність фінансування. Держпрограми «ЄОселя» та «ЄВідновлення» стали головним механізмом, який переводить відкладений попит у реальні угоди.

По-друге, репутація девелопера. В умовах невизначеності покупці ретельніше перевіряють та оцінюють компанії, активність та темпи будівництва.

По-третє, очікування зростання вартості. Навіть під час війни нерухомість стала одним із найстабільніших способів збереження та примноження капіталу.

— Олена Рижова, комерційна директорка девелоперської компанії "Інтергал-Буд"

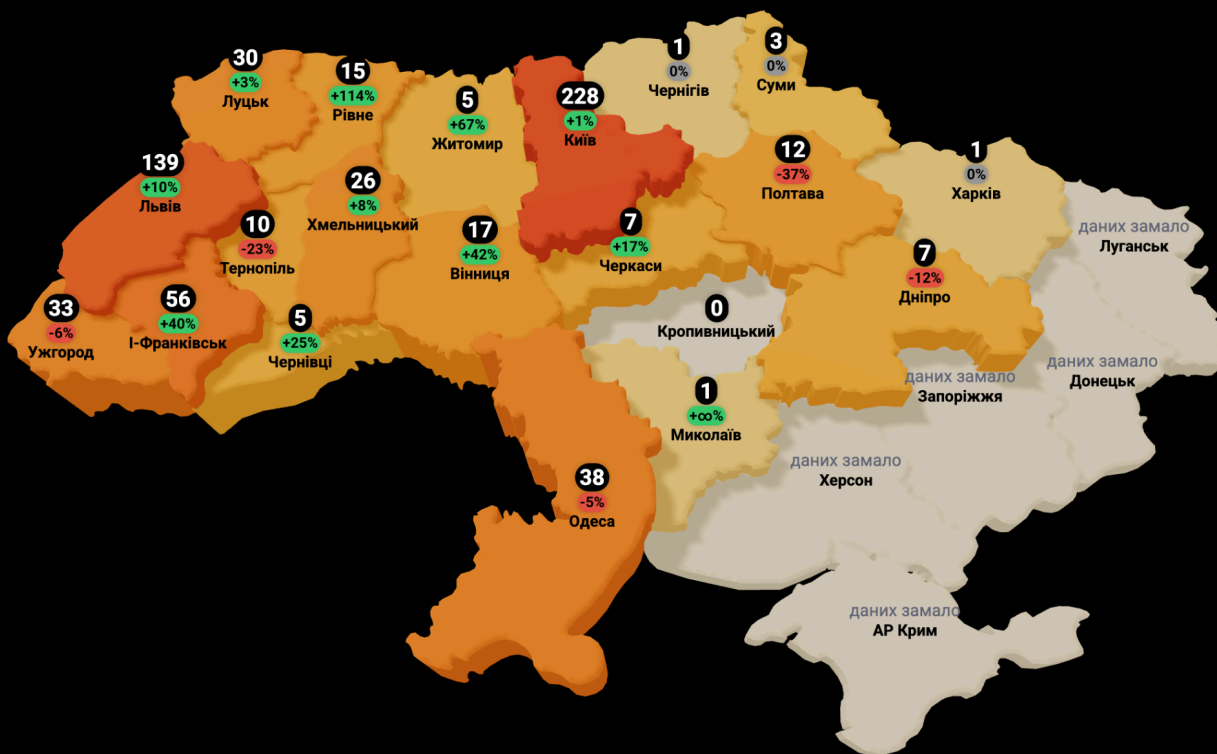


Кількість ЖК в продажу

Україна, 1 квітня, 2026, приріст за рік



Місто Область



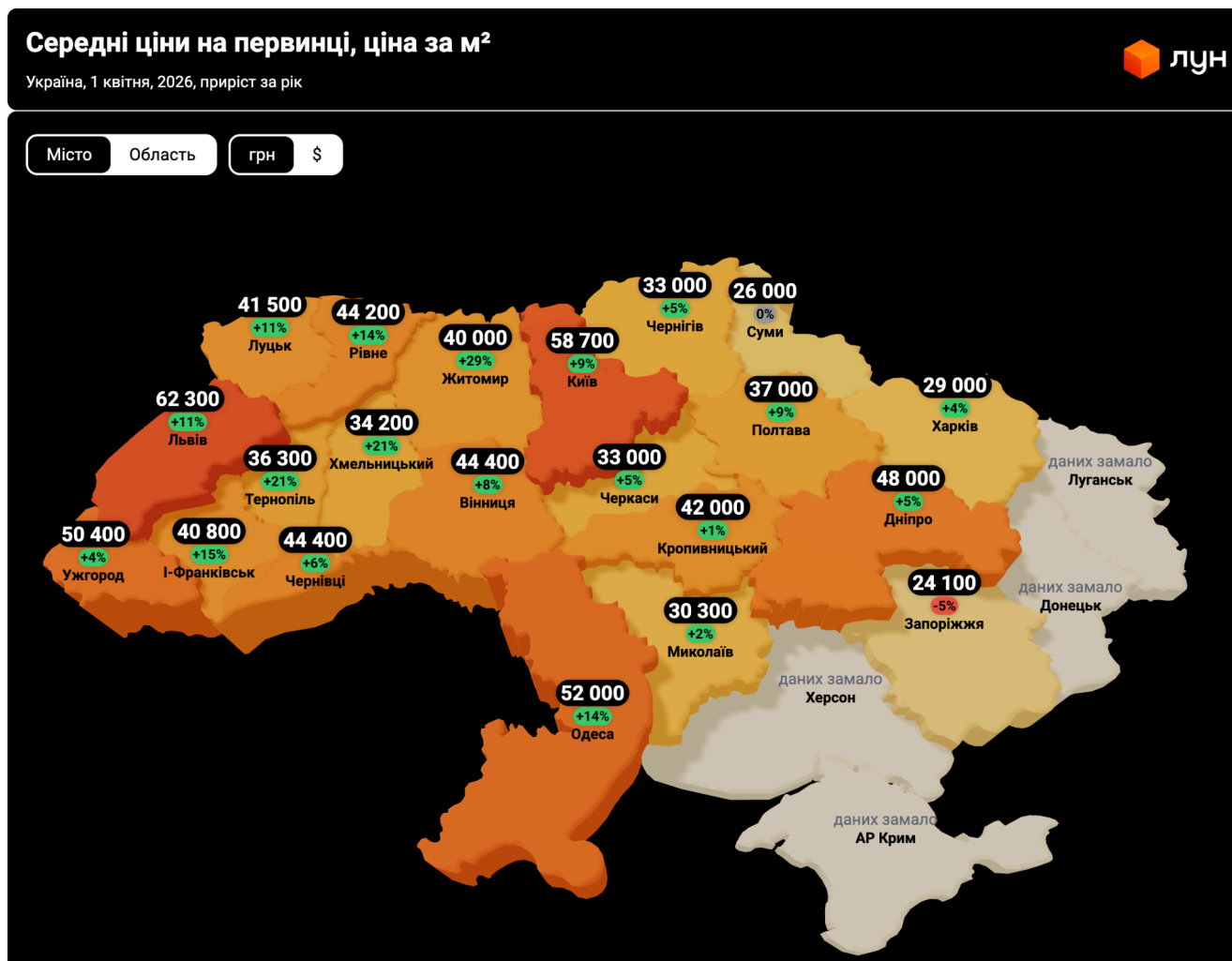
Щодо цін, то за наприкінці 1 кварталу 2026 року в більшості регіонів країни фіксується підвищення середньої вартості квадратного метра новобудов. Деяке зниження продемонструвала лише середні ціни у Запоріжжі – рік до року вони подешевшали на 5%.

Цікаво, що як і на вторинці, найвище зростання цін у відсотковому вираженні було зафіксовано в «середньо-західному поясі»: Івано-Франківськ, Тернопіль, Хмельницький, Житомир – рік до року вартість «квадрату» в них зросла на 15%, 21%, 21% та 29% відповідно. Відчутно подорожчали «метри» в Одесі та Рівному – за рік вони додали 14% до середньої ціни в гривні. Зауважимо, що за рік українська валюта втратила приблизно 5,5% по відношенню до долара, тож за підсумками рік до року зберігання грошей «в бетоні» загалом було вигідніше, ніж у готівковій валюті.

Львів, Київ та Ужгород продемонстрували помірне зростання середньої вартості квадратного метра новобудов – здорожчання в цих містах за рік становить 11%, 9% та 4%. Проте, якщо подивитись на приріст середньої ціни в цих містах у доларі, то Львів додав 6%, Київ – 2%, а в Ужгороді залишилась без змін.

Трійка міст з найвищою середньою вартістю квадрата новобудов за рік децю змінилася. Хоча перші дві сходинки як і раніше займають Львів та Київ – у Львові середня вартість метра новобудов досягла рекордних по країні 62,3 тис. грн, в Києві – 58,7 тис. грн. Проте на третю сходинку піднялась Одеса, яка потіснила Ужгород: зараз в новобудовах Одеси середня вартість метра становить 52 тис. грн, а в Ужгороді – лише 50,4 тис. грн.

– Людмила Кірюхіна, керівниця ЛУН Статистики



Щодо середньої вартості нових квадратних метрів по областях, то тут теж бачимо чимале зростання. Рекордсмен – Івано-Франківська область. За рік «квадрат» тут подорожчав на 47%, до 49,7 тис. грн – і вийшов на друге місце по країні, поступившись новобудовам Закарпатської області з середньою вартістю метра 49,8 тис. грн (+12% за рік). На третьому місці – ЖК Львівщини, середня ціна квадратного метра в яких становить 44 тис. грн (+19% за рік). Цікаво, що середня вартість метра в новобудовах Київщини (39,2 тис. грн, +18% за рік) займає лише п'яту сходинку в рейтингу найдорожчих – на четвертому знаходяться новобудови Волинської області, квадратний метр в яких коштує 39,8 тис. грн (+19% за рік).

Середні ціни на первинці, ціна за м²

Україна, 1 квітня, 2026, приріст за рік

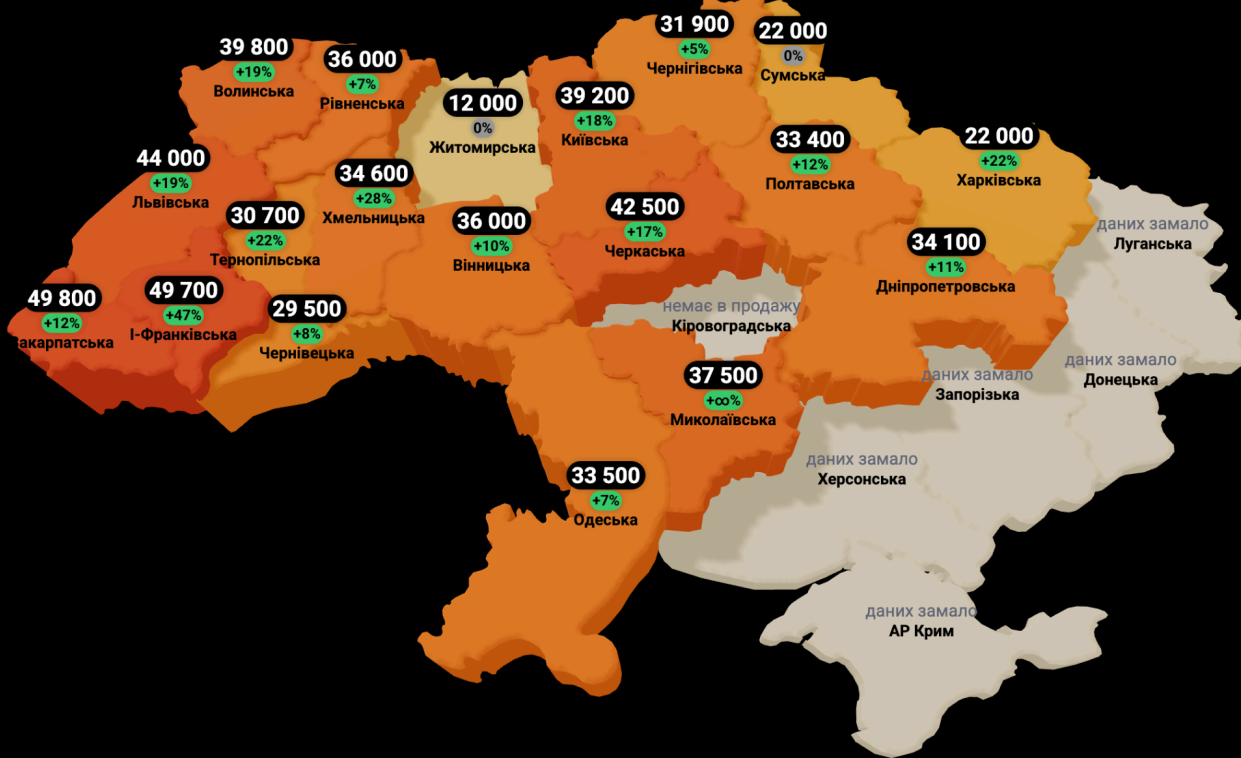


Місто

Область

грн

\$



Блекаути стали лише однією з причин готовності людей купувати нове житло. Впливали і цінова політика, і динаміка будівництва, і особливості проєктів.

З одного боку, тригером стали постійні відключення, але безпосереднім фактором – те, як ми відповіли на цей виклик і які рішення запропонували мешканцям.

Наприклад, ми ввели енергетичний стандарт для наших ЖК. І вже зробили повністю енергонезалежним наш столичний комплекс Gravity Park: сонячні панелі, потужні інвертори та акумуляторні батареї.

– Ігор Гуда, Голова ради директорів Креатор-Буд



ПЕРВИНКА В СТОЛИЦІ

Середня вартість квадратного метра первинки зростає, а найактивніше дорожчають квадрати в новобудовах комфорт-класу. Минулого року в Києві здали в експлуатацію 1,19 млн кв.м новобудов. Також в столиці поглиблюється сегментація ринку новобудов та росте розрив у вартості в новобудовах різних класів та районів.

Станом на 1 квітня 2026 року загальна медіана вартості квадратного метра в новобудовах столиці становить 58,7 тис. грн. Це майже на 5 тис. грн або 9,3% більше, ніж середній квадрат коштував торік.

Середні ціни на первинці



Київ, 1 квітня, 2026

грн

\$

Місто

Область

За рік

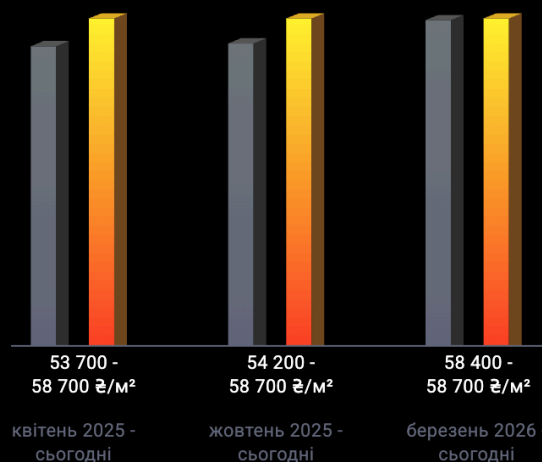
За 6
місяців

За 1
місяць

+9.31%

+8.3%

+0.51%

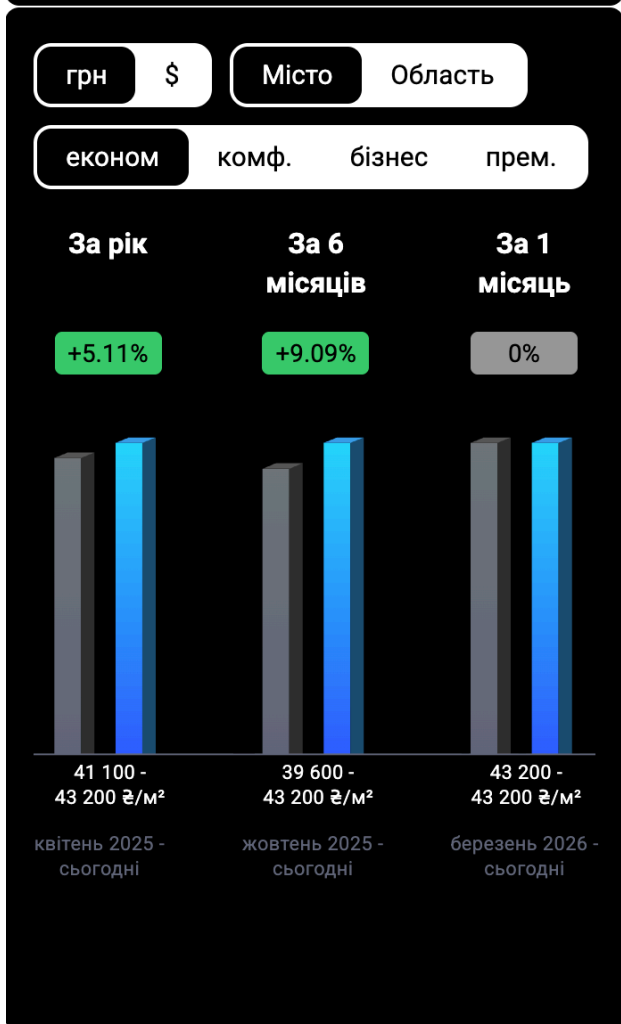


Проте якщо розглянути ринок глибше, то побачимо, що станом на середину квітня, рік до року більш активно дорожчали «метри» в комфорт та преміум класах. Зокрема комфорт за рік додав 16% середньої вартості, здорожчавши з 44,5 тис. грн до 51,7 тис. грн, а преміум – 11,4%, подорожчавши зі 134 тис. грн до 149 тис. грн.

При цьому середня вартість квадратного метра «економ» за рік додала 5%, піднявшись з 41,1 тис. грн до 43,2 тис. грн. А в класі бізнес середня ціна піднялась на 7,3%, з 73,9 тис. грн до 79,3 тис. грн.

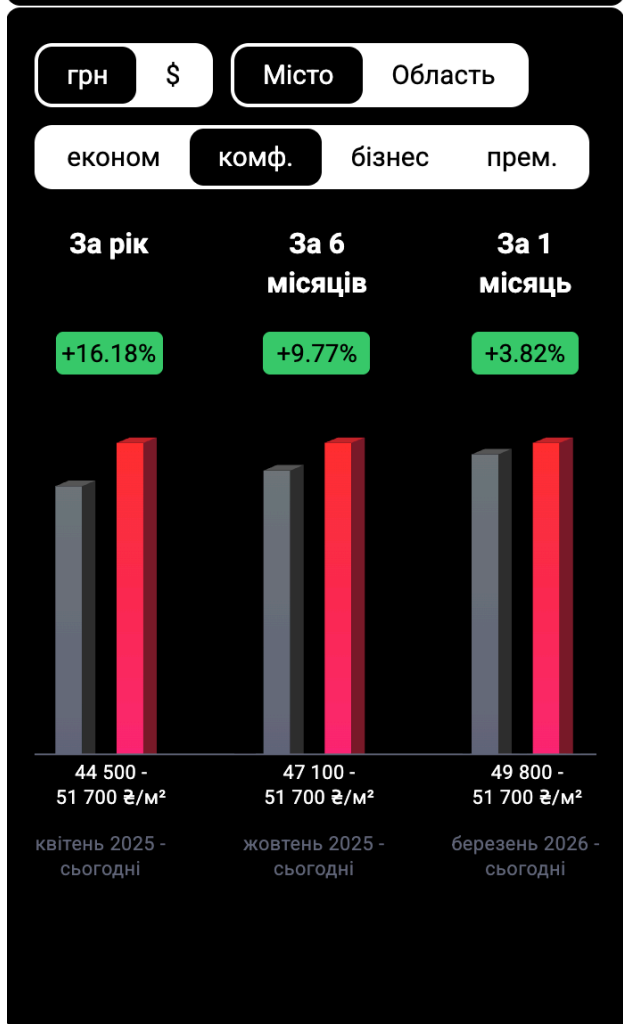
Медіанні ціни на первинці

Київ, 14 квітня, 2026



Медіанні ціни на первинці

Київ, 14 квітня, 2026



Медіанні ціни на первинці



Київ, 14 квітня, 2026

грн

\$

Місто

Область

економ

комф.

бізнес

прем.

За рік

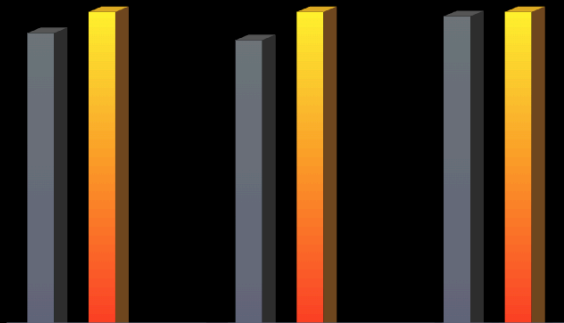
За 6
місяців

За 1
місяць

+7.31%

+9.99%

+1.41%



73 900 -
79 300 €/m²

72 100 -
79 300 €/m²

78 200 -
79 300 €/m²

квітень 2025 -
сьогодні

жовтень 2025 -
сьогодні

березень 2026 -
сьогодні

Медіанні ціни на первинці



Київ, 14 квітня, 2026

грн

\$

Місто

Область

економ

комф.

бізнес

прем.

За рік

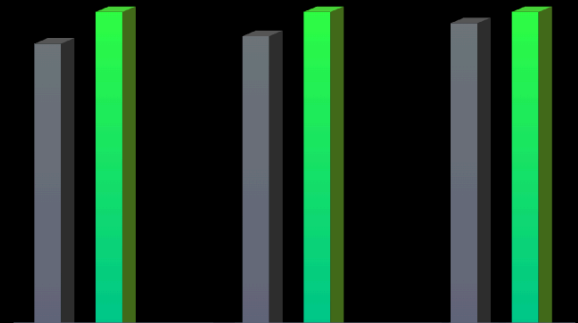
За 6
місяців

За 1
місяць

+11.38%

+8.45%

+3.77%



134 000 -
149 000 €/m²

137 000 -
149 000 €/m²

143 000 -
149 000 €/m²

квітень 2025 -
сьогодні

жовтень 2025 -
сьогодні

березень 2026 -
сьогодні

Тобто різниця у вартості квадратного метра новобудов в залежності від класів житла в Києві зберігається на доволі значному рівні – середня ціна квадрату в преміум-класі майже в 3,5 рази вища за ціну в економі.

Медіанні ціни на первинці

Київ, 14 квітня, 2026

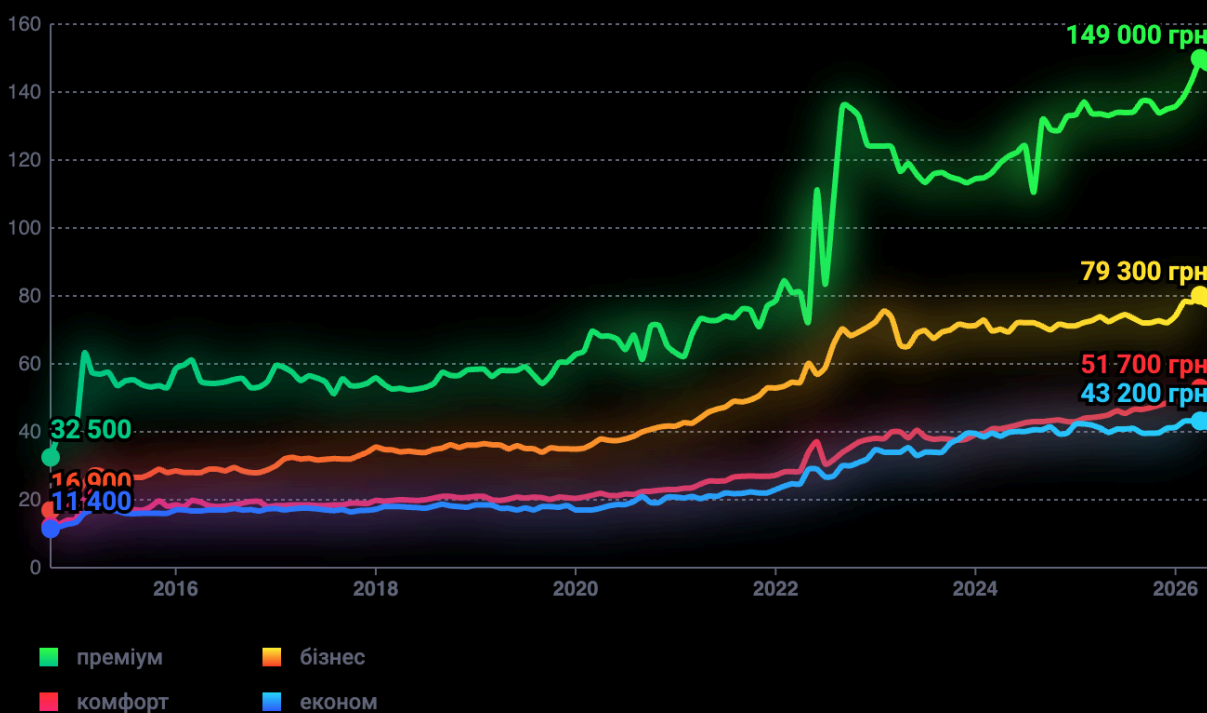


Київ

Київська область

грн

\$



Початок 2026 року для ринку не був простим. Перший квартал проходив у досить важких умовах: на настрої ринку впливали наслідки ударів по інфраструктурі, великі блекаути в Києві та загальна невизначеність. Звісно, це відтермінувало прийняття рішень частиною покупців, особливо коли йдеться про великі інвестиції.

Водночас, якщо порівнювати з першим кварталом 2025 року, зараз ми бачимо обережне покращення. Ринок став більш адаптованим до реальності, а інтерес до інвестиційних форматів нерухомості у 2026 році – вищий. Покупець уважніше рахує, довше обирає, але водночас більше цінує зрозумілу модель: хорошу локацію, сервіс, професійне управління і прогнозовану логіку доходу. Саме тому проекти з чіткою концепцією сьогодні почуваються впевненіше. Standard One фіксує кращі показники в 1 кварталі 2026, ніж у тому самому періоді 2025-го.

– **Олександр Овчаренко, український підприємець, девелопер, співвласник девелоперської компанії Standard One**



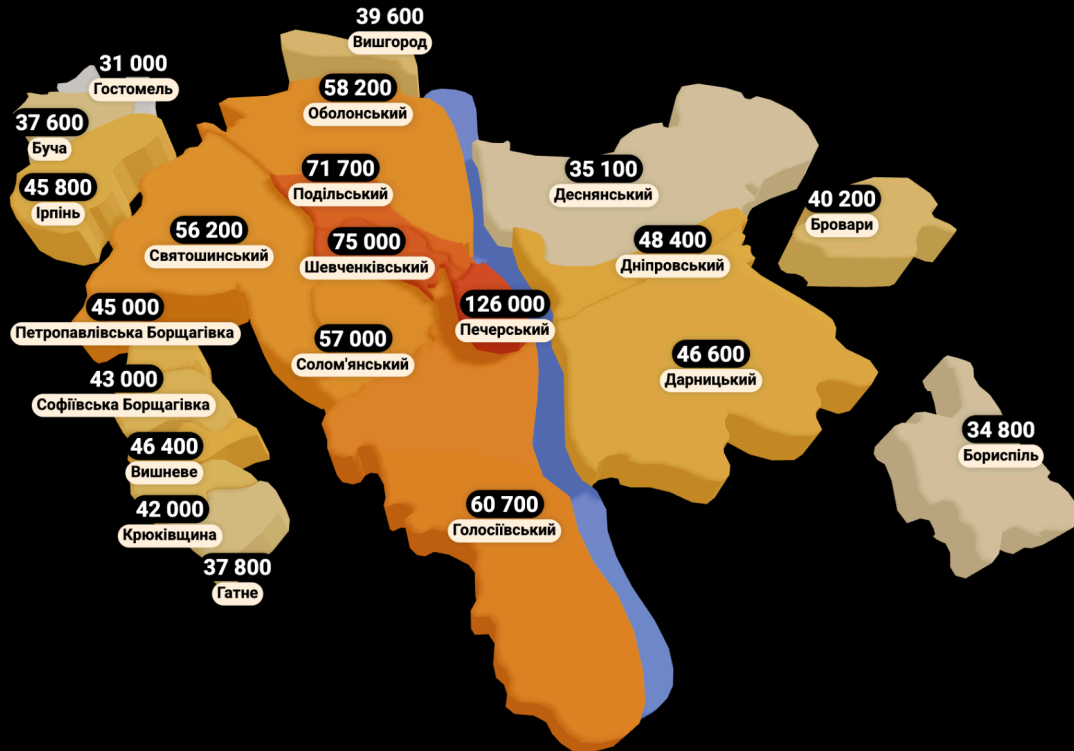
В розрізі районів Києва найдорожчі новобудови сконцентровані в Печерському районі – середня вартість квадратного метру в них сягає 126 тис. грн. На наступній сходинці новобудови Шевченківського району, квадратний метр в 1,5 рази дешевше за «печерські» ціни і в середньому коштує 75 тис. грн. Третє місце за рівнем цін посідає Подільський район, «середній квадрат» новобудов в якому досяг ціни 71,7 тис. грн. Натомість найдоступніші новобудови можна знайти на лівому березі столиці: у Деснянському (35,1 тис. грн за кв.м), Дарницькому (46,6 тис. грн за кв.м) та Дніпровському (48,4 тис. грн за кв.м) районах.

Середні ціни на первинці від забудовників, ціна за м²

Київ, 1 квітня, 2026



грн \$

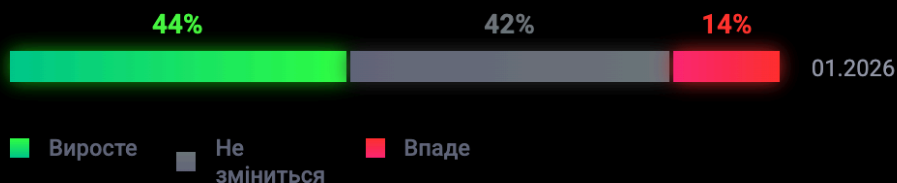


Зауважимо, що більшість потенційних інвесторів очікувала на зростання цін. За результатами опитування ЛУН, впевненість в цьому висловили 44% респондентів. 42% сподівались, що ціни на первинному ринку залишаться стабільними, а 14% сподівалось на їх зниження. Як бачимо, думка більшості виявилась слушною.

Очікування покупців щодо зміни ціни на первинці



Київ, за опитуванням ЛУН, зима 2026



Говорячи про столичну первинку, варто зауважити, що за підсумками минулого року найбільше готових квартир здав в експлуатацію девелопер Stolitsa Group – завдяки його зусиллям столичний житловий фонд торік збільшився на 2854 квартири. Плідно працював і забудовник «Інтергал-Буд», який здав в експлуатацію 1702 квартири. На третій сходинці за кількістю зданих квартир – Martynov Real Estate, який працює в передмісті столиці і торік ввів в експлуатацію 1404 нових квартири.



Війна змінила запити мешканців до житла: у пріоритеті – безпека та базова автономність. Важливими стали наявність укриттів, резервного живлення, стабільного водо- та тепlopостачання. Зростає попит на квартири з готовим ремонтом як більш швидкий і зручний формат заселення. Ключову роль відіграє розвинена інфраструктура: «місто в місті» або повноцінний житловий масив із усім необхідним для щоденного життя. Також дедалі більшої ваги набуває відчуття спільноти – важливо жити поруч із людьми зі схожими цінностями та стилем життя.

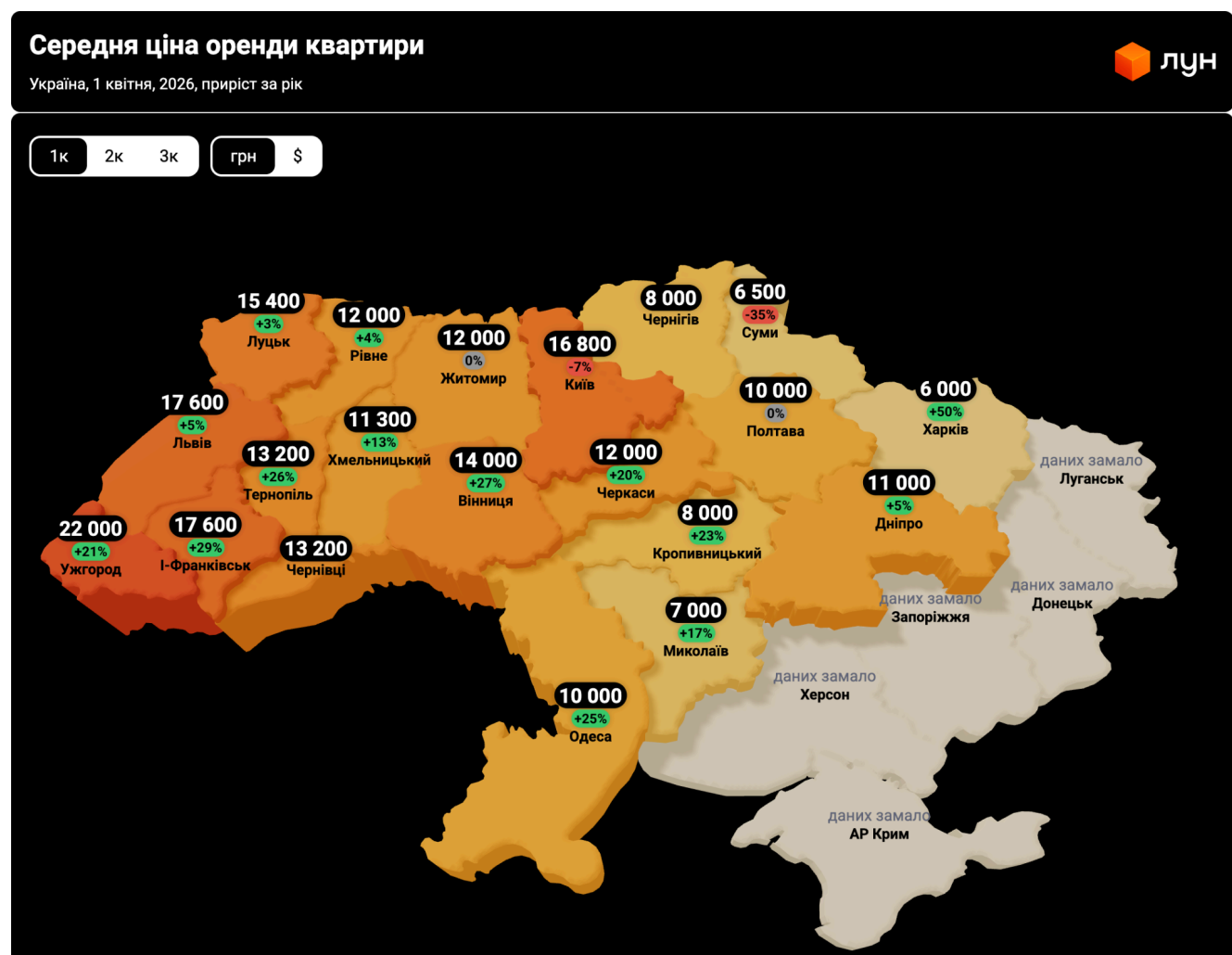
– Едуард Соколовський, CEO Stolitsa Group



ОРЕНДА В КРАЇНІ

Орендні ставки ростуть майже по всій країні, проте різниця між ними в східних та західних містах країни залишається доволі відчутною. Доступність оренди також має широкий розбіг – у містах західної частини країни вона доволі обтяжлива для бюджету, натомість у східних регіонах цілком доступна пересічному працівнику. В той же час зацікавленість в оренді росте по всій країні.

Навесні 2026 року, вартість оренди в Україні продовжує зростати в більшості українських міст. Виняток – Київ та Суми, де орендні ставки рік до року знизились у всіх сегментах ринку. Зокрема в столиці середня гривнева ціна оренди 1- та 2-кімнатних у порівнянні з 1 квітня 2025 року впала на 7%, а 3-кімнатних – знизилась на 3%. В Сумах середня вартість оренди 1- та 2-кімнатних квартир рік до року знизилась приблизно на третину, на 35% та 27% відповідно.



В інших містах країни навпаки фіксувалось зростання вартості оренди. 1-кімнатні найбільше подорожчали в Харкові, де за рік орендні ставки підросли на 50%. Відчутне зростання в Івано-Франківську – зараз орендувати невелику квартиру в місті на 29% дорожче, ніж рік тому. Середня 1-кімнатна обійдеться тут в 17,6 тис. грн на місяць, що навіть дорожче, ніж в столиці (16,8 тис. грн на місяць). Також суттєво подорожчала оренда у Вінниці (+27% рік до року), Тернополі (+26%), Одесі (+25%), Кропивницькому (+23%), Ужгороді (+21%), Черкасах(+20%). В інших містах оренда 1-кімнатних також дорожчала.

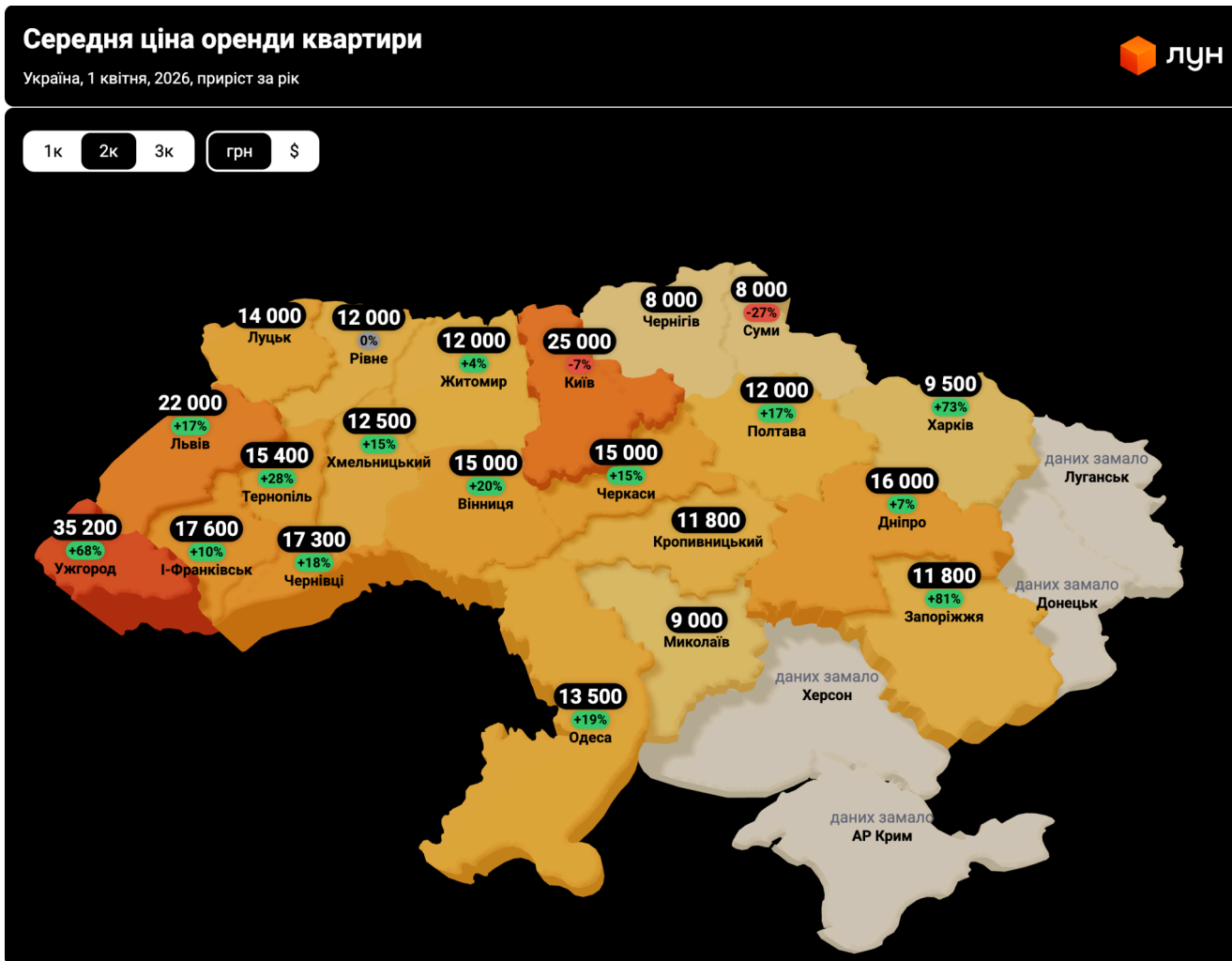
Найвищі орендні ставки – в Ужгороді, 22 тис. грн на місяць, Львові та Івано-Франківську – 17,6 тис. грн на місяць, та Києві – 16,8 тис. грн. А найнижчі – в Харкові, де середня вартість оренди 1-кімнатної в 3,5 рази нижча та становить лише 6 тис. грн на місяць.

В сегменті 2-кімнатних квартир у відсотковому вимірі відчутно подорожчала оренда в Ужгороді (+68% за рік), Тернополі (+28%), Вінниці (+20%), Одесі (+19%). Продовжила дорожчати оренда у Львові (+17%), Івано-Франківську (+10%) та інших містах країни. Однак рекордне зростання середньої орендної плати відбулося в Запоріжжі та Харкові, де зафіксоване зростання на 81% та 73% рік до року відповідно.

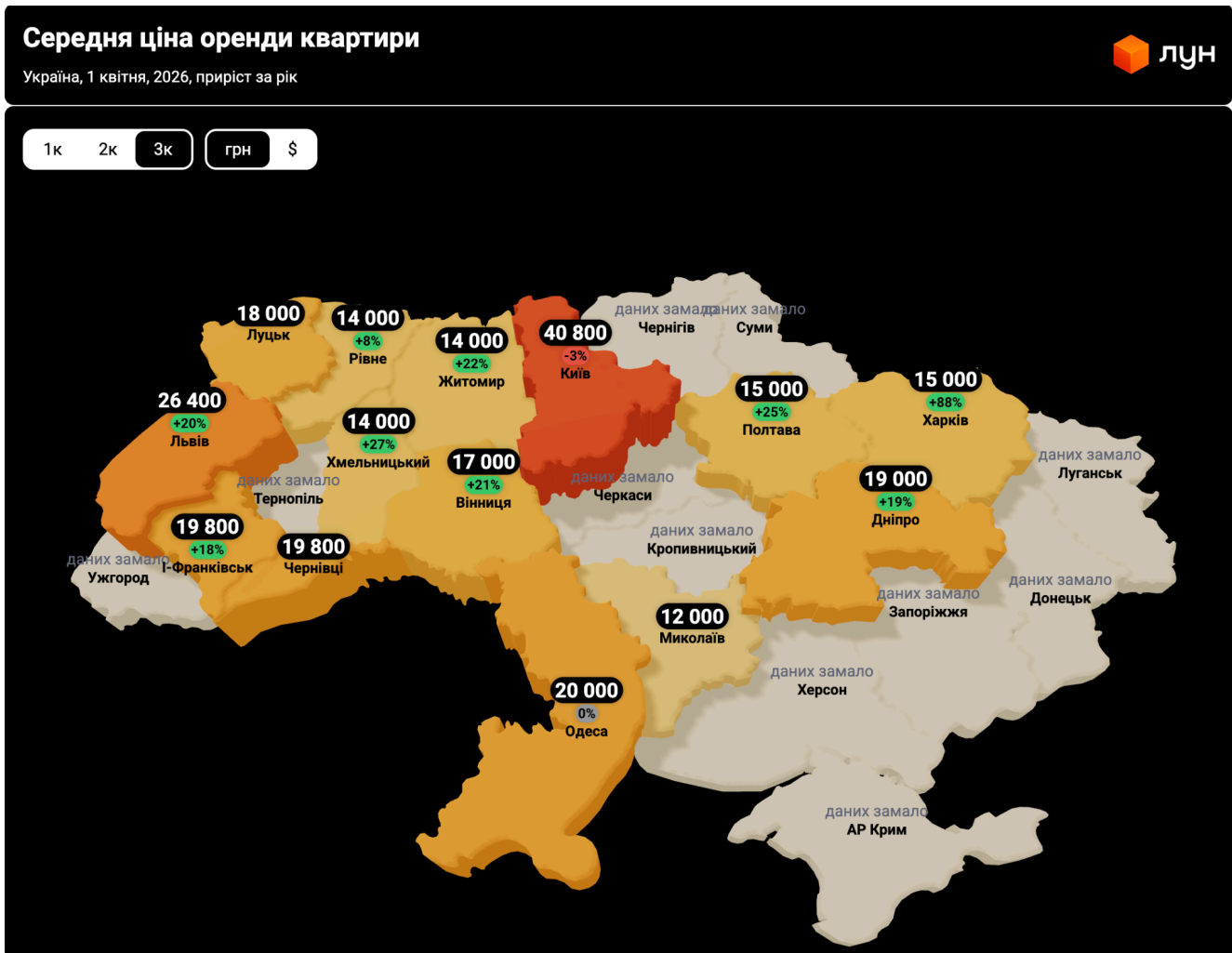
Це відбувається за рахунок ефекту низької бази: до того ціна оренди в цих містах трималася на своєму мінімумі, 4 тис. грн за 1-кімнатну у Харкові та 5 тис. грн за 1-кімнатну в Запоріжжі. Тому при початку зростання ціни квартири ми бачимо великий відсоток – адже початкова ціна була по низу ринку можливого для цих міст.

– Людмила Кірюхіна, керівниця ЛУН Статистики

Проте середня вартість оренди 2-кімнатних в цих містах залишається чи не найнижчою в країні – 11,8 тис. грн на місяць та 9,5 тис. грн. Дешевше лише в Сумах, Чернігові (по 8 тис. грн на місяць) та Миколаєві (9 тис. грн на місяць). Для порівняння: в найдорожчих містах, Ужгороді, Києві та Львові середня вартість орендної «двушки» становить 35,2 тис. грн, 25 тис. грн та 22 тис. грн. Тобто різниця середньої ціни оренди 2-кімнатної квартири в найдорожчому Ужгороді та найдешевших Сумах становить майже 4,5 рази.

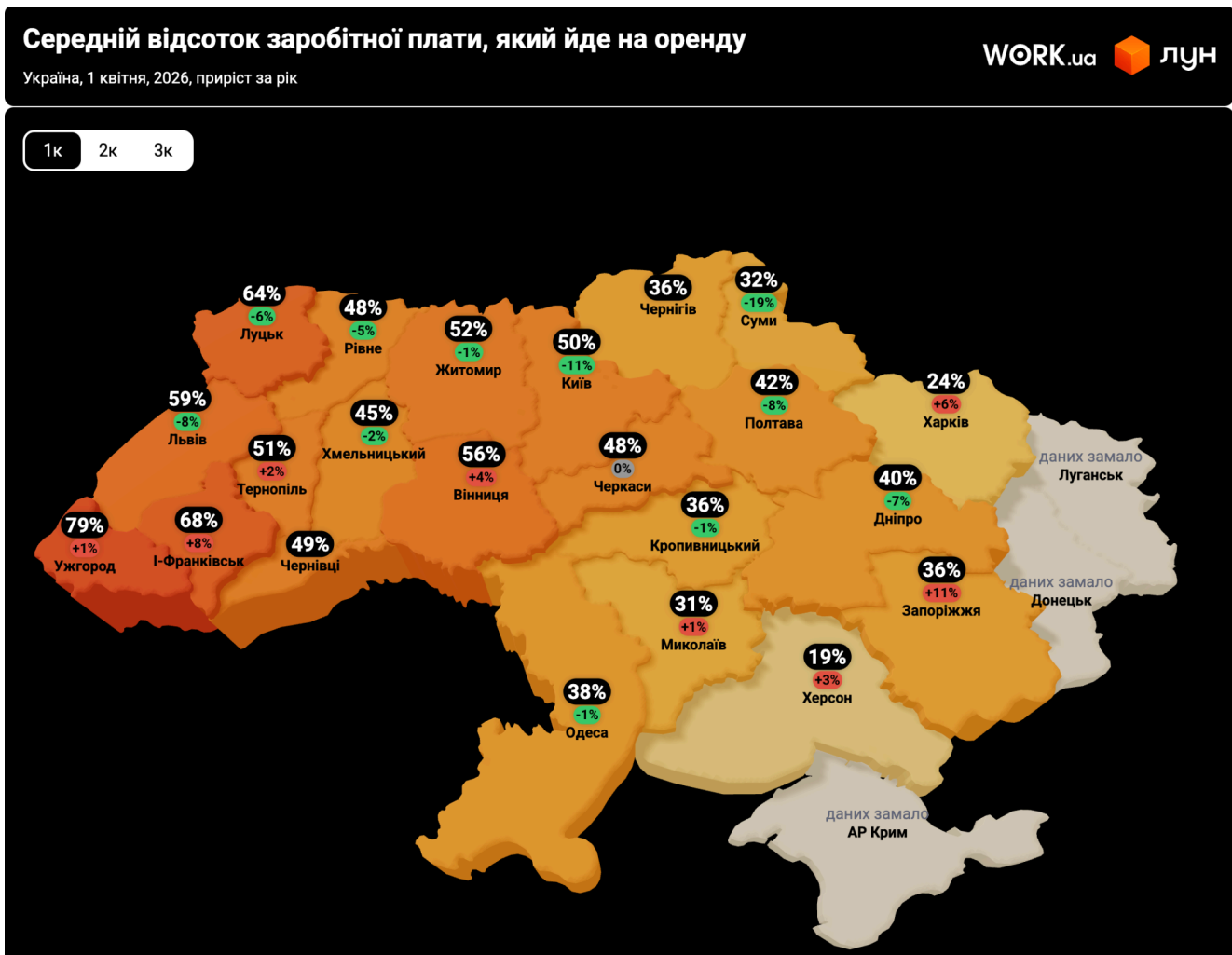


Щодо 3-кімнатних квартир, то тут бачимо рекордне зростання орендних ставок в Харкові: рік до року вони зросли на 88%, до рівня 15 тис. грн. Також подорожчання оренди просторих квартир відбулося в Хмельницькому (+27%), Полтаві (+25%), Житомирі (+22%), Вінниці (+21%), Львові (+20%), Дніпрі (+19%) та Івано-Франківську (+18%).

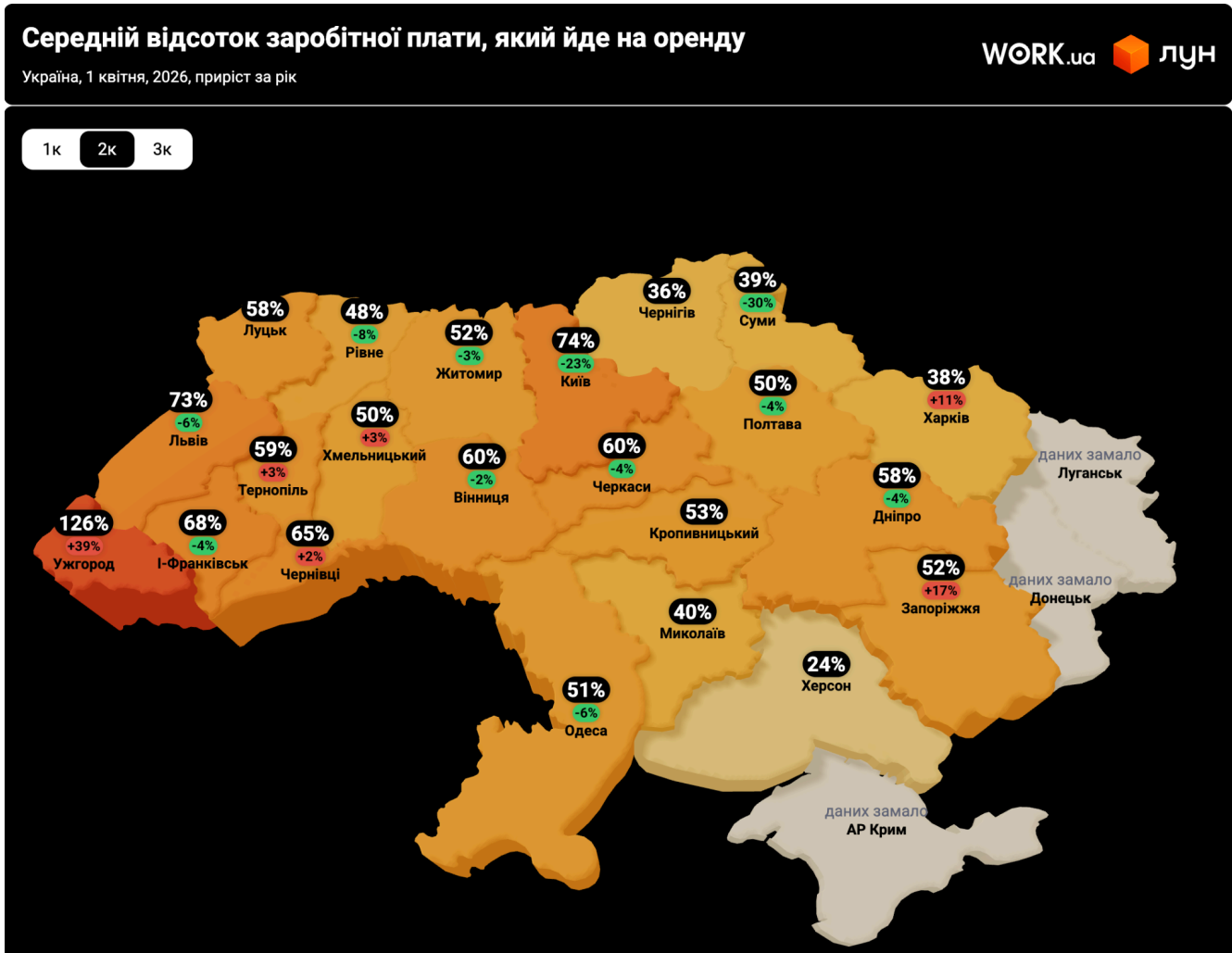


Традиційно розглянемо ключовий показник для ринка оренди – відсоток зарплати, який витрачають орендарі на оплату житла, який відображає реальну доступність оренди для пересічного українця. З цим показником в сегменті 1-кімнатних квартир ситуація наступна: в Ужгороді на оренду йде 79% середньої зарплати (+1% за рік), в Івано-Франківську 68% (+8% за рік), у Луцьку – 64% (-6% за рік), у Львові – 59% (-8% за рік), у Вінниці – 56% (+4% за рік). Це чи не найвищі показники по країні – цікаво, що в столиці оренда 1-кімнатних є більш доступною та коштує 50% середнього місцевого заробітка, що на 11% менше, ніж торік.

Натомість, у східних та прифронтових містах – Херсоні, Харкові, Миколаєві, Сумах оренда 1-кімнатної «з'їдає» лише до третини середнього місцевого доходу.



В сегменті 2-кімнатних квартир антирекордсменом є Ужгород – на оренду такої квартири заробітку однієї людини не вистачить (оренда коштує 126% середньої місцевої зп). Майже неможливо одноособово винаймати двокімнатну у Києві (74% середньої зп) та Львові (73%). Натомість в Харкові на оренду середньої 2-кімнатної піде лише 38% середньої місцевої зарплатні.



Тим не менше, зацікавленість в оренді серед українців росте. Загалом попит має яскраво виражену сезонність з найвищим пиковим попитом в липні-серпні та найнижчим в грудні-січні. І в першому кварталі 2026 року спостерігалось поступове підвищення кількості пошукових запитів. Проте якщо порівняти 1 квартал поточного року з аналогічним періодом минулого, то побачимо загальне збільшення рівня інтересу.

Цікаво, що аналогічні процеси спостерігаються і в сегменті оренди приватних будинків.

Інтерес до оренди квартири

Україна, 1 квітня, 2026, дані: Google

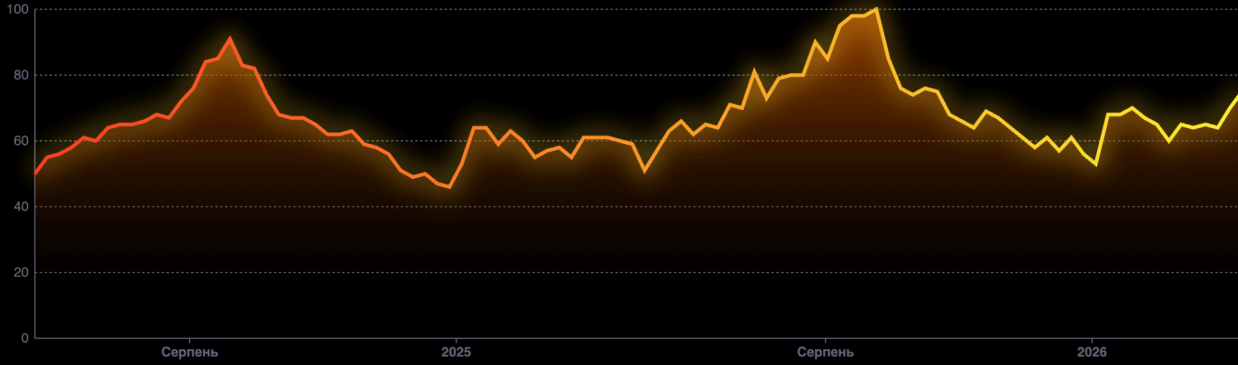


за весь час

за 2 роки

квартири

будинки



Інтерес до оренди будинку

Україна, 1 квітня, 2026, дані: Google

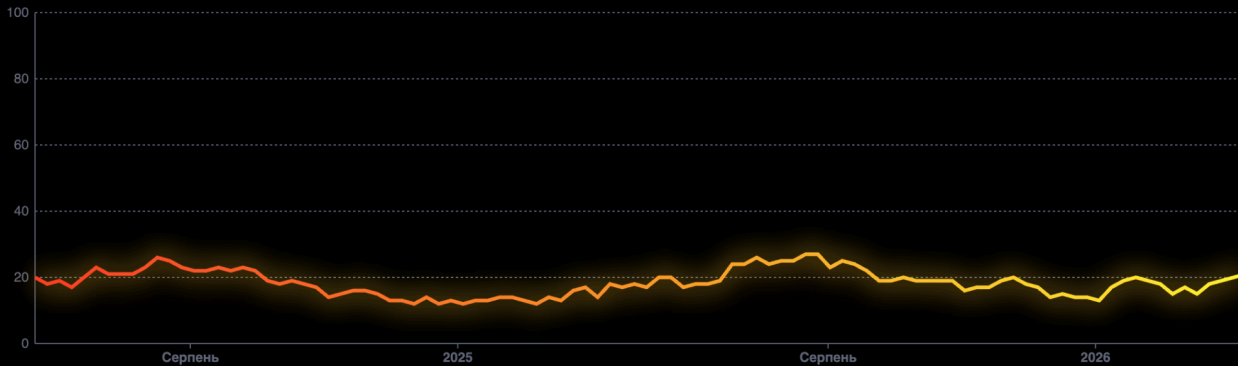


за весь час

за 2 роки

квартири

будинки

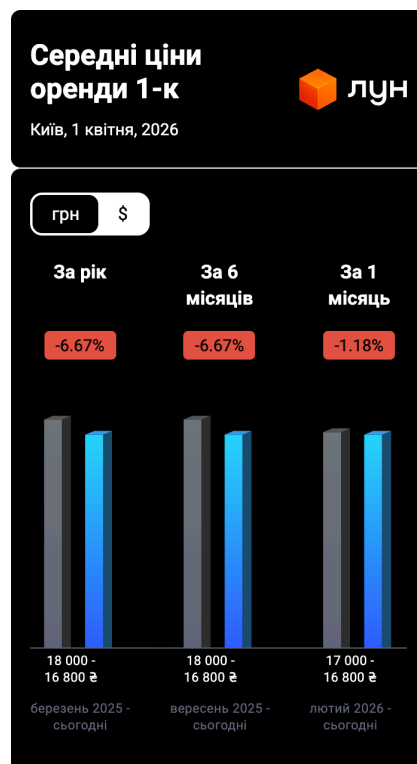


ОРЕНДА В СТОЛИЦІ

Столичні орендні ставки знижуються, тож оренда квартир стає доступнішою. Проте потенційні орендодавці більш прискіпливо обирають житло – термін експозиції квартир на ринку рік до року зріс. Натомість вартість оренди приватних будинків зростає.

Вартість оренди квартир в столиці знижується. На початку квітня середня ціна оренди 1-кімнатних квартир в оголошеннях становила 16,8 тис. грн, що на 6,7% нижче, ніж рік тому.

Цікаво, що співставно рухалась і середня ціна зданих квартир – на початку квітня поточного року вона становила 15,8 тис. грн, тоді як рівно рік тому була на рівні 16,9 тис. грн.



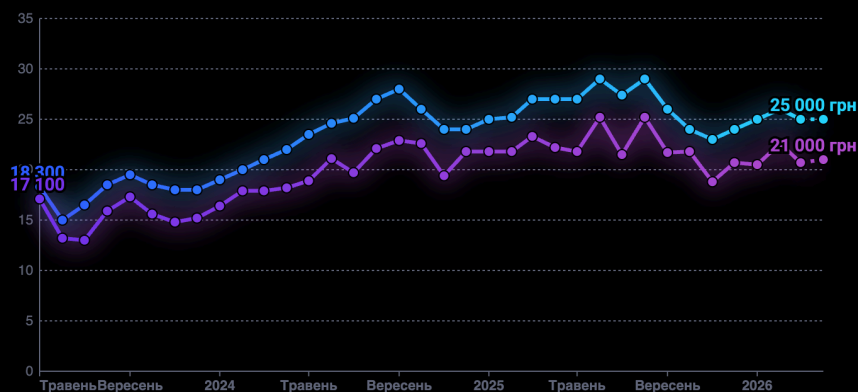
В сегменті 2-кімнатних квартир середня ціна в оголошеннях за рік знизилась на 7,4% та на початок 2 кварталу 2026 року становить 25 тис. грн, а середня ціна зданих квартир знизилась з 23,3 тис. грн до 21 тис. грн (-2% за рік).

Середні ціни оренди 2-кімнатних

Київ, 1 квітня, 2026



грн \$



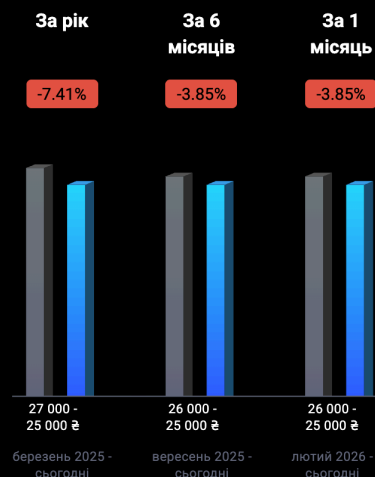
■ Середня ціна оренди квартир
 ■ Оцінка середньої ціни в оголошеннях збудованих квартир

Середні ціни оренди 2-к

Київ, 1 квітня, 2026



грн \$



27 000 - 25 000 € березень 2025 - сьогодні
 26 000 - 25 000 € вересень 2025 - сьогодні
 26 000 - 25 000 € лютий 2026 - сьогодні

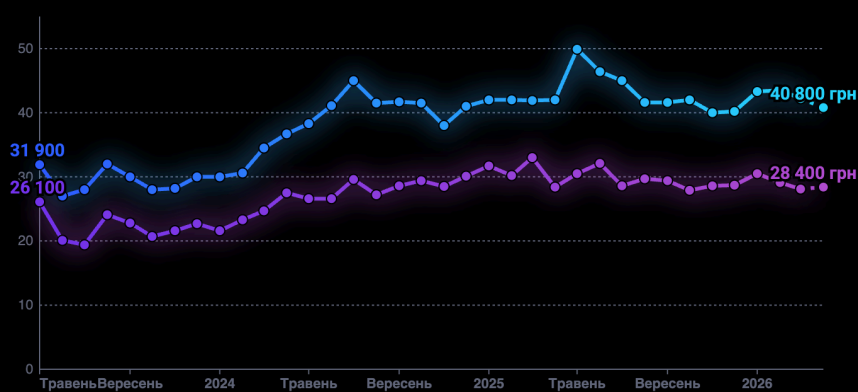
Таку ж динаміку спостерігаємо і в сегменті 3-кімнатних квартир – середня ціна оренди квартир в оголошеннях знизилась до 40,8 тис. грн, що на 2,6% нижче, ніж торік. Якщо говорити про середню орендну плату збудованих квартир, то вона за рік знизилась з 33 тис. грн до 28,4 тис. грн – майже на 14%.

Середні ціни оренди 3-кімнатних

Київ, 1 квітня, 2026



грн \$



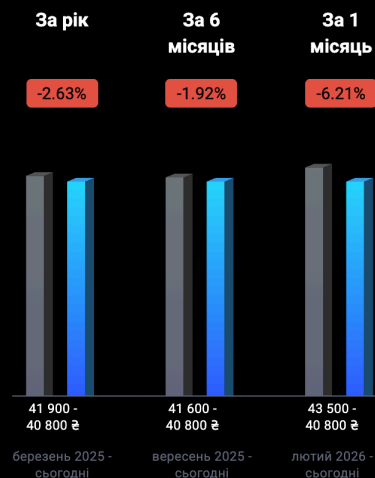
■ Середня ціна оренди квартир
 ■ Оцінка середньої ціни в оголошеннях збудованих квартир

Середні ціни оренди 3-к

Київ, 1 квітня, 2026



грн \$

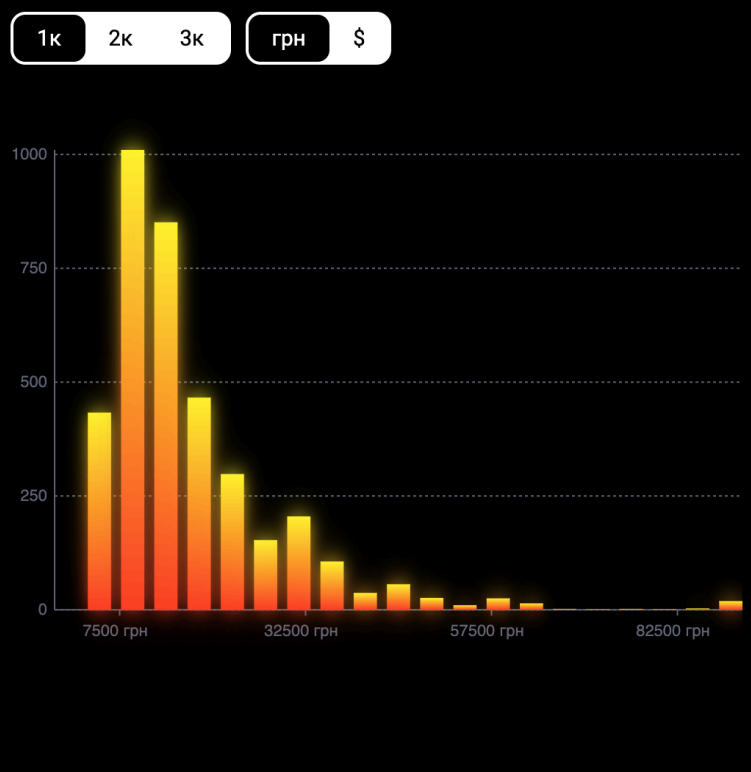


41 900 - 40 800 € березень 2025 - сьогодні
 41 600 - 40 800 € вересень 2025 - сьогодні
 43 500 - 40 800 € лютий 2026 - сьогодні

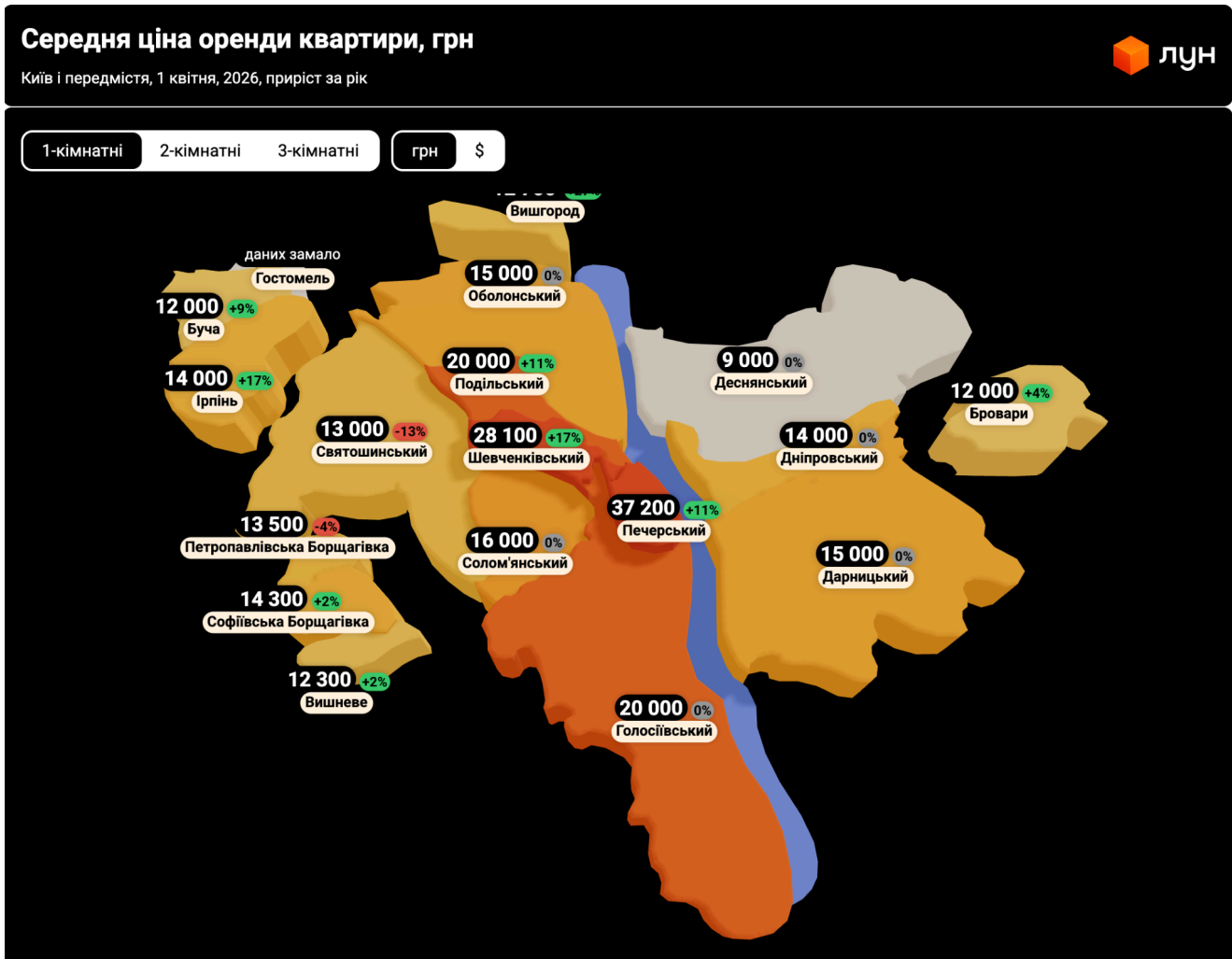
Щодо найбільш поширеної ціни пропозиції оренди, то вона коливається в діапазоні 10-20 тис. грн. Причому якщо серед 1-кімнатних квартир найбільший вибір варіантів наразі представлений в діапазоні 10-15 тис. грн, в сегменті 2-кімнатних – 10-20 тис. грн, а в сегменті 3-кімнатних – 15-20 тис. грн.

Найбільш поширена ціна оренди, грн

Київ, 1 квітня, 2026



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 37,2 тис. грн, а в Шевченківському – 28,1 тис. грн на місяць.



Незважаючи на зниження вартості оренди, попит на квартири залишається не дуже активним. Якщо рік тому квартира в столиці в середньому здавалась за тиждень, то зараз вона знаходить орендаря за 9 днів. Причому пошук орендаря для 1-кімнатної квартири рік до року в середньому збільшився з 4 до 7 днів, для 2-кімнатної – знизився з 9 до 7 днів, а для 3-кімнатної – збільшився з 11 днів до 2 тижнів.

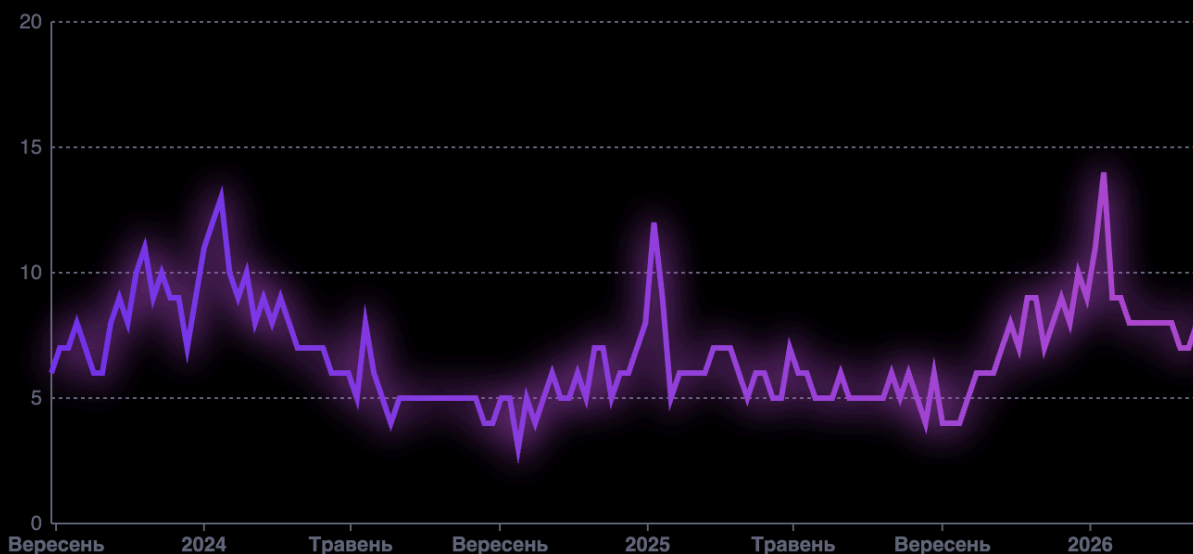
Наскільки швидко квартира здається в оренду



Київ, 1 квітня, 2026

Всі кімнатності

Покімнатно



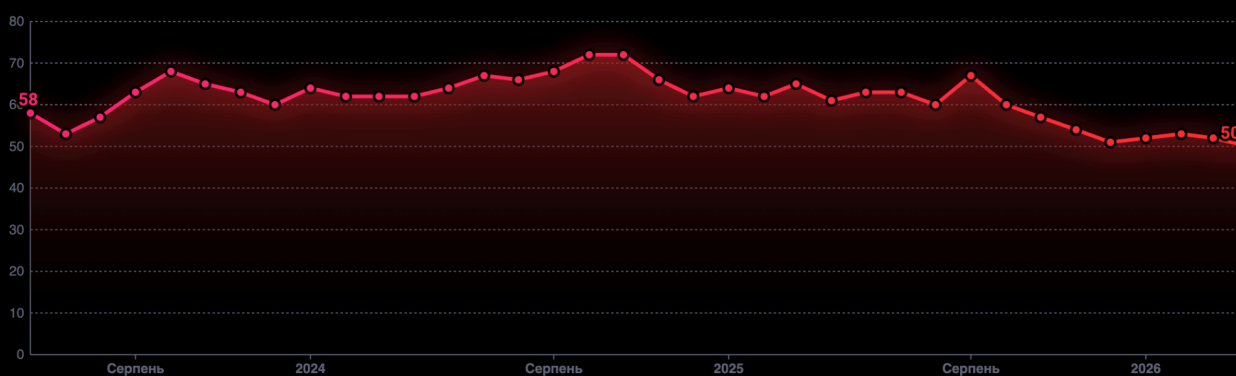
Зниження орендних ставок зробило оренду житла в столиці доступнішою. За даними ЛУН та [Work.ua](https://work.ua), наприкінці 1 кварталу оренда столичної 1-кімнатної квартири коштувала 50% середнього місцевого заробітку в регіоні. Нагадаємо, рік тому оренда такої квартири «зідала» 61% середнього заробітку в місті.

Середній відсоток заробітної плати, який йде на оренду

Київ, 1 квітня, 2026

WORK.ua  ЛУН


1к 2к 3к



Зниження орендних ставок на столичні квартири дещо змінило співвідношення ціни купівлі до річної оренди. Станом на 1 квітня 2026 року середня вартість 1-кімнатної квартири еквівалентна 15,3 рокам оренди, що робить купівлю житла підоренду менш вигідною, ніж торік, коли середня вартість квартири дорівнювала сумі її оренди за 13,1 року.

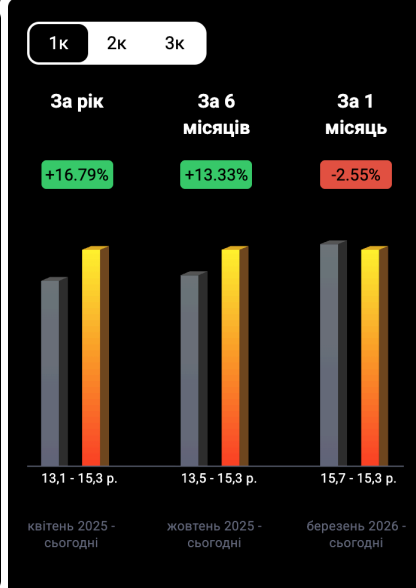
Середня ціна квартири в роках оренди

Київ, 1 квітня, 2026




Середня ціна квартири в роках оренди


Київ, 1 квітня, 2026

Говорячи про столичний ринок оренди варто звернути увагу і на такий його сегмент, як приватні будинки. На відміну від квартир в багатоповерхівках, житло такого формату навпаки демонструє зростання орендних ставок. Рік до року вони зросли на 5,4%, з 83,6 тис. грн до 88,1 тис. грн за будинок. Зауважимо, що в період надскладної ситуації з енергетикою та опаленням, орендні ставки на будинки були ще більшими – в лютому 2026 року вони досягали позначки в 103 тис. грн. Зараз, коли ситуація стабілізувалась, вони поступово пішли вниз. Влітку, до речі, картина зазвичай інша: ціни йдуть вгору – сезонність попиту на будинки виражена доволі яскраво.


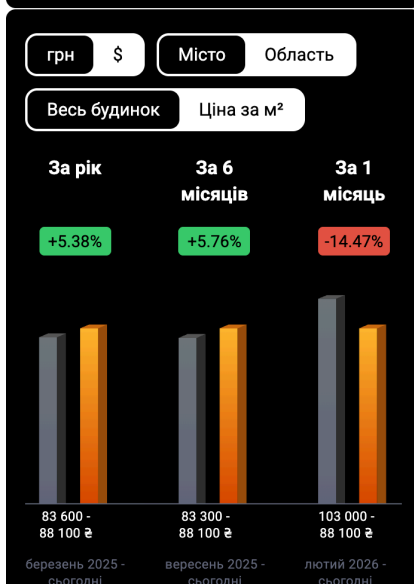
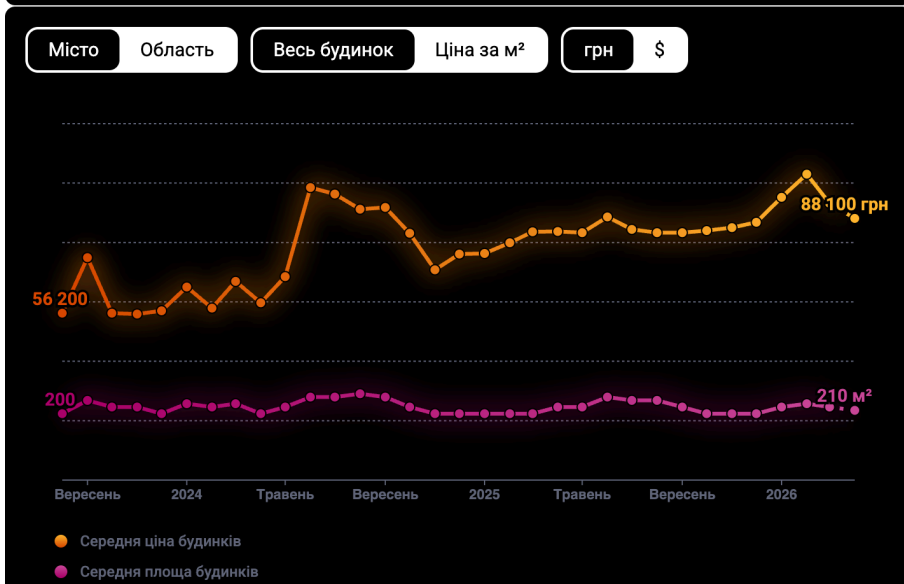
Середні ціни оренди будинків

Київ, 1 квітня, 2026



Середні ціни оренди будинків

Київ, 1 квітня, 2026

ПІДСУМКИ

Як бачимо, за підсумками 1 кварталу 2026 року ринок нерухомості України демонструє поживлення. У більшості регіонів країни зростали ціни та попит на вторинці. Новий помітний тренд – покупці «переїжджають» у центр та на захід, але обирають не найдорожчі міста, а сусідні (Тернопіль, Івано-Франківськ, Чернівці, Рівне), через що ціни там відчутно підскочили. Проте через ріст зарплат збирати на власну квартиру в багатьох містах тепер доводиться трохи менше часу, ніж торік.

Щодо первинки, то і вона почуває себе доволі жваво: забудовники активно здають готові квартири і починають будувати нові. Цікаво, що ринок повертається до «класики», коли третину ринку займають приватні будинки – люди все більше цінують автономність. Ціни на квадрати в новобудовах ростуть майже всюди, причому західні області (особливо Франківськ та Закарпаття) іноді дивують темпами подорожчання навіть більше за столицю.

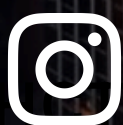
В сегменті оренди майже в усіх містах країни ціни йдуть вгору. Найдорожче винаймати житло зараз в Ужгороді, Львові та Франківську. Натомість в столиці зараз час орендаря: вибір великий, ціни трохи впали, а власники стали поступливішими, бо квартири тепер шукають мешканців довше, ніж раніше. З нових трендів - по всій країні люди все частіше звертають увагу на приватні будинки, які забезпечують незалежність від центральних міських комунікацій.



ЛУН

Інсайти експертів
нерухомості читайте в наших
соціальних мережах

Instagram



30 000
підписників

Facebook



52 000
підписників

TikTok



200 000
лайків

YouTube



31 000
підписників