



# ЩОКВАРТАЛЬНИЙ ЗВІТ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

III квартал 2026





# ЛУН

Восени 2026 року ринок нерухомості України дедалі більше розходиться за регіонами та сегментами. У більшості міст житло продовжує дорожчати, проте столична вторинка за останні пів року втратила в ціні, тоді як новобудови Києва, навпаки, прискорили подорожчання. Будівельна активність поступово перерозподіляється в бік західних і центральних областей, а на ринку оренди розрив між містами стає все більш помітним.

### ЗМІСТ

|    |                           |    |
|----|---------------------------|----|
| 01 | <b>Вторинка в Україні</b> | 3  |
| 02 | <b>Вторинка в столиці</b> | 13 |
| 03 | <b>Первинка в країні</b>  | 23 |
| 04 | <b>Первинка в столиці</b> | 37 |
| 05 | <b>Оренда в країні</b>    | 50 |
| 06 | <b>Оренда в столиці</b>   | 58 |
| 07 | <b>Підсумки</b>           | 71 |

**Вторинний ринок.** Львів продовжує утримувати лідерство за медіанною вартістю 1- та 2-кімнатних квартир: \$75,5 тис. і \$108 тис. відповідно. Столиця зберігає першість лише в сегменті 3-кімнатного житла (\$146 тис.) та приватних будинків (\$225 тис.). Водночас найшвидше зростає вартість квартир не в найдорожчих містах. Наприклад, у Луцьку 1-кімнатні за рік додали 30%, у Вінниці та Івано-Франківську — по 24%. Регіональний ціновий розрив залишається значним: 1-кімнатна квартира у Львові коштує в 4,6 раза дорожче, ніж у Запоріжжі. В найдорожчих містах житло залишається найменш доступним відносно місцевих зарплат: у Львові та Луцьку для купівлі 1-кімнатної квартири потрібен еквівалент 8,7 річної медіанної зарплати.

**Вторинка в Києві.** За останні 6 місяців медіанні ціни пропозиції знизилися в усіх сегментах: 1-кімнатні квартири подешевшали на 5,6%, 2-кімнатні — на 12,5%, 3-кімнатні — на 8,8%. Проте житло стало продаватися швидше: медіанний термін продажу 1- та 2-кімнатних квартир скоротився до 35 днів проти 47-48 днів рік тому. Зберігається і значний розрив між цінами активних оголошень та проданих квартир, особливо 3-кімнатних — \$146 тис. проти \$86 тис. Водночас доступність житла відносно зарплат покращилася: для купівлі 1-кімнатної квартири тепер потрібен еквівалент 6,7 річної зарплати проти 7,6 року тому.

**Первинний ринок.** За 1 півріччя 2026 року в Україні розпочали будівництво 47,4 тис. квартир і одноквартирних будинків — на 3% менше, ніж торік. Проте скорочення відбулося через падіння показників у столичному регіоні: у Києві кількість квартир на початку будівництва зменшилася на 65%, у Київській області — на 41%. За межами регіону активність, навпаки, зросла на 26%. Найдорожчі новобудови залишаються у Львові (69,8 тис. грн за кв.м) та Києві (65,0 тис. грн). У столиці медіанна стартова ціна за рік зросла на 18%, причому 11,7% припало на останні 6 місяців. Водночас у різних класах динаміка відрізняється: комфорт клас за пів року подорожчав на 10,6%, тоді як економ- і преміум класи дещо втратили в ціні.

**Оренда.** Найдорожчим містом для оренди 1-кімнатної квартири залишається Ужгород, де медіанна ставка за рік зросла на 82%, до 36,0 тис. грн на місяць. Це більш ніж вдвічі дорожче, ніж у Києві, де оренда 1-кімнатної коштує 17,0 тис. грн і за рік не змінилася. Найбільший відносний приріст зафіксований у Харкові — 111%, хоча ставка тут залишається значно нижчою за столичну й становить 9,5 тис. грн. У самому Києві за останні пів року оренда подешевшала в усіх трьох сегментах квартир, проте житло й надалі швидко знаходить орендарів: 1-кімнатні в середньому за 5 днів, 2-кімнатні — за 8. Найбільше навантаження на місцеві зарплати — в Ужгороді, де оренда 1-кімнатної квартири становить 118% медіанного місячного заробітку. У Києві цей показник дорівнює 45%.

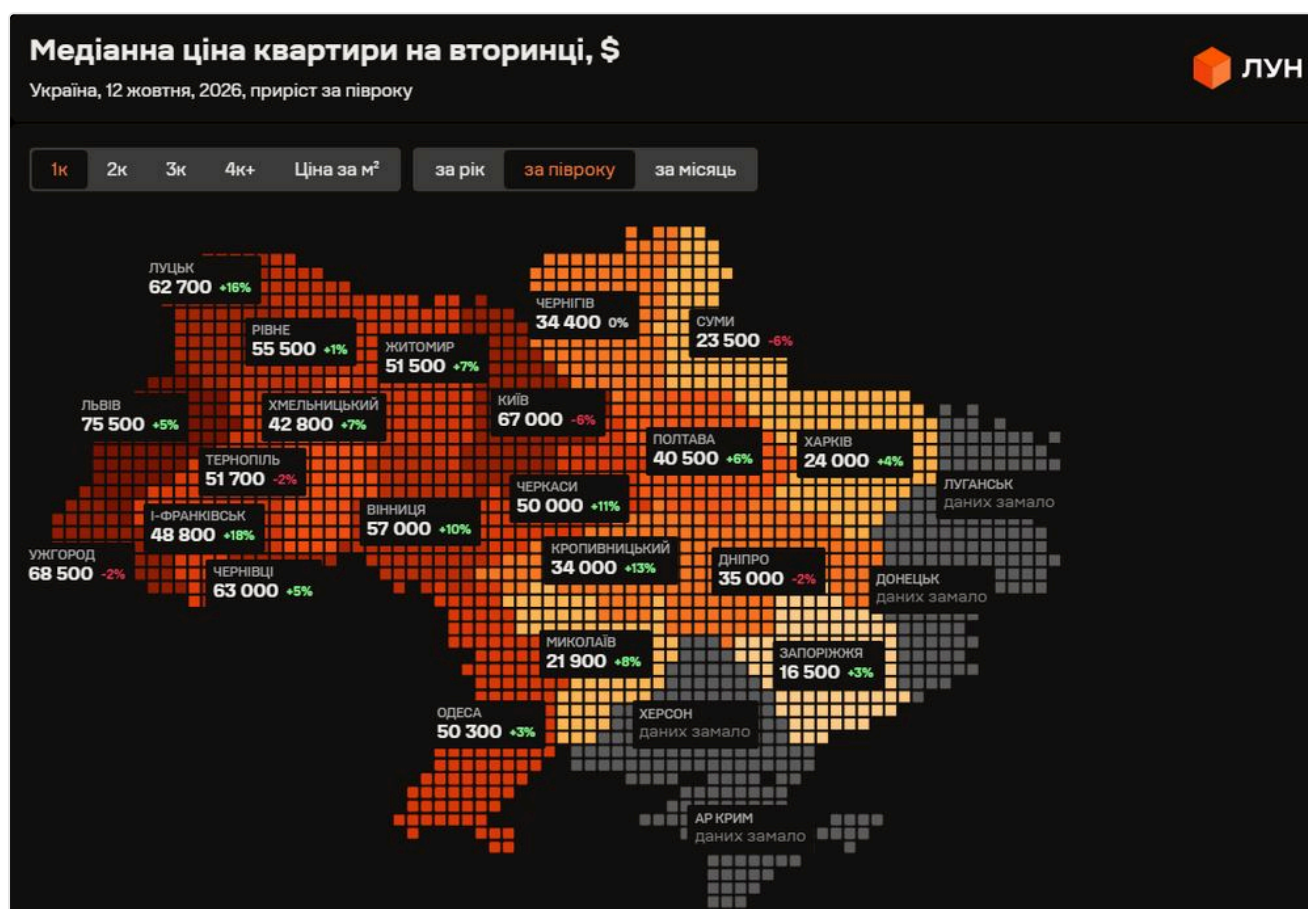
**Оренда в Києві.** Від початку серпня до початку жовтня кількість активних оголошень про оренду квартир у Києві зросла на 66%. І за останні шість місяців медіанні орендні ставки в Києві знизилися для квартир усіх розмірів. 1-кімнатну квартиру пропонують, як і рік тому, у середньому за 17 тис. грн на місяць, і це на 6% дешевше, ніж торік. При цьому квартири знаходять орендарів, ніж рік тому.

За даними ЛУН, у жовтні 2026 року, найдорожчі 1-кімнатні квартири пропонують у Львові — їх медіанна ціна становить \$75,5 тис, причому за рік вона зростає на 14%. На другому місці Ужгород із показником \$68,5 тис. та приростом на 12%. А Київ, в якому 1-кімнатні за рік подорожчали лише на 1%, до \$67 тис., посідає третє місце. До речі, за рік столиця втратила перше місце за медіанною ціною 1-кімнатних квартир: восени 2025 року саме в Києві вони були найдорожчими в країні із показником \$65 тис.



Проте якщо говорити про темпи подорожчання, то у річній ретроспективі найшвидше ціни росли не в найдорожчих містах. У Луцьку 1-кімнатні квартири за цей час додали 30% і зараз коштують \$62,7 тис. У Вінниці та Івано-Франківську приріст становив по 24% – до \$57 тис. та \$48,8 тис. відповідно. У Тернополі 1-кімнатні подорожчали на 21%, до \$51,7 тис.

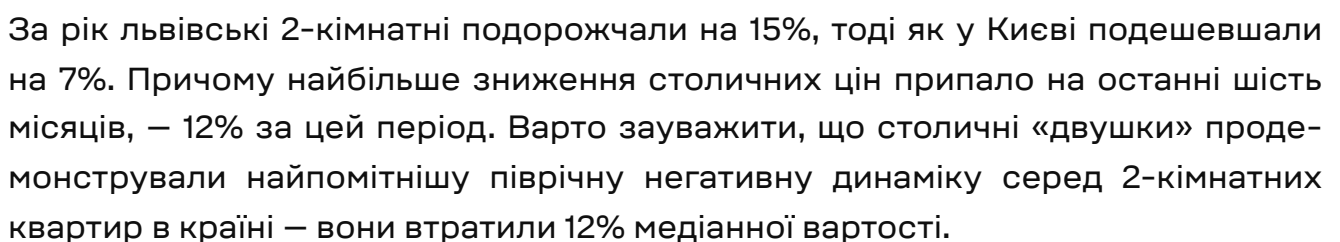
Якщо ж подивитися на останні 6 місяців, відмінності між містами стають ще помітнішими. У Луцьку 1-кімнатні за цей час додали 16%, у Франківську – 18%, у Черкасах – 11%. Натомість у Києві медіанна ціна знизилася на 6%, в Ужгороді – на 2%.



На сході та півдні ціни суттєво нижчі. У Харкові медіанна ціна 1-кімнатної квартири становить \$24 тис., у Сумах – \$23,5 тис., у Миколаєві – \$21,9 тис., у Запоріжжі – \$16,5 тис. При цьому в Харкові та Сумах за рік зафіксоване зростання на 7%, а в Миколаєві – на 10%. У Дніпрі 1-кімнатні за рік не змінилися в ціні й коштують \$35 тис.

За медіанною ціною 1-кімнатної квартири різниця між найдорожчим Львовом і найдешевшим Запоріжжям становить майже 4,6 раза. Для порівняння, восени

У сегменті 2-кімнатних квартир ціни у Львові також випередили столичні. Медіанна ціна такого житла у Львові становить \$108 тис., у Києві — \$98 тис. Ще восени 2025 року ситуація була протилежною: Київ очолював рейтинг із показником \$100 тис., а Львів посідав третє місце після Ужгорода.





**ЛУН**

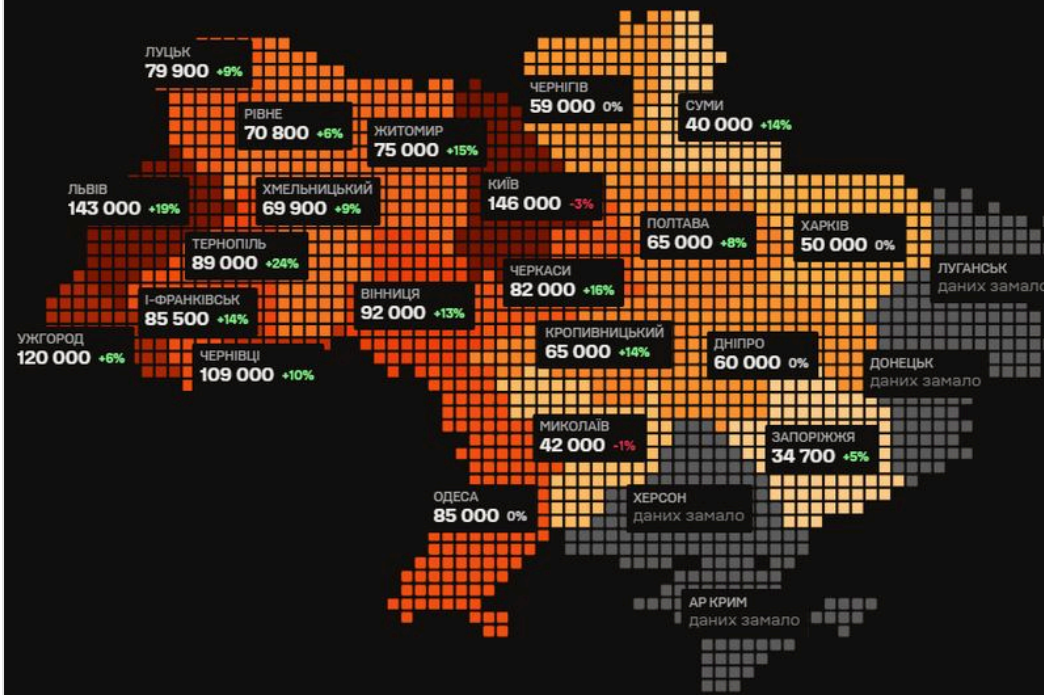
1к 2к 3к 4к+ Ціна за м² за рік за півроку за місяць

## Медіанна ціна квартири на вторинці, \$

Україна, 12 жовтня, 2026, приріст за рік



1к 2к **3к** 4к+ Ціна за м² за рік за півроку за місяць



При цьому ціни на 3-кімнатні квартири у Львові майже наздогнали столичні: 3-кімнатні тут коштують \$143 тис. Але якщо в річній ретроспективі столичні 3-кімнатні трохи подешевшали, то у Львові за рік їхня медіанна ціна зросла на 19%. Такі різноспрямовані напрямки цін скоротили різницю між столичними та львівськими 3-кімнатними до \$3 тис.

На третьому місці за вартістю 3-кімнатних квартир – Ужгород із показником \$120 тис. Далі йдуть Чернівці (\$109 тис.) та Вінниця (\$92 тис.).

Як і в сегментах 1- та 2-кімнатних квартир, найбільше річне подорожчання 3-кімнатних зафіксоване в західних та центральних регіонах країни. Зокрема, в Тернополі – на 24%, Черкасах – на 16%, Кропивницькому та Івано-Франківську – на 14%, у Вінниці – на 13%.

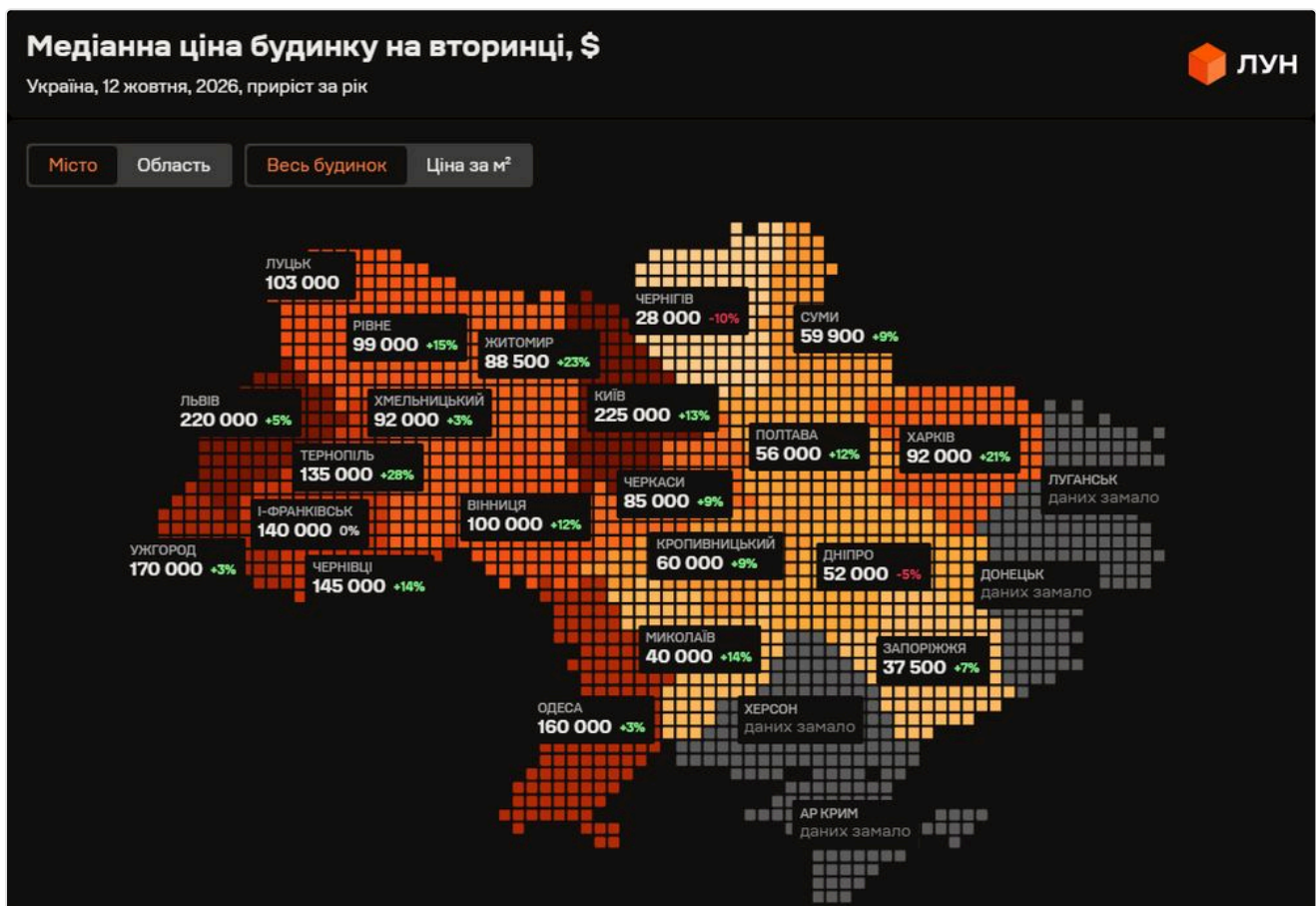
Водночас у деяких містах ціни майже не змінилися. У Харкові 3-кімнатні за рік залишилися на рівні \$50 тис., у Дніпрі – \$60 тис., у Чернігові – \$59 тис. А в Миколаєві медіанна ціна знизилася на 1%, до \$42 тис.

Найдешевші 3-кімнатні квартири пропонують у Запоріжжі – там їх медіанна ціна становить \$34,7 тис. Тобто різниця між найдорожчим Києвом і найдешев-

шим Запоріжжям становить приблизно 4,2 раза. Для порівняння: рік тому різниця середніх цін у Києві та Запоріжжі становила 4,5 раза.

Окремої уваги заслуговує такий сегмент вторинки, як ринок приватних будинків. Тут географія цін дещо відрізняється від сегмента квартир.

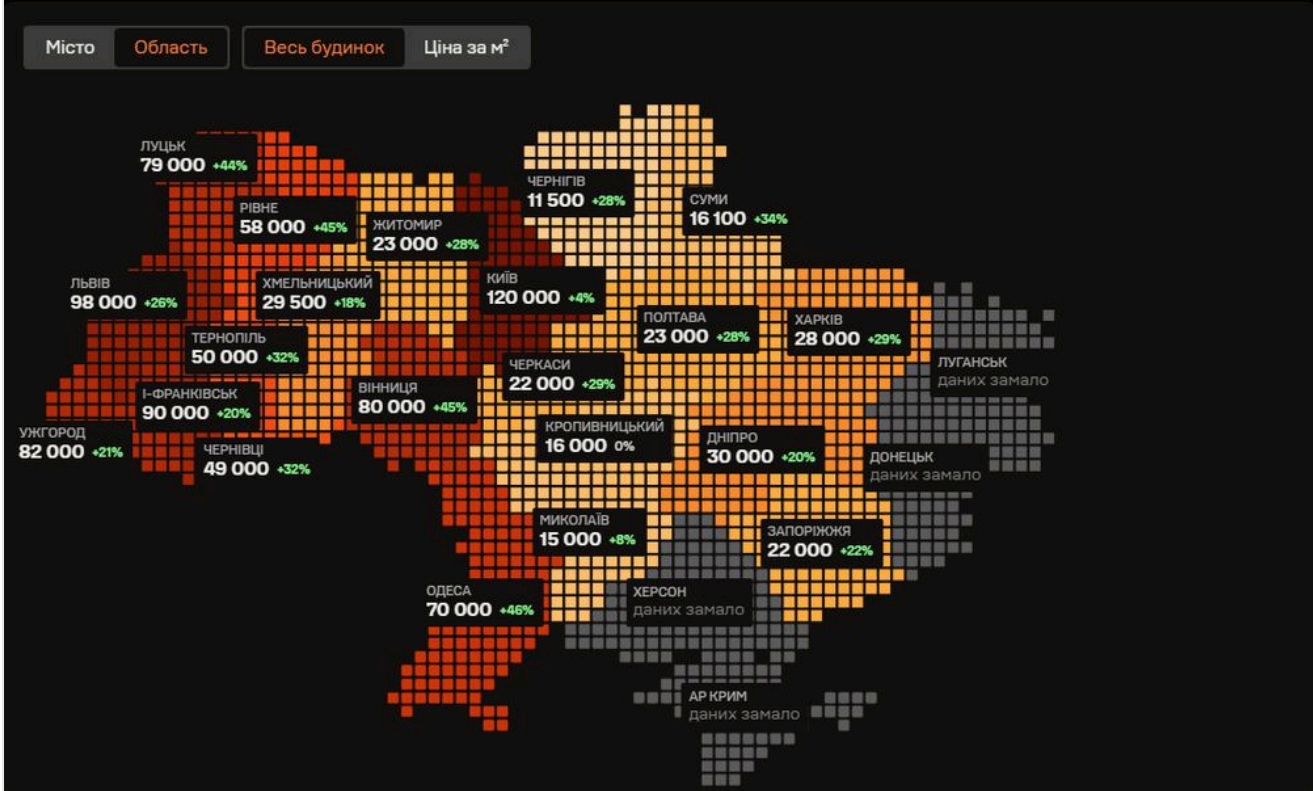
Найдорожчі приватні будинки в обласних центрах пропонують у Києві – їх медіанна ціна становить \$225 тис. Львів поки що відстає, але вже майже наздогнав столицю: медіана будинку тут знаходиться на рівні \$220 тис. На третьому місці Ужгород із показником \$170 тис. за будинок, далі – Одеса (\$160 тис.) та Чернівці (\$145 тис.).



За межами обласних центрів ціни суттєво нижчі. Наприклад, медіанна ціна будинку в Київській області становить \$120 тис., у Львівській – \$98 тис., в Одеській – \$70 тис. Тобто різниця між містом та рештою області може перевищувати два рази.

Цікаво, що як і в сегменті квартир, найдорожчі міста не завжди демонструють найшвидше подорожчання будинків. У Києві за рік їхня медіанна ціна зросла на 13%, у Львові – на 5%, а в Ужгороді – на 3%. Натомість у Тернополі приріст становив 28%, у Житомирі – 23%, у Харкові – 21%.

Україна, 12 жовтня, 2026, приріст за рік



Лідером вартості серед обласних центрів є Львів (\$1370 за кв.м). Столиця посідає друге місце з медіаною \$1300 за кв.м будинку, а Ужгород — третє, з по-значкою \$1110 за квадрат.

## Медіанна ціна будинку на вторинці, \$

Україна, 12 жовтня, 2026, приріст за рік

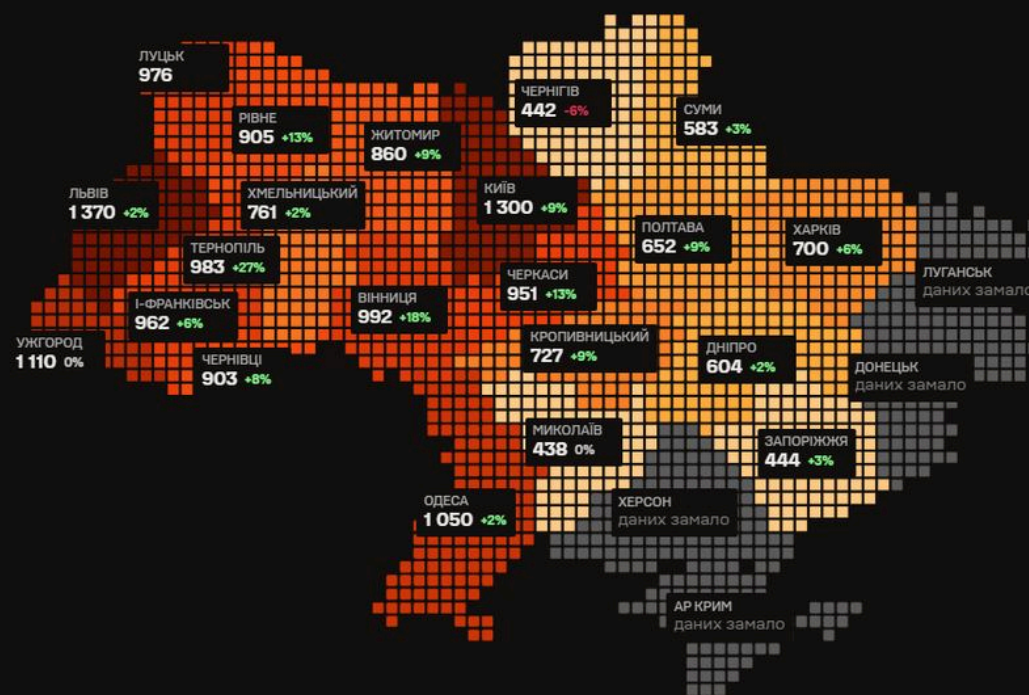


Місто

Область

Весь будинок

Ціна за м²



Поза межами обласних центрів найдорожчий метр в приватних будинках у Київській [\$1 тис.], Вінницькій [\$0,78 тис.] та Волинській [\$0,75 тис.] областях. І ці показники навіть вищі, ніж у Львівській [\$0,73 тис.] та Закарпатській [\$0,62 тис.] областях.

## Медіанна ціна будинку на вторинці, \$

Україна, 12 жовтня, 2026, приріст за рік

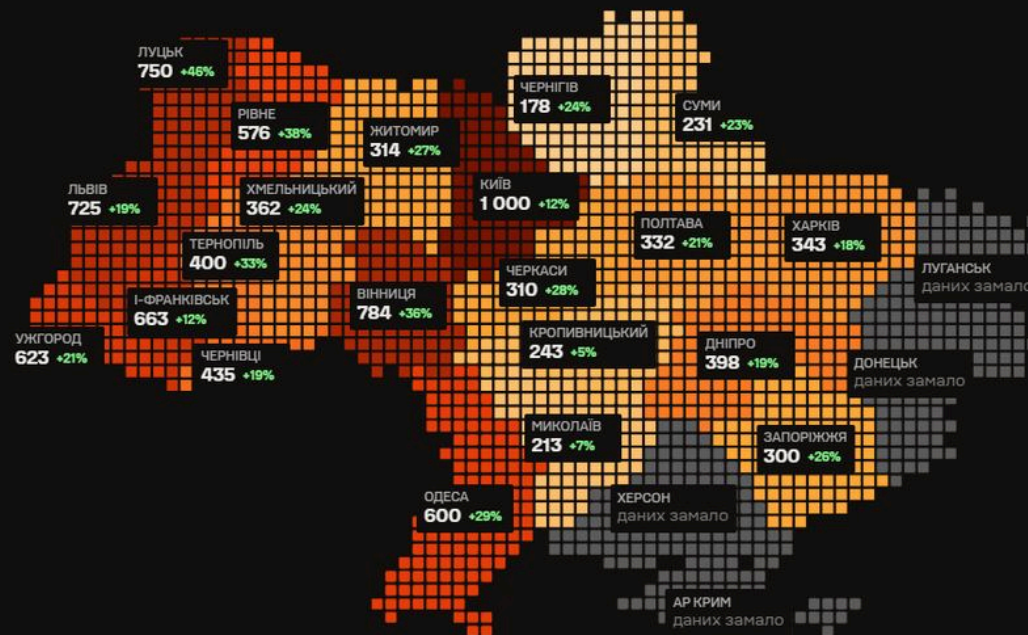


Місто

Область

Весь будинок

Ціна за м²



При цьому саме за межами великих міст у багатьох регіонах зафіксовані вищі річні темпи зростання. Наприклад, квадратний метр приватного будинку у Волинській області без Луцька подорожчав на 46%, у Рівненській – на 38%, у Вінницькій – на 36%, у Тернопільській – на 33%. Для порівняння, в самих обласних центрах приріст був меншим: у Луцьку – 0%, у Рівному – 13%, у Вінниці – 18%. Винятком став Тернопіль, де квадратний метр приватного будинку за рік подорожчав майже як в передмісті, на 27%.

Однак дані про вартість житла не дають зрозуміти, наскільки воно доступне для місцевих мешканців. Для відповіді на це питання ЛОН спільно з Work.ua розраховують індекс доступності: скільки років потрібно відкладати повну місцеву медіанну зарплату, щоб придбати квартиру за медіанною ціною. Станом на жовтень 2026 року, найдорожчими відносно місцевих зарплат залишаються 1-кімнатні квартири у Львові та Луцьку. Для їх купівлі знадобиться еквівалент 8,7 річної зарплати. В Ужгороді показник становить 8,4 року, у Чернівцях – 8,2, у Вінниці – 7,8. У Києві індекс доступності 1-кімнатних квартир становить 6,7 року. Це менше, ніж у Львові, Ужгороді, Луцьку та низці інших обласних центрів, попри високу абсолютну вартість столичного житла.

## Медіанна ціна квартири на вторинці в роках заробітної плати

Україна, 12 жовтня, 2026, приріст за рік

WORK.ua ЛУН

1к

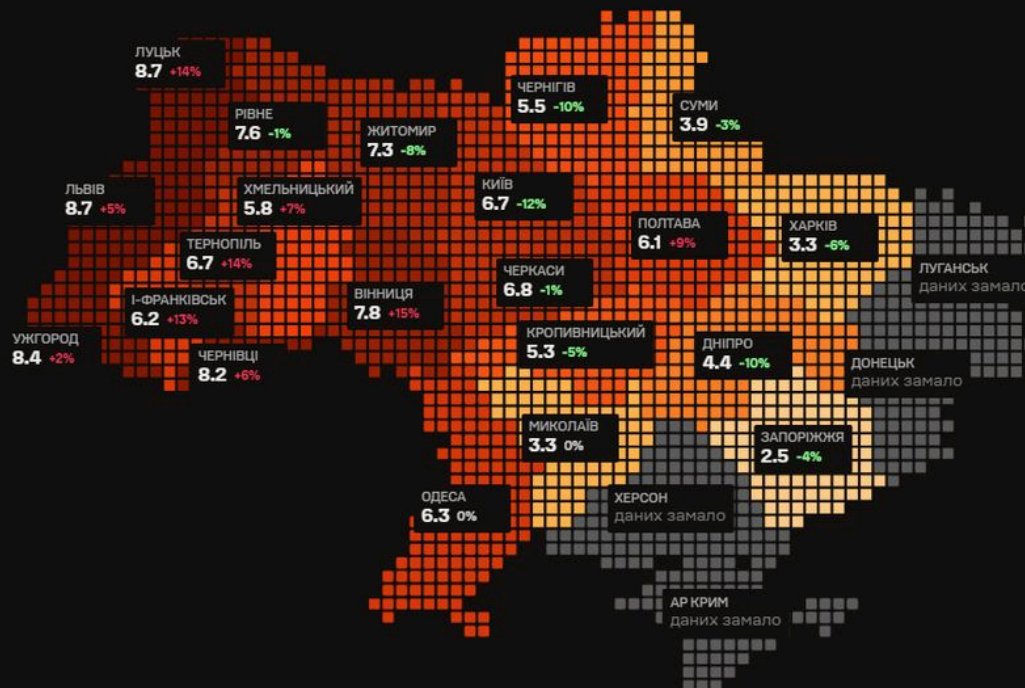
2к

3к

Вся зп

Половина зп

Чверть зп



За рік кількість річних зарплат, потрібних для купівлі 1-кімнатної квартири в столиці, скоротилася на 12%, у Чернігові – на 15%, у Дніпрі – на 10%, у Житомирі – на 8%. Натомість у тих містах, де квартири дорожчали найстрімкіше, індекс погіршився: у Вінниці на 15%, у Луцьку на 14%, в Івано-Франківську на 13%, а в Полтаві на 9%.

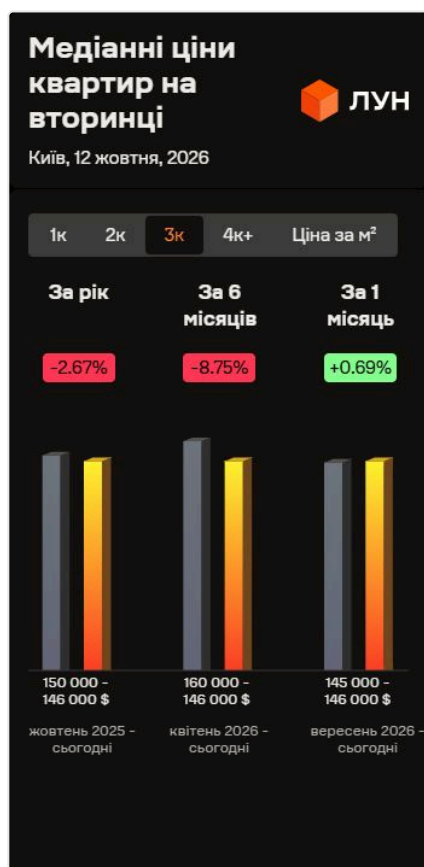
Найменше років повної місцевої зарплати потрібно для купівлі 1-кімнатної квартири у Запоріжжі – лише 2,5, Миколаєві та Харкові – по 3,3, у Сумах – 3,9. Втім, нижча вартість житла відносно зарплат у цих містах не враховує безпекових ризиків.

## ВТОРИНКА В СТОЛИЦІ

Осінь 2026 року київський ринок вторинного житла зустрічає в непростих умовах. Регулярні російські обстріли, перебої з електропостачанням та очікування складного опалювального сезону створюють додаткову невизначеність для тих, хто планує купувати або продавати квартиру. Дані ЛУН показують, що за останні пів року столична вторинка помітно змінилася.

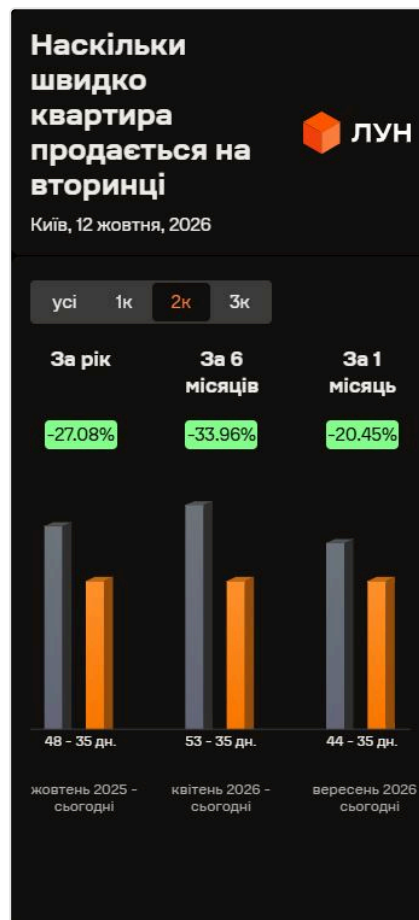
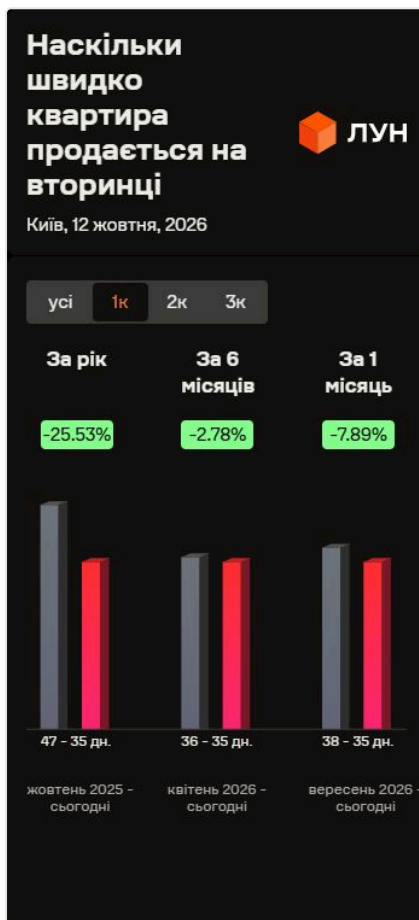
Насамперед знизилися медіанні ціни квартир в оголошеннях. Найбільше — у сегменті 2-кімнатних: за шість місяців вони подешевшали на 12,5%, зі \$112 тис. до \$98 тис. 3-кімнатні втратили 8,75%, до \$146 тис., а 1-кімнатні — 5,63%, до \$67 тис.

При цьому в річному вимірі картина дещо інша. 1-кімнатні квартири фактично залишилися на торішньому рівні: \$67 тис. проти \$66,6 тис. у жовтні 2025 року. 2-кімнатні за рік подешевшали на 6,67%, 3-кімнатні на 2,67%. Тобто основне зниження медіанних цін відбулося саме протягом останнього півріччя.



Але є й інша цікава тенденція: попри зниження медіанних цін пропозиції, квартири в Києві стали продаватися швидше. За даними ЛУН, у жовтні 2026 року медіанний термін продажу 1-кімнатної квартири становить 35 днів проти 47 днів рік тому. 2-кімнатні восени 2026 року теж продаються за 35 днів, хоча то-рік цей показник становив 48 днів. Причому лише за останні 6 місяців термін продажу 2-кімнатних скоротився майже на третину, з 53 до 35 днів.

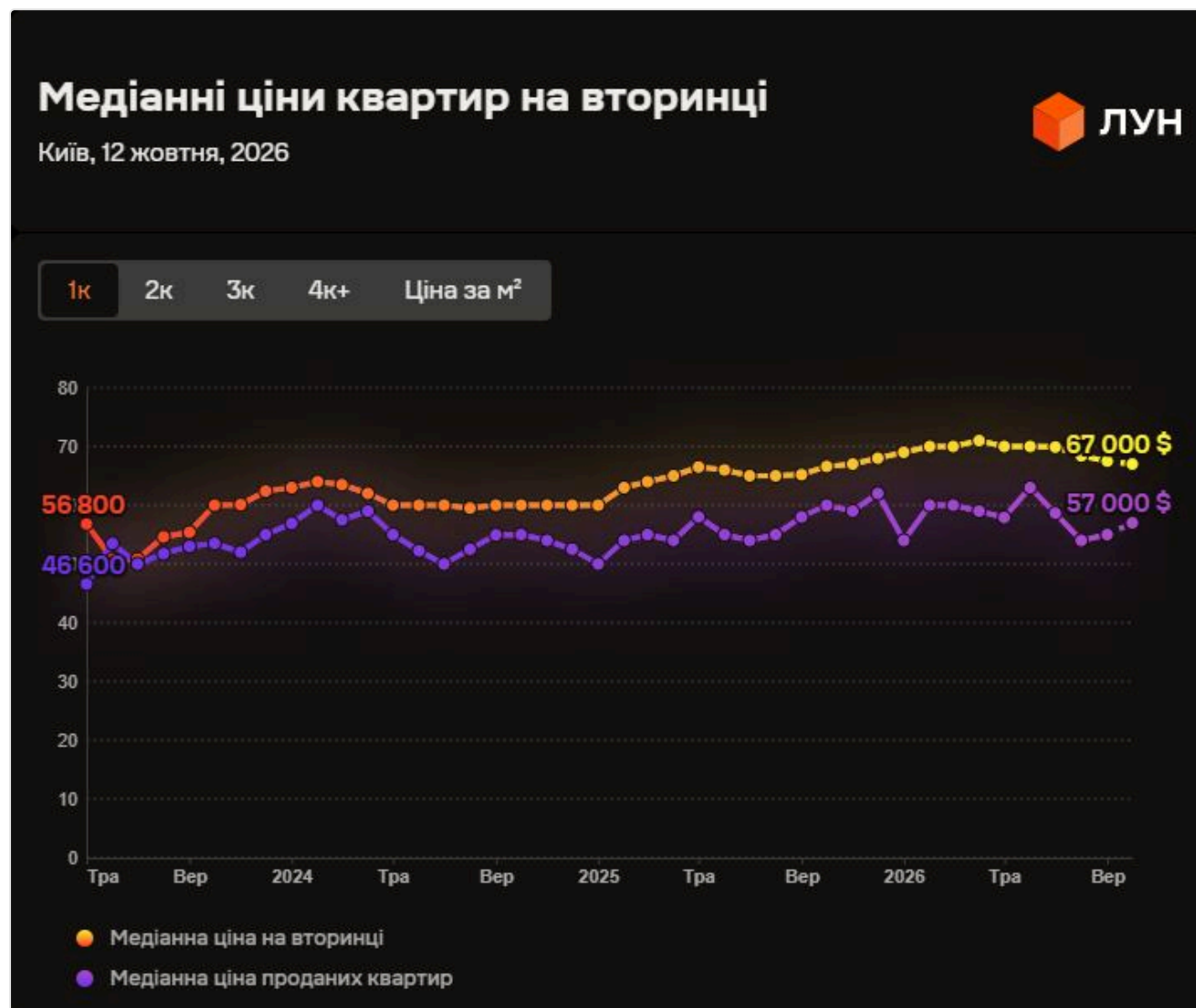
3-кімнатні квартири продаються довше, в середньому за 55 днів. Проте порівняно з минулим роком цей показник не змінився, а за останній місяць навіть скоротився на 20%, з 69 до 55 днів.



Тобто бачимо, що зниження медіанних цін не супроводжується збільшенням термінів продажу. Можна припустити, що частина продавців коригує свої цінові очікування, а покупці швидше ухвалюють рішення щодо квартир, які відповідають їхнім бюджетам.

Ще один показовий момент — різниця між медіанними цінами квартир, виставлених на продаж, та квартир, які вже продали. У жовтні 2026 року медіанна ціна 1-кімнатної квартири в оголошеннях становить \$67 тис., а проданих - \$57 тис. Для 2- та 3-кімнатних різниця значно більша: \$98 тис. проти \$66,5 тис. та

\$146 тис. проти \$86 тис. відповідно. Тобто медіанна ціна проданих 3-кімнатних квартир приблизно на 41% нижча за медіанну ціну активних пропозицій, для 2-кімнатних ця різниця становить близько 32%, а для 1-кімнатних – 15%. Цікаво, що порівняно з минулим роком розрив збільшився в усіх трьох сегментах. Восени 2025 року він становив \$7 тис., \$25 тис. та \$55 тис. для 1-, 2- та 3-кімнатних квартир, а тепер – \$10 тис., \$31,5 тис. та \$60 тис. відповідно.



# Медіанні ціни квартир на вторинці

Київ, 12 жовтня, 2026



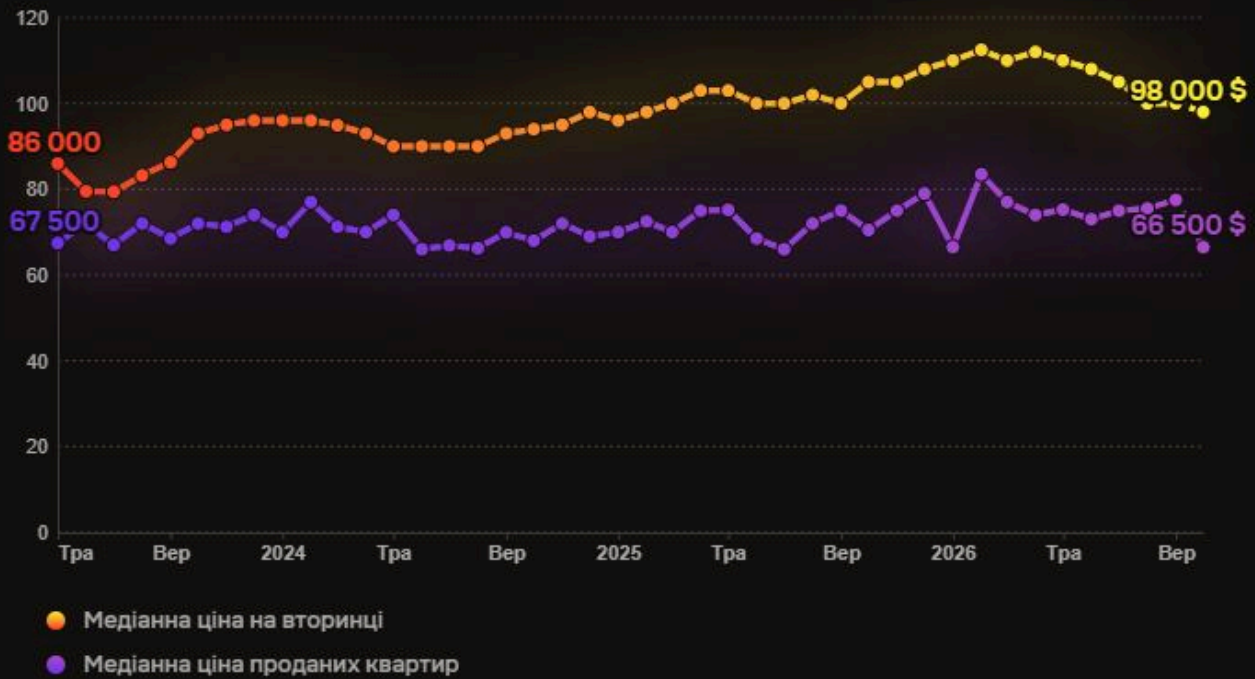
1к

2к

3к

4к+

Ціна за м<sup>2</sup>



# Медіанні ціни квартир на вторинці

Київ, 12 жовтня, 2026



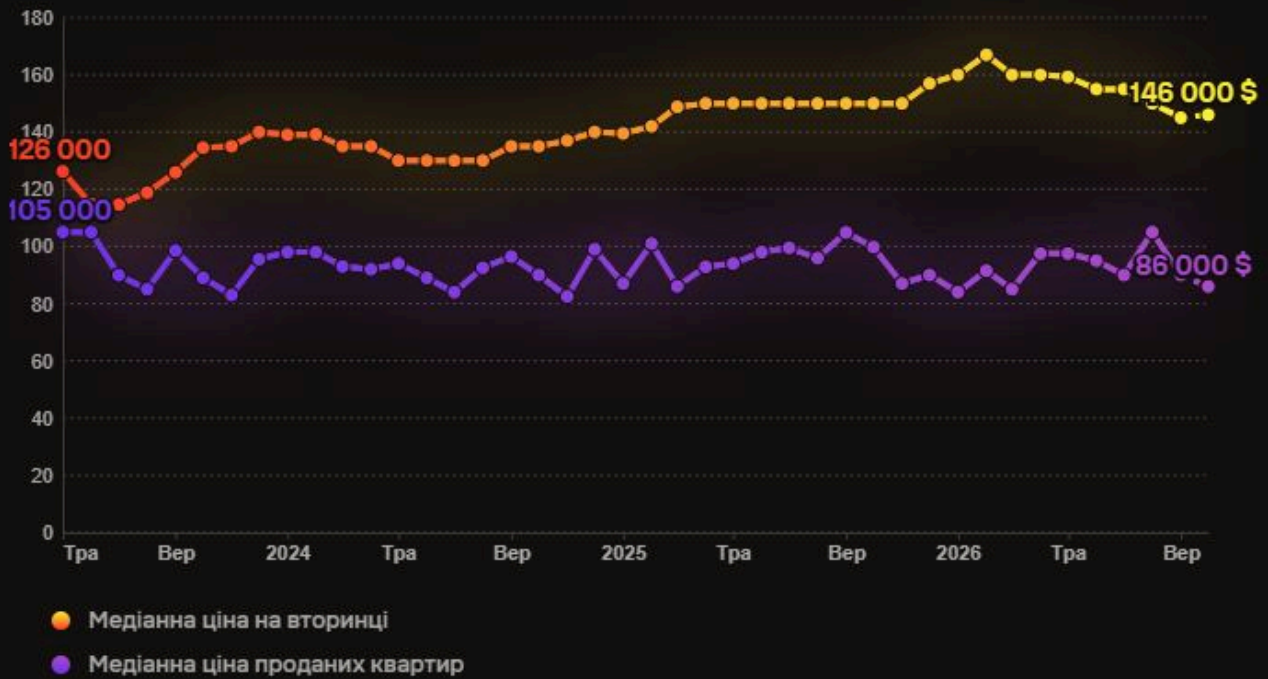
1к

2к

3к

4к+

Ціна за м²



Цей розрив не варто плутати з розміром торгу. Йдеться про дві різні групи квартир, які можуть відрізнятися площею, станом, розташуванням та іншими характеристиками. Водночас порівняння показує, наскільки відрізняються ціни на житло, яке пропонується до продажу та житло, яке реально купують

— Людмила Кірюхіна, керівниця ЛУН Статистика



Як і раніше, одним із найважливіших чинників вартості столичної нерухомості залишається район. Найдорожчі квартири традиційно пропонують у Печерському районі, найдешевші у Деснянському. Причому різниця між ними за останній рік стала ще помітнішою.

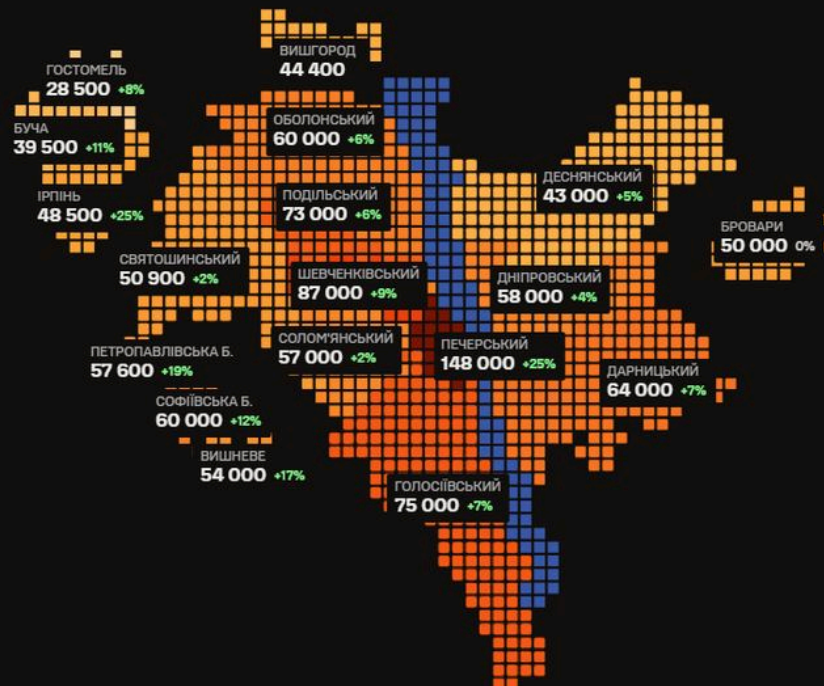
Медіанна ціна 1-кімнатної квартири на Печерську зараз становить \$148 тис., тоді як у Деснянському районі — лише \$43 тис. Різниця перевищує \$100 тис., або 3,4 раза. Для порівняння: восени 2025 року ця різниця становила близько \$77 тис.

## Медіанна ціна квартири на вторинці, \$

Київ і передмістя, 12 жовтня, 2026, приріст за рік



1-кімнатні 2-кімнатні 3-кімнатні Ціна за м²



У сегменті 2-кімнатних Печерськ також найдорожчий, \$199 тис. проти \$60 тис. у Деснянському районі. Але найбільший розрив спостерігається серед 3-кімнатних: \$329 тис. на Печерську проти \$75 тис. у Деснянському районі. Тобто квартира з однаковою кількістю кімнат у різних районах столиці може відрізнятися за медіанною ціною більш ніж у чотири рази.

Саме тому загальноміська динаміка не завжди збігається з районною. Наприклад, медіанна ціна 1-кімнатних квартир у Печерському районі за рік зросла на 25%, у Шевченківському – на 9%, у Голосіївському – на 7%, але водночас загалом по Києву вона практично не змінилася. У сегменті 3-кімнатних різниця ще помітніша: у Подільському районі медіанна ціна за рік зросла на 16%, у Святошинському на 15%, тоді як у Солом'янському знизилася на 17%, а в Шевченківському на 1%. Це ще раз показує, чому загальноміську медіану варто розглядати разом із районними, адже навіть за однакової кількості кімнат склад пропозицій та їхня цінова динаміка можуть суттєво відрізнятися.

Окрім розташування, на ціну квартири впливає її стан. Дані ЛУН показують, що різниця між квартирами з ремонтом і без нього може суттєво відрізнятися залежно від району.

Наприклад, у Печерському районі медіанна ціна 1-кімнатної квартири з ремонтом становить \$160 тис., без ремонту – \$133 тис. Різниця сягає \$27 тис. У Голосіївському районі вона ще більша, \$33 тис.: \$95 тис. проти \$62 тис. А от у Дніпровському районі картина протилежна: медіанна ціна 1-кімнатної без ремонту (\$58,8 тис.) навіть дещо перевищує вартість квартир з ремонтом (\$58 тис.).

Схожу неоднорідність бачимо й серед 2-кімнатних. У Подільському районі квартири з ремонтом коштують \$129 тис. проти \$96,1 тис. без нього. У Шевченківському різниця становить лише \$5 тис., а в Дніпровському – \$2 тис.

| Медіанна ціна 1-кімнатної на вторинці за станом ремонту |            |             |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Київ, 12 жовтня, 2026                                   |            |             |
| Лун                                                     |            |             |
| Вся квартира                                            | Ціна за м² |             |
|                                                         | з ремонтом | без ремонту |
| Печерський                                              | \$160 000  | \$133 000   |
| Шевченківський                                          | \$99 000   | \$80 000    |
| Голосіївський                                           | \$95 000   | \$62 000    |
| Подільський                                             | \$85 400   | \$70 700    |
| Дарницький                                              | \$70 700   | \$55 600    |
| Солом'янський                                           | \$65 000   | \$49 900    |
| Оболонський                                             | \$63 000   | \$56 500    |
| Дніпровський                                            | \$58 000   | \$58 800    |
| Святошинський                                           | \$52 800   | \$46 500    |
| Деснянський                                             | \$45 000   | \$36 000    |

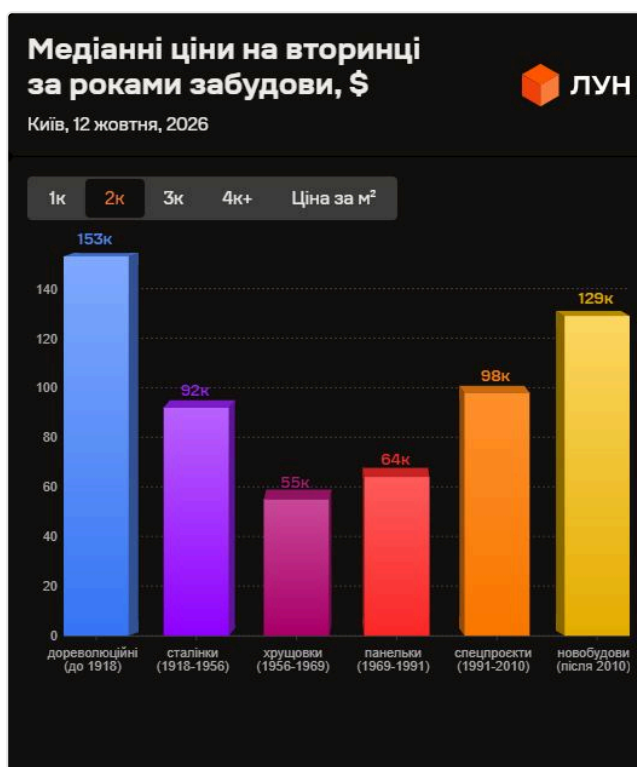
| Медіанна ціна 2-кімнатної на вторинці за станом ремонту |            |             |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Київ, 12 жовтня, 2026                                   |            |             |
| Лун                                                     |            |             |
| Вся квартира                                            | Ціна за м² |             |
|                                                         | з ремонтом | без ремонту |
| Печерський                                              | \$210 000  | \$185 000   |
| Подільський                                             | \$129 000  | \$96 100    |
| Голосіївський                                           | \$129 000  | \$90 000    |
| Шевченківський                                          | \$120 000  | \$115 000   |
| Оболонський                                             | \$98 000   | \$72 500    |
| Дарницький                                              | \$95 500   | \$85 000    |
| Солом'янський                                           | \$85 000   | \$65 000    |
| Святошинський                                           | \$73 000   | \$66 000    |
| Дніпровський                                            | \$68 900   | \$66 900    |
| Деснянський                                             | \$63 000   | \$53 500    |

| Медіанна ціна 3-кімнатної на вторинці за станом ремонту |            |              |
|---------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Київ, 12 жовтня, 2026                                   |            |              |
| Лун                                                     |            |              |
| Вся квартира                                            | Ціна за м² |              |
|                                                         | з ремонтом | без ремонту  |
| Печерський                                              | \$360 000  | \$261 000    |
| Шевченківський                                          | \$230 000  | \$169 000    |
| Подільський                                             | \$165 000  | \$117 000    |
| Голосіївський                                           | \$160 000  | \$135 000    |
| Солом'янський                                           | \$139 000  | \$95 500     |
| Оболонський                                             | \$125 000  | \$113 000    |
| Дарницький                                              | \$125 000  | \$102 000    |
| Дніпровський                                            | \$100 000  | \$115 000    |
| Святошинський                                           | \$98 200   | даних замало |
| Деснянський                                             | \$75 500   | даних замало |

Зауважимо, що це не означає, ніби ремонт у деяких районах не впливає на вартість квартири. Просто на медіанні ціни впливають й інші чинники: вік будинку, площа, розташування та характеристики самого житла. Тому те, що в Дніпровському районі квартири без ремонту виявилися трохи дорожчими за квартири з ремонтом, може пояснюватися складом пропозиції. Наприклад, серед квартир без ремонту може бути більше житла в новіших будинках або в дорожчих локаціях району.

Не менш цікава ситуація з віком будинків. Найдорожчими на столичній вторинці є квартири в дореволюційних будинках, зведених до 1918 року. Медіанна

ціна 1-кімнатних в них становить \$118 тис., 2-кімнатних — \$153 тис., 3-кімнатних — \$230 тис. Для порівняння, у будинках після 2010 року відповідні показники становлять \$78 тис., \$129 тис. та \$196 тис. Тобто навіть найновіший житловий фонд за медіанною ціною поступається найстарішому. І справа тут, скоріш за все, в розташуванні домів. Історичні будинки переважно зосереджені в центральних районах, де житло зазвичай дорожче. Натомість будинки після 2010 року представлені в різних частинах Києва. Якщо порівнювати історичні будинки з новобудовами в рамках одного мікрорайону, то співставні квартири в новобудовах будуть дорожчими.





Одним із найдоступніших сегментів вторинного житла залишаються хрущовки. Медіанна ціна 1-кімнатної квартири в них становить \$43 тис., 2-кімнатної – \$55 тис., 3-кімнатної – \$69 тис. Для порівняння, в будинках після 2010 року 1-кімнатні дорожчі приблизно на 81%, а 3-кімнатні коштують майже втричі більше.

Зважаючи на напрямок руху вторинки, доступність 1-кімнатних квартир у Києві відносно місцевих зарплат восени 2026 року покращується. За розрахунками ЛУН та Work.ua, у жовтні 2026 року для купівлі 1-кімнатної квартири в столиці знадобиться еквівалент 6,7 річної медіанної зарплати. І рік, і пів року тому цей показник становив 7,6 року. Інакше кажучи, на купівлю тепер потрібно приблизно на 11,8% менше повних річних зарплат, ніж раніше.

Таким чином, восени 2026 року столична вторинка демонструє доволі незвичне поєднання тенденцій. Медіанні ціни пропозиції знижуються, квартири продаються швидше, а їхня доступність відносно зарплат покращується. Водночас різниця між активними оголошеннями та проданими квартирами залишається значною, а район, тип будинку та його технічні характеристики можуть суттєво змінювати бюджет покупки.

## ПЕРВИНКА В КРАЇНІ

Український первинний ринок у 2026 році демонструє суперечливу динаміку. Після торішнього пожвавлення кількість квартир на початку будівництва дещо скоротилася. Водночас у багатьох регіонах девелопери продовжують запускати продажі нових проєктів, а медіанні ціни на новобудови за рік зросли майже по всій країні. Особливо помітною стала зміна географії будівельної активності: у Київському регіоні кількість нових будівельних стартів суттєво зменшилася, натомість низка західних і центральних областей демонструє зростання.

За даними Держстату, протягом першого півріччя 2026 року в Україні розпочали будівництво 47436 квартир і одноквартирних будинків. Це на 3% менше, ніж за аналогічний період 2025 року, коли почали будувати 48981 квартиру. Для порівняння: торік кількість квартир на початку будівництва зросла на 35% відносно першого півріччя 2024 року [36244]. Тобто можемо зробити висновок, що після минулорічного пожвавлення ринок перейшов до незначного загального скорочення, залишаючись при цьому на 31% вище за рівень 2024 року.

Зауважимо, що динаміка відрізняється залежно від типу житла: кількість квартир у будинках із двома й більше квартирами на початку будівництва знизилася на 6% — з 33012 до 31007. Натомість кількість одноквартирних будинків зросла на 3%, з 15969 до 16429. Таким чином, загальне скорочення відбулося саме в сегменті багатоквартирного житла.

Найбільше нових квартир і будинків за перше півріччя почали будувати в Київській області — загалом 9199. Проте це на 41% менше, ніж торік. У самому Києві показник скоротився ще відчутніше, на 65%, із 4248 в 1 півріччі 2025 року до 1470 в 1 півріччі 2026. Особливо помітне падіння в столиці припало на багатоквартирне будівництво: кількість квартир на початку будівництва зменшилася з 4201 до 1378. Водночас торішні показники були помітно вищими, ніж у 2024 році: у Київській області 15559 квартир у 2025 проти 8396 квартир у 2024, а в Києві — 4248 проти 1523 відповідно. Таким чином, показники 1 півріччя нинішнього року знаходяться приблизно на рівні 2024 року.

Натомість у Львівській області кількість квартир на старті будівництва зросла на 4%, до 7202 квартир і будинків. Також обсяги зросли у Волинській (+47%, до 3752 одиниць), Івано-Франківській (+54%, до 5899), Вінницькій (+68%, до 4971) та Хмельницькій (+100%, до 2449) областях. Причому зростання в Івано-Франківській, Вінницькій, Волинській і Хмельницькій областях майже повністю забезпечене багатоквартирним сегментом (+76%, +121%, +98% і +185% відповідно).

Тобто за загальноукраїнським скороченням приховуються суттєві регіональні відмінності. Без Києва та Київської області загальна кількість нових квартир на старті будівництва за рік зросла на 26% (з 29174 до 36767), причому в багатоквартирному сегменті – аж на 43% (з 17524 до 25066). Якщо базуватись на даних Держстату загальне скорочення відбулося через падіння саме в столичному регіоні. Утім, Київщина все ще залишається лідером за кількістю будівельних стартів, хоча її відрив від західних та центральних областей країни скорочується.

У 2026 році змінюється сама логіка вибору нерухомості. Покупець оцінює не окремі характеристики, а цілісність продукту та його довгострокову цінність. Сьогодні якість – це вже прохідний бар'єр на ринок, а не конкурентна перевага. Виграватимуть девелопери, які здатні передбачати потреби покупців, а не просто реагувати на них.

– **Аліна Блясецька, керівник комерційного напрямку IKON development**



Іншу картину бачимо у завершеному будівництві. За даними ЛУН, протягом чотирьох кварталів, з жовтня 2025 року до вересня 2026 року, найбільше квартир в експлуатацію ввели саме в Києві: 11810 одиниць. Це на 4% менше, ніж за попередні чотири квартали. В Одесі завершили будівництво 4570 квар-

тир, що на 14% менше, ніж роком раніше, а у Львові – 4410 квартир, або на 25% менше. Ще суттєвіше скоротилися обсяги введення житла в Івано-Франківську, на 47%, до 2800 квартир.

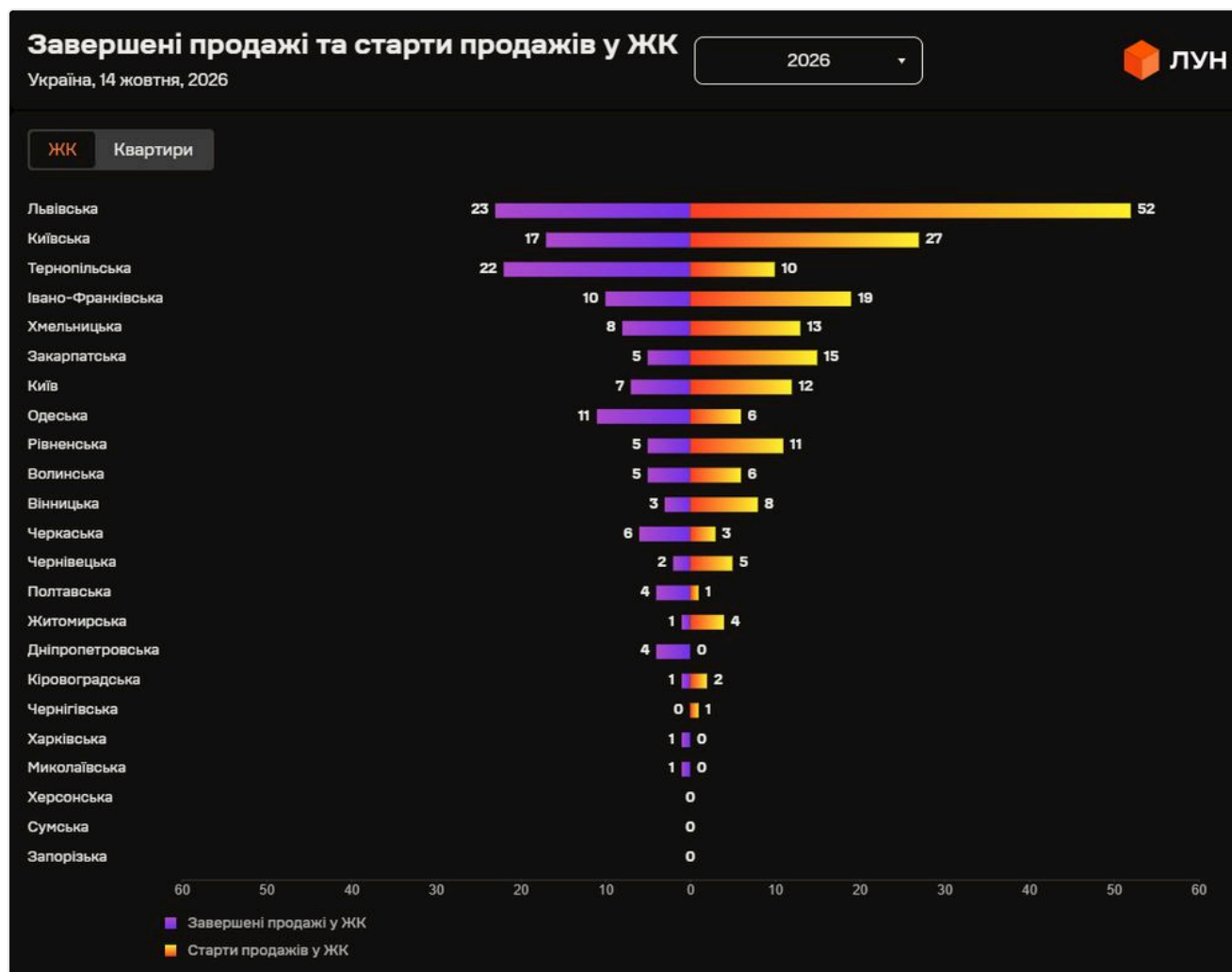


Водночас в окремих містах показники зросли. В Ужгороді кількість введених квартир збільшилася на 52%, у Луцьку – на 58%, а в Чернівцях – на 44%. Найбільший відносний приріст зафіксовано в Миколаєві [+542%, до 380 квартир], Житомирі [+463%, до 780] і Харкові [+305%, до 500], проте в усіх трьох випадках ідеться про невеликі обсяги будівництва, тож настільки велике зростання пояснюється ефектом низької бази.

Зауважимо, що скорочення кількості введених квартир не обов'язково свідчить про зупинку будівництва. Показник залежить від графіків завершення проєктів, розпочатих у попередні роки, тому його не варто безпосередньо порівнювати з кількістю нових будівельних стартів.

Попри неоднозначну динаміку будівництва, девелопери продовжують поповнювати ринок новими пропозиціями. За даними ЛУН, з початку 2026 року найбільше стартів продажів житлових комплексів зафіксовано у Львівській області – 52 ЖК. Водночас завершилися продажі у 23 комплексах. У Київській області продажі розпочалися у 27 ЖК, а завершилися у 17. В Івано-Франків-

ській області відповідні показники становили 19 та 10 ЖК, а в Києві 12 та 7 ЖК відповідно.



Проте не в усіх регіонах нові старти перевищують завершення продажів в ЖК. У Тернопільській області зафіксовано 10 стартів проти 22 завершень, в Одеській – 6 проти 11, а в Черкаській – 3 проти 6. Це свідчить про різні темпи оновлення пропозиції на локальних ринках.

Якщо ж оцінювати не кількість комплексів, а кількість квартир, найбільші обсяги нової пропозиції припадають на Львівську та Київську області. У Львівській області з початку року на ринок вивели 9385 майбутніх квартир, а завершилися продажі 6842 квартир. У Київській області відповідні показники становили 9208 та 6593 квартири, а в Івано-Франківській – 7582 та 4451.

# Завершені продажі та старти продажів квартир

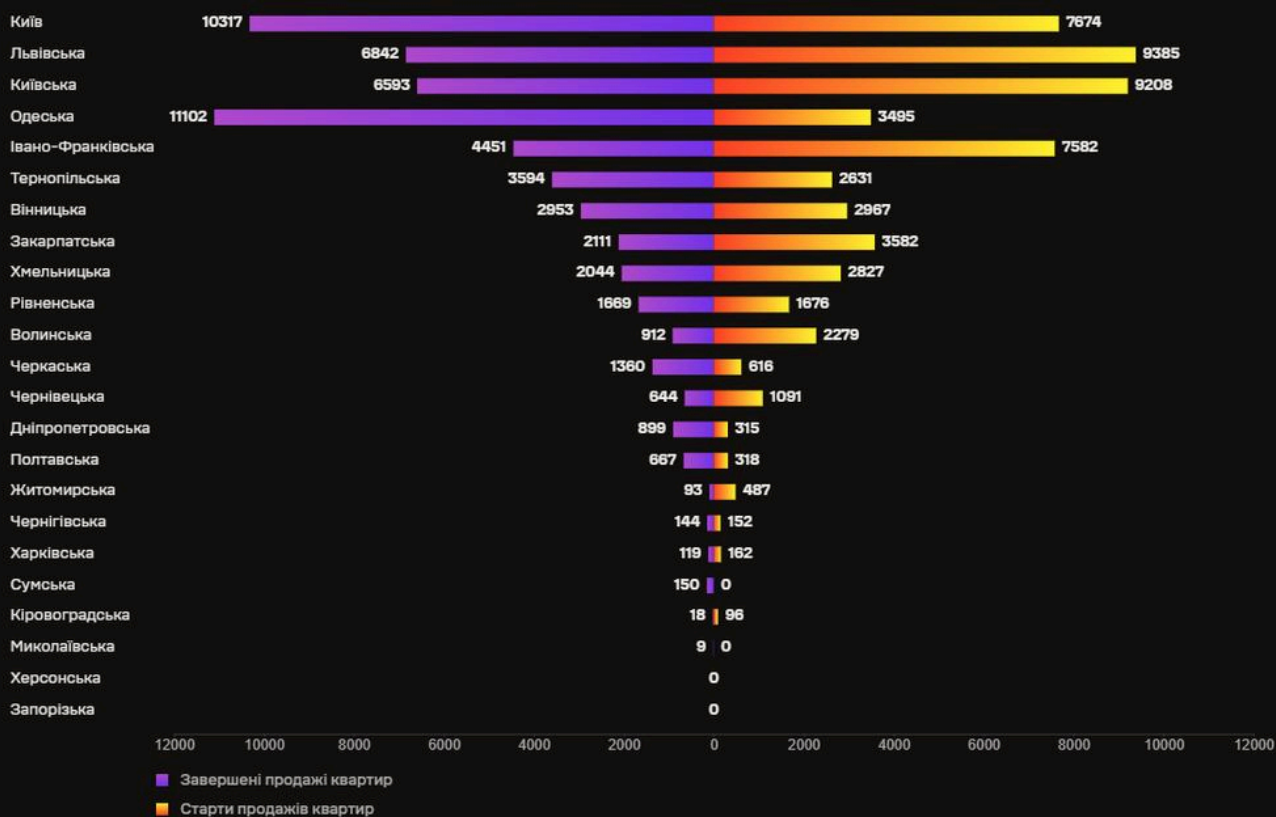
Україна, 14 жовтня, 2026

2026



ЖК

Квартири



На заході України спостерігаємо позитивну тенденцію: за нинішнього рівня попиту ринок і надалі зростатиме. Водночас дефіцит якісного готового житла може стати відчутним упродовж перших 3-5 років після завершення війни, якщо темпи продажів випереджатимуть вихід нових проєктів. Розвиток ринку може прискоритися завдяки поверненню українців з-за кордону. Додатковим поштовхом мають стати державні та міжнародні програми, а також інвестиції у відбудову.

**— Ігор Земляков, директор департаменту маркетингу Девелоперської групи «Ярковиця»**



У самому Києві ситуація інша: від початку року завершилися продажі 10317 майбутніх квартир, тоді як на ринок вивели 7674. Ще більший розрив спостерігається в Одеській області, де завершилися продажі 11102 квартир, а на старті продажів з'явилися 3495.

Цей показник допомагає оцінити, як оновлюється пропозиція на первинному ринку. Якщо нових квартир у продаж надходить менше, ніж припадає на завершені продажі, це може свідчити про повільніше поповнення ринку новим житлом — тобто найближчим часом вибір квартир у новобудовах може звужуватися.

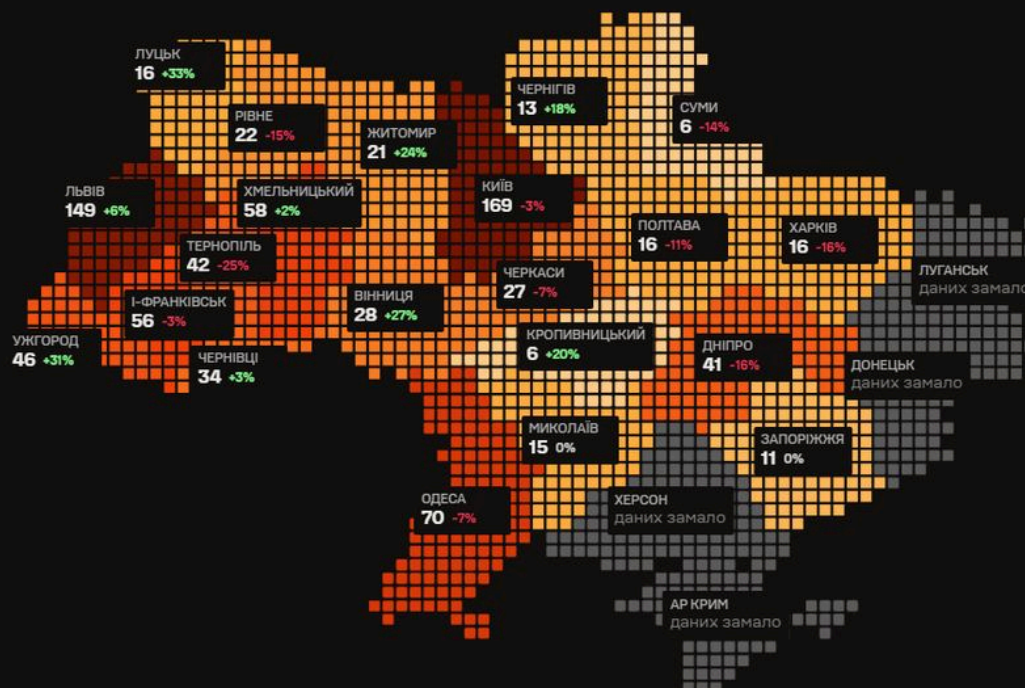
**— Людмила Кірюхіна, керівниця ЛУН Статистика**

Найбільший вибір житла на первинному ринку залишається в Київському регіоні. Станом на середину жовтня квартири пропонують у 169 ЖК безпосередньо в столиці та ще у 237 комплексах Київської області. При цьому за рік кількість активних ЖК у Києві скоротилася на 3%, а в області зросла на 6%.

Україна, 14 жовтня, 2026, приріст за рік



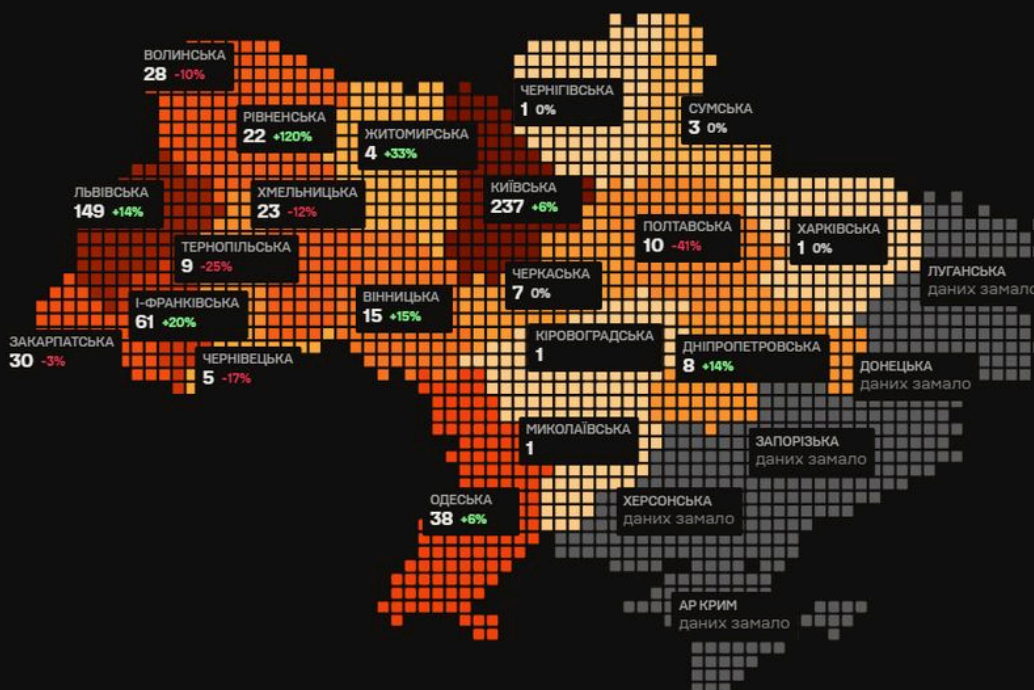
Місто Область



Україна, 14 жовтня, 2026, приріст за рік



Місто **Область**



Другим великим осередком первинного ринку залишається Львівщина: у Львові квартири продаються у 149 ЖК, стільки ж — у Львівській області. Проте якщо у Львові кількість активних проєктів за рік збільшилась лише на 6%, то у Львівській області їх кількість зросла на 14%. Проте цікаво, що у Львові майже не залишилось проєктів економ класу.

Зникнення економсегмента у Львові пояснюється зміною очікувань покупців: люди дедалі краще розуміють, скільки додаткових інвестицій потребує така квартира, і частіше обирають житло вищої якості комфорт-класу. Водночас преміум сегмент не зникає, а розвивається у форматі камерних клубних резиденцій, де цінують приватність, архітектуру та продумані деталі.

— Іван Кошевий, комерційний директор «Інтергал-Буд» у західному регіоні



Серед інших міст широкий вибір майбутніх квартир зберігається в Одесі (70 активних ЖК), Хмельницькому (58 ЖК), Івано-Франківську (56 проєктів) та Ужгороді (46 ЖК). Водночас у Тернополі кількість комплексів у продажу за рік скоротилася на 25%, до 42 ЖК.

Продажі квартир тривають не тільки на заході, а й у східних та південних регіонах країни, хоча й не так активно, як в більш безпечних областях. Так, у Дніпрі можна обрати майбутню квартиру серед 41 ЖК, а у Харкові — в 16, хоча варто зазначити, що в обох містах за рік їх кількість зменшилась на 16%. А от у Миколаєві та Запоріжжі кількість ЖК з відкритим продажем майбутніх квартир за рік не змінилась, і становить 15 та 11 ЖК відповідно.

Цікаво, що на тлі нерівномірної будівельної активності медіанні стартові ціни на первинці ростуть майже по всій країні.

Найдорожчою залишається первинка Львова – 69,8 тис. грн за кв.м, що на 19% більше, ніж рік тому. Друге місце посідає Київ із медіанною ціною 65,0 тис. грн за кв.м та річним приростом 18%. Далі йдуть Чернівці з медіанною вартістю квадрата новобудови 54,5 тис. грн (+30%), Вінниця – 54,0 тис. грн (+27%) та Ужгород – 53,8 тис. грн (+16%).

Значно подорожчала первинка й в Івано-Франківську – за рік +26%, до 47,3 тис. грн за кв.м. У Житомирі ціни також зросли на 26%, але їх медіана трохи нижча, 43,0 тис. грн. У Тернополі та Черкасах метр на первинці подорожчав на 25%, до 42,0 тис. грн і 40,0 тис. грн відповідно, а в Хмельницькому медіана новобудов додала 23% та досягла позначки 38,8 тис. грн за кв.м.



Найнижчі медіанні стартові ціни зберігаються в Запоріжжі [24,1 тис. грн за кв.м], Сумах [26,0 тис. грн] та Харкові [28,6 тис. грн]. При цьому Харків за рік подорожчав лише на 1%, а в Запоріжжі та Сумах річних змін не зафіксовано. Таким чином, різниця між найдорожчим і найдешевшим містами за медіанною ціною кв.м сягає майже трьох разів.

Зростання вартості від старту будівництва до введення в експлуатацію зазвичай становить 10-25% на рік залежно від кон'юнктури ринку, і забудовники закладають його ще на етапі планування. Але під час турбулентності на ринку, як зараз, коли дорожчає паливе, бракує кадрів і матеріалів, ціни ростуть понад закладену норму. Різниця у вартості повністю компенсує ризики раннього вкладення коштів. Якщо порівняти угоди на етапі котловану дворічної давності з цінами після введення будинку в експлуатацію, квартири подорожчали в середньому на 50%.

**— Роман Петрів, керівник відділу продажів компанії blago**



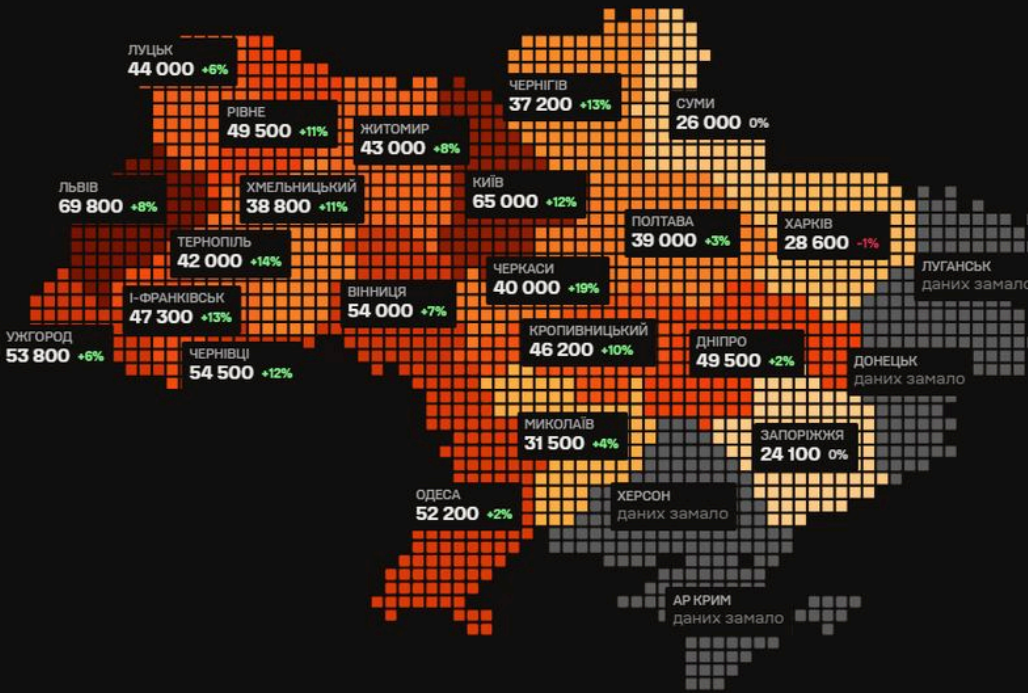
У піврічній ретроспективі динаміка також відрізняється залежно від міста. За останні 6 місяців «квадрат» новобудов найбільше подорожчав у Черкасах (+19%), Тернополі (+14%), Івано-Франківську та Чернігові (по +13%), Києві та Чернівцях (по +12%). У Львові приріст становив 8%, у Вінниці — 7%, в Одесі — 2%. Харків єдине місто, де ціни знизилися (-1%), а в Сумах і Запоріжжі змін немає.

## Медіана стартової ціни на первинці, ціна за м²

Україна, 14 жовтня, 2026, приріст за півроку



Місто Область грн \$ за рік за півроку за місяць



Зауважимо, що у частині міст подорожчання первинки прискорилося саме протягом останніх 6 місяців. Найпомітніше це в Черкасах, де за рік медіанна вартість квадратного метра зросла на 25%, і з них 19% припало на попередні 6 місяців. У Чернігові за той самий період ціни додали 13% з річного зростання на 16%, а в Києві – 12% із 18%.

Ціна за квадратний метр не дуже наочно відображає бюджет, необхідний для купівлі квартири. За даними ЛУН, медіанна ціна найдешевшої 1-кімнатної квартири серед пропозицій первинного ринку у Львові становить 3,2 млн грн, у Києві – 2,9 млн грн, у Вінниці – 2,5 млн грн. В Ужгороді цей показник становить 2,3 млн грн, а в Рівному та Дніпрі – 2,2 млн грн. Натомість у Харкові медіанна ціна найдешевшої 1-кімнатної квартири становить 1,3 млн грн, у Миколаєві, Запоріжжі та Сумах – 1,1 млн грн.

## Медіанна ціна найдешевшої квартири на первинці

Україна, 14 жовтня, 2026



1к

2к

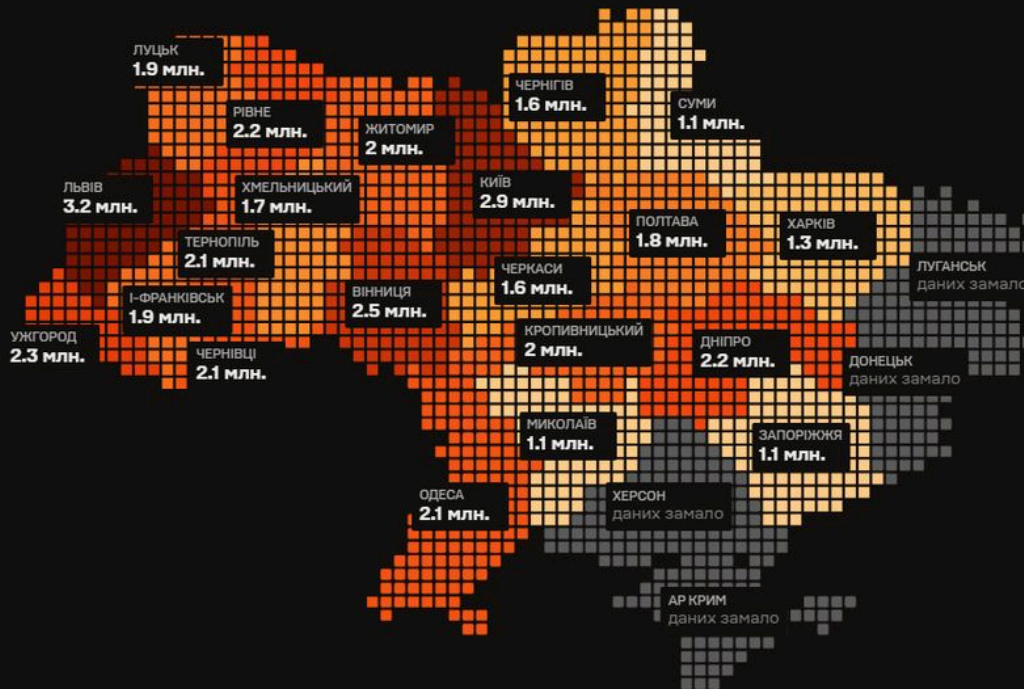
3к

Місто

Область

грн

\$



## Медіанна ціна найдешевшої квартири на первинці

Україна, 14 жовтня, 2026



1к

2к

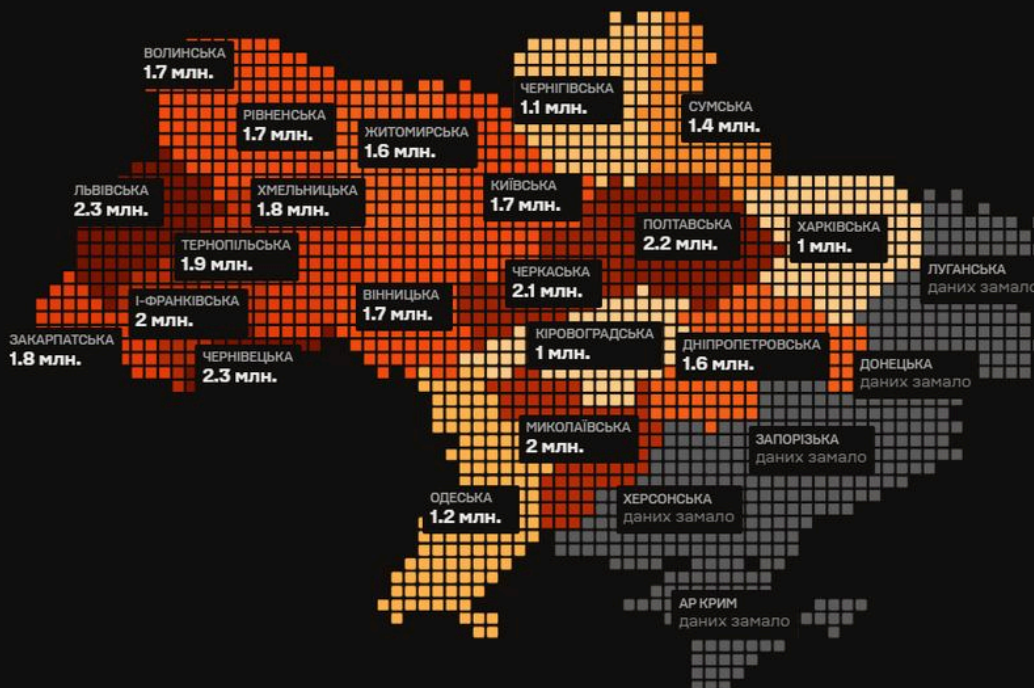
3к

Місто

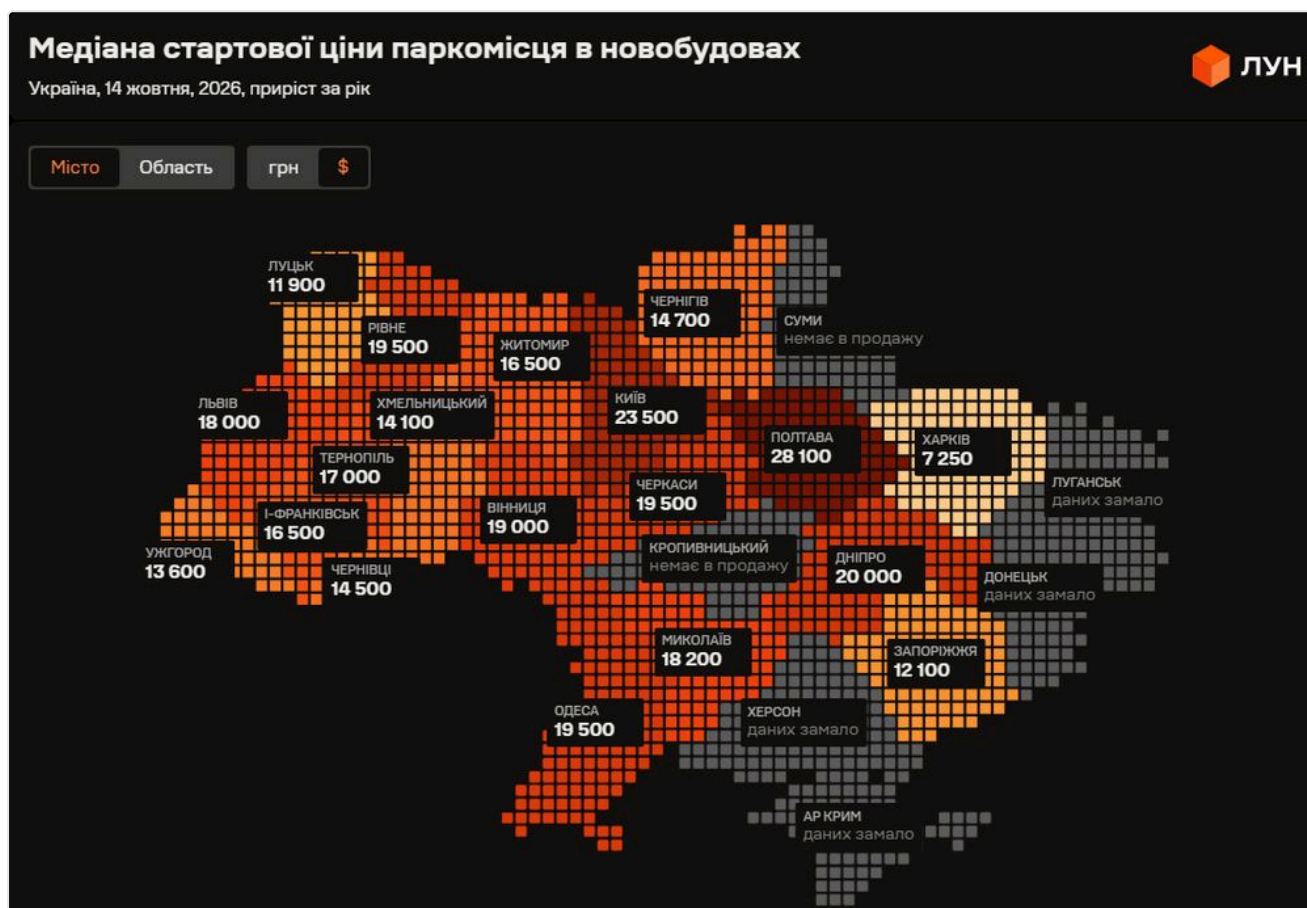
Область

грн

\$



Додатковою статтею витрат під час купівлі житла в новобудові може стати паркомісце. За даними ЛУН, найвищі медіанні стартові ціни серед представлених міст зафіксовано в Полтаві (\$28,1 тис.), Києві, [ \$23,5 тис.] та Дніпрі (\$20 тис.). Цікаво, що у Львові, з найвищою вартістю квадрата на первинці, медіанна вартість паркінгу становить лише \$18 тис. Проте найнижчі ціни на паркінги спостерігаються в Харкові (\$7,3 тис.) Луцьку (\$11,9 тис.) та Запоріжжі (\$12,1 тис.)



Щодо загальних перспектив первинки то варто пам'ятати про те, що приватні девелопери можуть стати партнерами держави у проектах соціального житла та у відбудові зруйнованих або пошкоджених будинків.

Девелопери можуть долучатися до відбудови втраченого житла — якщо держава запропонує прозору й економічно обґрунтовану модель партнерства. В Україні така система ще не сформована, однак європейський досвід доводить її ефективність. Наприклад, у Франції соціальні оператори можуть викуповувати частину квартир у забудовника ще на етапі будівництва.

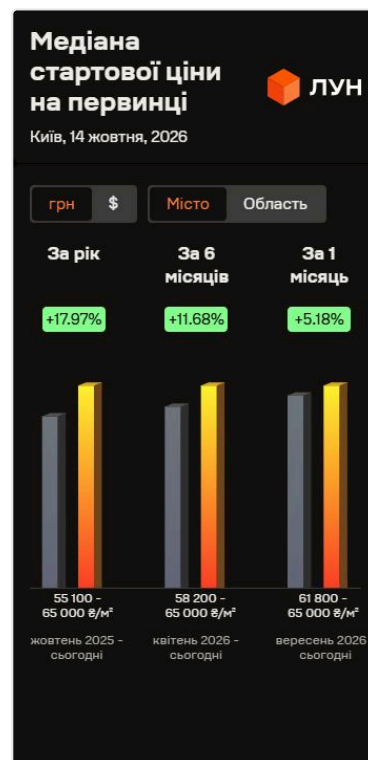
— **Олексій Білоконь, комерційний директор Royal House**



## ПЕРВИНКА В СТОЛИЦІ

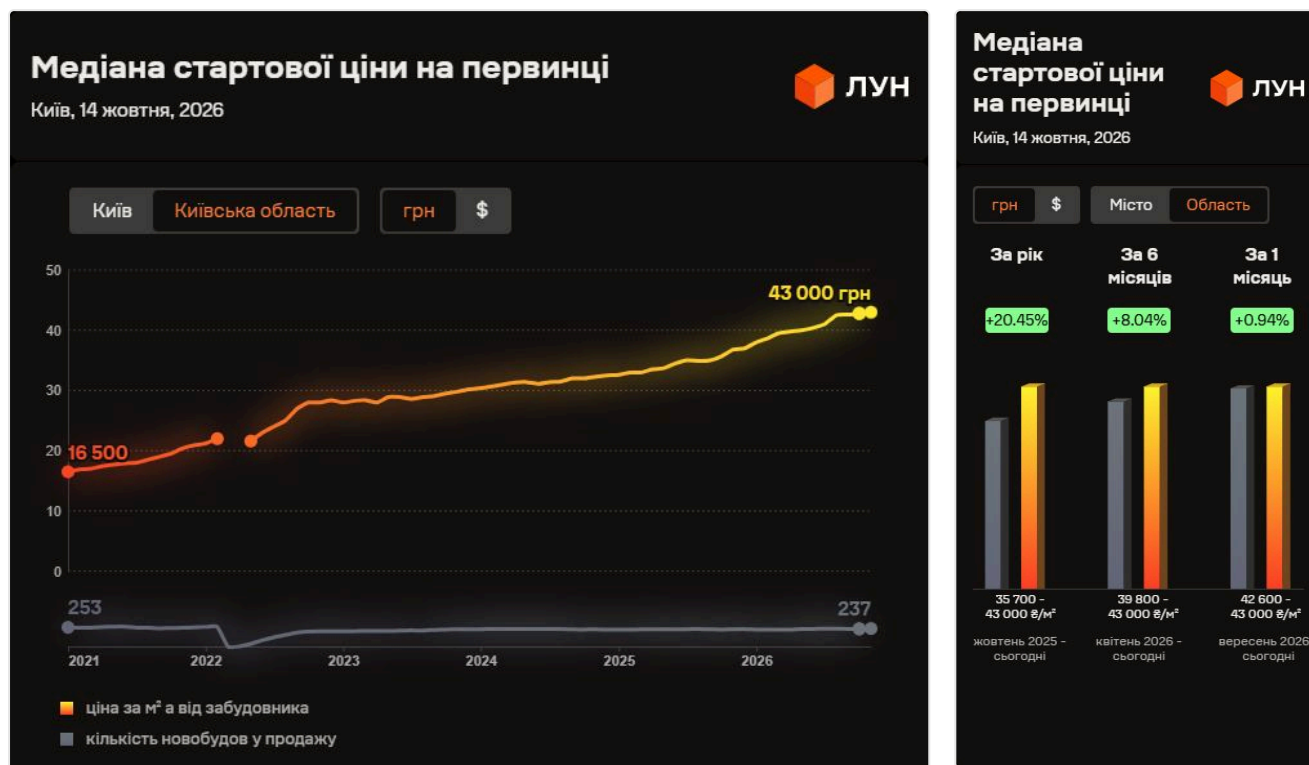
На столичній первинці у 2026 році прискорюється зростання цін. Водночас динаміка суттєво відрізняється залежно від класу новобудов: метро в комфорт класі активно дорожчає, в бізнесі уповільнює зростання, а економ і преміум сегменти за цей період дещо втратили в ціні. При цьому загальна медіана зростає швидше за кожен із класів – і це може вказувати на зміну структури пропозиції. Схожа тенденція за останнє півріччя простежується і в Київській області.

За даними ЛУН, у жовтні 2026 року медіанна стартова ціна кв.м у київських новобудовах становить 65,0 тис. грн. За рік вона зросла на 18%, або на 9,9 тис. грн. Причому більша частина цього подорожчання припала на останні шість місяців: із квітня медіанна ціна збільшилася на 11,7%, з 58,2 тис. до 65,0 тис. грн за кв.м. Лише за останній місяць приріст становив 5,2%. Для порівняння, за попередні 6 місяців, з жовтня 2025-го до квітня 2026 року, медіанна ціна зросла приблизно на 5,6%. Тобто протягом останнього півріччя темпи подорожчання столичної первинки практично подвоїлися.



У Київській області медіанна стартова ціна квадратного метра восени 2026 року досягла 43,0 тис. грн. За рік вона зросла на 20,5%, а за останні шість мі-

сяців – на 8%. Отже, річне зростання в області було вищим, ніж у столиці. Проте за останнє півріччя Київ випередив область: 11,7% проти 8%.



Зараз медіанна вартість кв.м у київських новобудовах приблизно в 1,5 раза вища, ніж в області. Різниця становить 22,0 тис. грн, або 51%.

Варто зазначити, що загальна динаміка ринку не відображає ситуації в окремих сегментах первинки. Найдоступніший економ клас із медіанною ціною 40,5 тис. грн за кв.м за рік подорожчав лише на 1,5%, а за останні пів року – взагалі подешевшав на 7,3%. До вересня падіння від квітневого рівня сягало понад 11%, однак у жовтні ціни частково відновилися, додавши 4,7% за місяць. А от найпомітніше подорожчання протягом останнього півріччя відбулося в класі комфорт. З квітня медіанна вартість квадрата в ньому зросла на 10,6%, до 56,3 тис. грн. За рік приріст становив 16,6%, тобто більша частина річного подорожчання метра в цьому класі припала саме на останні шість місяців. У бізнес класі медіанна ціна столичного квадрата новобудов досягла 83,3 тис. грн. Це на 12% більше, ніж рік тому, проте за останнє півріччя приріст становив лише 4,7%. За попередні шість місяців ціни підвищилися приблизно на 7%, тож у цьому сегменті темпи подорожчання сповільнилися. Ще стриманіша динаміка у преміумкласі. За рік медіанна ціна кв.м зросла на 10,9%, до 158,0 тис. грн, але за останні шість місяців знизилася на 0,8%. Причому за останній місяць падіння становило 2,1%. Таким чином, позитивна річна динаміка преміум сегмента також сформувалася переважно в попередньому півріччі.

## Медіана стартової ціни на первинці



Київ, 14 жовтня, 2026

грн

\$

Місто

Область

економ

комф.

бізнес

прем.

За рік

За 6  
місяців

За 1  
місяць

+11.96%

+4.65%

+1.83%



74 400 -  
83 300 €/м²

жовтень 2025 -  
сьогодні



79 600 -  
83 300 €/м²

квітень 2026 -  
сьогодні



81 800 -  
83 300 €/м²

вересень 2026 -  
сьогодні

## Медіана стартової ціни на первинці



Київ, 14 жовтня, 2026

грн

\$

Місто

Область

економ

комф.

бізнес

прем.

За рік

За 6  
місяців

За 1  
місяць

+1.5%

-7.32%

+4.65%



39 900 -  
40 500 €/м²

жовтень 2025 -  
сьогодні



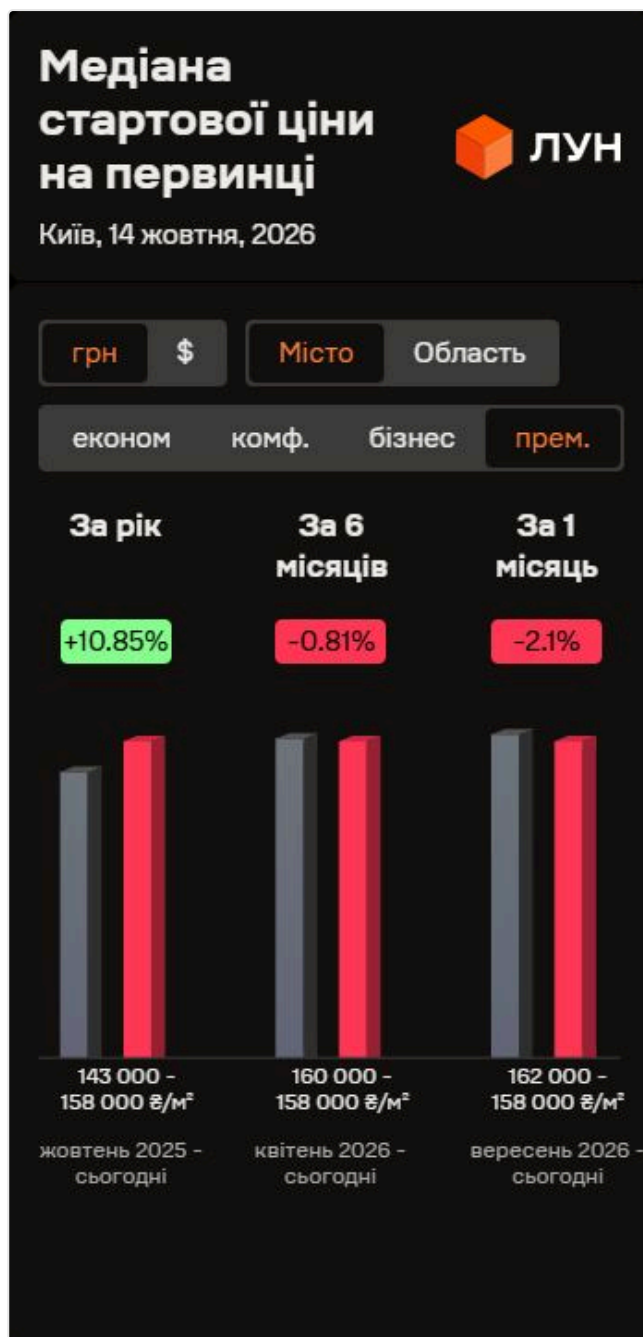
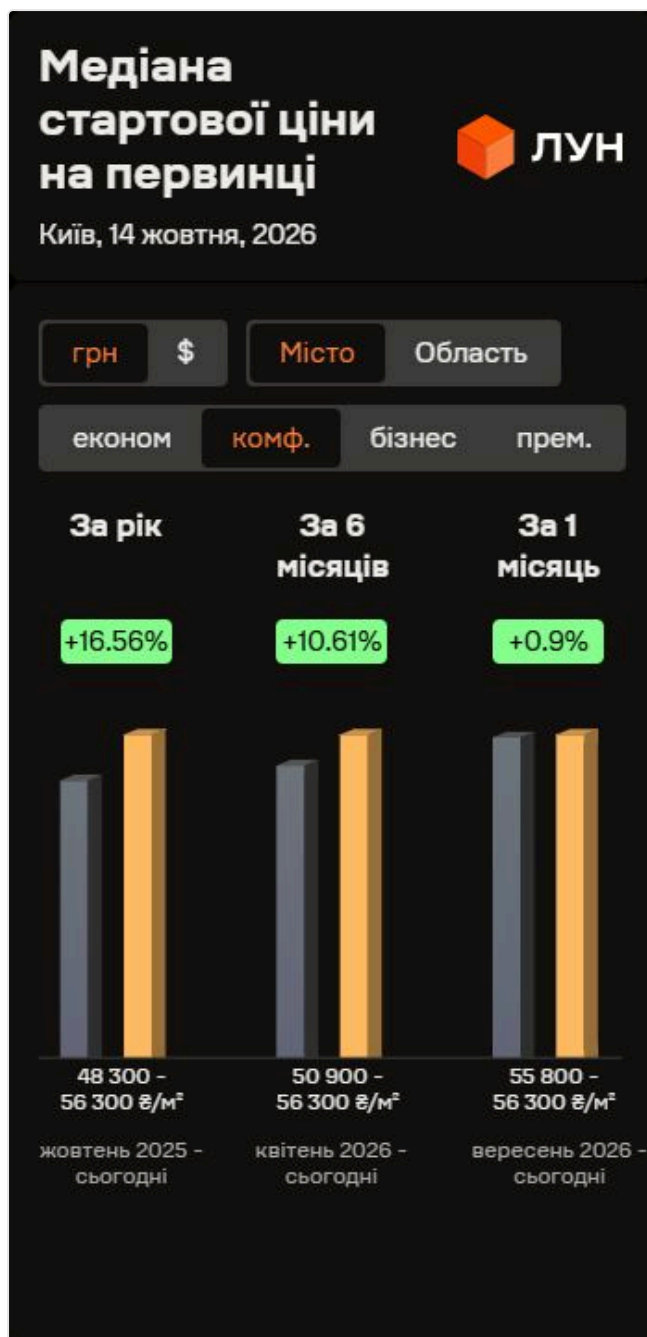
43 700 -  
40 500 €/м²

квітень 2026 -  
сьогодні



38 700 -  
40 500 €/м²

вересень 2026 -  
сьогодні



Цікаво, що загальна медіанна ціна кв.м у Києві зростає швидше, ніж у будь-якому окремому класі новобудов. За останні шість місяців вона підвищилася на 11,7%, тоді як найбільший приріст серед класів становив 10,6% у комфорті. Подібна різниця спостерігається і в річній динаміці: загальна медіана додала 18%, а найбільше зростання серед класів становило 16,6%. Одним із можливих пояснень є зміна структури пропозиції, зокрема збільшення частки дорожчих квартир. Адже загальна медіана залежить не лише від цін в окремих класах, а й від «ваги» класу в загальній кількості пропозиції.

При цьому між класами новобудов зберігається значний ціновий розрив. Квадрат комфорт класу в столиці коштує майже на 40% більше, ніж в економії, а в

бізнесі – на 48% дорожче за комфорт. Найбільша різниця між сусідніми сегментами – в бізнесі та преміумі, майже вдвічі. А якщо порівнювати найдешевший і найдорожчий класи, то розрив сягає майже чотирьох разів: 158,0 тис. грн за кв.м у преміумі проти 40,5 тис. грн в економі.



У Київській області ціновий розрив між класами значно менший. Медіанна вартість квадрата становить 35,7 тис. грн в економі, 42,2 тис. грн у комфорті, 50,2 тис. грн у бізнескласі та 54,3 тис. грн у преміумі. Тобто житло найдорожчого сегмента області приблизно в 1,5 раза дорожче за найдоступніше.

# Медіана стартової ціни на первинці

Київ, 14 жовтня, 2026

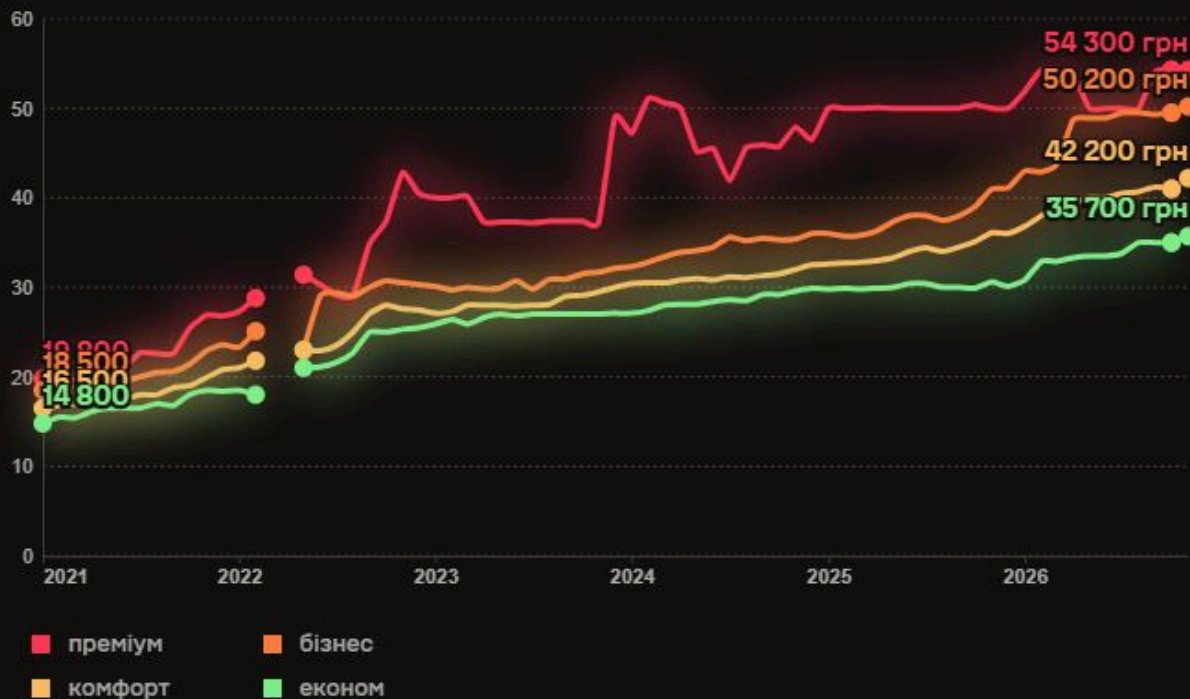


Київ

Київська область

грн

\$



Щодо динаміки цін в області, то тут за останні шість місяців спостерігається схожа зі столицею закономірність. За цей період загальна медіанна ціна квадрату зросла на 8%, тоді як жоден з окремих класів не подорожчав більш ніж на 7,2%. Це також може свідчити про зміну структури пропозиції, зокрема збільшення частки дорожчих квартир на ринку.

## Медіана стартової ціни на первинці



Київ, 14 жовтня, 2026

грн

\$

Місто

Область

економ

комф.

бізнес

прем.

За рік

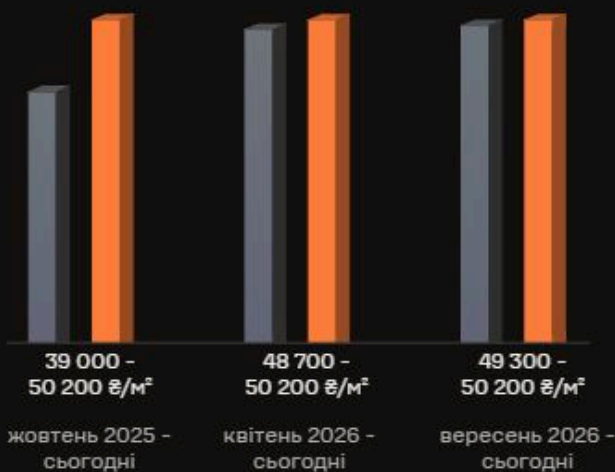
За 6  
місяців

За 1  
місяць

+28.72%

+3.08%

+1.83%



## Медіана стартової ціни на первинці



Київ, 14 жовтня, 2026

грн

\$

Місто

Область

економ

комф.

бізнес

прем.

За рік

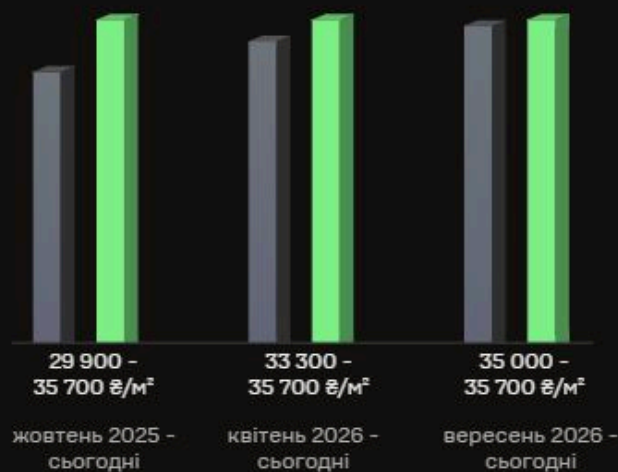
За 6  
місяців

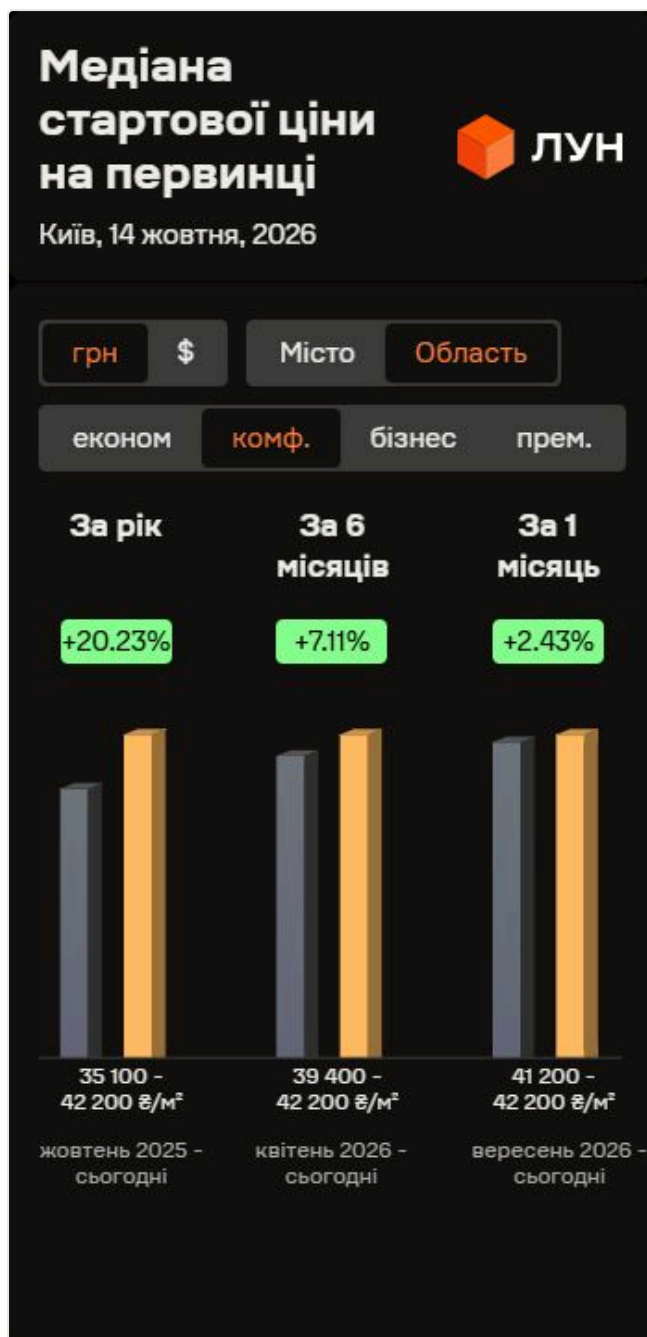
За 1  
місяць

+19.4%

+7.21%

+2%





Але повернемося до столиці та подивимося, як відрізняються ціни залежно від району міста. Найдорожчим залишається Печерський район, де медіанна стартова ціна кв.м становить 130,0 тис. грн. Це вдвічі більше за загальноміський показник. Далі йдуть Шевченківський район із медіанною ціною 81,1 тис. грн та Подільський – 72,1 тис. грн за кв.м. Найдоступніші новобудови представлені в Деснянському районі, де медіанна ціна становить 38,3 тис. грн за кв.м. Це приблизно в 3,4 раза менше, ніж на Печерську. Для порівняння, різниця між економ і преміумкласом у масштабах усього Києва становить 3,9 раза.

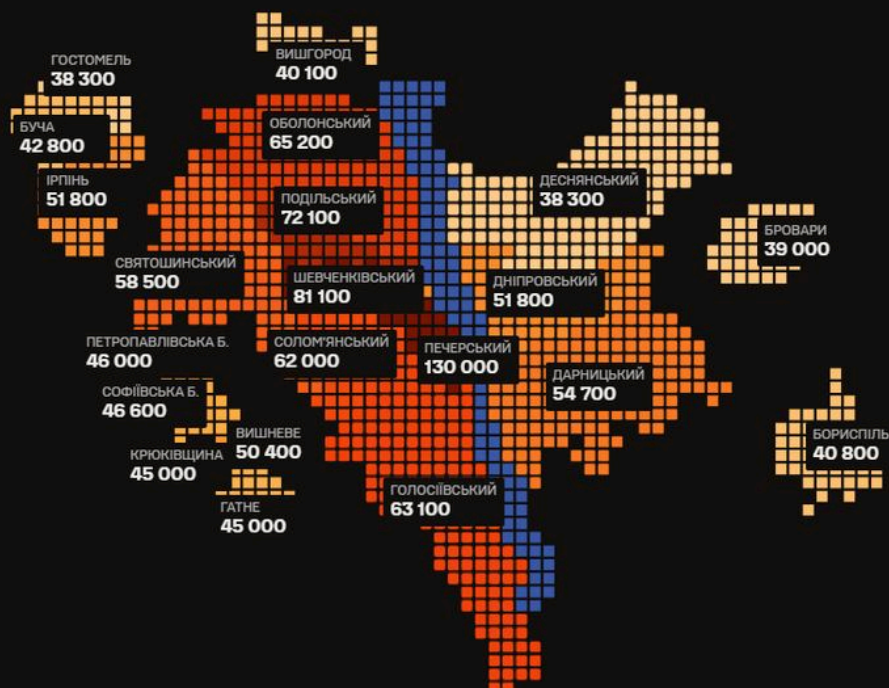
## Медіани стартової ціни на первинці від забудовників, ціна за м<sup>2</sup>

Київ, 14 жовтня, 2026



грн

\$



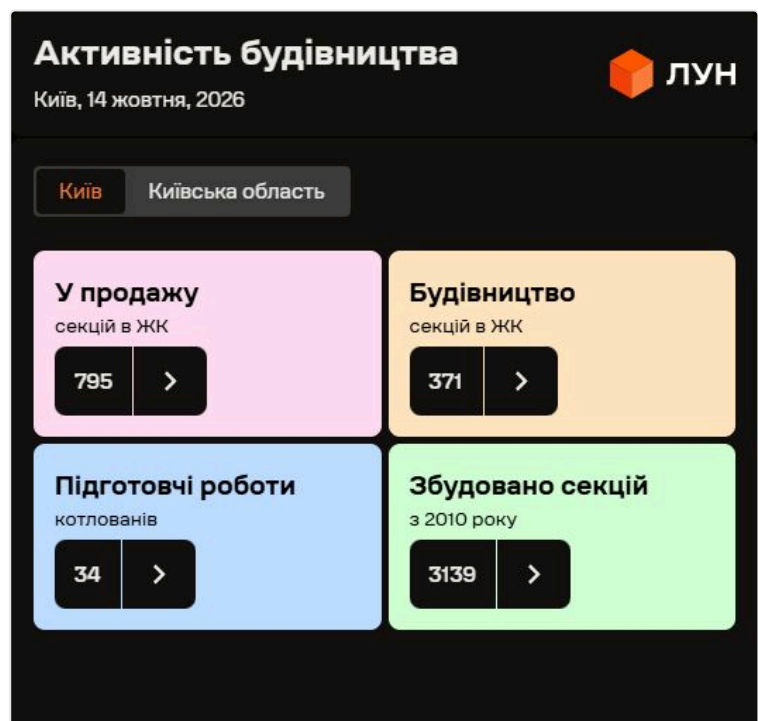
Цікаво, що деякі передмістя за цінами на новобудови вже перебувають на одному рівні з окремими районами столиці. Наприклад, в Ірпені медіанна ціна кв.м становить 51,8 тис. грн — стільки ж, скільки в Дніпровському районі Києва. А в Гостомелі медіана сягає 38,3 тис. грн за кв.м, що відповідає рівню Деснянського району.

Аналізуючи попит у передмісті, ми спостерігаємо стійку популярність Ірпеня. Ключові фактори привабливості — самодостатність міста та зручне сполучення зі столицею для покупців із гібридним графіком. Локація активно розвиває інфраструктуру. Разом із рекреаційним ресурсом вирішальними критеріями вибору стали безпека та автономність: наявність укриттів у будинках нових черг ЖК «Синергія Сіті», індивідуальне газове опалення, місткий паркінг та середня поверховість.

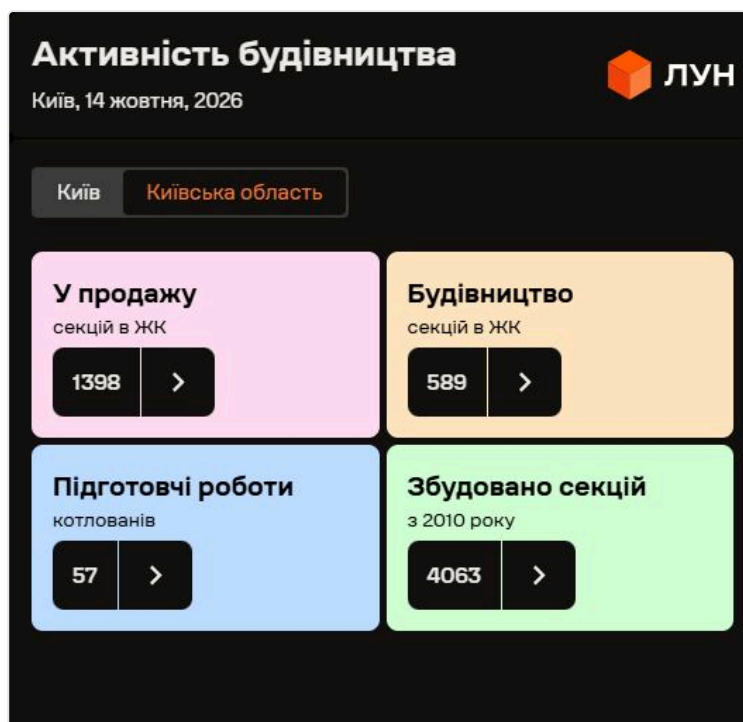
— **Сергій Волкошовець**, комерційний директор БГ «Синергія»



Попри зростання цін, кількість активних житлових комплексів у продажу в столиці дещо скоротилася. Станом на жовтень 2026 року квартири продаються у 169 ЖК Києва — на 3% менше, ніж рік тому. Водночас у Київській області в продажу представлені 237 ЖК, що на 6% більше за торішній показник. Якщо оцінювати будівельну активність за кількістю секцій, то восени 2026 року в Києві продажі відкриті у 795 секціях новобудов. Будівельні роботи ведуться у 371 секції, ще на 34 майданчиках тривають підготовчі роботи на стадії котловану.



У Київській області масштаби активності вищі: у продажу перебувають 1 398 секцій, будівництво ведеться у 589, а 57 секцій перебувають на стадії підготовки або котловану. Таким чином, за кількістю секцій у продажу Київська область випереджає столицю приблизно в 1,8 раза, а за кількістю секцій, де ведеться будівництво, — майже в 1,6 раза.



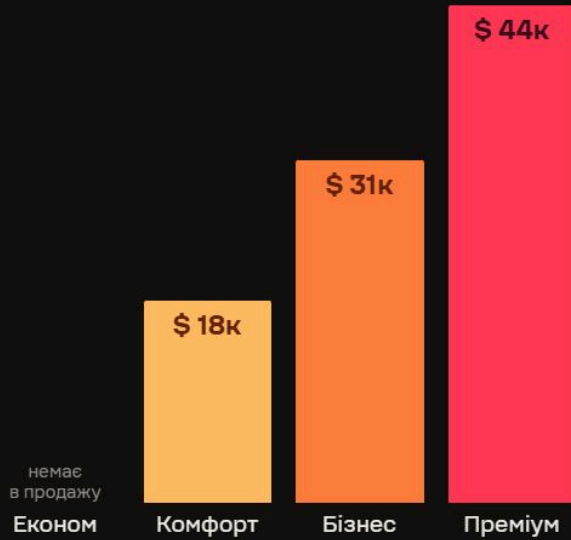
Окремий сегмент ринку новобудов — паркінги. У Києві їх медіанна стартова ціна, як і ціна квадратного метра залежить від класу житлового комплексу. У комфорті паркомісце коштує \$18,0 тис., у бізнесі — \$31,0 тис., а в преміумі — \$44,0 тис. Тобто різниця між крайніми класами, комфортом та преміумом, досягає 2,4 раза. Цікаво, що якщо в столиці найвищу медіанну вартість мають паркінги в ЖК преміум класу, то в передмісті надорожчі паркомісця в ЖК класу бізнес.

## Медіана стартової ціни паркомісця за класом новобудови

Київ, 14 жовтня, 2026



Місто Область грн \$

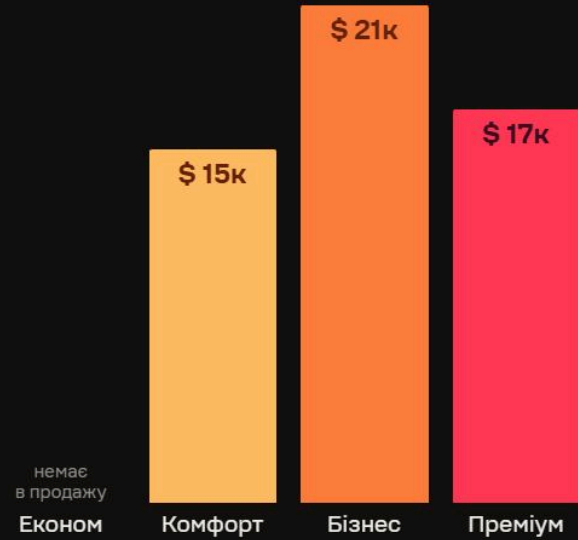


## Медіана стартової ціни паркомісця за класом новобудови

Київ, 14 жовтня, 2026



Місто Область грн \$



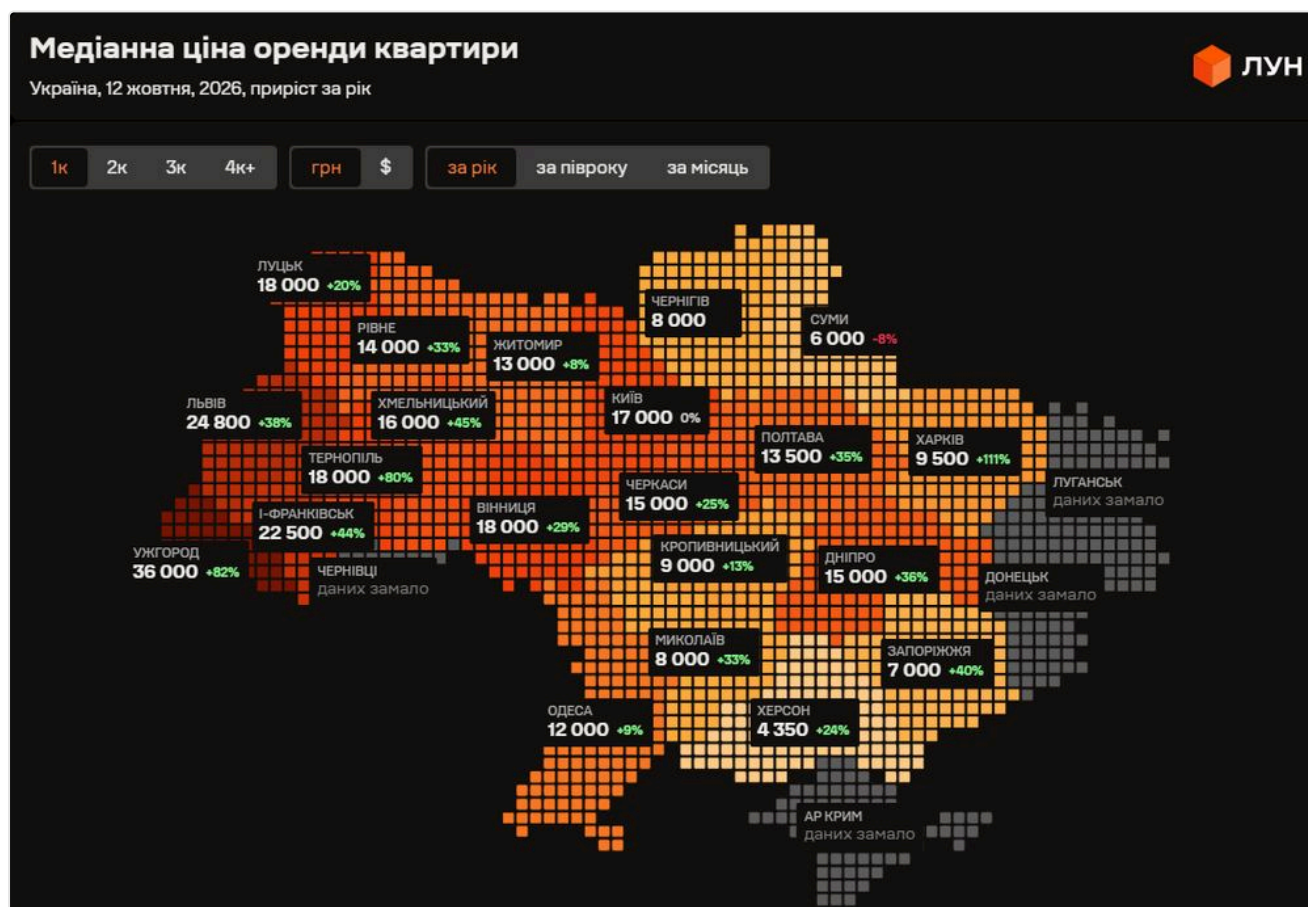
На вартість паркомісця в столиці впливає і розташування новобудови. Найдорожчі пропозиції представлені в Печерському районі, де медіанна ціна паркінгів становить \$41,2 тис., а найдоступніші – у Деснянському, із показником \$7,4 тис. Різниця перевищує 5,5 раза.



# ОРЕНДА В КРАЇНІ

Восени 2026 року український ринок оренди також демонструє контрасти. В Ужгороді оренда 1-кімнатної квартири за рік подорожчала на 82%, до 36 тис. грн на місяць. Це більш ніж удвічі дорожче, ніж у Києві, де ставки за рік майже не змінилися. Водночас у Харкові оренда 1-кімнатних подорожчала більш ніж удвічі, але залишається майже в 4 рази дешевшою, ніж в Ужгороді. Різниця між містами стає дедалі відчутнішою — як у вартості житла, так і в його доступності відносно місцевих зарплат.

Найпомітніші зміни відбулися в сегменті 1-кімнатних квартир. Найдорожчим містом залишається Ужгород, де медіанна оренда становить 36,0 тис. грн на місяць. За рік вона зросла на 82%, а за останні пів року на 63%. На другому місці Львів, 24,8 тис. грн [+38% за рік], на третьому Івано-Франківськ, 22,5 тис. грн [+44%].



У Києві медіанна ставка 1-кімнатної становить 17,0 тис. грн. Це стільки ж, скільки рік тому, а за рейтингом найдорожчих для оренди міст столиця займає 7 місце: її випереджають Ужгород, Львів, Івано-Франківськ, а також Луцьк, Тернопіль і Вінниця (по 18,0 тис. грн). Торік Київ був третім у цьому сегменті. Оренда 1-кімнатної в Ужгороді зараз більш ніж удвічі дорожча, ніж у Києві (у 2,1 раза), а у Львові та Івано-Франківську орендувати 1-кімнатну дорожче, ніж в столиці на 46% і 32% відповідно.

Найбільше відносне подорожчання за рік зафіксоване не на заході, а в Харкові. Тут ставка 1-кімнатних зросла на 111%, до 9,5 тис. грн на місяць. У Тернополі оренда подорожчала на 80%, до 18,0 тис. грн, у Хмельницькому на 45%, до 16,0 тис. грн, у Запоріжжі на 40%, до 7,0 тис. грн. Відчутне зростання також у Дніпрі (+36%), Полтаві (+35%), Рівному (+33%) та Вінниці (+29%).

Однак високі відсотки не завжди означають великі зміни в гривнях. У Харкові річне подорожчання на 111% відбулося з низької бази, тож оренда 1-кімнатної тут майже вдвічі дешевша, ніж у Києві, та майже вчетверо дешевша, ніж в Ужгороді.

Найдешевшими для оренди містами залишаються Херсон (4,35 тис. грн), Суми (6,0 тис. грн) та Запоріжжя (7,0 тис. грн). Різниця між Ужгородом і Херсоном становить приблизно 8,3 раза.

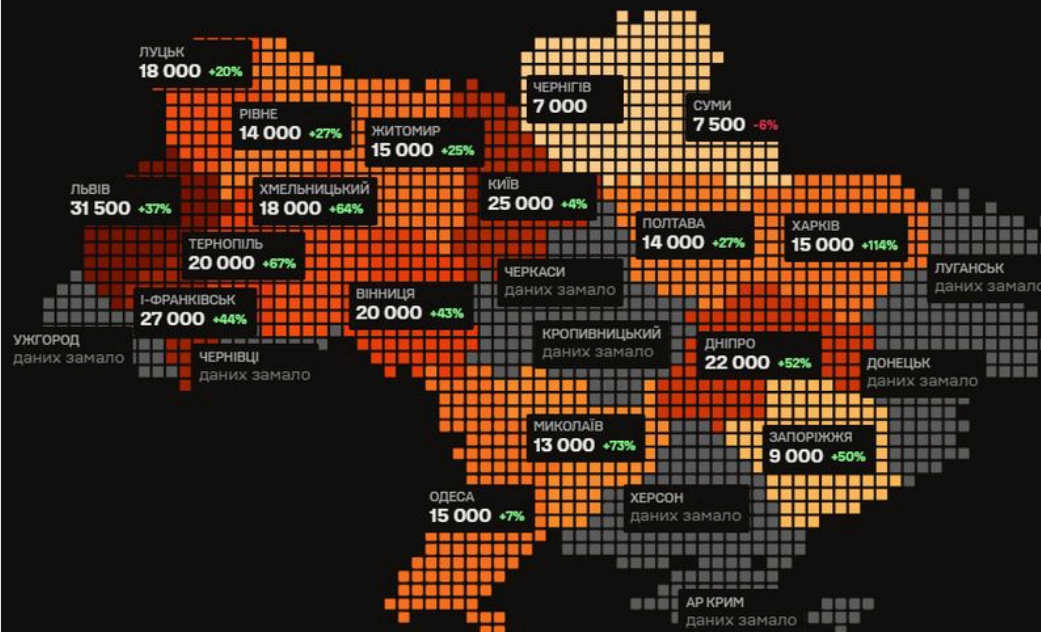
У сегменті 2-кімнатних найдорожчий Львів: 31,5 тис. грн (+37% за рік). Далі Івано-Франківськ, 27,0 тис. грн (+44%), та Київ, 25,0 тис. грн (+4%). А найбільше відносне подорожчання знову в Харкові – на 114%, до 15,0 тис. грн. У Миколаєві оренда 2-кімнатних зросла на 73%, у Тернополі на 67%, у Хмельницькому на 64%, у Дніпрі на 52%.

## Медіанна ціна оренди квартири

Україна, 12 жовтня, 2026, приріст за рік



1к 2к 3к 4к+ грн \$ за рік за півроку за місяць



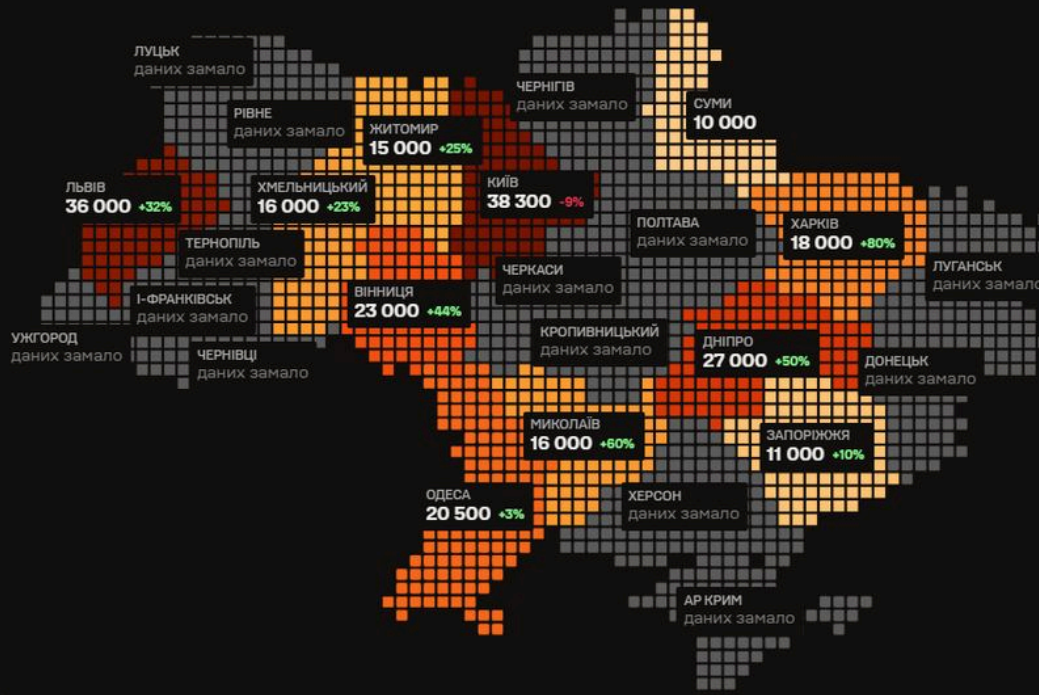
У сегменті 3-кімнатних Київ зберігає першість з рівнем орендної ставки 38,3 тис. грн на місяць. Проте за рік вона в столиці знизилася на 9%, тож Київ стає єдиним містом [серед тих, в яких є достатня кількість активних оголошень для аналізу], в якому вартість оренди великих квартир знизилась. В інших містах орендні ставки на такі квартири зросли.

## Медіанна ціна оренди квартири

Україна, 12 жовтня, 2026, приріст за рік



1к 2к 3к 4к+ грн \$ за рік за півроку за місяць



На другому місці Львів із 36,0 тис. грн (+32%), різниця з Києвом становить 2,3 тис. грн. Далі Дніпро [27,0 тис. грн, +50%] та Вінниця [23,0 тис. грн, +44%].

Цікаво, що в окремих містах просторі квартири дорожчають швидше за 1-кімнатні. У Дніпрі за рік оренда 1-кімнатних зросла на 36%, 2-кімнатних на 52%, 3-кімнатних на 50%. У Миколаєві відповідні показники 33%, 73% та 60%. Водночас це не загальноукраїнська закономірність: у Львові, наприклад, швидше дорожчали саме 1-кімнатні [+38% проти +37% і +32%]

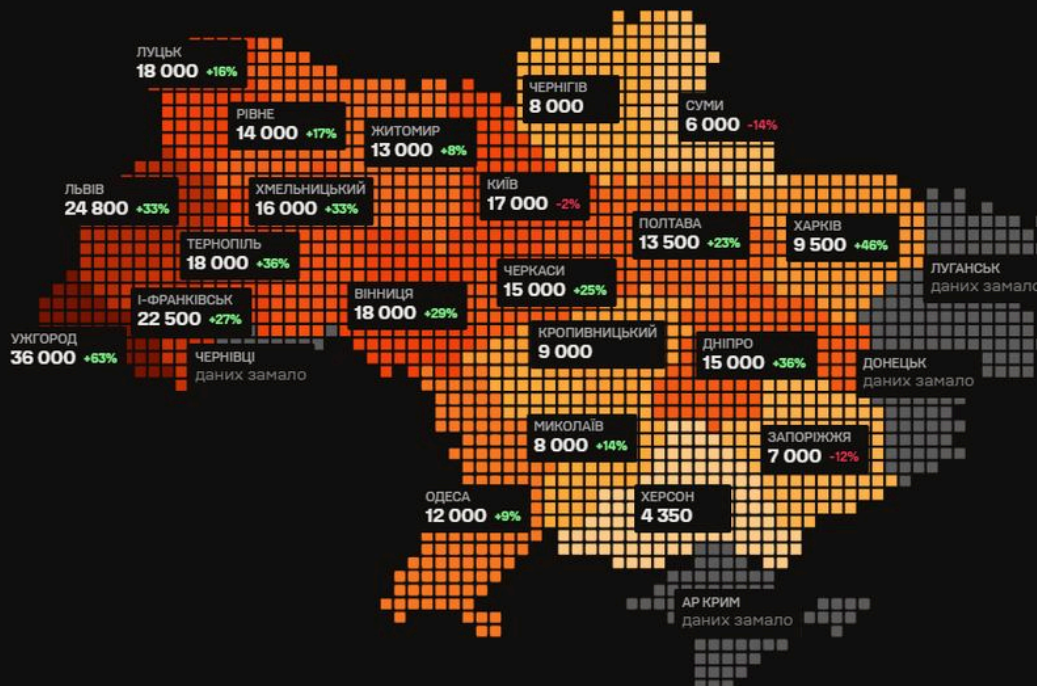
Якщо розглядати ретроспективу за пів року, то бачимо, що зростання зберігається в більшості міст. У 1-кімнатних Ужгород додав 63%, Харків 46%, Тернопіль і Дніпро по 36%, Львів і Хмельницький по 33%. Знизилася оренда в Києві [-2%], Запоріжжі [-12%] і Сумах [-14%]. Київ і Запоріжжя єдині, де за пів року ставки знизилися в усіх трьох форматах: у Києві на 2%, 4% і 7%, у Запоріжжі на 12%, 18% і 24%. У Сумах подешевшали 1- та 2-кімнатні [-14% і -17%]. Для столиці це збігається в часі зі зниженням цін на вторинці за той самий період [-5,6%, -12,5% і -8,8%]. Прифронтові Харків і Миколаїв, навпаки, дорожчали: у Харкові 1-кімнатні на 46%, 2-кімнатні на 25%, 3-кімнатні на 6%, у Миколаєві на 14%, 30% і 33%.

## Медіанна ціна оренди квартири

Україна, 12 жовтня, 2026, приріст за півроку



1к 2к 3к 4к+ грн \$ за рік за півроку за місяць

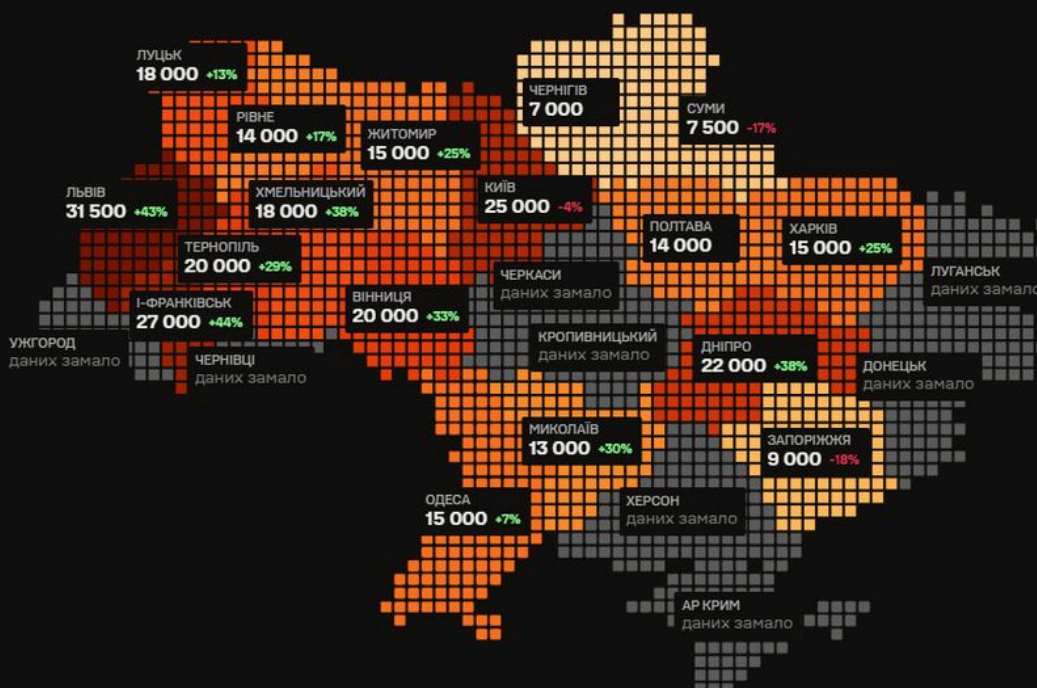


## Медіанна ціна оренди квартири

Україна, 12 жовтня, 2026, приріст за півроку



1к 2к 3к 4к+ грн \$ за рік за півроку за місяць

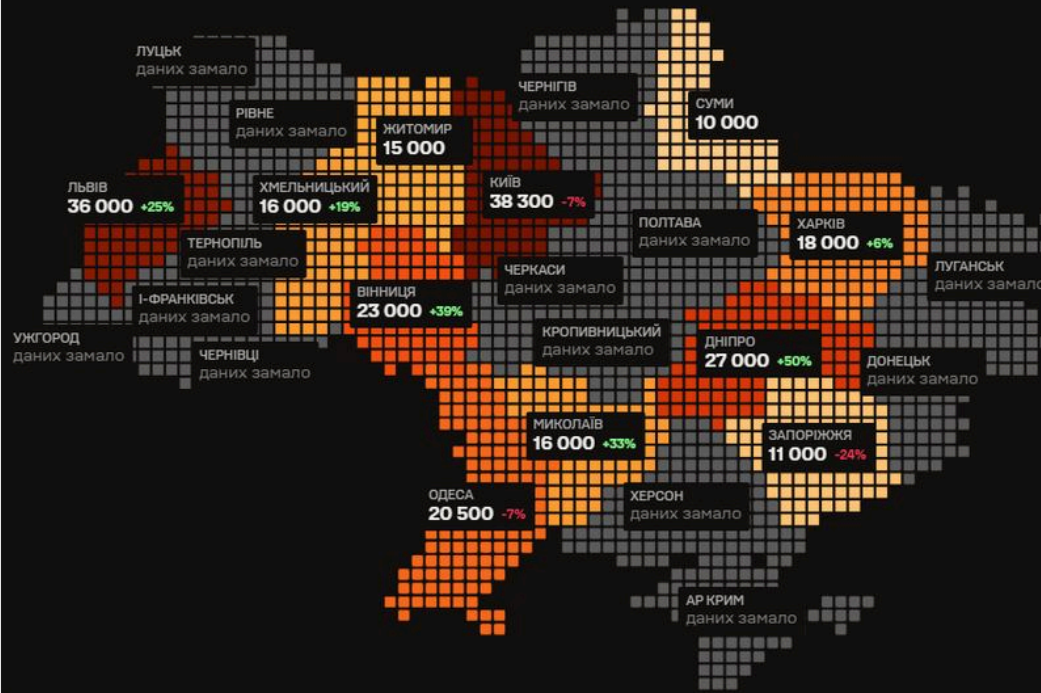


## Медіанна ціна оренди квартири

Україна, 12 жовтня, 2026, приріст за півроку



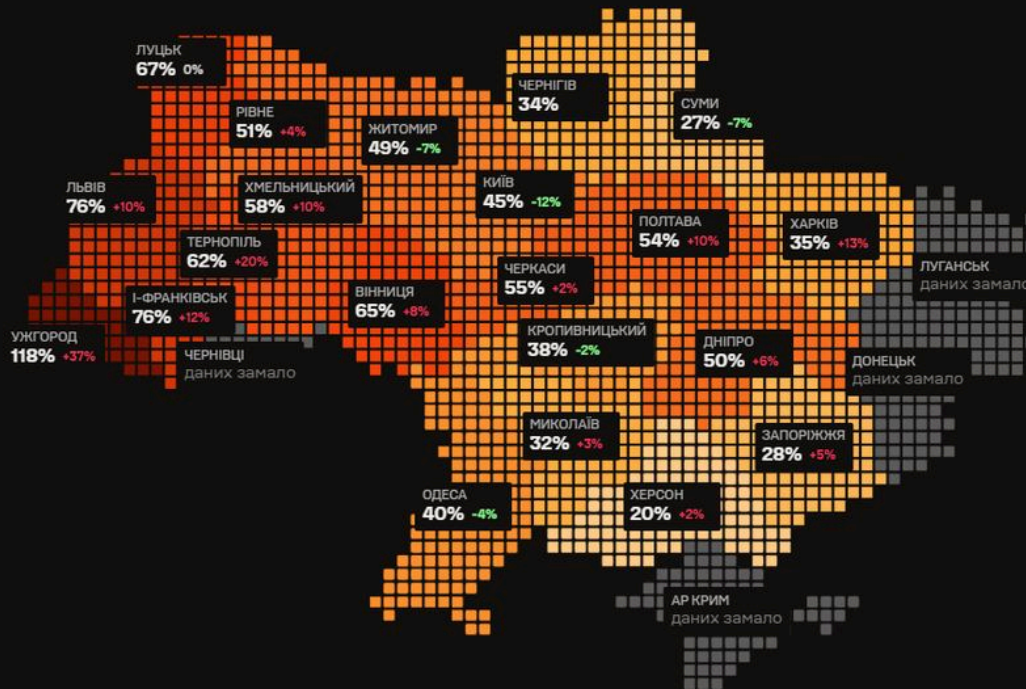
1к 2к 3к 4к+ грн \$ за рік за півроку за місяць



Проте абсолютна вартість оренди лише частина картини — не менш важливо, яку частку місцевої зарплати доводиться витратити на житло. За розрахунками ЛУН та Work.ua, найбільше навантаження серед міст із даними — в Ужгороді. Оренда 1-кімнатної тут становить 118% медіанної місцевої зарплати, тобто одного місячного заробітку не вистачає навіть на оплату місяця оренди. За рік цей показник зріс на 37%. У Львові та Івано-Франківську на оренду припадає по 76%, у Луцьку 67%, у Вінниці 65%, у Тернополі 62% медіанного заробітку в місті. У Києві цей показник становить 45% і за рік знизився на 12%. Отже, відносно зарплат столична оренда зараз доступніша, ніж у більшості західних обласних центрів. Частка зарплати, що йде на оренду зменшилася також у Житомирі та Сумах [по -7%], Одесі [-4%] і Кропивницькому [-2%]. В інших містах країни вона навпаки, зросла.

WORK.ua  ЛУН

1к 2к 3к

 ЛУН

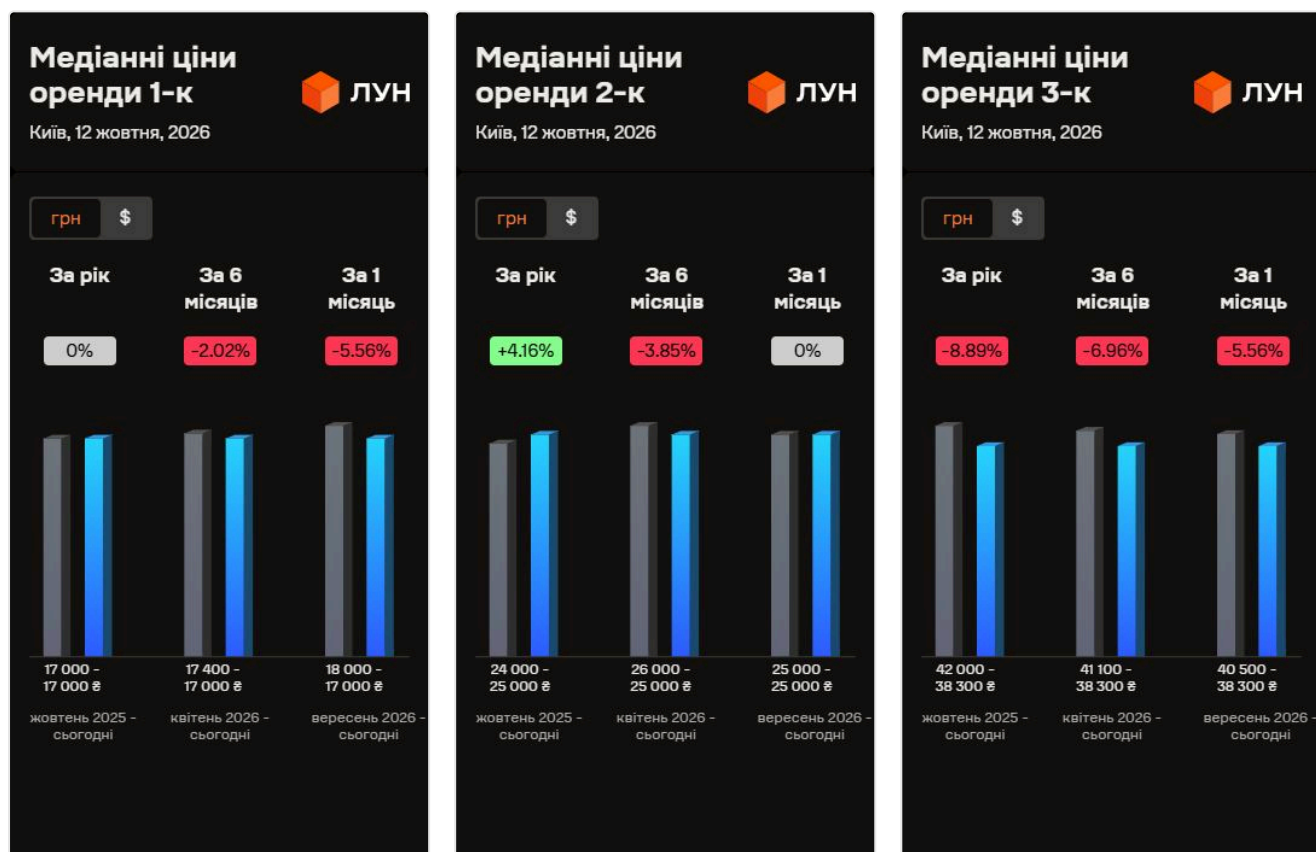
Україна, 12 жовтня, 2026, приріст за рік



# ОРЕНДА В СТОЛИЦІ

Столичний ринок оренди восени 2026 року рухається проти загальноукраїнського тренду. Поки в багатьох обласних центрах орендні ставки за рік зросли, у столиці вони залишилися майже незмінними або навіть знизилися. Найбільше подешевшали просторі квартири. Водночас житло в Києві, знаходить орендарів доволі швидко. Таке поєднання показників свідчить, що столичний ринок залишається активним.

За даними ЛУН, у жовтні медіанна вартість оренди 1-кімнатної квартири в Києві становить 17,0 тис. грн на місяць — стільки ж, скільки рік тому. Проте за останні пів року ставка знизилася на 2%, а за останній місяць майже на 6%.



2-кімнатну квартиру в столиці пропонують за медіанною ціною 25,0 тис. грн на місяць. У річному вимірі вона подорожчала на 4,2%, але за пів року подешевшала майже на 4%.

Найпомітніше зниження зафіксовано в сегменті 3-кімнатних квартир: медіанна ставка становить 38,3 тис. грн, що на 9% менше, ніж торік, та на 7% менше,

ніж пів року тому. За останній місяць 3-кімнатні квартири подешевшали ще майже на 6%.

Отже, якщо порівнювати з минулим роком, найбільше зниження спостерігається в сегменті 3-кімнатних квартир. А за останні пів року орендні ставки зменшилися в усіх трьох сегментах.

Показовим є порівняння активних оголошень із квартирами, які вже знайшли орендарів. За даними bird, у сегменті 1-кімнатних квартир медіанна ціна активної пропозиції становить 17,0 тис. грн, тоді як оцінка медіанної ціни в оголошеннях зданих квартир – 15,5 тис. грн. Для 2-кімнатних різниця ще більша: 25,0 тис. грн проти 21,7 тис. грн. У сегменті 3-кімнатних квартир медіана активних оголошень становить 38,3 тис. грн, а зданих – 30,4 тис. грн. Це може означати, що дешевші квартири частіше опиняються серед уже зданих – різниця між медіанами цих квартир не є знижкою, яку готові давати орендодавці.

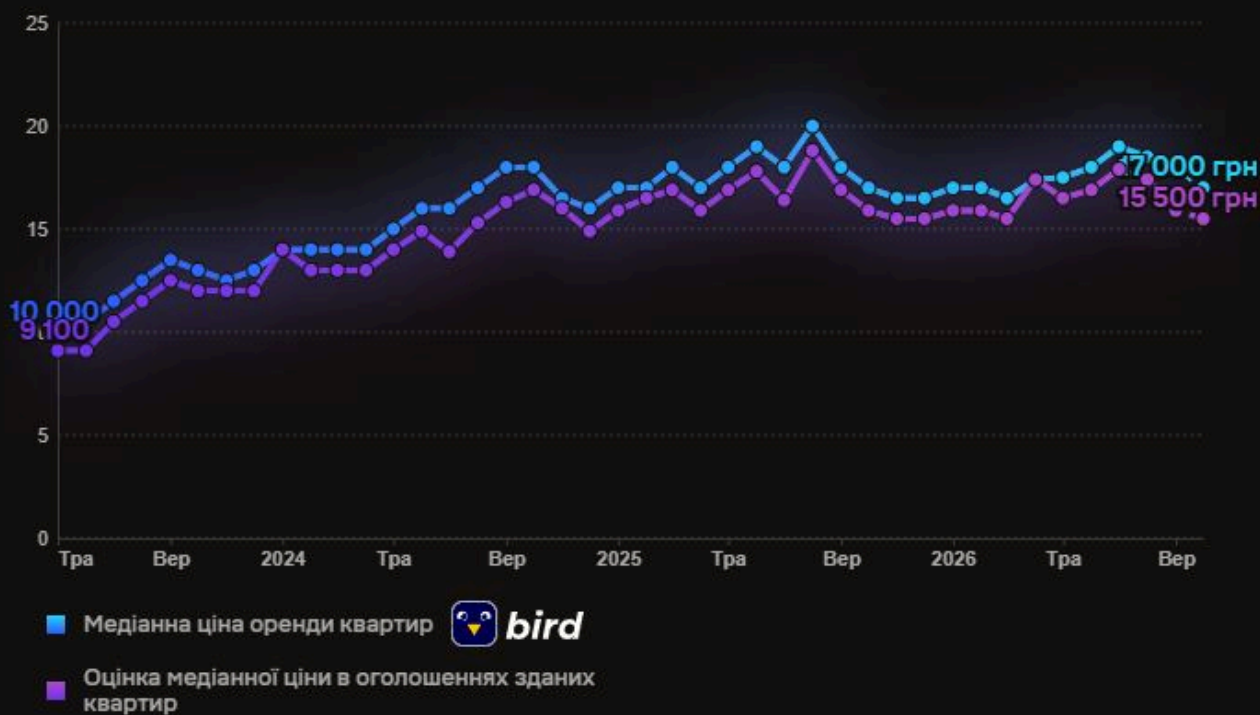
# Медіанні ціни оренди 1-кімнатних

Київ, 12 жовтня, 2026



грн

\$

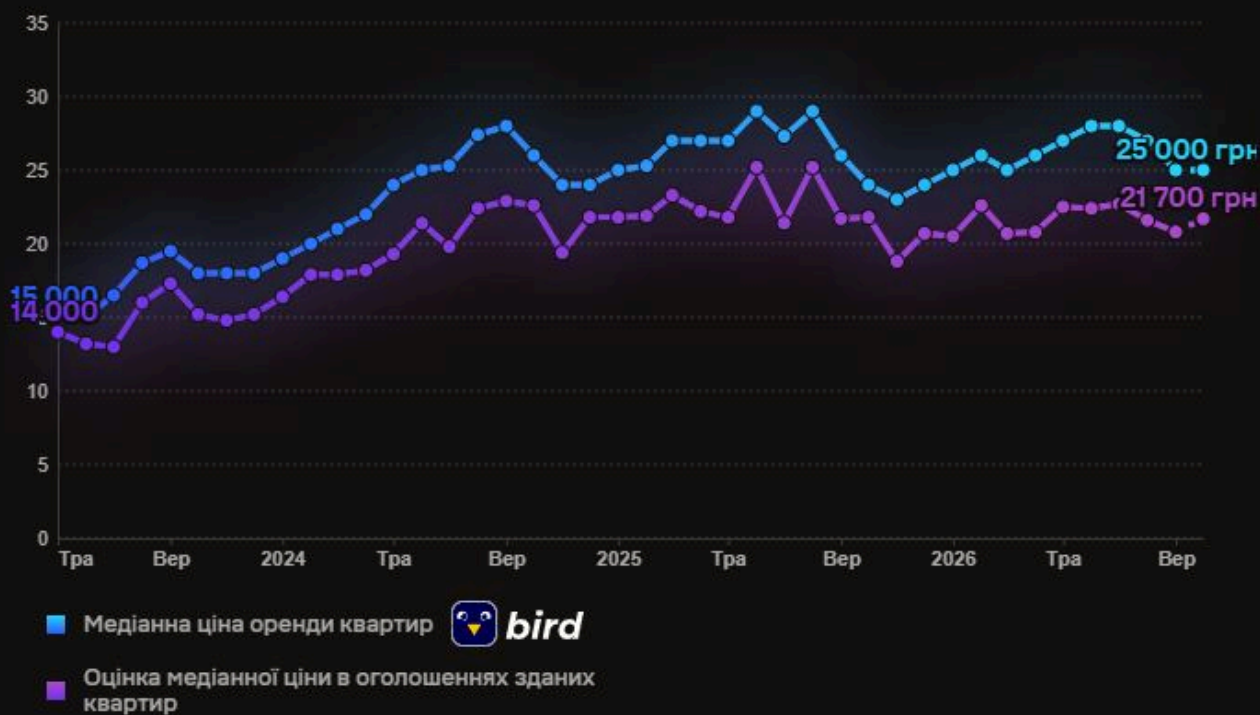


# Медіанні ціни оренди 2-кімнатних

Київ, 12 жовтня, 2026



грн \$



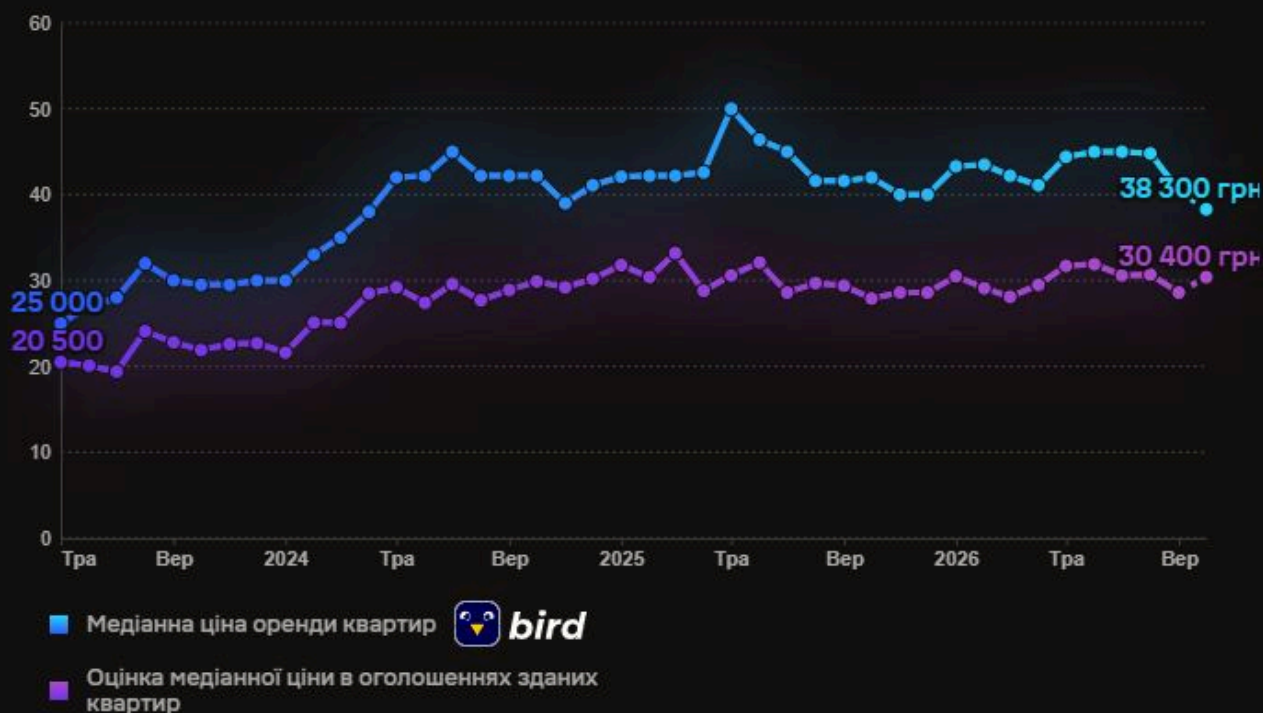
## Медіанні ціни оренди 3-кімнатних

Київ, 12 жовтня, 2026

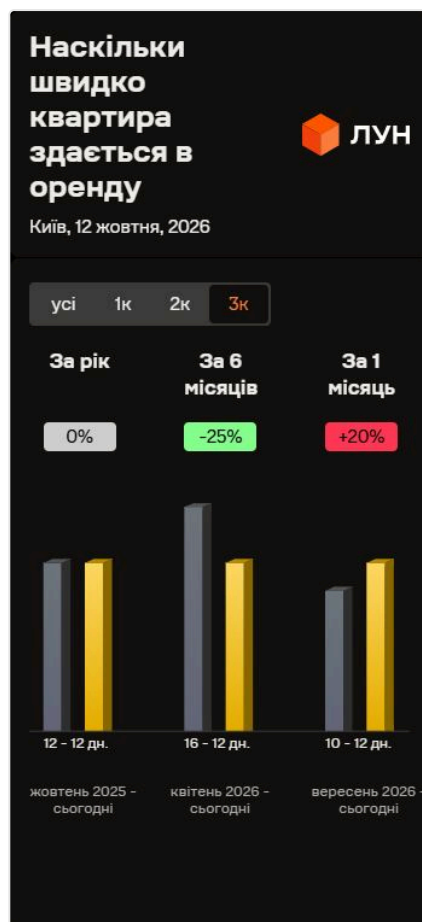
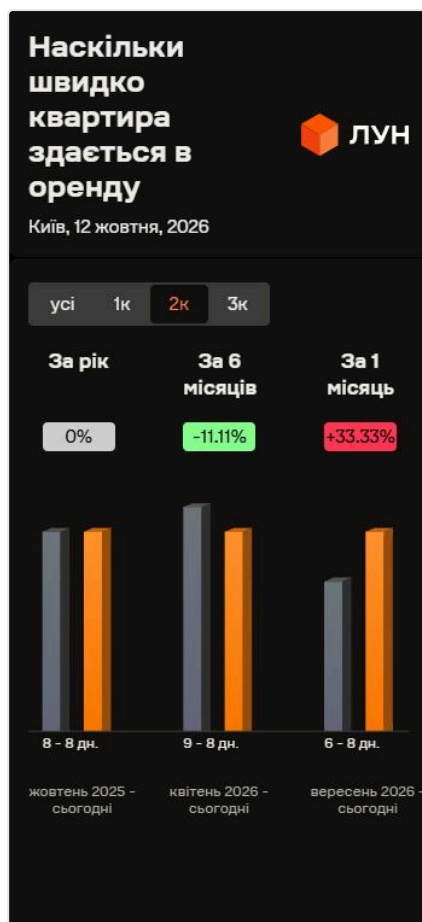
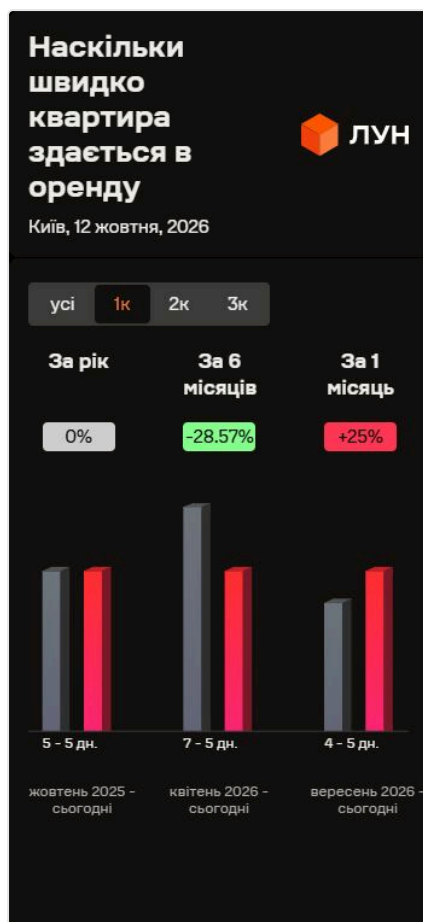


грн

\$



Попри зниження орендних ставок, говорити про зникнення попиту на столичному ринку підстав немає. За даними ЛУН, 1-кімнатна квартира знаходить орендаря за медіанний термін у 5 днів, 2-кімнатна — за 8 днів, а 3-кімнатна — за 12 днів. У річному вимірі ці показники не змінилися. Проте порівняно з весною термін здачі скоротився: пів року тому для цього потрібно було відповідно 7, 9 та 16 днів.



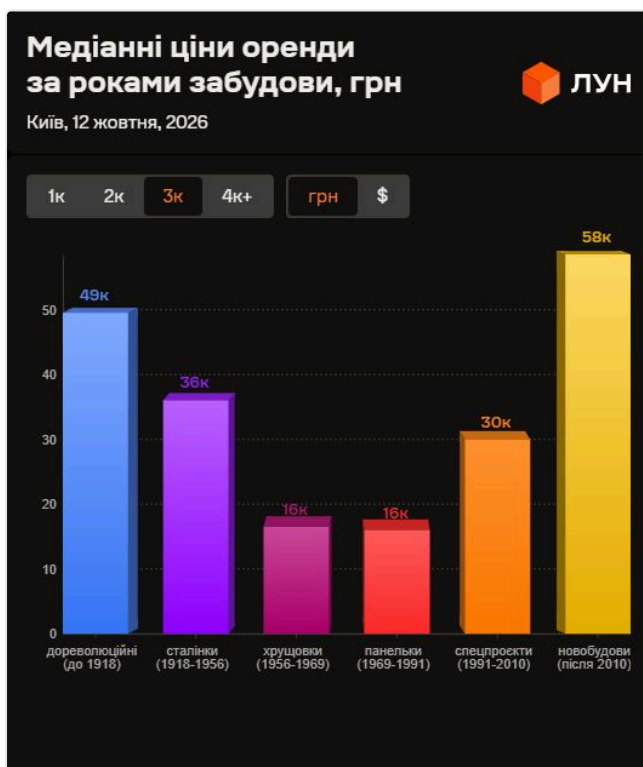
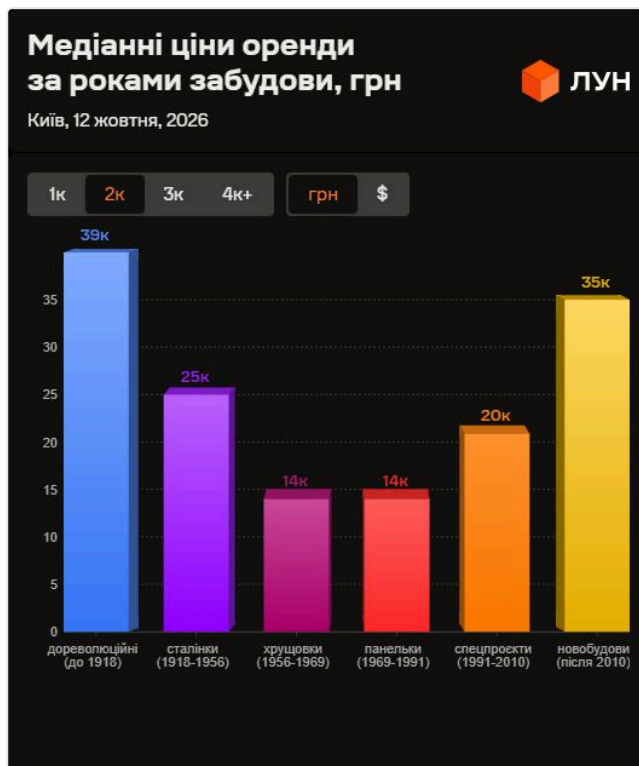
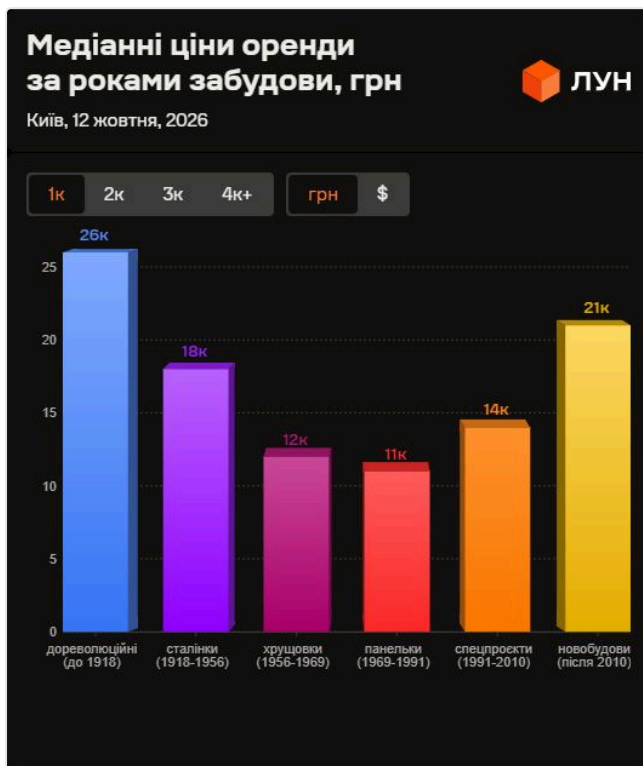
Водночас за останній місяць пошук орендарів дійсно дещо сповільнився. Для 1-кімнатних квартир медіанний термін збільшився з 4 до 5 днів, для 2-кімнатних — із 6 до 8, а для 3-кімнатних — із 10 до 12 днів.

На київський ринок оренди зараз впливають кілька різноспрямованих чинників. З одного боку, столиця залишається великим центром зайнятості, тому потреба в орендному житлі зберігається. З іншого — регулярні обстріли, загроза блекаутів і попередження про складну зиму можуть спонукати частину мешканців тимчасово виїжджати або відкладати повернення до міста. Якщо такі рішення набувають значного масштабу, вони дійсно здатні знижувати орендних ставок

— Людмила Кірюхіна, керівниця ЛУН Статистика

Вартість оренди в різних типах столичних будинків також суттєво відрізняється. За даними ЛУН, медіанна оренда 1-кімнатної квартири в хрущовці чи панельному будинку становить 11-12 тис. грн, у спецпроектах 1991-2010 років — 14 тис. грн, а в новобудовах після 2010 року — 21 тис. грн. Найдорожчими залишаються квартири в дореволюційних будинках — 26 тис. грн.

Для 2-кімнатних квартир різниця ще помітніша: від 14 тис. грн у хрущовках і панельних будинках до 35 тис. грн у новобудовах. А серед 3-кімнатних новобудови мають найвищу медіанну ставку – 58 тис. грн, тоді як у хрущовках і панельних будинках вона становить 16 тис. грн.



Географія орендних ставок у столиці також залишається нерівномірною. Найдорожчим районом для оренди 1-кімнатних квартир є Печерський — 35 тис. грн на місяць. Далі йдуть Шевченківський (22 тис. грн), Голосіївський (21 тис. грн) та Подільський (20 тис. грн). А найдешевше орендувати 1-кімнатну квартиру можна в Деснянському районі — за 9 тис. грн. Це майже вчетверо менше, ніж на Печерську — і дешевше, ніж в найближчих передмістях столиці. За рік ставка в Деснянському знизилася на 10%, тоді як у Подільському зросла на 18%, а в Шевченківському та Голосіївському — на 5%.



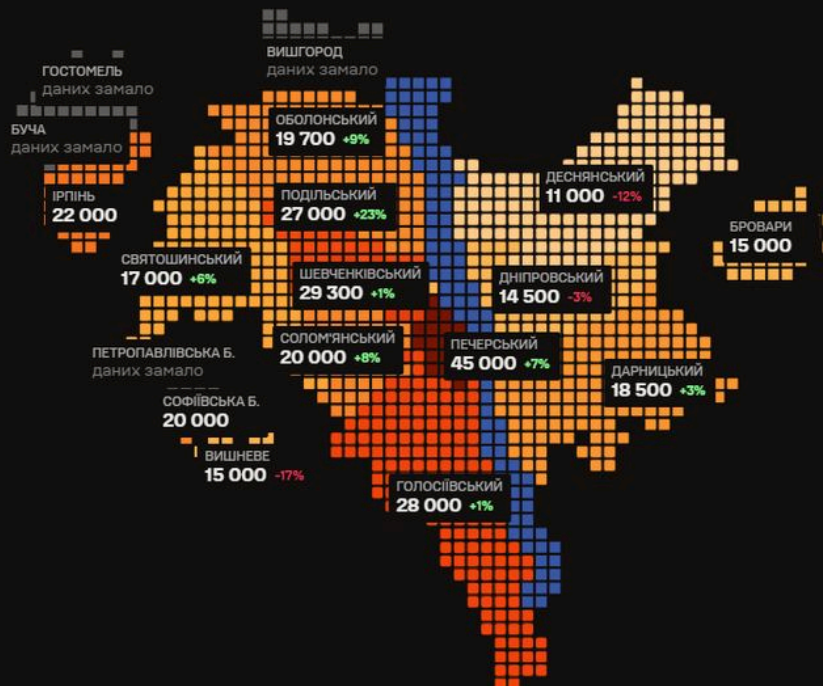
У сегменті 2-кімнатних квартир розрив ще більший: від 11 тис. грн у Деснянському районі до 45 тис. грн у Печерському. Серед 3-кімнатних — від 14 тис. до 67,5 тис. грн відповідно. Таким чином, навіть у межах одного міста бюджет оренди може відрізнятися в кілька разів залежно від району та характеристик квартири.

## Медіанна ціна оренди квартири, грн

Київ і передмістя, 12 жовтня, 2026, приріст за рік



1-кімнатні 2-кімнатні 3-кімнатні грн \$

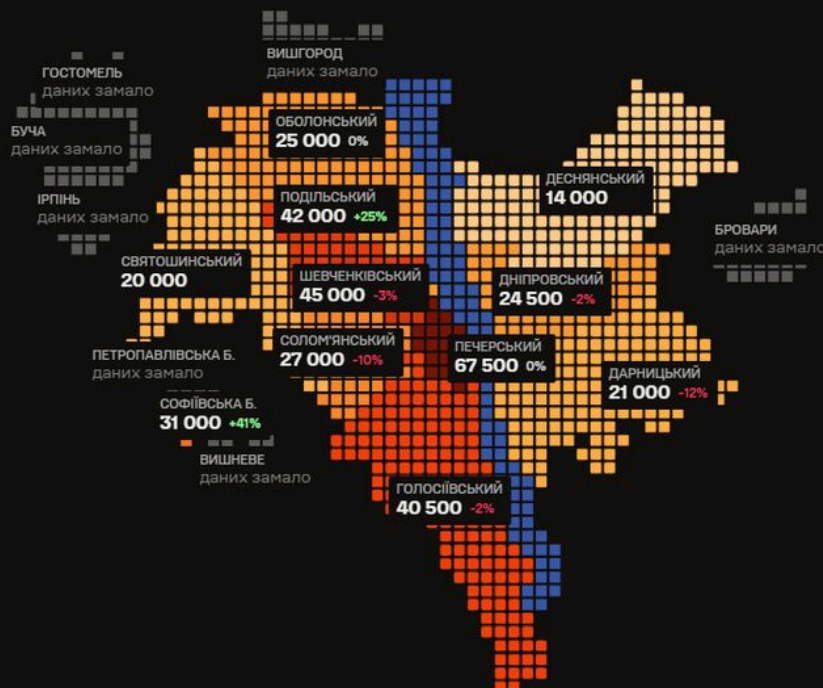


## Медіанна ціна оренди квартири, грн

Київ і передмістя, 12 жовтня, 2026, приріст за рік



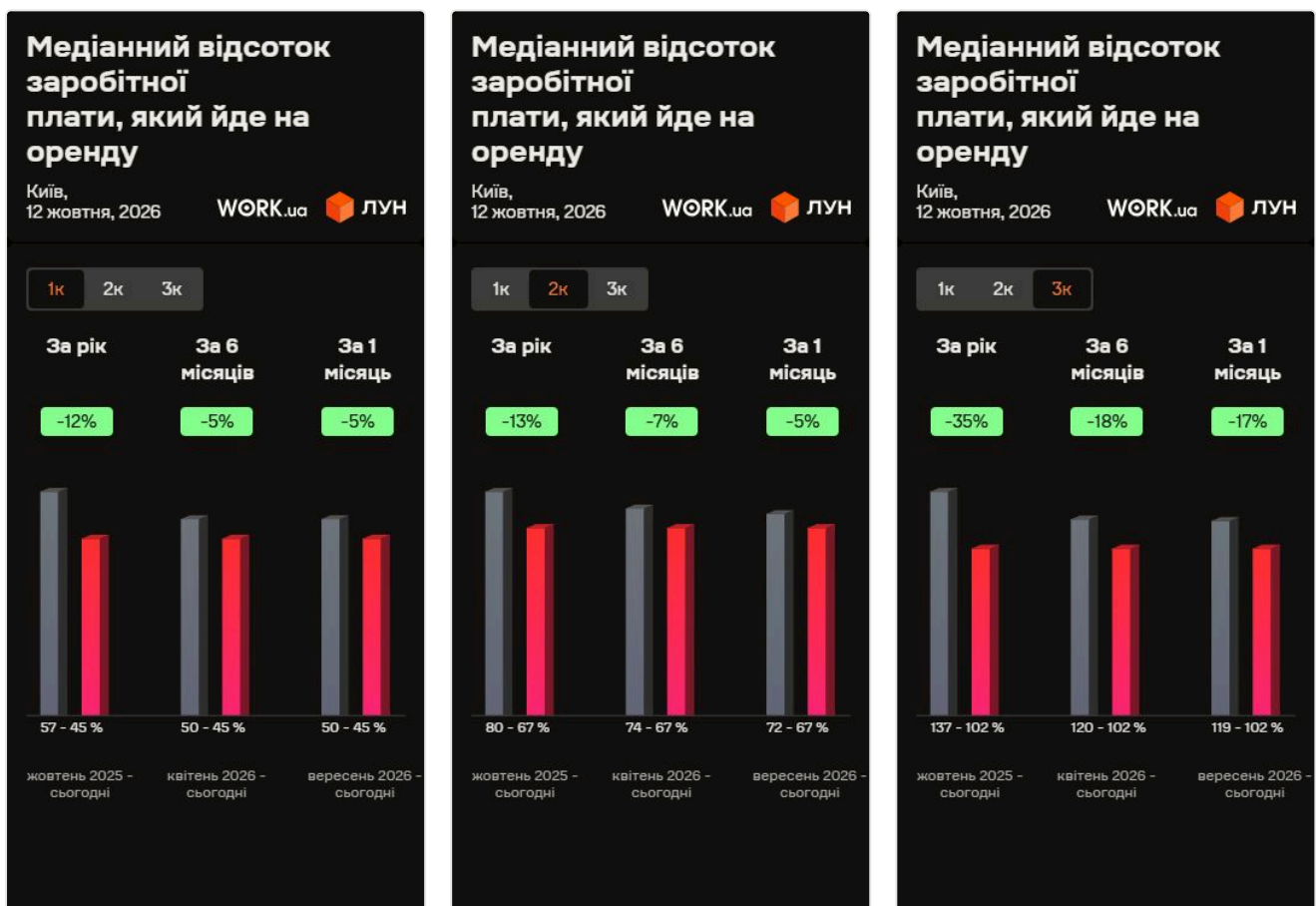
1-кімнатні 2-кімнатні 3-кімнатні грн \$



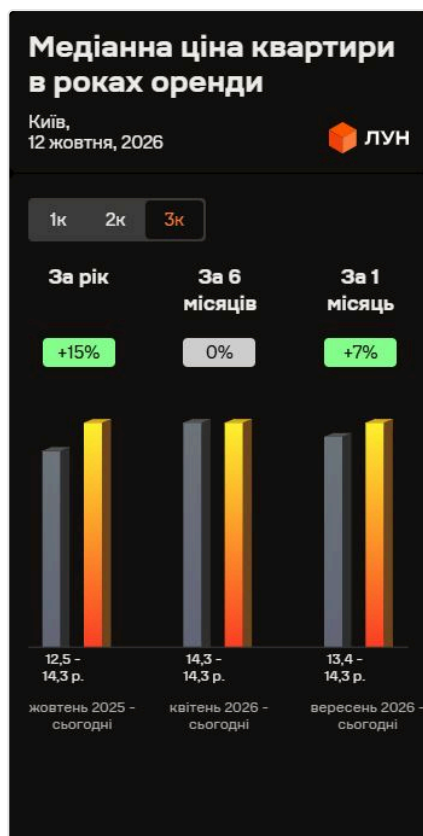
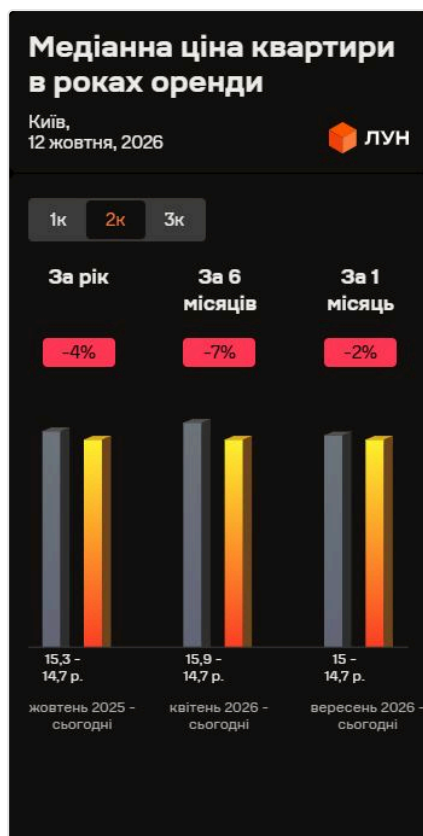
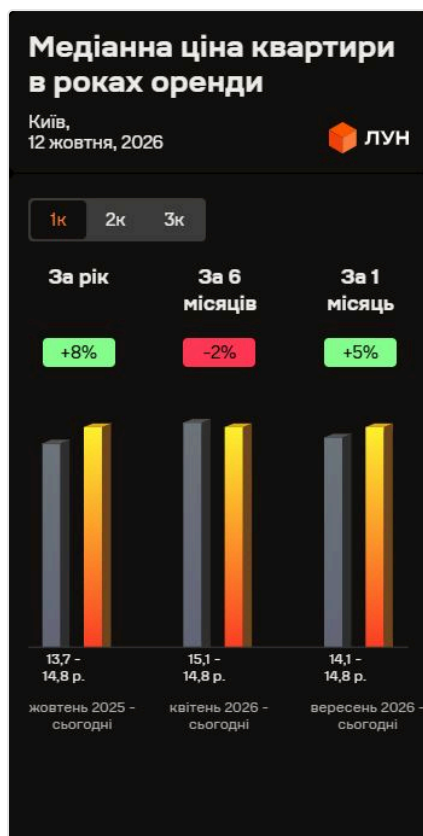
Вимоги орендарів до житла змінюються. Орендарі можуть приділяти більше уваги умовній безпеці мікрорайону, автономності будинку, стабільності опалення та водопостачання, роботі ліфтів під час відключень і доступності укриттів. Тому квартири зі схожими характеристиками, але різними умовами проживання під час блекаутів можуть мати різну привабливість. Йдеться не тільки про загальне падіння інтересу до оренди в Києві, а й про перерозподіл попиту – між столицею та іншими містами, а також між різними типами житла

– Людмила Кірюхіна, керівниця ЛУН Статистика

Варто зазначити, що оренда в Києві стала доступнішою відносно місцевих зарплат. За розрахунками ЛУН і Work.ua, у жовтні 2026 року вартість оренди 1-кімнатної квартири становить 45% медіанної зарплати в столиці. Рік тому цей показник сягав 57%, а пів року тому – 50%.



Ще один показник – співвідношення вартості купівлі квартири до її річної оренди. У Києві ціна 1-кімнатної квартири зараз еквівалентна 14,8 року орендних платежів. За рік цей показник зріс на 8%, тобто купівля квартири стала дорожчою відносно потенційного орендного доходу.



Інша динаміка спостерігається в сегменті оренди приватних будинків. У жовтні 2026 року медіанна ставка оренди будинку в Києві становить 104,0 тис. грн на місяць, а в Київській області – 99,1 тис. грн. Для порівняння, у вересні 2023 року будинок у столиці пропонували в оренду за медіанною ставкою 56,2 тис. грн, а в області – за 45,0 тис. грн. Тобто за три роки оренда будинків у Києві подорожчала приблизно на 85%, а в області на 120%.

# Медіанні ціни оренди будинків

Київ, 12 жовтня, 2026



Місто

Область

Весь будинок

Ціна за м²

грн

\$



- Медіанна ціна будинків
- Медіанна площа будинків

## Медіанні ціни оренди будинків

Київ, 12 жовтня, 2026



Місто

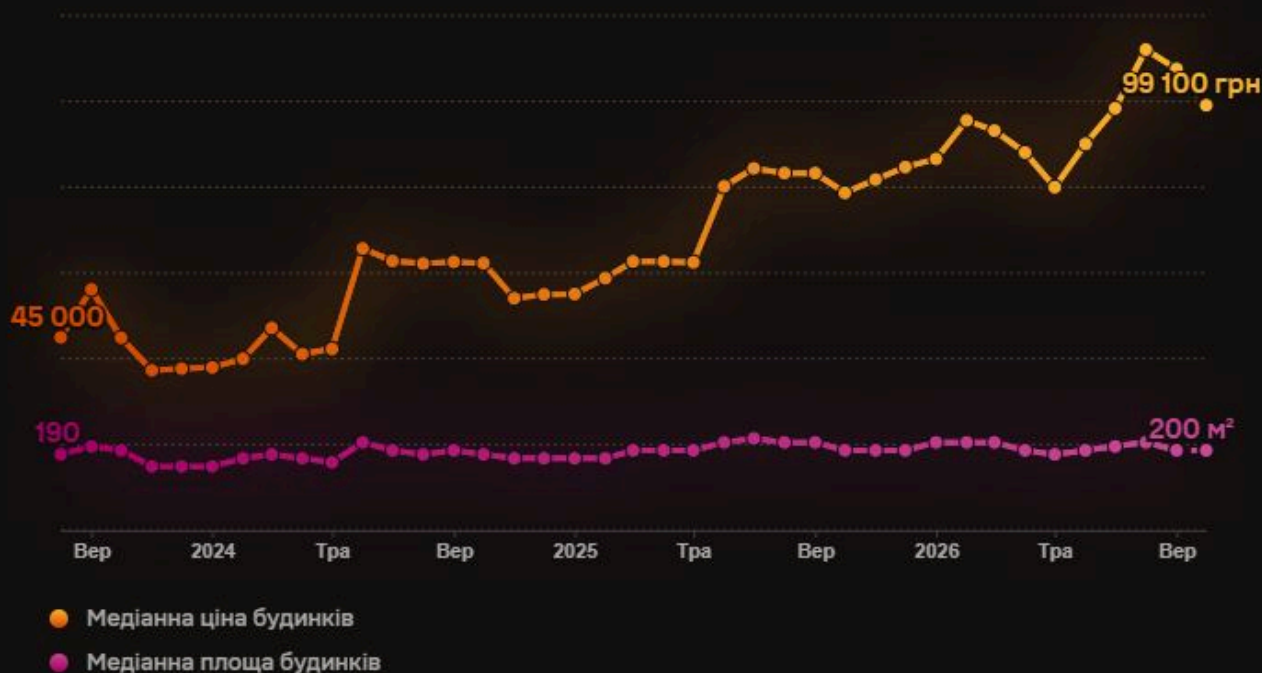
Область

Весь будинок

Ціна за м²

грн

\$



Цікаво, що різниця між столицею та областю за цей час суттєво скоротилася. Восени 2023 року оренда будинку в Києві коштувала медіанно на 11,2 тис. грн більше, ніж в області. Зараз розрив становить лише 4,9 тис. грн, або близько 5%. Тобто за медіанними ставками оренда будинків за межами столиці майже зрівнялася з київською

Одним із можливих чинників привабливості приватних будинків є більша свобода в організації автономного опалення, резервного електроживлення та водопостачання. В умовах ризику тривалих відключень ці характеристики можуть ставати важливішими для орендарів. Водночас на медіанні ставки впливають також розташування, стан будинків, їхній клас і склад пропозиції.

## ПІДСУМКИ

Головна особливість українського ринку житла восени 2026 року – дедалі більша різниця між тим, що відбувається в окремих містах і сегментах. Загальноукраїнські показники вже не завжди дають повне уявлення про ситуацію на місцевих ринках.

Особливо це помітно в Києві. Поки медіанні ціни квартир на вторинному ринку знижуються, новобудови продовжують дорожчати, причому швидше, ніж у попередньому півріччі. Водночас квартири на вторинці продаються швидше, а орендні ставки знижуються. Тобто навіть у межах одного міста різні сегменти ринку рухаються в протилежних напрямках.

Змінюється й географія будівельної активності. Столичний регіон залишається одним із найбільших ринків нового житла, проте його роль у нових будівельних стартах зменшується. Натомість у низці західних і центральних областей девелопери нарощують активність. При цьому зростання цін на новобудови не завжди супроводжується збільшенням обсягів будівництва.

Ще одна важлива тенденція – посилення відмінностей у доступності житла. Висока ціна квартири не завжди означає, що її найважче придбати відносно місцевих зарплат. Так само й порівняно невисока орендна ставка може становити значне навантаження на бюджет мешканців міста. Тому абсолютні ціни дедалі важливіше розглядати разом із доходами населення.

Усе це показує, що український ринок житла стає все більш неоднорідним. Для оцінки його стану вже недостатньо дивитися лише на загальну динаміку цін. Не менш важливими стають структура пропозиції, темпи продажів, будівельна активність і доступність житла в конкретному місті.



Інсайти експертів  
нерухомості читайте в  
наших соціальних мережах

Instagram



37 000  
підписників

Facebook



53 000  
підписників

TikTok



230 000  
лайків

YouTube



31 000  
підписників