



ІНФОРМАЦІЙНА БАЗА ТА АНАЛІТИКА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Червень 2025 року



Bona consulta homini optima est!

Добра порада – найкраще!

ВСТУП

Відсутність надійної аналітичної бази даних купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна як житлового, так і комерційного та виробничого призначення, залишається одним з найбільших перешкод в отриманні достовірних даних щодо його дійсної вартості.

Це значною мірою ускладнює сам процес проведення вартісної оцінки, вимагає від експерта значних зусиль для пошуку ринкових аналогів продажу та знижує точність та надійність результатів такої роботи.

Означена проблема є досить вагомою для оцінювачів та їх замовників. Вона не потребує детальних пояснень, а вимагає відповідних зусиль щодо її поступового вирішення.

Група «ВЕРІТЕКС®» формує інформаційно-аналітичну базу ринку нерухомості України, використовуючи відповідні автоматизовані та розрахункові продукти та пакети прикладних програм. Це дозволяє ефективно використовувати таку базу даних, планово отримувати узагальнені результати, формулювати закономірності сучасного ринку нерухомості, а також прогнозувати його пріоритетні напрями подальшого розвитку.

Створення первинної електронної бази даних здійснюється шляхом моніторингу та накопичення інформаційних потоків з існуючого ринку нерухомості і наступну їх поглиблену обробку. Це все стає можливим через застосування методів математико-статистичного аналізу, геопросторового та кластерного аналізів, машинного навчання та моделювання, зокрема нейронних мереж та комбінації цих методів.

Застосування сучасних методів управління базами даних (PostgreSQL), геоінформаційних систем (QGIS) та бібліотеки скриптів (Python) дозволяє проводити цей початковий аналіз максимально ефективно.

Основними принципами, на основі яких побудована інформаційно-аналітична база, є:

- *максимальне охоплення існуючої первинної інформаційної бази ринку нерухомості України;*
- *застосування точних математико-статистичних та інших найбільш придатних сучасних моделей та критеріїв аналізу великих інформаційних масивів на всіх етапах обробки первинної бази даних;*
- *проведення повного ймовірнісно-статистичного аналізу первинної інформаційної бази для всіх категорій нерухомого*

майна з отриманням основних параметрів стану їх ринку та еволюції розвитку;

- постійна перевірка проміжних та кінцевих результатів на відповідність в рамках застосованої аналітичної моделі;*
- незмінне порівняння розробленого аналітичного апарату та отриманих результатів з найбільш відомими та визнаними вітчизняними та закордонними роботами цього напрямку.*

Запровадження цих принципів забезпечує високу надійність та достовірність отриманих результатів та сформульованих на їх підставі висновків.

Це все відповідає головній меті, спрямованій на створення та надання всім зацікавленим організаціям та фахівцям надійної аналітики стану, тенденцій та прогнозу розвитку ринку нерухомого майна з проведенням деталізованого аналізу впливу основних факторів ціноутворення.

ВИХІДНА ІНФОРМАЦІЙНА БАЗА ТА ЇЇ ПЕРВИННА ОБРОБКА

Отримання вихідної інформаційної бази та її первинна обробка складають основу наступної аналітики ринку нерухомості та безпосередньо впливають на результати всього аналізу. Тому даному початковому та досить складному етапу робіт приділяється значна увага.

За свою структуру вихідна інформаційно-аналітична база ринку житлової нерухомості складається з наступних блоків:

БЛОК КВАРТИР: первинний та вторинний ринок;

БЛОК ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК: для забудови, с/г призначення, промислового;

БЛОК ДОМОВОЛОДІНЬ: відокремлені від земельних ділянок та спільні з ними.

Обробка масивів первинних даних для всіх трьох зазначених блоків нерухомого майна проводиться на єдиний методологічний основі з застосуванням згаданого вище аналітичного інструментарію. Це забезпечує уніфікацію самої методології та можливість проведення порівняльного аналізу результатів для окремих груп нерухомості.

1. ІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНИЙ БЛОК РИНКУ КВАРТИР

Станом на кінець першого півріччя 2025 року база даних, зокрема, обсяг вторинного ринку квартир включає близько 2 665 851 унікальних пропозицій зі всієї України. Переважну частину даної структури ринку (>90%) складають 1-2-3-кімнатні квартири. Частка цих квартир в вартісному відношенні також є основною.

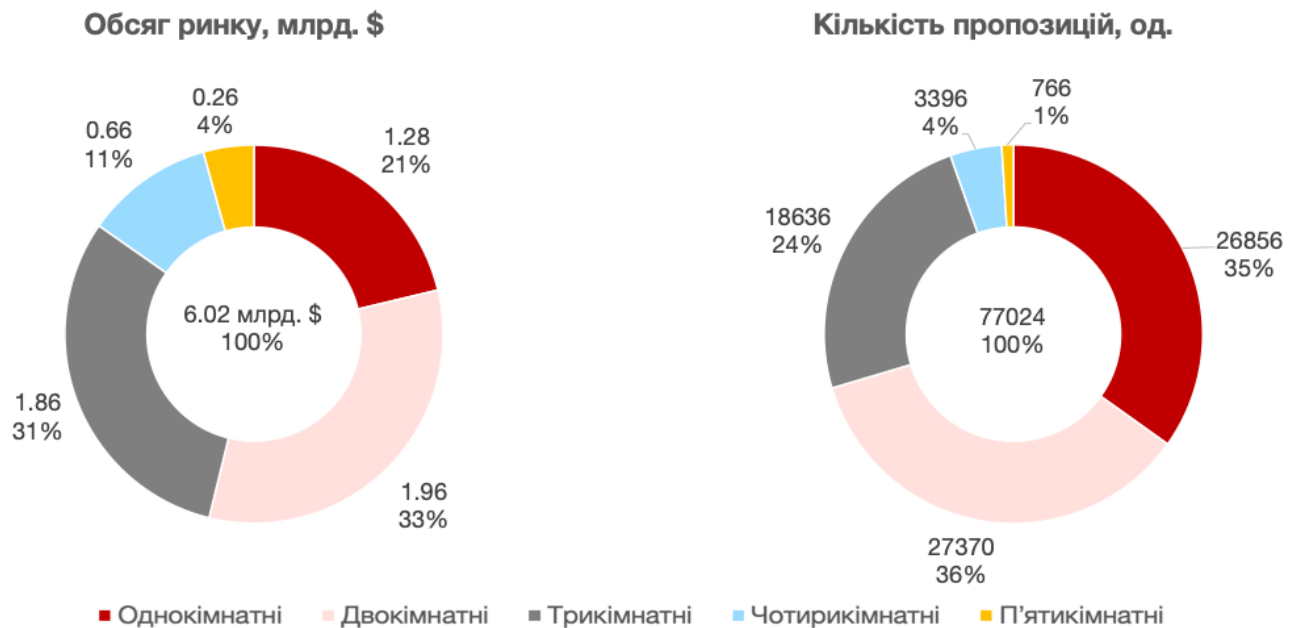


Рис. 1.1. Обсяг вторинного ринку квартир в Україні станом на Червень 2025 р.

Загальна кількість існуючих пропозицій до продажу на кінець Червня 2025 року склала 77 024 квартир (Рис.1.1). Найбільша частка пропозицій до продажу перепадає на одно- та двокімнатні квартири, яка для них становить відповідно 34,87% та 35,53% від загальної чисельності квартир, що пропонуються до продажу. Для трикімнатних квартир ця частка є також значною сягаючи 24,2%. Відповідно для 4-х, 5-ти і більше кімнатних квартир залишається 5,40% від загального числа пропозицій.

В грошовому еквіваленті об'єм вторинного ринку квартир в Україні на червень склав понад 6,02 млрд. дол. США (Рис. 1.1). Найбільшу частку в ньому перепадає на дво- та трикімнатні квартири – 32,56% і 30,90% відповідно, тоді як на однокімнатні – 21,26%. Частка 4-х кімнатних квартир в грошовому вимірі вже складає 10,96%, 5-ти та більше кімнатних квартир відповідно – 4,32%.

Ця картина є досить природною, оскільки відображає структуру житлового фонду, будівництво якого історично формується останні десятиліття. Важливими для вартісної оцінки майна є статистичні закономірності розподілу ключових характеристик та параметри цих розподілів, які дозволяють проводити їх повний ймовірнісно-статистичний аналіз. Значущість отримання таких параметрів розподілу вартісних показників визначається самою їх природою, яка має ймовірнісну основу.

Показники обсягу вторинного ринку в Україні на кінець першого півріччя 2025 року в динаміці дають характеристику загальної картини із урахуванням впливу різноманітних факторів, які стримували або навпаки пожвавлювали ринкову активність (рис. 1.2, 1.3). Узагальнений аналіз місячних коливань і кумулятивних показників вторинного ринку за перше півріччя 2025 року демонструє виражену волатильність в обсягах угод, але загальний результат майже зрівнявся з показниками аналогічного періоду 2024 року. Графік 1.2 фіксує глибоке падіння в січні, потім різке відродження навесні, невелику корекцію в квітні та плавне відновлення у травні–червні. Водночас кумулятивний обсяг за шість місяців (рис. 1.3) скоротився всього на 3–5 %, що свідчить про здатність ринку частково компенсувати зимовий спад.

Сезонні фактори традиційно спричиняють зниження активності у січні та квітні, тоді як весняне пожвавлення живиться зростанням довіри покупців та хвилею регіональних переїздів. Це дозволило продавцям утримувати інтерес до продажу нерухомості навіть за умов загальної невизначеності. Отже, поєднання різких сезонних коливань і поступового накопичення обсягу угод свідчить про «плаваючий», але загалом стійкий характер вторинного ринку.

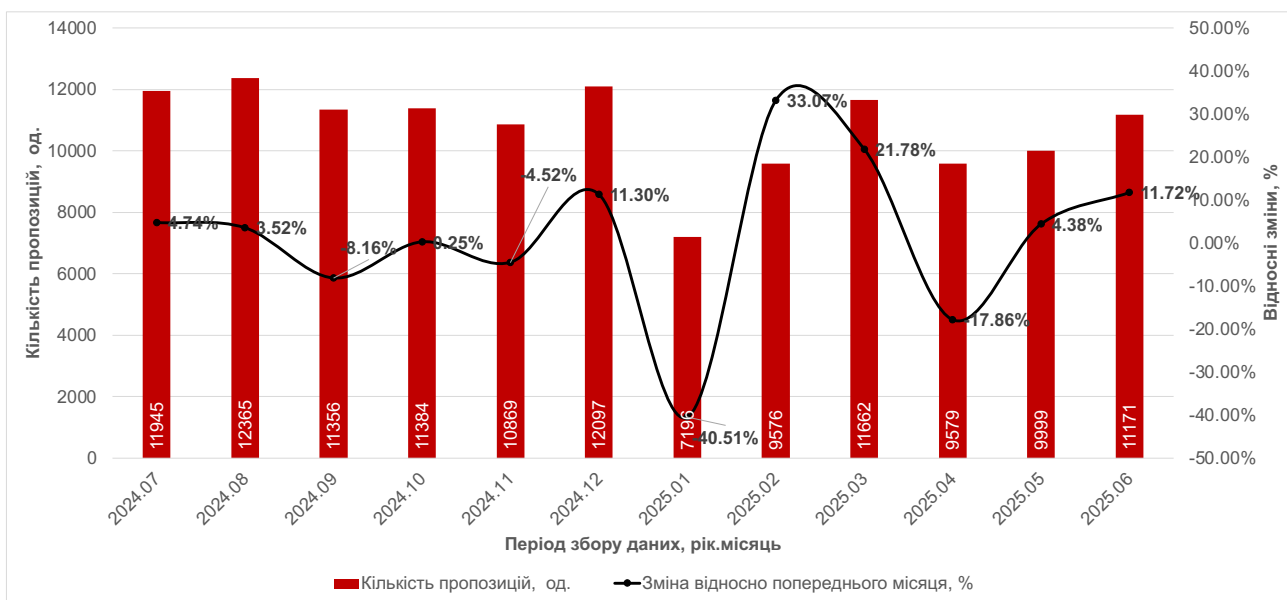


Рис. 1.2. Динаміка кількості пропозицій вторинного ринку квартир в Україні станом на Червень 2025 р.

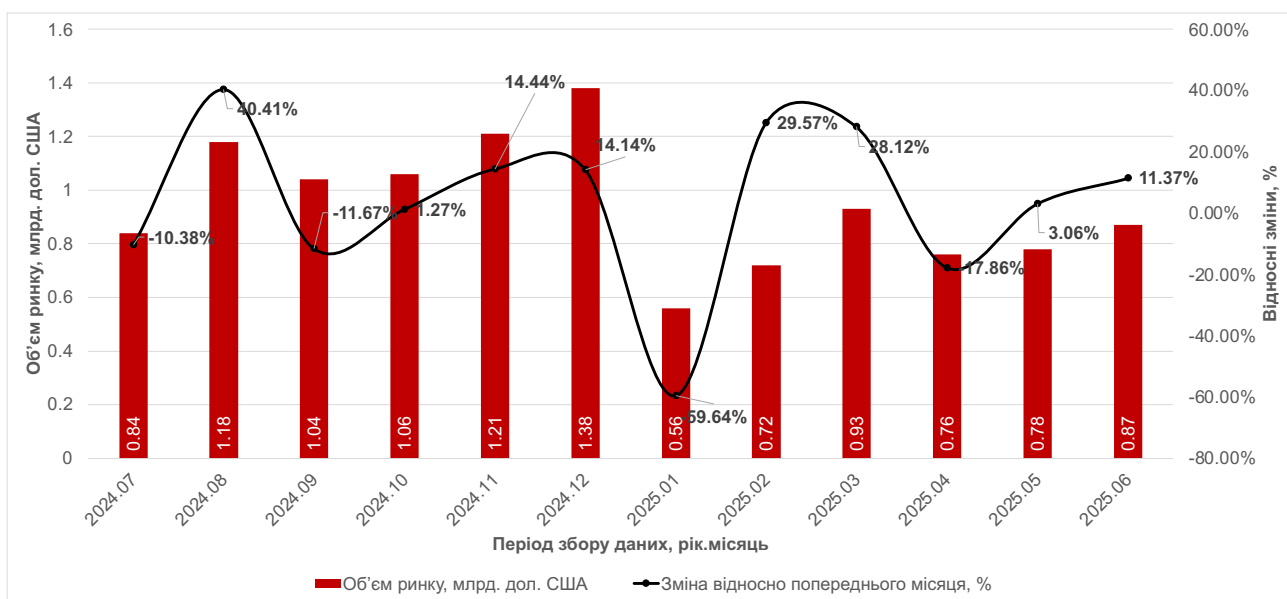


Рис. 1.3. Динаміка об'єму вторинного ринку квартир в Україні станом на Червень 2025 р., млрд. \$

Статистичний аналіз загального обсягу наявної первинної інформації після проведення її початкового фільтрування по критерію Романовського на статистичні «викиди» показує, що щільність розподілу одного з головних та широко застосованих грошових критеріїв - вартості 1 кв. метра площі не є симетричним та має явно виражену додатню (правосторонню) асиметрію (Рис. 1.4).

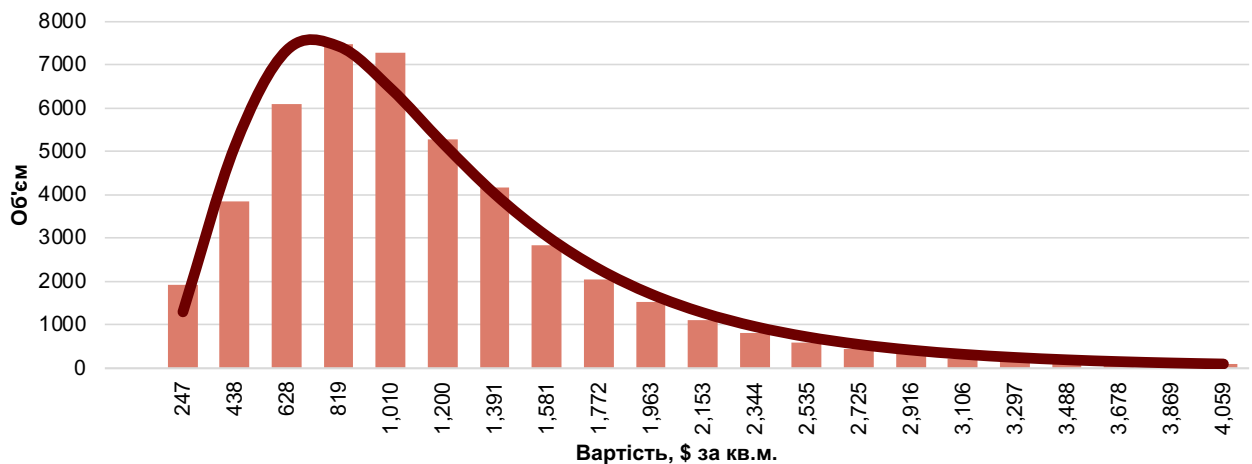


Рис. 1.4. Щільність розподілу вартості 1 кв. м. квартир вторинного ринку України станом на Червень 2025 р.

Такий загальний вигляд, як показує проведений аналіз, мають усі без виключення розподіли статистичних даних для окремих часових термінів та географічних регіонів цього ключового фінансового параметру, який широко застосовується при проведенні вартісної оцінки житлових та промислових приміщень.

Виходячи з цього виконувалась багаторазова оцінка відповідності розподілів або їх «згоди» з найбільш відомими теоретичними розподілами. Така перевірка проводилась з застосуванням одного з найбільш статистично потужних критеріїв – критерію Пірсона χ^2 . Виконані багаторазові розрахунки дозволили дійти до висновку, що найбільш близьким теоретичним розподілом до отриманих статистичних вибірок є логарифмічно нормальний розподіл параметру вартості 1 кв. м житлової площі.

Цей загальний висновок є безумовно важливим, оскільки дозволяє по статистичній вибірці оцінювати параметри найбільш близького теоретичного розподілу, а через це з найбільшою достовірністю визначати статистичні характеристики ключового фінансового показника вартості, яким є 1 кв. м. площі приміщень, які аналізуються.

Оскільки аналіз проводився, в першу чергу, для загальної найбільш репрезентативної статистичної вибірці по всій Україні, можемо дійти до висновку, що такий закон розподілу найбільшою мірою відповідає теоретичному для зазначеного грошового параметру – вартості 1 кв. м. квартир в доларах США.

Нижче наведені розподіли щільності вартості 1 кв. м. квартир на вторинному ринку пропозицій по Україні в цілому та в найбільших містах (Київ, Одеса, Харків, Дніпро, Львів) станом на Червень 2025 року при їх

апроксимації логарифмічно нормальним законом розподілу (Рис. 1.5, 1.6). Виходячи із природи розподілу та задля зручності обробки статистичних даних ринку нерухомості, вибірка була логарифмована десятиковим логарифмом. Значення вартості кв. м. були отримані методом оберненого логарифмування агрегованих значень отриманих статистичних показників.

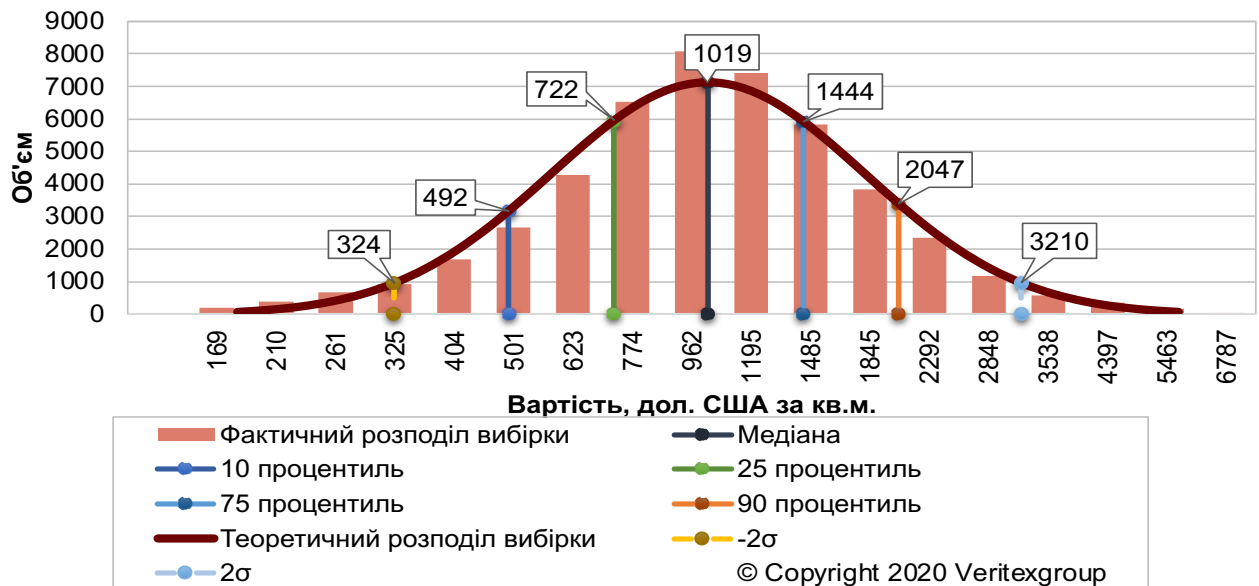


Рис. 1.5. Опис щільності розподілу вартості 1 кв. м квартир вторинного ринку України станом на Червень 2025 р. лог-нормальним законом розподілу

Таким чином, виходячи із отриманих результатів, можемо говорити про обґрунтованість застосування такого підходу, саме тому вся подальша обробка первинної інформаційної бази даних будується на підставі визначення параметрів лог-нормального закону розподілу прийнятого в якості теоретичного закону для всієї генеральної сукупності інформаційної бази даних розподілу вартості одиниці квадратного метра житла.

Медіанні вартості квартир у м. Київ, Одеса, Харків, Дніпро та Львів на вторинному ринку у Червні 2025 р. склали 1606 \$/кв.м., 1012 \$/кв.м., 724 \$/кв.м., 839 \$/кв.м. та 1578 \$/кв.м., відповідно. В порівнянні з 2024 роком даний показник трохи скоротився у Дніпрі. В Одесі він залишився майже сталим, а у Києві та Львові зріс. Найсуттєвіше зростання відбулось у Харкові, що свідчить про позитивну динаміку для прифронтового регіону. У цілому медіанна вартість квартир по країні становить 1019 \$/кв.м., таким чином, можемо спостерігати суттєві відмінності як рівнів середньої вартості для різних регіонів, так і ступені їх волатильності (Табл. 1.1, Рис. 1.6). В той же час отримання лише усереднених вартісних показників для

кожного окремого міста не є достатнім, враховуючи географічне зонування та районування вартісних показників в межах міста.

Зведена таблиця параметрів розподілу цього показника для всіх без виключення обласних центрів включає не тільки середнє та медіанне значення, але також рівень їх дисперсії та варіації, що повністю описує ймовірно-статистичні параметри цих розподілів (табл. 1). Зокрема, в цій таблиці наведені дані для значень «середнє плюс та мінус 2 σ », що відповідає межах 95,46 % відповідного розподілу.

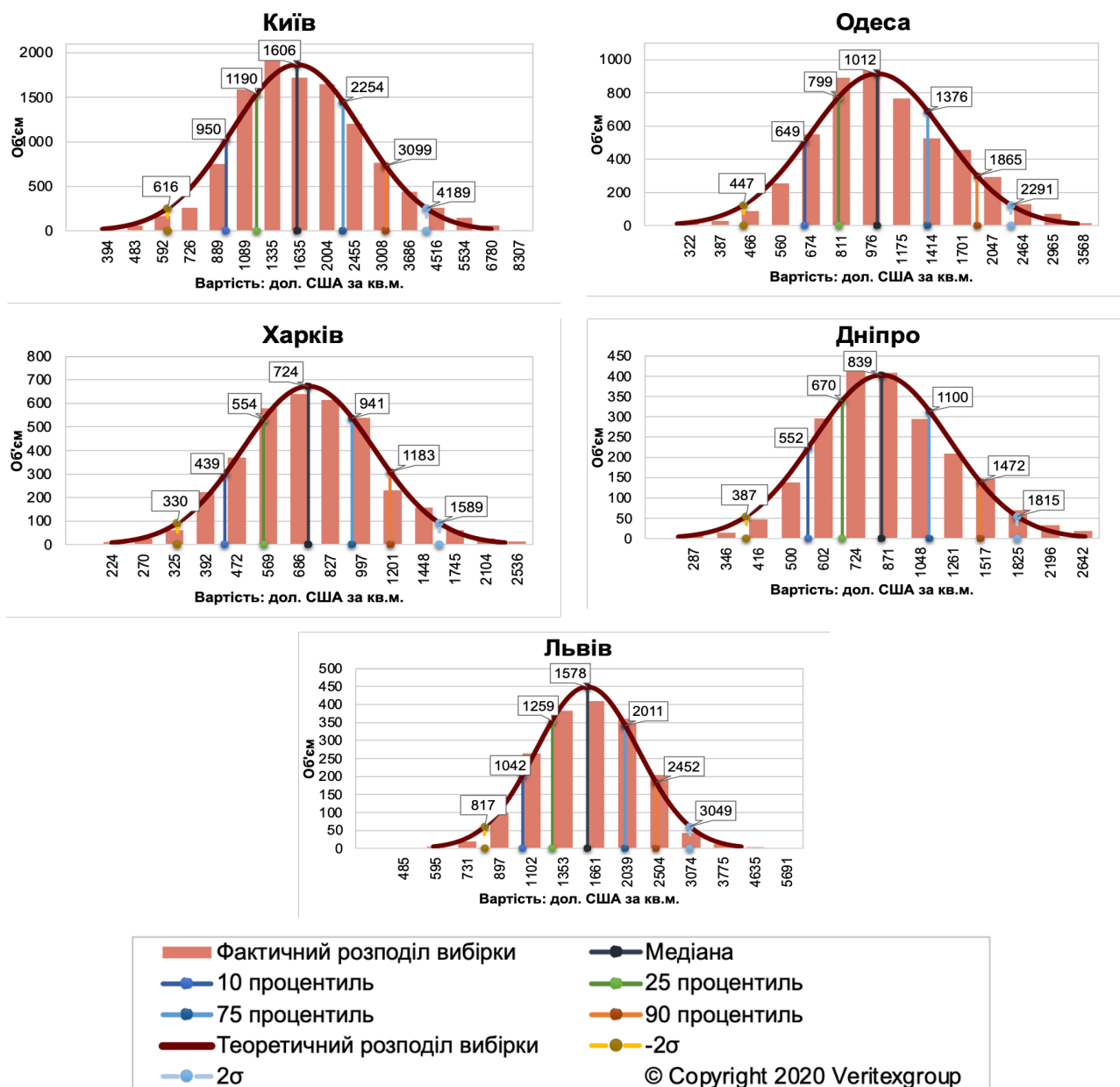


Рис. 1.6. Опис щільності розподілу вартості 1 кв. м квартир вторинного ринку найбільших міст України станом на Червень 2025 р. лог-нормальним законом розподілу

Таблиця 1.1. Параметри розподілів вартості 1 кв. м площі квартир вторинного ринку в обласних центрах України станом на Червень 2025 року

Регіон	Об'єм пропозиції	Медіана (μ)	Середня ціна	S_{lg} (σ)	Коефіцієнт варіації	Нижня межа довірчого інтервалу	Верхня межа довірчого інтервалу
Київ	16034	3.20	1855.21	3.22	0.21	0.33	599.74
Одеса	7175	3.00	1152.79	3.02	0.18	0.28	444.01
Харків	5237	2.86	785.88	2.86	0.17	0.27	324.05
Дніпро	3174	2.92	937.53	2.94	0.17	0.26	388.39
Львів	2740	3.20	1685.52	3.20	0.14	0.22	818.78
Івано-Франківськ	2490	2.97	1040.84	2.99	0.14	0.22	481.19
Запоріжжя	1516	2.69	525.99	2.70	0.14	0.22	252.97
Хмельницький	1253	2.96	944.85	2.96	0.11	0.17	545.95
Миколаїв	1229	2.77	630.68	2.78	0.13	0.21	318.54
Вінниця	1154	3.07	1225.40	3.07	0.11	0.17	700.82
Ужгород	1047	3.19	1574.45	3.17	0.14	0.22	796.65
Тернопіль	869	3.00	1008.32	2.99	0.10	0.16	616.92
Рівне	859	3.06	1189.11	3.06	0.12	0.18	662.73
Полтава	846	2.94	936.18	2.95	0.13	0.20	474.87
Чернігів	674	2.90	866.79	2.92	0.14	0.21	429.87
Чернівці	594	3.02	1154.46	3.04	0.14	0.22	550.62
Черкаси	573	2.98	1047.37	3.00	0.14	0.21	510.07
Житомир	570	3.02	1120.43	3.03	0.13	0.19	583.44
Суми	501	2.76	610.13	2.77	0.13	0.19	321.78
Луцьк	482	3.04	1177.91	3.06	0.11	0.17	655.71
Кропивницький	407	2.90	833.74	2.91	0.11	0.17	471.17
Херсон	91	2.57	419.63	2.59	0.18	0.27	162.92

Важливим є встановлення залежності вартості кв. м. від загальної площі квартир. Аналіз цього співвідношення для одно- дво- і більше кімнатних квартир показує, що середня вартість за кв.м. є досить стабільною до загальної площі квартир приблизно від 60-65 кв.м. Тільки починаючи з цього рівня загальної площі спостерігається досить суттєве зростання вартості кв.м. Нижче подана залежність середньої вартості від площі квартир, яка подана у вигляді діапазонів (рис. 1.7, рис. 1.8).

Крива, що відображає залежність ціни від площі, має нелінійний характер. Це означає, що зі збільшенням площі, ціна за квадратний метр зростає не пропорційно.

На початковому етапі, коли площа квартири невелика, спостерігається більш інтенсивне зростання ціни за квадратний метр. Це може бути пов'язано з високим попитом на компактні квартири, особливо серед молоді та сімей з невеликою кількістю дітей. У діапазоні середніх площ спостерігається деяка стабілізація ціни за квадратний метр, що пояснюється тим фактом, що квартири середньої площі є найбільш затребуваними на ринку. Для квартир великої площі знову спостерігається зростання ціни за квадратний метр, адже такі квартири, як правило, розташовані в престижних районах міста, мають покращене планування та додаткові зручності.

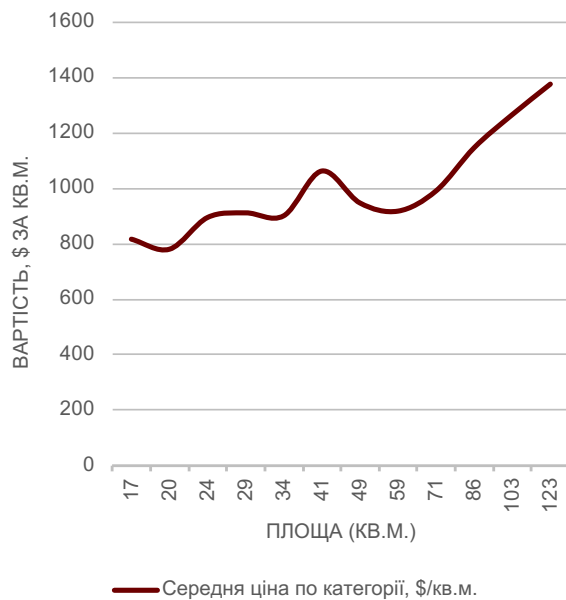


Рис. 1.7. Залежність середньої вартості від площі квартир в Україні у Червні 2025 р

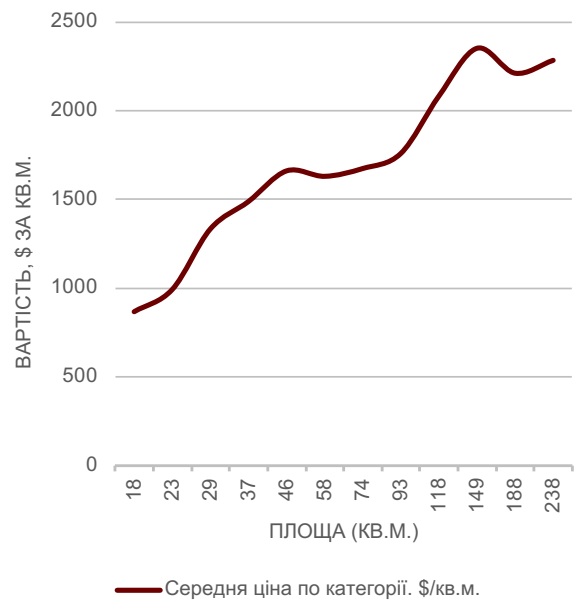


Рис. 1.8. Залежність середньої вартості від площі квартир в м. Києві у Червні 2025 р

В той же час для однокімнатних квартир залежність вартості кв. м. від площі квартири є прямо пропорційною, так як із зростанням площі одна житлова кімната стає все просторішою і цінність одного квадратного метру стає все більшою.

Факторний аналіз є наріжним каменем при обробці великих масивів даних. Він дозволяє передбачити та змодельовати вплив різних факторів на цільовий показник. Без збору систематизованої ринкової інформації та її досить глибокого аналізу вивчення впливу окремих факторів неможливе.

Нижче представлений приклад факторного аналізу впливу поверху (табл. 1.2), типу ремонту (табл. 1.3) і кількості кімнат (табл. 1.4) житлового майна вторинного ринку на вартість квадратного метра у розрізі поверховості будинків (розмежовується новий і старий будівельні фонди) та локації. До уваги прийнято, що найбільші міста та решта територія України мають різну динаміку локальних економічних процесів.

Таблиця 1.2. Залежність медіанної вартості 1 кв. м. площі від поверховості будинку, місцеположення і поверху квартири

Тип поверховості будинку	Вибірка	Поверх квартири	Медіанна вартість, \$/м ²	Абсолютна різниця з базовим станом, \$/м ²	Відносна різниця з базовим станом, %
Більше 9 поверхів	Україна в цілому	Перший	1224	-616	-33.48%
		Середній	1840	0	0.00%
		Останній	1465	-375	-20.38%
	Найбільші міста*	Перший	1264	-709	-35.94%
		Середній	1973	0	0.00%
		Останній	1678	-295	-14.95%
	Інші міста	Перший	1126	-132	-10.49%
		Середній	1258	0	0.00%
		Останній	1065	-193	-15.34%
Менше або рівно 9 поверхів	Україна в цілому	Перший	1124	-165	-12.80%
		Середній	1289	0	0.00%
		Останній	1227	-62	-4.81%
	Найбільші міста*	Перший	1254	-250	-16.62%
		Середній	1504	0	0.00%
		Останній	1523	19	1.26%
	Інші міста	Перший	985	-43	-4.18%
		Середній	1028	0	0.00%
		Останній	962	-66	-6.42%

* Київ, Дніпро, Львів, Одеса, Харків

Таблиця 1.3. Залежність медіанної вартості 1 кв. м. площі від поверховості будинку, місцеположення і категорії ремонту квартири

Тип поверховості будинку	Вибірка	Категорія ремонту	Медіанна вартість, \$/м²	Абсолютна різниця з базовим станом, \$/м²	Відносна різниця з базовим станом, %
Більше 9 поверхів	Україна в цілому	Житловий стан	1557.75	0	0%
		Щойно споруджено	1259	-298.75	-19%
		Косметичний ремонт	1022	-535.75	-34%
		Євроремонт	1591	33.25	2%
		Авторський проект	2359	801.25	51%
	Найбільші міста*	Житловий стан	1700	0	0%
		Щойно споруджено	1504	-196	-12%
		Косметичний ремонт	1096	-604	-36%
		Євроремонт	1690	-10	-1%
		Авторський проект	2510	810	48%
	Інші міста	Житловий стан	1110.75	0	0%
		Щойно споруджено	905	-205.75	-19%
		Косметичний ремонт	826	-284.75	-26%
		Євроремонт	1221	110.25	10%
		Авторський проект	1491	380.25	34%
Менше або рівно 9 поверхів	Україна в цілому	Житловий стан	1239.25	0	0%
		Щойно споруджено	849	-390.25	-31%
		Косметичний ремонт	891	-348.25	-28%
		Євроремонт	1283	43.75	4%
		Авторський проект	1934	694.75	56%
	Найбільші міста*	Житловий стан	1451.75	0	0%
		Щойно споруджено	1069	-382.75	-26%
		Косметичний ремонт	1002	-449.75	-31%
		Євроремонт	1477	25.25	2%
		Авторський проект	2259	807.25	56%
	Інші міста	Житловий стан	1017.5	0	0%

		Щойно споруджено	796	-221.5	-22%
		Косметичний ремонт	786	-231.5	-23%
		Євроремонт	1059	41.5	4%
		Авторський проект	1429	411.5	40%

* Київ, Дніпро, Львів, Одеса, Харків

Таблиця 1.4. Залежність медіанної вартості 1 кв. м. площі від поверховості будинку, місцезнаходження і кількості кімнат

Тип поверховості будинку	Вибірка	Кімнатність квартир	Медіанна вартість, \$/м²	Абсолютна різниця з базовим станом, \$/м²	Відносна різниця з базовим станом, %
Більше 9 поверхів	Україна в цілому	1	1224	-616	-33.48%
		2	1840	0	0.00%
		3	1465	-375	-20.38%
		4	1264	-709	-35.94%
		5	1973	0	0.00%
	Найбільші міста*	1	1678	-295	-14.95%
		2	1126	-132	-10.49%
		3	1258	0	0.00%
		4	1065	-193	-15.34%
		5	1124	-165	-12.80%
	Інші міста	1	1289	0	0.00%
		2	1227	-62	-4.81%
		3	1254	-250	-16.62%
		4	1504	0	0.00%
		5	1523	19	1.26%
Менше або рівно 9 поверхів	Україна в цілому	1	985	-43	-4.18%
		2	1028	0	0.00%
		3	962	-66	-6.42%
		4	1224	-616	-33.48%
		5	1840	0	0.00%
	Найбільші міста*	1	1465	-375	-20.38%
		2	1264	-709	-35.94%
		3	1973	0	0.00%
		4	1678	-295	-14.95%
		5	1126	-132	-10.49%
	Інші міста	1	1258	0	0.00%
		2	1065	-193	-15.34%

		3	1124	-165	-12.80%
		4	1289	0	0.00%
		5	1227	-62	-4.81%

* Київ, Дніпро, Львів, Одеса, Харків

Спираючись на отримані результати можна констатувати, що поверх квартири впливає на вартість по різному, в залежності від локації і типу будівельного фонду. В нових будинках квартири на останньому поверсі зазвичай мають найкращий панорамний вид. Квартири на останньому поверсі в будинках старого фонду не мають такої переваги, тому їх вартість знижується. Тому в новобудовах останній поверх дорожче першого, і навпаки – для старого фонду. Вартість першого і останнього поверхів для старого фонду найбільших міст знаходяться в приблизному паритеті.

Аналіз впливу класу ремонту на вартість житла дає можливість зробити висновок, що різниця в ціні між придатним житловим станом і косметичним ремонтом практично відсутня в головних містах незалежно від типу будівельного фонду. В свою чергу, наявність євроремонту або елітного рівня стану житла суттєво збільшує його вартість.

Важливим елементом аналізу вихідної інформаційної бази ринку нерухомості є визначення часової динаміки його розвитку. Аналіз динаміки цін на квартири в Україні у 2024-2025 році, представлений на рис. 1.9, 1.10 та 1.11, демонструє неоднорідність та залежність від регіональних особливостей.

Графік 1.9 демонструє, що медіанна вартість квадратного метра житла на вторинному ринку України в липні 2024 року досягла максимуму 1 129,45 USD/м², а вже в серпні знизилася на 6,74 % до 1 053,00 USD/м²; восени ціни відновилися зростанням на 4,79 % у вересні та стабілізувалися на рівні близько 1 100 USD/м² у жовтні–грудні 2024 року з мінімальними корекціями, у січні 2025 року спостерігалася глибока зимова «впадина» з падінням на 8,96 % до 1 000,00 USD/м², натомість навесні медіана піросла на 3,80 % у березні та згодом незначно коливалася в квітні (–0,55 %), травні (–0,06 %) і червні (+0,25 %), утримавшись на позначці близько 1 014 USD/м².

У той самий час на графіку 1.10 видно, що сама медіана змінювалася в межах 952–1 018 USD/м², тоді як граничні ($\pm 2\sigma$) рівні вартості узимку розширювалися до 300 USD/м², демонструючи широку різницю між бюджетними та преміальними пропозиціями, а до літа звужувалися до 150 USD/м², що вказує на вирівнювання цінового діапазону. Отже, обидва графіки фіксують типовий для ринку сезонний цикл із літніми піками,

зимовими спадами та весняною відбудовою, а також тенденцію до цінового балансування впродовж року, що свідчить про «плаваючий», але загалом стійкий характер вторинного ринку житла.

У першому півріччі 2025 року всі п'ять міст — Київ, Львів, Одеса, Дніпро та Харків — продемонстрували типовий сезонний цикл із зимовим спадом медіанних цін у січні–лютому та відновленням попиту навесні, однак вартісні рівні та динаміка суттєво різнилися.

Найвищі ціни зберіг Київ, де медіана коливалася від 1 625 до близько 1 530–1 540 USD/м², Львів відзначився найбільшою амплітудою змін із підйомом від 1 512 до 1 618 USD/м², тоді як в Одесі ціни трималися в межах 952–1 018 USD/м², у Дніпрі — 821–859 USD/м², а в Харкові — 644–750 USD/м². При цьому граничні рівні вартості за всіма містами залишалися відносно вузькими (± 20 USD/м²), що свідчить про однорідність пропозицій у межах бюджетного та середнього сегментів.

Спостерігається зростання вартості житла, особливо у великих містах, таких як Київ, Харків та Львів. Це може бути пов'язано з відновленням економічної активності, зниженням інфляції та зростанням попиту на житло. Водночас, у Дніпрі спостерігається протилежна тенденція - зниження цін. Це може бути пов'язано з триваючими безпековими ризиками та наслідками військових дій, що відлякують потенційних покупців. Одеса демонструє відносну стабільність цін протягом усього року, що може бути пов'язано з особливостями місцевого ринку та його чутливістю до сезонних факторів.

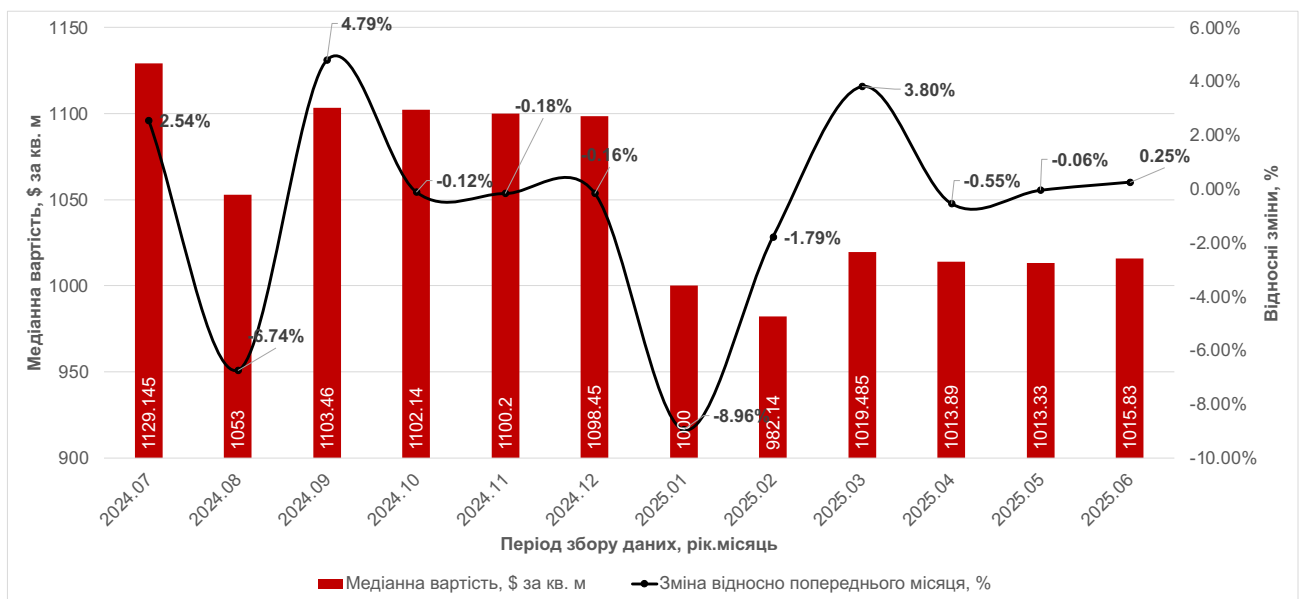


Рис. 1.9. Динаміка змін медіанного значення вартості кв. м. квартир на вторинному ринку житла в Україні станом на кінець першого півріччя 2025 р.

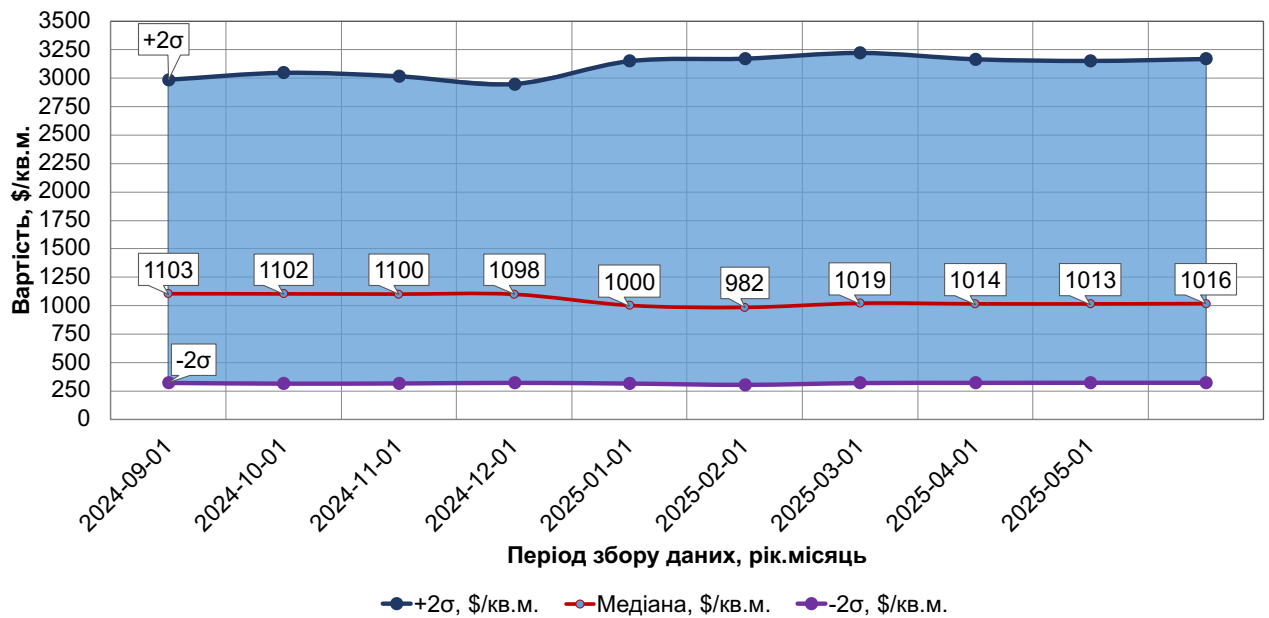
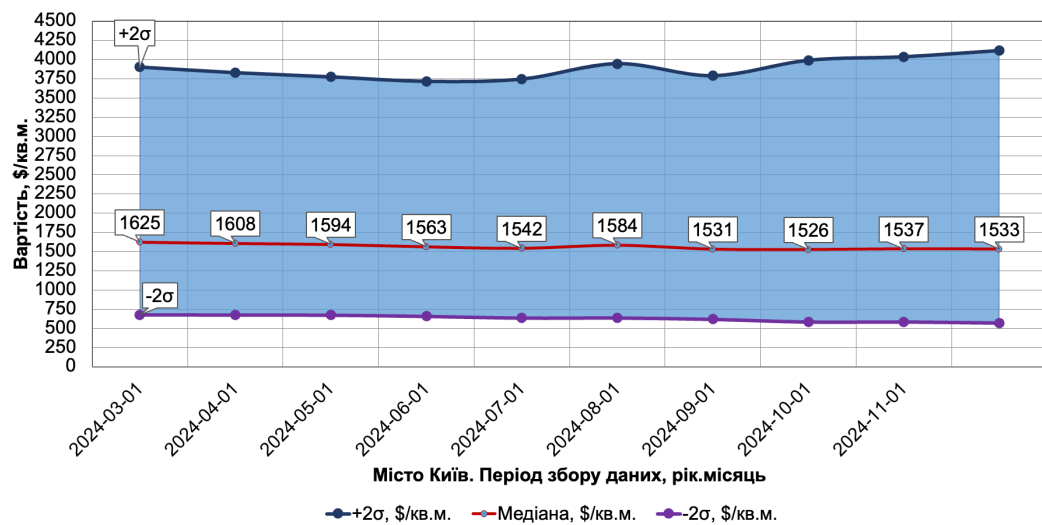
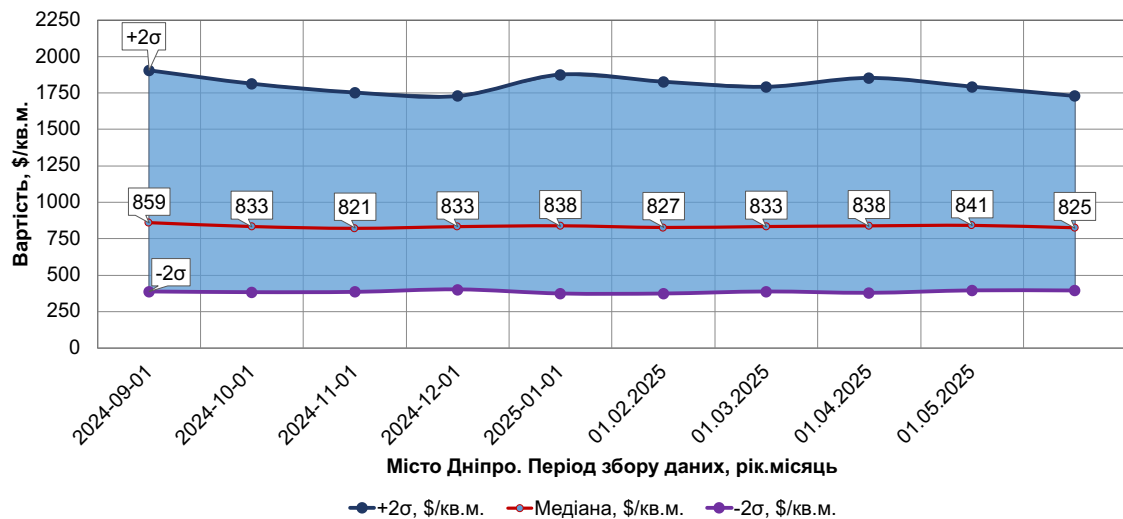
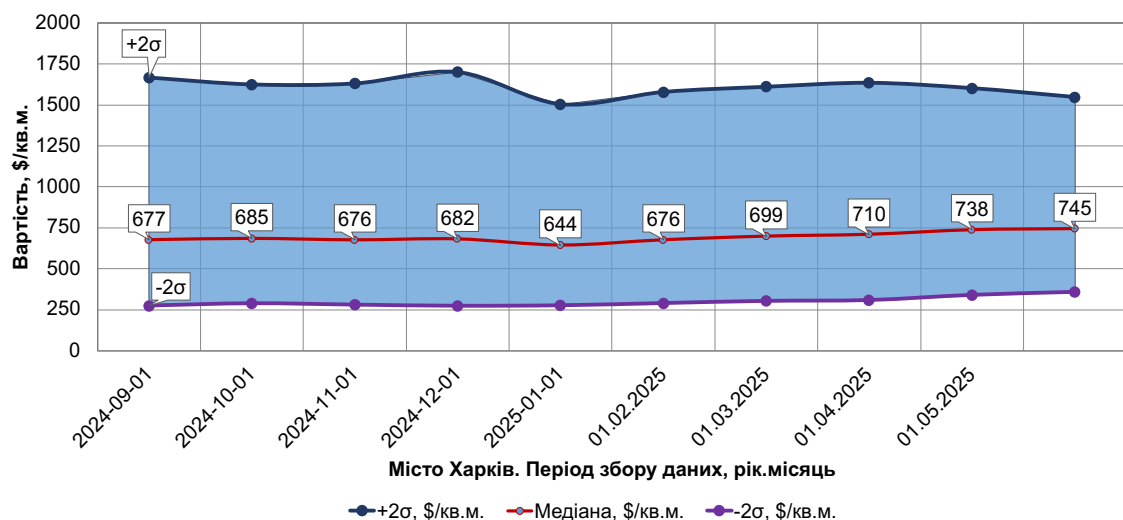
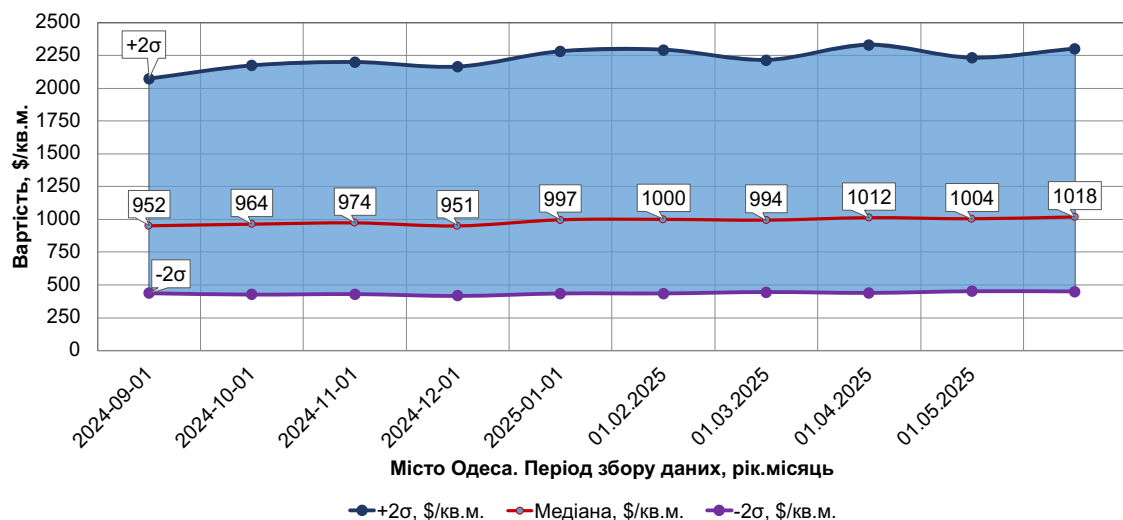


Рис. 1.10. Динаміка медіанної та граничних (95,46 %) рівнів вартості 1 кв. м житла в Україні станом на Червень 2025 р.





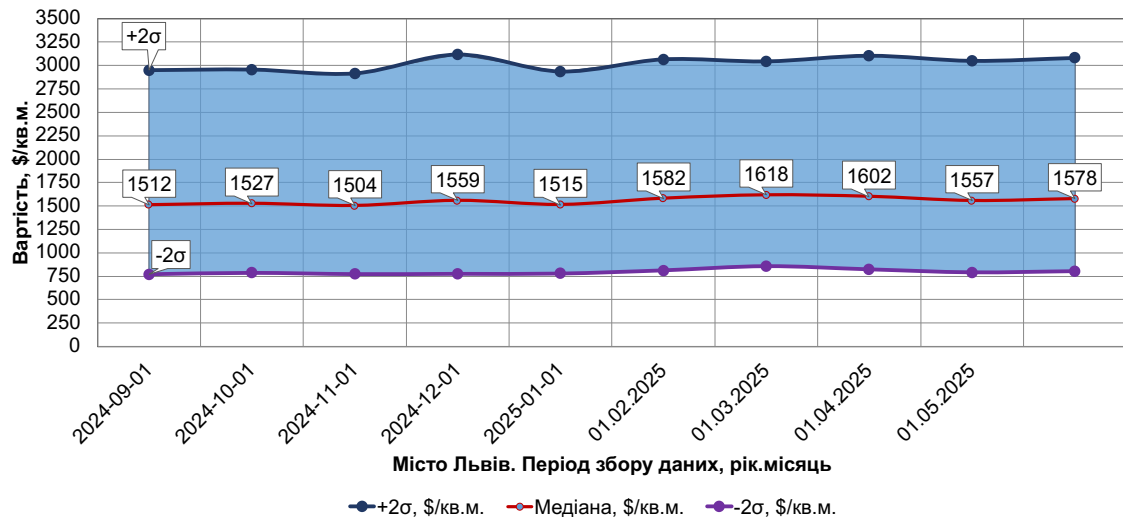


Рис. 1.11. Динаміка медіанної та граничних (95,46 %) рівнів вартості 1 кв. м житла у найбільших містах станом на Червень 2025 р.

Аналіз динаміки дисперсії та коефіцієнта варіації на ринку житла України у першому півріччі 2025 році виявив цікаві регіональні відмінності (рис. 1.12, 1.13).

Упродовж осінньо-весняного періоду на вторинному ринку житла в Україні спостерігалось поступове зниження дисперсії та коефіцієнта варіації цін, що свідчить про згладжування крайніх пропозицій і звуження цінового діапазону. При цьому Київ залишався найбільш неоднорідним ринком із ширшим спектром від економ-сегмента до преміальних об'єктів, а Львів позначився найвищою однорідністю, де ціни зосередилися ближче до середньої позначки.

Одеса, Харків та Дніпро продемонстрували подібну динаміку згортання розбіжностей між найдешевшими та найдорожчими пропозиціями. Зниження амплітуд дисперсії особливо відчутне після зимових коливань і вказує на зростання передбачуваності ринку та зменшення ризиків для покупців.

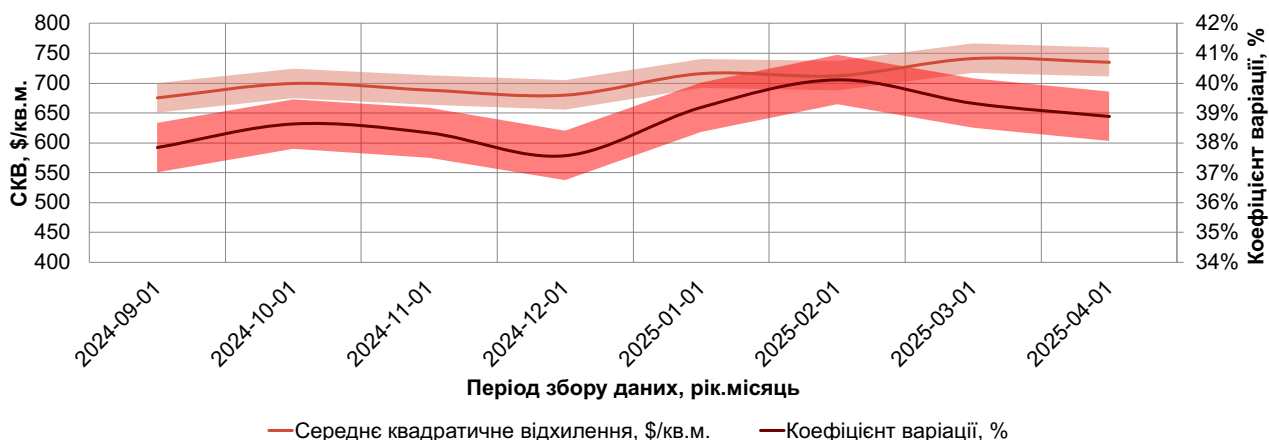
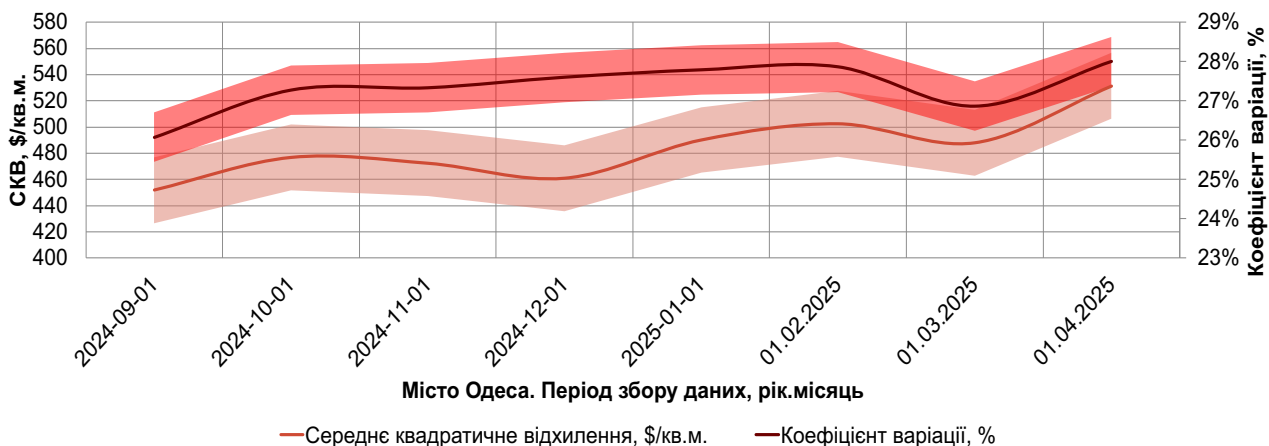
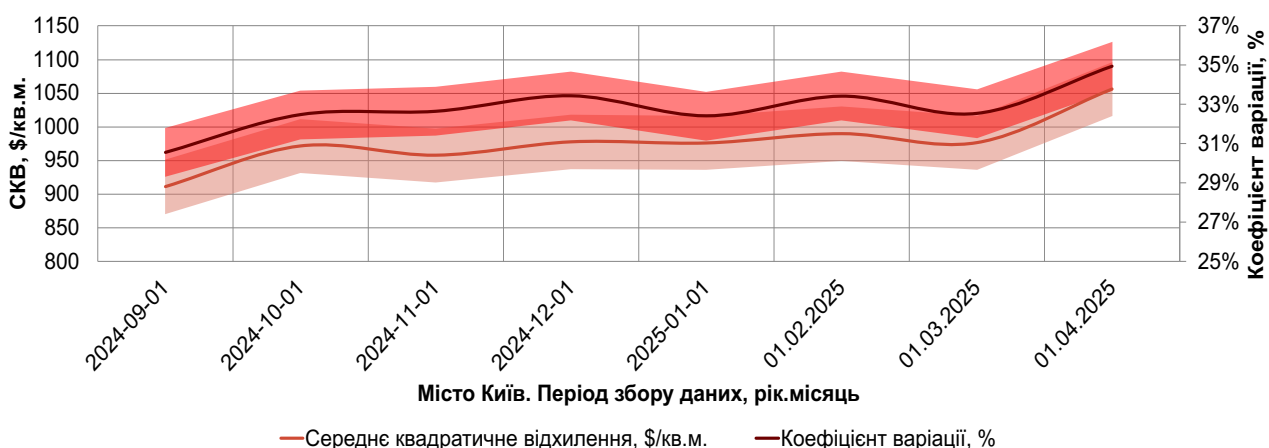


Рис. 1.12. Динаміка дисперсії та коефіцієнта варіації вартості 1 кв. м на вторинному ринку житла в Україні, 2025 р.



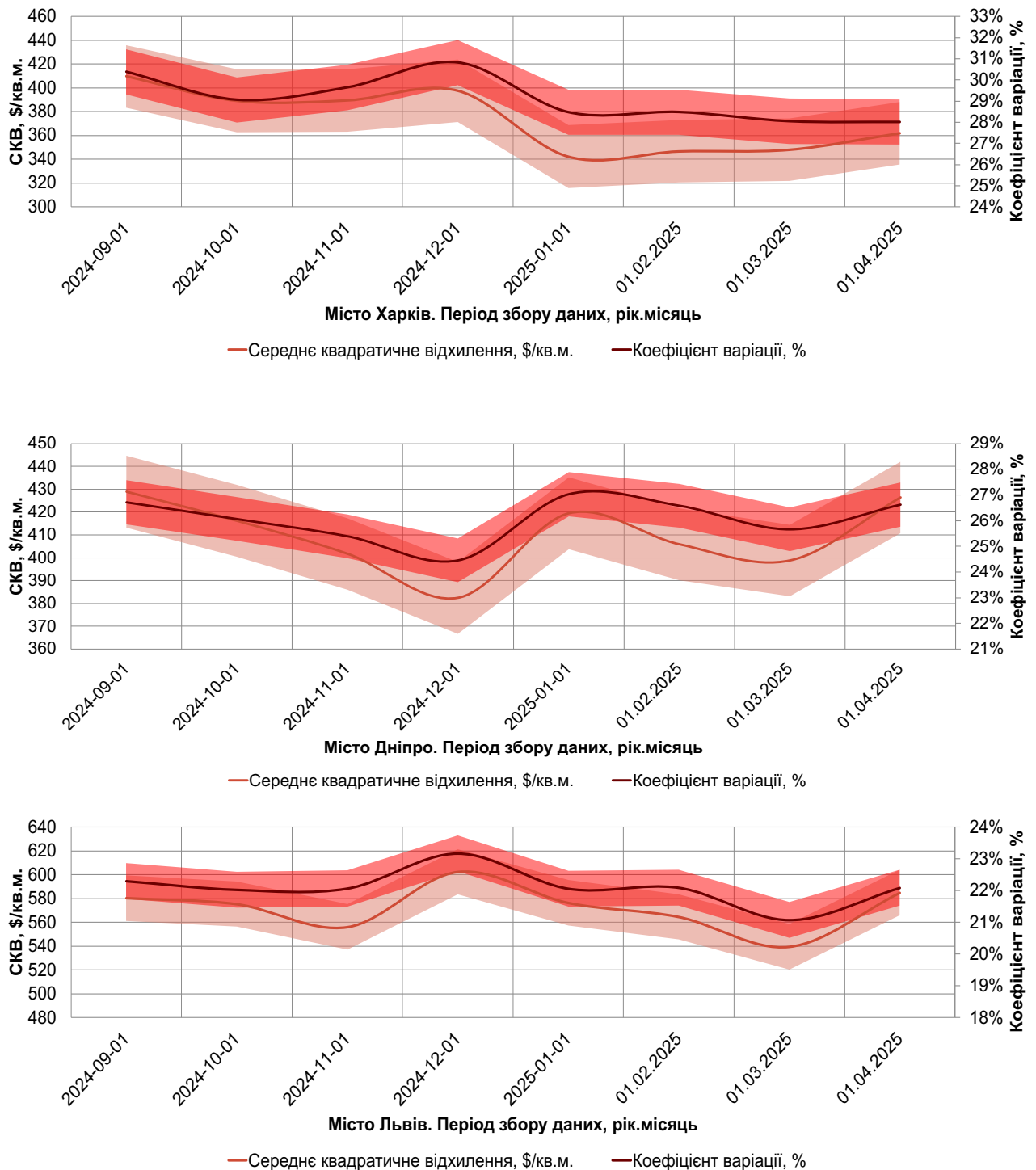


Рис. 1.13. Динаміка дисперсії та коефіцієнта варіації вартості 1 кв. м на вторинному ринку житла в найбільших містах України станом на кінець першого півріччя 2025 року

Інформаційна база ринку нерухомості постійно поповнюється та оновлюється, що дозволяє розширювати її аналітику з застосуванням сучасних методів математико-статистичної обробки результатів та

отримувати найбільш обґрунтовані та достовірні параметри цього ринку та його еволюції з визначенням впливу широкого спектру окремих факторів ціноутворення.

- Протягом 2024 р. вторинний ринок житла України демонстрував помірну стабілізацію цін і повільне відновлення активності після шоків 2022 року. За даними експертів, середня доларова ціна 1 м² вторинного житла на початок 2024 р. становила ≈\$1 200 (≈44 000 ₴) і до кінця року знизилася до ~1100 \$ (≈40–42 тис.₴). На початку 2025 р. ціни знову зросли, закріпившись біля \$1100–1150/м² (≈42 000 ₴). Валютний курс гривні залишався практично фіксованим, тож номінальні гривневі ціни (≈+12 % у 2024 р. за інфляцією) зростали відповідно до інфляції, тоді як ціни в доларах були відносно стабільними. За 2024 р. індекс цін на вторинне житло зріс лише на 11,6 % – найменше з 2022 р. – що відображає низьку платоспроможність і обережність учасників ринку. Загалом у I півріччі 2025 р. ринок демонстрував невелике підвищення цін після стабілізації наприкінці 2024 р. (середня ціна пропозицій ≈\$1143/м² у червні 2025, +7 % від грудня 2024).

- Динаміка продажу характеризувалася поступовим відродженням попиту до ~75 % довоєнного рівня. У 2024 р. кількість угод на вторинному ринку зросла на 14 % порівняно з 2023 р., але це становило лише близько 70 % допандемічних показників. Попит частково підтримувала держпрограма «ЄОселя»: близько 8 % покупців уже скористалися нею, а ще 36 % планують. Разом з тим, ринок пропозиції зростав: до кінця 2024 р. число оголошень про продаж квартир збільшилося (у 2024 р. +5 % до 2023). У гривневому виразі ціни майже повернулися до рівня початку 2024 р., а з урахуванням інфляції фактично дещо зросли. Таким чином, за 2024–2025 рр. вторинний ринок характеризується ціною відносною стабільністю та незначним зростанням (у валютному еквіваленті ціни зараз приблизно на рівні 2021–2022 рр.)

- Серед проданих квартир значна частка – невеликі за площею об'єкти. Медіанна площа куплених квартир становить ≈48 м², що вказує на переважний попит на «компактне» житло. Однокімнатні та двокімнатні квартири залишаються найпопулярнішими

- Однокімнатні та двокімнатні квартири найліквідніші – їхній попит підтримує високу ціну за метр. Медіанна вартість 1-кімн. квартир у доларах майже не змінилася у 2024 р. (+0 %), двокімнатних – практично не змінилася (-0,2 %), тоді як трикімнатні подешевшали на ~4 %. Графічний огляд на рівні всіх обласних центрів демонструє суттєві регіональні диспропорції: наприклад, медіанні ціни 1-кімнатних квартир у Львові –

≈\$56 000 (+17 % за рік), Ужгороді – \$41 200 (+29 %), Луцьку – \$38 000 (+29 %), Рівному – \$33 000 (+19 %), тоді як у Харкові – лише \$18 000 (–14 %), Запоріжжі – \$16 000 (–16 %). Такі дані показують, що **сегмент нових квартир** залишається незначним (лише ≈20 % довоєнного рівня угод), а структура пропозиції домінує на вторинному ринку. Більшість укладених угод стосуються **старого житла**: понад 50 % проданих квартир мають вік >35 років, а лише чверть – новіші об'єкти до 15 років. Це означає, що велика частина куплених квартир потребує ремонту, і попит на об'єкти з хорошим ремонтом є вищим.

- Попит у регіональному розрізі сильно залежить від безпеки. Західні та центральні області (Львівська, Закарпатська, Івано-Франківська, Рівненська, Тернопільська, Вінницька та ін.) стали «тихими гаванями» для бізнесу і переселенців, тож тут зафіксовано помітне зростання цін і активності. Наприклад, у 2024 р. у багатьох західних містах медіанні ціни квартир зросли на 10–30 % (Луцьк +29 %, Івано-Франківськ +29 %, Рівне +19 %). Натомість у прифронтових сході та півдні (Донецька, Луганська, Харківська, Запорізька, Херсонська області) ціни падають (наприклад, Харків –\$18 000/кв.м або –14 % за рік, Запоріжжя – \$16 000/кв.м (–16 %), Херсон – \$14 250/кв.м (–21 %)), а кількість угод менша. Столиця традиційно лідирує за ціною – середня вартість вторинного житла у Києві ~2000 \$/м² (включаючи елітні райони). Проте й тут є велика нерівномірність: у центрі (Печерський, Шевченківський) середня ціна перевищує 3000 \$/м², тоді як у віддалених районах (Троєщина, Деснянський) вона ≈1000–1100 \$/м². Такий широкий розкид (елітна «хвостова» частина та маса доступніших квартир) свідчить про **асиметричність розподілу цін** – характерну для логнормального розподілу нерухомості, де медіана (~35–60 тис.\$ залежно від міста та типу) значно нижча за середню через наявність високовартісних об'єктів.

- Таким чином, регіональна диференціація цін є надзвичайно високою: безпечні західні та центральні регіони демонструють дорожче і зростаюче житло, а східні/південні – більш дешеве та дешевшаюче. Враховуючи, що більшість угод припадає на недорогі об'єкти (50–60 тис.\$ за квартиру), можна зробити висновок, що логнормальний розподіл цін (асиметрична «довга хвіст» дорогих об'єктів) утримується і в поточних умовах війни.

- Війна радикально змінила розподіл попиту і поведінку покупців/продавців. Більшість ВПО переселилася у відносно безпечні західні і центральні області (Закарпаття, Львівщина, Буковина, Вінниччина тощо). Це створило великий попит на житло в цих регіонах: багато сімей шукають квартири для оренди чи купівлі в безпечних містах. Як наслідок,

у західних центрах ціни значно зросли (див. попередній пункт). У перехідних регіонах (центральна Україна) також спостерігається зростання попиту через притік людей. У протилежність цьому, попит у прикордонних і окупованих зонах (Схід, південь) критично впав: ці райони несуть високі ризики безпеки, значна частина населення виїхала, інфраструктура руйнується. Ціни тут дешевшають (інвестиції «заморожені»), а ринок – фактично паралізований.

- Покупці почали звертати увагу на нові критерії: поверховість (поближче до першого поверху), автономне енергозабезпечення, автономне опалення, наявність бомбосховища чи укриття. Такі характеристики наразі значно підвищують цінність житла. Девелопери і продавці все частіше акцентують у рекламі елементи безпеки (комфортне незалежне опалення, генератори, облаштовані укриття).

- В умовах війни і нестабільності покупці стали більш обережними та орієнтованими на найважливіші параметри. За опитуваннями, найпріоритетнішими критеріями вибору житла лишаються ціна, кількість кімнат, площа і район. Водночас зросла увага до безпеки і автономності (як зазначено вище). Люди все частіше обирають готове житло з ремонтом та хорошим станом, аби уникнути додаткових витрат і ризиків на ремонт.

Таким чином, ринок квартир в Україні продовжує адаптуватися до нових реалій, а війна залишається ключовим фактором, що змінює правила гри на ринку..

2. ІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНИЙ БЛОК РИНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Інформаційно-аналітичний блок ринку земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення поділяється на три підрозділу:

- Земельні ділянки для житлової й суспільної забудови;
- Земельні ділянки сільськогосподарського призначення;
- Земельні ділянки для промислової забудови.

Станом на кінець Червня 2025 року загальна інформаційна база ринку землі охоплює біля 32 тис. унікальних пропозицій з яких 48% - ділянки житлової забудови, 8% - промислового призначення, 44% - сільськогосподарського призначення. Загальний фінансовий обсяг ринку землі на Червень 2025 р. складає 5,52 млрд. дол. США. (рис.2.1).

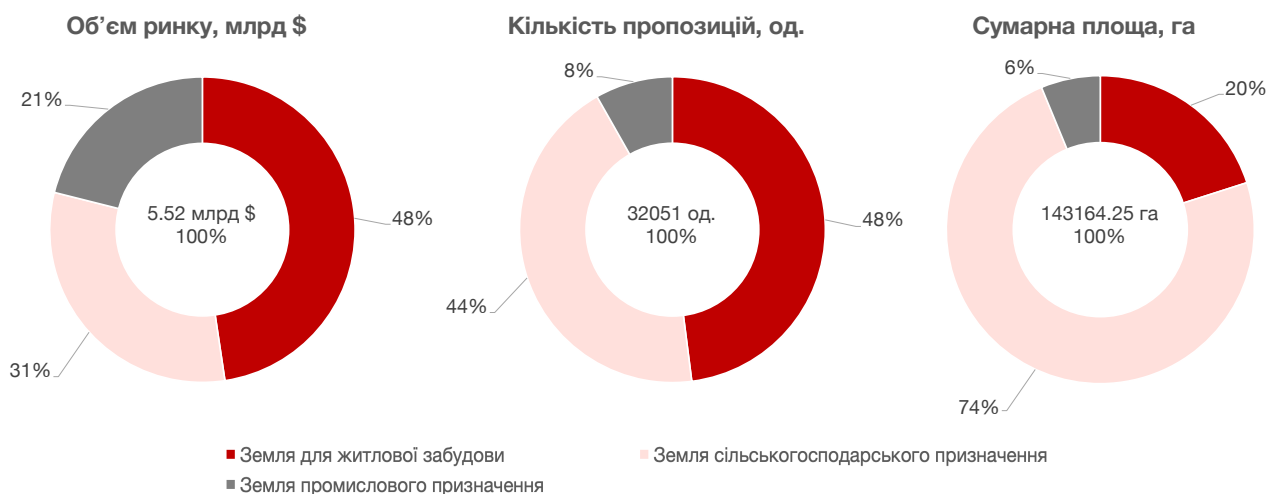


Рис.2.1. Обсяг ринку землі в Україні станом на Червень 2025 р.

Рис. 2.2 ілюструє динаміку кількості пропозицій на ринку землі в Україні за період 2023-2025 років. Аналіз графіка свідчить про значні коливання, які були зумовлені комплексом зовнішніх і внутрішніх факторів.

Повномасштабна війна в 2022 році призвела до різкого скорочення пропозицій на ринку землі. Економічна нестабільність, невизначеність щодо майбутнього та обмеження в переміщенні обмежили активність продавців. З 2023 року спостерігається поступове відновлення ринку. Динаміка кількості пропозицій набула хвилюподібного характеру, що

свідчить про поступове подолання наслідків кризи. Однак, на ринок продовжували впливати такі фактори, як інфляція, зміни валютного курсу та геополітична ситуація. У 2024 році тенденція до відновлення ринку зберігається. Зростання кількості пропозицій свідчить про підвищення активності продавців та відновлення довіри інвесторів. Проте, ринок залишається чутливим до зовнішніх шоків.

У першій половині 2025 року кількість пропозицій на ринку землі продемонструвала помірне зростання, досягнувши близько 28 % від довоєнного рівня. Це свідчить про те, що дедалі більше власників готові виставляти ділянки на продаж, але обережність і невпевненість все ще переважають.

Кожен період мав свої особливості та був впливом різних факторів, таких як політичні події, економічні умови та ринкові тренди. Ці дані відображають загальну тенденцію на ринку землі в Україні, підкреслюючи його чутливість до зовнішніх умов та здатність до відновлення після кризових періодів.

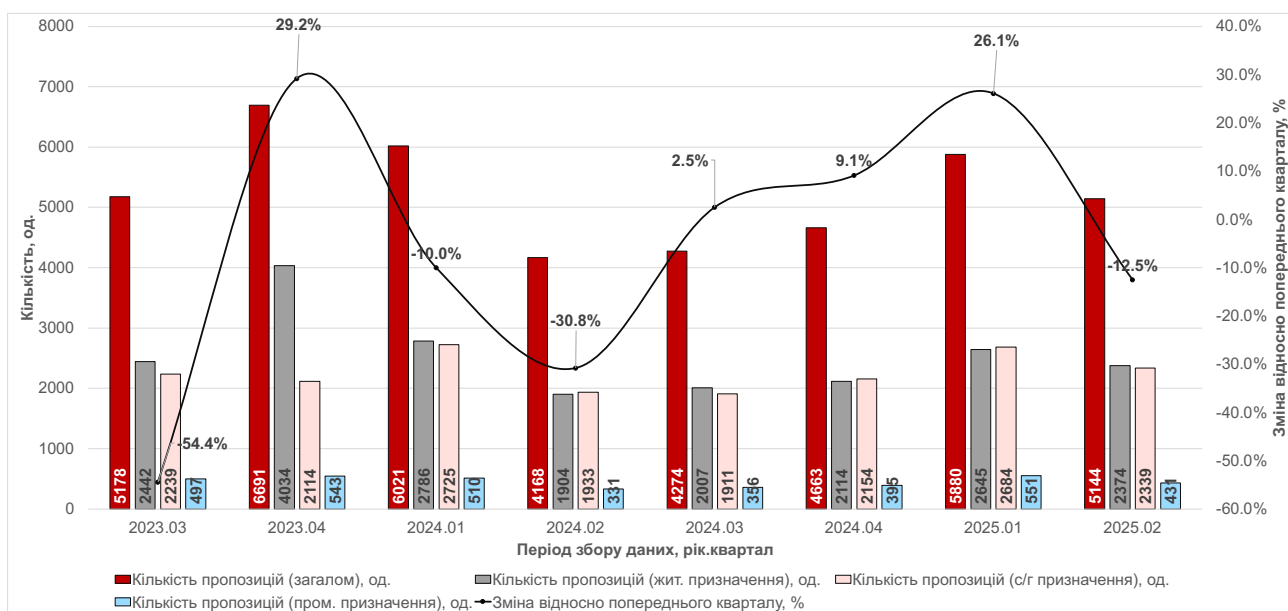


Рис. 2.2. Динаміка зміни кількості пропозицій ринку землі в Україні, 2023-2025 рр.

З аналізу об'єму ринку землі (рис. 2.3) також бачимо, як ринку потроху оговтується від шоку, спричиненого повномасштабним вторгненням, бачимо тенденцію до поступового відновлення. У 2022 році ринок зазнав суттєвих втрат через економічні та політичні кризи, що відобразилося у значних спадах в обсязі ринку. У 2023 році спостерігалось

поступове відновлення, яке супроводжувалося як зростанням, так і спадами, що свідчить про нестабільність ринку.

У 2024 році ринок продовжував оговтуватися від наслідків повномасштабного вторгнення, демонструючи хвилеподібну динаміку. Перший квартал зафіксував суттєве сповільнення через непевність і зовнішні шоки. Друга половина року поступово відновлювала обсяги завдяки урядовим ініціативам та пожвавленню інвестиційного попиту.

У 2025 році тренд на зростання посилився, що свідчить про відновлення довіри продавців та активізацію покупців. Ринок наближається до довоєнних обсягів, але залишаються ризики нових геополітичних загострень і коливань макропоказників.

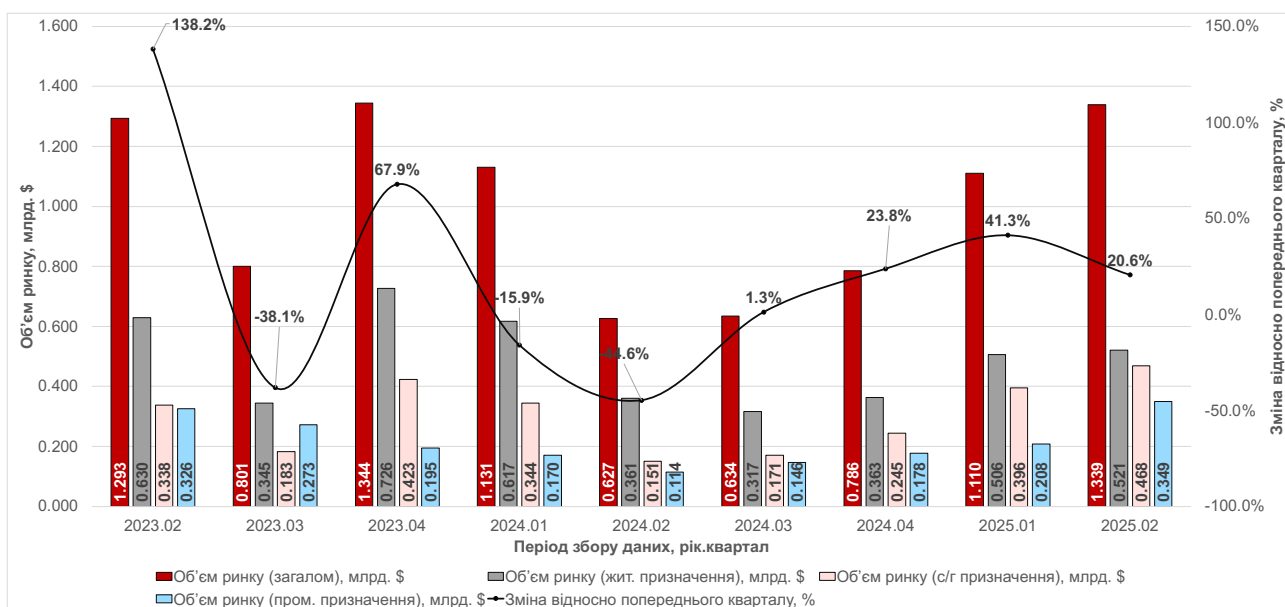


Рис. 2.3. Динаміка зміни об'єму ринку землі в Україні, 2022-2024 рр.

Проведений детальний ймовірносно-статичний аналіз з застосуванням найбільш потужних критеріїв статистичної відповідності показав, що розподіл цін на ринку землі є найбільш тісним до логнормального закону розподілу, який був прийнятий в якості теоретичного закону розподілу (рис. 2.4, 2.5). В якості одиниці виміру площі земельних ділянок прийнята 1 сотка площі як найбільш застосована.

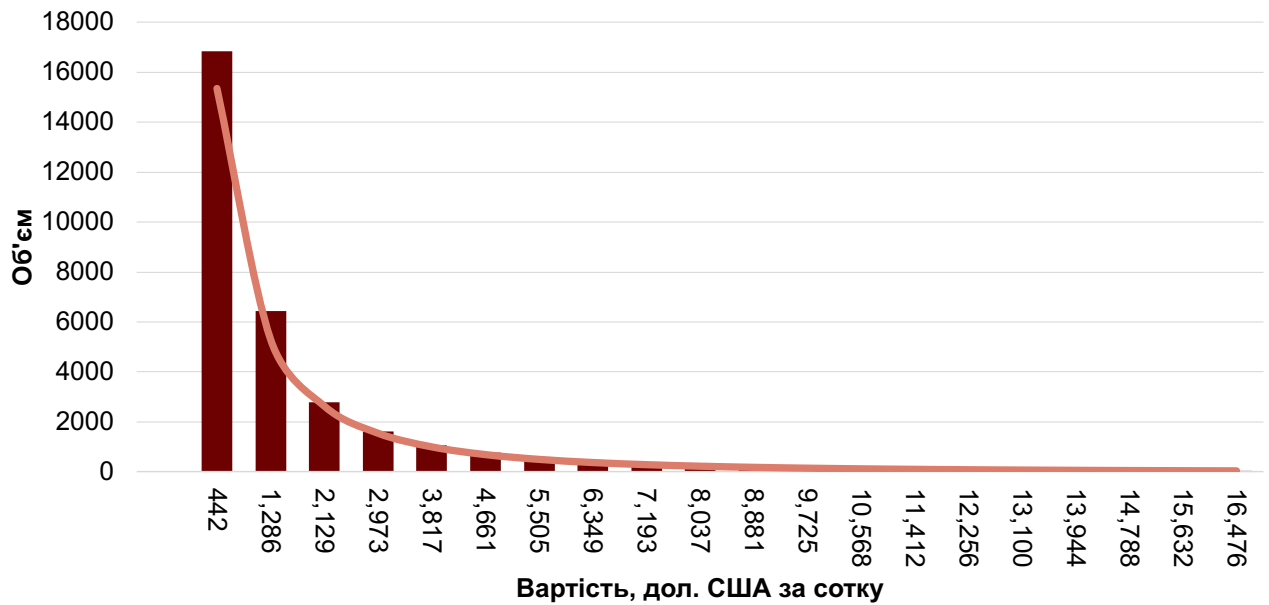


Рис. 2.4. Щільність розподілу вартості 1 сот. землі на ринку України станом на Червень 2025 р. та його опис

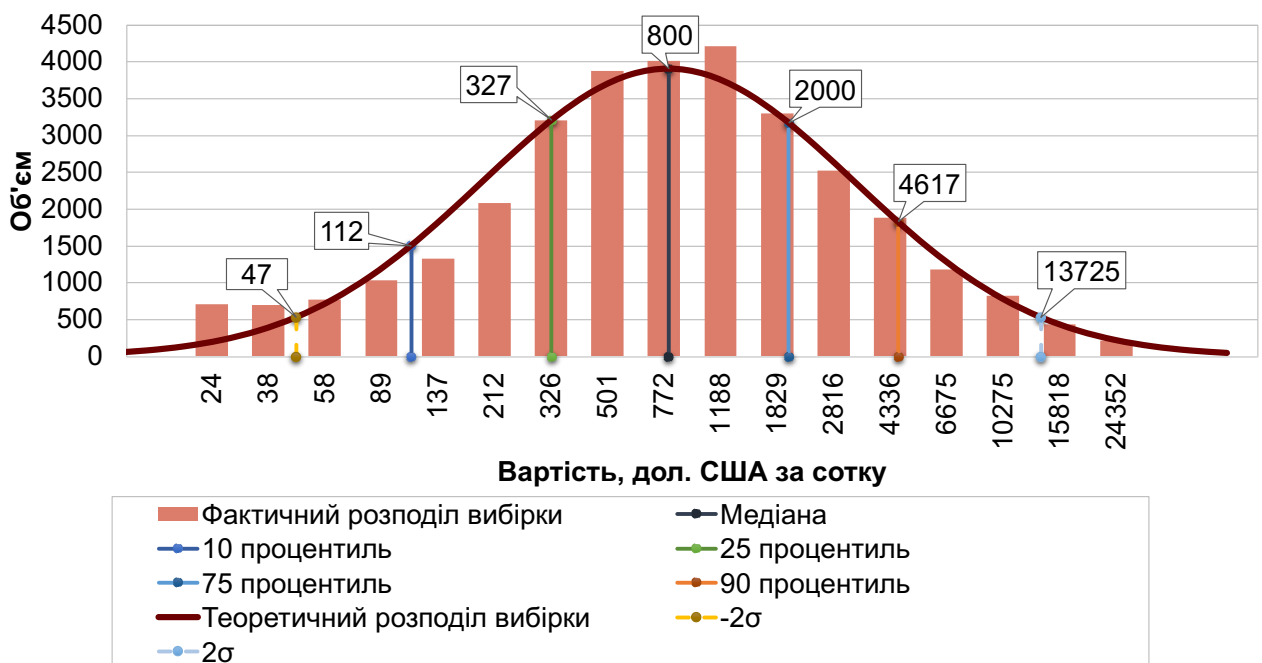


Рис. 2.5. Опис щільності розподілу вартості 1 сот. землі на ринку України станом на Червень 2025 р. лог-нормальним законом розподілу

Перевірка справедливості цього висновку для великої кількості статистичних вибірок для окремих регіонів та різних часових інтервалів підтвердила його обґрунтованість (рис.2.6).

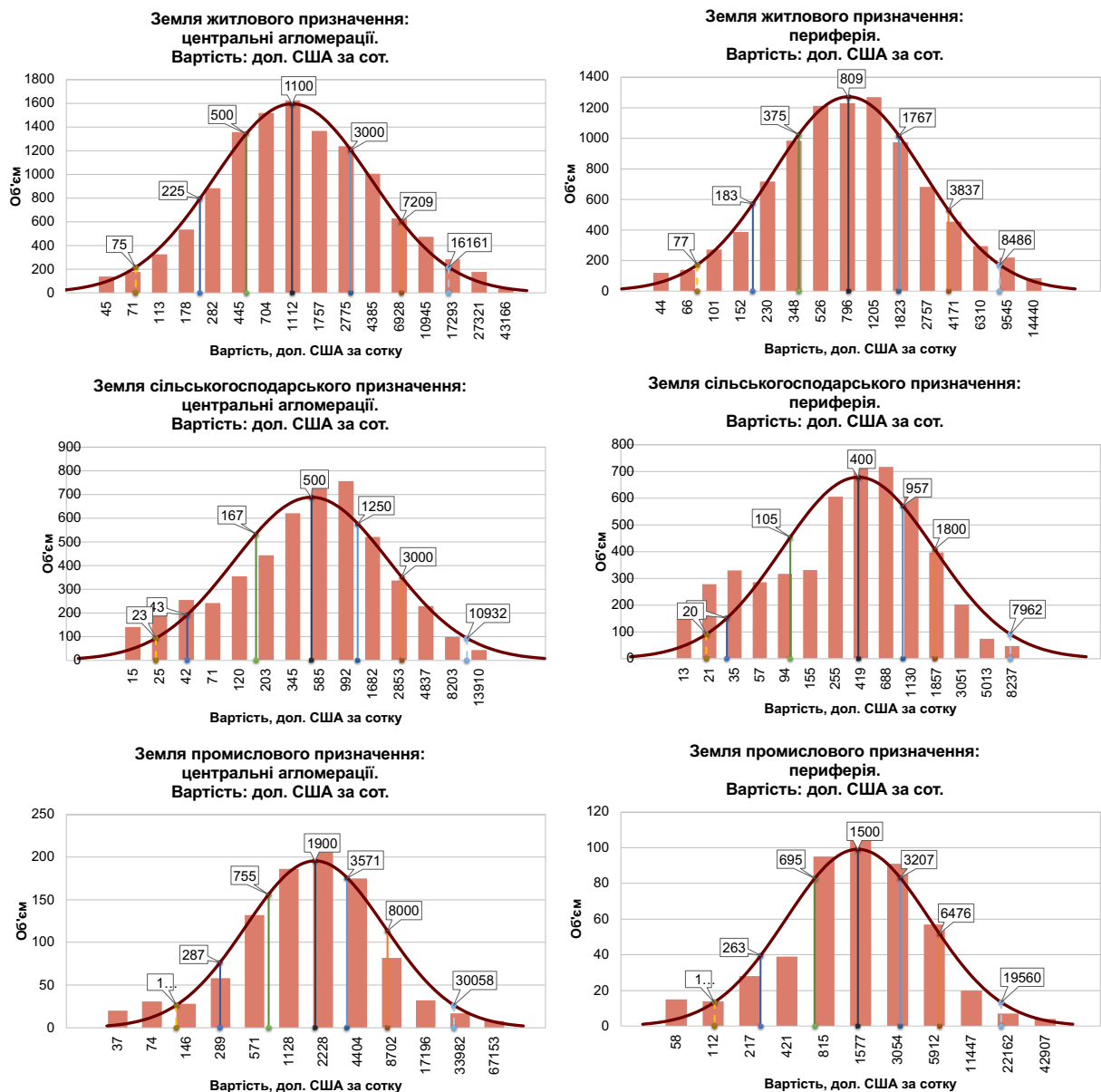


Рис. 2.6. Опис щільності розподілу вартості 1 сот. землі на ринку України в залежності від типу землекористування і географічного кластеру станом на Червень 2025 р. лог-нормальним законом розподілу

Зведена таблиця параметрів розподілу вартості землі різних категорій призначення для всіх без виключення регіонів України включає не тільки середнє та медіанне значення, але також рівень їх дисперсії та

варіації, що повністю описує ймовірісно-статистичні параметри цих розподілів (табл. 2.1 – 2.3). Зокрема, в цих таблицях наведені дані для значень «середнє плюс та мінус 2 σ », що відповідає межах 95,46 % відповідного розподілу.

Надані в табл. 2.1 – 2.3. дані свідчать про суттєві відмінності як рівнів середньої вартості для різних регіонів, що становлять більше 3-х разів, так і ступені їх волатильності. Саме тому отримання лише усереднених вартісних показників для кожного окремого регіону або області не є достатнім, враховуючи географічне зонування та районування вартісних показників.

Таблиця 2.1. Параметри вартості 1 сотки землі по регіонах України станом на Червень 2025 для земель житлового призначення

Область	Об'єм	Медіанна вартість, \$/сот.	Середня вартість, \$/сот.	СКО, log	Коефіцієнт варіації, %	Нижня межа довірчого інтервалу 95%	Верхня межа довірчого інтервалу 95%
Київська область	6245	3.03	2531.20	0.59	1.11	69.78	16304.67
Львівська область	2163	3.01	2036.23	0.50	0.89	100.48	10504.65
Одеська область	1324	3.20	6010.41	0.66	1.31	75.37	32744.82
Івано-Франківська область	1169	3.01	2014.53	0.61	1.16	61.58	16788.02
Вінницька область	1053	3.10	2760.60	0.56	1.04	93.69	16677.24
Дніпропетровська область	1041	2.96	1730.64	0.53	0.96	78.65	10508.39
Закарпатська область	902	3.05	2148.17	0.46	0.79	134.57	9174.49
Рівненська область	785	2.81	1210.49	0.44	0.75	85.17	4975.99
Волинська область	773	2.82	1218.20	0.53	0.95	58.29	7625.12
Житомирська область	742	2.74	968.96	0.46	0.80	65.38	4626.71
Полтавська область	642	2.72	906.34	0.48	0.83	58.42	4802.96
Хмельницька область	596	2.90	1364.85	0.49	0.85	85.19	7512.65
Тернопільська область	459	2.99	1575.63	0.43	0.72	136.04	6958.56

Черкаська область	452	2.73	1160.87	0.49	0.86	55.80	5143.13
Харківська область	435	2.82	1384.42	0.50	0.88	67.16	6617.67
Чернівецька область	402	3.00	1785.82	0.52	0.92	93.00	10753.26
Чернігівська область	294	2.60	731.06	0.51	0.90	37.89	4124.17
Кіровоградська область	280	2.71	1097.37	0.57	1.06	36.73	7145.85
Миколаївська область	232	2.80	1284.08	0.50	0.89	62.44	6502.06
Запорізька область	171	2.88	1168.48	0.48	0.85	80.64	6975.63
Сумська область	133	2.67	875.90	0.53	0.95	40.56	5333.35
Донецька область	26	2.79	1232.62	0.51	0.89	60.24	6330.65
Херсонська область	16	3.15	1397.96	0.51	0.90	136.48	14435.51

Таблиця 2.2. Параметри вартості 1 сотки землі по регіонах України станом на Червень 2025 для земель сільськогосподарського призначення

Область	Об'єм	Медіанна вартість, \$/сот.	Середня вартість, \$/сот.	СКО, log	Коефіцієнт варіації, %	Нижня межа довірчого інтервалу 95%	Верхня межа довірчого інтервалу 95%
Київська область	2534	2.70	1186.07	0.59	1.10	33.67	7425.02
Львівська область	1093	2.96	1556.66	0.53	0.94	80.18	10182.98
Івано-Франківська область	716	2.93	1411.44	0.61	1.17	50.96	14177.50
Закарпатська область	552	2.85	1188.85	0.50	0.88	69.87	7013.12
Вінницька область	522	2.78	1235.20	0.58	1.07	42.38	8493.59
Хмельницька область	499	2.60	743.17	0.55	1.00	32.10	4984.24
Одеська область	391	2.70	1562.85	0.68	1.36	22.28	11220.89
Дніпропетровська область	377	2.25	551.31	0.70	1.46	6.92	4560.64
Рівненська область	355	2.60	679.59	0.47	0.82	45.08	3531.61

Житомирська область	335	2.46	459.51	0.54	0.99	23.47	3506.22
Полтавська область	300	2.22	400.10	0.59	1.10	11.10	2503.00
Черкаська область	295	2.40	456.24	0.56	1.04	18.54	3363.62
Волинська область	293	2.55	611.89	0.56	1.04	26.73	4804.25
Чернівецька область	242	2.85	968.86	0.53	0.97	59.62	8219.30
Тернопільська область	222	2.81	833.87	0.44	0.74	86.75	4768.13
Чернігівська область	211	2.22	330.31	0.60	1.14	10.46	2654.80
Харківська область	158	2.37	507.47	0.63	1.23	12.76	4330.87
Кіровоградська область	122	1.75	347.28	0.66	1.30	2.74	1153.53
Миколаївська область	96	2.03	295.71	0.65	1.29	5.29	2174.32
Сумська область	75	2.00	350.98	0.70	1.46	3.92	2565.30

Таблиця 2.3. Параметри вартості 1 сотки землі по регіонах України станом на Червень 2025 для земель промисловості, транспорту та іншого призначення

Область	Об'єм	Медіанна вартість, \$/сот.	Середня вартість, \$/сот.	СКО, log	Коефіцієнт варіації, %	Нижня межа довірчого інтервалу 95%	Верхня межа довірчого інтервалу 95%
Київська область	538	3.23	2802.83	0.58	1.09	114.46	24753.27
Одеська область	206	3.04	3735.30	0.58	1.09	75.93	16096.30
Львівська область	142	3.50	3556.94	0.47	0.82	353.42	27954.04
Закарпатська область	63	3.19	2879.24	0.50	0.89	152.99	15958.15
Рівненська область	58	3.13	1927.76	0.42	0.71	194.03	9435.46
Івано-Франківська область	58	3.40	3458.49	0.52	0.92	234.53	27473.76
Житомирська область	53	3.06	1321.30	0.49	0.85	121.88	10903.49
Дніпропетровська область	49	2.97	1684.11	0.57	1.06	67.71	12925.30

Черкаська область	36	3.03	1771.92	0.52	0.93	98.93	11789.75
Вінницька область	35	3.42	4959.03	0.56	1.03	200.78	34491.85
Волинська область	33	3.05	2225.63	0.65	1.29	55.41	22840.94
Хмельницька область	30	3.22	2665.58	0.59	1.11	109.44	25152.40
Тернопільська область	28	3.16	2782.47	0.53	0.96	122.08	16726.10
Чернівецька область	24	3.30	2503.39	0.42	0.71	286.02	13785.30
Миколаївська область	15	2.59	466.96	0.55	0.99	31.49	4768.03
Полтавська область	15	3.06	1593.38	0.41	0.69	171.30	7720.29
Кіровоградська область	14	2.91	1261.37	0.64	1.25	43.23	15615.09
Харківська область	9	3.46	2212.22	0.82	1.91	66.64	122488.98
Чернігівська область	8	2.82	1307.02	0.58	1.07	46.83	9421.03
Запорізька область	6	2.94	2526.31	0.81	1.89	20.55	36517.72
Сумська область	2	2.35	391.55	0.72	1.51	8.10	6066.24

Залежність вартості 1 сотки землі від загального розміру ділянки для житлової забудови та ділянок сільськогосподарського призначення продемонстрована на рис. 2.7 – 2.10.

Отримані кількісні рівняння, які дають апроксимацію цих емпіричних залежностей дають змогу проводити з їх використанням безпосереднє коригування при співвідношенні вартості існуючих на ринку пропозицій аналогів та об'єктів оцінювання.



Рис. 2.7. Залежність вартості 1 сотки землеволодінь житлового призначення від їх загальної площі (Центральні агломерації)

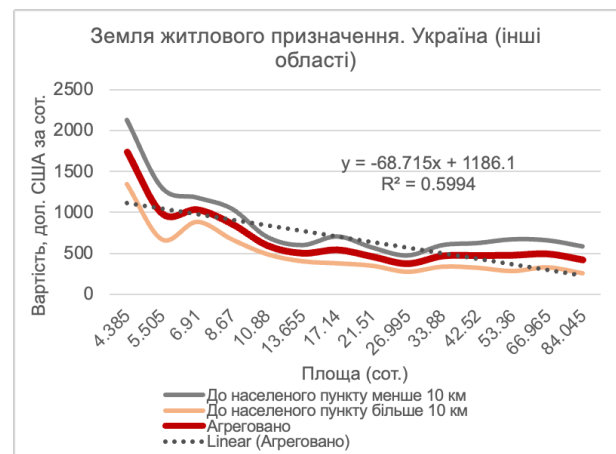


Рис. 2.8. Залежність вартості 1 сотки землеволодінь житлового призначення від їх загальної площі (Периферія)

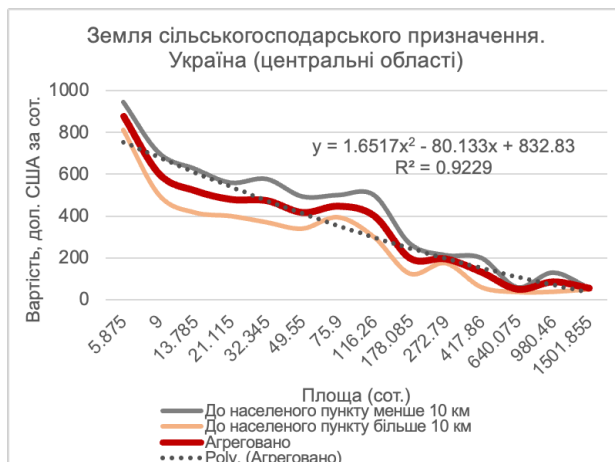


Рис. 2.9. Залежність вартості 1 сотки землеволодінь сільськогосподарського призначення від їх загальної площі (Центральні агломерації)

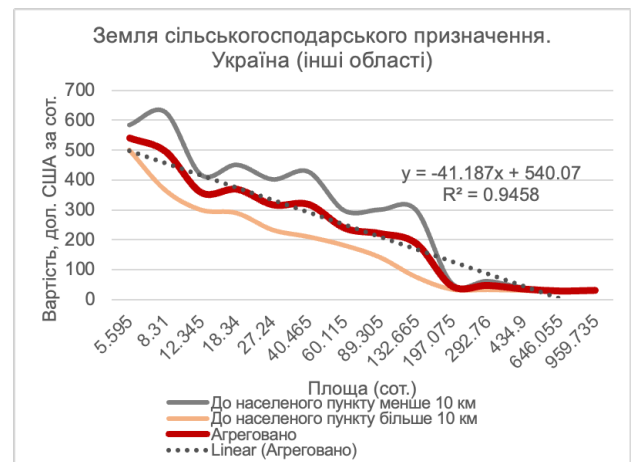


Рис. 2.10. Залежність вартості 1 сотки землеволодінь сільськогосподарського призначення від їх загальної площі (Периферія)

В більш узагальненому вигляді ця інформація представлена в таблиці 2.4, де надана медіанна вартість 1 сотки в залежності від категорії землекористування, відстані від найближчих міст та регіонів розташування. Розміри земельних ділянок умовно поділені на до 25 соток та більше 25 соток, так як в Україні під одне домоволодіння найчастіше виділяють не більше 25 соток.

Таблиця 2.4. Залежність вартості 1 сотки землі від категорії землекористування, регіону, відстані до найближчого міста і розміру ділянки

Категорія земельних ділянок	Вибірка	Відстань до найближчого міста	Площа, сот.	Медіанна вартість, Дол. США за сот.	Абсолютна різниця з базовим станом, дол.США за сот.	Відносна різниця з базовим станом, %
Земля житлової й суспільної забудови	Вся Україна	До 10 км	Всього	1171.93	-	-
			Більше 25 соток	1205.43	33.5	2.86%
			Менше 25 соток	1163.27	-8.7	-0.74%
		Від 10 до 50 км	Всього	613.58	-	-
			Більше 25 соток	562.46	-51.1	-8.33%
			Менше 25 соток	631.86	18.3	2.98%
	Центри агломерацій	До 10 км	Всього	2251.52	-	-
			Більше 25 соток	697.00	-1554.5	-69.04%
			Менше 25 соток	2659.00	407.5	18.10%
		Від 10 до 50 км	Всього	2247.72	-	-
			Більше 25 соток	995.00	-1252.7	-55.73%
			Менше 25 соток	2708.00	460.3	20.48%
	Периферія	До 10 км	Всього	2741.61	-	-
			Більше 25 соток	825.00	-1916.6	-69.91%
			Менше 25 соток	3231.00	489.4	17.85%
		Від 10 до 50 км	Всього	1238.92	-	-
			Більше 25 соток	505.00	-733.9	-59.24%
			Менше 25 соток	1488.00	249.1	20.10%
Земля сільсько-господарського призначення	Вся Україна	До 10 км	Всього	1869.08	-	-
			Більше 25 соток	1460.65	-408.4	-21.85%
			Менше 25 соток	3494.61	1625.5	86.97%
		Від 10 до 50 км	Всього	1165.49	-	-
			Більше 25 соток	949.16	-216.3	-18.56%
			Менше 25 соток	2302.45	1137.0	97.55%

	Центри агломерацій	До 10 км	Всього	344.96	-	-
			Більше 25 соток	399.00	54.0	15.67%
			Менше 25 соток	82.00	-263.0	-76.23%
		Від 10 до 50 км	Всього	155.82	-	-
			Більше 25 соток	174.00	18.2	11.67%
			Менше 25 соток	24.00	-131.8	-84.60%
	Периферія	До 10 км	Всього	164.77	-	-
			Більше 25 соток	198.00	33.2	20.17%
			Менше 25 соток	68.00	-96.8	-58.73%
		Від 10 до 50 км	Всього	43.17	-	-
			Більше 25 соток	52.00	8.8	20.46%
			Менше 25 соток	19.00	-24.2	-55.99%
Земля промислового призначення	Вся Україна	До 10 км	Всього	600.09	-	-
			Більше 25 соток	345.36	-254.7	-42.45%
			Менше 25 соток	816.51	216.4	36.06%
		Від 10 до 50 км	Всього	329.04	-	-
			Більше 25 соток	161.19	-167.8	-51.01%
			Менше 25 соток	540.88	211.8	64.38%
	Центри агломерацій	До 10 км	Всього	712.58	-	-
			Більше 25 соток	720.00	7.4	1.04%
			Менше 25 соток	705.00	-7.6	-1.06%
		Від 10 до 50 км	Всього	885.06	-	-
			Більше 25 соток	974.00	88.9	10.05%
			Менше 25 соток	773.00	-112.1	-12.66%
	Периферія	До 10 км	Всього	987.47	-	-
			Більше 25 соток	822.00	-165.5	-16.76%
			Менше 25 соток	1110.00	122.5	12.41%
		Від 10 до 50 км	Всього	772.40	-	-
			Більше 25 соток	851.00	78.6	10.18%
			Менше 25 соток	673.00	-99.4	-12.87%

Важливим елементом аналізу вихідної інформаційної бази ринку нерухомості є визначення часової динаміки його розвитку. Надана на Рис. 2.11 – 2.13, інформація візуально підтверджує те, що вартість земельної ділянки демонструє значні коливання протягом аналізованого періоду. Спостерігаються як періоди стрімкого зростання, так і періоди спаду. Незважаючи на коливання, загальна тенденція свідчить про поступове зростання середньої вартості землі.

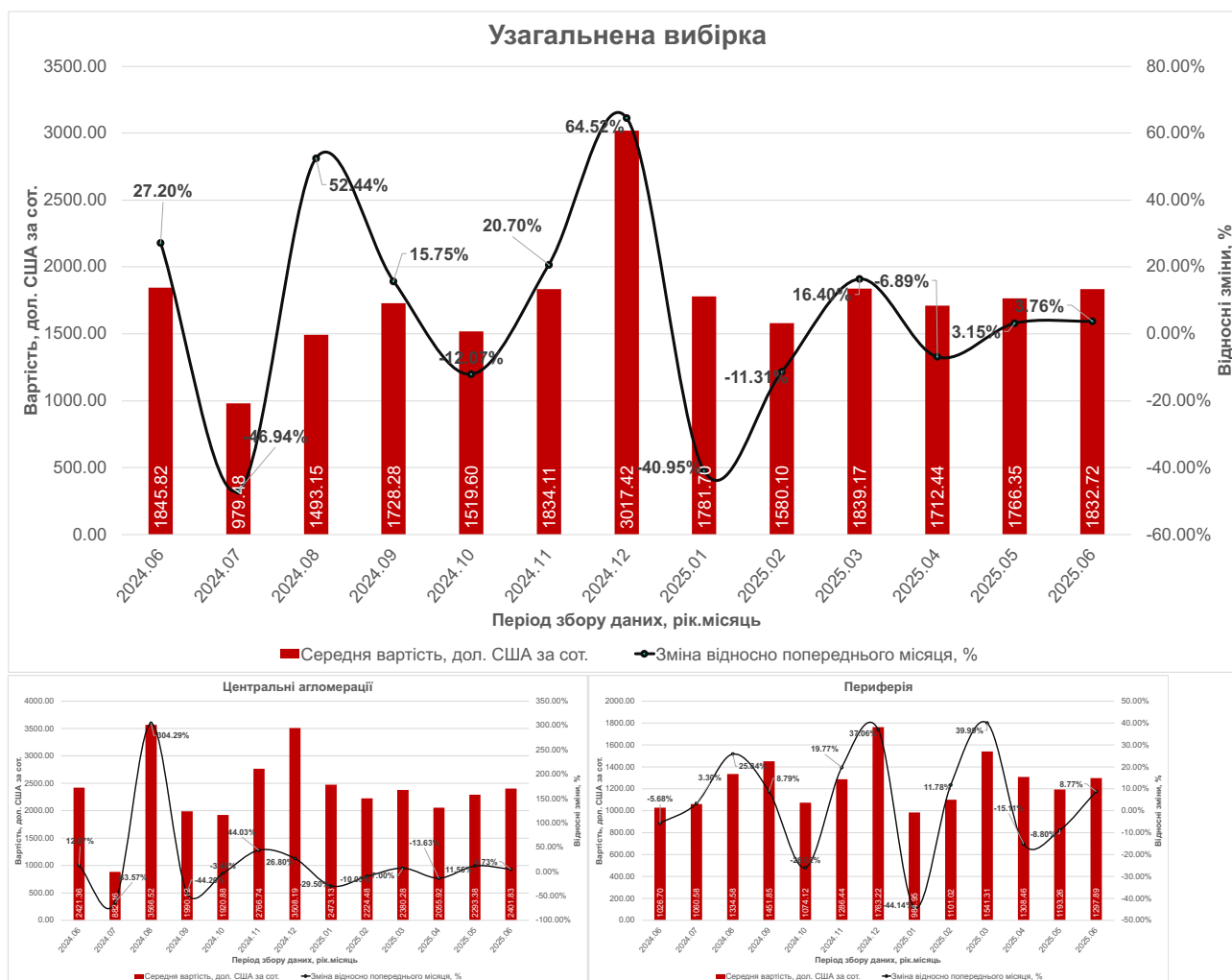


Рис. 2.11. Динаміка медіанної вартості 1 сот. землі житлового призначення в Україні станом на Червень 2025 р.

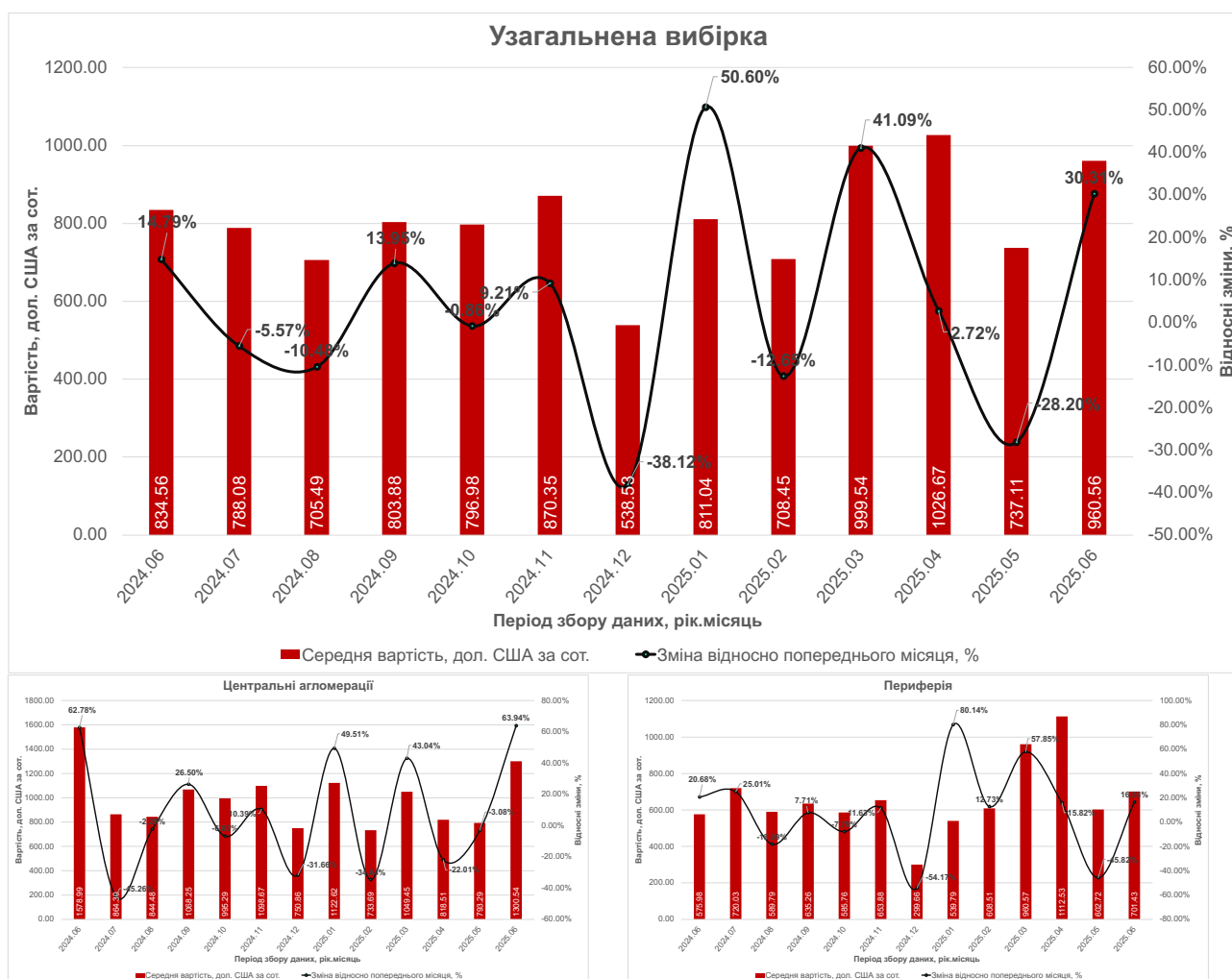


Рис. 2.12. Динаміка медіанної вартості 1 сот. землі сільськогосподарського призначення в Україні станом на Червень 2025 р.

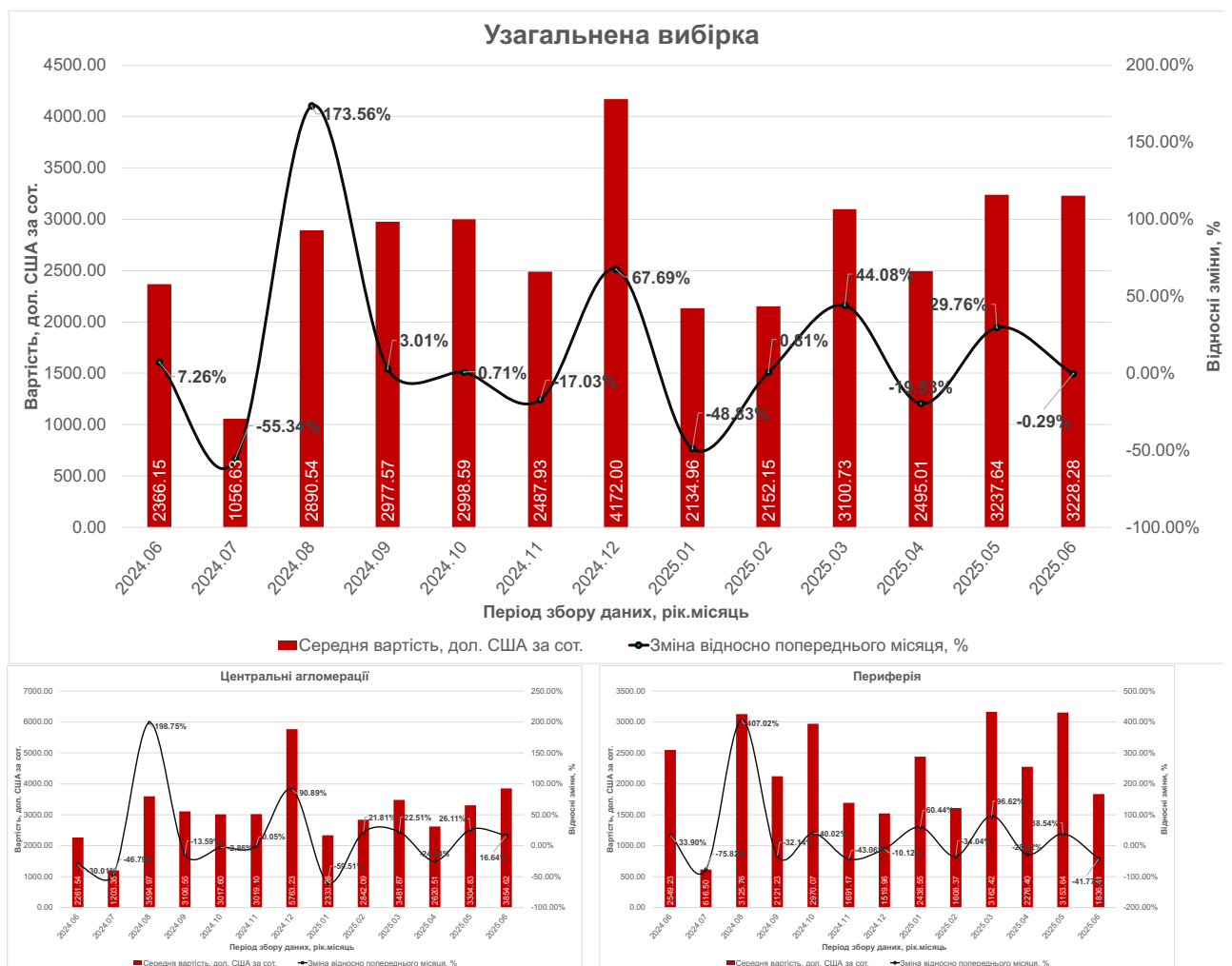


Рис. 2.13. Динаміка медіанної вартості 1 сот. землі промислового призначення в Україні станом на Червень 2025 р.

Динаміка змін вартості різних за призначенням категорій земельних ділянок з урахуванням не тільки медіанних значень вартості, але й їх розкиду наведена на рис. 2.14-2.15.



Рис. 2.14. Динаміка медіанної та граничних (95,46 %) рівнів вартості 1 сот. Земельних ділянок в Україні станом на Червень 2025 р. (Узагальнена вибірка)

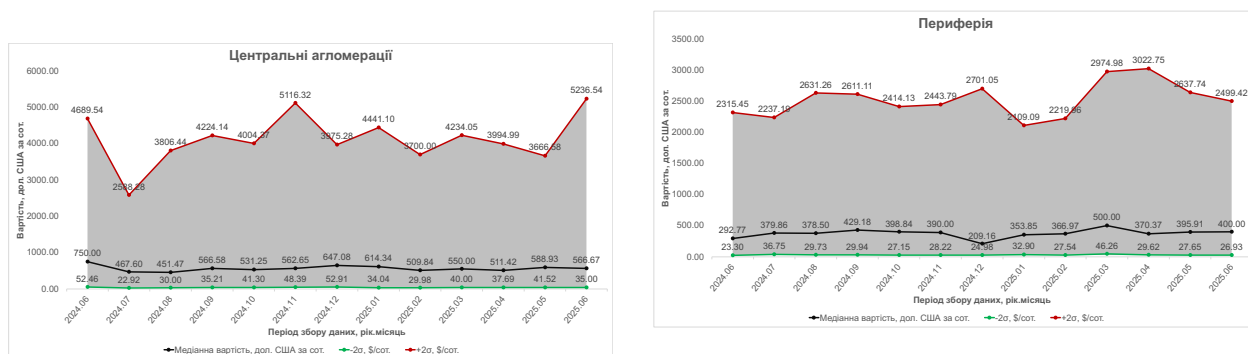


Рис. 2.15. Динаміка медіанної та граничних (95,46 %) рівнів вартості 1 сот. Земельних ділянок в Україні станом на Червень 2025 р.

Інформаційна база ринку землі дозволяє провести аналіз впливу на вартість важливих ціноутворюючих факторів. Для проведення комплексного аналізу ринку земельних ділянок України є необхідним визначення медіанної ціни квадратного метра в залежності від типу ґрунту, розташування, природного оточення та способу використання (Таблиця 2.5 – 2.8).

Таблиця 2.5. Параметри вартості 1 сотки земельної ділянки станом на Червень 2025 р в залежності від місця розташування

Місце розташування	Середня вартість, \$/сот.	Об'єм	Коефіцієнт варіації, %	Медіанна вартість, \$/сот.	Нижня межа довірчого інтервалу 95%	Верхня межа довірчого інтервалу 95%
Поза населеним пунктом	1718.37	363	1.17	800.00	47.95	13347.27
В селі	1413.42	263	0.81	833.33	96.07	7228.52
На хуторі	1281.17	9	0.93	900.00	82.69	9796.11
В дачному кооперативі	1814.91	54	0.88	1047.92	104.97	10459.14
В садовому товаристві	2354.54	62	0.87	1291.67	132.19	12607.65
В населеному пункті	3498.75	2471	0.98	1585.37	130.70	19230.41
В котеджному містечку	5454.98	180	0.96	3000.00	256.59	35074.94

Таблиця 2.6. Параметри вартості 1 сотки земельної ділянки станом на Червень 2025 р. в залежності від ґрунту

Ґрунт	Середня вартість, \$/сот.	Об'єм	Коефіцієнт варіації, %	Медіанна вартість, \$/сот.	Нижня межа довірчого інтервалу 95%	Верхня межа довірчого інтервалу 95%
Чорнозем	3095.99	31	0.89	1916.67	187.04	19640.49
Глинистий	2699.31	2070	1.02	1099.18	85.27	14168.81
Пісчаний	2424.79	145	0.75	1400.00	185.08	10590.25
Кам'янистий	3677.95	163	1.09	2000.00	135.52	29515.35

Таблиця 2.7. Параметри вартості 1 сотки земельної ділянки станом на Червень 2025 р. в залежності від природного оточення

Ландшафт	Середня вартість, \$/сот.	Об'єм	Коефіцієнт варіації, %	Медіанна вартість, \$/сот.	Нижня межа довірчого інтервалу 95%	Верхня межа довірчого інтервалу 95%
Річка	1516.68	9001	1.13	625.00	39.80	9815.55
Ліс	1537.10	12431	1.12	666.67	43.22	10283.08
Водосховище	1618.46	1297	1.15	686.67	42.23	11166.00
Пагорби	1523.60	3498	1.15	700.00	43.16	11354.07
Озеро	1717.26	7114	1.11	714.29	47.29	10788.59
Гори	1446.62	2149	1.17	801.65	47.65	13485.34

Парк	3372.38	2931	1.33	1229.95	57.80	26173.66
Острови	2914.43	302	1.26	1408.34	72.87	27215.64
Море	5834.05	597	1.33	2142.86	100.88	45517.96

Таблиця 2.8. Параметри вартості 1 сотки земельної ділянки станом на Червень 2025 р. в залежності від способу використання

Спосіб використання	Середня вартість, \$/сот.	Об'єм	Коефіцієнт варіації, %	Медіанна вартість, \$/сот.	Нижня межа довірчого інтервалу 95%	Верхня межа довірчого інтервалу 95%
Погріб	1502.43	1765	1.14	555.56	34.92	8838.75
Сарай	1790.69	2371	1.16	666.67	40.30	11028.63
Господарські приміщення	2479.15	2438	1.26	833.33	42.90	16188.23
Будинок	2671.90	4198	1.32	857.14	40.68	18061.70
Фундамент	2266.29	2415	1.08	940.00	65.43	13505.53
Город	2552.84	504	1.01	1000.00	78.66	12712.84
Сад	3299.72	525	1.12	1240.74	80.07	19227.02
Будматеріали	4446.61	125	1.20	1873.75	106.79	32877.93

3. ІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНИЙ ДОМОВОЛОДІНЬ

БЛОК РИНКУ

Станом на кінець першого півріччя 2025 року загальна інформаційна база ринку домоволодінь складає більше 139 тис. унікальних пропозицій. Аналізуючи об'єм ринку, який припадає на різні категорії кімнатностей, можна побачити високу фінансову ємність, яка становить близько 25 млрд дол. США (рис. 3.1).

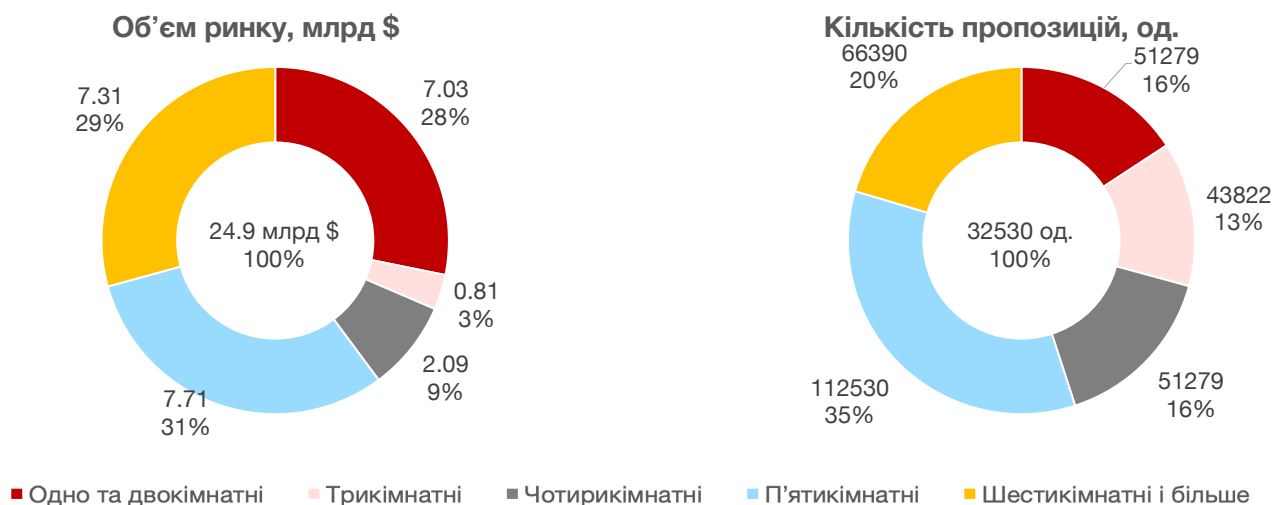


Рис. 3.1. Обсяг ринку домоволодінь в Україні станом на Червень 2025 р.

Загальна кількість існуючих пропозицій до продажу за 1 півріччя 2025 року склала 32530 домоволодінь (Рис. 3.1). Найбільша частка пропозицій до продажу перепадає на п'яти- та шестикімнатні будинки, яка для них становить відповідно 35% та 20% від загальної чисельності квартир, що пропонуються до продажу. Частки одно та двокімнатних-, трикімнатних та чотирикімнатних пропозицій розподілені майже рівномірно сягаючи 13-16%.

В грошовому еквіваленті об'єм вторинного ринку домоволодінь в Україні на Червень 2025 склав понад 24 млрд. дол. США (Рис. 3.1). Найбільша частку в ньому перепадає на п'яти-, шести-, одно- та двокімнатні пропозиції –31%, 29% і 28% відповідно. Частка 4-х кімнатних квартир в грошовому вимірі вже складає 9%, 3-кімнатних квартир відповідно – 3%.

Показники обсягу ринку в Україні за період 2024-2025 рр. в динаміці дозволяють проаналізувати, як впливали ті чи інші фактори на ринкову активність (рис. 3.2, 3.3). З початку 2022 року спостерігалось стрімке падіння обсягу ринку домоволодінь, що було обумовлено політичною нестабільністю, економічною кризою та загальною невизначеністю щодо майбутнього. Цей період характеризувався високим рівнем невизначеності серед учасників ринку, що призвело до зниження попиту та пропозиції.

Протягом 2024–2025 років ринок домоволодінь в Україні пройшов етап поступового відновлення: на початку 2024-го адаптація учасників до нових умов активізувала угоди в бюджетному сегменті, тоді як преміальні об'єкти залишалися менш рухливими; літній період приніс традиційне зниження через відпусткову макрокартину та невизначеність із безпекою, після чого восени із поверненням громадян до міст, попит підкріпився новим імпульсом, але наприкінці року відбулось гальмування. У 2025 повернення до довоєнних обсягів відбувається поступово, тісно пов'язане з безпековим контекстом, силою державних програм, стабільністю фінансової системи та доступністю іпотеки, тоді як ключовими ризиками залишаються ескалація конфлікту, високі темпи інфляції й можливі зміни грошово-кредитної політики.

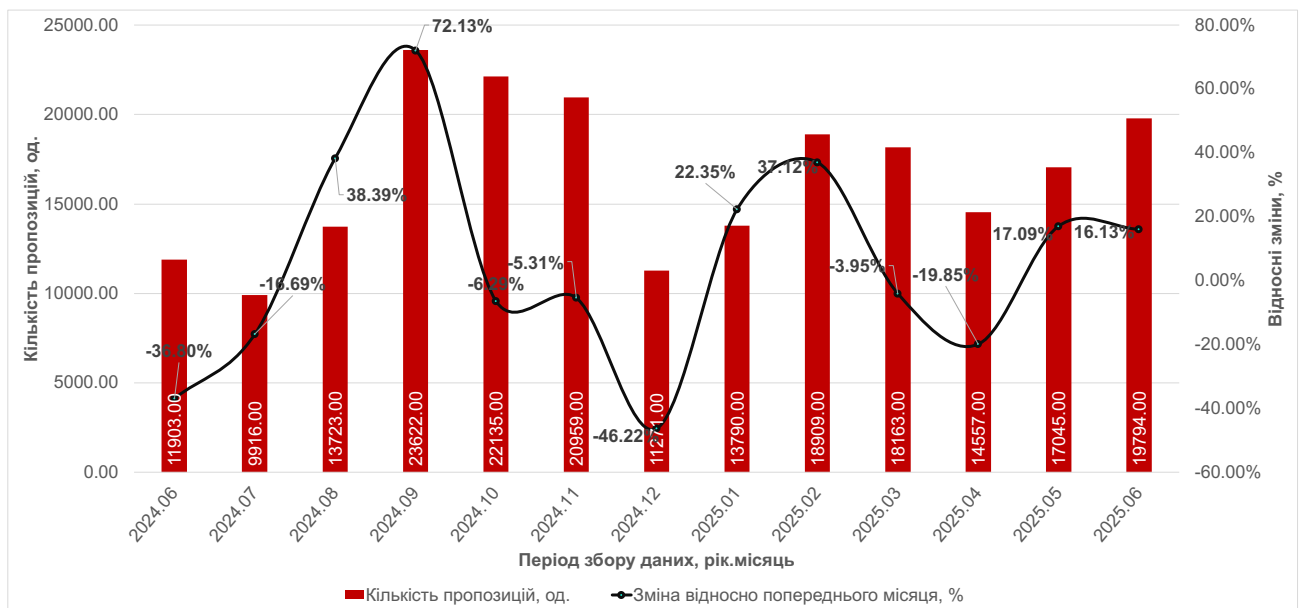


Рис. 3.2. Динаміка зміни кількості пропозицій ринку домоволодінь в Україні, 2024-2025 рр.

Рис. 3.3 ілюструє, що протягом 2024–2025 років обсяги ринку домоволодінь тісно корелювали з безпековою ситуацією на фронті: кожне загострення бойових дій призводило до різкого зниження активності, тоді як періоди відносного затишшя відразу відзначалися поживавленням угод; при цьому навіть поліпшення фінансових чи кредитних умов не могло компенсувати страх учасників ринку перед новими атаками, тому лише адаптація до постійної невизначеності й вироблені механізми взаємодії за умов війни забезпечили поступове відновлення показників до кінця досліджуваного періоду.

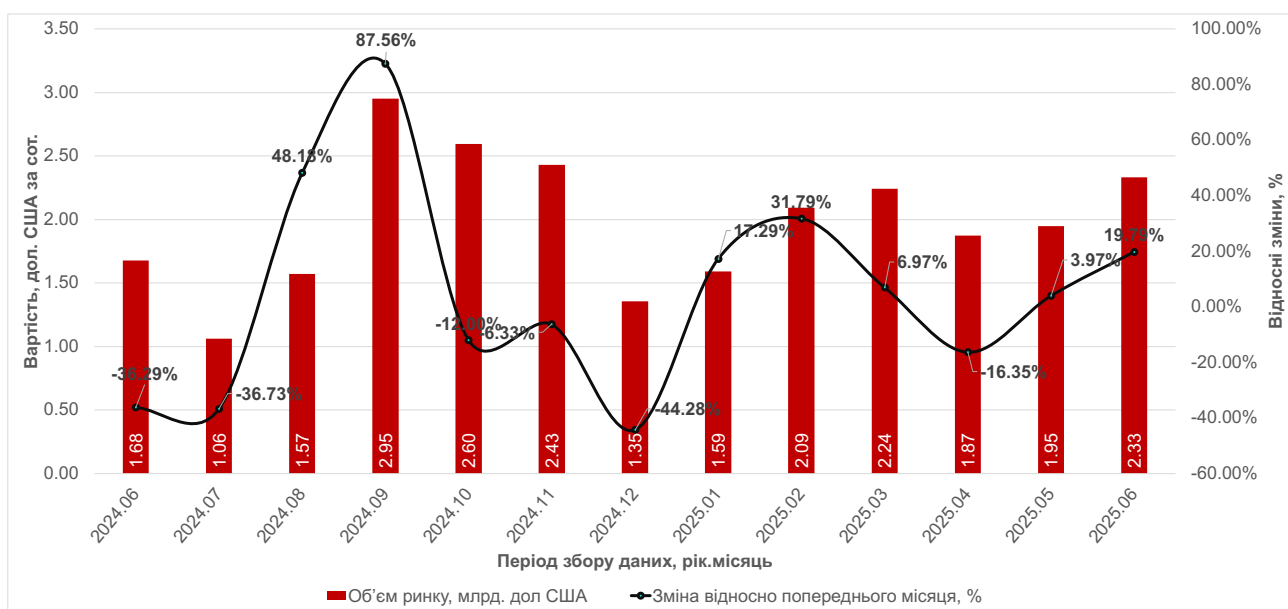


Рис. 3.3. Динаміка зміни об'єму ринку домоволодінь в Україні, 2024-2025 рр.

Проведений статистичний аналіз, виконаний з застосуванням найбільш потужних критерії значущості продемонстрував, що розподіл цін на ринку домоволодінь також підпорядковується лог-нормальному закону розподілу (рис. 3.4, 3.5).

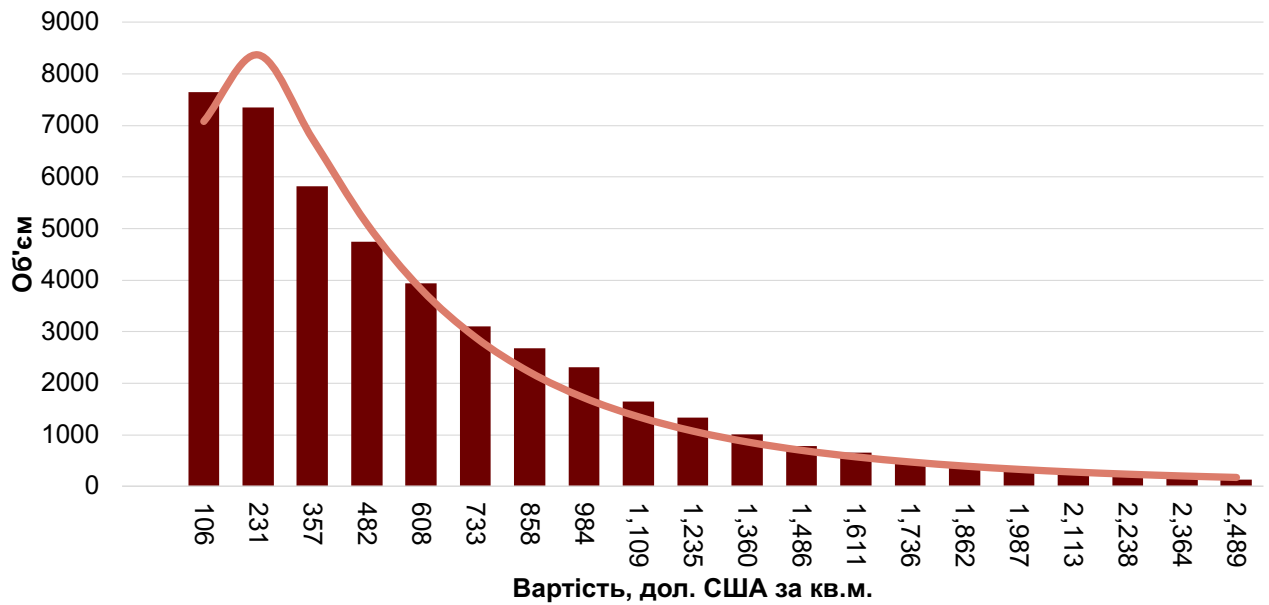


Рис. 3.4. Щільність розподілу вартості 1 кв. м. домоволодінь на вторинному ринку України станом на Червень 2025 р.

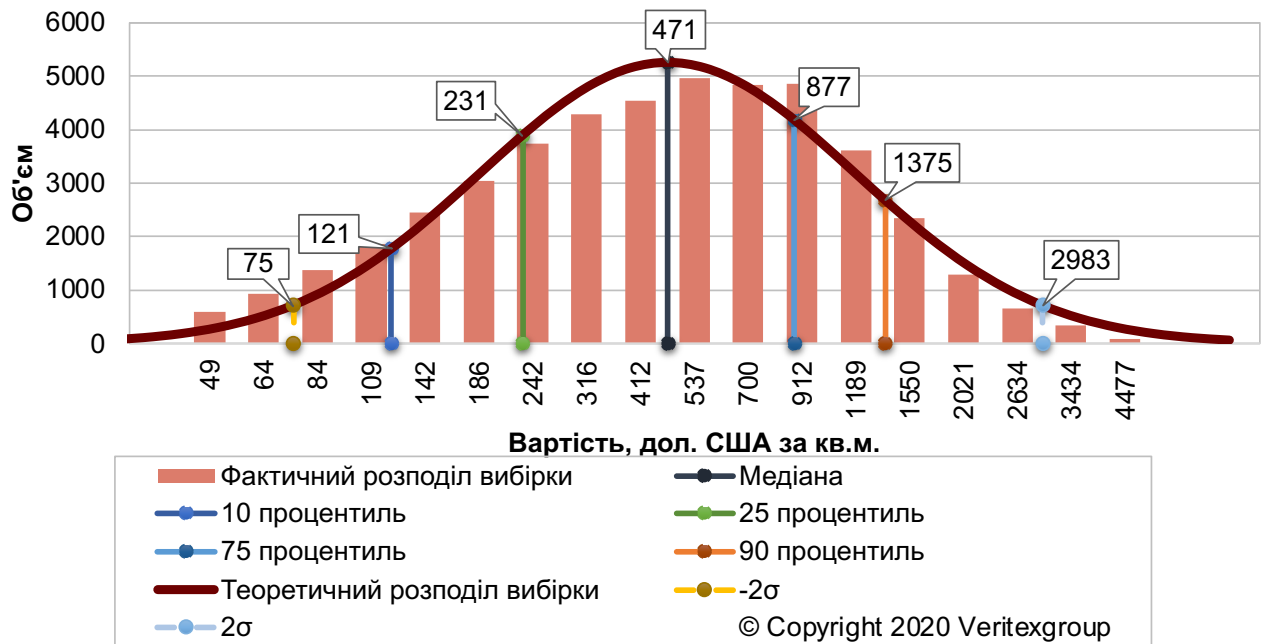


Рис. 3.5. Опис щільності розподілу вартості 1 кв. м. домоволодінь вторинного ринку України станом на Червень 2025 р. лог-нормальним законом розподілу

Таким чином, відповідність лог-нормальному закону розподілу підтверджується для всі розглянутих категорій нерухомого майна включаючи квартири, земельні ділянки будь-якого призначення та домоволодіння. Це відкриває можливість застосування єдиної для цих груп нерухомості методології обробки первинної інформаційної бази даних.

Нижче представлені зведені дані параметрів розподілу вартості 1 кв. м. домоволодінь для всі без виключення регіонів, які включає не тільки середнє та медіанне значення, але також рівень їх дисперсії та варіації, що повністю описує ймовірісно-статистичні параметри цих розподілів (табл. 3.1).

Таблиця 3.1. Параметри вартості 1 кв. м. домоволодінь по регіонах України станом на Грудень 2024 року

Область	Об'єм	Медіанна вартість, \$/кв. м	Середня вартість, \$/кв. м	СКО, log	Коефіцієнт варіації, %	Нижня межа довірчого інтервалу 95%	Верхня межа довірчого інтервалу 95%
Вінницька область	709	192.93	268.87	0.35	0.57	38.60	964.27
	1271	665.43	719.99	0.35	0.57	134.52	3291.56
Волинська область	270	204.94	304.96	0.34	0.55	42.76	982.17
	555	637.50	708.51	0.27	0.43	181.33	2241.25
Дніпропетровська область	1214	277.78	434.91	0.39	0.64	47.05	1639.84
	2688	454.55	543.65	0.30	0.49	112.59	1835.11
Донецька область	19	130.59	218.79	0.31	0.49	31.66	538.66
	237	185.71	228.46	0.26	0.41	56.04	615.37
Житомирська область	645	156.25	241.66	0.36	0.59	29.76	820.46
	776	437.10	529.29	0.35	0.57	87.41	2185.75
Закарпатська область	422	350.73	442.30	0.26	0.41	104.91	1172.58
	1195	766.67	897.35	0.28	0.45	208.51	2818.97
Запорізька область	154	231.66	298.95	0.27	0.43	65.83	815.26
	510	454.10	517.41	0.24	0.38	150.57	1369.53
Івано-Франківська область	478	263.07	380.71	0.32	0.51	61.16	1131.54
	826	551.13	683.06	0.33	0.53	121.32	2503.56
Київська область	5017	718.75	972.00	0.38	0.62	126.07	4097.66
	4602	883.33	996.12	0.29	0.46	235.97	3306.62
Кіровоградська область	274	156.02	216.22	0.32	0.52	35.16	692.27
	592	441.96	504.15	0.34	0.55	92.54	2110.68
Львівська область	2	180.59	184.09	0.12	0.18	103.62	314.73
	748	315.11	454.50	0.33	0.54	68.05	1459.16
	1366	666.67	772.32	0.34	0.54	142.52	3118.57

Миколаївська область	346	157.51	206.56	0.32	0.51	36.89	672.60
Одеська область	606	358.57	413.55	0.28	0.45	98.22	1308.94
	1023	317.86	397.05	0.33	0.53	69.83	1446.93
Полтавська область	2474	800.21	1051.64	0.35	0.58	156.18	4099.92
	769	171.43	241.84	0.34	0.55	36.05	815.31
Рівненська область	1045	438.00	516.48	0.33	0.53	96.03	1997.83
	439	225.00	308.64	0.31	0.50	53.86	939.85
Сумська область	711	614.75	710.25	0.31	0.50	146.50	2579.61
	210	108.61	161.47	0.34	0.56	22.23	530.64
Тернопільська область	540	313.26	391.04	0.33	0.54	66.99	1464.97
	300	176.07	224.78	0.29	0.46	46.57	665.75
Харківська область	528	454.55	551.60	0.33	0.53	100.52	2055.40
	894	250.00	316.99	0.31	0.51	58.70	1064.68
Херсонська область	1456	470.06	580.21	0.31	0.51	110.39	2001.57
	14	167.67	233.72	0.36	0.59	31.95	880.02
Хмельницька область	40	419.52	453.95	0.24	0.37	140.17	1255.60
	503	149.91	219.70	0.34	0.55	31.37	716.32
Черкаська область	956	510.20	559.58	0.32	0.51	118.33	2199.85
	866	139.24	210.97	0.35	0.58	27.29	710.51
Чернівецька область	806	346.26	482.48	0.37	0.61	63.46	1889.47
	342	278.51	362.74	0.33	0.53	60.99	1271.74
Чернігівська область	609	600.00	704.56	0.31	0.49	147.17	2446.08
	649	105.13	153.90	0.33	0.53	23.08	478.82



Крім цієї загальної картини інформаційна база ринку землі дозволяє провести аналіз впливу на вартість найбільш важливих ціноутворюючих факторів. Для проведення комплексного аналізу ринку домоволодінь України є необхідним визначення медіанної ціни квадратного метра в залежності від типу домоволодіння та розташування (Таблиця 3.2).

Таблиця 3.2. Залежність медіанної вартості від категорії домоволодіння

Вибірка	Тип домоволодіння	Відстань до найближчого міста	Медіанна вартість, дол. США за кв. м	Абсолютна різниця з базовим станом, дол. США за кв. м	Відносна різниця з базовим станом, %
Вся Україна	Будинок	Всього	309.52	-	-
		Від 10 до 50 км	154.71	-154.81	-0.50

	Дача	До 10 км	747.34	437.82	1.41
		Всього	382.35	-	-
		Від 10 до 50 км	498.39	116.04	0.30
		До 10 км	382.35	0.00	0.00
Центри агломерацій	Будинок	Всього	487.68	-	-
		Від 10 до 50 км	333.33	-154.35	-0.32
		До 10 км	592.59	104.91	0.22
	Дача	Всього	230.77	-	-
		Від 10 до 50 км	212.48	-18.29	-0.08
		До 10 км	250.00	19.23	0.08
Периферія	Будинок	Всього	214.29	-	-
		Від 10 до 50 км	133.33	-80.96	-0.38
		До 10 км	287.04	72.75	0.34
	Дача	Всього	144.45	-	-
		Від 10 до 50 км	123.33	-21.12	-0.15
		До 10 км	171.23	26.78	0.19

Залежність вартості 1 квадратного метру домоволодінь від загальної площі та ділянок сільськогосподарського призначення продемонстрована на рис. 3.6 – 3.7.

Отримані кількісні рівняння, які дають апроксимацію цих емпіричних залежностей дають змогу проводити з їх використанням безпосереднє коригування при співвідношенні вартості існуючих на ринку пропозицій аналогів та об'єктів оцінювання.

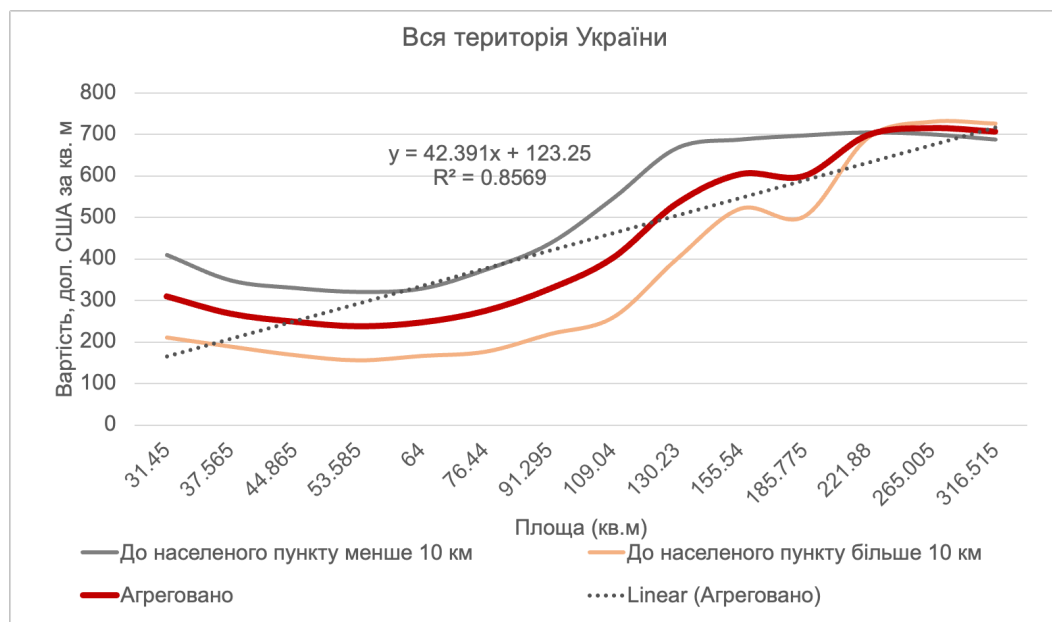


Рис. 3.6. Залежність вартості 1 кв. м домоволодінь від їх загальної площі (вся Україна)

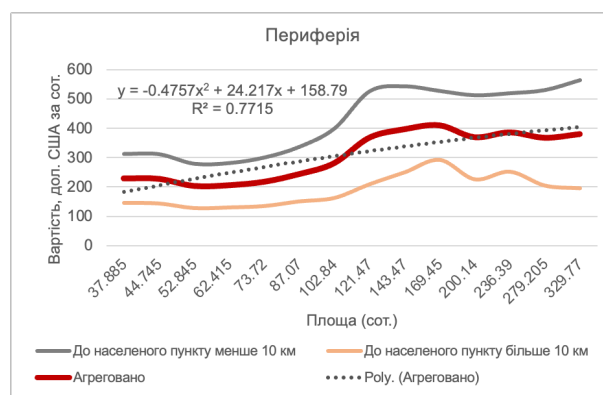
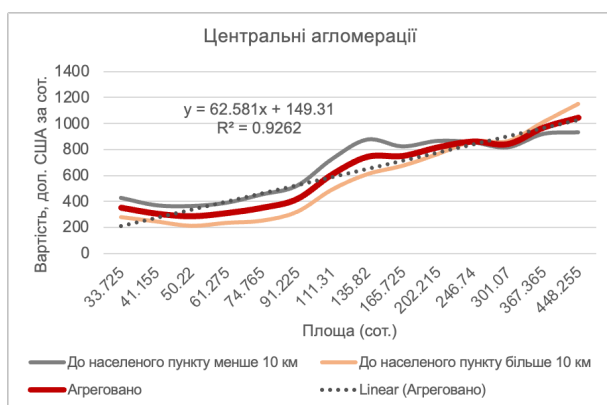


Рис. 3.7. Залежність вартості 1 кв. м домоволодінь від їх загальної площі (в залежності від розташування)