



ІНФОРМАЦІЙНА БАЗА ТА АНАЛІТИКА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Грудень 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 2025 року база даних, зокрема, обсяг вторинного ринку квартир включає близько 2 675 378 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.

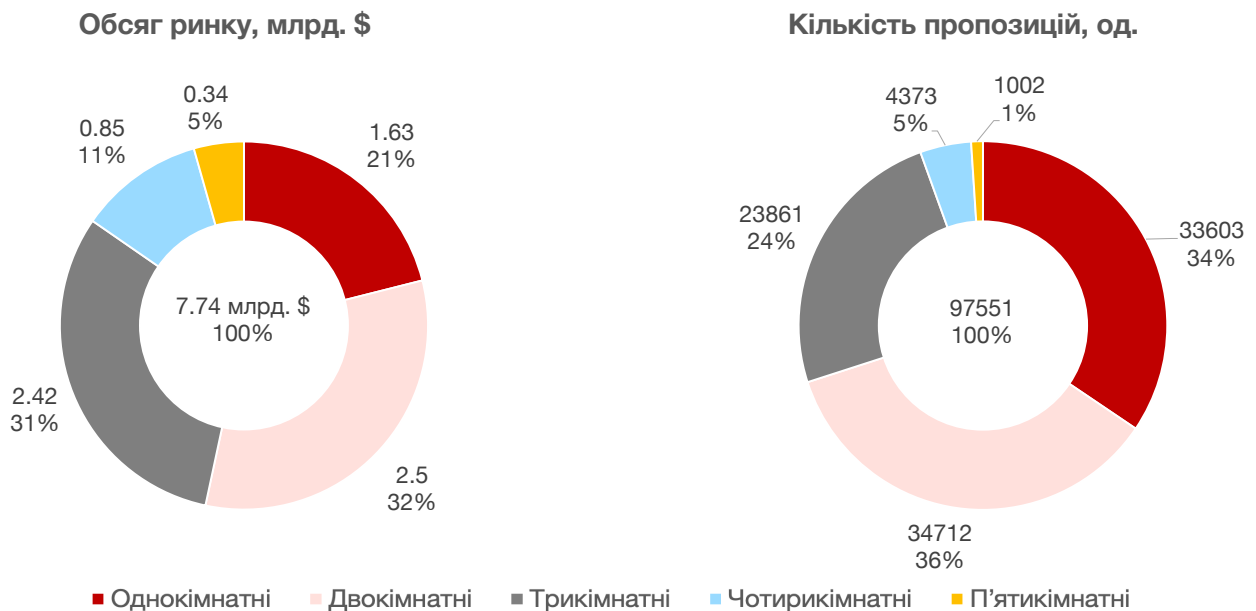


Рис. 1.1. Обсяг вторинного ринку квартир в Україні станом на Грудень 2025 р.

Загальна кількість існуючих пропозицій до продажу на кінець Грудня 2025 року склала 97 551 квартиру (Рис.1.1). Найбільша частка пропозицій до продажу перепадає на одно- та двокімнатні квартири, яка для них становить відповідно 34,45% та 35,58% від загальної чисельності квартир, що пропонуються до продажу. Для трикімнатних квартир ця частка є також значною сягаючи 24,46%. Відповідно для 4-х, 5-ти і більше кімнатних квартир залишається 5,51% від загального числа пропозицій.

В грошовому еквіваленті об'єм вторинного ринку квартир в Україні на Грудень склав понад 7,74 млрд. дол. США (Рис. 1.1). Найбільшу частку в ньому перепадає на дво- та трикімнатні квартири – 32,30% і 31,27% відповідно, тоді як на однокімнатні – 21,06%. Частка 4-х кімнатних квартир в грошовому вимірі вже складає 10,98%, 5-ти та більше кімнатних квартир відповідно – 4,39%.

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 вторинного ринку квартир в Україні у 2025 році демонструють нерівномірну, але адаптивну динаміку (рис. 1.2, 1.3). Упродовж першого півріччя після різкого зниження кількості пропозицій у січні до 7 196 ринок досить швидко відновився: у березні показник зріс до 11 662, у квітні відбулася корекція до 9 579, а в травні – червні знову спостерігалось зростання – до 9 999 і 11 171 відповідно. Подібну хвилеподібну динаміку мав і грошовий обсяг ринку квартир: після зниження в січні до 1,12 млрд дол. США у березні він досяг 1,86 млрд дол. США, а в червні становив 1,74 млрд дол. США.

У другому півріччі 2025 року кількість пропозицій на вторинному ринку квартир залишалася переважно високою: у липні–серпні вона перевищувала 10 тис., у жовтні зросла до 11 667, а в листопаді досягла максимуму за весь період – 14 937 оголошень. Водночас грошовий обсяг ринку змінювався менш стабільно: після 1,72 млрд дол. США у липні та 1,68 млрд дол. США у жовтні в листопаді він різко скоротився до 0,86 млрд дол. США. Це свідчить про розходження між кількістю об'єктів у продажу та вартісними параметрами ринку.

Отже, вторинний ринок квартир в Україні у 2025 році залишався волатильним, проте зберігав здатність до відновлення після короткострокових спадів. Основними чинниками такої динаміки були сезонність, безпекові ризики, міграційні процеси, регіональна диференціація попиту та загальна невизначеність економічних очікувань населення.

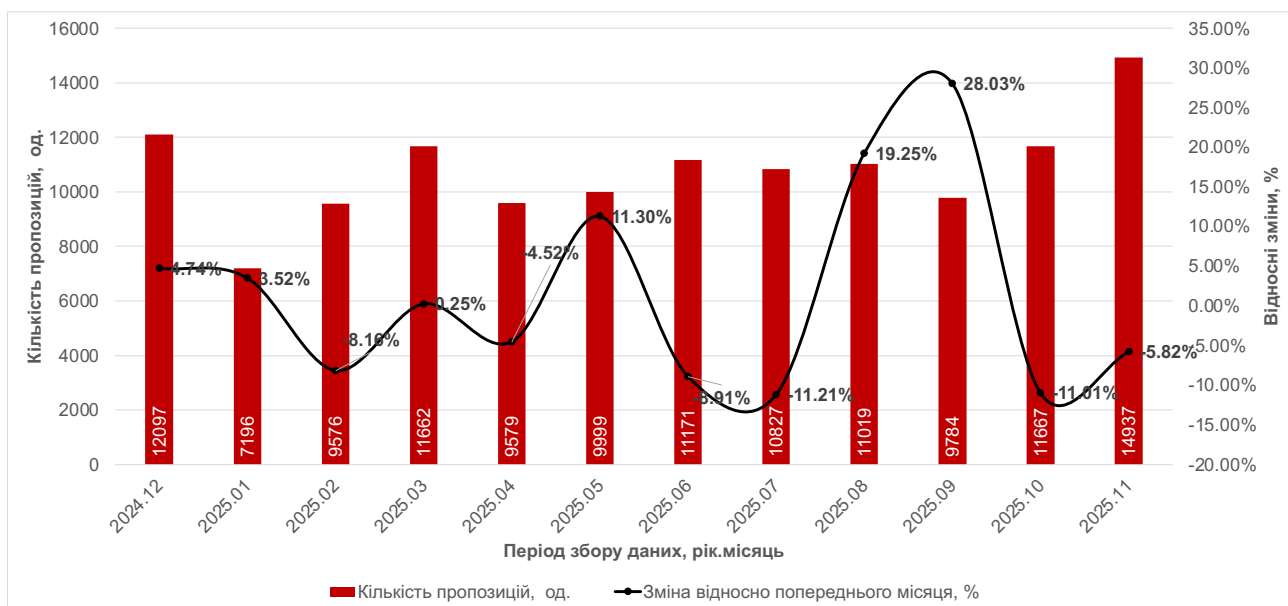


Рис. 1.2. Динаміка кількості пропозицій вторинного ринку квартир в Україні станом на Грудень 2025 р.

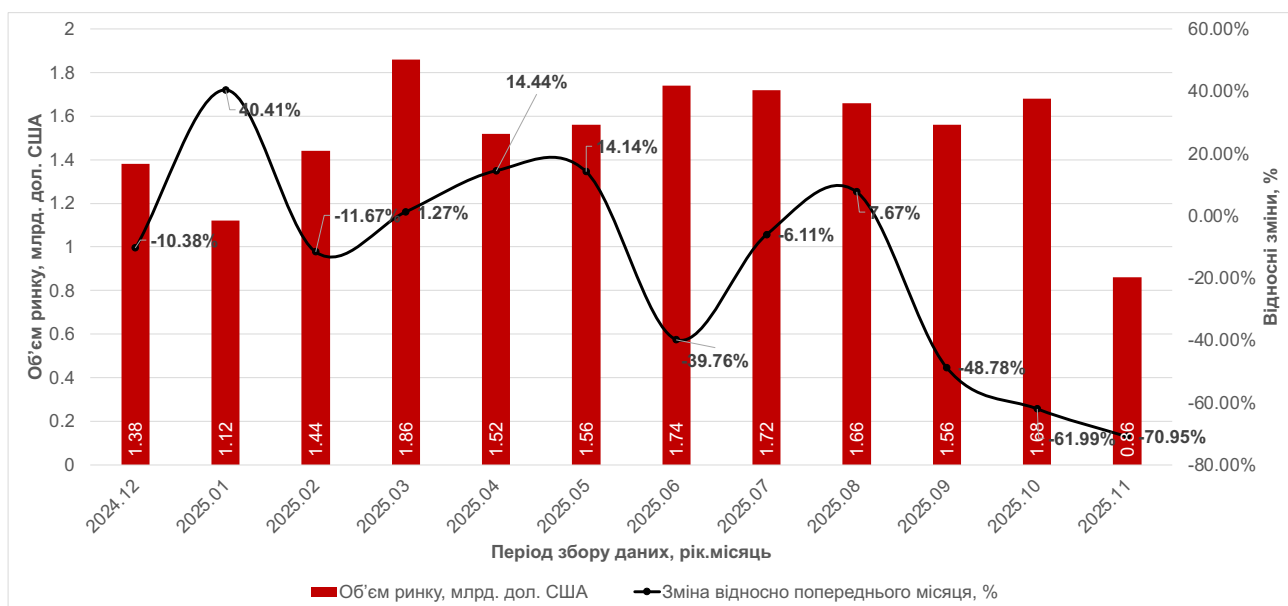


Рис. 1.3. Динаміка об'єму вторинного ринку квартир в Україні станом на Грудень 2025 р., млрд. \$

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).

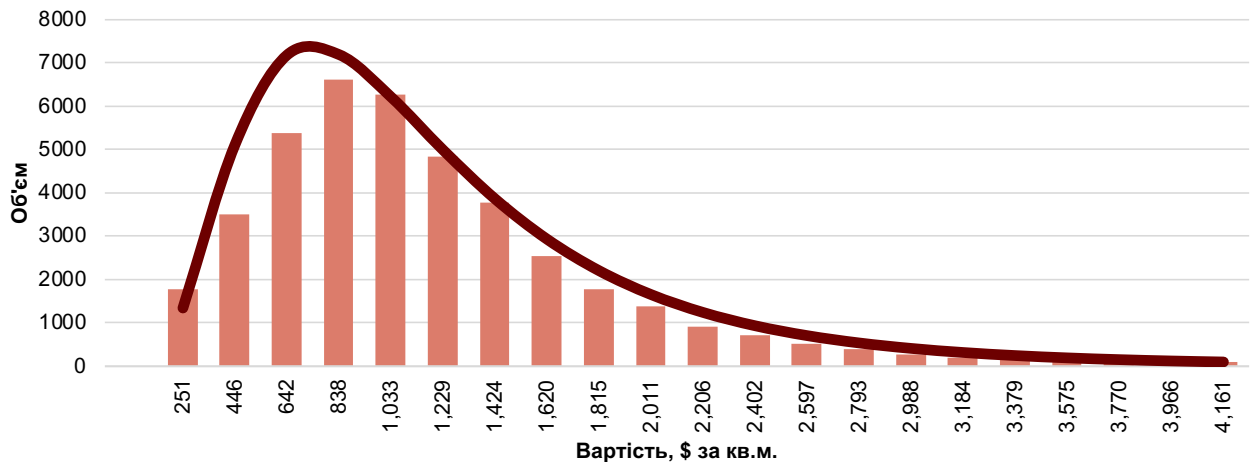


Рис. 1.4. Щільність розподілу вартості 1 кв. м. квартир вторинного ринку України станом на Грудень 2025 р.

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 Грудень 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 десятичним логарифмом. Значення вартості кв. м. були отримані методом оберненого логарифмування агрегованих значень отриманих статистичних показників.

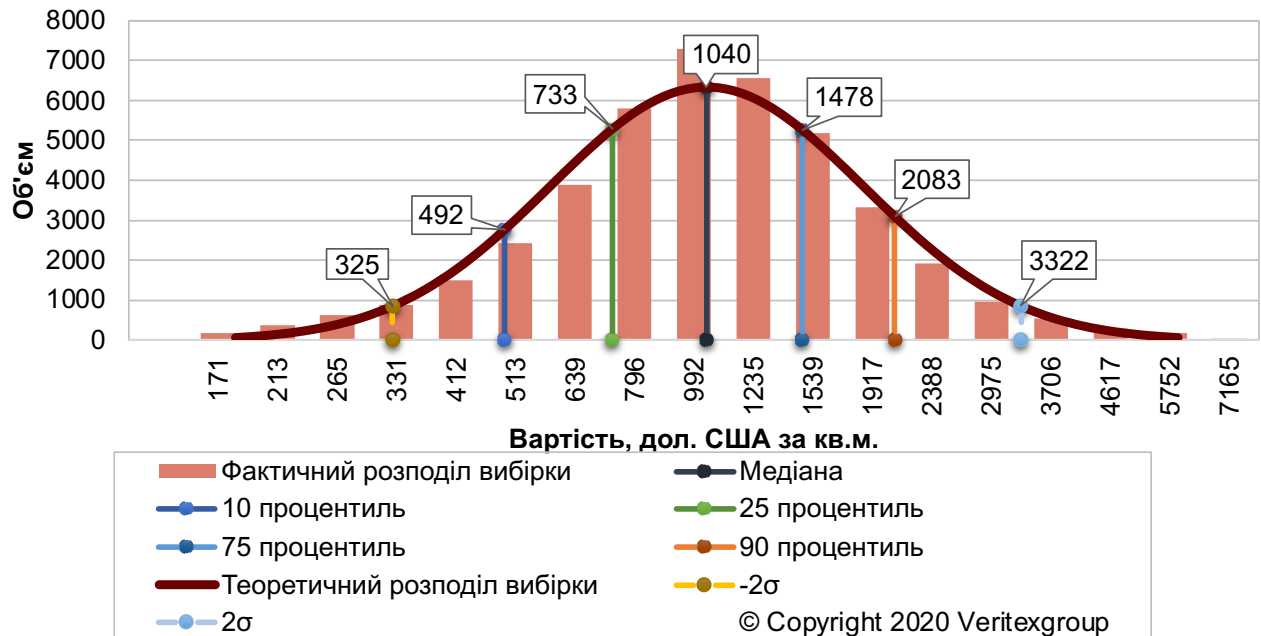


Рис. 1.5. Опис щільності розподілу вартості 1 кв. м квартир вторинного ринку України станом на Грудень 2025 р. лог-нормальним законом розподілу

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 на вторинному ринку у червні 2025 р. у м. Київ, Одеса, Харків, Дніпро та Львів становили 1641 дол. США/кв. м, 1050 дол. США/кв. м, 754 дол. США/кв. м, 844 дол. США/кв. м та 1581 дол. США/кв. м відповідно. Порівняно з 2024 роком у Дніпрі медіанна вартість квартир дещо знизилася, в Одесі залишилася майже незмінною, тоді як у Києві та Львові зафіксовано зростання. Найбільш помітне підвищення спостерігалось у Харкові, що свідчить про часткове відновлення цінової динаміки навіть у прифронтовому регіоні. Середнє по Україні значення медіанної вартості квартир на вторинному ринку становило 1040 дол. США/кв. м, що підтверджує суттєву регіональну диференціацію цін. Таким чином, вторинний ринок квартир характеризується істотними

відмінностями не лише за рівнем медіанної вартості у різних містах, а й за ступенем цінової волатильності, що відображає неоднаковий вплив безпекових, економічних та міграційних чинників на окремі регіональні сегменти (табл. 1.1, рис. 1.6).

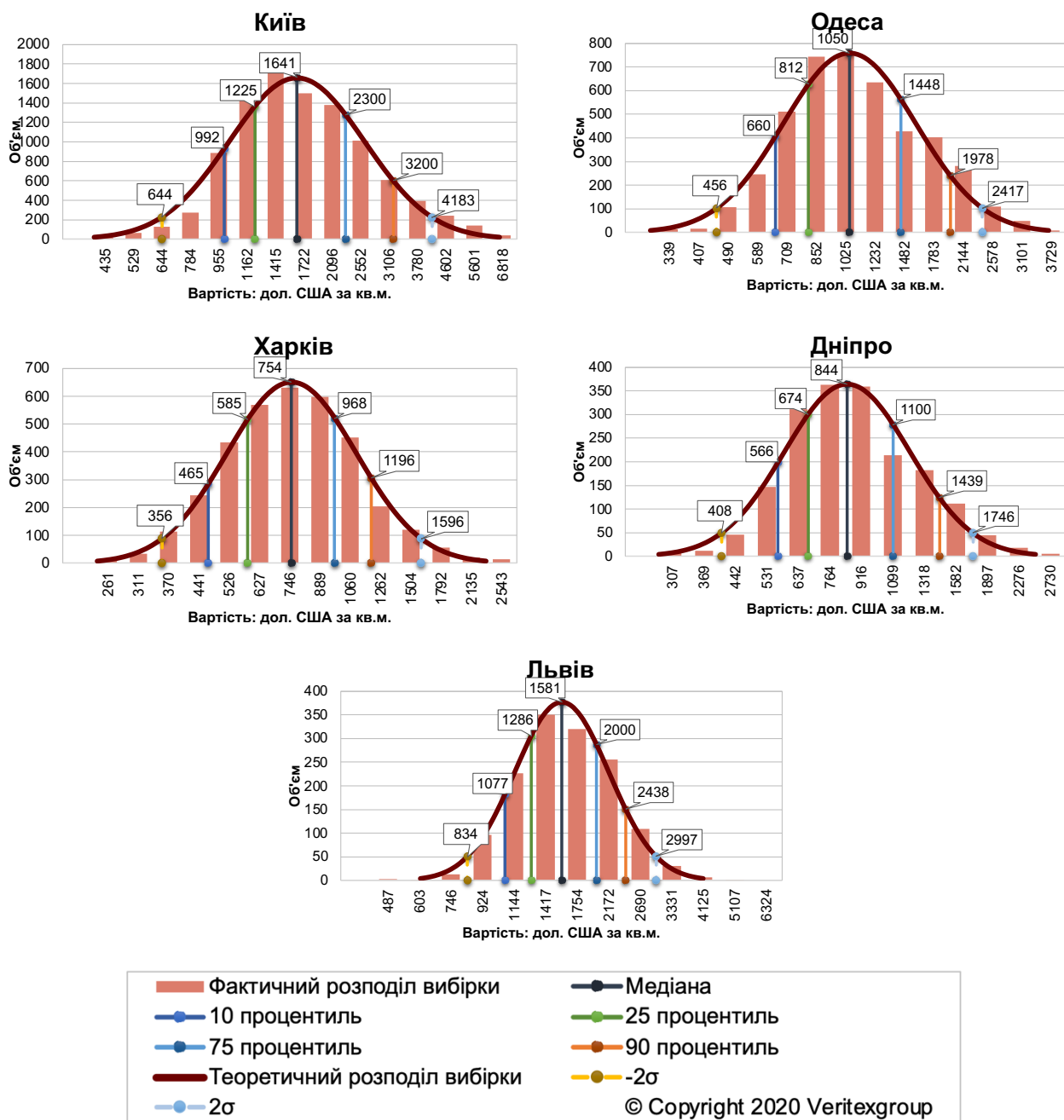


Рис. 1.6. Опис щільності розподілу вартості 1 кв. м квартир вторинного ринку найбільших міст України станом на Грудень 2025 р. лог-нормальним законом розподілу

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.

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

Регіон	Об'єм пропозиції	Медіана (μ)	Середня ціна	S_{lg} (σ)	Коефіцієнт варіації	Нижня межа довірчого інтервалу	Верхня межа довірчого інтервалу
Київ	25148	3.21	1876.58	3.22	0.21	0.32	617.08
Одеса	11054	3.01	1175.52	3.03	0.18	0.28	446.42
Харків	8654	2.86	797.36	2.87	0.17	0.26	333.81
Дніпро	5033	2.93	940.17	2.94	0.16	0.25	396.31
Львів	3969	3.20	1685.88	3.20	0.14	0.21	836.28
Івано-Франківськ	3736	2.98	1063.97	3.00	0.15	0.23	480.50
Запоріжжя	2458	2.68	521.29	2.69	0.15	0.23	243.18
Хмельницький	1971	2.96	949.89	2.96	0.11	0.17	547.51
Миколаїв	1868	2.77	634.69	2.78	0.15	0.23	302.19
Вінниця	1817	3.08	1248.94	3.08	0.11	0.16	732.58
Ужгород	1508	3.18	1551.92	3.17	0.14	0.22	770.61
Полтава	1354	2.95	953.18	2.96	0.13	0.21	476.03
Тернопіль	1343	3.00	1024.55	3.00	0.11	0.16	617.15
Рівне	1250	3.06	1196.42	3.06	0.12	0.18	665.61
Чернігів	1101	2.91	873.35	2.92	0.13	0.20	443.90
Чернівці	923	3.04	1221.40	3.06	0.14	0.22	567.90
Черкаси	867	2.99	1077.18	3.01	0.14	0.21	525.88
Житомир	828	3.02	1109.42	3.03	0.13	0.20	568.98
Луцьк	825	3.05	1172.66	3.06	0.11	0.17	672.66
Суми	770	2.75	601.46	2.76	0.13	0.20	312.96
Кропивницький	600	2.91	863.42	2.92	0.12	0.18	473.70
Херсон	141	2.61	449.73	2.62	0.17	0.26	184.59

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.

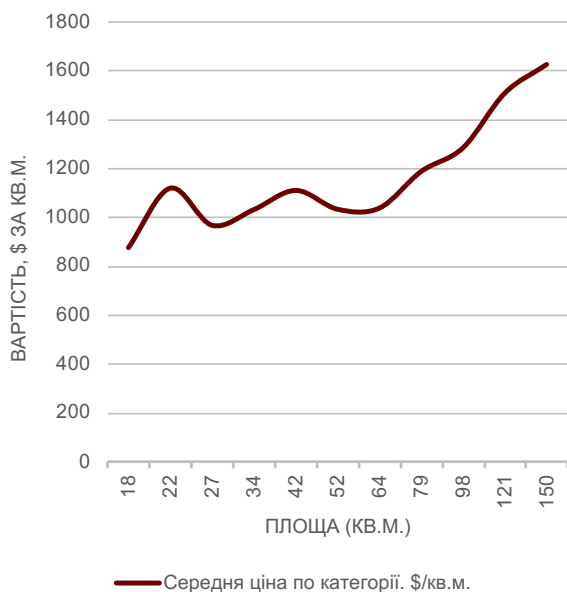


Рис. 1.7. Залежність середньої вартості від площі квартир в Україні у Грудні 2025 р

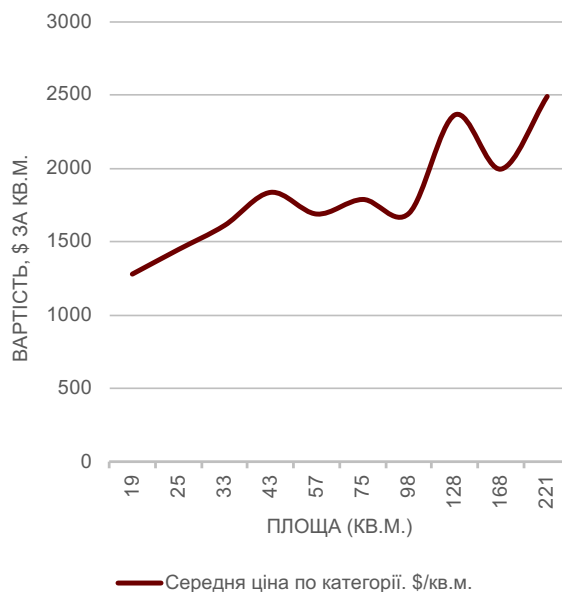


Рис. 1.8. Залежність середньої вартості від площі квартир в м. Києві у Грудні 2025 р

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	1285	-571	-30.77%
		Середній	1856	0	0.00%
		Останній	1471	-385	-20.74%
	Найбільші міста*	Перший	1342	-646	-32.49%
		Середній	1988	0	0.00%
		Останній	1669	-319	-16.05%
	Інші міста	Перший	1172	-105	-8.22%
		Середній	1277	0	0.00%
		Останній	1114	-163	-12.76%
Менше або рівно 9 поверхів	Україна в цілому	Перший	1122	-177	-13.63%
		Середній	1299	0	0.00%
		Останній	1207	-92	-7.08%
	Найбільші міста*	Перший	1236	-289	-18.95%
		Середній	1525	0	0.00%
		Останній	1486	-39	-2.56%
	Інші міста	Перший	1003	-28	-2.72%
		Середній	1031	0	0.00%
		Останній	956	-75	-7.27%

* Київ, Дніпро, Львів, Одеса, Харків

Таблиця 1.3. Залежність медіанної вартості 1 кв. м. площі від поверховості будинку, місцезнаходження 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	1571.25	0	0%
		Щойно споруджено	1266	-305.25	-19%
		Косметичний ремонт	1034	-537.25	-34%
		Євроремонт	1614	42.75	3%
		Авторський проект	2371	799.75	51%
	Найбільші міста*	Житловий стан	1728.25	0	0%
		Щойно споруджено	1583	-145.25	-8%
		Косметичний ремонт	1097	-631.25	-37%
		Євроремонт	1716	-12.25	-1%
		Авторський проект	2517	788.75	46%
	Інші міста	Житловий стан	1124	0	0%
		Щойно споруджено	877	-247	-22%
		Косметичний ремонт	848	-276	-25%
		Євроремонт	1236	112	10%
		Авторський проект	1535	411	37%
Менше або рівно 9 поверхів	Україна в цілому	Житловий стан	1250.5	0	0%
		Щойно споруджено	896	-354.5	-28%
		Косметичний ремонт	886	-364.5	-29%
		Євроремонт	1289	38.5	3%
		Авторський проект	1931	680.5	54%
	Найбільші міста*	Житловий стан	1501	0	0%
		Щойно споруджено	1268	-233	-16%
		Косметичний ремонт	994	-507	-34%
		Євроремонт	1475	-26	-2%
		Авторський проект	2267	766	51%
	Інші міста	Житловий стан	1019.5	0	0%
		Щойно споруджено	788	-231.5	-23%
		Косметичний ремонт	793	-226.5	-22%
		Євроремонт	1066	46.5	5%
		Авторський проект	1431	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	1481	0	0.00%
		2	1497	16	1.08%
		3	1533	52	3.51%
		4	1966	485	32.75%
		5	2095	614	41.46%
	Найбільші міста*	1	1631	0	0.00%
		2	1688	57	3.49%
		3	1709	78	4.78%
		4	2180	549	33.66%
		5	2413	782	47.95%
	Інші міста	1	1218	0	0.00%
		2	1144	-74	-6.08%
		3	1025	-193	-15.85%
		4	901	-317	-26.03%
		5	887	-331	-27.18%
Менше або рівно 9 поверхів	Україна в цілому	1	1036	0	0.00%
		2	961	-75	-7.24%
		3	886	-150	-14.48%
		4	1016	-20	-1.93%
		5	1308	272	26.25%
	Найбільші міста*	1	1144	0	0.00%
		2	1204	60	5.24%
		3	1154	10	0.87%
		4	1387	243	21.24%
		5	1676	532	46.50%
	Інші міста	1	960	0	0.00%
		2	817	-143	-14.90%
		3	729	-231	-24.06%
		4	733	-227	-23.65%
		5	675	-285	-29.69%

* 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. Кватири 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 2025 році, представлений на рис. 1.9, 1.10 та 1.11, демонструє неоднорідність змін і виразну залежність від регіональних особливостей вторинного ринку квартир.

Графік 1.9 показує, що медіанна вартість 1 кв. м квартир на вторинному ринку України наприкінці 2024 року становила 1 098,45 дол. США/м², після чого на початку 2025 року відбулося зниження: у січні медіана скоротилася до 1 000,00 дол. США/м², а в лютому – до 982,14 дол. США/м², що стало мінімальним значенням за розглянутий період. Уже з березня ринок перейшов до поступового відновлення: у березні медіана зросла до 1 019,49 дол. США/м², у квітні – червні коливалася поблизу 1 014 – 1 016 дол. США/м², у липні підвищилася до 1 035,86 дол. США/м², після чого в серпні спостерігалася незначна корекція до 1 016,67 дол. США/м². Восени позитивна динаміка посилилася: у вересні медіанна вартість становила 1 036,82 дол. США/м², у жовтні – 1 075,00 дол. США/м², а в листопаді – 1 080,60 дол. США/м². Отже, після зимового спаду ринок квартир вийшов на траєкторію помірного зростання.

У той самий час на графіку 1.10 видно, що впродовж березня–грудня 2025 року медіанна вартість 1 кв. м квартир в Україні змінювалася в межах від 1 013 до 1 128 дол. США/м². При цьому верхня межа цінового діапазону (+2σ) зросла приблизно з 3,2 до 3,5 тис. дол. США/м², а нижня межа (-2σ) підвищилася орієнтовно з 0,3 до 0,36 тис. дол. США/м². Це свідчить не лише про поступове підвищення загального рівня цін, а й про певне розширення вартісного діапазону пропозиції наприкінці року. Таким чином, обидва графіки фіксують типовий для ринку квартир цикл із зимовим спадом, весняною стабілізацією та осіннім посиленням цінової динаміки, що вказує на «плаваючий», але загалом стійкий характер вторинного сегмента.

У 2025 році всі п'ять найбільших міст (Київ, Львів, Одеса, Дніпро та Харків) продемонстрували різну інтенсивність цінових змін. Найвищі цінові рівні зберігалися у Києві, де медіанна вартість коливалася від 1 564 до 1 724 дол. США/м², та у Львові – від 1 556 до 1 690 дол. США/м². В Одесі медіана змінювалася в межах 994–1 173 дол. США/м², у Дніпрі – 825–871 дол. США/м², у Харкові – 699–774 дол. США/м². Для Києва, Львова та Одеси більш виразним було зростання у другій половині року, тоді як у Дніпрі динаміка залишалася майже стабільною, а в Харкові після поступового підвищення впродовж більшої частини року в грудні зафіксовано певну корекцію. Граничні рівні вартості в усіх містах змінювалися помірно, однак саме у Києві, Львові та Одесі амплітуда верхньої межі була найвищою, що відображає ширший спектр пропозиції та більшу цінову диференціацію.

Загалом спостерігається поступове підвищення вартості квартир, передусім у Києві, Львові та Одесі, а також помірне зростання у Харкові. Це може бути пов'язано з частковим відновленням попиту, адаптацією покупців до воєнних умов, інфляційними очікуваннями та посиленням ролі великих міст як центрів економічної активності й внутрішньої міграції. Водночас Дніпро демонструє найбільшу цінову стабільність, що може свідчити про відносно збалансоване співвідношення попиту і пропозиції. Отже, динаміка вторинного ринку квартир у 2025 році підтверджує, що загальноукраїнська тенденція до відновлення цін реалізується нерівномірно й істотно залежить від безпекових, економічних і локальних ринкових чинників.

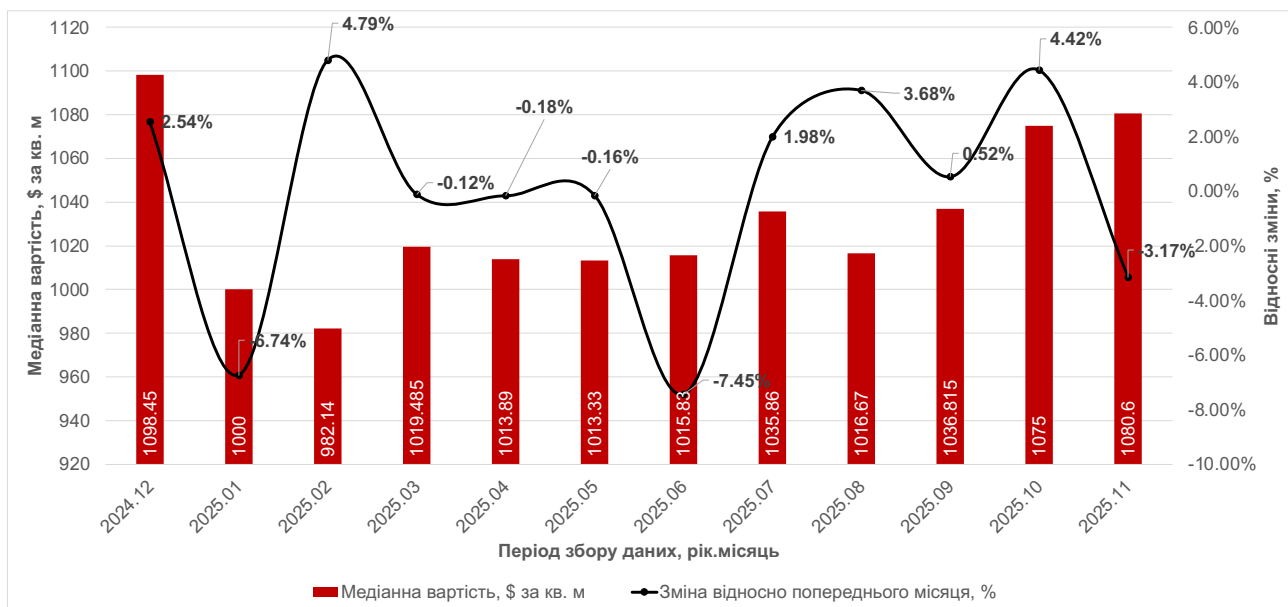


Рис. 1.9. Динаміка змін медіанного значення вартості кв. м. квартир на вторинному ринку житла в Україні станом на кінець 2025 р.

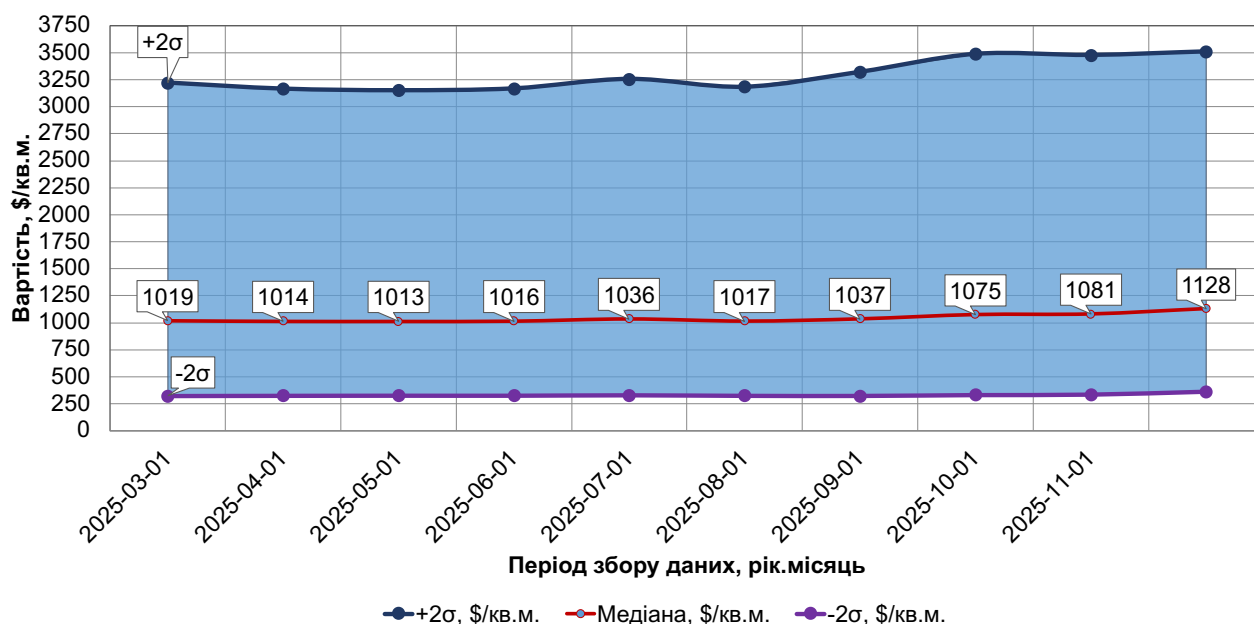
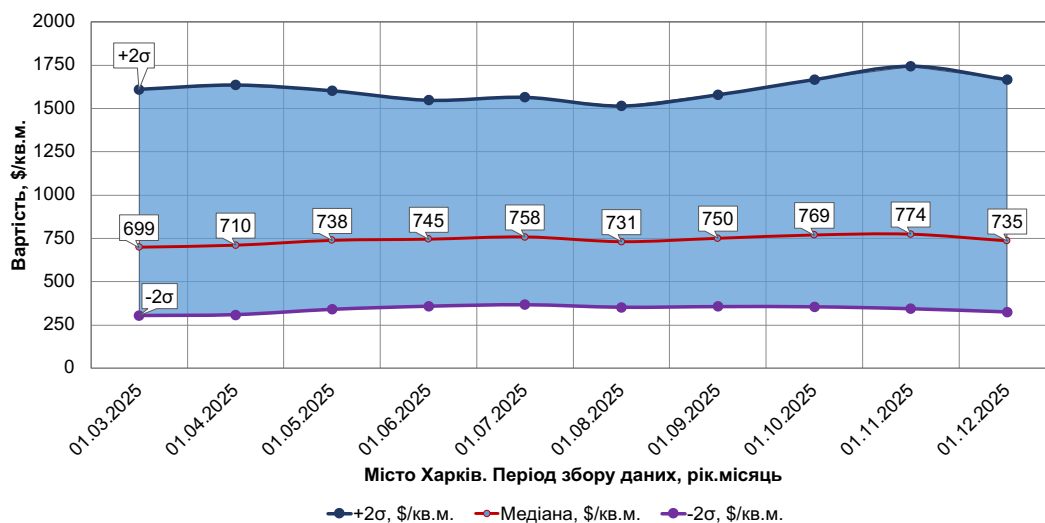
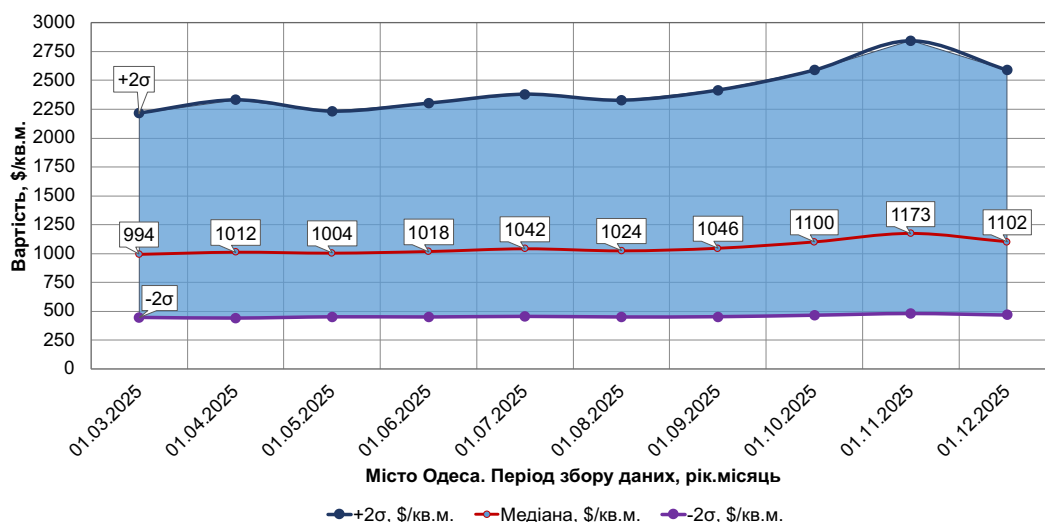
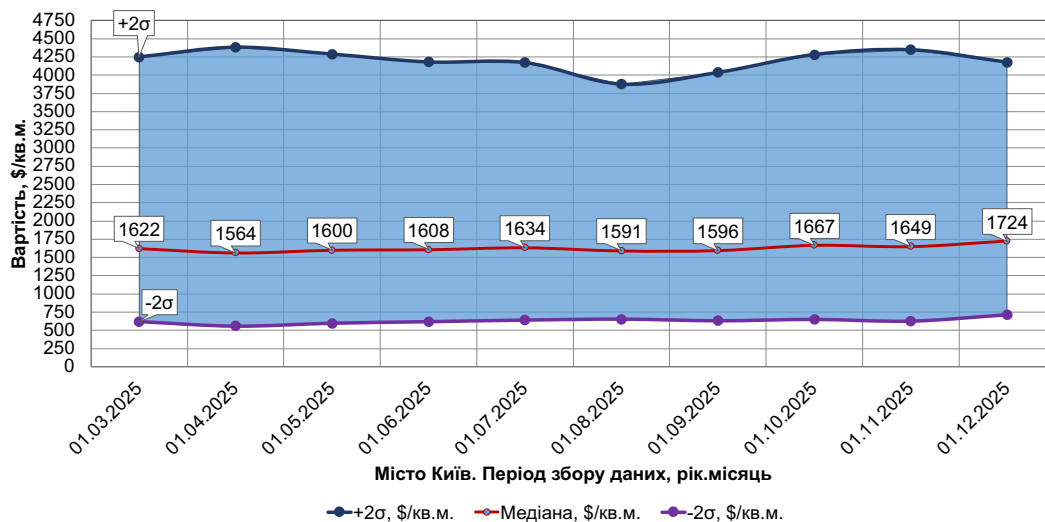


Рис. 1.10. Динаміка медіанної та граничних (95,46 %) рівнів вартості 1 кв. м житла в Україні станом на Грудень 2025 р.



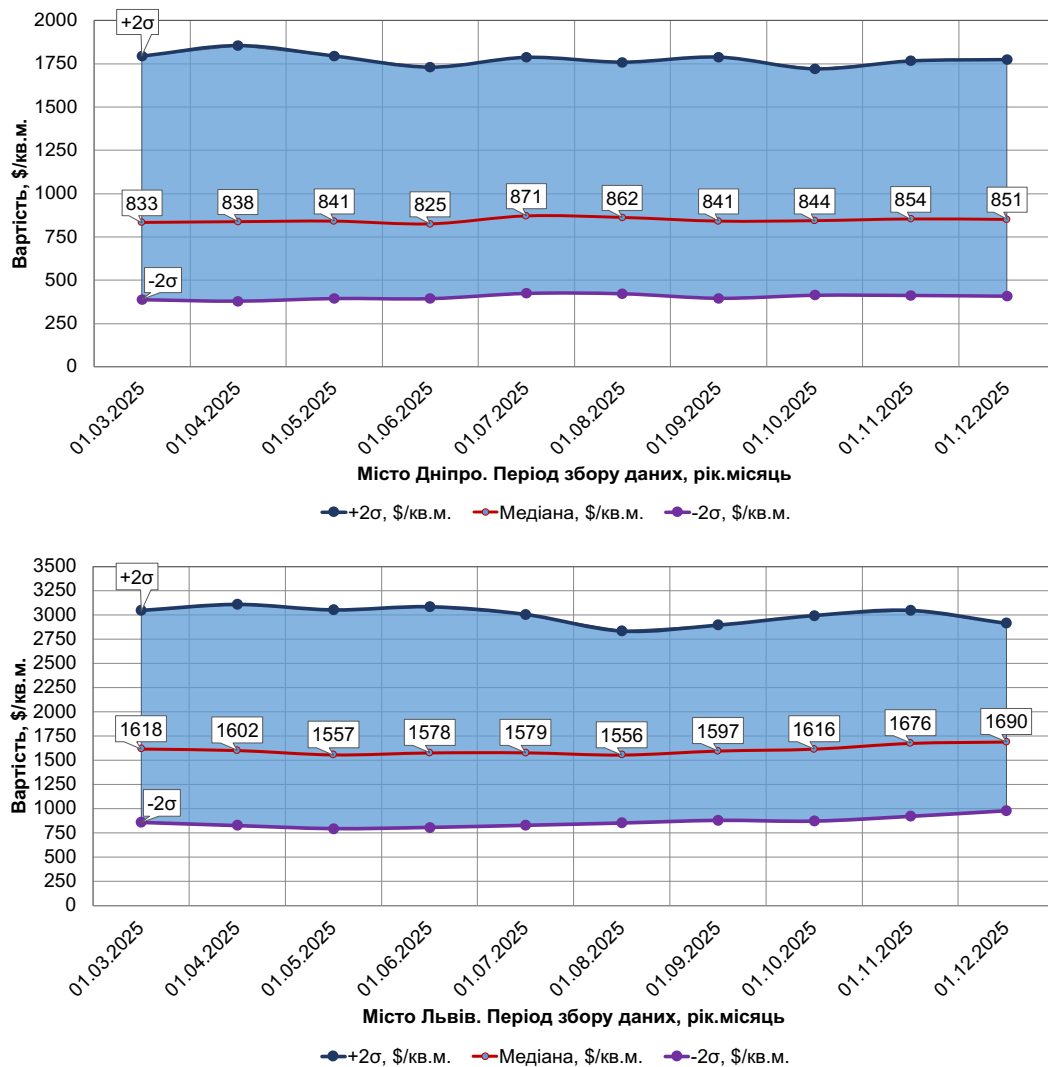


Рис. 1.11. Динаміка медіанної та граничних (95,46 %) рівнів вартості 1 кв. м житла у найбільших містах станом на Грудень 2025 р.

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.

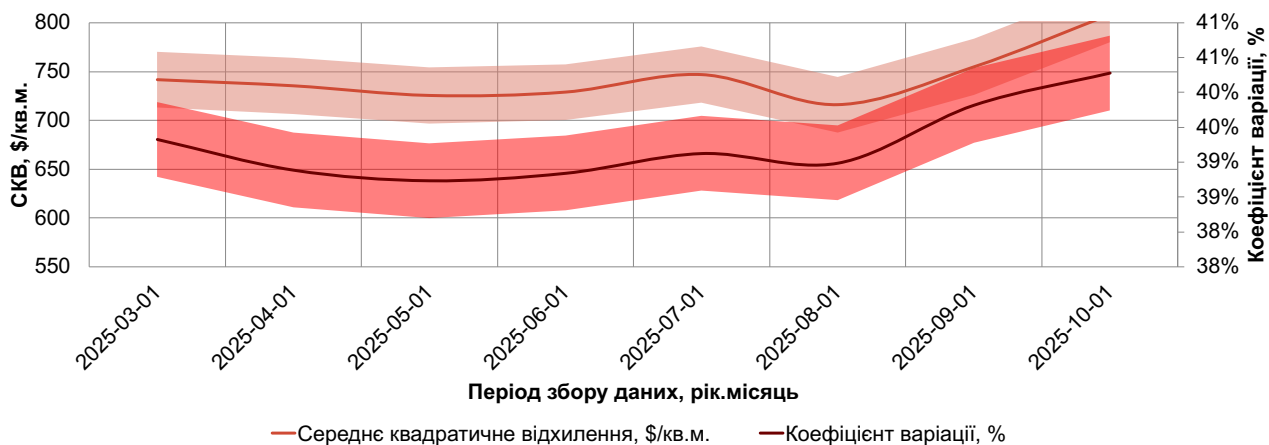
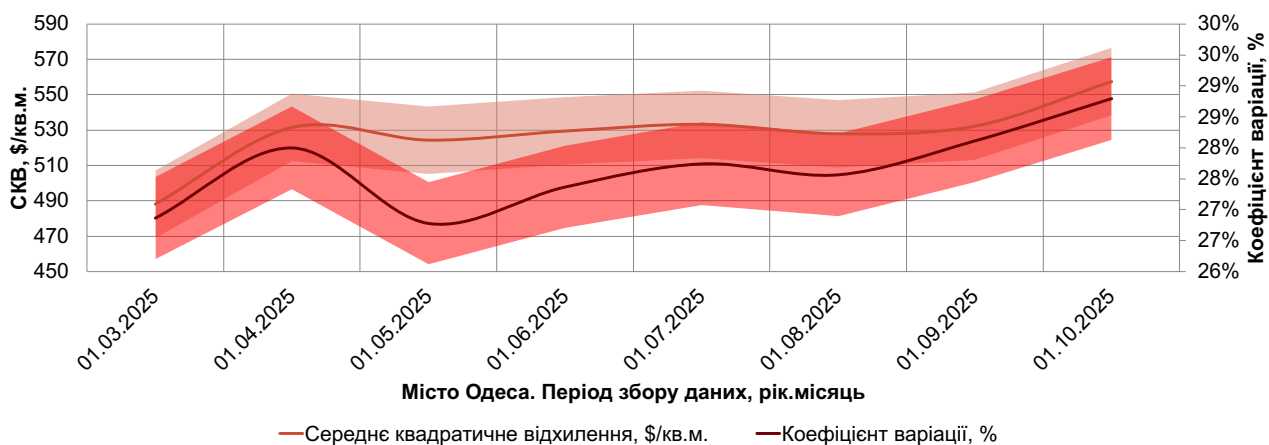
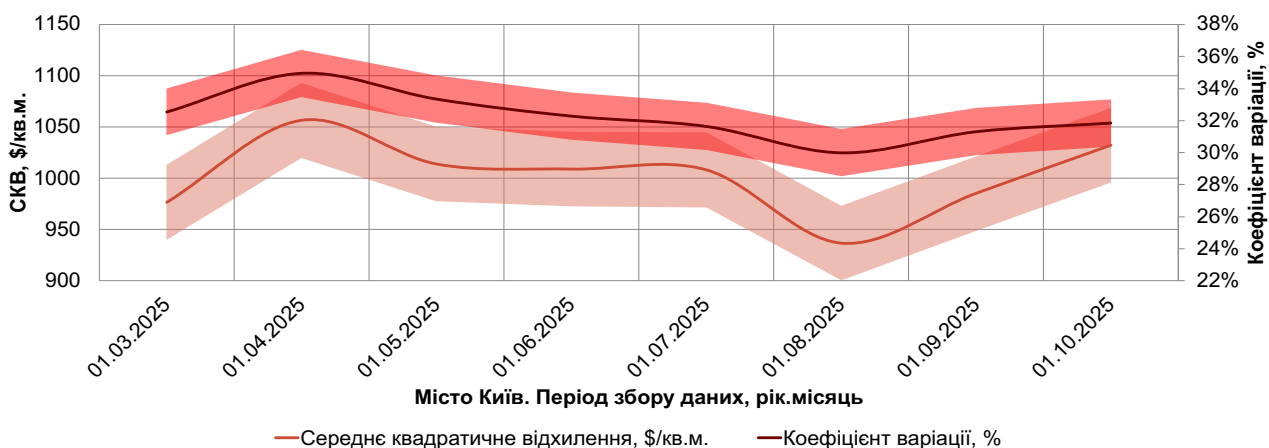


Рис. 1.12. Динаміка дисперсії та коефіцієнта варіації вартості 1 кв. м на вторинному ринку житла в Україні, 2025 р.



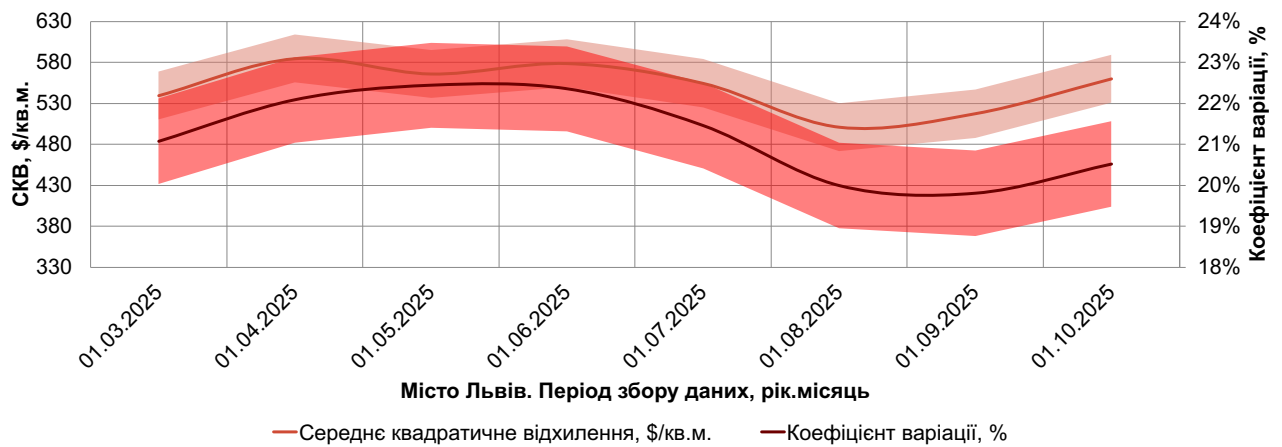
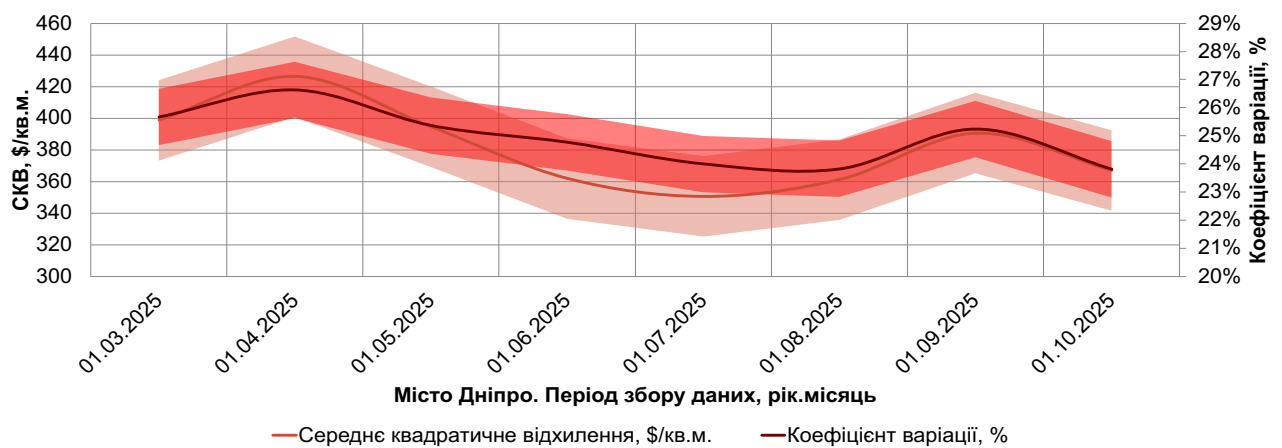
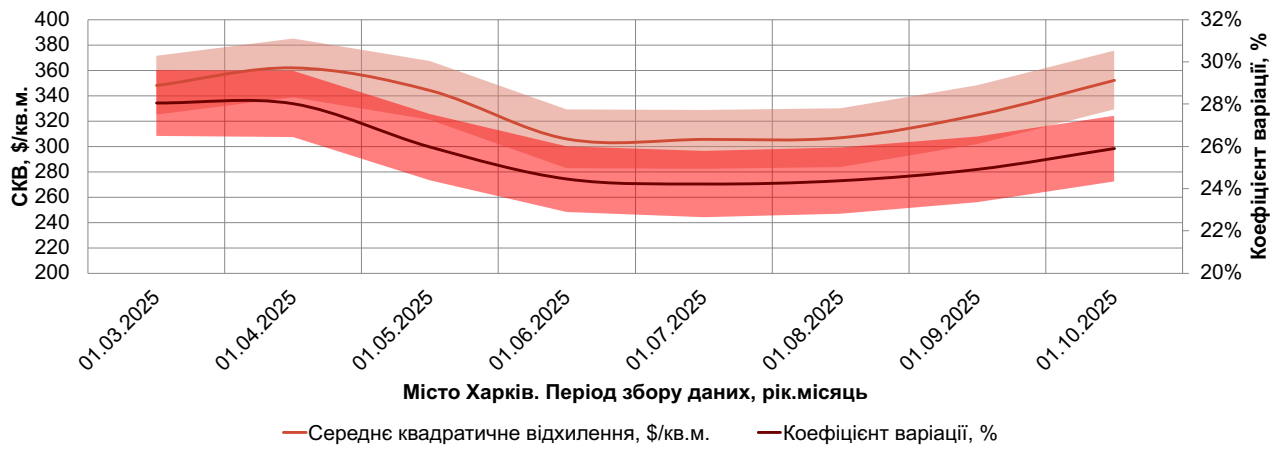


Рис. 1.13. Динаміка дисперсії та коефіцієнта варіації вартості 1 кв. м на вторинному ринку житла в найбільших містах України станом на кінець 2025 року

Інформаційна база вторинного ринку квартир України постійно поповнюється й оновлюється, що дає змогу поглиблювати її аналітичне опрацювання із застосуванням сучасних методів математико-статистичної обробки даних. Це дозволяє більш обґрунтовано визначати параметри ринку, простежувати часову динаміку його розвитку та оцінювати вплив окремих факторів ціноутворення. Станом на кінець 2025 року база даних вторинного ринку квартир охоплює близько 2,68 млн унікальних пропозицій, а поточний обсяг актуальної експозиції становив 97 551 квартиру, що підтверджує високий рівень репрезентативності дослідження.

У 2025 році вторинний ринок квартир України демонстрував нерівномірну, але загалом адаптивну динаміку. Після зимового спаду на початку року ринок поступово відновлювався: кількість пропозицій після падіння у січні зросла навесні, а в листопаді досягла максимального значення – 14 937 оголошень. Грошовий обсяг ринку також змінювався хвилеподібно: після весняного зростання до 1,86 млрд дол. США у березні та 1,74 млрд дол. США у червні наприкінці року спостерігалася помітна нестійкість. Це свідчить про збереження волатильності ринку квартир, але водночас і про його здатність до відновлення після короткострокових спадів.

Цінова динаміка у 2025 році також підтверджує поступову адаптацію ринку. На загальноукраїнському рівні медіанна вартість 1 кв. м квартир після зниження на початку року до 982,14 дол. США/м² у лютому впродовж весни й літа стабілізувалася, а восени перейшла до помірному зростання, досягнувши 1 080,60 дол. США/м² у листопаді. У межах березня - грудня 2025 року медіанна вартість квартир в Україні змінювалася в інтервалі приблизно 1 013 - 1 128 дол. США/м², що вказує на відносну цінову стабільність за наявності сезонних і регіональних коливань.

Регіональний розріз засвідчує суттєву диференціацію вторинного ринку квартир. Найвищі медіанні цінові рівні у 2025 році зберігалися у Києві та Львові. Отже, загальноукраїнська тенденція до відновлення цін реалізується нерівномірно та значною мірою залежить від безпекових умов, масштабу внутрішньої міграції, економічної активності міст і локальної структури попиту.

Статистичний аналіз показав, що розподіл вартості 1 кв. м квартир має виражену правосторонню асиметрію і найбільш адекватно описується логнормальним законом розподілу. Це означає, що на ринку квартир зберігається асиметрична структура з довгим «хвостом» дорожчих об'єктів, тоді як основна маса пропозиції концентрується в середньому та нижньому цінових сегментах. Саме тому для оцінки такого ринку найбільш

інформативними є медіанні та інтервальні показники, а не прості середні значення.

Структура пропозиції свідчить, що основу вторинного ринку квартир формують одно-, дво- та трикімнатні квартири, на які припадає понад 90 % усіх наявних пропозицій. Найбільшу частку експозиції становлять однокімнатні та двокімнатні квартири, що підтверджує домінування масового сегмента. Водночас аналіз залежності вартості від площі показує, що для квартир середнього метражу ціна 1 кв. м є відносно стабільною, а зростання вартості квадратного метра більш виразно проявляється у сегменті великогабаритних квартир, що пов'язано з їх кращою локацією, плануванням і якісними характеристиками.

Факторний аналіз підтверджує, що на вторинному ринку квартир вартість 1 кв. м істотно залежить від поверху, типу будинку, стану ремонту, кількості кімнат і місцеположення. У новішому висотному фонді квартири на середніх поверхах є найціннішими, тоді як перший і останній поверхи зазвичай продаються з дисконтом. Наявність якісного ремонту або авторського проєкту суттєво підвищує вартість квартири, тоді як «косметичний ремонт» або просто житловий стан формують нижчий ціновий сегмент. Особливо відчутний вплив цих факторів у найбільших містах, де ринок є більш диференційованим і чутливим до якісних характеристик житла.

Загалом вторинний ринок квартир України у 2025 році можна охарактеризувати як адаптивний, але структурно неоднорідний. Він зберігає здатність до відновлення, проте функціонує в умовах підвищеної волатильності, суттєвої регіональної поляризації та високої залежності від безпекових, міграційних і економічних чинників. Війна й надалі залишається ключовим фактором трансформації попиту і пропозиції: саме вона визначає територіальне перерозподілення ринкової активності, зміну споживчих пріоритетів і посилення ролі таких характеристик житла, як безпечність локації, автономність та готовність об'єкта до проживання.

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 Грудня 2025 року загальна інформаційна база ринку землі охоплює біля 35 тис. унікальних пропозицій з яких 37% - ділянки житлової забудови, 27% - промислового призначення, 36% - сільськогосподарського призначення. Загальний фінансовий обсяг ринку землі на Грудень 2025 р. складає 5,32 млрд. дол. США. (рис.2.1).

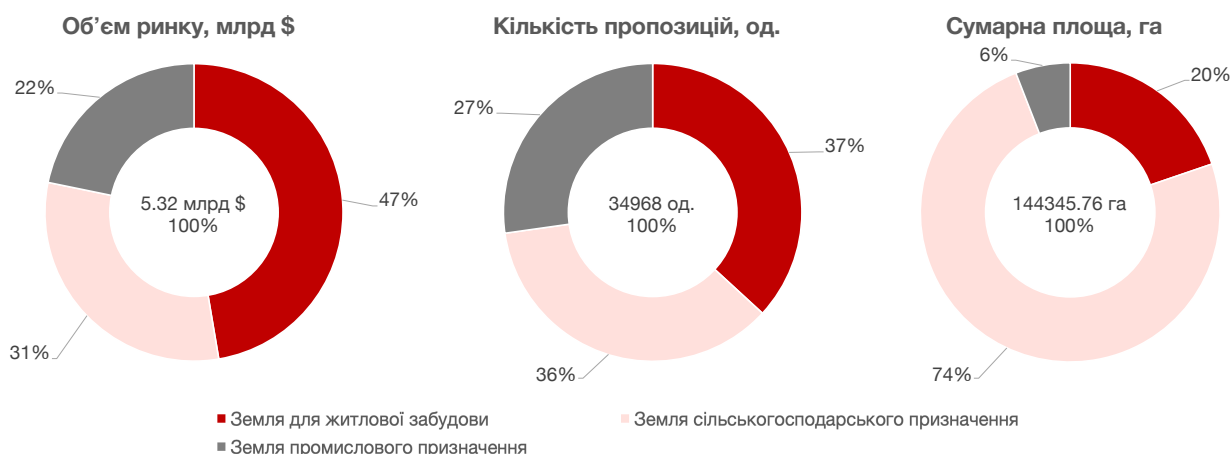


Рис.2.1. Обсяг ринку землі в Україні станом на Грудень 2025 р.

Рис. 2.2 ілюструє динаміку кількості пропозицій на ринку землі в Україні за період 2024–2025 років. Аналіз графіка свідчить про виразні коливання обсягів пропозиції, які були зумовлені поєднанням зовнішніх і внутрішніх факторів. При цьому зміни стосувалися не лише загального обсягу ринку, а й окремих сегментів – земель житлового, сільськогосподарського та промислового призначення.

Упродовж 2024 року динаміка кількості пропозицій мала хвилеподібний характер. Таким чином, після суттєвого спаду на початку року ринок поступово відновлювався. Найбільшу частку в структурі пропозиції стабільно формували земельні ділянки житлового

призначення, тоді як сегмент сільськогосподарських земель коливався в межах 1893–2701, а промислових земель залишався найменшим пропозицій. Отже, у 2024 році ринок землі демонстрував поступову адаптацію після попередніх кризових потрясінь, хоча й залишався чутливим до загальної економічної та безпекової ситуації.

У 2025 році тенденція до відновлення збереглася, хоча динаміка залишалася нерівномірно. Водночас у 2025 році всі основні сегменти ринку зберігали відносну стійкість. Це свідчить про активізацію продавців і поступове розширення ринку, хоча його розвиток і надалі стримується воєнними ризиками, невизначеністю та загальною обережністю учасників.

Кожен період мав свої особливості та формувався під впливом різних чинників, серед яких безпекова ситуація, макроекономічні умови, інвестиційні очікування та галузеві ринкові тенденції. Наведені дані відображають загальну тенденцію на ринку землі в Україні: після суттєвих потрясінь ринок поступово відновлюється, однак зберігає високу чутливість до зовнішніх умов і демонструє нерівномірну динаміку пропозиції.

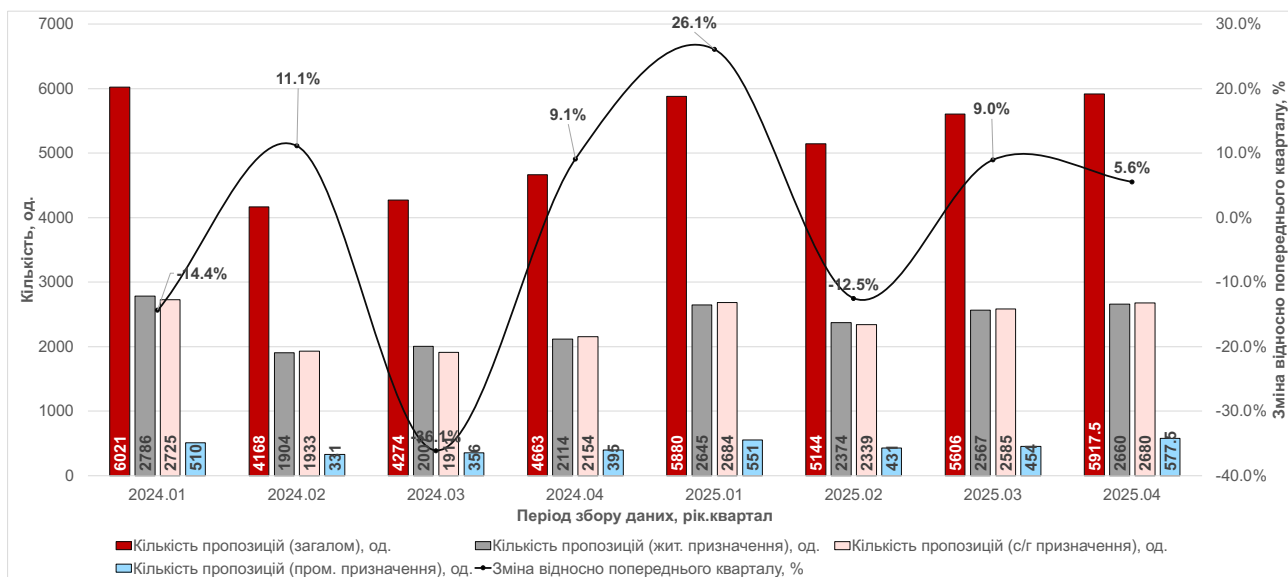


Рис. 2.2. Динаміка зміни кількості пропозицій ринку землі в Україні, 2024-2025 рр.

З аналізу обсягу ринку землі (рис. 2.3) видно не лише зміну загальної ринкової активності, а й трансформацію вартісної структури його сегментів. Якщо попередній рисунок відображає динаміку кількості пропозицій, то цей дає змогу оцінити фінансові масштаби ринку та

простежити, як змінювалася грошова ємність операцій із земельними ділянками різного призначення.

У 2024 році загальний обсяг ринку землі змінювався нерівномірно: після 0,814 млрд дол. у I кварталі він знизився до 0,634 млрд дол. у II кварталі, а далі зріс до 0,786 млрд дол. у III кварталі та 1,110 млрд дол. у IV кварталі. У структурі ринку найбільшу частку стабільно формували ділянки житлового призначення - від 0,317 до 0,506 млрд дол., тоді як сегмент сільськогосподарських земель коливався в межах 0,172 - 0,396 млрд дол., а промислових земель – 0,146 - 0,208 млрд дол.. Це свідчить про те, що основна капіталізація ринку концентрувалася передусім у житловому сегменті, який залишався найбільш вартісно містким.

У 2025 році грошовий обсяг ринку землі помітно зріс: у I кварталі він становив 1,339 млрд дол., у II кварталі – 1,353 млрд дол., а в III кварталі дещо скоротився до 1,192 млрд дол. При цьому вартісна структура залишалася подібною: найбільший внесок забезпечували ділянки житлового призначення, далі – сільськогосподарського та промислового. Отже, у 2025 році ринок землі характеризувався не лише збільшенням фінансового обсягу, а й збереженням домінування житлового сегмента у формуванні загальної ринкової вартості, що вказує на його провідну роль у структурі земельного ринку України.

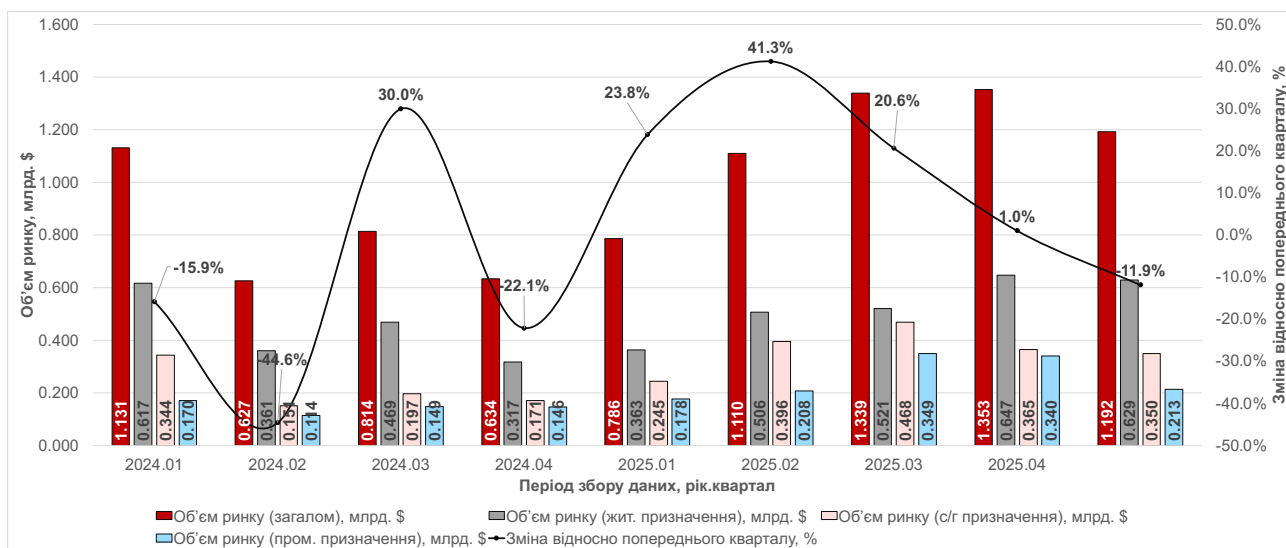


Рис. 2.3. Динаміка зміни об'єму ринку землі в Україні, 2023-2025 рр.

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.

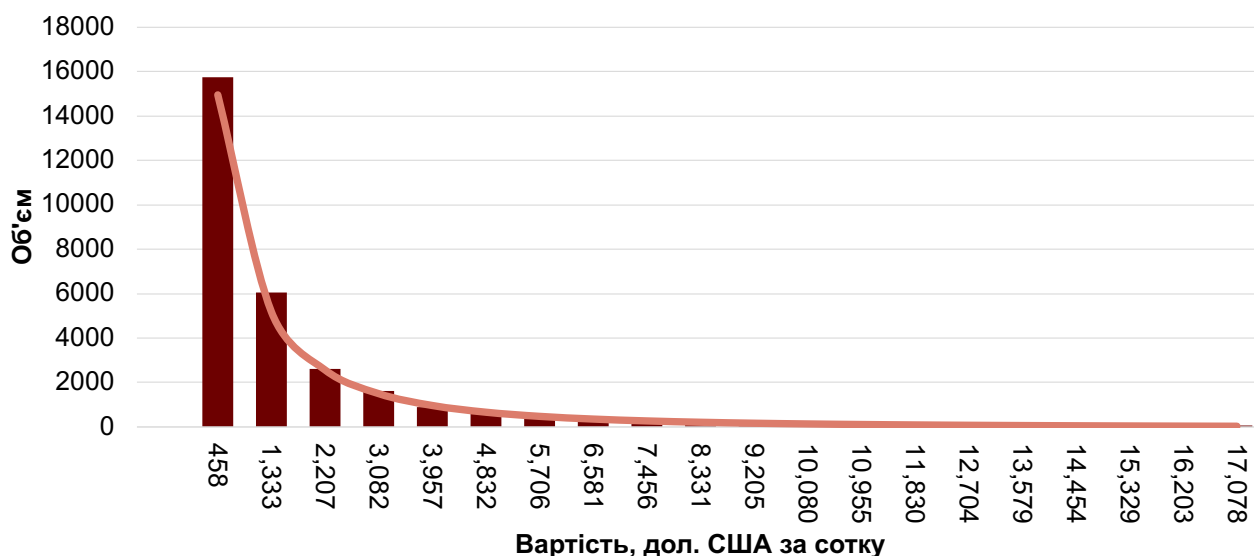


Рис. 2.4. Щільність розподілу вартості 1 сот. землі на ринку України станом на Грудень 2025 р. та його опис

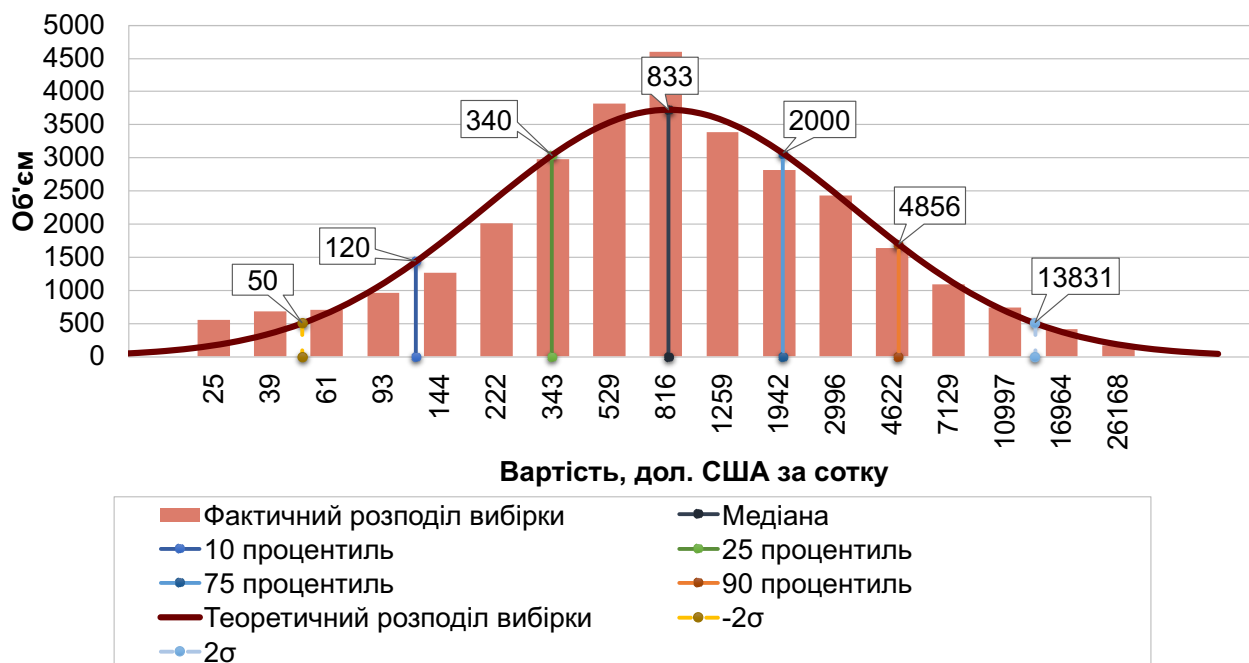


Рис. 2.5. Опис щільності розподілу вартості 1 сот. землі на ринку України станом на Грудень 2025 р. лог-нормальним законом розподілу

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

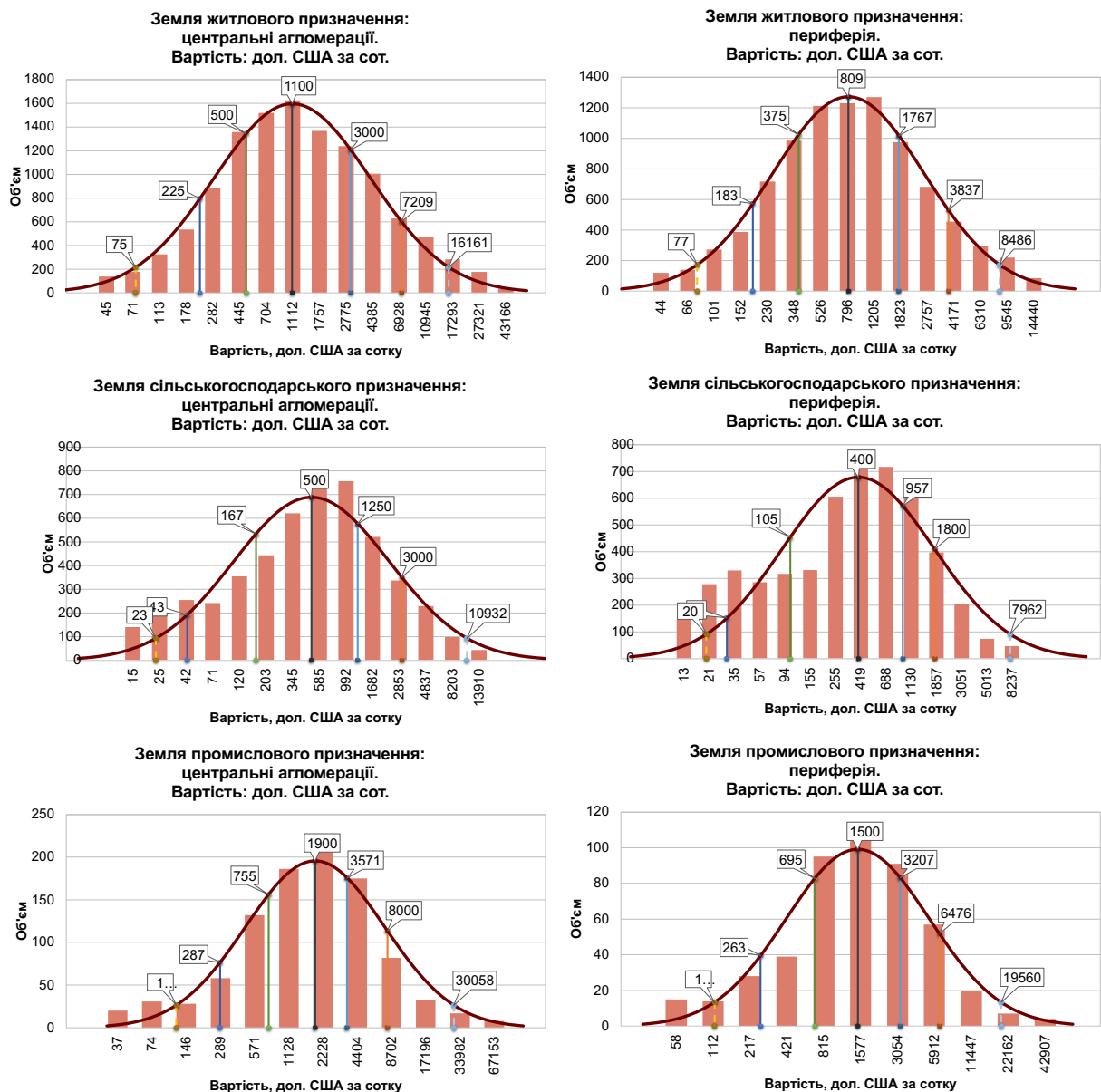


Рис. 2.6. Опис щільності розподілу вартості 1 сот. землі на ринку України в залежності від типу землекористування і географічного кластеру станом на Грудень 2025 р. лог-нормальним законом розподілу

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 Грудень 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	5956	3.04	2595.87	0.59	1.10	73.52	16439.84
Львівська область	1995	3.02	2106.77	0.51	0.90	102.53	10880.40
Одеська область	1292	3.20	6187.08	0.67	1.34	72.72	34607.01
Івано-Франківська область	1135	3.05	2102.03	0.60	1.13	72.03	17831.40
Дніпропетровська область	966	2.96	1726.19	0.53	0.95	80.11	10316.64
Вінницька область	894	3.09	2849.94	0.56	1.04	93.23	16583.03
Закарпатська область	779	3.08	2169.69	0.45	0.76	153.13	9403.70
Волинська область	712	2.85	1288.05	0.53	0.95	60.83	8055.27
Рівненська область	711	2.82	1201.45	0.43	0.74	90.66	4902.30
Житомирська область	684	2.74	946.68	0.47	0.81	64.28	4706.21
Полтавська область	562	2.67	762.90	0.43	0.74	63.60	3477.53
Хмельницька область	552	2.90	1463.98	0.50	0.88	80.05	7994.51
Харківська область	440	2.83	1488.03	0.53	0.95	58.99	7705.79

Черкаська область	426	2.76	1226.71	0.48	0.83	63.13	5204.57
Тернопільська область	406	3.00	1762.97	0.45	0.76	127.78	7826.13
Чернівецька область	363	3.00	1734.39	0.56	1.04	74.18	13276.15
Чернігівська область	276	2.55	615.73	0.46	0.80	42.16	2975.08
Кіровоградська область	267	2.73	1029.22	0.55	1.01	41.93	6844.59
Миколаївська область	218	2.79	1222.37	0.50	0.87	62.58	6007.45
Запорізька область	157	2.83	1204.37	0.50	0.87	69.32	6670.86
Сумська область	122	2.69	892.38	0.48	0.83	54.72	4403.27
Донецька область	24	2.89	1336.33	0.42	0.71	112.64	5326.67
Херсонська область	16	3.07	1305.73	0.50	0.87	119.01	11403.75

Таблиця 2.2. Параметри вартості 1 сотки землі по регіонах України станом на Грудень 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	2405	2.72	1217.06	0.58	1.07	37.11	7428.14
Львівська область	990	2.98	1656.66	0.53	0.96	82.39	11025.48
Івано-Франківська область	688	2.93	1396.46	0.62	1.19	48.94	14764.13
Вінницька область	480	2.83	1352.82	0.55	1.00	53.89	8591.67
Закарпатська область	461	2.85	1124.01	0.48	0.83	79.41	6425.33
Хмельницька область	437	2.67	825.97	0.55	1.00	36.93	5802.81
Одеська область	432	2.69	2097.44	0.77	1.73	13.94	17435.32
Рівненська область	359	2.60	638.97	0.47	0.81	45.90	3486.01
Дніпропетровська область	344	2.17	535.38	0.72	1.51	5.39	4015.12

Житомирська область	305	2.48	460.31	0.54	0.97	25.26	3563.62
Волинська область	280	2.57	643.08	0.57	1.06	27.11	5187.94
Полтавська область	276	2.30	399.56	0.53	0.96	17.13	2334.41
Черкаська область	264	2.41	573.98	0.59	1.12	16.70	3995.49
Чернівецька область	246	2.82	904.48	0.56	1.03	49.68	8706.32
Чернігівська область	194	2.16	320.77	0.61	1.17	8.66	2423.94
Тернопільська область	191	2.85	896.87	0.42	0.70	103.13	4751.27
Харківська область	141	2.40	500.45	0.63	1.21	13.93	4486.40
Кіровоградська область	106	1.89	365.86	0.65	1.27	3.98	1531.95
Миколаївська область	103	1.82	247.56	0.65	1.29	3.26	1316.64
Сумська область	63	2.00	396.94	0.72	1.50	3.71	2723.85
Запорізька область	62	2.36	447.33	0.65	1.29	11.36	4576.03
Донецька область	10	1.35	249.23	0.74	1.60	0.73	686.27
Херсонська область	3	3.00	757.31	1.06	3.47	7.72	129552.75

Таблиця 2.3. Параметри вартості 1 сотки землі по регіонах України станом на Грудень 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	528	3.27	3028.85	0.58	1.08	127.33	26784.03
Одеська область	217	3.12	3789.68	0.57	1.06	94.34	18568.20
Львівська область	125	3.48	3645.84	0.48	0.83	339.08	26961.98
Житомирська область	59	2.91	1228.27	0.52	0.92	75.71	8719.94
Закарпатська область	59	3.16	2781.94	0.47	0.82	163.81	12983.28

Івано-Франківська область	59	3.41	3003.73	0.56	1.04	191.16	34748.80
Рівненська область	55	3.01	1730.09	0.47	0.82	116.75	9165.78
Дніпропетровська область	49	3.03	1697.72	0.60	1.13	69.41	16907.18
Волинська область	42	3.07	2731.52	0.65	1.29	58.37	23961.64
Вінницька область	34	3.34	4034.54	0.60	1.14	138.73	35062.85
Тернопільська область	29	3.26	2916.52	0.44	0.75	240.07	13770.24
Черкаська область	26	3.00	1834.14	0.66	1.32	47.44	21081.03
Хмельницька область	23	3.18	2266.58	0.38	0.62	263.10	8551.89
Чернівецька область	20	3.38	2961.99	0.44	0.75	315.07	17853.33
Кіровоградська область	15	3.12	1631.51	0.66	1.33	62.37	28502.79
Харківська область	14	3.48	2915.58	0.73	1.55	106.14	87430.94
Полтавська область	11	3.08	1746.34	0.67	1.35	54.61	26370.64
Миколаївська область	10	2.68	1287.38	0.72	1.53	17.18	13387.67
Чернігівська область	5	2.87	754.46	0.52	0.93	67.23	8042.15
Запорізька область	3	3.12	4016.67	1.17	4.79	5.98	297494.82

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)

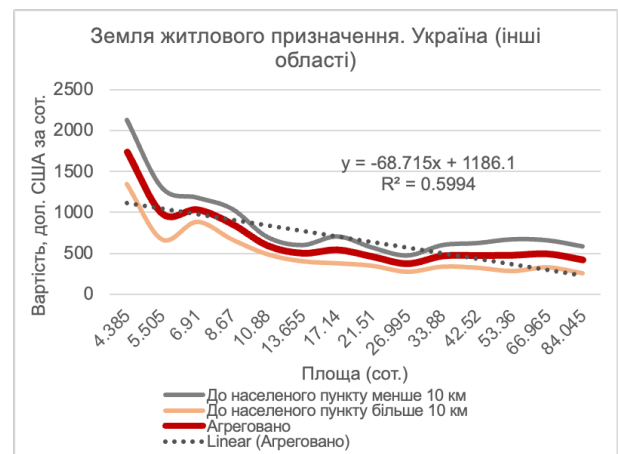


Рис. 2.8. Залежність вартості 1 сотки землеволодінь житлового призначення від їх загальної площі (Периферія)

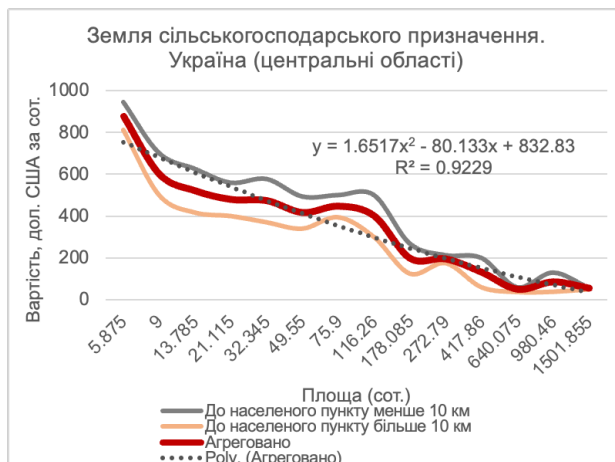


Рис. 2.9. Залежність вартості 1 сотки землеволодінь сільськогосподарського призначення від їх загальної площі (Центральні агломерації)

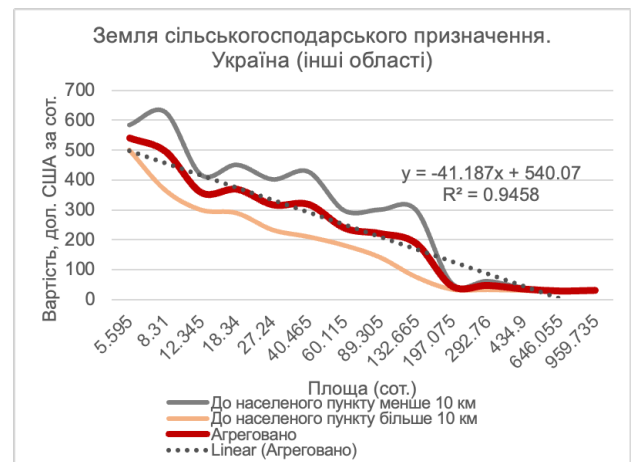


Рис. 2.10. Залежність вартості 1 сотки землеволодінь сільськогосподарського призначення від їх загальної площі (Периферія)

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.

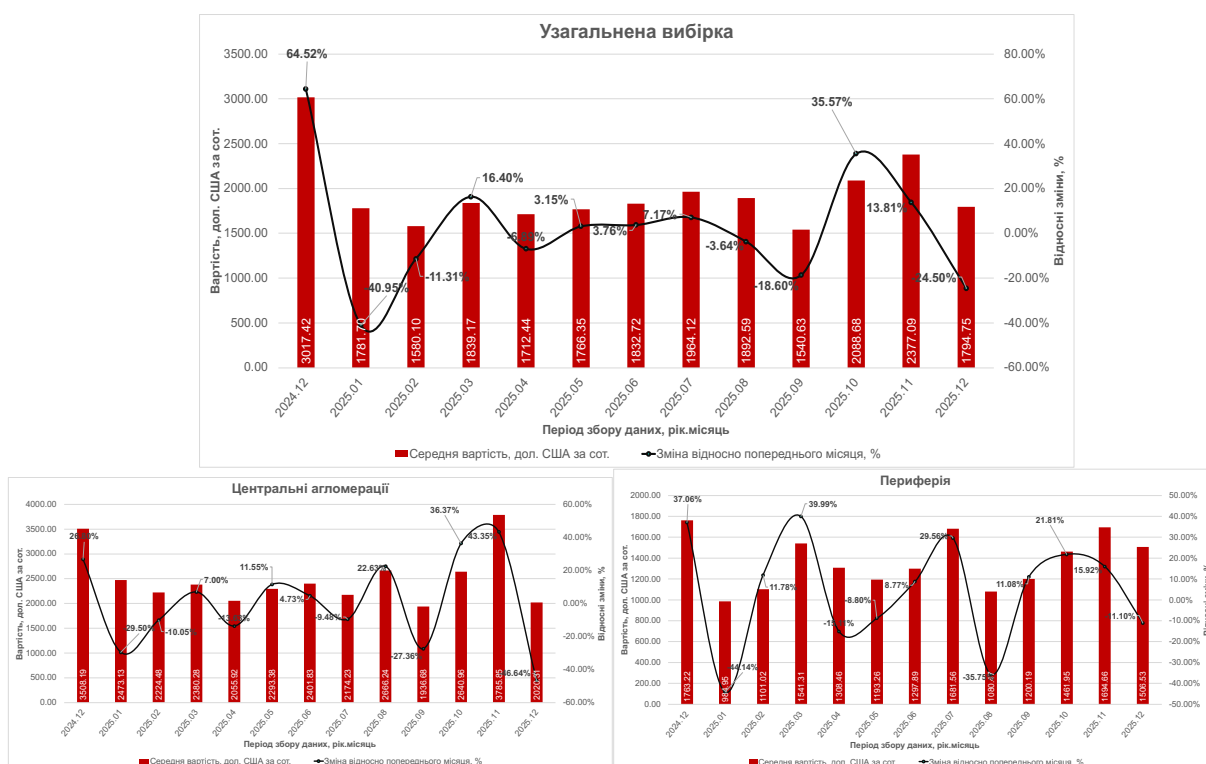


Рис. 2.11. Динаміка медіанної вартості 1 сот. землі житлового призначення в Україні станом на Грудень 2025 р.

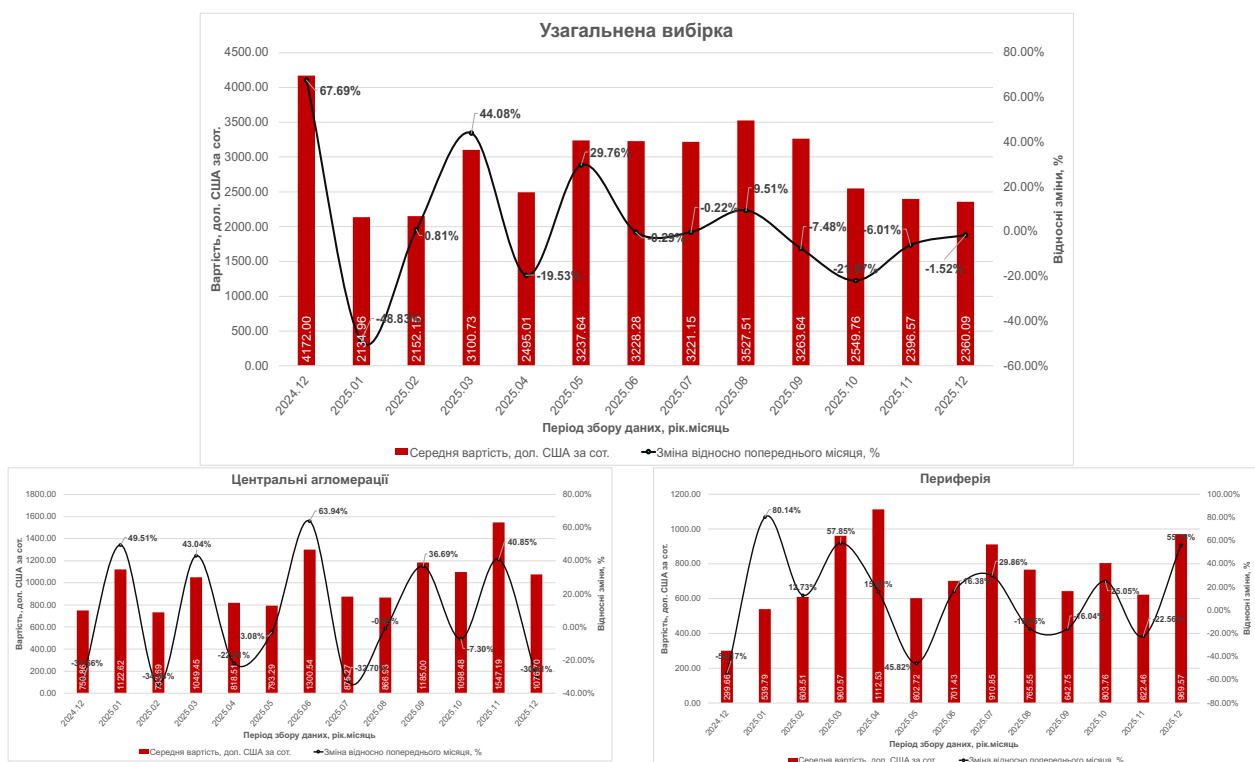


Рис. 2.12. Динаміка медіанної вартості 1 сот. землі сільськогосподарського призначення в Україні станом на Грудень 2025

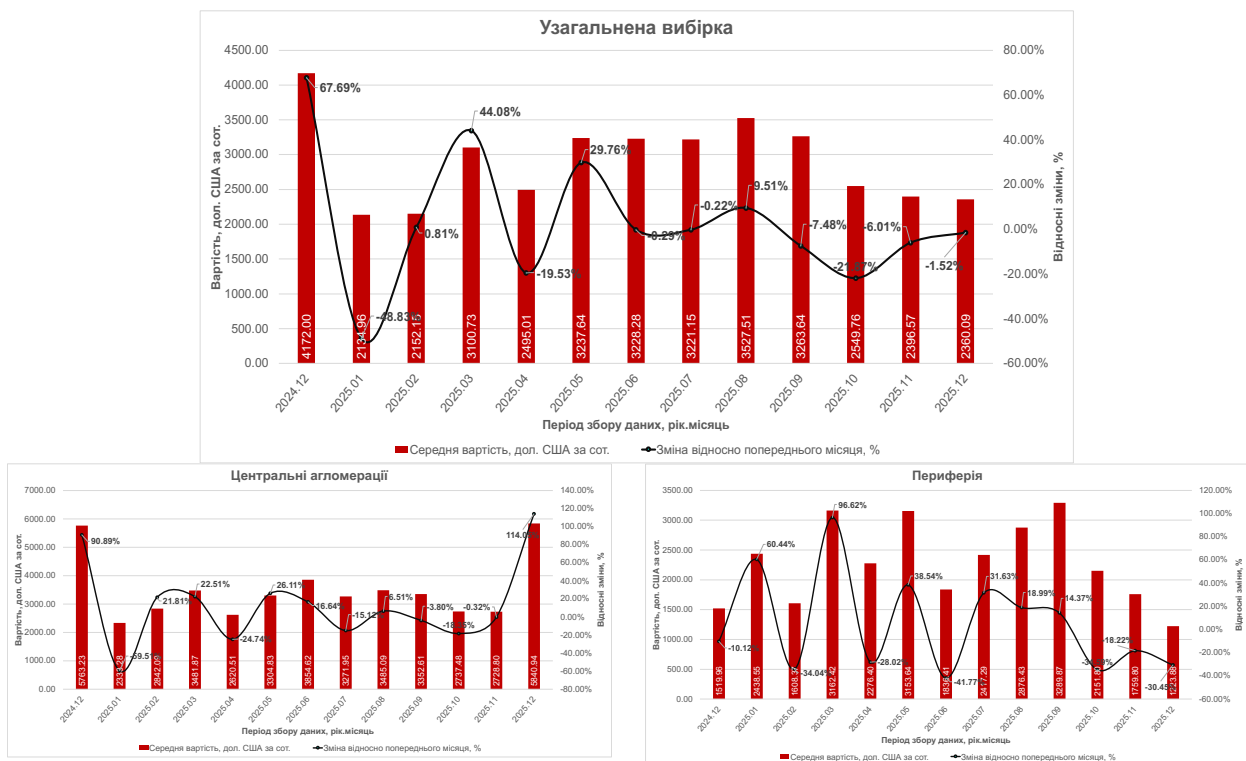


Рис. 2.13. Динаміка медіанної вартості 1 сот. землі промислового призначення в Україні станом на Грудень 2025 р.

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 Грудень 2025 р. (Узагальнена вибірка)

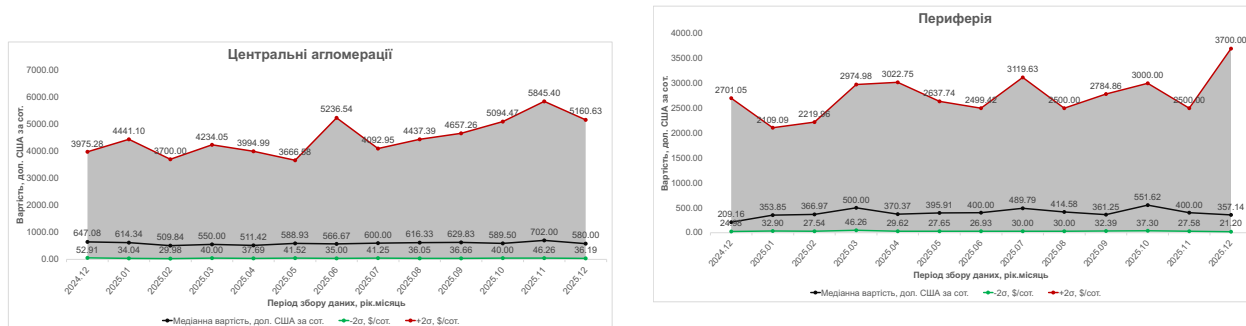


Рис. 2.15. Динаміка медіанної та граничних (95,46 %) рівнів вартості 1 сот. Земельних ділянок в Україні станом на Грудень 2025 р.

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 Грудень 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 Грудень 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 Грудень 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 Грудень 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 2025 року загальна інформаційна база ринку домоволодінь складає більше 1668000 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).

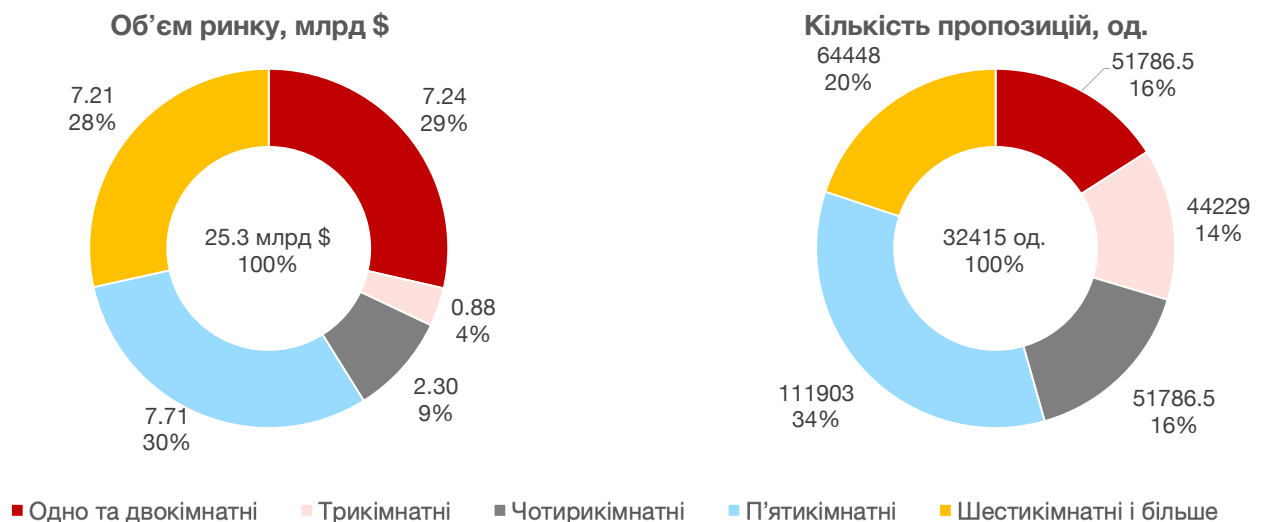


Рис. 3.1. Обсяг ринку домоволодінь в Україні станом на Грудень 2025 р.

Загальна кількість існуючих пропозицій до продажу за 2025 року склала 32415 домоволодінь (Рис. 3.1). Найбільша частка пропозицій до продажу перепадає на п'яти- та шестикімнатні будинки, яка для них становить відповідно 34% та 20% від загальної чисельності квартир, що пропонуються до продажу. Частки одно та двокімнатних-, трикімнатних та чотирикімнатних пропозицій розподілені майже рівномірно сягаючи 14-16%.

В грошовому еквіваленті об'єм вторинного ринку домоволодінь в Україні на Грудень 2025 склав понад 25.3 млрд. дол. США (Рис. 3.1). Найбільша частку в ньому перепадає на п'яти-, шести-, одно- та двокімнатні пропозиції – 30%, 28% і 29% відповідно. Частка 4-х кімнатних квартир в грошовому вимірі вже складає 9%, 3-кімнатних квартир відповідно – 4%.

Показники обсягу ринку домоволодінь в Україні за період 2024–2025 рр. у динаміці дають змогу простежити вплив різних факторів на ринкову активність (рис. 3.2, 3.3). Після різкого падіння, спричиненого повномасштабною війною, ринок домоволодінь поступово адаптувався до нових умов функціонування. Водночас його розвиток залишався нерівномірним, оскільки на активність учасників продовжували впливати безпекові ризики, міграційні процеси, зміни платоспроможного попиту та загальна макроекономічна нестабільність.

Протягом 2025 року ринок домоволодінь демонстрував виразно хвилеподібну динаміку. Після відносно низької бази наприкінці 2024 року, коли кількість пропозицій становила 11 271, уже в січні 2025 року вона зросла до 13 790, а в лютому – до 18 909, що відповідало приросту на 22,35 %. У березні - квітні спостерігалася корекція до 18 163 і 14 557 пропозицій відповідно, після чого у травні–липні ринок знову перейшов до активного зростання. У серпні кількість пропозицій залишалася майже на тому самому рівні, а восени почалося поступове зниження. У грудні зафіксовано незначне відновлення до 13 515 пропозицій.

Таким чином, у 2024 - 2025 роках ринок домоволодінь в Україні характеризувався поступовим відновленням, але без стійкої висхідної траєкторії. Найвища активність припала на літній період 2025 року, тоді як весняні та осінні корекції свідчать про високу чутливість цього сегмента до зовнішніх умов. Повернення до вищих обсягів ринкової активності відбувається поступово та залишається тісно пов'язаним із безпековим контекстом, рівнем доходів населення, доступністю фінансування і загальними очікуваннями домогосподарств щодо економічної стабільності.

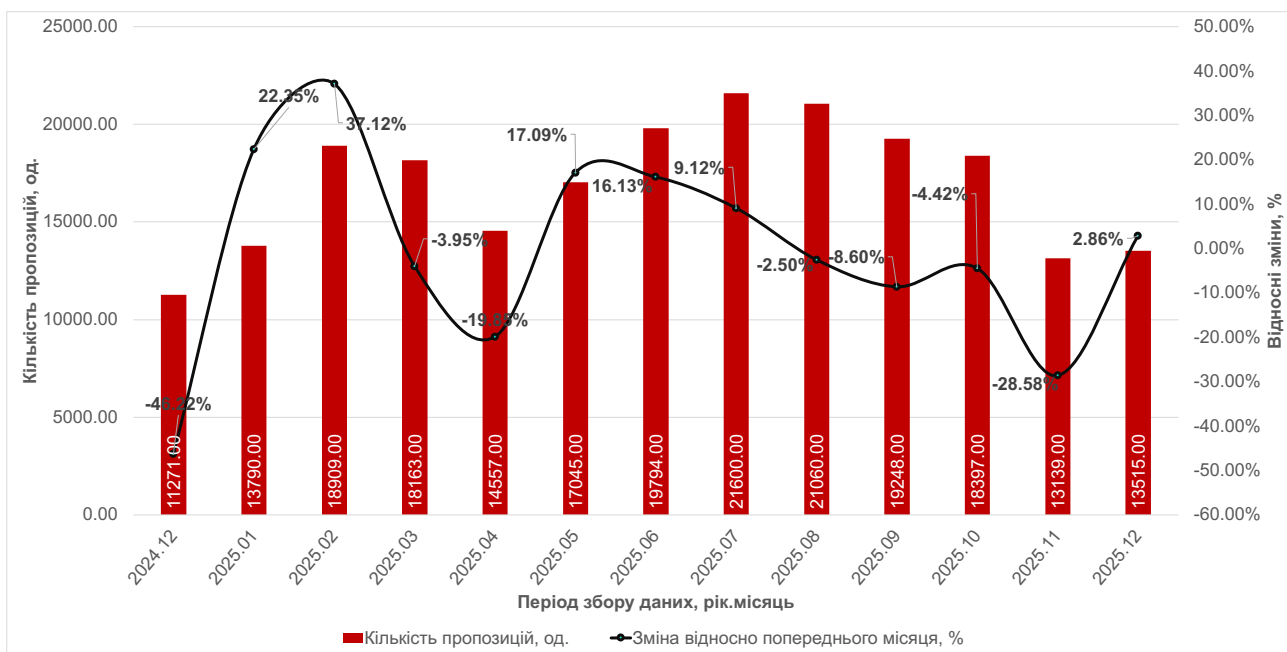


Рис. 3.2. Динаміка зміни кількості пропозицій ринку домоволодінь в Україні, 2024-2025 рр.

Рис. 3.3 ілюструє, що протягом 2024–2025 років обсяг ринку домоволодінь в Україні змінювався хвилеподібно, відображаючи нестійкий характер відновлення цього сегмента. У другій половині року динаміка залишалася нестабільною: після зниження у серпні - вересні до 2,55 та 2,27 млрд дол. США у жовтні зафіксовано короточасне зростання до 2,38 млрд дол. США, а в листопаді – суттєве падіння до 1,83 млрд дол. США з подальшим незначним відновленням у грудні до 1,93 млрд дол. США.

Таким чином, графік відображає не стільки рівномірне відновлення, скільки чергування фаз піднесення і корекції в обсягах ринку домоволодінь. Найвищий рівень активності припав на літні місяці 2025 року, тоді як наприкінці року спостерігалось послаблення ринкової динаміки. Це свідчить про високу чутливість сегмента домоволодінь до загальної економічної кон'юнктури, сезонних коливань, безпекових умов і змін у поведінці покупців та продавців, які в умовах війни залишаються обережними у прийнятті рішень.

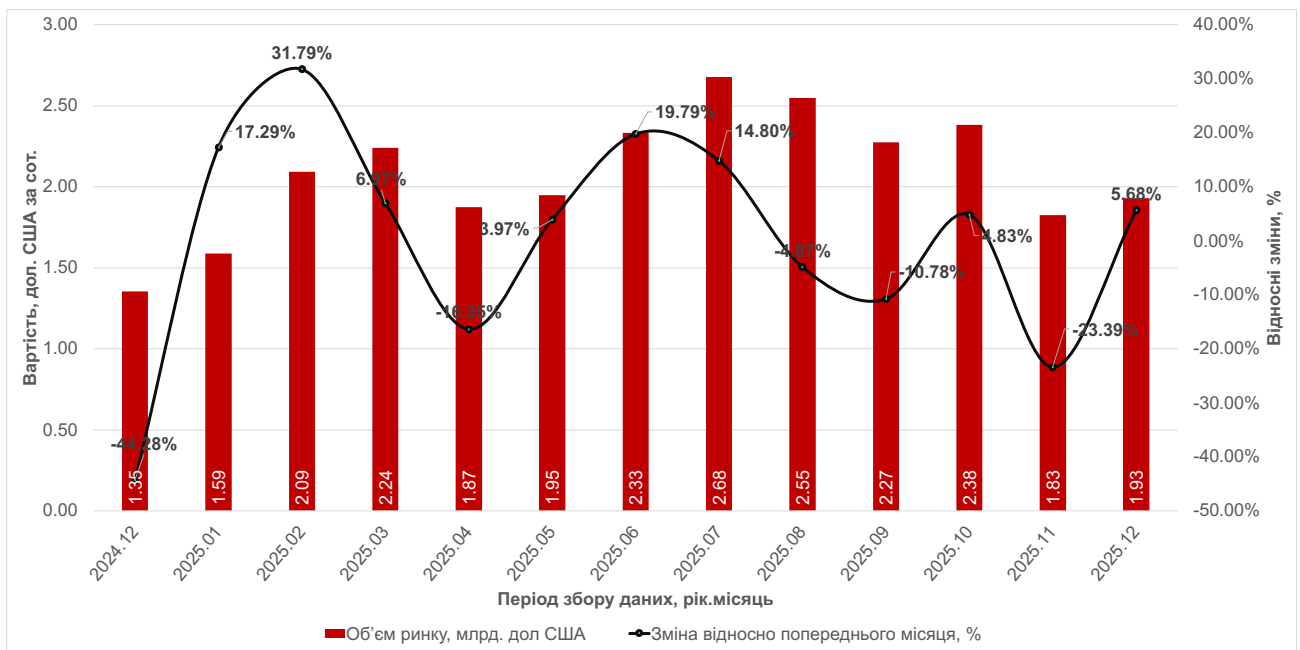


Рис. 3.3. Динаміка зміни об'єму ринку домоволодінь в Україні, 2024-2025 рр.

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).

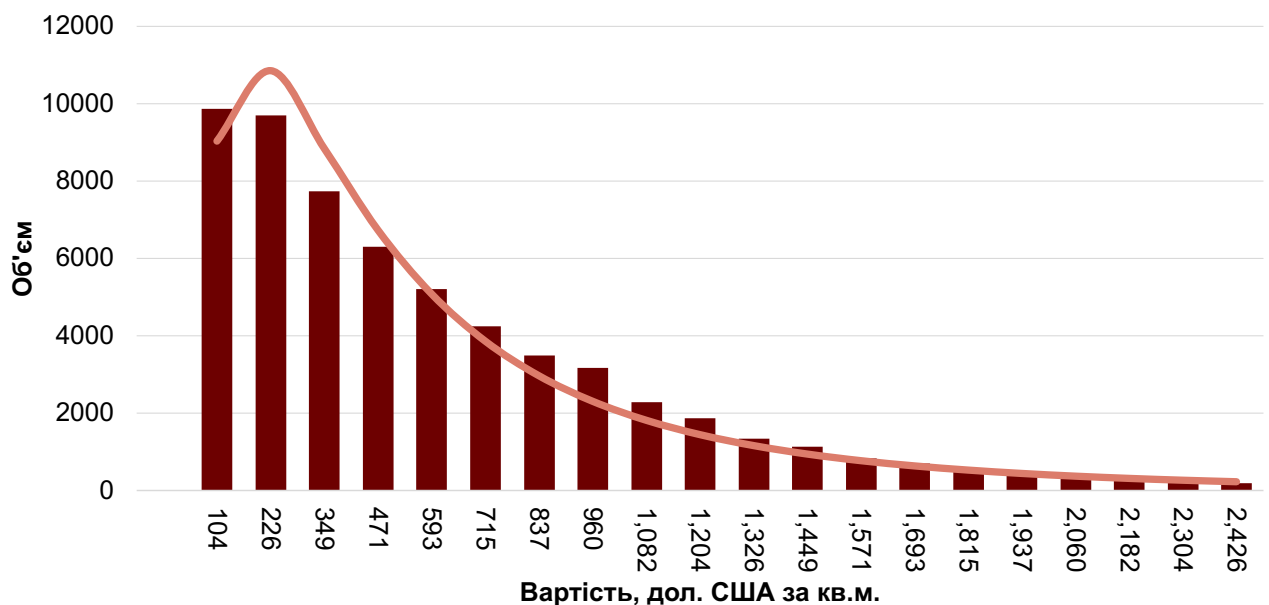


Рис. 3.4. Щільність розподілу вартості 1 кв. м. домоволодінь на вторинному ринку України станом на Грудень 2025 р.

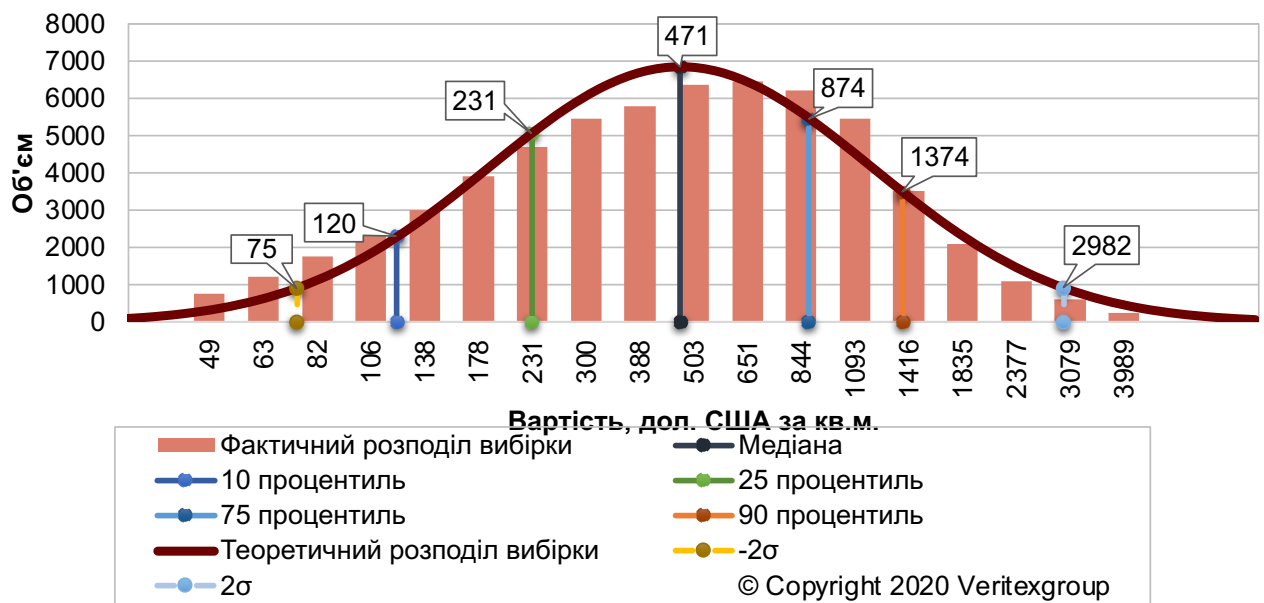


Рис. 3.5. Опис щільності розподілу вартості 1 кв. м домоволодінь вторинного ринку України станом на Грудень 2025 р. лог-нормальним законом розподілу

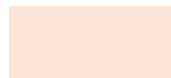
Таким чином, відповідність лог-нормальному закону розподілу підтверджується для всі розглянутих категорій нерухомого майна включаючи квартири, земельні ділянки будь-якого призначення та домоволодіння. Це відкриває можливість застосування єдиної для цих груп нерухомості методології обробки первинної інформаційної 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 ймовірно-статистичні параметри цих розподілів (табл. 3.1).

Таблиця 3.1. Параметри вартості 1 кв. м. домоволодінь по регіонах України станом на Грудень 2025 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
Миколаївська область	1366	666.67	772.32	0.34	0.54	142.52	3118.57
	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



До 10 км



Від 10 до 50 км

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
		До 10 км	747.34	437.82	1.41
	Дача	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.

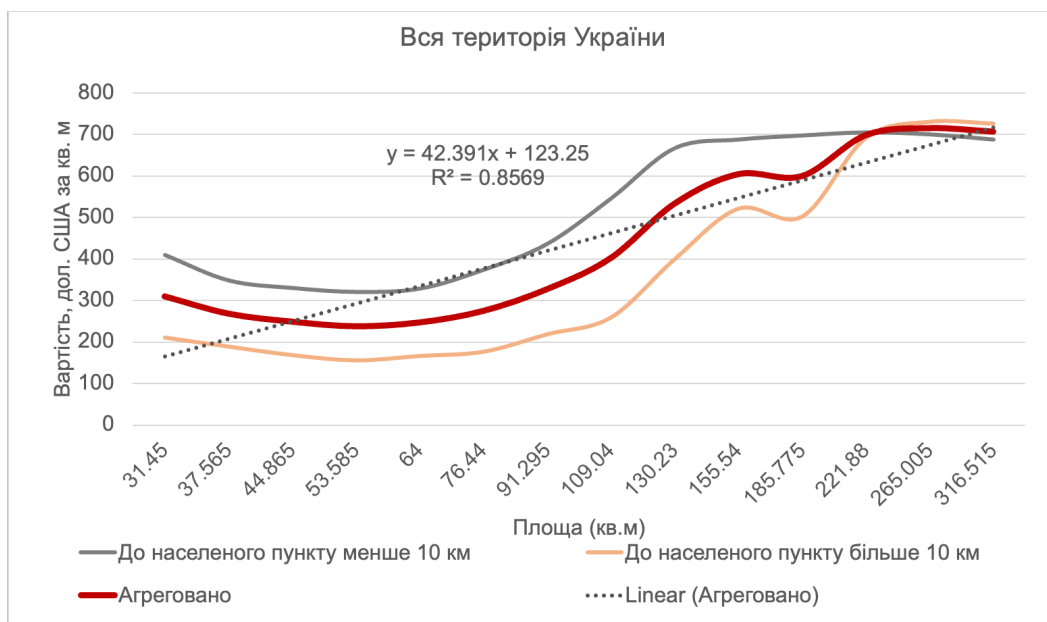


Рис. 3.6. Залежність вартості 1 кв. м домоволодінь від їх загальної площі (вся Україна)

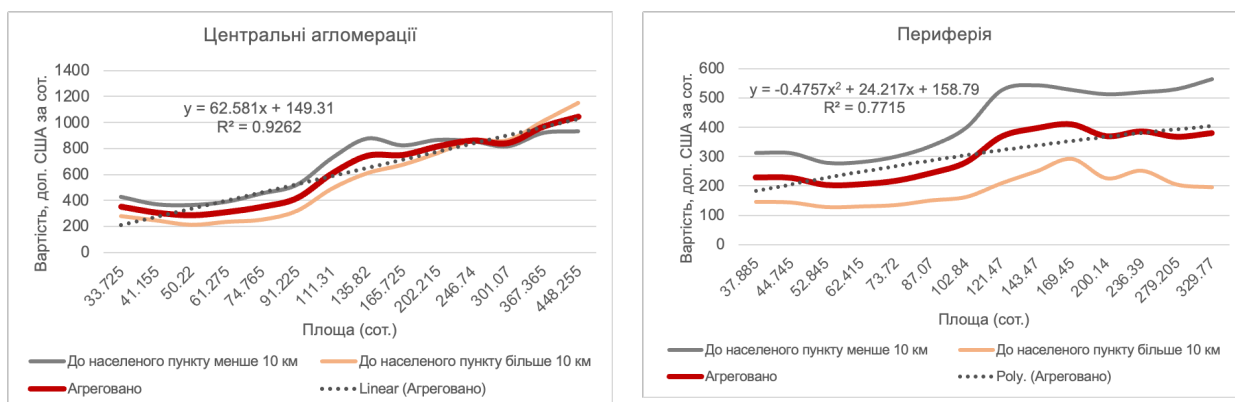


Рис. 3.7. Залежність вартості 1 кв. м домоволодінь від їх загальної площі (в залежності від розташування)