

Девелопмент 2026–2027: що будувати, де гроші і як залучити інвестора

Зони росту, бенчмарки і вимоги інвесторів для власників доходних, торговельних, складських і житлових проєктів.

На основі тем виступів 19 бізнес-форумів і конференцій, ринкових звітів EXPANDIA, ЛУН, EY, Ribas Invest, Індексу приватного капіталу України та державної статистики.

Ключові висновки

1 Капітал — головний дефіцит року

Банківське кредитування девелоперів практично припинилося, тож гроші на старт доводиться шукати в приватних інвесторів, фондів і партнерів.

2 Склади: попит є, капіталу бракує

Вакантність у Києві — 2,5%, поглинання зросло на 46%, а інвестиції вклади у 2025 році становили лише \$31 млн.

3 Ритейл: виграють малі формати

Більшість нових ТЦ 2026 року — формати до 20 тис. м²: ритейл-парки й районні центри. Великі ТРЦ стоять зачиненими третину робочого часу через тривоги.

4 Апарт-готелі: ринок насичується

Проектів стає більше, а реклама обіцяє 8–12% при реалістичних 6–9%. Виграють міжсезонний продукт, сильний оператор і прозора звітність.

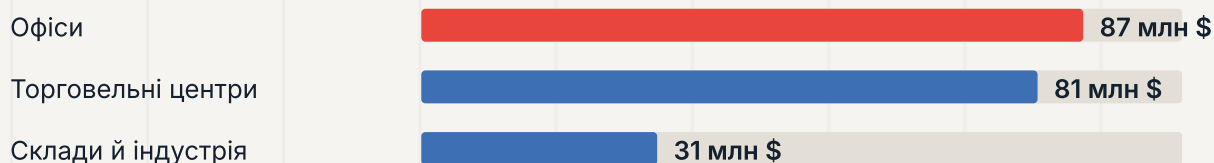
5 Інвестор порівнює вас з ОВДП

У фізичних осіб в ОВДП 167,5 млрд грн. Щоб забрати частину цих грошей, проєкт має дати перевірюваний дохід, зрозумілу структуру і невеликий поріг входу.

Ключові показники 2026

СЕГМЕНТ	ПОКАЗНИК	ЗНАЧЕННЯ	ДЖЕРЕЛО
Склади, Київ	Вакантність, I півріччя 2026	2,5%	EXPANDIA
	Прайм-ставка оренди	\$5,3/м²/міс	EXPANDIA
Ритейл, Захід	Вакантність якісних ТЦ наближається до технічного рівня	~1-2%	EXPANDIA
	Оренда 100-200 м² у ТЦ	\$25-50/м²/міс	EXPANDIA
Ритейл, Київ	Вакантність великих ТРЦ	11,5%	EXPANDIA
	Оренда в районних ТЦ	\$19-40/м²/міс	EXPANDIA
Офіси, Київ	Вакантність, I півріччя 2026	16%	EXPANDIA
Апарт-готелі	Дохідність: реклама / розрахунки	8-12% / 6-9%	оцінка EY, цит. за «ЕП»
	Вартість номера для інвестора	\$40-80 тис.	РБК-Україна
	Завантаження Буковеля, червень → серпень	46% → 80%	NV Бізнес
Житло	Бюджет покупця (43,1% опитаних)	\$30-60 тис.	опитування користувачів DIM.RIA
Фонди	Поріг входу у фонди комерційної нерухомості	від ~1 000 грн	РБК-Україна

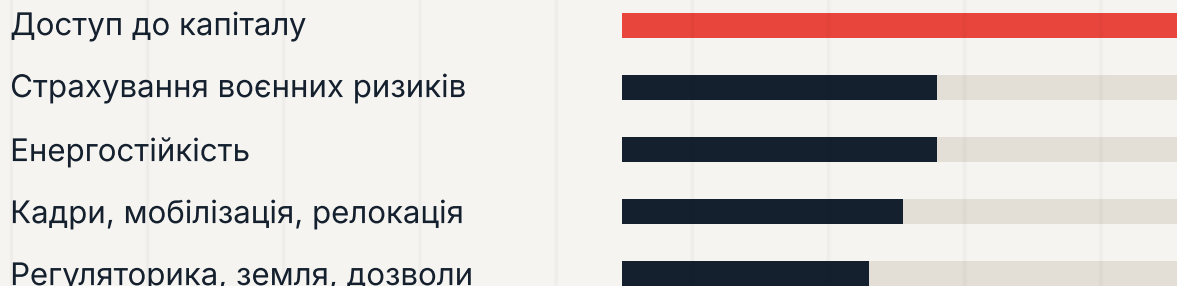
Інвестиції в комерційну нерухомість у 2025 році, \$ млн (всього ~\$250 млн)



EXPANDIA

Настрої бізнесу

Найчастіші теми форумів року (оцінка RBV за програмами і виступами):



-0,21

індекс відновлення ділової активності ІЕД у вересні 2026, мінімум з березня 2023
ІЕД

80%

членів AmCham очікують режиму виживання до кінця 2026 року
AmCham / Citi

62%

компаній називають відключення світла головним ризиком зими
AmCham / Deloitte

Зі сцени звучить «перехід до росту», опитування показують стиснення і короткий горизонт планування. Для девелопера висновок практичний: зараз продаються проєкти, які дають дохід уже сьогодні, з безпекою і енергоавтономією в продукті.

Головний конкурент вашого проєкту — долар готівкою і ОВДП

1,94 трлн

грн українці тримають у депозитах, ОВДП і публічних фондах
вересень 2026

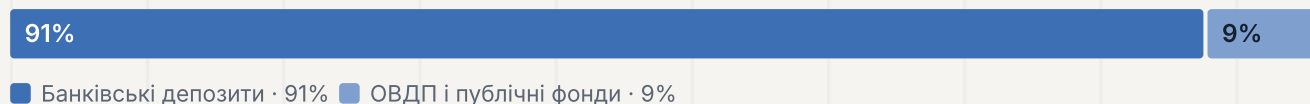
\$5,1 млрд

валюти готівкою купило населення за 9 місяців 2026, більше за весь портфель ОВДП фізосіб
вересень 2026

\$740 млн

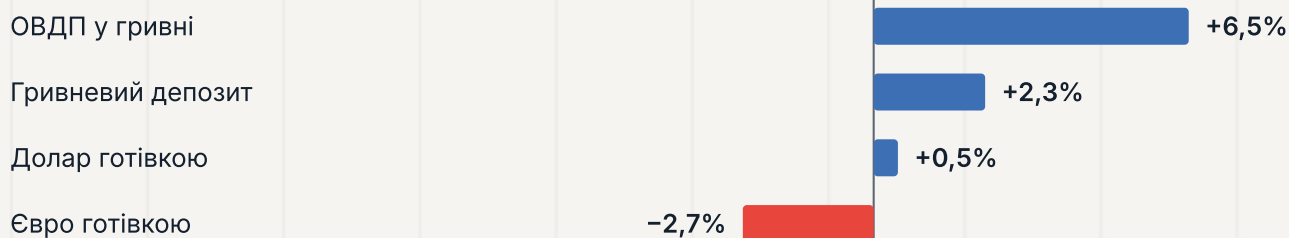
готівкової валюти за один вересень, у 7 разів більше за приріст ОВДП
вересень 2026

Де лежать 1,94 трлн грн заощаджень



Індекс приватного капіталу України

Реальна дохідність за рік після інфляції 8,1%



Індекс приватного капіталу України

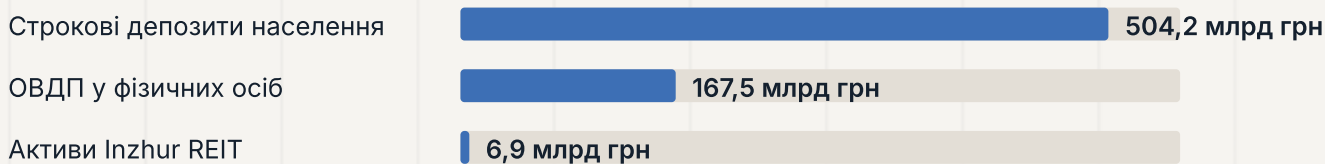
Що з цього впливає для девелопера

Мільярди доларів лежать готівкою і майже нічого не заробляють після інфляції. Проєкт, що хоче їх отримати, має чесно пояснити, чим він кращий за ОВДП: валютою, реальним активом і прозорою звітністю.

Джерело: Індекс приватного капіталу України, «Власне Інвест», випуск за вересень 2026, на відкритих даних НБУ, Мінфіну, ФГВФО, УАІБ і Держстату. Інформація не є інвестиційною порадою.

Куди українці вкладають гроші

Обсяг заощаджень за інструментами, млрд грн



НБУ (серпень 2026), Мінфін (1.10.2026), Inzhur — дані компанії (вересень 2026)

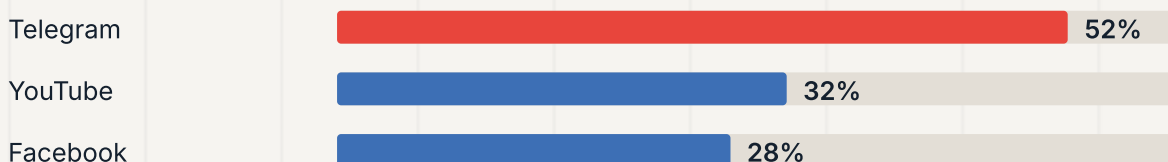
Що хоче інвестор

Зберегти капітал і отримувати дохід, який можна перевірити. Депозити й ОВДП дають гривневий дохід без ризику будівництва, тому нерухомість конкурує з ними валютною дохідністю, відчуттям реального активу і прозорістю. Середній чек угоди в Inzhur у 2026 році — близько 52 тис. грн (дані компанії): люди пробують на малих сумах.

Люди не готові ризикувати великими сумами, вони хочуть отримувати досвід на невеликих чеках і поступово нарощувати портфель.

Андрій Журжій, Inzhur, інтерв'ю Forbes Ukraine

Регулярно читають новини, % українців

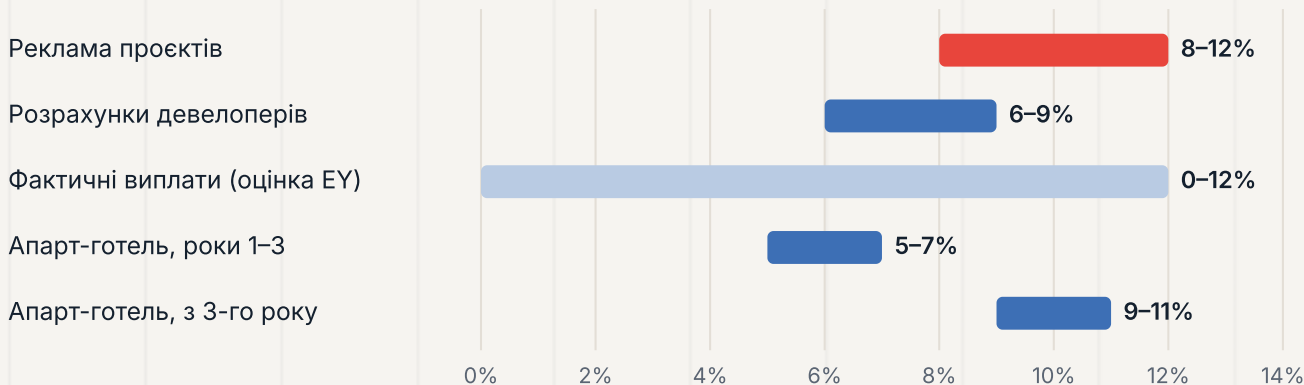


Rating для Lviv Media Forum та IMS, 2025

Ті, хто продає інвесторам успішно, будують власні канали довіри: щомісячні звіти, Telegram-чати інвесторів, застосунки, галузеві події.

Обіцяна і реальна дохідність

Дохідність дохідних проєктів у валюті, % річних



оцінка ЕУ в Україні, цит. за «Економічною правдою»; роки роботи апарт-готелю — дані Ribas

Хто входить на старті будівництва, отримує нижчу фактичну дохідність: поки об'єкт будується, виплат немає.

Інструменти залучення капіталу

ІНСТРУМЕНТ	СТАТУС	ПОРІГ ВХОДУ І ЩО МИ БАЧИМО
Юніти апарт-готелю з керуючою компанією	ПРАЦЮЄ	Номер \$40–80 тис., преміум — понад \$100 тис. Прибуток зазвичай ділять 80/20 на користь інвестора.
КІФ, ПІФ, REIT	ПРАЦЮЄ	Фонди комерційної нерухомості — від ~1 000 грн, житлові — від ~150 тис. грн.
Облігації девелоперів	ПОКИ НІ	Дебютний випуск Viking Development на 100 млн грн розміщено на 3,6 млн грн.
Банки і міжнародні інститути	ДЛЯ ГОТОВИХ І ВЕЛИКИХ	Проектне кредитування девелоперів практично зупинилося. МФО і фонди працюють з великими проєктами з чіткою структурою.
Спільні інвестиції, краудфандинг	ТОЧКОВО	Частка в окремому об'єкті. Працює, коли є довіра до команди.

Нерухомість — 1% державного інвестиційного каталогу

250

проектів на понад \$40 млрд, відібраних з 1 500+ заявок

Каталог 2025

9

проектів нерухомості і житла на \$0,4 млрд — близько 1% суми

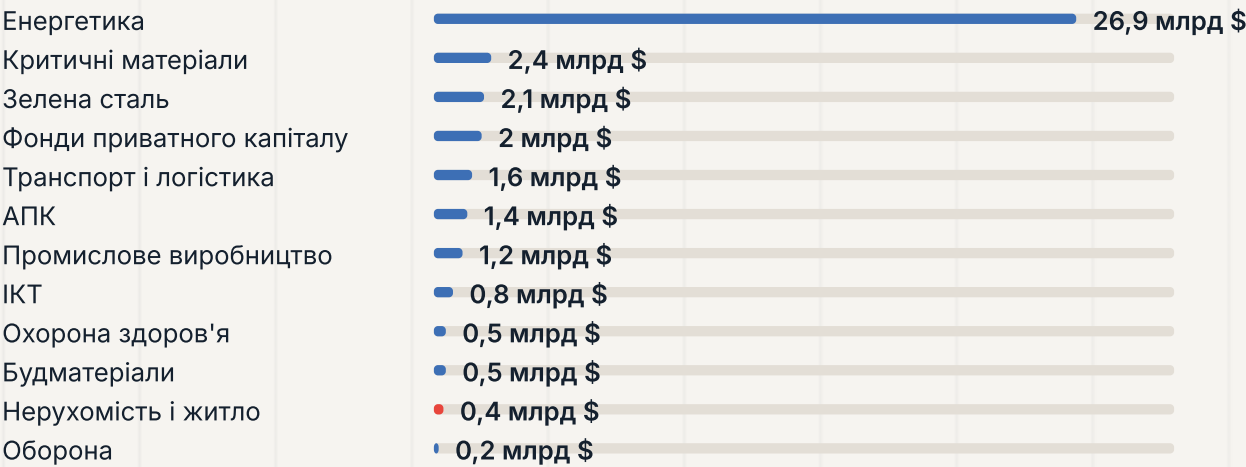
Каталог 2025

377

інвестиційних можливостей у виданні 2026 року

Ukraine Investment Guide 2026

Потреба у фінансуванні за секторами, млрд \$



Інвестиційний каталог України 2025, KSE Institute і Мінекономіки

Каталог показує пріоритети держави і міжнародних інститутів. Реальні інвестори дивляться ширше: у 2024 році на нерухомість припало 11% прямих іноземних інвестицій (НБУ, за даними Carnegie Endowment).

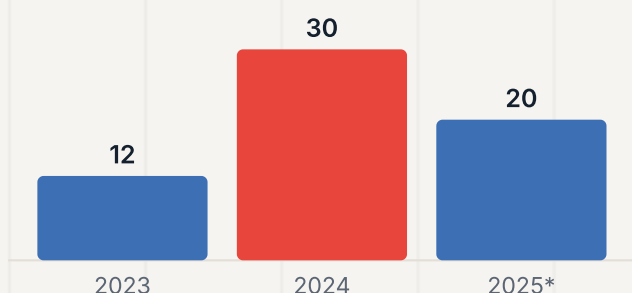
ТИП ПРОЄКТУ	КАТАЛОГ	ДЕ ШУКАТИ КАПІТАЛ
Склади, логістичні хаби, індустріальні парки	ПІДХОДИТЬ	Каталог, МФО, страхування воєнних ризиків, пільги для індустріальних парків
Медичні й реабілітаційні центри	ПІДХОДИТЬ	Каталог, державно-приватне партнерство, оператор
Житло під продаж, апарт-готелі	МАЙЖЕ НІ	Приватні інвестори, фонди, банки-партнери eОселі

Як потрапити в каталог

Безкоштовно, через форму на investportalua.com. Умови: від \$1 млн, NPV більше нуля, підконтрольна територія, політика «No Russia». Потрібні фінмодель і бажано ТEO. IRR у картках подають самі ініціатори, тож бенчмарком доходності вони не є.

Ринок насичується. Виграють міжсезоння і прозорість

Нові проекти доходної нерухомості за рік



ЛУН. *2025 — станом на середину року, ще 18 планувалося до кінця року. У вересні 2026 — майже 130 проектів

Де 105 проектів (кінець 2025)



ЛУН

~2 800

номерів апарт-готелів у 2026 у трикутнику Буковель – Славське – Поляна

прогноз Ribas Invest

40%

готельних проектів, анонсованих у 2021–2022, досі заморожені

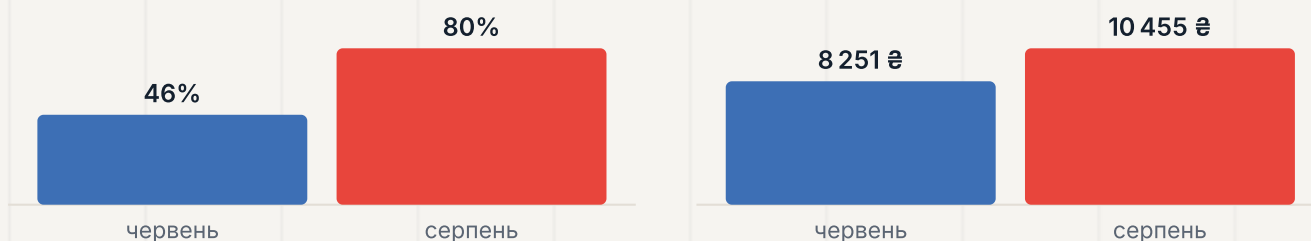
Ribas Invest

+25%

до CAPEX додає енергоавтономія; без неї — втрата до 40% зимового доходу

Ribas Invest

Завантаження готелів Буковеля і середня ціна номера влітку 2026



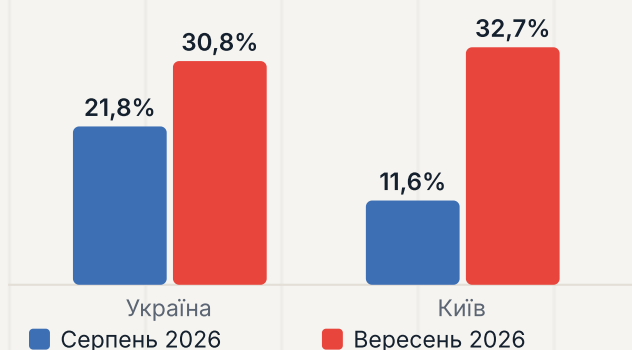
NV Бізнес, дані HotelMatrix

ПЕРЕВІРТЕ СВІЙ ПРОЄКТ

- Чим ваш продукт відрізняється від сотні проектів у Карпатах?
- Як ваш об'єкт заробляє в міжсезоння?
- Чи витримає модель реалістичні 6–9% замість обіцяних 10–12%?

Великі ТРЦ під тиском, малі формати ростуть

Частка тривог у робочий час ТЦ



УРТЦ

Нові торгові площі в регіонах у 2026

400 тис. м²

у 22 об'єктах, найбільший приріст з 2014 року
EXPANDIA, прогноз (Інтерфакс-Україна, 24.06.2026)

11,5%

вакантність великих ТРЦ
Києва
EXPANDIA

~1–2%

вакантність якісних ТЦ на
Заході — майже технічний
рівень
EXPANDIA

<20 тис. м²

площа більшості нових
форматів: ритейл-парки й
районні ТЦ
Mind

Конкуренція і мережі

У 2026 році відкриваються Bucha Gallery, Temp і Proskuriv Plaza, Skelya, Nestoria Plaza, ритейл-парки у Львові, Вишгороді й на Закарпатті. LPP має 500 точок, LC Waikiki відкриває 10 магазинів, Персо заходить в Україну. На Заході всі ці об'єкти змагаються за ті самі мережі.

Nhood бачить ТРЦ майбутнього як поєднання торгівлі, їжі, культури і дозвілля, а слабшим об'єктам радить розглядати конверсію в житло або mixed-use.

ПЕРЕВІРТЕ СВІЙ ПРОЄКТ

- Чи є підписані договори з якірними орендарями до старту будівництва?
- Чи враховує модель простій під час тривоги?
- Чи є укриття, генерація і паркінг?

Найбільший розрив між попитом і капіталом

2,5%

вакантність складів у Києві в першому півріччі 2026

EXPANDIA

\$5,3

за м² на місяць — прайм-ставка на кінець 2025, на рівні піку 2019–2021

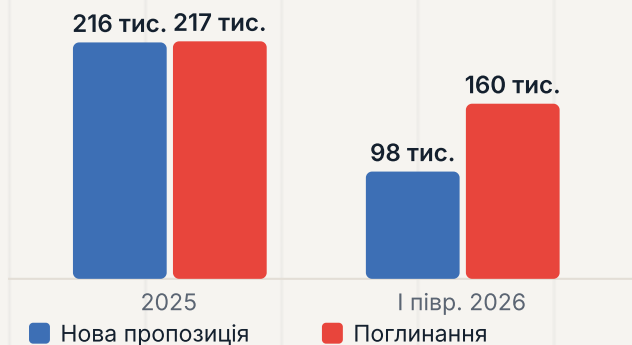
EXPANDIA

\$31 млн

інвестицій у склади й індустрію у 2025, удвічі менше, ніж роком раніше

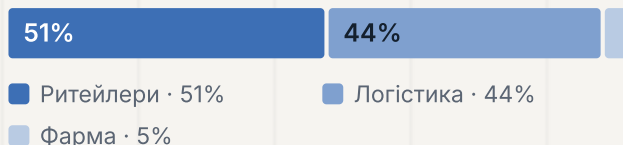
EXPANDIA

Пропозиція і поглинання складів у Києві, тис. м²



EXPANDIA

Хто орендував склади у 2025 році



EXPANDIA

Що відбувається

З 2022 року втрачено близько 950 тис. м² складського фонду, з них ~650 тис. — на Київщині. Удари серпня 2026 року знищили склади великих мереж, і компанії шукають заміну з розподіленою географією. На решту 2026 року девелопери планують лише ~21 тис. м² спекулятивних площ, тож дефіцит збережеться. Капітал прийде під build-to-suit або попередній договір із сильним орендарем.

ПЕРЕВІРТЕ СВІЙ ПРОЄКТ

- Чи є попередній договір оренди або запит орендаря під build-to-suit?
- Як проєкт захищений від ударів: географія, модульність, страхування?
- Чи готові матеріали для банку або міжнародного інституту?

Попит тримають єОселя, молодь і переселенці

6 574

кредити єОселі з початку 2026 на 13,2 млрд грн

Мінекономіки, 12.10.2026

43,7%

позичальників єОселі за весь час програми — молодь 26–35 років

Мінекономіки, 02.09.2026

311 тис.

фактичних ВПО на Київщині МОМ, січень 2026

Що відбувається

- Київська область лідирує в тижневих звітах єОселі і за часткою купленого житла за весь час програми — 28,9%.
- 43,1% покупців житла мають бюджет \$30–60 тис., понад 76% — до \$60 тис. (опитування користувачів DIM.RIA, травень 2026, нерепрезентативне).
- Військові й ветерани — зростаюча платоспроможна група: за тиждень до 12 жовтня 2026 року вони отримали 74 із 148 кредитів єОселі.
- Проєктне кредитування девелоперів практично зупинилося, тож для покупців з іпотекою аргументом стала акредитація проєкту в банках-партнерах єОселі.

Чого чекає інвестор і покупець

Акредитацію банків, укриття, енергоефективність і стабільний темп будівництва. У Бучі, Ірпені й Вишгороді конкуренція висока, тому виграє концепція та інфраструктура, а не ціна квадратного метра.

ПЕРЕВІРТЕ СВІЙ ПРОЄКТ

- Чи акредитований ваш проєкт у банках-партнерах єОселі?
- Чи відповідає ціна квартири бюджету \$30–60 тис.?
- Чим ваша інфраструктура відрізняється від сусідніх ЖК?

Попит є, але його треба доводити

- SPA та оздоровчі формати зменшують сезонність і стабілізують завантаження. Оператори називають SPA, ресторан і сервіси ключем до результату апарт-готелю.
- Форум Recovery 360° поставив у порядок денний перетворення санаторіїв на систему тривалої реабілітації через державно-приватне партнерство та інвестиції.
- Окремої статистики попиту на реабілітацію немає, тому інвестору потрібні пілотні договори зі страховими, роботодавцями або державними програмами.

З нашого досвіду

Ми проаналізували 41 діючий рекреаційний комплекс в Україні і виділили чотири бізнес-моделі з різною тривалістю перебування, логікою ціни і маржею. Концепції, які їх змішують, втрачають вартість.

Чого чекає інвестор

Оператора з досвідом, медичну ліцензію і команду, окремі моделі для готельної і медичної частини, підтверджений канал клієнтів.

ПЕРЕВІРТЕ СВІЙ ПРОЄКТ

- Яка у вашого проєкту одна основна бізнес-модель?
- Чи є пілотний договір, що підтверджує попит?
- Хто оператор і що він уже запуслав?

Де ваш клієнт і інвестор

Доходна нерухомість і апарт-готелі

КЛІЄНТ

Гості з Києва і центру: вікенди, сім'ї, лижі, літо в горах. Онлайн-бронювання, власний сайт, Instagram, програма лояльності.

ІНВЕТОР

Приватні інвестори з чеком \$20–80 тис. Meta, Telegram, каталоги ЛУН і Kapitalistka, галузеві події.

ЩО ПОКАЗАТИ ІНВЕТОРУ

Завантаження і ADR аналогів по місяцях, три сценарії дохідності, договір з керуючою компанією, енергоавтономність, графік будівництва, звіти про виплати.

Ритейл-парки і малі ТЦ

КЛІЄНТ

Мешканці районів і міст-супутників, трафік трас. Локальний digital, геотаргетинг, спільні акції з якірними орендарями.

ІНВЕТОР

Фонди, локальні приватні інвестори, банки під готовий об'єкт з орендарями.

ЩО ПОКАЗАТИ ІНВЕТОРУ

Договори з якірними орендарями, оренда від обороту, укриття і генерація, модель з урахуванням простою під час тривоги.

Склади і логістика

КЛІЄНТ

Ритейлери (51% поглинання у 2025), логістичні компанії (44%), фарма, компанії, що втратили склади. Брокери і прямі продажі під build-to-suit.

ІНВЕТОР

Корпорації, банки і міжнародні фінансові інститути під build-to-suit, приватний капітал через фонди.

ЩО ПОКАЗАТИ ІНВЕТОРУ

Попередній договір оренди, фінансову надійність орендаря, страхування, розподілену географію об'єктів.

Роздрібне фінансування: КІФ, спільні інвестиції

КЛІЄНТ

Залежить від активу, в який іде капітал.

ІНВЕТОР

Масовий інвестор з невеликим чеком, переважно Київ, Дніпропетровщина, Львівщина. Telegram, YouTube, застосунки.

ЩО ПОКАЗАТИ ІНВЕТОРУ

Регулювання НКЦПФР, аудит, щомісячні виплати і вартість активів, механізм виходу, чесне порівняння з ОВДП.

Wellness і реабілітація

КЛІЄНТ

Сім'ї 35+, ветерани, корпоративні клієнти. Лікарі, страхові компанії, роботодавці, державні програми.

ІНВЕТОР

Приватний капітал з довгим горизонтом, соціальні фонди, міжнародні інститути, якщо є соціальний ефект.

ЩО ПОКАЗАТИ ІНВЕТОРУ

Пілотні договори зі страховими або роботодавцями, медичну ліцензію і команду, окремі моделі для SPA і готелю.

Житло біля Києва

КЛІЄНТ

Молодь 26–35 років (43,7% позичальників єОселі), військові, ВПО. Meta, ЛУН, DIM.RIA, банки-партнери єОселі.

ІНВЕТОР

Банки, покупці під оренду, фонди девелоперів.

ЩО ПОКАЗАТИ ІНВЕТОРУ

Банківську акредитацію, укриття, енергоефективність, темп будівництва.

Матриця — висновки РВВ на основі даних дослідження. Канали й аргументи потрібно перевіряти для кожного проекту окремо.

Готовність проєкту до інвестора

Позначте твердження, які вже правда для вашого проєкту і підтверджені документами.

- ☐ 1. Ви можете назвати свого клієнта і показати підтверджений попит.
- ☐ 2. Ваш продукт відрізняється від 3–5 найближчих конкурентів.
- ☐ 3. Фінмодель має три сценарії, базовий спирається на ринкові бенчмарки.
- ☐ 4. Обіцяна інвестору дохідність не вища за реалістичну для сегмента.
- ☐ 5. Ви знаєте, який інструмент залучення капіталу підходить проєкту.
- ☐ 6. Ви знаєте, де шукати саме вашого інвестора.
- ☐ 7. Є попередні договори з орендарями, оператором або перші продажі.
- ☐ 8. Безпека й енергоавтономія закладені в продукт і бюджет.
- ☐ 9. Є план каналів, які приведуть гостей, орендарів чи покупців.
- ☐ 10. Є формат звітності для інвестора після входу.

БАЛІВ

ВИСНОВОК

8–10

Проєкт готовий до переговорів з інвесторами.

5–7

Є прогалини, які інвестор помітить на першій зустрічі.

0–4

Спершу варто доопрацювати продукт, модель і канали.

Аудит проєкту: від попиту до інвестора

За 2–3 тижні перевіряємо проєкт за чотирма питаннями, які ставить собі інвестор.

1. Попит і продукт

Хто клієнт вашого активу, чи є підтверджений попит і як проєкт виглядає серед аналогів.

2. Інвестиційна модель

Припущення проти ринкових бенчмарків, три сценарії, реалістична дохідність і точка беззбитковості.

3. Інструмент і інвестор

Який інструмент залучення капіталу підходить саме вам: продаж юнітів, фонд, спільні інвестиції, партнерство під build-to-suit. І де шукати вашого інвестора.

4. Клієнти для доходу інвестора

Канали, які заповнять об'єкт гостями, орендарями чи покупцями, і система маркетингу та продажів.

Результат: дорожня карта з пріоритетами — що виправити першим і як це вплине на вартість, строки, продажі та розмову з інвестором. Юридичну структуру опрацьовуємо разом із партнерськими юристами.

Про PBB

18 років у нерухомості. Серед клієнтів — Nhood Ukraine, RE/MAX Ukraine, NAI Ukraine, БЦ Horizon (Dragon Capital), Urban Experts, Dominion Business Park, Montes Invest & Resort.

growth@pbbagency.com

ДЖЕРЕЛА

Форуми і дані

ДАТА	ПОДІЯ	МІСТО · ТЕМИ
07.10.2025	ЛУН Conference 2025	Київ · продажі житла, фінансування будівництва
16.10.2025	11th Kyiv International Economic Forum	Київ · інвестиції, енергостійкість
21.10.2025	VIII Business & Legal Real Estate Forum	Київ · містобудування, земля, REIT
13–14.11.2025	ReBuild Ukraine 2025	Варшава · страхування воєнних ризиків, ДПП
27.11.2025	Invest Forum «Нерухомість»	Київ · житло Київ і Захід, єОселя
09–13.03.2026	MIPIM 2026	Канни · доступне житло, логістика
26.03.2026	Інвестиційно-будівельний конгрес IBC	Київ · ринок 2026, поведінка інвестора
09.06.2026	ЛУН Місто 2026	Київ · містобудування, відбудова
10–11.06.2026	RAU Expo 2026	Київ · ритейл-парки, малі ТЦ
11.06.2026	Forbes Development 2026	Київ · демографія, довіра інвестора
19.06.2026	Мінекономіки: страхування воєнних ризиків	онлайн · страхування, гарантії
25–26.06.2026	Ukraine Recovery Conference 2026	Гданськ · енергетика, житло, DFI, ДПП
25–26.06.2026	Форум підприємців Forbes	Київ · інвестиції в бізнес
28–30.08.2026	Lviv Invest Forum 3	Львів · готелі й апарт-продукти в Карпатах
10.09.2026	Recovery 360°	Київ · санаторії, wellness, реабілітація
30.09.2026	Індустріальні парки Одещини	Одеська обл. · від ділянки до резидентів
06.10.2026	IX Business & Legal Real Estate Forum	Київ · правові ризики девелопменту
09.10.2026	Західноукраїнський бізнес-форум	Івано-Франківськ · економіка під тиском війни
19.10.2026	Ukrainian Hospitality Conference THE SHIFT	Київ · готельний ринок 2026

Статистика й опитування: Індекс приватного капіталу України («Власне Інвест»), НБУ, Мінфін, Мінекономіки (єОселя), MOM, ІЕД, AmCham Ukraine та Citi, AmCham та Deloitte, Rating Group, УРТЦ, DIM.RIA, KSE Institute (Інвестиційний каталог України 2025, Ukraine Investment Guide 2026), Carnegie Endowment.

Ринкові дані: EXPANDIA (CBRE в Україні), Nhood Ukraine (інтерв'ю УРТЦ), Mind, ЛУН, ЕУ в Україні (цит. за «Економічною правдою»), Ribas Invest, Inzhur, УАІБ, Forbes Ukraine, NV Бізнес, Interfax-Україна, LIGA.net, РБК-Україна, Fixygen.

Дані компаній (Inzhur, Ribas, HotelMatrix, DIM.RIA, LPP, Рерсо) наведено за їхніми власними звітами. Частоти тем і матриця — оцінка РВВ. Дослідження має інформаційний характер і не є інвестиційною рекомендацією.