

Дохідна нерухомість України 2026: попит, пропозиція і що не так із проєктами

Апарт-готелі, курортні котеджі та дохідні резиденції в Карпатах, Львові й на Київщині. Ринкові дані, дохідність, гравці, ризики та аудит сайтів проєктів.

Для девелоперів, власників дохідних проєктів, інвесторів і відділів продажів.

Ключові висновки

- 1 Сегмент росте попри війну**
Близько 130 дохідних проєктів у вересні 2026 проти 105 наприкінці 2025 року; 86% — у трьох західних областях.
- 2 Обіцянки випереджають реалізацію**
40% готельних проєктів, анонсованих у 2021–2022 роках, заморожені, 78% проєктів 2021 року зсунули введення на 600+ днів (аудит Ribas Invest).
- 3 Попит є, але він сезонний**
Готелі Буковеля завантажені на 80% у серпні та на 46–57% у червні й вересні. Надходження туристичного збору за I півріччя 2026 зросли на 13%.
- 4 Реальна дохідність нижча за рекламну**
Ринок рекламує 10–15%, оператори говорять про ~7% для нових проєктів і 5–7% у перші роки.
- 5 Інвестор порівнює вас із депозитами та REIT**
На депозитах населення 1,55 трлн грн під ставки до 17,5% у гривні, а REIT дають щомісячні звіти з входом від 1 000 грн.
- 6 Сайти проєктів обіцяють більше, ніж пояснюють**
У нашому аудиті 14 із 18 проєктів заявляють дохідність, лише 4 пояснюють, як її пораховано, і жоден повноцінно не говорить про воєнні ризики чи резервне живлення.

ВИСНОВОК ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРІВ

У 2026 році гроші отримують проєкти, які показують реалістичну чисту дохідність, правдоподібний графік будівництва і прозору звітність для власників.

Сегмент дохідної нерухомості росте і зосереджений на заході

~130

дохідних проєктів,
вересень 2026 (близько 90
у продажу)

ЛУН через Forbes

105

проєктів наприкінці 2025,
75 у продажу

ЛУН

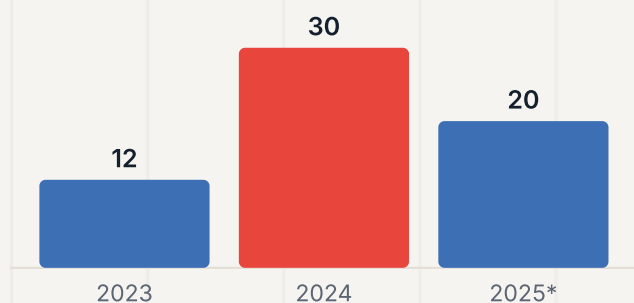
86%

проєктів у трьох західних
областях

ЛУН

ГРАФІК 1

Нові дохідні проєкти за рік



Джерело: ЛУН. *2025 — станом на середину року, ще 18 планувалося

ГРАФІК 2

Де 105 проєктів, кінець 2025, %



Джерело: ЛУН

ВИСНОВОК ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРІВ

Конкуренція щільна і локальна: більшість проєктів продають ту саму «гірську» історію тим самим інвесторам. Хто продає — вирішують позиціонування і докази реалізації.

Анонсують багато, вчасно вводять значно менше

40%

готельних проєктів 2021–2022 років заморожені, переважно в Києві, Харкові, Одесі

Ribas Invest

78%

проєктів 2021 року зсунули відкриття на 600+ днів

Ribas Invest

~2 800

нових номерів в апарт-готелях у 2026, плюс ~1 150 котеджних юнітів

прогноз Ribas Invest

ГРАФІК 3

Частка реалізованих анонсованих проєктів, 2021–2026, %

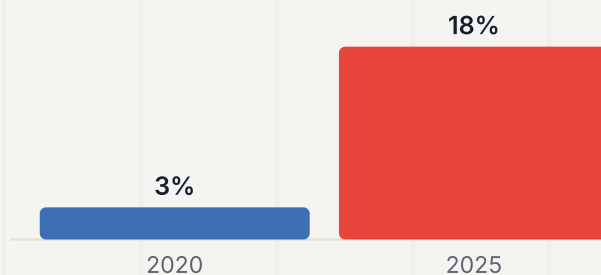
Івано-Франківська 78%

Київська обл. 12%

Джерело: аудит Ribas Invest «Обіцяне vs Реальне», квітень 2026 (дані компанії)

ГРАФІК 4

Інвестиційні котеджні містечка, частка ринку, %



Джерело: Ribas Invest (дані компанії)

ВИСНОВОК ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРІВ

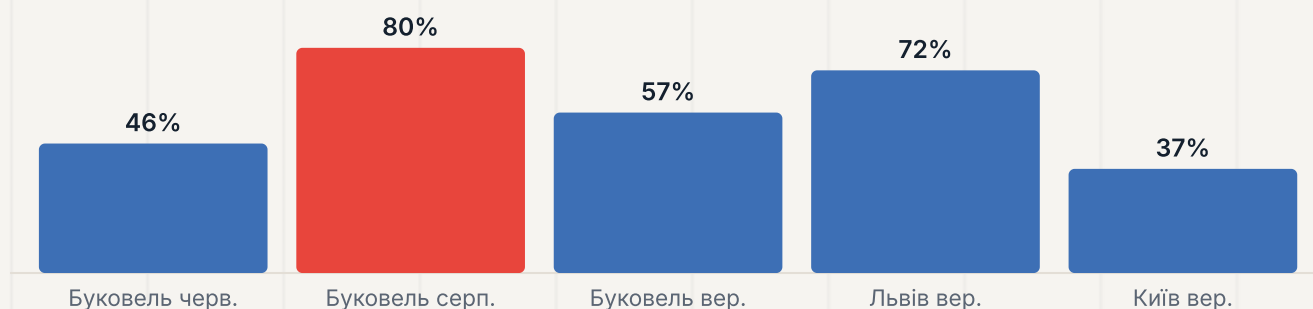
Інвестори бачили затримки й заморожені проєкти. Опублікований графік, щомісячний прогрес будівництва і юридична схема власності тепер — частина продукту.

ПОПИТ

Попит сильний у пік і слабкий у міжсезоння

ГРАФІК 5

Завантаження готелів, 2026, %



Джерело: Hotel Matrix via NV Business and Interfax-Ukraine, Oct 2026

10 455 грн

середня ціна номера в Буковелі в серпні 2026

Hotel Matrix

+12,7%

більше оплачених ночівель у I півріччі 2026 (4,82 млн)

ДАРТ

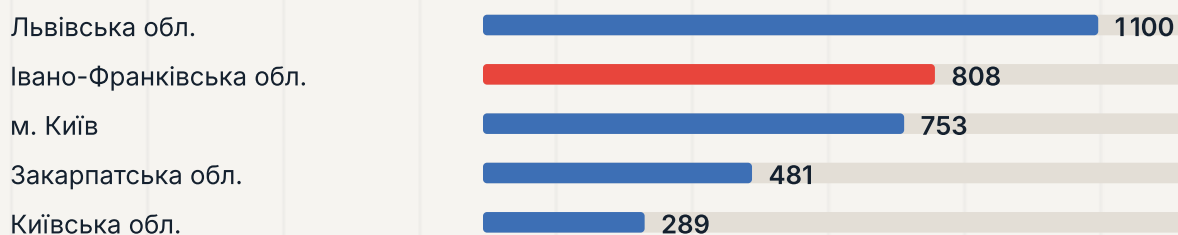
+44%

більше запитів на велнес і SPA, літо 2026

Ribas (дані компанії)

ГРАФІК 6

Ночівлі за регіонами, II кв. 2026, тис.



Джерело: ДАРТ через The Page, вересень 2026

ВИСНОВОК ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРІВ

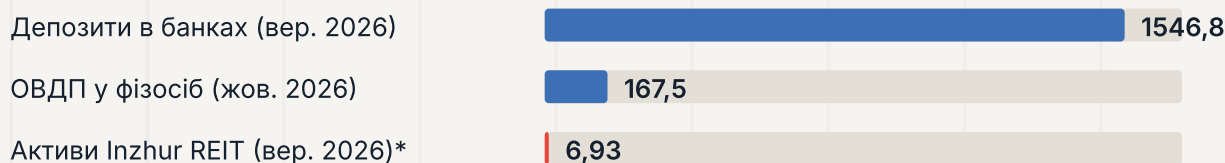
Річна дохідність залежить від міжсезоння. Велнес, події та сімейні формати, що заповнюють червень і вересень, важливіші за ще одну обіцянку лижного сезону.

КОНКУРЕНЦІЯ ЗА ЗАОЩАДЖЕННЯ

Ваш справжній конкурент — гривневий депозит і REIT

ГРАФІК 7

Де українці тримають гроші, млрд грн



Джерело: НБУ; Мінфін; *звіт компанії Inzhur

16%

облікова ставка НБУ з
18.09.2026

НБУ

17,5%

максимальна ставка за
гривневим депозитом на 12
міс.; доларові — до 2,55%

Мінфін, вер. 2026

110 515

власників сертифікатів
Inzhur REIT

Inzhur (дані компанії)

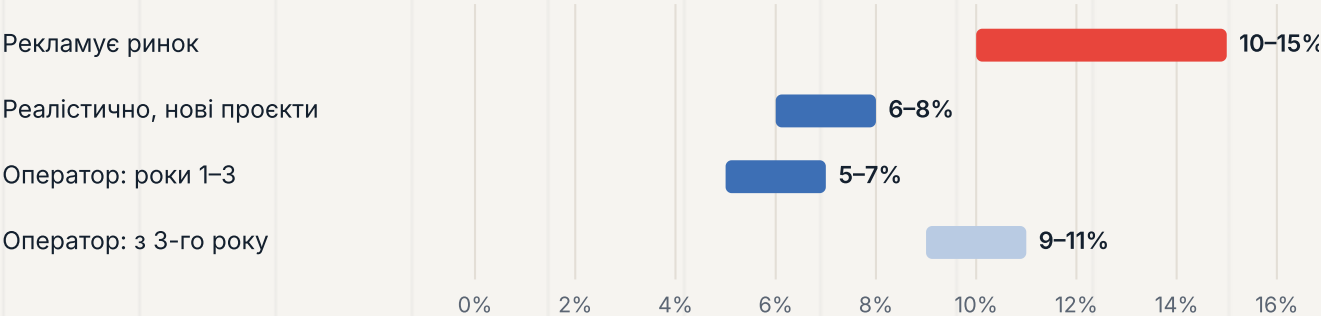
ВИСНОВОК ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРІВ

Юніт за \$80–150 тис. конкурує з ліквідними продуктами, які платять щомісяця і звітують відкрито. Апарт-готель виграє валютним доходом і реальним активом — якщо показує їх так само прозоро.

ДОХІДНІСТЬ

Реалістична дохідність удвічі нижча за рекламну

ГРАФІК 8
Дохідність апарт-готелів у валюті, % річних



Джерело: Apartel через Інтерфакс-Україна (вер. 2025); Ribas Group через РБК-Україна (серп. 2026). Оцінки операторів і компаній

ПОКАЗНИК	ЗНАЧЕННЯ	ДЖЕРЕЛО
Типова ціна юніта	\$40–80 тис.; преміум \$100 тис.+	Ribas через РБК-Україна
Середній лот	\$80–100 тис. (2022–23) → \$150–200 тис.	Apartel
Розподіл власник / оператор	80/20 операційного прибутку	Ribas
Окупність нових туристичних проєктів	9–12 років	Ribas через Borg Expert
Компанії з відстежуваними виплатами	5–6 із ~80, які їх обіцяють	Apartel (оцінка)

ВИСНОВОК ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРІВ

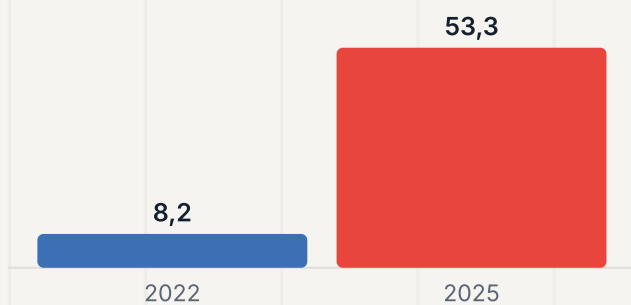
Інвестори вже знають цей розрив. Проєкт, що показує валовий дохід, операційні витрати, комісію оператора, припущення щодо завантаження і лише потім чисту цифру, виділиться серед пропозицій «12–15%».

ВИТРАТИ І ОПЕРАЦІЇ

Енергія, будівництво і кадри підвищують витрати

ГРАФІК 9

Виручка готельної галузі, млрд грн



Джерело: YC.Market через РБК-Україна, трав. 2026

Енергоавтономія додає 15–25% до операційних витрат; професійних будівельників стало на 50–60% менше (оцінки девелоперів). Курорти Буковеля платять адміністраторам до 40 тис. грн при середній зарплаті по країні 22,3 тис. (robota.ua, work.ua).

ГРАФІК 10

Тиск на витрати, %



Джерело: аудит Ribas Invest (квіт. 2026); Ribas через Property Times (бер. 2026)

ВИСНОВОК ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРІВ

Маржа тонша, ніж у 2021 році. Моделі без енергії, житла для персоналу і затримок завищують дохідність, і інвестори це перевірятимуть.

Кілька операторів лідирують, десятки девелоперів змагаються за тих самих інвесторів

ГРУПА	ПРИКЛАДИ	ПРИМІТКИ
Готельні оператори	Ribas Hotels Group, Apartel Resorts	Ribas: 56 проєктів, 1 000+ номерів в управлінні, 1 300+ інвесторів (дані компанії).
Девелопери Буковеля	Glacier (VD Group), Fomich Group, Edem, FERRO, ARHA Group	Glacier відкрився 01.01.2026 на 810 юнітів, усі продані забудовником.
Славське та інші Карпати	GORO Mountain Resort (OKKO Group), ONDE, Onoky River Club	GORO планує 25 готелів і 5 150 номерів за 15 років.
Львів	TULIP Residences, Kavalier Park та інші	Міські апарт-готелі та бізнес-попит.
Київ і область	Edem Kyiv, Circle Hotel & Apartments, Petrykor	Більшість котеджних містечок у будівництві — на Київщині (115 із 288).
Фінансові альтернативи	Inzhur REIT, S1 REIT (Standard One), KIF і ПІФ	Вхід від 10–1 000 грн, щомісячна або квартальна звітність.

ВИСНОВОК ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРІВ

Менші девелопери не переб'ють бюджети Ribas чи Glacier. Вони можуть конкурувати продуктом (чітка концепція для конкретного гостя), чесними цифрами і звітністю.

Шість трендів дохідної нерухомості

ТРЕНД	ЩО БАЧИМО	НАСЛІДОК
Велнес і реабілітація	Запити на SPA +44%; великі SPA-зони в нових проєктах; мережі реабілітації розширюються.	Справжній велнес-продукт заповнює міжсезоння.
Менший чек	Дробові частки від 4 000 грн; REIT від 10–1 000 грн; інвестклуби.	Продаж цілого юніта конкурує з мікрівходом.
Енергоавтономія як стандарт	Сонце з накопичувачами додає ~25% до капексу.	Автономія — база, а не преміум-опція.
Звітність власникам	Щомісячні звіти REIT; Forbes оцінював проєкти за прозорістю та аудитом.	Звітність стає аргументом продажу.
Котеджі на Київщині	Київщина лідирує за котеджними містечками в будівництві, але реалізація анонсованих — лише 12%.	Заміські сімейні формати ростуть, але довіра низька.
Обмеження власного проживання	У частині готельних договорів власник може жити в юніті ~19 днів на рік.	Чіткі правила особистого користування допомагають продажам.

Шість ризиків, про які питають інвестори

РИЗИК	ВПЛИВ	ЩО БАЧИМО	ЯК РЕАГУВАТИ ДЕВЕЛОПЕРУ
Затримки і заморожені проекти	Високий	40% готельних проєктів 2021–22 років заморожені; довгі затримки.	Публікувати графік, прогрес і механізми захисту коштів.
Правовий статус юнітів	Високий	Апартаменти зазвичай нежитлові; частину продають через кооперативи.	Пояснювати власність, землю і договори простою мовою; де можливо — Закон 2518-IX.
Війна та енергетика	Високий	Комерційне страхування воєнних ризиків обмежене; держава компенсує частину премій (постанова КМУ №1541).	Страхувати, показувати автономію і план дій у разі пошкоджень.
Сезонність	Середній	Буковель — 46–57% поза піковими місяцями.	Велнес, події, довгі заїзди.
Дефіцит кадрів	Середній	Мобілізація та правила виїзду скорочують ринок праці.	Житло для персоналу і досвідчений оператор.
Репутація	Середній	Розслідування щодо власників великих проєктів привертають увагу медіа.	Прозора власність, аудит, звітність.

Закон 2518-IX про гарантування речових прав на об'єкти, які будуть споруджені в майбутньому, діє з 10.10.2022 і поширюється також на нежитлові приміщення; для старих дозволів приєднання добровільне.

14 із 18 проєктів обіцяють дохідність, і лише 4 пояснюють, як її пораховано

У жовтні 2026 року ми переглянули 18 дохідних проєктів у продажу: Буковель, інші курорти Карпат, Львів, Ужгород і Київщина. Фіксували, що бачить інвестор на власному сайті проєкту. Проєкти клієнтів PVB не включали.

ГРАФІК 11

Частка з 18 перевірених сторінок проєктів, на яких є елемент, %



Джерело: аудит сайтів проєктів PVB, жовтень 2026. *Частка з 14 проєктів, що заявляють дохідність. **Форми 11 проєктів не вдалося перевірити

ВИСНОВОК ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРІВ

Більшість проєктів починає з дохідності 8–12%, але лише одиниці показують завантаження, ціну номера і витрати, з яких вона складається. Жоден повноцінно не говорить про страхування воєнних ризиків чи резервне живлення, жоден не пропонує зворотного викупу. Саме про це інвестори питають після 2022 року.

АУДИТ РВВ · ПО КОЖНОМУ ПРОЄКТУ

Таблиця аудиту

ПРОЄКТ · ДЕВЕЛОПЕР	ЦІНА	ПЛАН	ДОХІД.	РОЗРАХ.	ОПЕР.	ЗВІТ	ПРАВО	СТАДІЯ	ВІЙНА/ ЕНЕРГІЯ	ВИХІД	КВАЛ.	МЕСС.	ІДЕЯ
VERTEXVILLE, Polyanytsia · VERTEX Development	●	●	●	○	○	●	○	●	○	○	—	○	○
Escape City, Bukovel · VD Group	○	○	●	○	●	○	○	○	○	○	○	●	○
Kardamon Resort & SPA, Polyanytsia · Kovcheg / Fomich Group	●	○	●	●	●	○	○	●	○	○	○	●	●
Grono Residence, Polyanytsia · Kovcheg	○	○	●	○	○	○	○	●	○	○	—	○	○
MÉLIS, Yablunytsia · NUMO / Ribas	●	●	●	●	●	○	●	●	○	●	○	●	●
Phoenix Plaza, Bukovel · Phoenix Invest	○	○	●	○	●	○	●	●	○	●	—	—	○
GLACIER Lux, Bukovel · Bukovel	○	○	○	—	○	○	○	○	○	○	○	●	○
Smart Hill & WOL, Yaremche · SENSAR / Ribas	○	○	○	—	●	○	○	○	●	○	○	●	●
ULIS, Vorokhta · ULIS	●	○	●	○	●	●	●	●	○	○	—	●	○
Apartel Polyana Sun & Snow · Apartel Resorts	○	●	●	○	●	○	●	●	○	○	○	●	●
Skogur, Yablunytsia · Skogur	○	●	○	—	●	○	○	○	○	○	—	●	○
GORO Mountain Resort, Slavske · GORO Development (OKKO)	○	○	●	○	●	●	●	●	○	○	—	○	●
Kristal Plaza / Tulip, Lviv · GBG / Burford	●	○	●	●	●	●	●	●	○	○	—	○	●
LEV City Hotel, Lviv · LEV Development	○	●	●	●	○	●	●	○	○	○	—	○	●
Mandra Petrykor, Kyiv oblast · Mandra / Ribas	●	○	●	○	●	●	●	●	○	●	—	●	○
Circle, Kyiv · Saga, BGV / Aprgrade	●	○	●	○	●	○	●	○	○	●	—	○	●
Equides Villas, Kyiv oblast · BGV Development	○	○	○	—	○	○	○	○	○	○	—	○	○
THE FIVE Hotel, Uzhhorod · SENSAR / Ribas	○	●	●	○	●	○	○	○	○	○	○	●	●

● є · ○ немає · — не вдалося перевірити. Кілька сайтів суперечать самі собі: дві ціни за м², «0% комісії КК» поруч із 20%, «фіксована» ставка з приміткою «розрахункова».

Сім кроків для девелоперів дохідних проєктів

- 1 Показуйте чисту дохідність, а не лише валову**
Виручка, операційні витрати, комісія оператора, припущення щодо завантаження, чиста дохідність — у сценаріях.
- 2 Доводьте реалізацію**
Графік будівництва, щомісячний прогрес, оператор і його досвід.
- 3 Поясніть власність на одній сторінці**
Статус юніта, земля, договори, правила особистого проживання, вихід і перепродаж.
- 4 Будуйте під міжсезоння**
Велнес, події та сімейні формати, що заповнюють червень і вересень.
- 5 Звітуйте як REIT**
Щомісячні звіти власникам: дохід, витрати, завантаження.
- 6 Дайте більше одного чека**
Цілий юніт, частка або клубний доступ — у межах закону і з чіткими правами.
- 7 Відповідайте швидко і кваліфікуйте ліди**
Бюджет, мета (здавати, жити, обидва) і терміни; відповідь у месенджері за хвилини.

Як підготовлено звіт

Кабінетне дослідження завершено 22.10.2026. Ринкові дані — ЛУН, Hotel Matrix, НБУ, Мінфін, ДАРТ, ДПС. Оцінки операторів і девелоперів (Ribas, Apartel, Inzhur та інші) позначені як дані компаній. Аудит фіксує, що інвестор бачить на власному сайті проєкту; він не оцінює якість будівництва чи фінансовий стан. Не є інвестиційною порадою.

Основні джерела: LUN (Results of 2025; via Forbes Ukraine, Sept 2026); Ribas Invest audit “Promised vs Real” (The Page, Apr 2026); Hotel Matrix (NV Business, Interfax-Ukraine, Oct 2026); State Agency for Tourism Development (The Page, Sept 2026); State Tax Service; NBU; Ministry of Finance (Oct 2026); Inzhur report (Oct 2026); Interfax-Ukraine (Apartel, Sept 2025); RBC-Ukraine (Ribas, Aug 2026; YC.Market, May 2026); Property Times (Mar 2026); Borg Expert (Jul 2026); Forbes Ukraine ranking of income projects (Aug 2026); Kinstellar on war-risk insurance (Jan 2026); Law 2518-IX; robota.ua and work.ua via Obozrevatel.

Хочете побачити, як виглядає ваш проєкт на цьому тлі?

Напишіть або зателефонуйте — безкоштовно розберемо ваш проєкт за тією самою сіткою аудиту і покажемо, де він втрачає інвесторів.

САЙТ

pbbagency.com

EMAIL

growth@pbbagency.com

ТЕЛЕФОН

+380 50 926 39 01

Про РВВ

Команда з маркетингу та консалтингу в нерухомості з 18-річним досвідом. Наш засновник вів проєкти як девелопер, а команда веде маркетинг девелоперів, курортних проєктів, бізнес-парків, ТРЦ і міжнародних брендів RE/MAX, NAI та Nhood в Україні. Допомогаємо девелоперам з концепціями, інвестиційними матеріалами, фінмоделями, соцмережами, лідогенерацією та аутсорсом маркетингу.