



ЖИТТЯ ДЕВЕЛОПЕРА В РАМКАХ ТРЕТЬОГО РОКУ ВІЙНИ В УКРАЇНІ

Аналітика та підсумки



ДЕВЕЛОПЕР У ТРЕТЬОМУ РОЦІ ВІЙНИ: РОЛЬ, ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ, ДОВІРА

Девелопер сьогодні — це не лише бізнес, а
система стійкості міста.

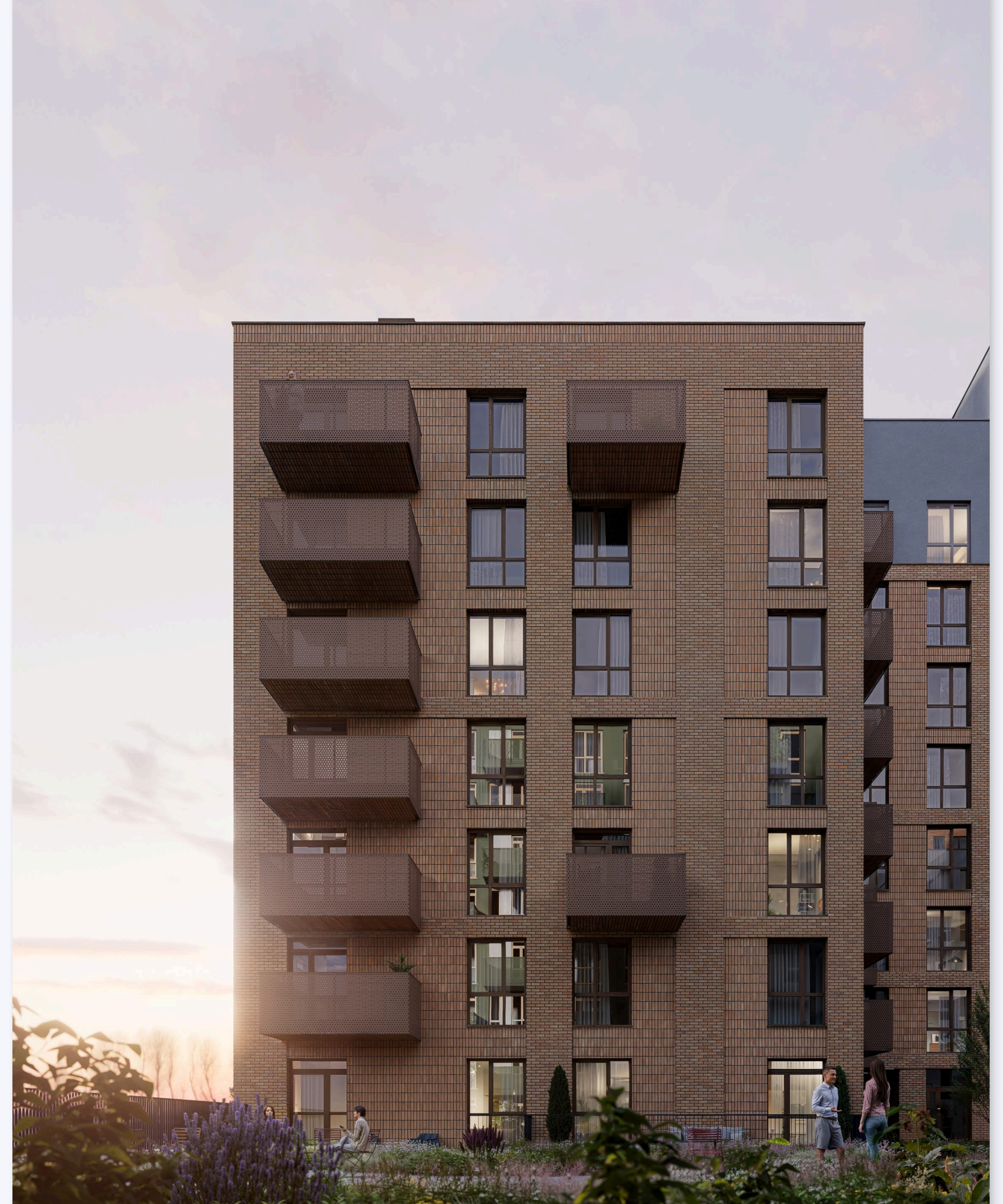
У третьому році війни він стає кризовим
менеджером, соціальним лідером і гарантом
довіри, коли держава й фінансові інститути
не можуть забезпечити стабільність.

Після 2022 року девелопер у Західній Україні перестав бути просто забудовником.

Умови постійних ризиків, мобілізації, інфляції й невизначеності змусили компанії змінити модель управління: від комерційно орієнтованої до антикризової.

Команди навчилися діяти швидко, приймати рішення в умовах дефіциту кадрів і матеріалів, зберігати довіру інвесторів навіть без державних гарантій.

Водночас зросла роль особистого бренду девелопера — **покупці купують не квадратні метри, а репутацію.**



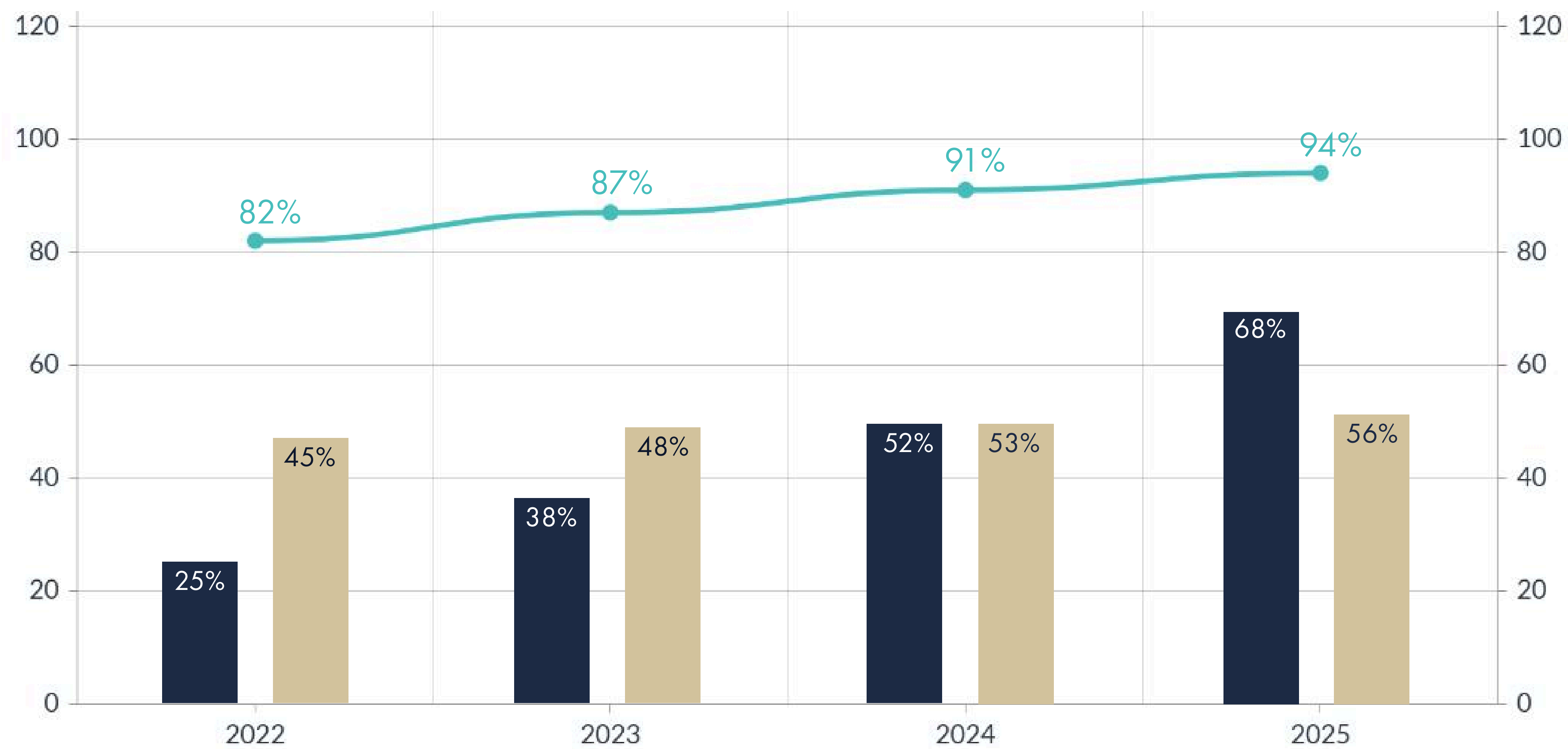
ТРАНСФОРМАЦІЯ РОЛІ ДЕВЕЛОПЕРА:

2021 → 2025



Рік	Роль девелопера	Ключова функція	Емоційне сприйняття
2021	Бізнесмен	Створення житла	Успіх, амбіція
2022	Кризовий менеджер	Збереження проєктів, довіри	Надійність
2023	Командир і комунікатор	Відновлення продажів, стабільність	Стійкість
2024	Соціальний партнер	Підтримка громади, донати, укриття	Довіра
2025	Лідер змін	Інтеграція енергоефективності, гуманного підходу	Відповідальність

ЯК ЗМІНИЛИСЯ ОЧІКУВАННЯ КЛІЄНТІВ ДО ДЕВЕЛОПЕРА: ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ОПИТУВАНЬ У 2022–2025 РР.



■ Очікують надійності (%) ■ Очікують соціальної відповідальності (%) ■ Очікують естетики/якості (%)

ДЕВЕЛОПЕР ТРЕТЬОГО РОКУ ВІЙНИ — ЦЕ НОВИЙ
ТИП ЛІДЕРА, ЯКИЙ ПОЄДНУЄ БІЗНЕС, СОЦІАЛЬНУ
ФУНКЦІЮ ТА ЛЮДЯНІСТЬ.

ЙОГО ГОЛОВНА ВАЛЮТА — ДОВІРА

ДИНАМІКА СЕРЕДНЬОЇ ЦІНИ М² У ЛЬВОВІ, \$/М²

2021 → 2025

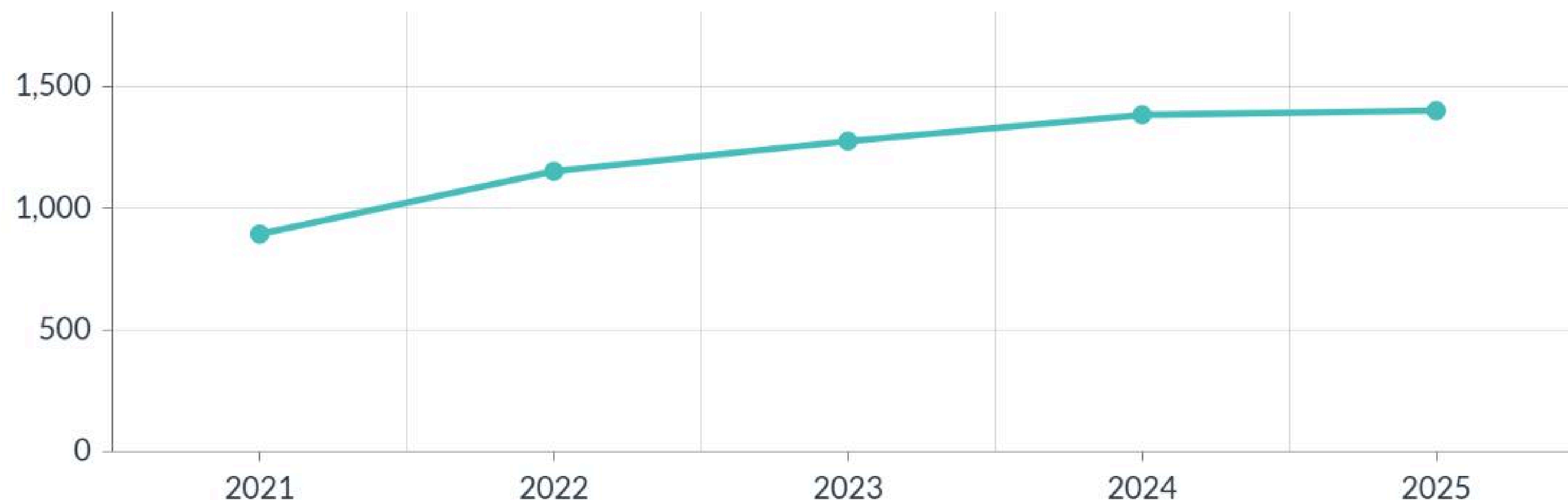


Рік	Ціна, \$/м²	Δ p/p	Коментар
2021	893	-	стабільний довоєнний
2022	1 151	28,8%	ріст через девальвацію гривні та подорожчання матеріалів
2023	1 275	10,8%	часткове відновлення після адаптації
2024	1 383	8,5%	активізація внутрішнього попиту
2025	1 400	1,2%	стабілізація, мінімальний приріст

2025 рік став точкою стабільності: ринок Львова вперше за три роки показує зростання менше 2%. Девелопери втримали довіру інвесторів і покупців навіть без зовнішнього фінансування

ДИНАМІКА СЕРЕДНЬОЇ ЦІНИ М² У ЛЬВОВІ, \$/М²

2021 → 2025



За 2021–2025 роки зростання становить **+56,8 %** у доларах, але реальний приріст у 2025 р. практично зупинився. Львів утримує статус стабільного інвестиційного ринку: коливання менші, ніж у Києві чи прифронтових регіонах.

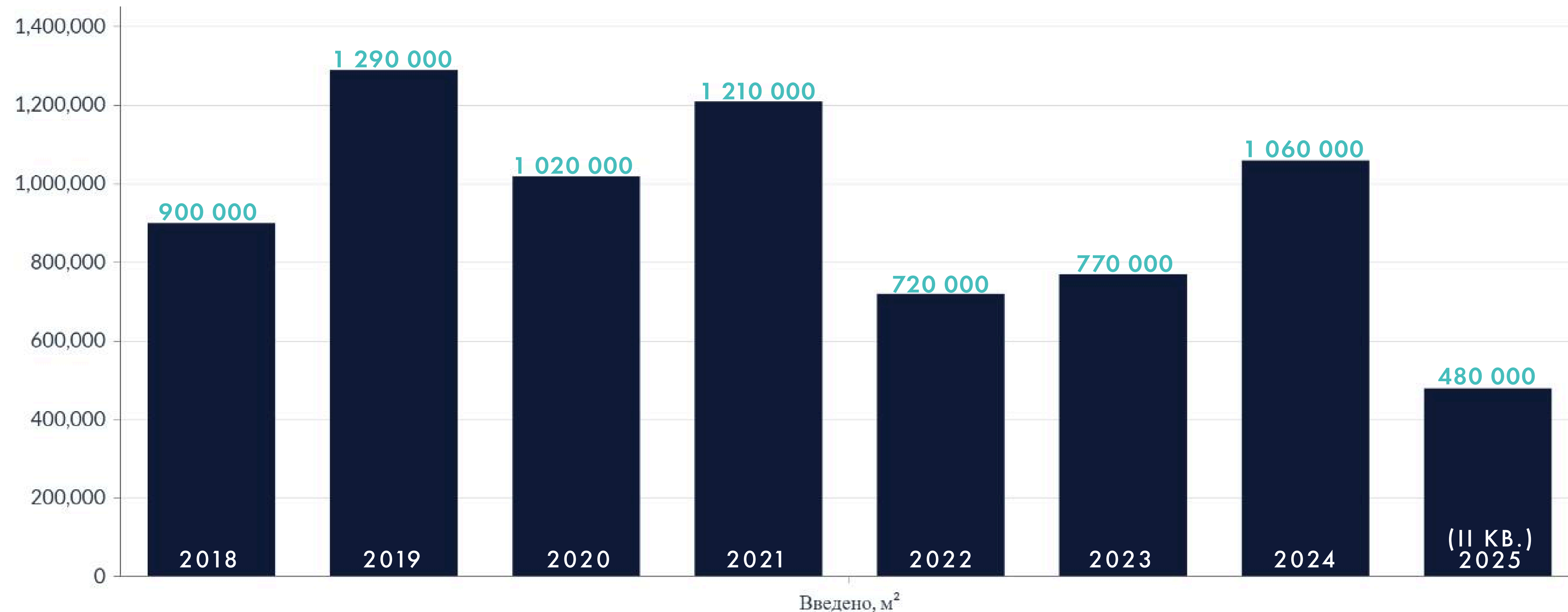
ТРАНСФОРМАЦІЯ РОЛІ ДЕВЕЛОПЕРА: 2021 → 2025



Рік	Введено в експлуатацію, м ²	Δ p/p	Коментар
2018	90 0000	-	стабільна база
2019	1 290 000	43%	пік до пандемії
2020	1 020 000	-21%	COVID-спад
2021	1 210 000	19%	відновлення перед війною
2022	720 000	-40%	перший військовий рік, замороження проєктів
2023	770 000	7%	часткове відновлення
2024	1 060 000	38%	активізація внутрішніх інвесторів
2025 (II кв.)	480 000	≈ -55 %*	дані лише за півроку — очікуване скорочення обсягів

Обсяги введення житла скорочуються. 2025 рік — найслабший показник за останні сім років, що свідчить про паузу у девелопменті та накопичений кадровий і фінансовий дефіцит.

ОБСЯГИ ВВЕДЕННЯ М² В ЕКСПЛУАТАЦІЮ У ЛЬВОВІ, (2018 → II КВ. 2025)



Тренд 2025: різке скорочення введення площ — лише 0,48 млн м² за півріччя, що може означати найнижчий річний показник з 2018 р. Причини: мобілізація, кадровий дефіцит, затримки з підключеннями, нестача фінансування, а також обережність девелоперів із новими стартапами. Водночас готові об'єкти продаються стабільно, а попит концентрується на житлі з високою стадією будівництва.

ДИНАМІКА СОБІВАРТОСТІ БУДІВНИЦТВА У ЛЬВОВІ, 2021 → 2025



Рік	Собівартість, грн/м ²	Δ р/р	Коментар
2021	15 044	-	довоєнна база
2022	15 916	5,8%	нестача імпортованих матеріалів
2023	20 862	31%	пікове подорожчання ресурсів
2024	21 430	2,7%	стабілізація валютного курсу
2025	25 200	17,6%	зростання витрат на енергію та робочу силу

Реальна вартість будівництва 1 м² у 2025 році вже сягає 45 % від продажної ціни, що суттєво знижує прибутковість навіть у проєктах комфорт-класу.

ПОДОРОЖЧАННЯ МАТЕРІАЛІВ І ЛОГІСТИКИ



Категорія	Зміна 2024 → 2025	Коментар
Бетон / цемент	7%	стабільна динаміка
Метал / арматура	18%	імпортна складова
Цегла, блоки	9%	дефіцит постачальників
Утеплювачі, вікна	12%	зростання цін на полімери
Логістика (ПММ, транспорт)	15%	вплив енергодефіциту
Утеплювачі, вікна 2024	14%	монополізація постачальників

У структурі собівартості на 2025 рік матеріали — 52 %, робоча сила — 25 %, підключення й інженерія — 10 %, логістика — 8 %.

ДЖЕРЕЛА ФІНАНСУВАННЯ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ ПРОЄКТІВ (2025)



Джерело	Частка	Δ до 2023	Коментар
Власний капітал	38%	-4%	обмежені оборотні кошти
Партнерські інвестиції / співвласники	27%	5%	поширення спільних ТОВ
Продажі на етапі котловану /	30%	стаб.	головне джерело обігу
Банківські кредити / «єОселя»	5%	стаб.	лише для окремих проєктів

Фінансування девелопменту у 2025 році — це “обмежений кеш-флоу”.

Нові проєкти до етапу 3–4 поверхів будівлі девелопери фінансують переважно власним капіталом або дорогими банківськими кредитами під 18 % річних, що робить старт будь-якого проєкту економічно ризиковим.

ПРИБУТКОВІСТЬ І МАРЖА ДЕВЕЛОПЕРА

2021 → 2025



Рік	Маржа (у від продажної ціни)	Δ p/p	Емоційне сприйняття
2021	25–28 %	–	високий прибуток, стабільна економіка
2022	15–18 %	↓	війна, інфляція
2023	12–14 %	↓	зростання витрат
2024	10–12 %	↓	баланс собівартості й ціни
2025	7–9 %	↓	витрати ростуть швидше за ціну

Розрахунок: **Ціна продажу** 57 900 грн/м² **Собівартість** 25 200 грн/м²
→ **Валовий прибуток** $\approx$ 32 700 грн/м² (~8–9 %) після податків і накладних.

РИНОК У 2025 РОЦІ ПРАЦЮЄ БЕЗ ФІНАНСОВОЇ
“ПОДУШКИ”.

ДЕВЕЛОПЕРИ УТРИМУЮТЬ МІНІМАЛЬНУ МАРЖУ,
АЛЕ НЕ ВТРАЧАЮТЬ ЛІКВІДНІСТЬ ЗАВДЯКИ ДОВІРІ
ІНВЕСТИТОРІВ І РЕПУТАЦІЇ

ПРИНЦИПИ УХВАЛЕННЯ РІШЕНЬ ПРО ЗАПУСК НОВИХ ПРОЄКТІВ



Критерій	Значення у 2025 році	Коментар
Локація / безпека	№1 пріоритет	Вибір локацій поза зонами енергетичної нестабільності
Попит / ринок	високий	Аналіз демографії, реальних продажів, повернення міграції
Стадія будівництва	контрольована	Початок лише після 50 % передпродажів
Готовність інфраструктури	критична	Доступність доріг, транспорту, освітніх і медичних закладів
Фінансова модель	обережна	Лише при підтвердженому кеш-флоу на 12 місяців уперед

У 2025 році рішення про запуск нового об'єкта — це стратегічна операція, а не бізнес-рутина. Девелопери розраховують не лише рентабельність, а ступінь безпеки громади, логістичну стійкість, наявність укриттів, резервних джерел енергії та води.

Проекти стартують тоді, коли вже є довіра клієнта й фінансова опора на мінімум рік.

НОВІ АРХІТЕКТУРНІ СТАНДАРТИ: БЕЗПЕКА ТА АВТОНОМНІСТЬ. ОСНОВНІ ТРЕНДИ У ПРОЕКТУВАННІ 2025 РОКУ



Напрям	Реалізація	Коментар
Укриття / безпека	обов'язкові бомбосховища, подвійні виходи	державна вимога, фактор продажів
Енергоефективність	теплоізоляція, рекуперація, сонячні панелі	зниження витрат і енергозалежності
Автономність	генератори, свердловини, резервні системи	must-have для преміум і комфорт-класу
Планування квартир	менше площі, більше функції	оптимізація метражів 35–55 м²
Архітектура середовища	дворики, озеленення, простір для роботи з дому	психологічна стабільність мешканців

Девелопер нового часу — не просто забудовник, а куратор середовища стійкості.
Люди купують не квадратні метри, а відчуття захищеності і стабільності.

ВЗАЄМОДІЯ З ПІДРЯДНИКАМИ ТА ПРОЕКТАНТАМИ.

ОСНОВНІ ТЕНДЕНЦІЇ



Показник	2023	2025	Δ
Кількість активних підрядників	100%	65%	-35%
Частка контрактів "на фіксовану ціну"	40%	70%	30%
Затримки через дефіцит персоналу	30%	45%	15%
Рівень цифровізації процесів (BIM, онлайн-контроль, електронний документообіг)	25%	60%	35%

У 2025 році девелопери активно переходять до цифровізації будівельного процесу: дистанційний технічний нагляд, онлайн-координація підрядників, єдина база проєктної документації. Це дозволяє контролювати якість і строки навіть в умовах кадрового дефіциту та розподілених команд.

ДЕВЕЛОПЕР У 2025 РОЦІ — ЦЕ СТРАТЕГ, ЯКИЙ
ОДНОЧАСНО МИСЛИТЬ ЯК ФІНАНСИСТ, УРБАНІСТ І
КРИЗОВИЙ МЕНЕДЖЕР.

ЙОГО ГОЛОВНИЙ ПРОДУКТ — ДОВІРА, А НЕ
КВАДРАТНІ МЕТРИ.



ДЯКУЮ
ЗА УВАГУ!

WELL-BUD.COM
INFO@WELL-BUD.COM

