

В Україні посилили правила будівництва таунхаусів: експерти прогнозують зростання цін на житло

[Читати на руском](#)[Read in English](#)

В Україні посилили правила будівництва таунхаусів: експерти прогнозують зростання цін на житло

В Україні нещодавно закрили схему, яка дозволяла будувати таунхауси під виглядом приватних будинків, тому пропозиція дешевої замиської нерухомості скоротиться. Ціни на котеджі та дуплекси незабаром зростуть щонайменше на 10%, але ринок стане більш легальним, контрольованим і якісним для покупців.

Про це профільні експерти розповіли в коментарі "[Мінфіну](#)".

Йдеться про постанову [№305](#), яка чітко розділила індивідуальне будівництво та комерційні проєкти малоповерхової забудови.

Раніше забудовники часто оформлювали багатосекційні об'єкти як "приватні будинки", це дозволяло уникати містобудівних умов, експертиз і частини дозвільних процедур. Фактично під таку схему могли потрапляти таунхауси або навіть невеликі комплекси, які потім продавалися по секціях чи квартирах.

Як наслідок, покупці отримували нижчу ціну, але часто компромісну якість і юридичні ризики. Тепер спрощена процедура залишилася лише для індивідуальних будинків:

- до 2 поверхів;
- до 500 м²;
- а під час воєнного стану до 200 м² за спрощеним погодженням.

Водночас таунхауси, дуплекси та блоковані будинки виключили зі спрощеного режиму. Для них тепер обов'язкові містобудівні умови та повноцінна процедура погодження, це означає довший цикл запуску проєктів. За словами столичної ріелторки та юристки Ірини Луханіної, держава фактично ліквідувала популярну лазівку.


Важливі новини

**ЯК ОБИЙТИ БЛОКУВАННЯ
І ЧИТАТИ НАШ САЙТ**

Останні новини

[По даті](#) [По переглядам](#) [По коментарям](#)


00:58 **Більше мотивації для ЗСУ:** Зеленський анонсував нові рішення щодо фінансування та комплектування підрозділів

00:53 **В обхід суду та під прикриттям** Тігіпка: хто насправді стоїть за ліцензією КРАІЛ для казино Катерини Колечко 

00:51 **ЄС може ухвалити рішення про позику Україні на 90 мільярдів євро протягом 24 годин, – Каллас**

00:49 **85 тисяч штрафу за снюс:** на Львівщині засудили жінку, яка намагалася ввезти партію тютюну через «Шегині»

00:46 **«Хто кого захищає?»:** у Києві оперативно зафарбували графіті на місці розстрілу в Голосієво

 Підпишіться на наш канал в Telegram. Оперативно про головне

"Раніше можна було формально заявляти, що ти будуєш приватну оселю, а фактично реалізовувати повноцінний девелоперський проєкт. Тепер так не вийде, доведеться проходити повну містобудівну процедуру. Частина дрібних забудовників просто не витримає нових умов", – пояснює вона. За її словами, це зменшить кількість дешевих пропозицій на ринку, але водночас підвищить якість і передбачуваність забудови.

Зокрема, керівник одного з агентств нерухомості Андрій Романов додає, що ринок уже відчуває тиск попиту. "Попит на замське житло зростає, а пропозиція скорочується. Частина продавців навіть знімає об'єкти з продажу, очікуючи подальшого подорожчання, це вже підштовхнуло ціни вгору на 7-12%", – зазначає він. Нові правила автоматично збільшують собівартість будівництва:

- складніші погодження;
- дорожчі проєкти;
- більше відповідальності для архітекторів;
- вихід дрібних гравців із ринку.

За словами Луханіної, це напряду вплине на кінцеву вартість. "За легальність і контроль завжди платить покупець. Тому мінімальне зростання цін у передмісті – це близько 10%", – каже вона.

Раніше схема дозволяла будувати умовно "дешеві" об'єкти шляхом спрощення процедур. Тепер цей сегмент фактично зникає. За словами Романова, це може тимчасово скоротити пропозицію. "Багато невеликих забудовників просто не потягнуть нові вимоги, це зменшить кількість бюджетних варіантів і посилить дефіцит", – пояснює експерт.

Експерти прогнозують, що малоповерхова забудова поступово стане більш професійною. Замість хаотичних проєктів буде більше системних комплексів із плануванням, інфраструктурою та контролем якості.

Теги: [Мінфін](#) [Минфин](#) [Строительство](#) [Будівництво](#) [Недвижимость](#) [Нерухомість](#)



Тетяна Гриценко

РЕДАКТОР СТРИЧКИ НОВИН

🕒 21 квітня 2026 г., 19:27 👁 Переглядів: 1788

💬 Коментарі: 0

Роздрукувати

Надіслати товаришу

Коментарі:

comments powered by Disqus

00:43	У Слов'янську після удару ФАБ зруйновано школу та пошкоджено житлові будинки 📹
00:39	На Покровському напрямку ЗСУ знищили двох російських військових на мотоциклах 📹
00:35	«Цей етап вони програли»: Іран показав підземні заводи з виробництва ракет і безпілотників 📹
00:31	Плани ворога відомі: Зеленський заявив про визначення сил та засобів для протидії РФ
00:28	Поліцейська, яка опинилась у справі про стрілянину в Києві, не є патрульною – ЗМІ 📹
00:25	Іран відмовляється відкривати Ормузьку протоку без зняття американської блокади
00:21	Масовий мор худоби і рейдерство: на Житомирщині селяни виявили таємний могильник тварин 📹
00:17	Meta запроваджує стеження за роботою співробітників для навчання ШІ, – Reuters
00:13	Демографи оцінюють населення України у 28–30 мільйонів осіб на тлі війни та міграції
00:09	"Сенс Банк" тимчасово призупинить платежі вночі через технічні роботи 📹
00:05	Кризова нарада у Білому домі: топпосадовці США зібралися через зрив переговорів з Іраном
00:01	«Бізнес» на страху: адвокатка розповіла, як аферисти заробляють на фіктивному знятті з розшуку 📹
00:01	В Ізраїлі заарештували військових за пошкодження статуї Ісуса в Лівані
21 квітня 2026 г.	
23:55	Трамп продовжив перемир'я з Іраном на невизначений термін на тлі зриву переговорів 📹
23:52	Харків знову під ударом дронів: влучання зафіксовано в Слобідському районі
23:49	CNN: США витратили значну частину ракетних запасів у війні з Іраном, відновлення займе до 5 років 📹
23:45	Bloomberg: Росія нарощує експорт нафти після зниження ефекту атак українських дронів 📹

Теги новин

COVID-19 агрессия России