

ТЕХНОПАРК · Бізнес-сіті

Офісний ринок Львова 2026

Погляд гравця ринку, а не аналітичного бюро

Відкриті дані · власна статистика запитів і угод · 20 років роботи на ринку

Львів · жовтень 2026

Ринок якісних офісів Львова у цифрах

~430 тис. м²

загальна пропозиція якісних офісів
на кінець 2025 року (+2% за рік)

~452 тис. м²

прогноз на кінець 2026 року: ринок
може додати ще ~22 тис. м²

~15-25%

середня вакантність (серпень 2026);
на кінець 2024 року було 34%

\$7–15

запитувана ставка за м²/міс без ПДВ
та OPEX — без змін третій рік



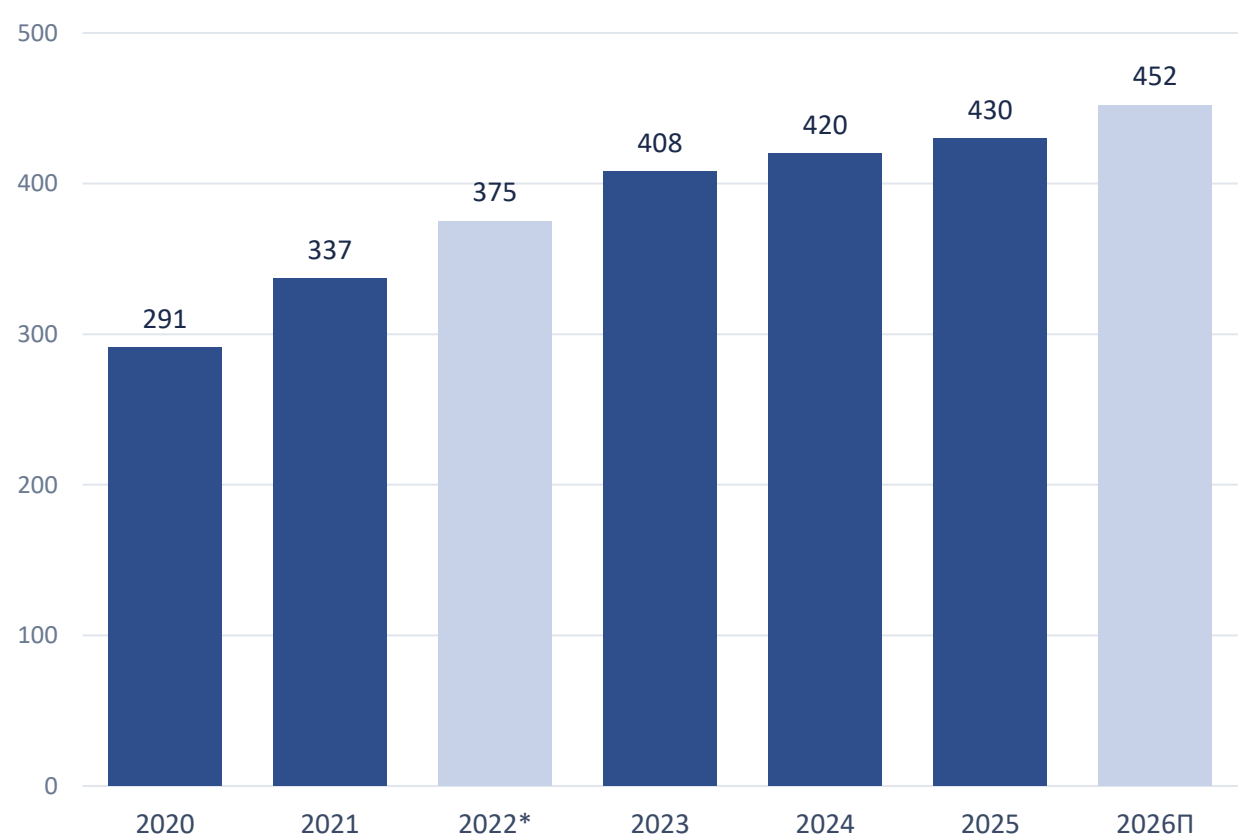
Ринок росте повільніше, ніж обіцяли девелопери

- На 2025 рік анонсували близько 47 тис. м² нової пропозиції — фактично вийшло ~9 тис. м² (перша частина Duck's Lake).
- Вакантність за 2025 рік знизилась на 9 п.п. не завдяки буму попиту, а тому що нових площ майже не додалось.
- Київ у 2025 році не ввів жодного нового бізнес-центру; Львів — другий офісний ринок країни, але його масштаб обмежений.

Джерела: Exrandia (представник CBRE в Україні), підсумки ринку офісів Львова за 2025 рік (Forbes, 19.12.2025); Exrandia, серпень–жовтень 2026 (Forbes, 09.10.2026); CBRE Ukraine, Аналіз ринку офісної нерухомості м. Львів, січень 2025; Experts Club, травень 2026.

Динаміка пропозиції 2020–2026

Загальна пропозиція якісних офісних площ на кінець року, тис. м²



Рік	Нова пропозиція	Ключові об'єкти
2021	+53,6 тис. м²	Viking (16,5), LvivTech.City B01 (11,5), Taurus T-2 (9,0), IQ Park (7,8), KIVSH, Національний-2
2022–23	+65 тис. м²	V12 (8,6) та офісні будівлі формату «продаж у власність» (Penta, Seven-G та ін.)
2024	+12 тис. м²	Vertycal (Антоновича, 120), Taurus T-1
2025	+~9 тис. м²	Duck's Lake, 1-ша частина (Asgard) — замість анонсованих 47 тис.
2026П	+~22 тис. м²	MillTown (9,1), ТОЦ Galas (9,4), Duck's Lake, решта корпусів (~6)

* 2022 — оцінка: CBRE подає 2022–2023 сумарно (+65 тис. м²). 2026П — прогноз Expandia. У цифрах у дужках — орендна площа (GLA), тис. м².

Джерела: CBRE Ukraine, Консультаційний звіт для ТОВ «Технопарк ЛЗТА», 4 кв. 2021; CBRE Ukraine, Аналіз ринку офісної нерухомості м. Львів, січень 2025; Expandia / Forbes, 19.12.2025; ZAXID.NET, 20.01.2025 (Galas); novobudovy.com, 07.2026 (MillTown).

Технопарк: кожен десятий офісний метр Львова

Чотири корпуси на вул. Героїв УПА, 72 · офіси класів В+, В, С та комерційний перший поверх

Ринок Львова

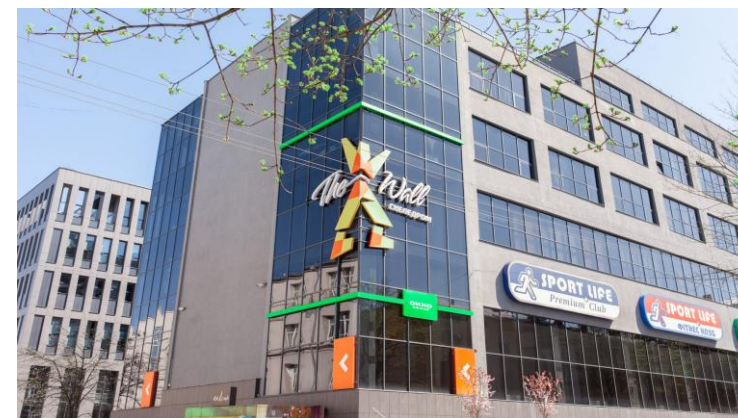
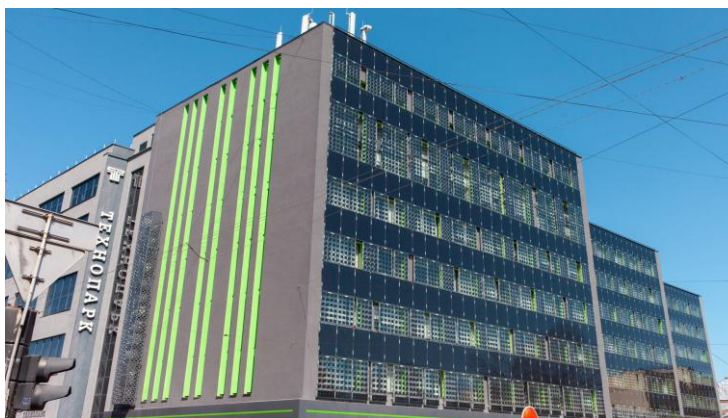
~430 тис. м²

Технопарк

42 087 м²

≈ 9,8% ринку

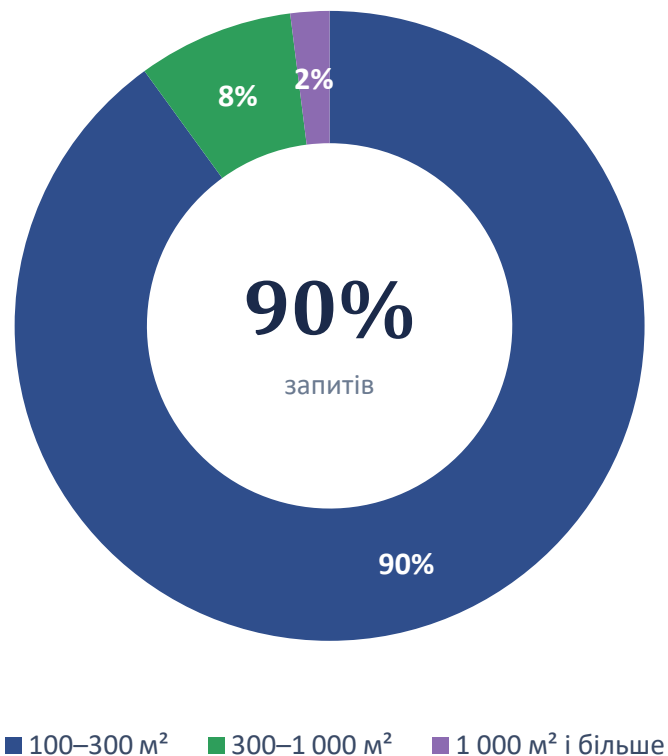
4 корпуси · КГУ єдина у Львові, власна експлуатаційна служба · вакантність 7,8%



Джерела: ТОВ «Технопарк ЛЗТА», дані управління об'єктом, жовтень 2026; загальна пропозиція ринку — Exrandia, грудень 2025.

Попит: 90% запитів — на офіси до 300 м²

Структура запитів орендарів за площею (власна статистика Технопарку, 2025 – 9 міс. 2026) та хто формує попит



Хто приходить замість ІТ



Торгові компанії та сфера послуг

Готовий офіс 100–300 м², швидкий заїзд, короткий або гнучкий договір



Банки та фінансовий сектор

Переформатовані площі з кабінетами; ExpanDIA називає фінсектор драйвером попиту



Неурядові організації

Офіси з паркінгом, укриттям та автономним живленням;



MilTech-компанії — новий гравець

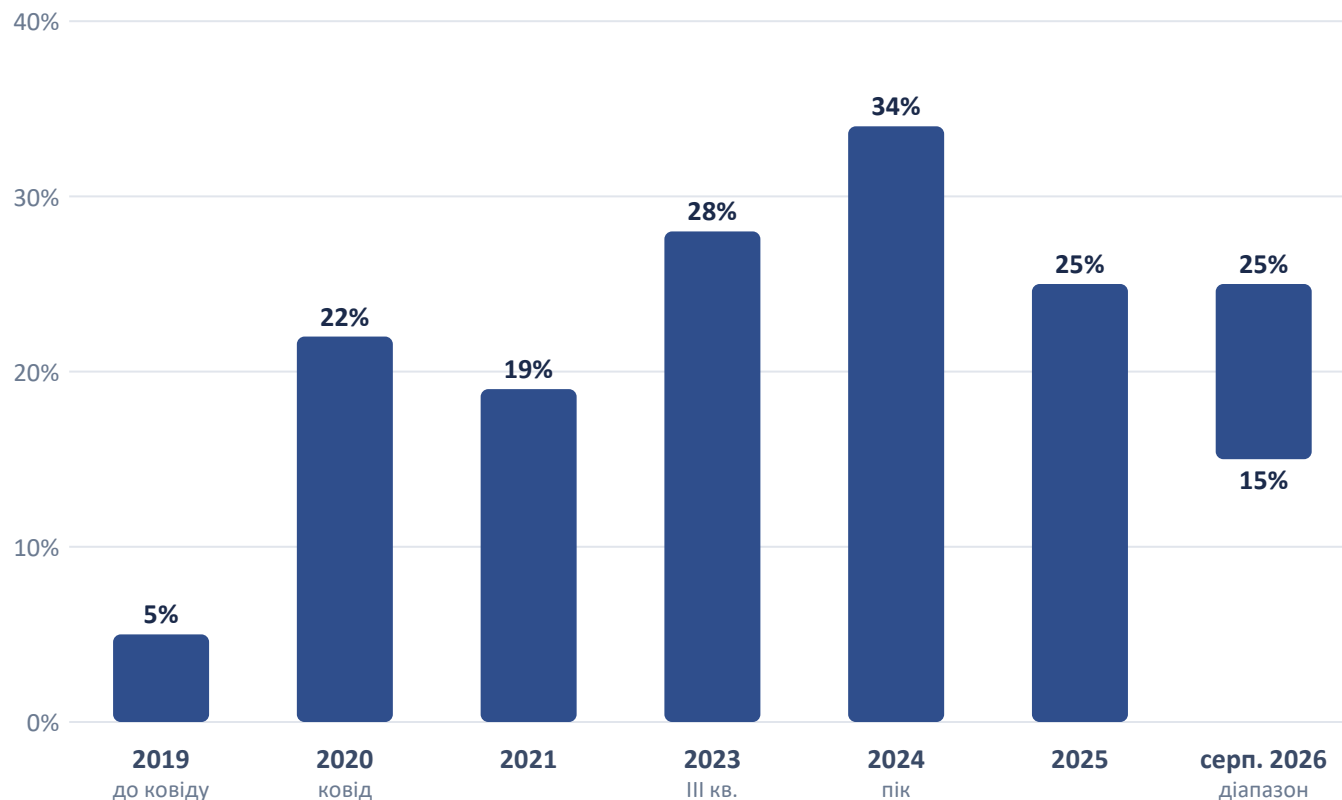
Не виробництво, а офіси: виростають зі стартапів у системні компанії на сотні працівників

ІТ-сектор зберігає remote-модель і скорочує площі; органічне розширення компаній мінімальне. Попит — ситуативний, а не системний.

Джерела: ТОВ «Технопарк ЛЗТА», статистика вхідних запитів; ExpanDIA, огляд ринку Львова (груд. 2025 – лют. 2026); ExpanDIA / Forbes, 09.10.2026 (Інтергал-Буд: найчастіші запити — до 300 м²).

Вакантність: 15-25%, локація вирішує все

Середня вакантність у бізнес-центрах Львова, % від загальної пропозиції



Технопарк, 2026

15% → 7,8%

початок року

за 9 місяців 2026

- Вакантність напряду залежить від локації: найвища — у нових об'єктах без ремонту на околицях, найнижча — у заповнених локаціях з інфраструктурою.
- 2022 рік був аномалією: релокація заповнила все, що мало ремонт. У 2023–2024 цей попит пішов, а нові площі вийшли — звідси 34%.
- Інтергал-Буд у вересні 2026: 10–15% вільних площ; Технопарк — 7,8%; ринок — 15-25%.

Джерела: Expandia / Forbes, 19.12.2025 (2019–2025); Expandia / Forbes, 09.10.2026 (серпень 2026, Інтергал-Буд); CBRE Ukraine / Property Times, 02.05.2022 (2022); CBRE Ukraine, 4 кв. 2021; ТОВ «Технопарк ЛЗТА».

Ставки не впали і не піднялись — вони балансують

Діапазон запитуваних орендних ставок у якісних офісах Львова, \$/м²/міс без ПДВ та ОРЕХ



Що це означає

- До ковіду — \$12–20. У ковід запитувані ставки просіли до \$10–18, а в реальних угодах зі знижками — ще глибше.
- Найбільше падіння прийшло пізніше: з 2020 по 2023 рік ставки знизились на 25–30% (Colliers), у 2024 — ще на 21% (CBRE).
- Третій рік поспіль коридор \$7–15 — ставки балансують. Довоєнних \$10–18 ринок ще не досяг, доковідних \$12–20 — тим більше.
- До довоєнного рівня підходять лише офіси з ремонтом (\$15–18).

¹ CBRE: запитувані ставки; у 2020 — 1П 2021 діяли карантинні знижки, тож ставки в реальних угодах були нижчими. ² Colliers: 2022 — усі якісні об'єкти, 2023 — клас А.

Джерела: CBRE Ukraine / ZAXID.NET, 1П 2019 (2019); CBRE Ukraine, 4 кв. 2021 (2020–2021); Colliers / Forbes, 17.02.2023 (2022) та 14.02.2024 (2023); CBRE Ukraine / Forbes, 08.11.2024 та січень 2025 (2024); Expandia / Forbes, 19.12.2025 та 09.10.2026 (2025–2026); ТОВ «Технопарк ЛЗТА».

MUST HAVE 2026: без чого офіс не здається

П'ять вимог, які сьогодні звучать у кожному запиті — незалежно від класу будівлі



Паркінг

Доступ 24/7;
мото/велопарковка — плюс



Укриття

Укриття в будівлі; можливість індивідуального для роботи компанії



Автономне живлення

ДГУ або когенерація: офіс працює під час блекаутів без втрат



Готовий ремонт

Формат «заходь і працюй»;
shell&core майже не розглядають



Інфраструктура

Банк, кафе, спортзал, сервісні компанії — у пішій доступності

Що змінилось за п'ять років

	2021	2026
Локація, Паркінг і кафе	перевага, за яку платили	мінімальна умова входу
Укриття та генератор	не питали	перше питання в запиті
Ремонт	орендар робив сам під себе	тільки готовий; без ремонту не розглядають
Договір	3–5 років	6–12 місяців або гнучкий вихід

Джерела: ExpanDia, огляд ринку Львова (груд. 2025 — лют. 2026): попит концентрується на офісах із ремонтом, генератором та укриттям; CBRE Ukraine, 4 кв. 2021 (типові умови оренди); ТОВ «Технопарк ЛЗТА», аналіз вхідних запитів 2025–2026.

ТЕХНОПАРК · Бізнес-сіті

Погляд зсередини

Три спостереження — з власних угод, запитів і витрат. Це не прогноз аналітиків, а робочі припущення, які ми перевіряємо щодня.

- 1 OPEX росте швидше за ставки
- 2 Без ремонту не здати
- 3 Mixed-use замість «чистих» БЦ

Львів · жовтень 2026

Спостереження 1. OPEX зростає

Ліворуч — план на 2026 рік по Корпусу №1 (зростання за рік по статтях). Праворуч — факт за 2022–2026 по Корпусу №1 (накопичене зростання)

Зростання у 2026, +% за рік



Факт 2022–2026, накопичено

+79,6%

обслуговування систем вентиляції та кондиціювання

+66,8%

утримання персоналу служби експлуатації

Платіж 60 грн/м², встановлений у 2017 році, тоді дорівнював \$2,21, сьогодні — \$1,34 **(-39%)**. Гривня девальвувала на 64%, а комплектуючі інженерних систем — імпорتنі.

Висновок: відокремлений OPEX \$2–3/м²/міс стає нормою ринку; ставка «все включено» більше не покриває утримання будівлі.

Джерела: ТОВ «Технопарк ЛЗТА», Довідка-обґрунтування щодо зростання експлуатаційних витрат по Корпусу №1 (29.05.2026); лист щодо перегляду експлуатаційного платежу по Корпусу №40 (06.08.2026); курс НБУ 27,19 (01.2017) та 44,64 грн/\$ (01.08.2026).

Спостереження 2. Без ремонту не здати

Орендар 2021 року і орендар 2026 року — це різні клієнти з різними вимогами

	Орендар 2021	Орендар 2026
Хто	ІТ-компанії, запит площ 500–2 000 м²	Торгівля, послуги, медицина, банки, НУО, MilTech — запит площ 100–300 м²
Ремонт	Робить за свій кошт під власний дизайн	Тільки готовий офіс «заходь і працюй»; у ремонт не інвестує
Договір	3–5 років, депозит 1–2 місяці	1 рік або гнучкі умови виходу. 6 місяців (останні запити)
Мотив	Розширення, престижна локація	Безпека, автономність, економія, інфраструктура; «офіс про запас»
Наслідок	Нові БЦ заповнювались за 1–2 роки	Новим об’єктам без ремонту складно залучити клієнта

Джерела: ТОВ «Технопарк ЛЗТА» (кейс реновації, 2026); Expandia / Інтерфакс-Україна, 19.05.2026 (релокації — 40% угод у І кв. 2026, запит на готові офіси); Expandia / Forbes, 09.10.2026; CBRE Ukraine, 4 кв. 2021 (типові умови оренди).

Спостереження 3. Mixed-use замість «чистих» БЦ

Наше припущення: девелоперу вигідніше будувати офіси як частину житла і комерції, ніж окремий БЦ під оренду

MillTown Інтергал-Буд

8-поверховий БЦ класу А у складі ЖК Mill Town; офіси 113–306 м² продаються у власність, GLA ~9 тис. м²

Galas WR Group · «Нова оселя»

Торгово-офісний центр 13,3 тис. м² (GLA 9,4 тис.) у складі ЖК Safe Town; якірний орендар — АТБ

Duck's Lake Asgard Investment

Офіси + медичні приміщення + бізнес-набережна з ресторанами; частина площ продається

Технопарк редевелопмент території

План: mixed-use простір 100 тис. м² — офіси, коворкінги, готель, апартamenti — та 4 га громадських зон

Чому так: Такі проекти є більш стійкіші—житло і комерція повертають інвестиції швидше, а «чистий» БЦ під оренду при ставках \$7–15 і вартості БМР, що зросла на 26% за рік, окуповується 12–15 років. Офіс стає доповненням до житла, а не самостійним продуктом.

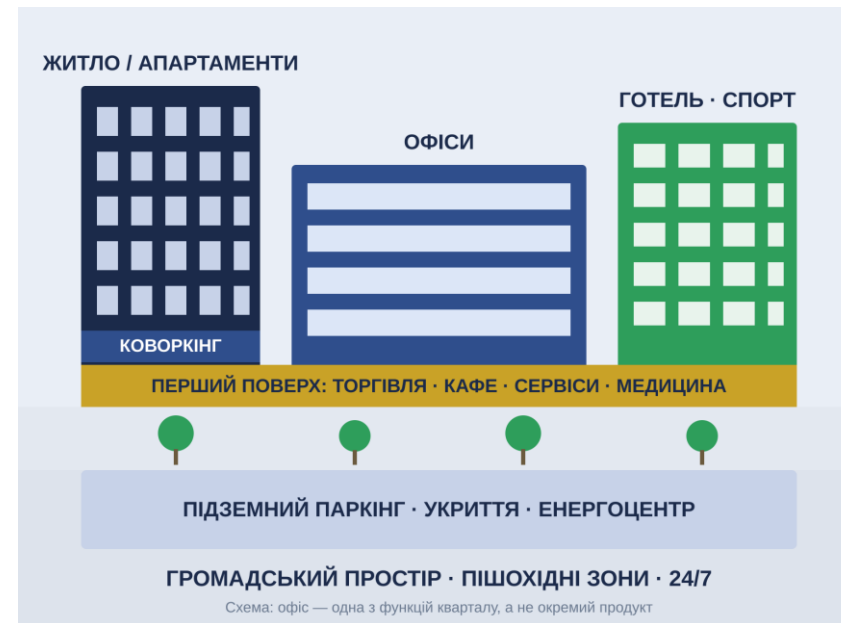


Схема mixed-use кварталу: офіс — одна з функцій поруч із житлом, готелем, торгівлею та громадським простором; паркінг, укриття та енергоцентр — спільні

Джерела: ZAXID.NET, 12.06.2025 та LUN (MillTown); ZAXID.NET, 20.01.2025 (Galas); duckslake.com, novobudovy.com (Duck's Lake); ТОВ «Технопарк ЛЗТА» (план редевелопменту); Держстат / Інтерфакс-Україна, 13.10.2026 (ціни на БМР у нежитловому будівництві +26,4% р/р).

Міфи та факти: чотири найчастіші питання

Що говорять на ринку — і що ми бачимо у власних запитах та угодах

«Київський бізнес після обстрілів заповнив офіси Львова»

МІФ

Хвиля запитів у серпні–вересні 2026 є, але це «офіс про запас»: 6–12 місяців, тільки готові приміщення. У Технопарку — кілька запитів, а не черга угод.

«Орендні ставки зросли»

МІФ

Коридор \$7–15 без ПДВ та OPEX такий самий, як рік тому. Зростає лише OPEX.

«Ринок стоїть»

МІФ

Площі заповнюються органічно: вакантність ринку –9 п.п. за 2025 рік; у Технопарку –7 п.п. за 9 місяців 2026.

«Нові проекти з’являться лише після насичення наявних площ»

ФАКТ

Expandia очікує, що нові професійні проекти будуватимуть після заповнення вакантних площ. Ринок підтвердив це у 2025 році.

Джерела: Expandia / Forbes, 09.10.2026 («Офіс про запас»); Expandia / Forbes, 19.12.2025; CBRE Ukraine, січень 2025; ТОВ «Технопарк ЛЗТА» (власні запити та угоди, 2026).

Висновки:

Немає на що жалітись — але хотілось би краще



Як літак на одній висоті

Не набирає висоту і не падає. Двигуни працюють, пасажери спокійні, але хочеться більшої активності, інтенсивнішого попиту і можливості корекції ставок.

Ринок орендаря зберігається



Ставки балансують

Не впали і не піднялись: \$7–15 третій рік. Довоєнні \$10–18 ще не повернулись — до них лише підходять офіси з ремонтом.



Площі заповнюються органічно

Попит ситуативний і дрібний (100–300 м²), але несистемний: вакантність ринку вд 15% до 25%



Нові проєкти — після насичення

Ринок це вже підтвердив: замість 47 тис. м² у 2025 вийшло 9 тис. Наступна хвиля — лише коли заповняться вакантні 100+ тис. м².



Економіка нового БЦ — у «європейській зоні»

БМР у нежитловому будівництві +26% за рік і +57% з 2022, а ставки на 20% нижчі за 2021. Окупність нового офісу — 12–15 років, як у ЄС.

Джерела: Expandia / Forbes (12.2025, 10.2026); CBRE Ukraine (2021, 2025); Держстат / Інтерфакс-Україна, 13.10.2026 (БМР: 2023 +15,8%, 2024 +7,9%, 2025 +5,8%, 8 міс. 2026 +18,7%); розрахунок ТОВ «Технопарк ЛЗТА».

Дякую за увагу

Бізнес-сіті «Технопарк» · вул. Героїв УПА, 72, Львів

ТЕХНОПАРК · Бізнес-сіті