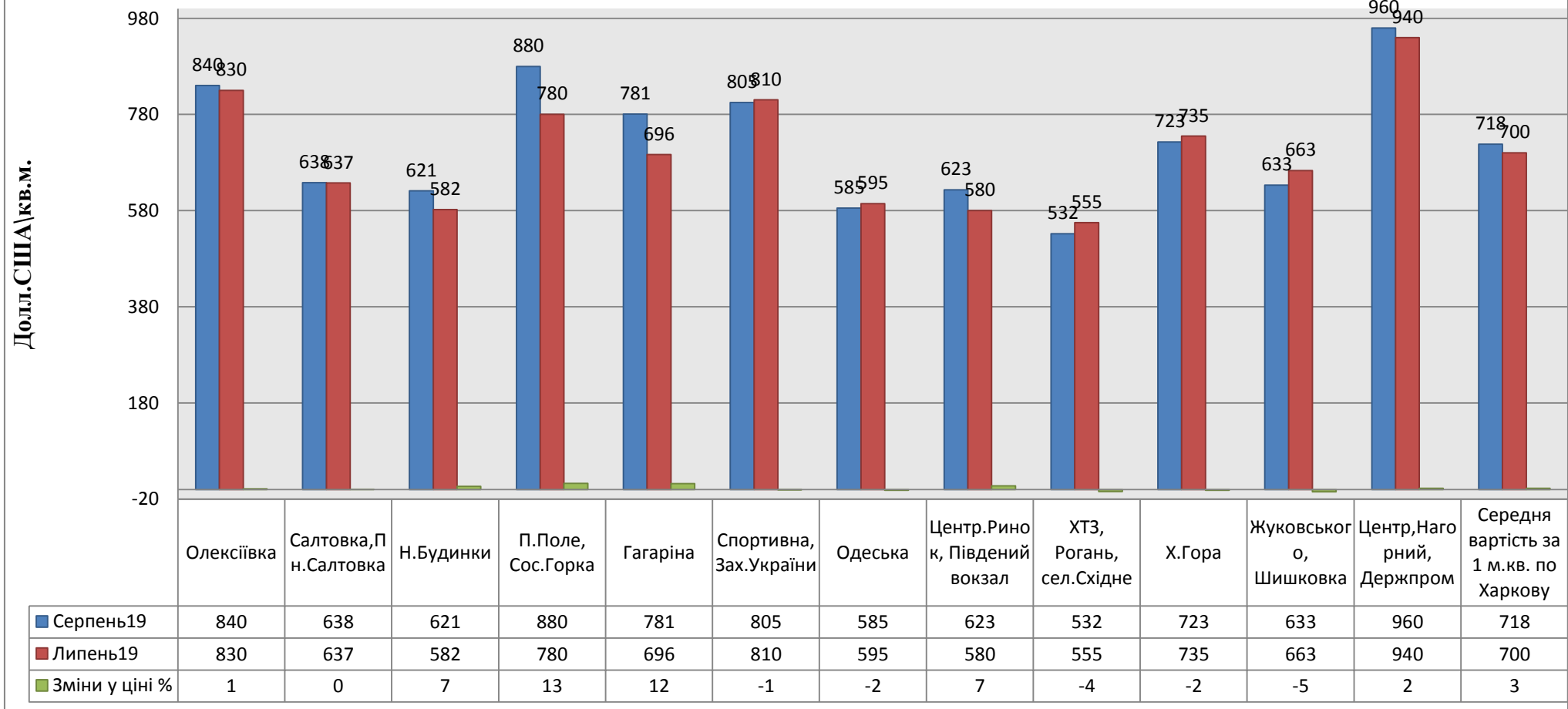


## АНАЛІТИКА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ м. ХАРКОВА

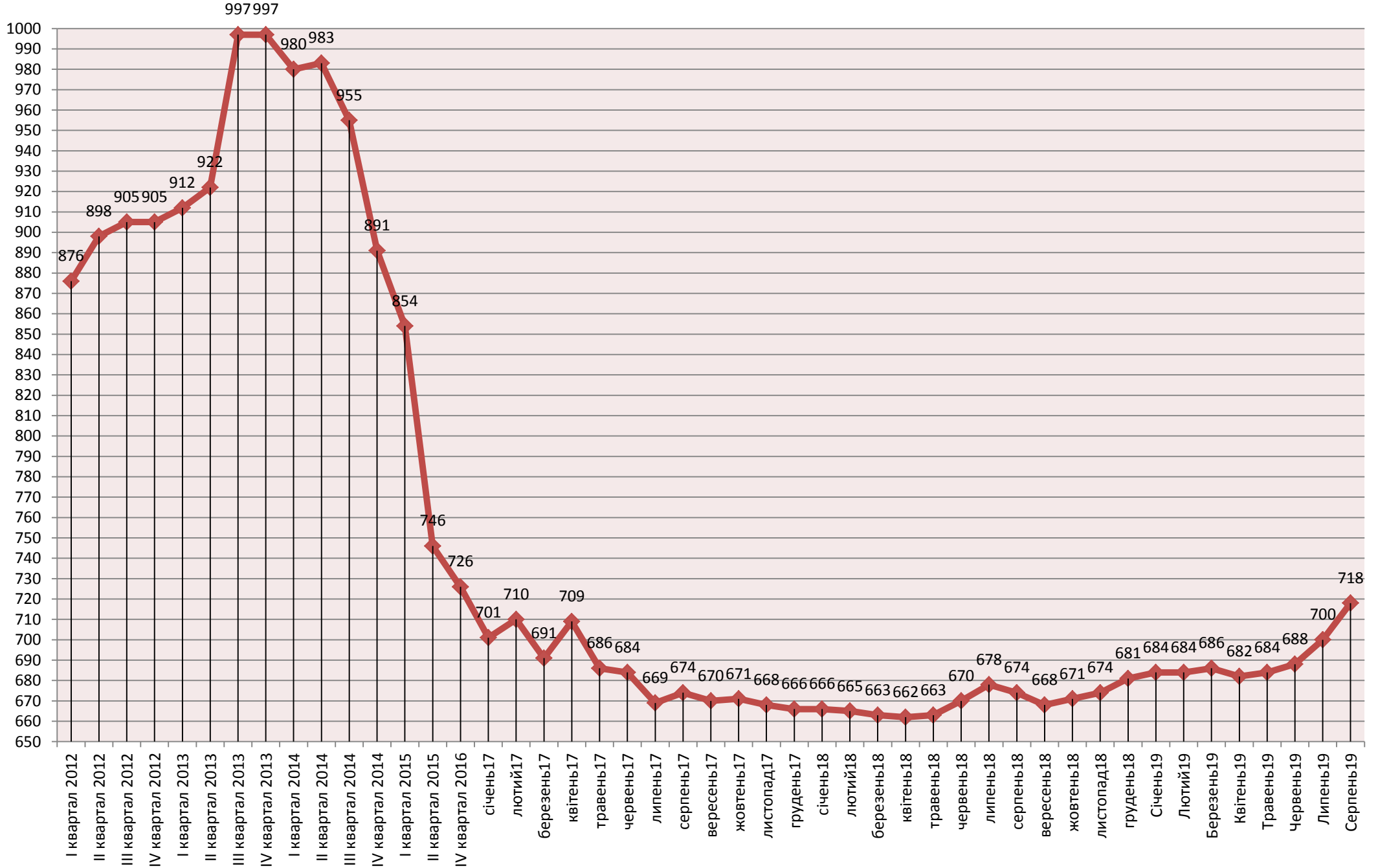
Проаналізовано житлова нерухомість яка продається на вторинному ринку це 1,2,3,4 кімнатні квартири м. Харкові. Затребувані вартістю від 16 до 40 тис. доларів США. Відзначається, що за останні місяці зросли ціни на малогабаритне і недороге житло. Все більш популярним стає « смарт житло », об'єкти економ-класу. Як правило, це невеликі квартири площею 18-22 кв.м. Вартість 1 кв. м в них стартує від 300 доларів США, в залежності від району міста.

За даними аналітичного центру «Харківської інвестиційної агенції нерухомості» з початку січня 2018 року спостерігаємо зниження цін до травня 2018 року, а з червня 2018 року на ринку нерухомості м. Харкова спостерігається поступове підвищення цін. Аналіз цін на ринку у серпні 2019 року по відношенню до липня 2019 року, відображає підвищення ціни.

**Графік середньої ціни 1м2 квартир у серпні 2019 р. порівняно з липнем 2019р.**



**Графік середньої ціни 1м2 квартир по Харкову за період з I кварталу 2012 по серпень 2019 рр.**



На вторинному ринку нерухомості міста Харкова спостерігаються такі тенденції, що за минулі шість місяців ціна почала поступово підвищуватися. Можна говорити, що активне підвищення почалося починаючи з травня 2019 р.

Один з показників, який показує стабілізацію ринку нерухомості є зменшення терміну експозиції на ринку нерухомості. Якщо раніше термін експозиції на ринку нерухомості становив від 2 до 5 місяців, то на сьогодні термін експозиції становить від 1 до 4 місяців. Середній строк експозиції на вторинному ринку Харкова має тенденцію до зменшення і зараз складає термін від 1 до 5 місяців, але має особливий попит і цей термін може скоротитися до 10-20 днів.

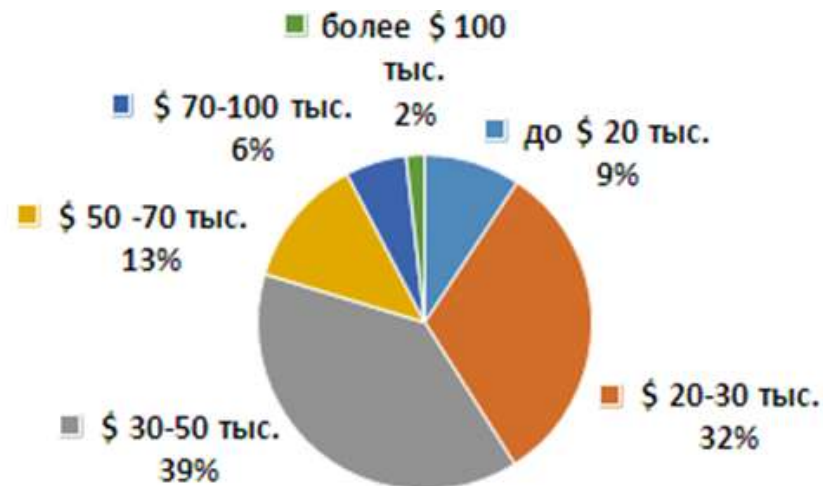
Говорячи про середні ціни на вторинному ринку нерухомості за друге півріччя 2019 р слід зазначити що мінімальні ціни в місті Харкові були в районах ХТЗ, селище Східний, Центральний ринок, Південний вокзал. Середня вартість 1 м.кв. в цих районах становила 520 - : - 580 \$ за квадратний метр.

Максимальна ціна в місті Харкові зафіксовано на рівні 960 \$ за квадратний метр. Максимальні ціни в першому півріччі зафіксовані в Нагірному районі, в Центрі, в районі Держпром і районі метро Наукова.

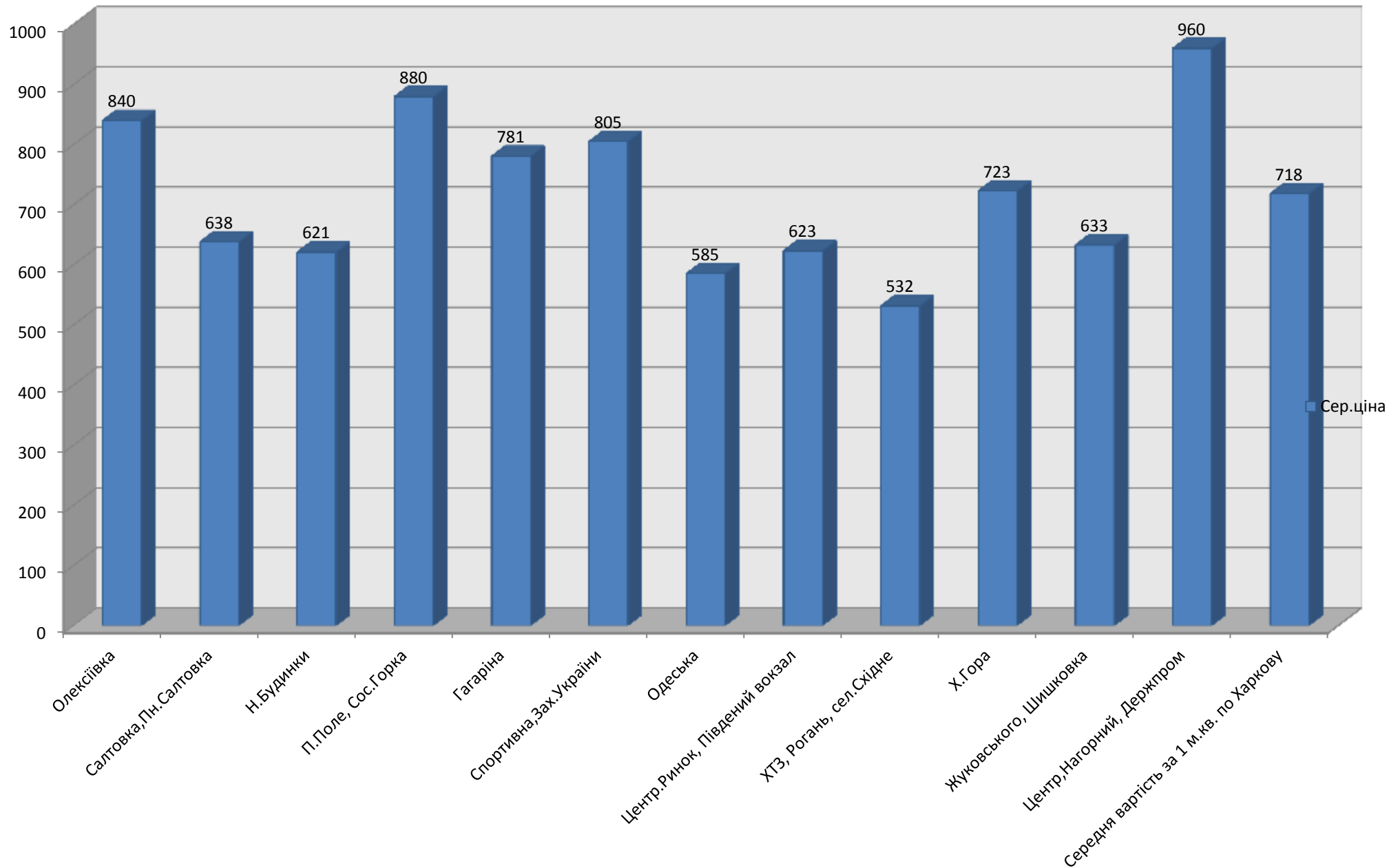
Середнє зниження вартості від виходу на ринку до продажу та середній торг складає 5-10% від первинної вартості об'єкта нерухомості.

За підсумками серпня 2019 р., найменша середня вартість 1 кв.м. житла була зафіксована в районі ХТЗ, Рогань, сел. Східний, яка склала 532\$ / кв.м. Найбільша середня ціна за квадратний метр у серпні 2019р.була зафіксована в таких районах як: Центр, Нагірний, Держпром і склала 960\$/ кв.м.

### Структура пропозицій по загальній вартості квартир на вторинному ринку Харкова на 01.09.2019 р.



Графік середньої ціни 1м2 по районах Харкова у серпні 2019р.



## 1. СТАТИСТИЧНІ ДАНІ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ м. ХАРКОВА

Ціна пропозиції 1 кв.м житла в діапазоні від мінімальної до максимальної, на вторинному ринку житлової нерухомості по головним районам м. Харкова за серпень 2019р.

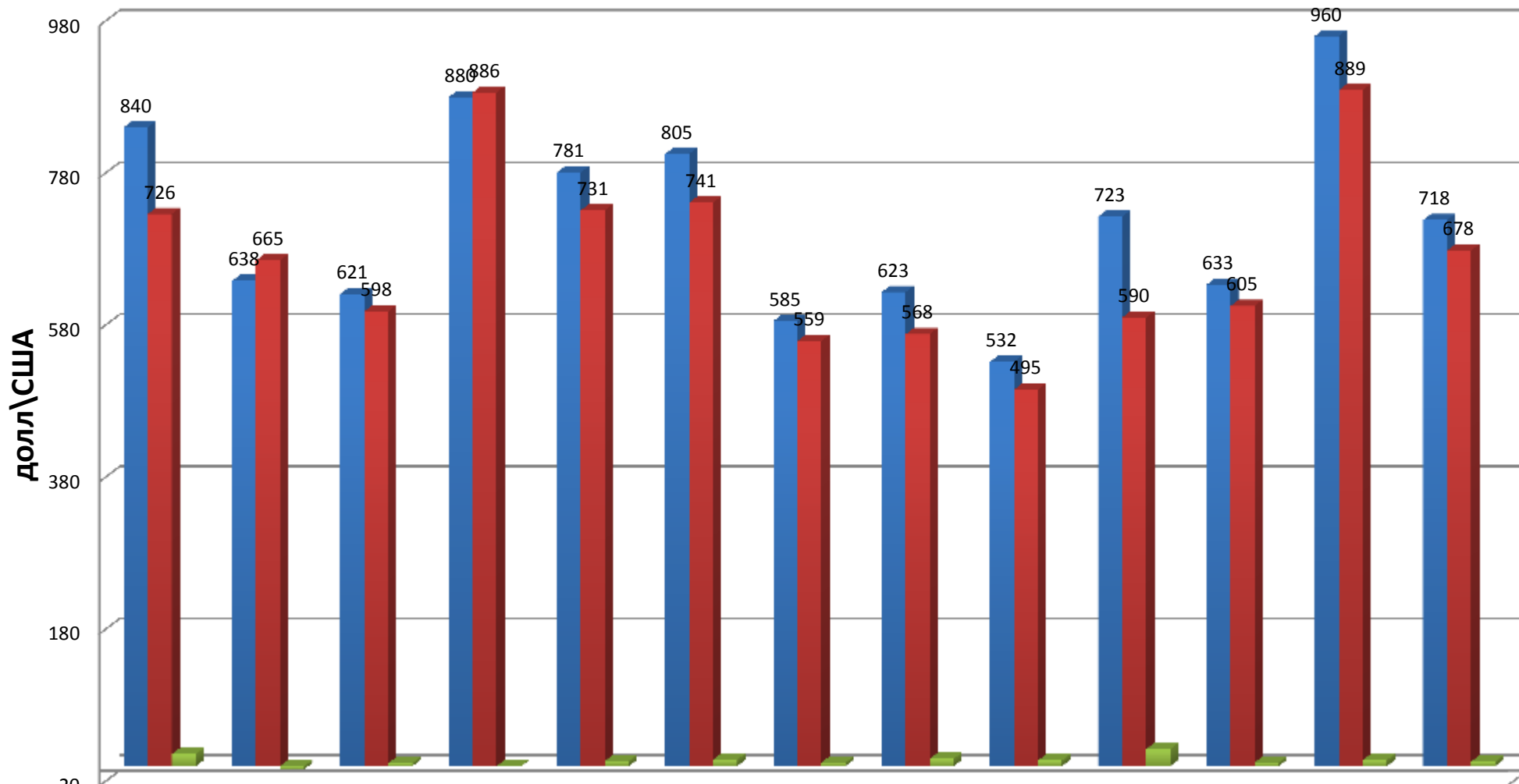
Назва району	1-ком. Квартيري			2-ком. Квартيري			3-ком. Квартيري			Середня вартість за 1 м.кв. по районам
	мін	серед	макс	мін	серед	макс	мін	серед	макс	
Олексіївка	595	<b>840</b>	942	700	<b>900</b>	1071	523	<b>780</b>	1084	<b>840</b>
Салтовка, Пн. Салтовка	511	<b>682</b>	864	453	<b>581</b>	709	545	<b>650</b>	822	<b>638</b>
Н.Будинки	509	<b>649</b>	818	455	<b>558</b>	660	385	<b>656</b>	716	<b>621</b>
П.Поле, Сос.Горка	719	<b>884</b>	1000	690	<b>800</b>	1181	723	<b>955</b>	1020	<b>880</b>
Гагаріна	750	<b>897</b>	1050	533	<b>683</b>	1090	538	<b>762</b>	977	<b>781</b>
Спортивна, Зах. України	705	<b>800</b>	1013	769	<b>825</b>	1187	705	<b>790</b>	1013	<b>805</b>
Одеська	567	<b>620</b>	710	488	<b>541</b>	634	500	<b>595</b>	705	<b>585</b>
Центр. Ринок, Південний вокзал	500	<b>660</b>	786	560	<b>620</b>	777	484	<b>590</b>	761	<b>623</b>
ХТЗ, Рогань, сел. Східне	435	<b>520</b>	764	404	<b>545</b>	783	492	<b>530</b>	700	<b>532</b>
Х.Гора	552	<b>730</b>	1000	588	<b>769</b>	950	547	<b>669</b>	1086	<b>723</b>
Жуковського, Шишковка	611	<b>700</b>	950	533	<b>641</b>	969	473	<b>558</b>	785	<b>633</b>
Центр, Нагорний, Держпром	526	<b>940</b>	1057	654	<b>990</b>	1028	718	<b>950</b>	1428	<b>960</b>
Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову	582	<b>744</b>	913	569	<b>704</b>	920	553	<b>707</b>	925	<b>718</b>

За даними аналітичного відділу «ХІАН», у серпні 2019 року вартість вторинного ринку житла, зафіксована на позначці **718** дол/кв.м. Підвищення середньої вартості зафіксовано в районах: Салтівка, Пн. Салтівка, Олексіївка, Центр, Нагірний, Держпром, Н.Будинки, П.Поле, Соснова Гірка, Гагаріна, Центральний Ринок, Південний Вокзал.

Знизилась середня вартість в таких районах: Спортивна, Захисників України, Одеська, ХТЗ, Рогань, сел. Східне, Х.Гора, Жуковського, Шишковка.

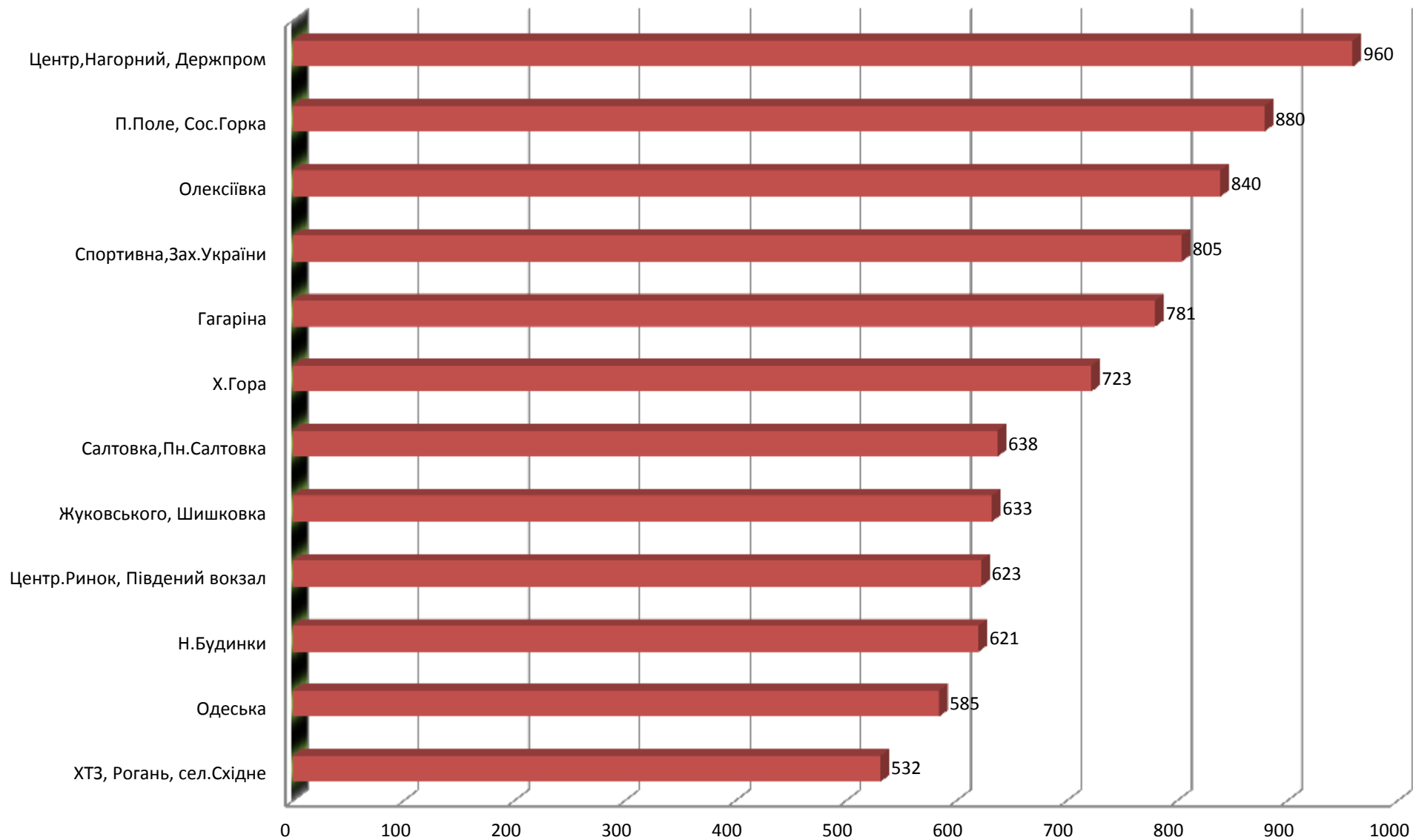
Райони, які користуються Найбільшим попитом по Харкову це: район метро «Наукова», метро «Студентська», «Героїв Праці», метро «Холодна Гора», метро «Ботанічний Сад», метро «Олексіївська» та «Перемоги».

Графік середньої ціни 1м2 квартир у серпні 2019р. порівняно з серпнем 2018р.

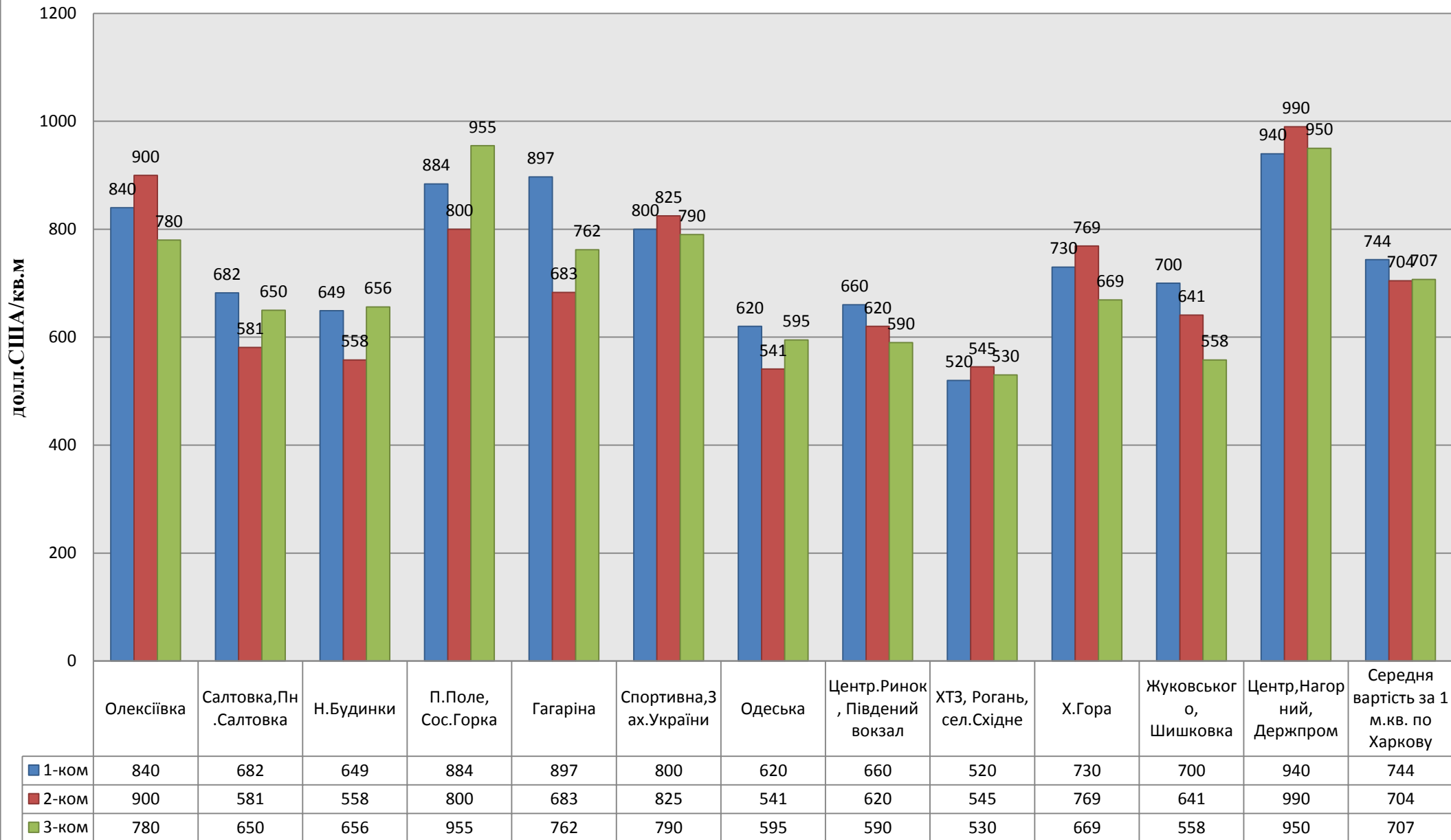


	Олексіївка	Салтовка, Пн.Салтовка	Н.Будинки	П.Поле, Сос.Горка	Гагаріна	Спортивна, Зах.України	Одеська	Центр.Ринок, Південний вокзал	ХТЗ, Рогань, сел.Східне	Х.Гора	Жуковського, Шишківка	Центр, Нагорний, Держпром	Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову
■ Серпень19	840	638	621	880	781	805	585	623	532	723	633	960	718
■ Серпень18	726	665	598	886	731	741	559	568	495	590	605	889	678
■ Зміни в ціні,%	16	-4	4	-1	7	9	5	10	7	22	5	8	6

Рейтинг районів Харкова по середній вартості пропозиції 1 кв.м квартир на вторинному ринку на 01.09.2019 р.



## Діапазон цін за серпень 2019р. по районах Харкова





Однією з істотних особливостей розвитку вторинного ринку нерухомості на сьогодні є збільшення попиту на ліквідну нерухомість. Це 1-но 2-х кімнатні квартири в безпосередній близькості станцій метро на Салтівці і на Олексіївці. І навіть не великий ріст цін на такі об'єкти нерухомості. Сьогодні квартиру в цих районах можна купити за 25-:-30 000 \$.

І, в той же час, зниження вартості 3-х кімнатних квартир в таких районах як Н.Дома, Салтівка, ХТЗ, сел. Східний, особливо в старих 5-ках. Такі квартири сьогодні можна купити за 20-:-25000 \$ /

Слід зазначити, що на ринок нерухомості впливають багато груп факторів. Ці чинники впливають як по - окремо так і спільно. Найбільш сильний вплив на сьогодні надають економічні чинники, політичні чинники, ринкові чинники. Плюс особливий вплив надає на ринок нерухомості також і зовнішні чинники. Саме під впливом цих груп факторів кінця року і сформується тенденції подальшого розвитку ринку нерухомості.

Тільки до кінця року можна буде чітко зрозуміти куди буде рухатися ринок нерухомості.

АН «ХІАН» прогнозує, що протягом другої половини 2019 року і 2020 року – буде відбуватися підвищення цін на ринку. Можливі коливання будуть в межах 2-:-7%.

*Аналіз цін вторинного ринку житлової нерухомості Харкова здійснюється щомісяця на підставі даних отриманих з сайту [xian.com.ua](http://xian.com.ua). Для розрахунку показників ринку нерухомості Харкова відбираються 1-4-кімн. квартири загальною площею до 120 кв. м, які проходять багатоступеневу обробку.*