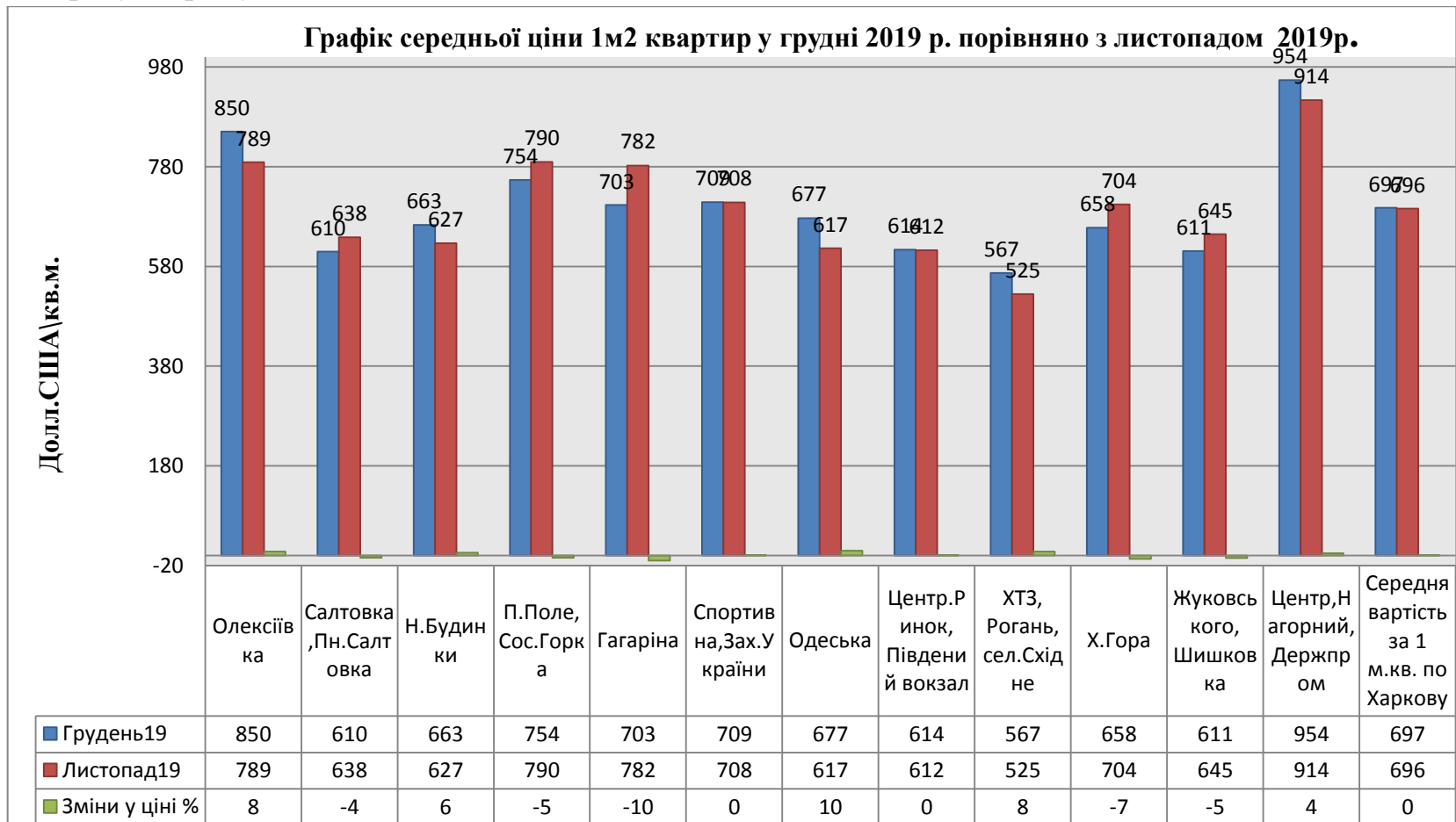


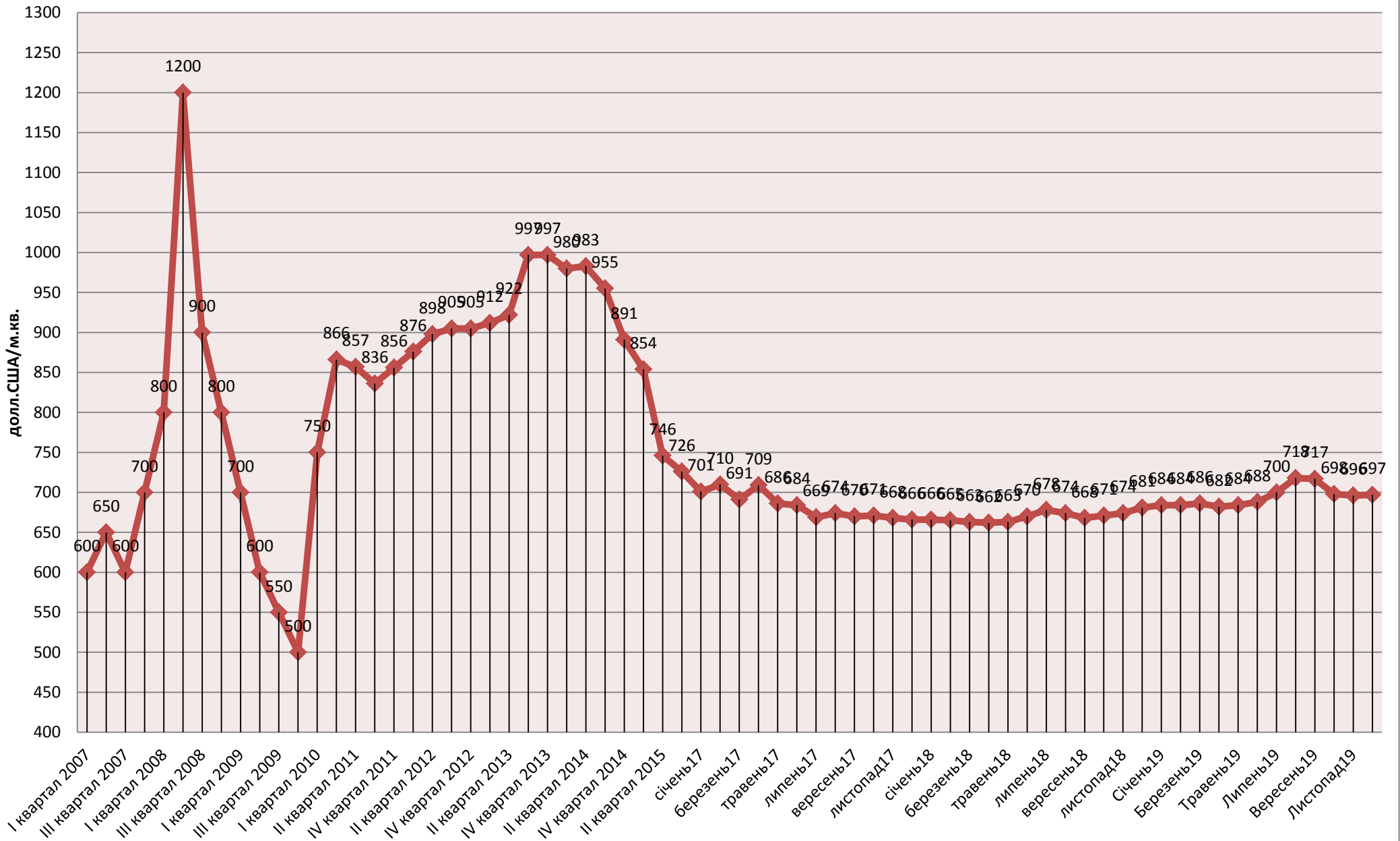
АНАЛІТИКА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ м. ХАРКОВА

Проведені дослідження вторинного ринку житлової нерухомості, а саме - 1,2,3,4 кімнатні квартири м. Харкові. З початку року є постійний попит на об'єкти вартістю від 16 до 40 тис. доларів США. Відзначається, що за останні місяці зросли ціни на малогабаритне житло. Все більш популярним стає «смарт житло» та об'єкти економ-класу. Як правило, це невеликі квартири площею 18-22 кв.м. Вартість 1 кв. м в них стартує від 480-500 доларів США, в залежності від району міста.

За даними аналітичного центру «Харківської інвестиційної агенції нерухомості» з вересня 2018 року на ринку нерухомості м. Харкова спостерігається поступове підвищення цін. Аналіз цін на ринку у **грудні** 2019 року по відношенню до **листопада** 2019 року, зафіксував невелике підвищення ціни.



Графік середньої ціни 1м2 квартир по Харкову за період з I кварталу 2007 по грудень 2019 рр.



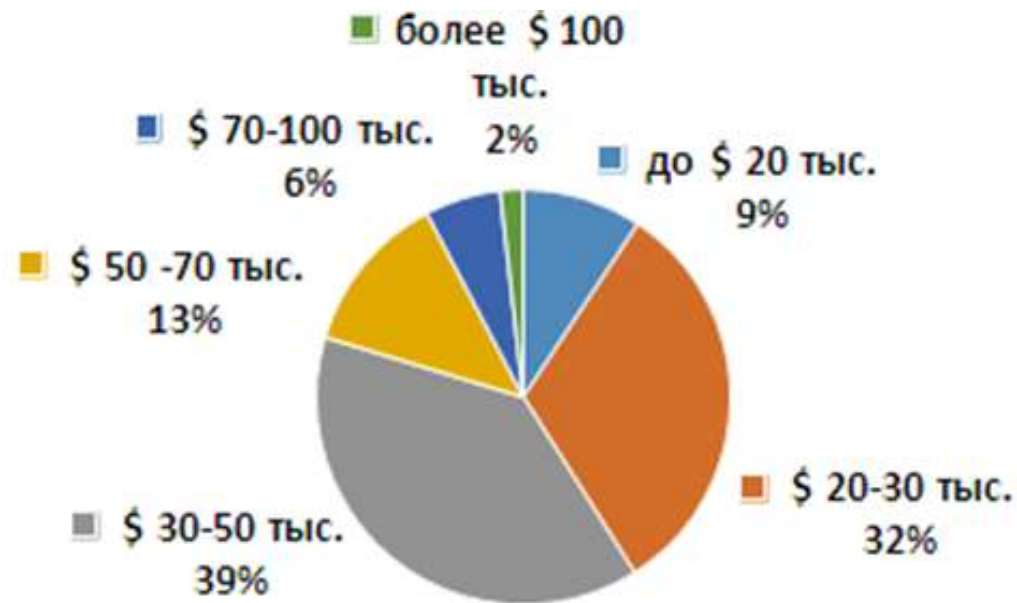
На вторинному ринку нерухомості міста Харкова спостерігаються такі тенденції, що за минулі шість місяців ціна почала поступово підвищуватися. Можна говорити, що активне підвищення почалося починаючи з травня 2019 р.

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 3 місяців.

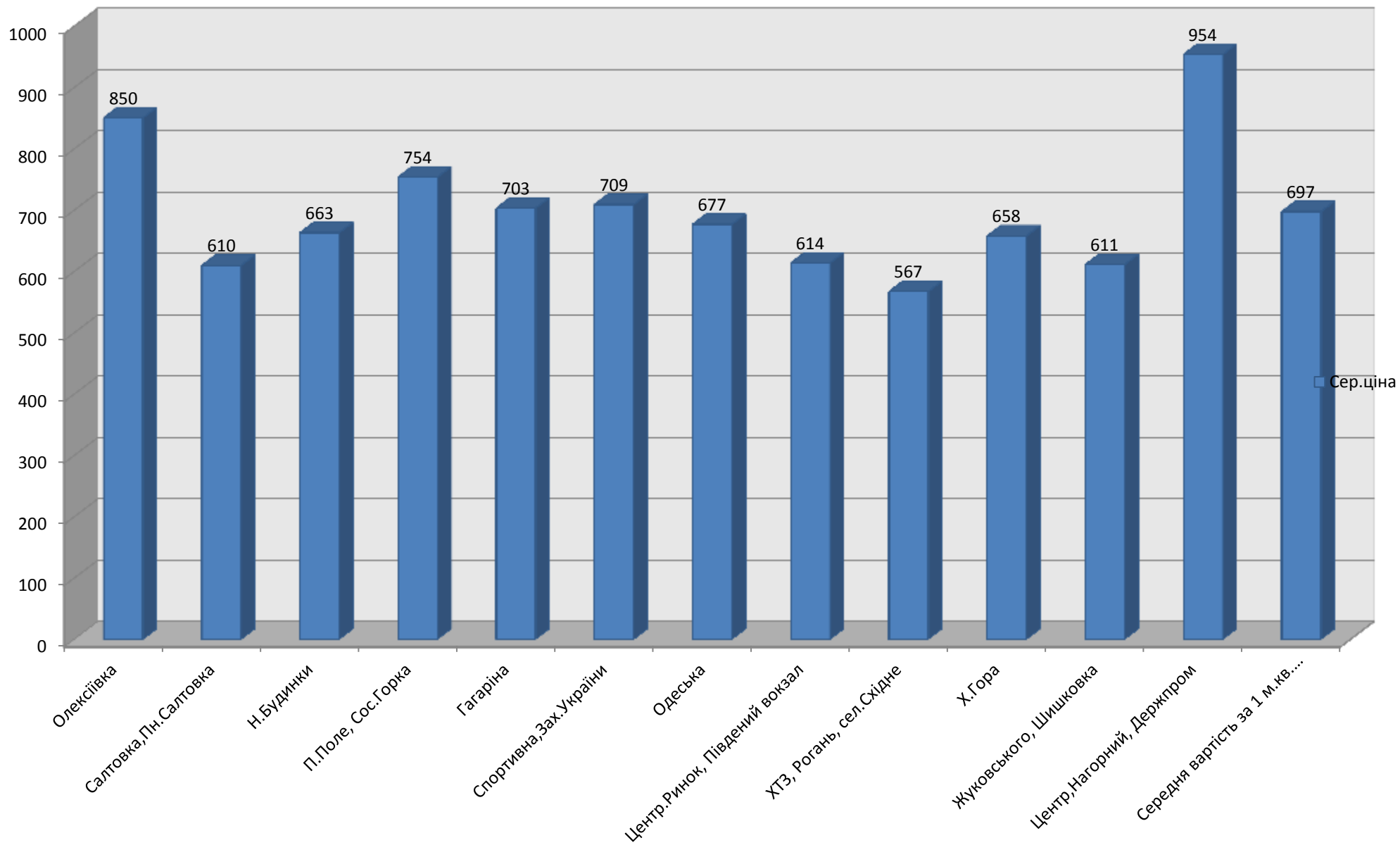
Середнє зниження вартості від виходу на ринку до продажу та середній торг складає 5-10% від первинної вартості об'єкта нерухомості.

За підсумками грудня 2019 р., найменша середня вартість 1 кв.м. житла була зафіксована в районі ХТЗ, Рогань, сел. Східний, яка склала 567\$ / кв.м. Найбільша середня ціна за квадратний метр у грудні 2019р.була зафіксована в таких районах як: Центр, Нагірний, Держпром і склала 954\$/ кв.м.

Структура пропозицій по загальній вартості квартир на вторинному ринку Харкова на 01.12.2019 р.



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

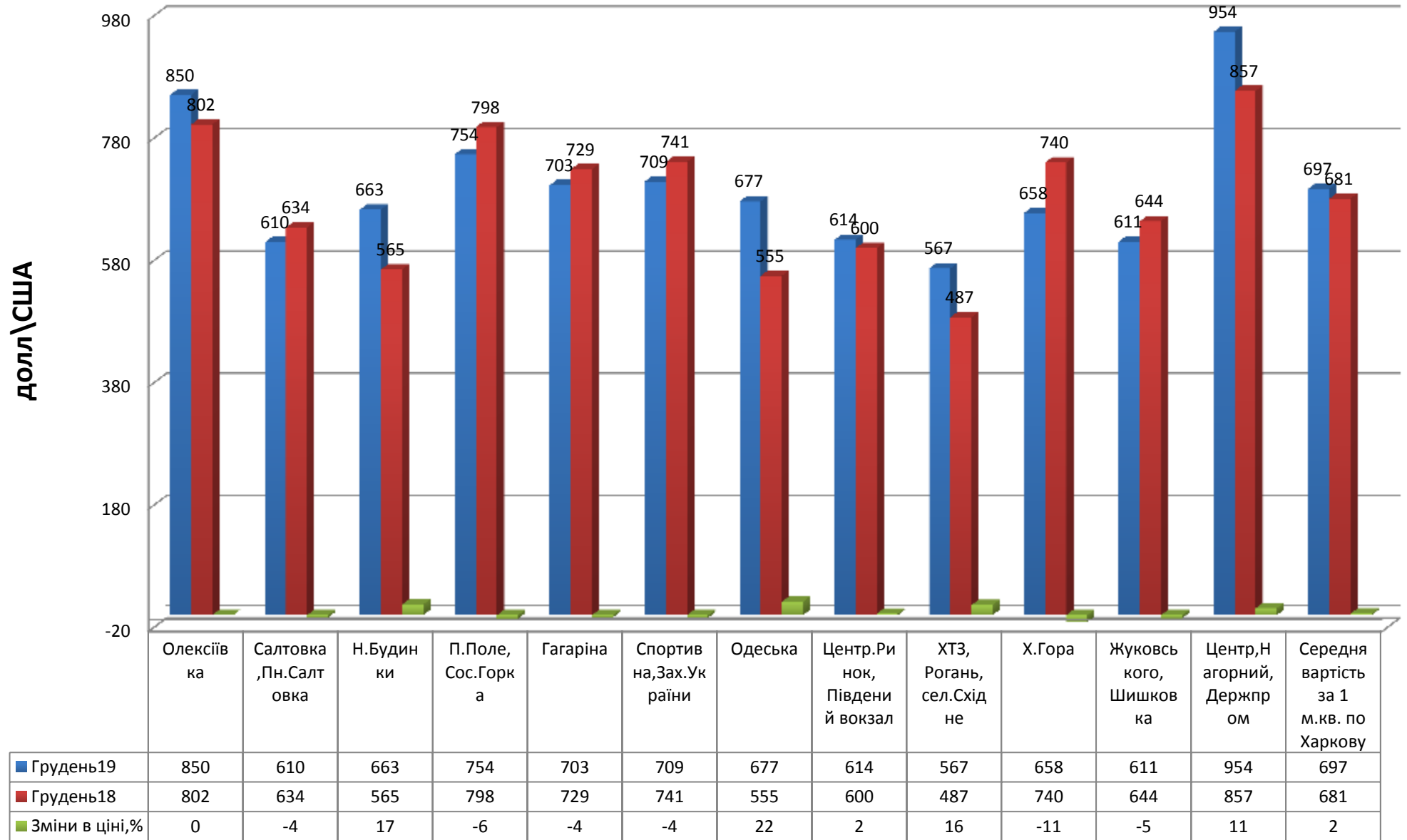
Назва району	1-ком. Квартрири			2-ком. Квартрири			3-ком. Квартрири			Середня вартість за 1 м.кв. по районам
	мін	серед	макс	мін	серед	макс	мін	серед	макс	
Олексіївка	602	833	1212	800	950	903	533	768	893	850
Салтівка, Пн. Салтівка	583	678	840	482	600	800	475	551	1048	610
Н. Будинки	541	640	970	434	641	954	583	708	981	663
П. Поле, Сос. Горка	507	680	846	727	768	1119	615	813	1000	754
Гагаріна	694	789	938	459	647	1090	430	673	1030	703
Спортивна, Зах. України	533	685	965	548	765	980	416	677	1188	709
Одеська	600	685	833	618	740	1039	634	605	875	677
Центр. Ринок, Південний вокзал	527	640	1113	322	665	735	321	536	617	614
ХТЗ, Рогань, сел. Східне	555	571	970	481	581	685	438	549	803	567
Х. Гора	613	658	1000	646	646	904	373	669	916	658
Жуковського, Шишківка	602	668	926	649	649	976	407	516	841	611
Центр, Нагорний, Держпром	534	950	1300	475	922	1500	583	989	1000	954
Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову	574	706	993	553	715	974	484	671	933	697

За даними аналітичного відділу «ХІАН», у грудні 2019 року вартість вторинного ринку житла, зафіксована на позначці **697** дол/кв.м. Підвищення середньої вартості зафіксовано в районах: Олексіївка, Спортивна, Захисників України, Одеська, Н. Будинки, Центр, Нагорний, Держпром, ХТЗ, Рогань, сел. Східне.

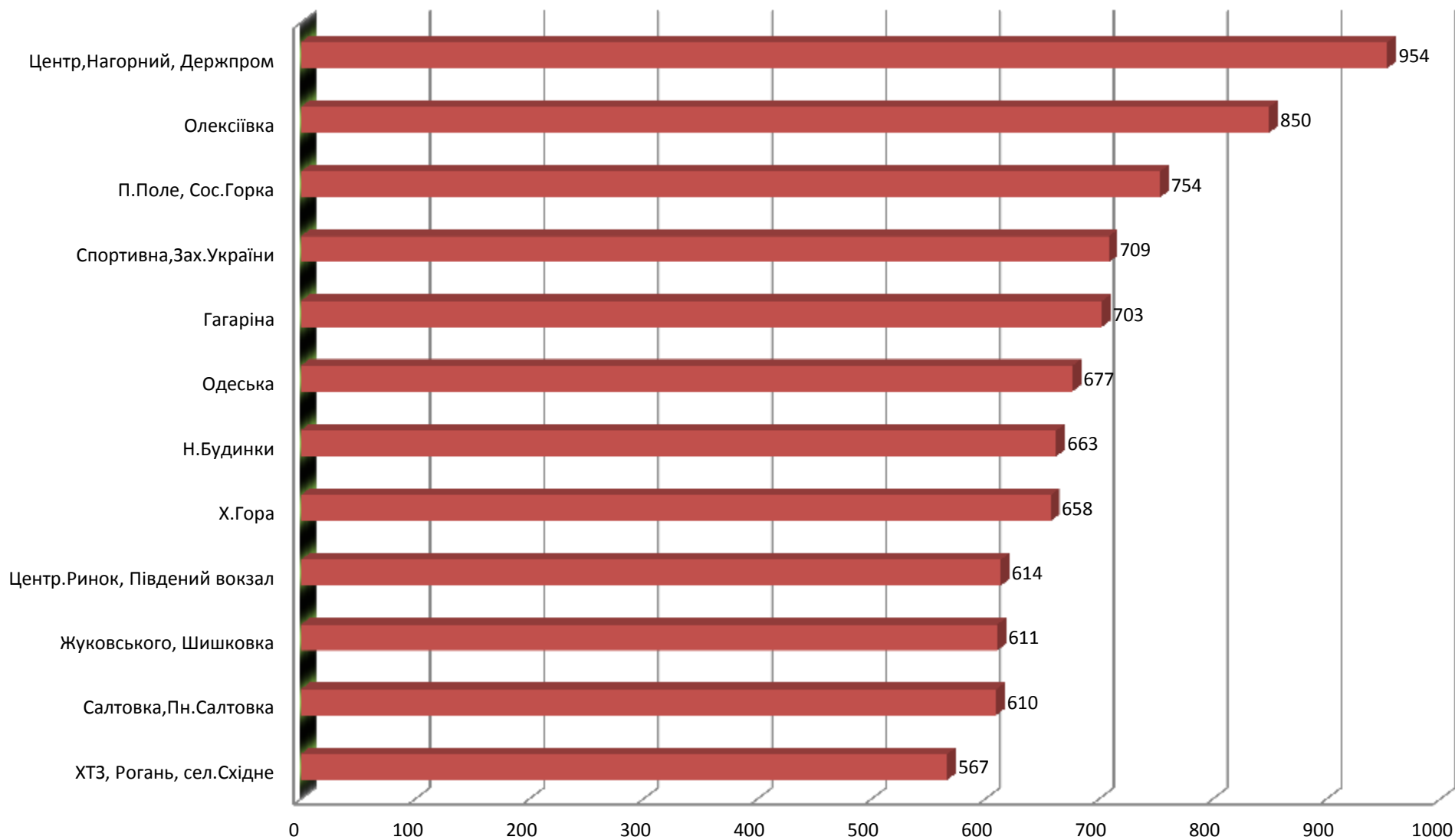
Знизилась середня вартість в таких районах: Центральний Ринок, Південний Вокзал, П. Поле, Соснова Гірка, Салтівка, Пн. Салтівка, Гагаріна, Х. Гора, Жуковського, Шишківка.

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».

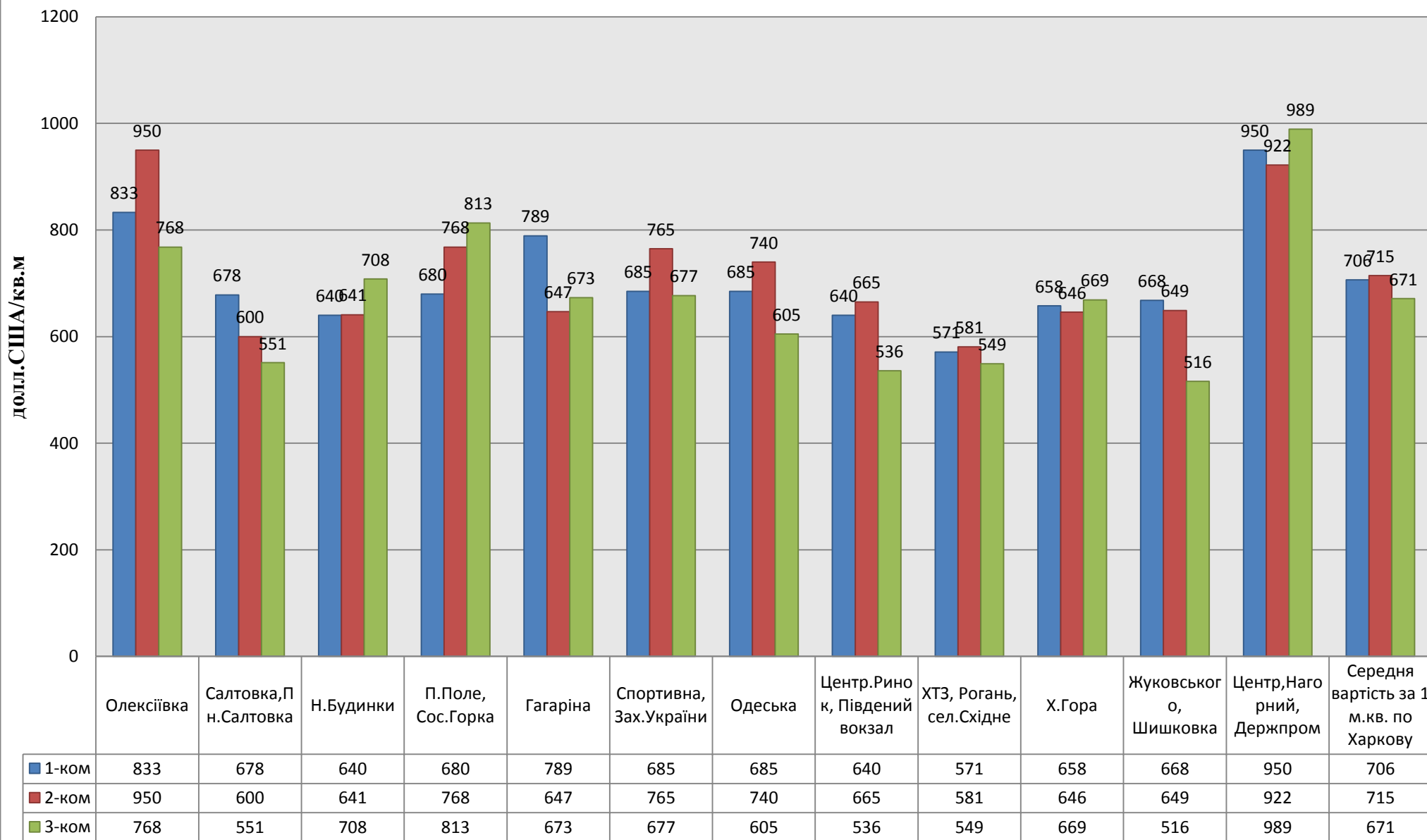
Графік середньої ціни 1м2 квартир у грудні 2019р. порівняно з груднем 2018р.



Рейтинг районів Харкова по середній вартості пропозиції 1 кв.м квартир на вторинному ринку на 01.01.2020 р.



Діапазон цін за грудень 2019р. по районах Харкова



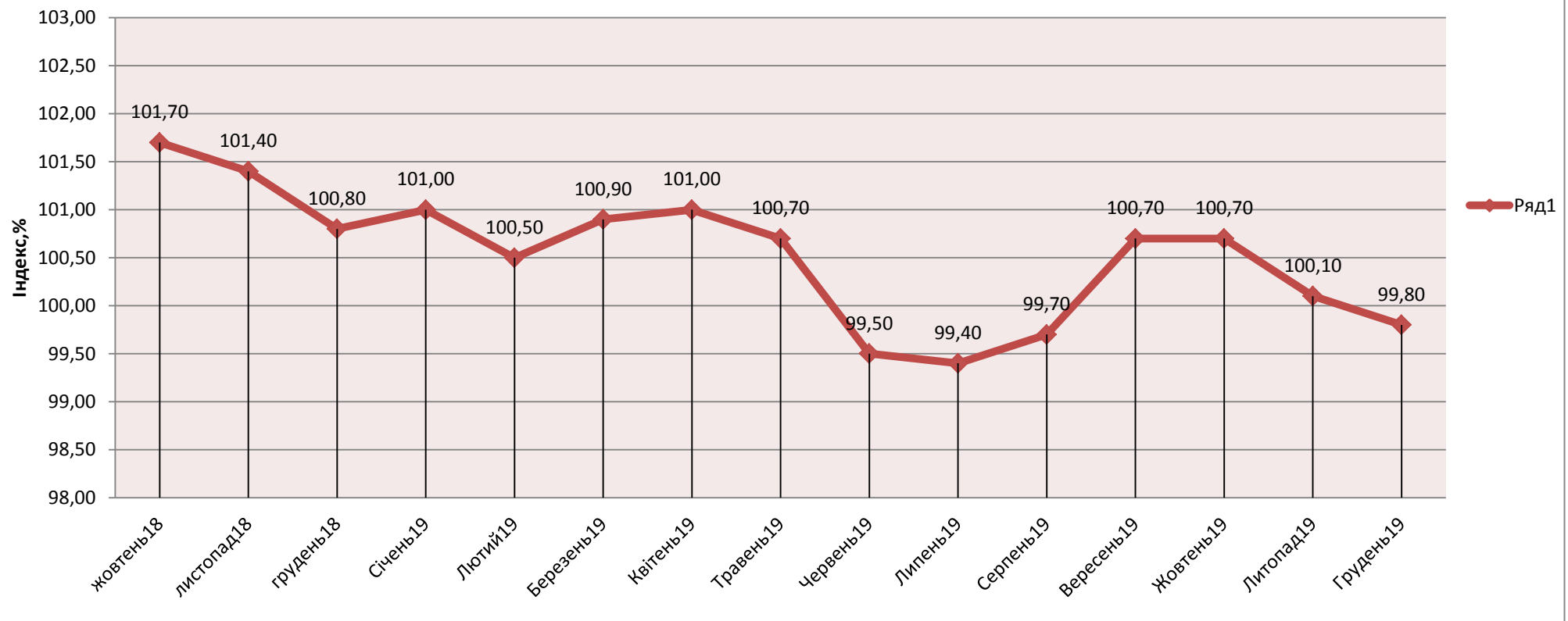
Однією з істотних особливостей розвитку вторинного ринку нерухомості на сьогодні є збільшення попиту на ліквідну нерухомість. Це 1-но 2-х кімнатні квартири в безпосередній близькості станцій метро на Салтівці і на Олексіївці. І навіть не великий ріст цін на такі об'єкти нерухомості. Сьогодні квартиру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

Індекс інфляції, або, що теж саме, індекс споживчих цін — показник, що характеризує зміни загального рівня цін на товари та послуги, які купує населення для невиробничого споживання.

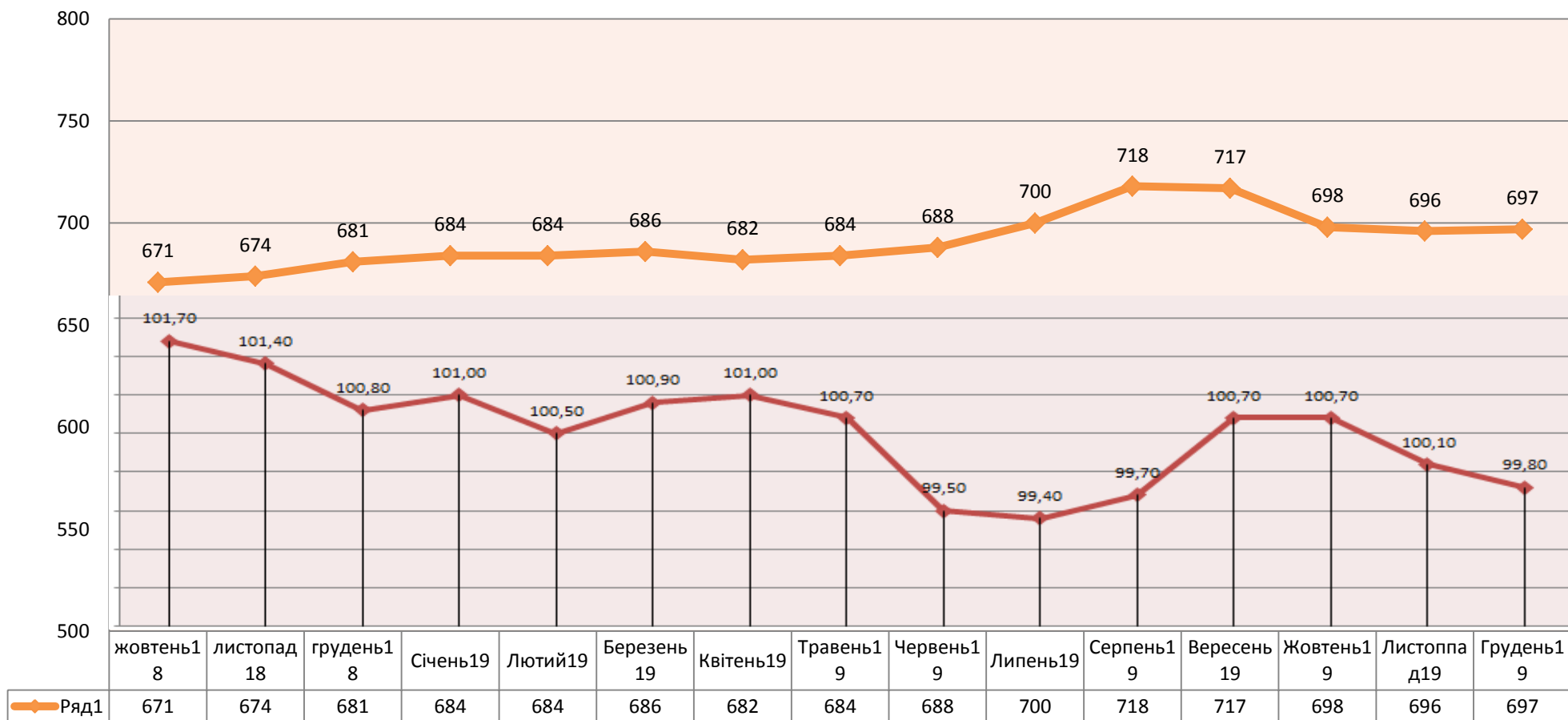
Індекс інфляції в Україні у грудні 2019 склав 99,8 %

Графік індекса інфляції з жовтня 2018 по грудень 2019 рр.



Нижче наведено графік середньої ціни 1 м.кв. по Харкову за останні рік, з жовтня 2018 по вгрудень 2019 року по відношенню до індексу інфляції

Графік середньої ціни 1м.кв. по відношенню до індекса інфляції з 2018 по 2019 рр.



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 сформуються 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. Для розрахунку показників ринку нерухомості Харкова відбираються 1-4-кімн. квартири загальною площею до 120 кв. м, які проходять багатоступеневу обробку.