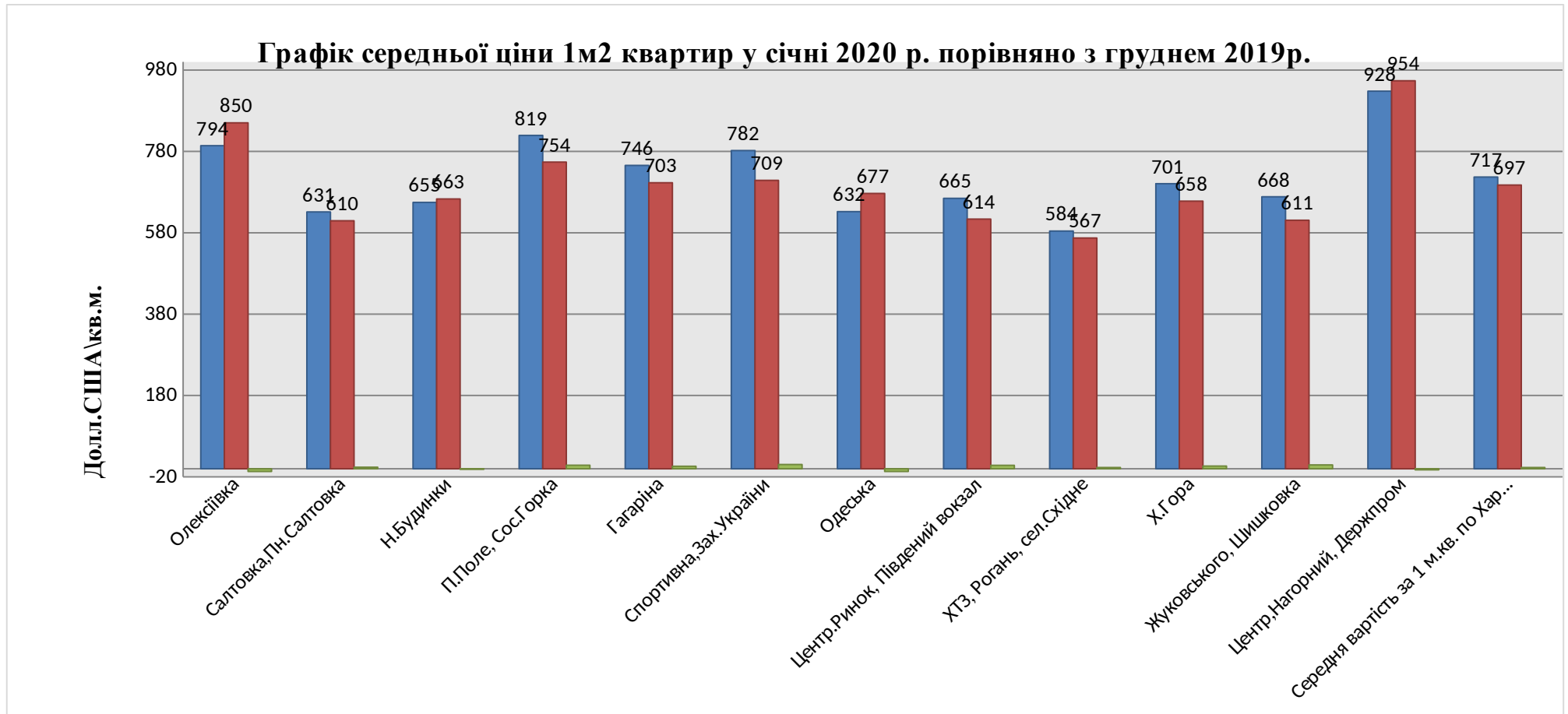


АНАЛІТИКА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ м. ХАРКОВА

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 **січні 2020** року по відношенню до **грудня 2019** року, зафіксував підвищення ціни.

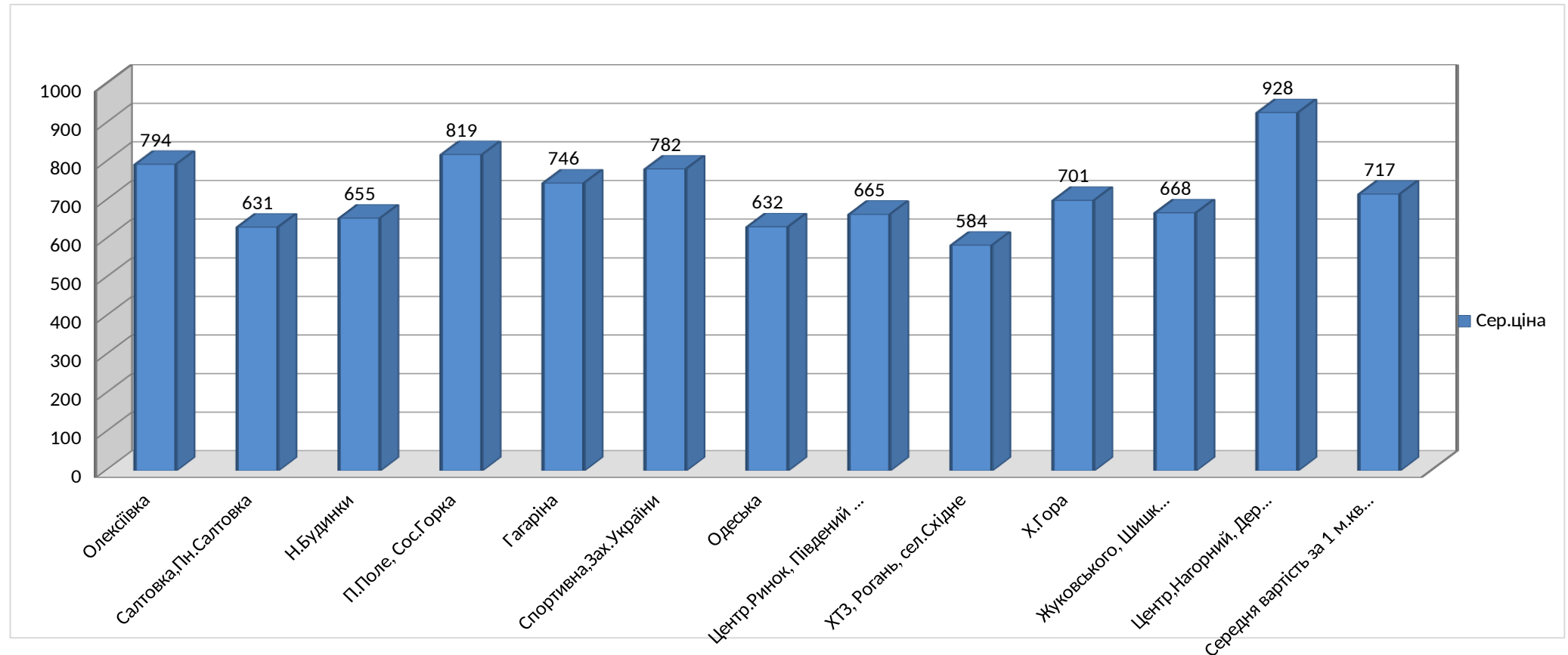


На вторинному ринку нерухомості міста Харкова спостерігаються такі тенденції, що за минулі шість місяців ціна почала поступово підвищуватися. Можна говорити, що активне підвищення почалося починаючи **з травня 2019 р.**

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 **січня 2020 р.**, найменша середня вартість 1 кв.м. житла була зафіксована в районі ХТЗ, Рогань, сел. Східний, яка склала **584\$ / кв.м.** Найбільша середня ціна за квадратний метр у **грудні 2019р.** була зафіксована в таких районах як: Центр, Нагірний, Держпром і склала **928\$ / кв.м.**



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



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 січень 2020р.

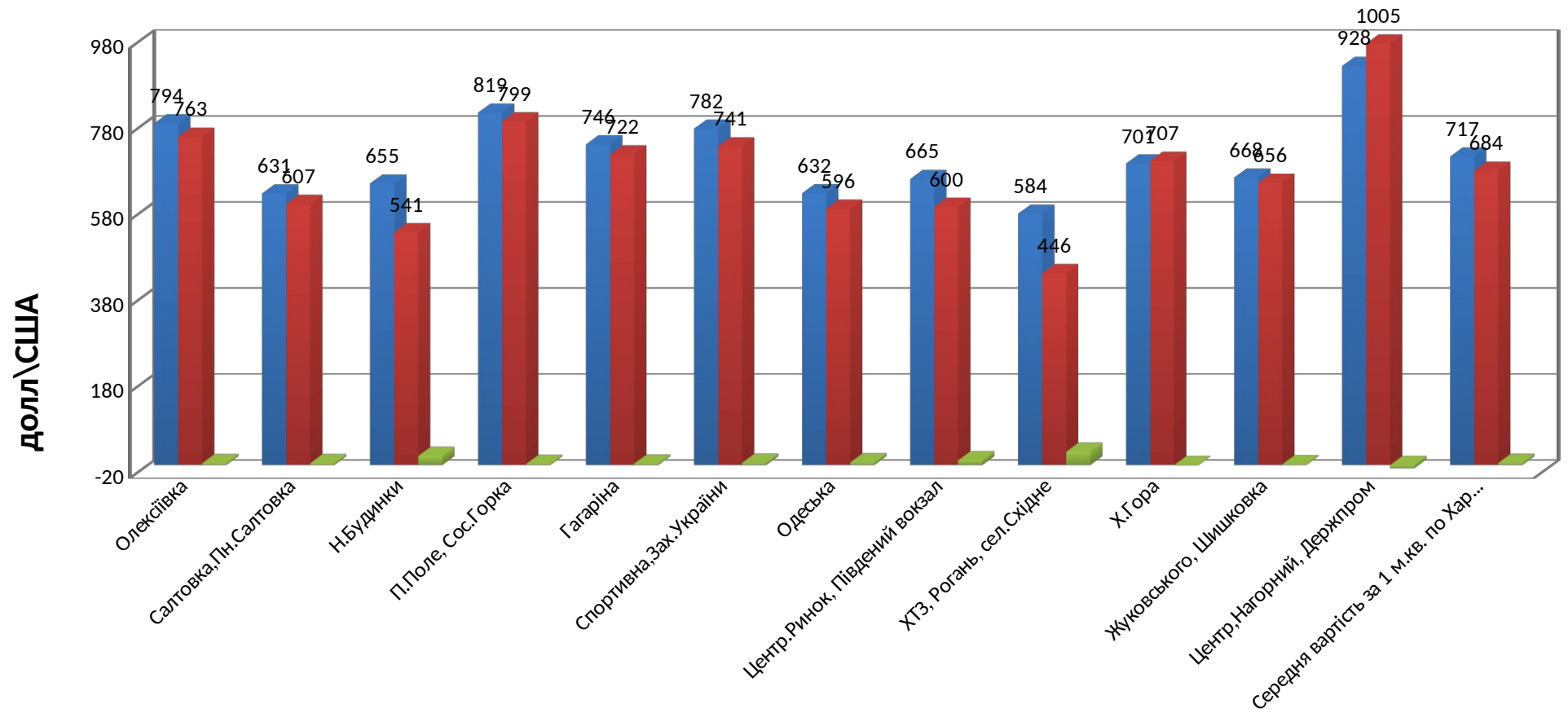
Назва району	1-ком. Квартири			2-ком. Квартири			3-ком. Квартири			Середня вартість за 1 м.кв. по районам
	мін	серед	макс	мін	серед	макс	мін	серед	макс	
Олексіївка	677	850	1063	781	832	1122	650	700	1260	794
Салтовка, Пн. Салтовка	559	750	1069	440	650	1037	390	494	876	631
Н. Будинки	658	712	923	500	650	880	482	602	803	655
П. Поле, Сос. Горка	685	830	1247	555	787	1244	660	841	1000	819
Гагаріна	712	790	1704	373	779	1338	636	668	804	746
Спортивна, Зах. України	571	790	1038	488	783	1487	740	773	1188	782
Одеська	667	684	775	434	607	833	660	605	718	632
Центр. Ринок, Південний вокзал	600	689	1255	322	660	1111	370	645	757	665
ХТЗ, Рогань, сел. Східне	555	602	875	495	621	720	306	530	714	584
Х. Гора	591	715	1131	425	700	1036	506	687	1083	701
Жуковського, Шишковка	602	777	927	591	706	977	458	522	840	668
Центр, Нагорний, Держпром	534	909	1718	651	950	1666	535	925	988	928
Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову	618	758	1144	505	727	1121	533	666	919	717

За даними аналітичного відділу «ХІАН», у **січні 2020** року вартість вторинного ринку житла, зафіксована на позначці **717** дол/кв.м. Підвищення середньої вартості зафіксовано в районах: Спортивна, Захисників України, ХТЗ, Рогань, сел.Східне, П.Поле, Соснова Гірка, Салтівка, Пн. Салтівка, Гагаріна, Центральний Ринок, Південний Вокзал, Х.Гора, Жуковського, Шишковка.

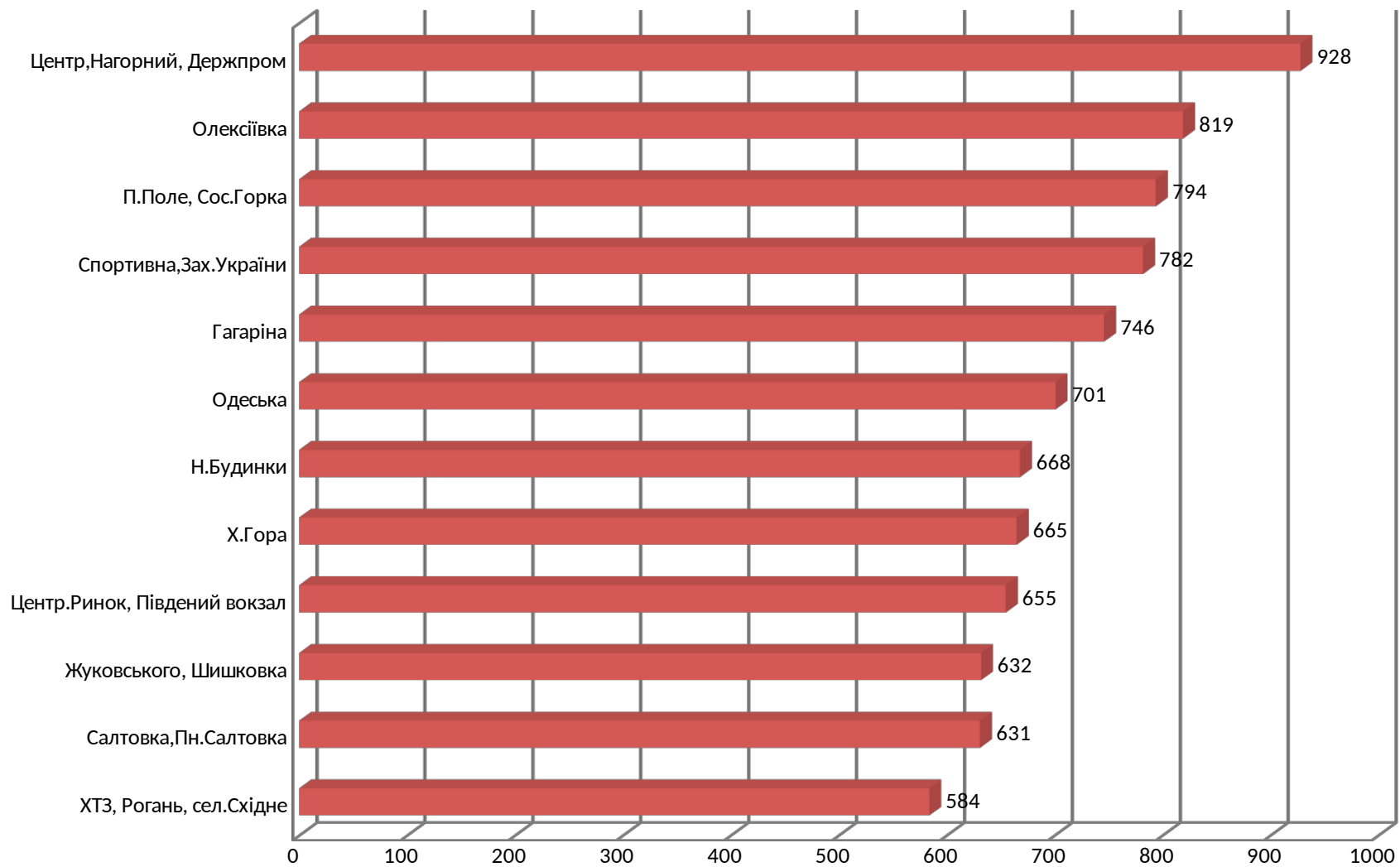
Знизилась середня вартість в таких районах: Олексіївка, Н.Будинки, Одеська, Центр, Нагірний, Держпром.

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

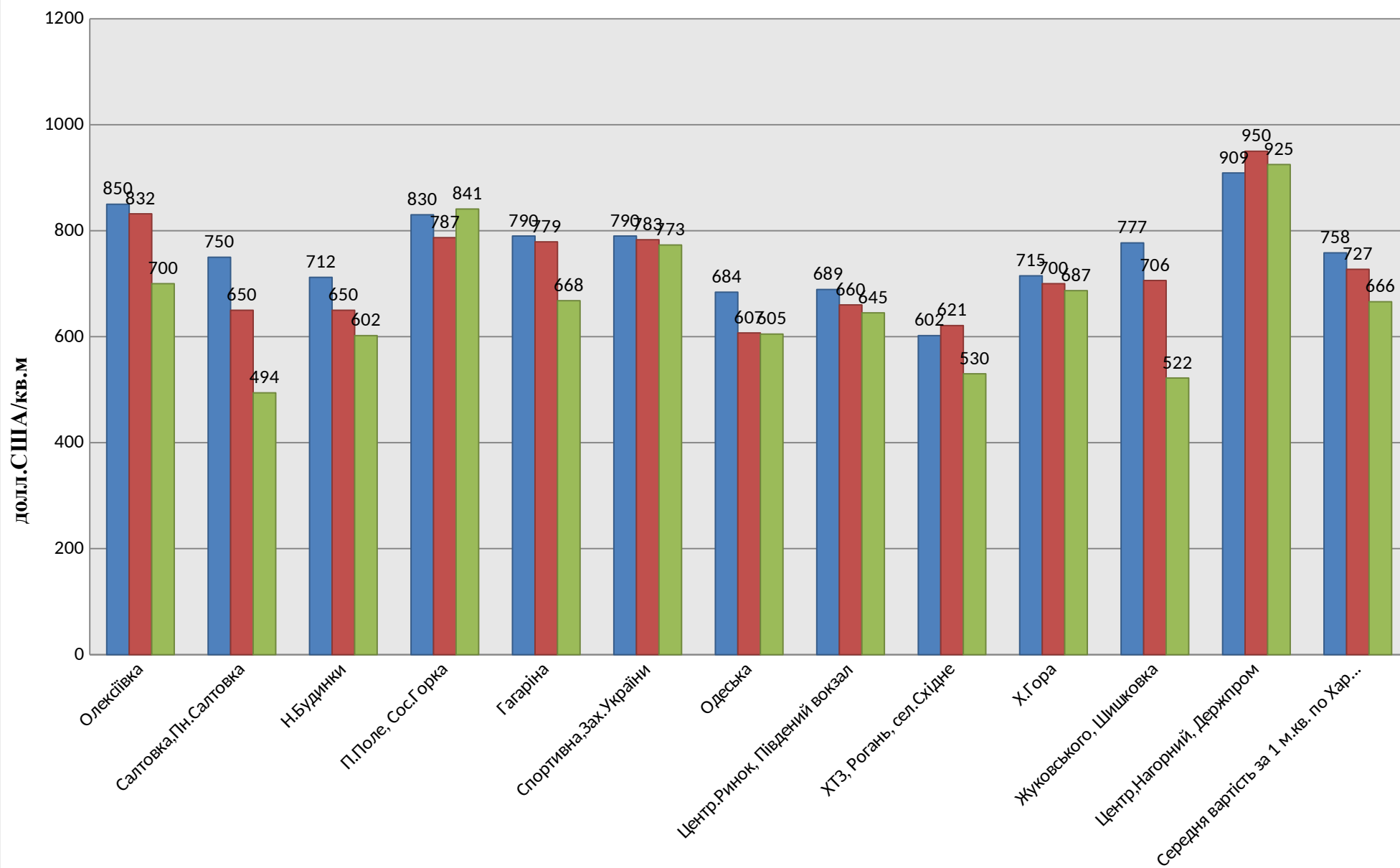
Графік середньої ціни 1м2 квартир у січні 2020р. порівняно з січнем 2019р.



Рейтинг районів Харкова по середній вартості пропозиції 1 кв.м квартир на вторинному ринку на 01.02.2020 р.



Діапазон цін за січень 2019р. по районах Харкова

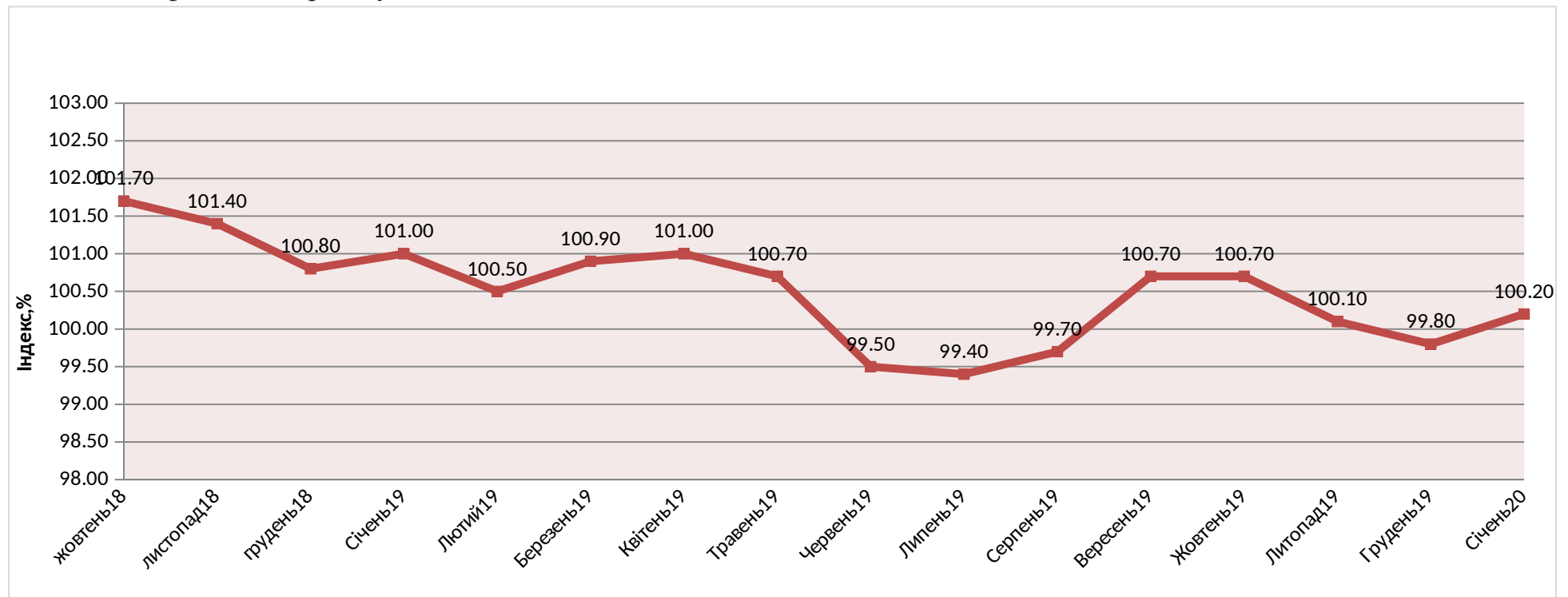


Однією з істотних особливостей розвитку вторинного ринку нерухомості на сьогодні є збільшення попиту на ліквідну нерухомість. Це 1-но 2-х кімнатні квартири в безпосередній близькості станцій метро на Салтівці і на Олексіївці. І навіть не великий ріст цін на такі об'єкти нерухомості. Сьогодні квартиру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

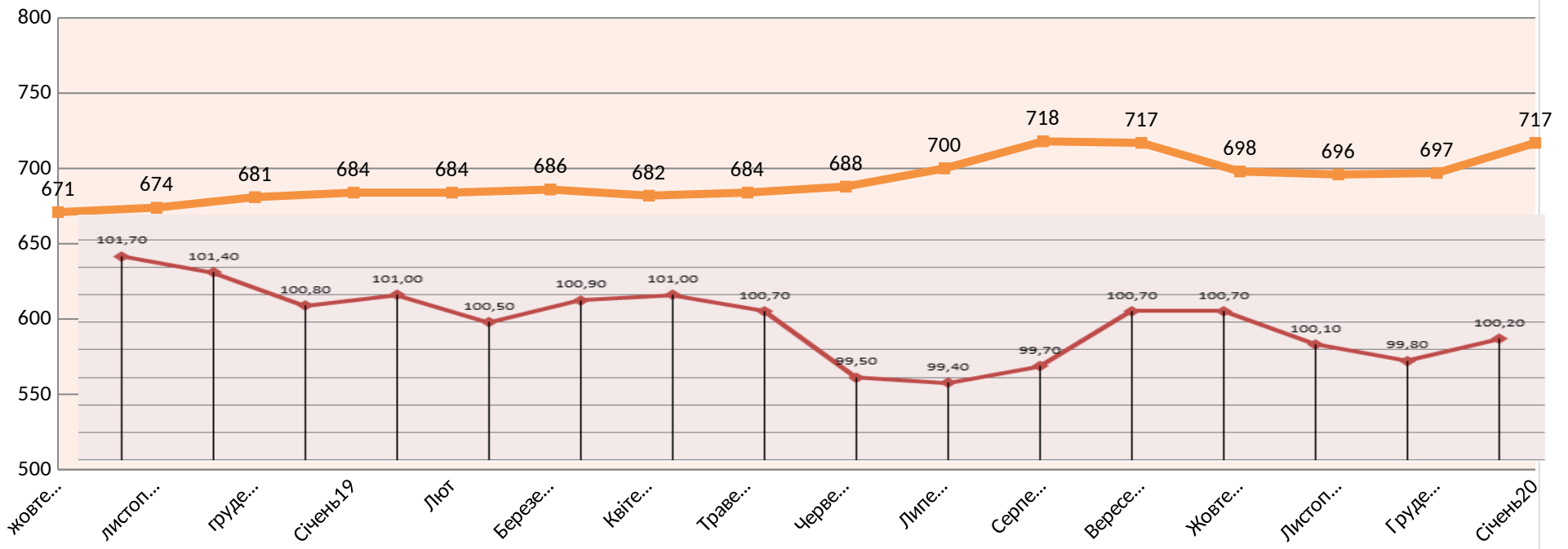
Індекс інфляції, або, що теж саме, індекс споживчих цін — показник, що характеризує зміни загального рівня цін на товари та послуги, які купує населення для невиробничого споживання.

Індекс інфляції в Україні у січні 2020 склав 100,2 %



Нижче наведено графік середньої ціни 1 м.кв. по Харкову за останній рік, з жовтня 2018 по січень 2020 року по відношенню до індексу інфляції

Графік середньої ціни 1м.кв. по відношенню до індекса інфляції з 2018 по 2020 рр.



Слід зазначити, що на ринок нерухомості впливають багато груп факторів. 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 першої половини 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.