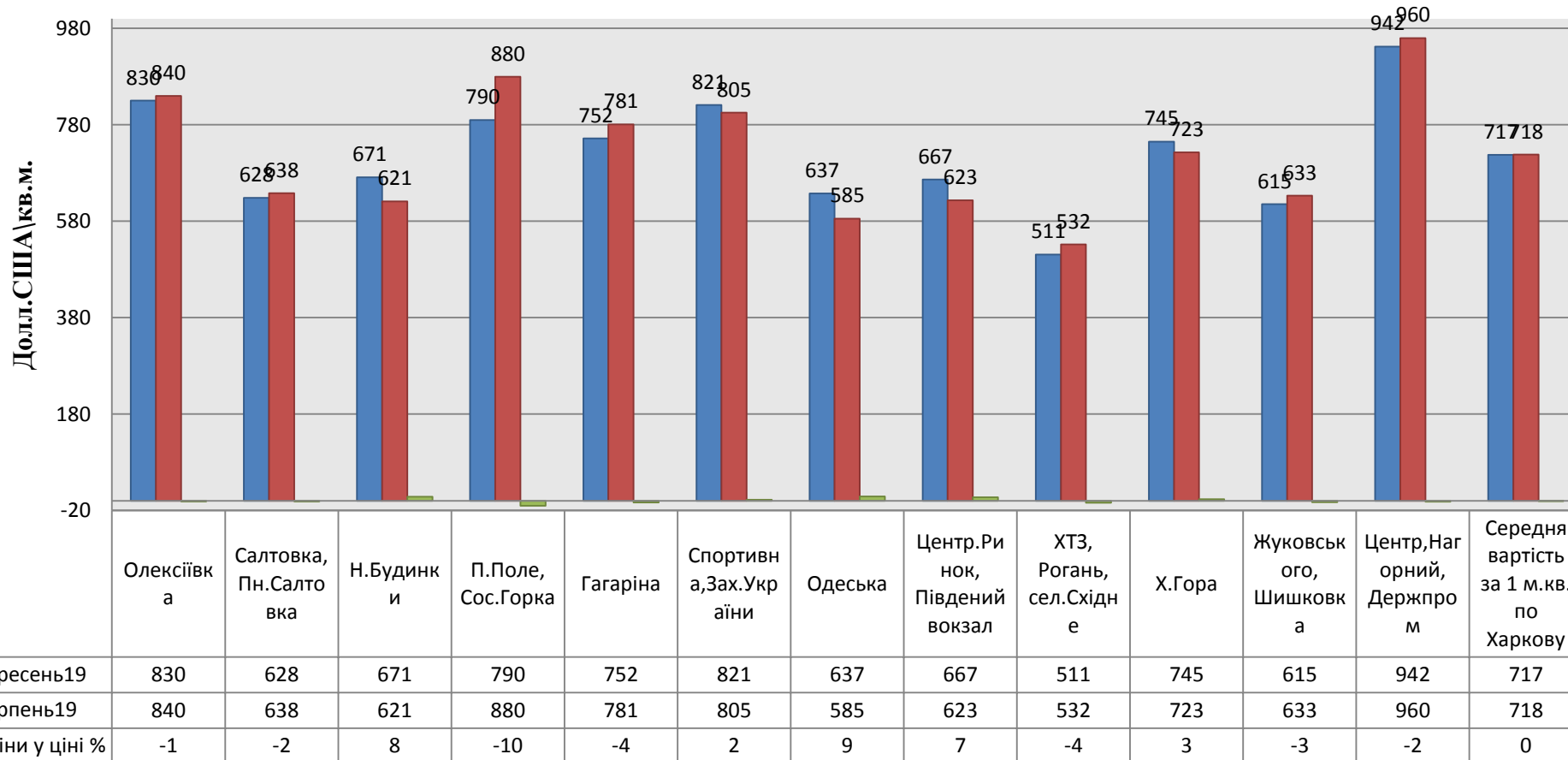


АНАЛІТИКА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ м. ХАРКОВА

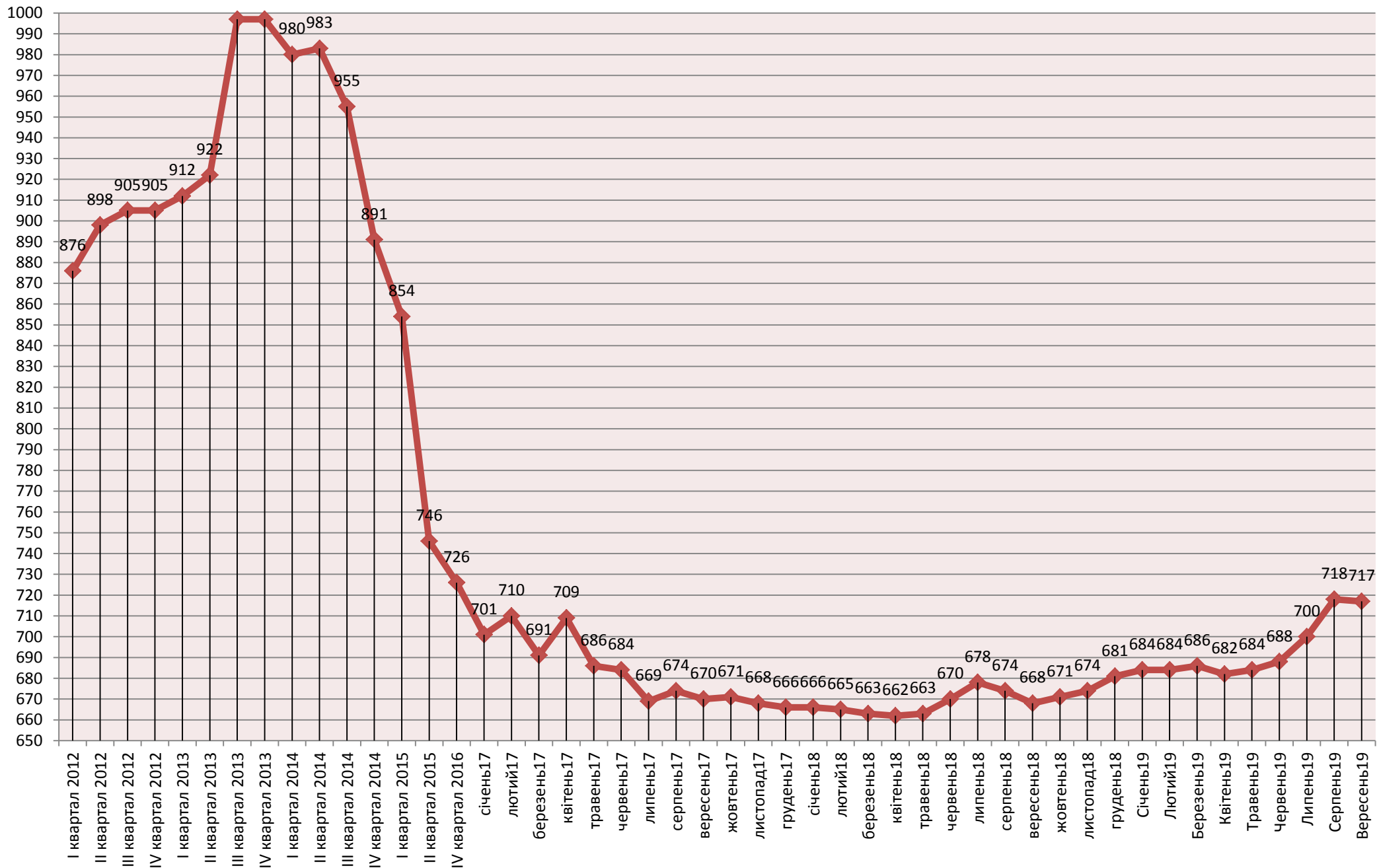
Проведені дослідження ринку житлової нерухомості, яка продається на вторинному ринку - 1,2,3,4 кімнатні квартири м. Харкові. Є попит на об'єкти на вартістю від 16 до 40 тис. доларів США. Відзначається, що за останні місяці зросли ціни на малогабаритне і недороге житло. Все більш популярним стає « смарт 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 вересні 2019 року по відношенню до серпня 2019 року, зафіксував стабілізацію ціни.

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



Графік середньої ціни 1м2 квартир по Харкову за період з I кварталу 2012 по вересень 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.

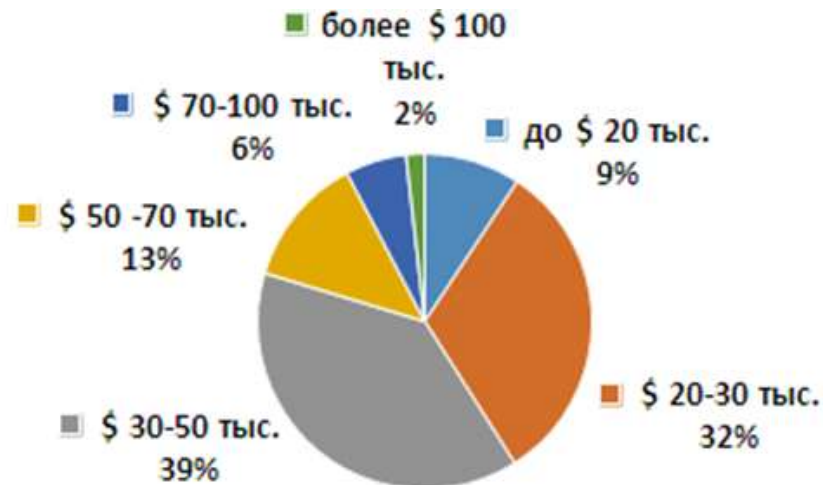
Говорячи про середні ціни на вторинному ринку нерухомості за друге півріччя 2019 р слід зазначити що мінімальні ціни в місті Харкові були в районах ХТЗ, селище Східний, Центральний ринок, Південний вокзал. Середня вартість 1 м.кв. в цих районах становила 520 - : - 580 \$ за квадратний метр.

Максимальна ціна в місті Харкові зафіксовано на рівні 942 \$ за квадратний метр. Максимальні ціни в першому півріччі зафіксовані в Нагірному районі, в Центрі, в районі Держпром і районі метро Наукова.

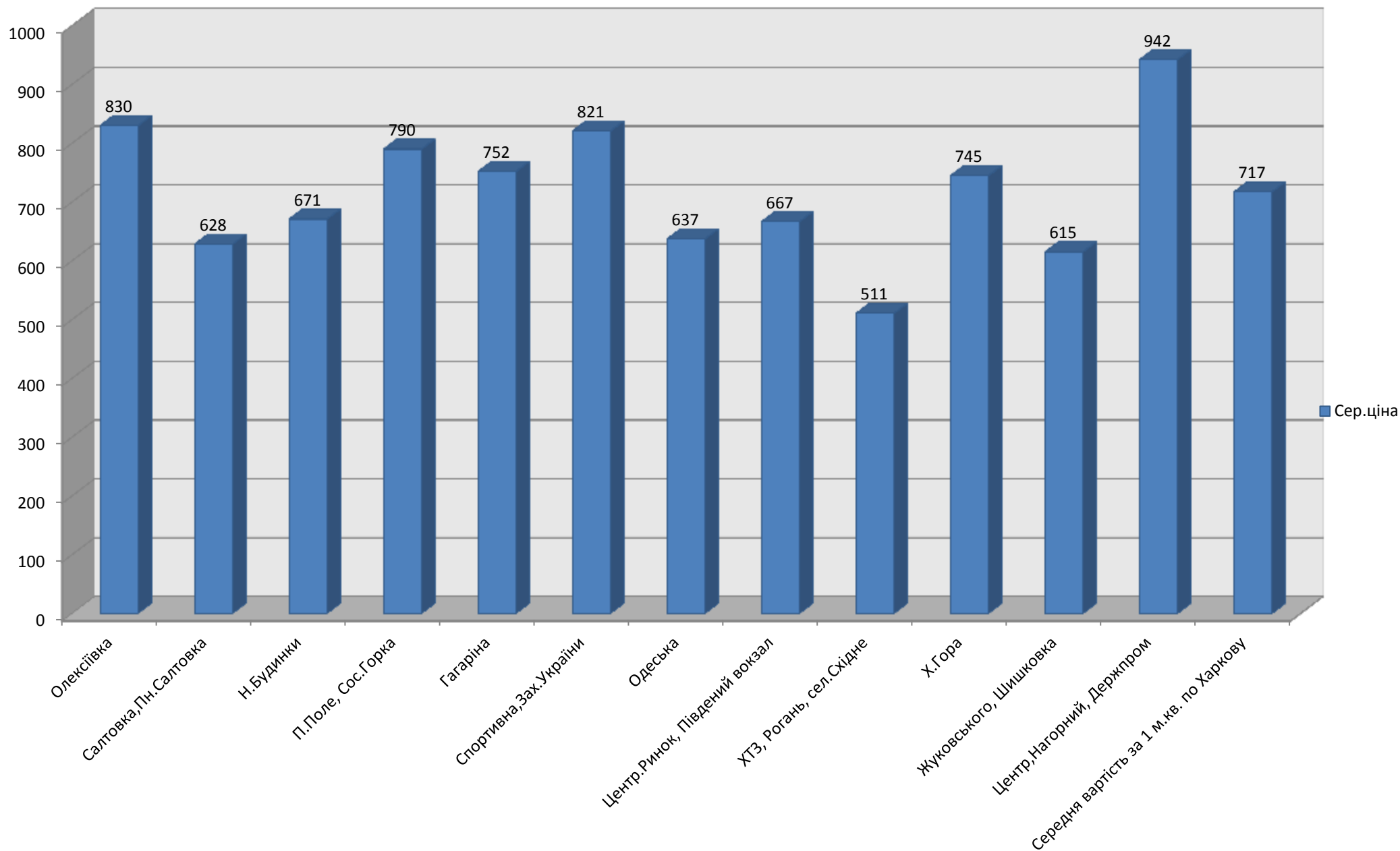
Середнє зниження вартості від виходу на ринку до продажу та середній торг складає 5-10% від первинної вартості об'єкта нерухомості.

За підсумками **вересня** 2019 р., найменша середня вартість 1 кв.м. житла була зафіксована в районі ХТЗ, Рогань, сел. Східний, яка склала **511\$** / кв.м. Найбільша середня ціна за квадратний метр у **вересні** 2019р.була зафіксована в таких районах як: Центр, Нагірний, Держпром і склала **942\$**/ кв.м.

Структура пропозицій по загальній вартості квартир на вторинному ринку Харкова на 01.10.2019 р.



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

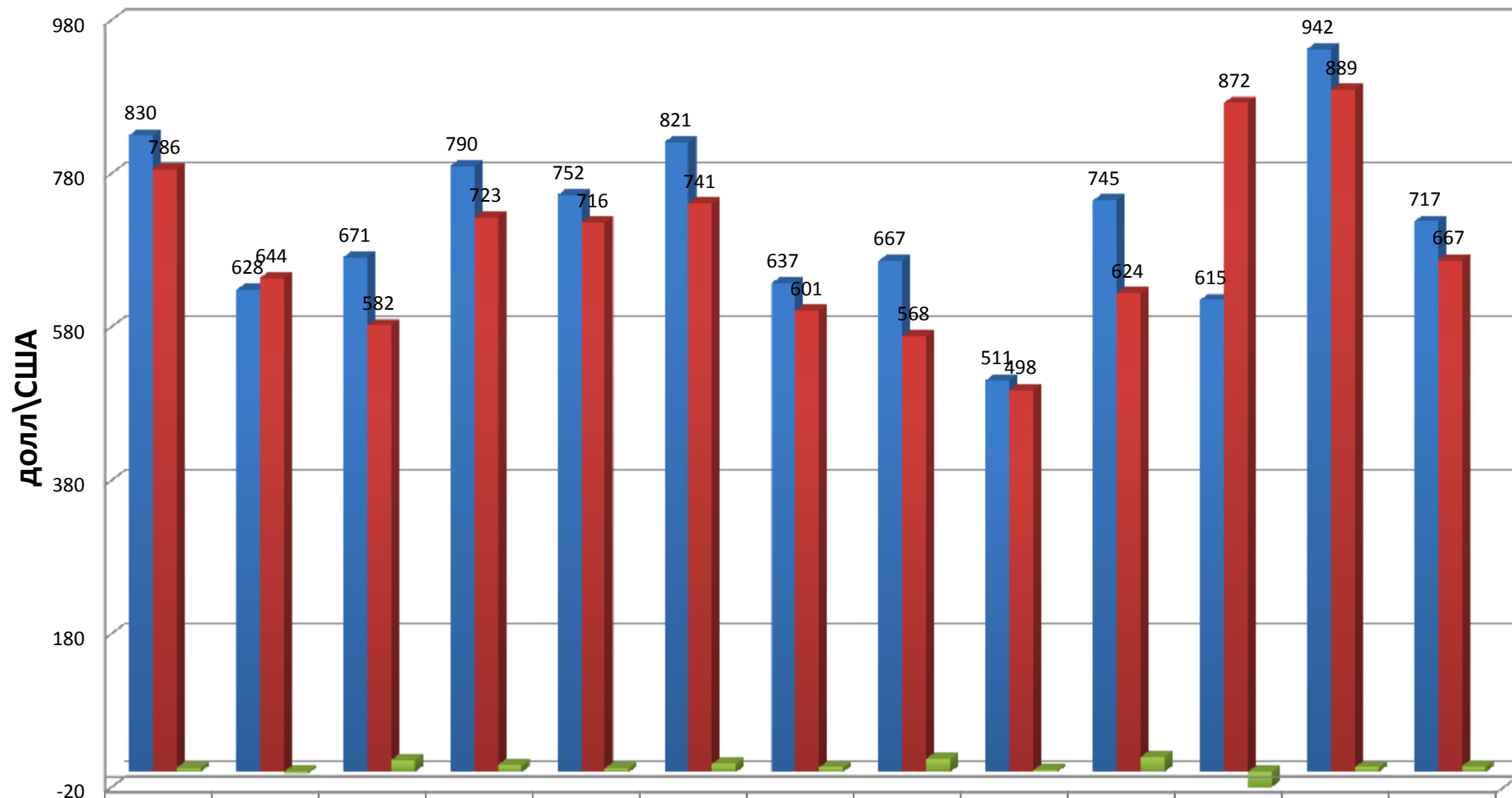
Назва району	1-ком. Квартيري			2-ком. Квартيري			3-ком. Квартيري			Середня вартість за 1 м.кв. по районам
	мін	серед	макс	мін	серед	макс	мін	серед	макс	
Олексіївка	600	894	930	625	754	949	696	842	934	830
Салтовка, Пн. Салтовка	591	682	1000	489	603	1086	446	600	851	628
Н.Будинки	580	656	810	568	703	818	432	654	757	671
П.Поле, Сос.Горка	666	851	1228	667	719	1090	642	800	1000	790
Гагаріна	628	815	1200	415	747	1057	461	694	1090	752
Спортивна, Зах. України	593	774	969	500	803	1000	560	886	1188	821
Одеська	550	760	940	481	592	764	481	560	800	637
Центр. Ринок, Південний вокзал	588	640	727	568	717	1200	400	643	867	667
ХТЗ, Рогань, сел. Східне	471	542	885	448	505	700	433	485	750	511
Х.Гора	477	688	875	535	722	769	528	825	1416	745
Жуковського, Шишківка	611	611	924	533	660	1040	438	575	785	615
Центр, Нагорний, Держпром	526	976	1300	518	925	944	712	926	1086	942
Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову	573	741	982	529	704	951	519	708	960	717

За даними аналітичного відділу «ХІАН», у **вересні** 2019 року вартість вторинного ринку житла, зафіксована на позначці **717** дол/кв.м. Підвищення середньої вартості зафіксовано в районах: Н.Будинки, Гагаріна, Центральний Ринок, Південний Вокзал, Х.Гора

Знизилась середня вартість в таких районах: Спортивна, Захисників України, Одеська, ХТЗ, Рогань, сел. Східне, Жуковського, Шишківка, Салтівка, Пн. Салтівка, Олексіївка, П.Поле, Соснова Гірка, Центр, Нагірний, Держпром

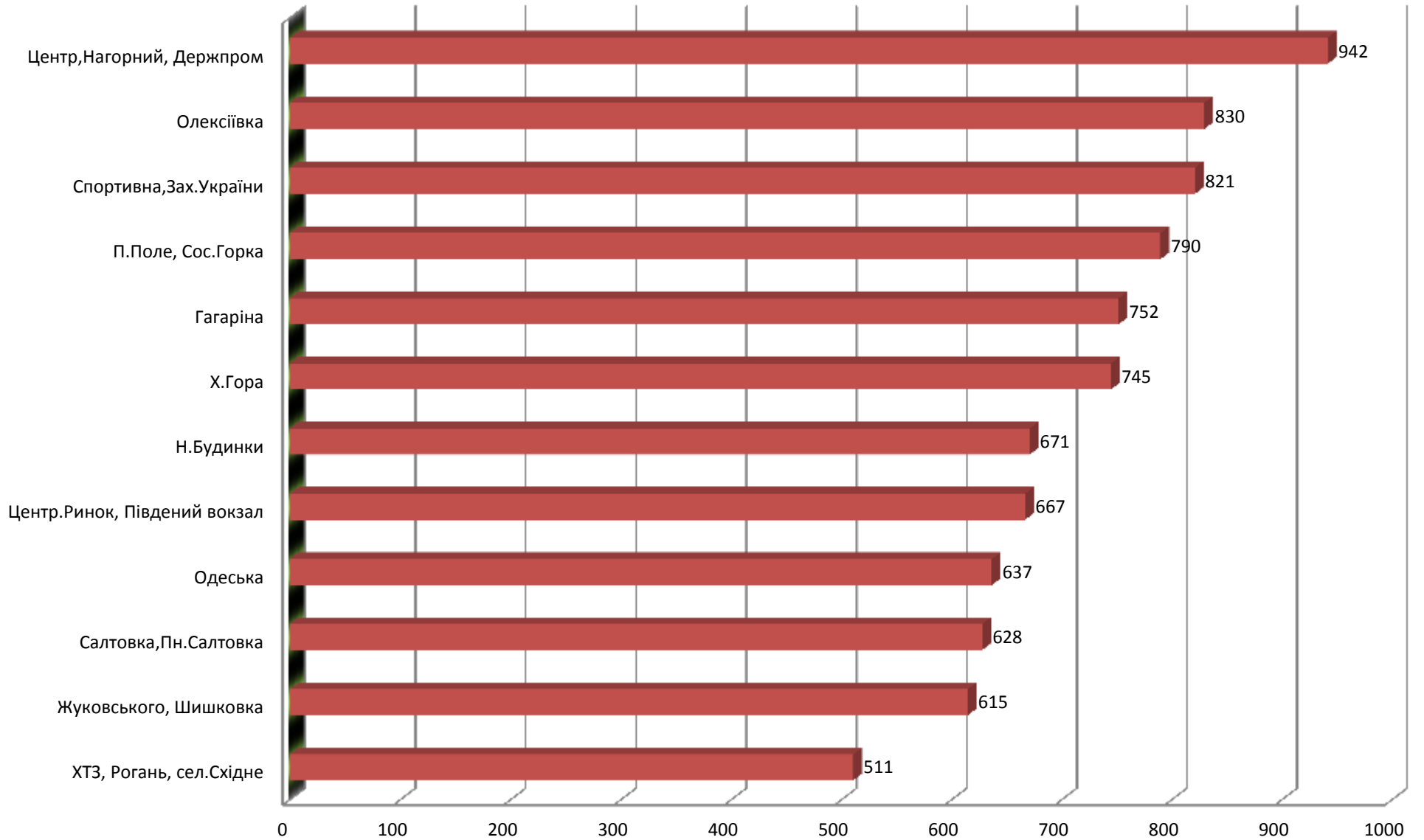
Райони, які користуються Найбільшим попитом по Харкову це: район метро «Наукова», метро «Студентська», «Героїв Праці», метро «Холодна Гора», метро «Ботанічний Сад», метро «Олексіївська» та «Перемоги».

Графік середньої ціни 1м2 квартир у вересні 2019р. порівняно з вереснем 2018р.

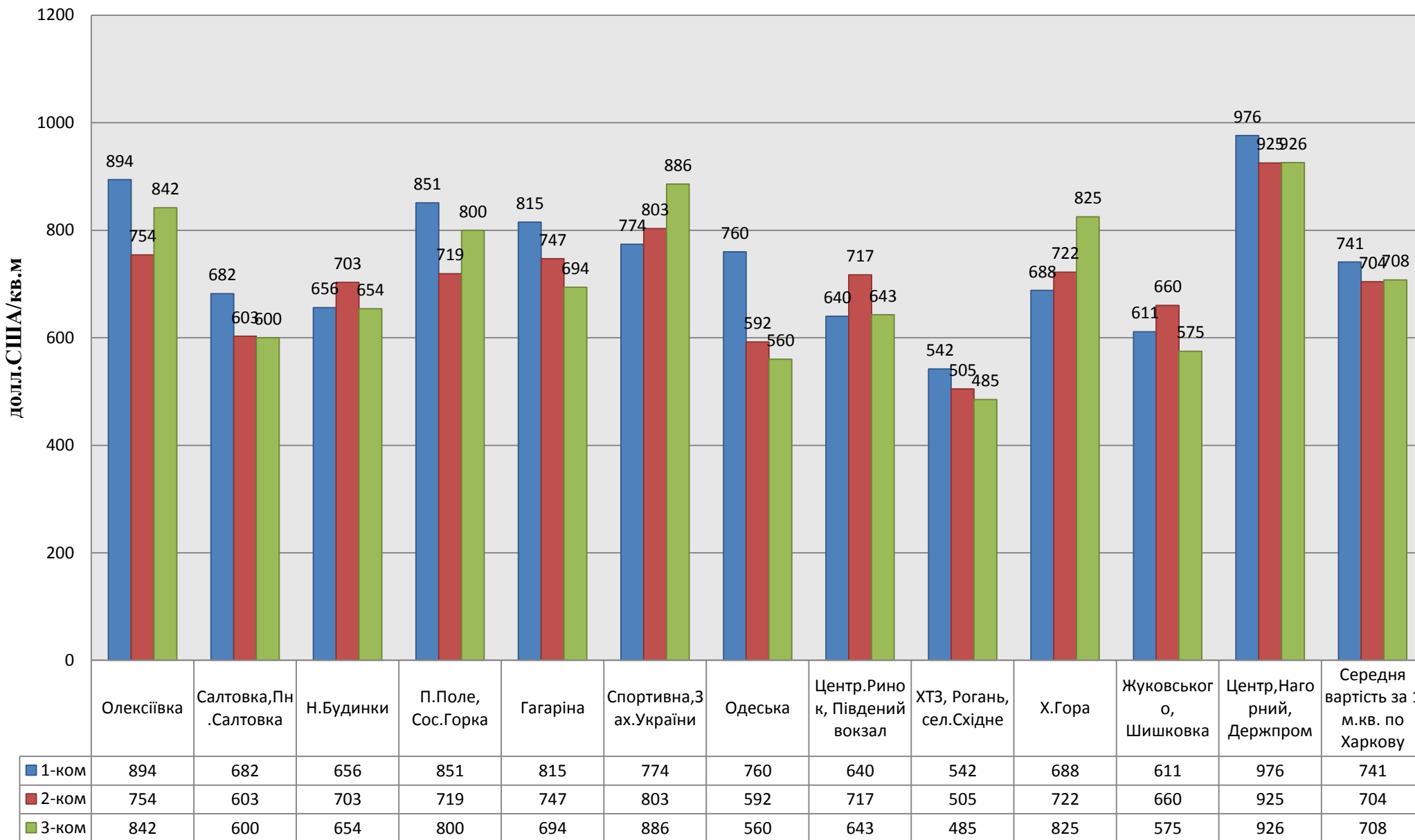


	Олексіївка	Салтовка, Пн.Салтовка	Н.Будинки	П.Поле, Сос.Горка	Гагаріна	Спортивна, Зах.України	Одеська	Центр.Ринок, Південний вокзал	ХТЗ, Рогань, сел.Східне	Х.Гора	Жуковського, Шишківка	Центр, Нагорний, Держпром	Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову
■ Вересень19	830	628	671	790	752	821	637	667	511	745	615	942	717
■ Вересень18	786	644	582	723	716	741	601	568	498	624	872	889	667
■ Зміни в ціні,%	6	-2	15	9	5	11	6	17	3	19	-29	6	8

Рейтинг районів Харкова по середній вартості пропозиції 1 кв.м квартир на вторинному ринку на 01.10.2019 р.



Діапазон цін за вересень 2019р. по районах Харкова

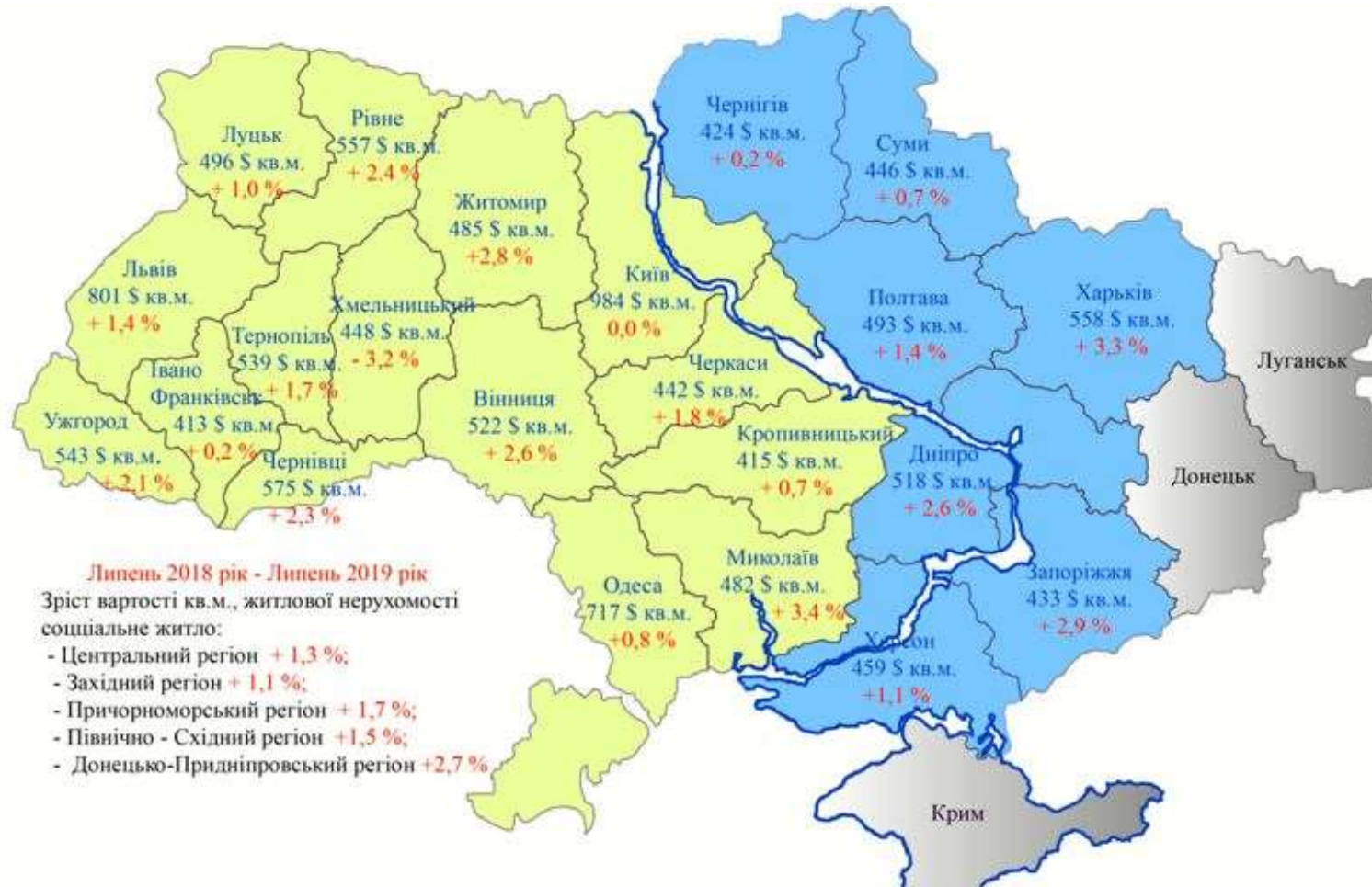


Однією з істотних особливостей розвитку вторинного ринку нерухомості на сьогодні є збільшення попиту на ліквідну нерухомість. Це 1-но 2-х кімнатні квартири в безпосередній близькості станцій метро на Салтівці і на Олексіївці. І навіть не великий ріст цін на такі об'єкти нерухомості. Сьогодні квартиру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

РИНОК ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ЛИПЕНЬ 2019 рік

Середня вартість квадратного метра житлової нерухомості в обласних містах України



Средняя стоимость кв.м., жилой недвижимости, курс доллара на дату 31.07.2019 г. НБУ 25,085

Центральный регион (стоимость кв.м., жилой недвижимости)		
Киев	\$984	24 684€
Винница	\$522	13 094€
Житомир	\$485	12 166€
Черкассы	\$442	11 088€
Кропивницкий	\$415	10 410€
Западный регион (стоимость кв.м., жилой недвижимости)		
Львов	\$801	20 093€
Черновцы	\$575	14 424€
Ровно	\$558	13 997€
Ужгород	\$543	13 621€
Тернополь	\$539	13 521€
Луцк	\$496	12 442€
Хмельницкий	\$448	11 238€
Ивано-Франковск	\$413	10 360€
Причерноморский регион (стоимость кв.м., жилой недвижимости)		
Одесса	\$717	17 986€
Николаев	\$482	12 091€
Херсон	\$459	11 514€
Северо-Восточный регион (стоимость кв.м., жилой недвижимости)		
Харьков	\$558	13 997€
Полтава	\$493	12 367€
Сумы	\$446	11 188€
Чернигов	\$424	10 636€
Донецко-Приднепровский регион (стоимость кв.м., жилой недвижимости)		
Днепр	\$518	12 994€
Запорожье	\$433	10 862€

Динаміка середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в Україні (соціальне житло), за минулі дванадцять місяців, серед п'яти великих обласних центрів:

- житлова нерухомість в місті Київ не подорожчала 0,0%;
- житлова нерухомість в місті Одеса подорожчала +0,8%;
- житлова нерухомість в місті Львів подорожчала +1,4%;
- житлова нерухомість в місті Дніпро подорожчала +2,6%;
- житлова нерухомість в місті Харків подорожчала +3,3%.

Лідер підвищення середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в Центральному регіоні за минулі дванадцять місяців, місто Житомир +2,8%.

Лідер підвищення середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в Західному регіоні за минулі дванадцять місяців, місто Чернівці +2,3%.

Лідер підвищення середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в Причорноморському регіоні за минулі дванадцять місяців місто Миколаїв +3,4%.

Лідер підвищення середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в Північно-Східному регіоні за минулі дванадцять місяців, місто **Харків** +3,3%.

Лідер підвищення середньої вартості квадратного метра житлової нерухомості в Донецько-Придніпровському регіоні за минулі дванадцять місяців місто Запоріжжя +2,9%.

АКТИВНІСТЬ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ДРУГИЙ КВАРТАЛ 2019 року

Кількість транзакцій житлової нерухомості України

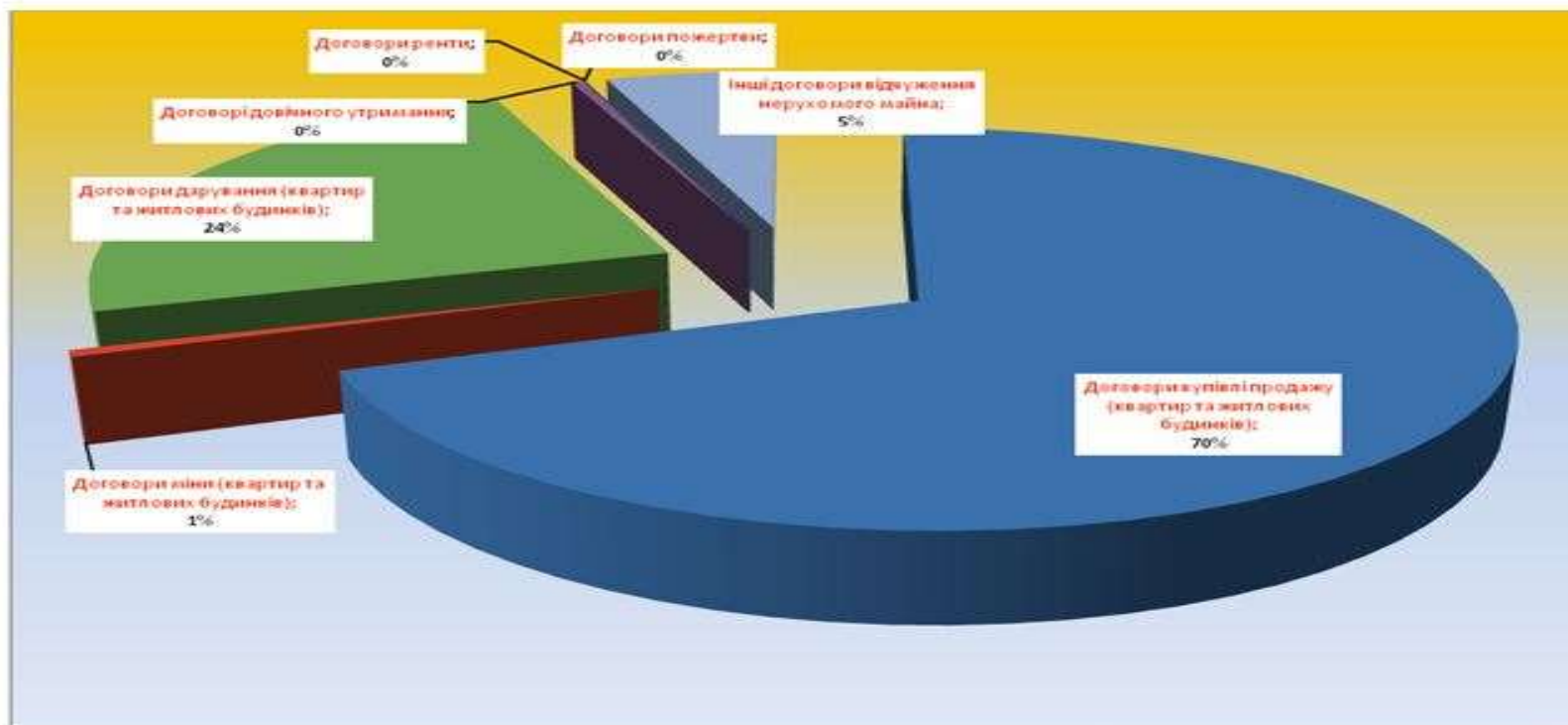


Назва транзакції	Україна 2018 рік, другий квартал. Загальна кількість	Україна 2019 рік, другий квартал. Загальна кількість	Зниження %
Загальна кількість транзакцій з нерухомістю в Україні	111856	109676	-1,9%
Договори купівлі/продажу (квартир та житлових будинків)	75445	76264	1,1%
Договори міни (квартир та житлових будинків)	902	590	-34,6%
Договори дарування (квартир та житлових будинків)	28588	26306	-8,0%
Договори довгочасного утримання	517	437	-15,5%
Договори по жертви	38	30	-21,1%
Договори ренти	5	2	-60,0%
Інші договори відчуження нерухомого майна	6361	6047	-4,9%

Підсумки, активності ринку житлової нерухомості України за другий квартал 2019 року. Кількість транзакцій ринку житлової нерухомості скоротилося -1,9%, в порівнянні з другим кварталом 2018 року, (статистика Міністерства юстиції України).

СТРУКТУРА ТРАНЗАКЦІЙ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Загальна кількість транзакцій за другий квартал 2019 року в Україні, 109676 договорів по відчуженню прав власності на нерухоме майно.



№ п/п	Назва транзакції	Україна 2019 рік, другий квартал		
		Державні нотаріуси	Приватні нотаріуси	Загальна кількість
7	Загальна кількість транзакцій з нерухомістю в Україні	9776	99900	109676
1	Договори купівлі продажу (квартир та житлових будинків)	5315	70949	76264
2	Договори міни (квартир та житлових будинків)	52	538	590
3	Договори дарування (квартир та житлових будинків)	4044	22262	26306
4	Договори довічного утримання	65	372	437
5	Договори пожертви	1	29	30
6	Договори ренти	0	2	2
7	Інші договори відчуження нерухомого майна	299	5748	6047

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