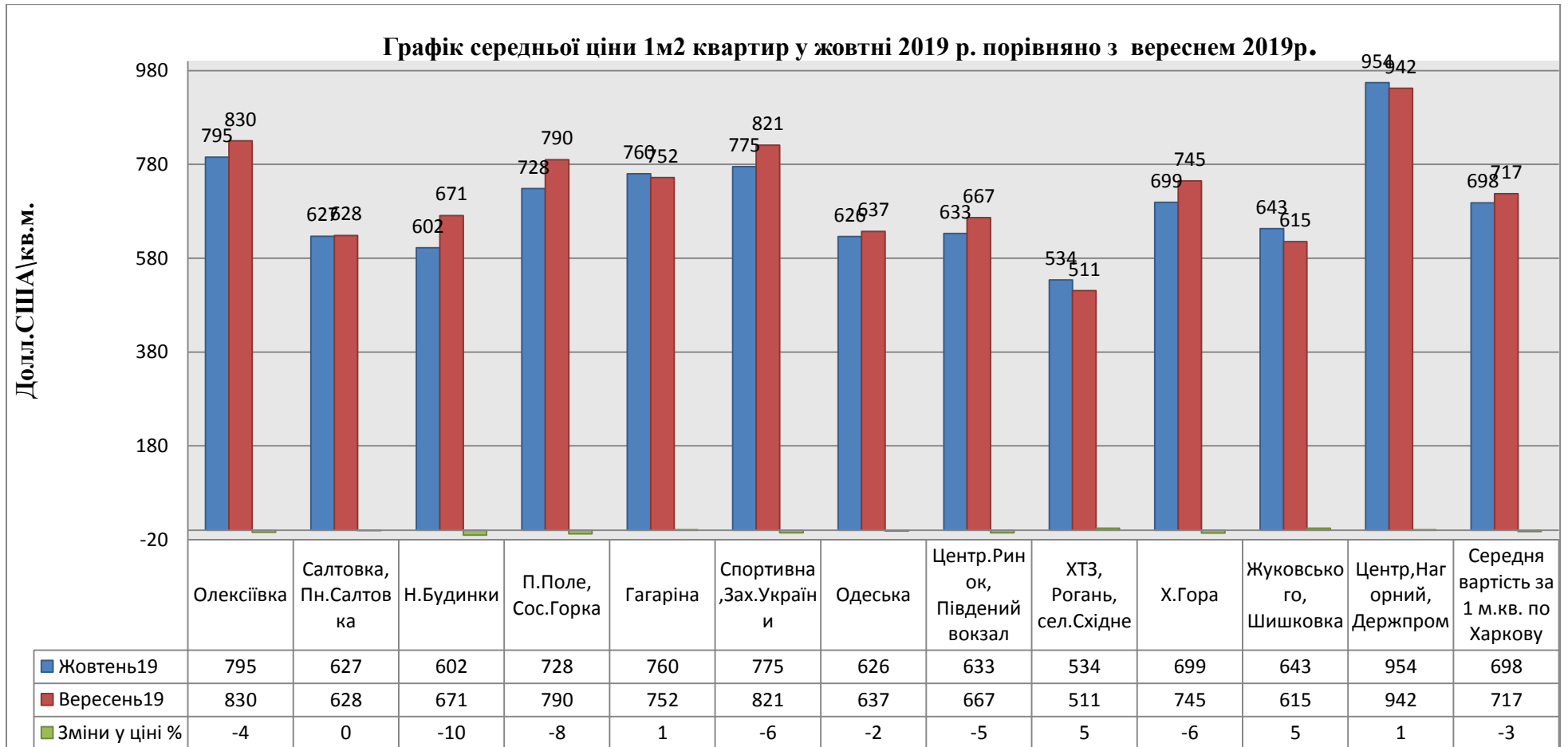


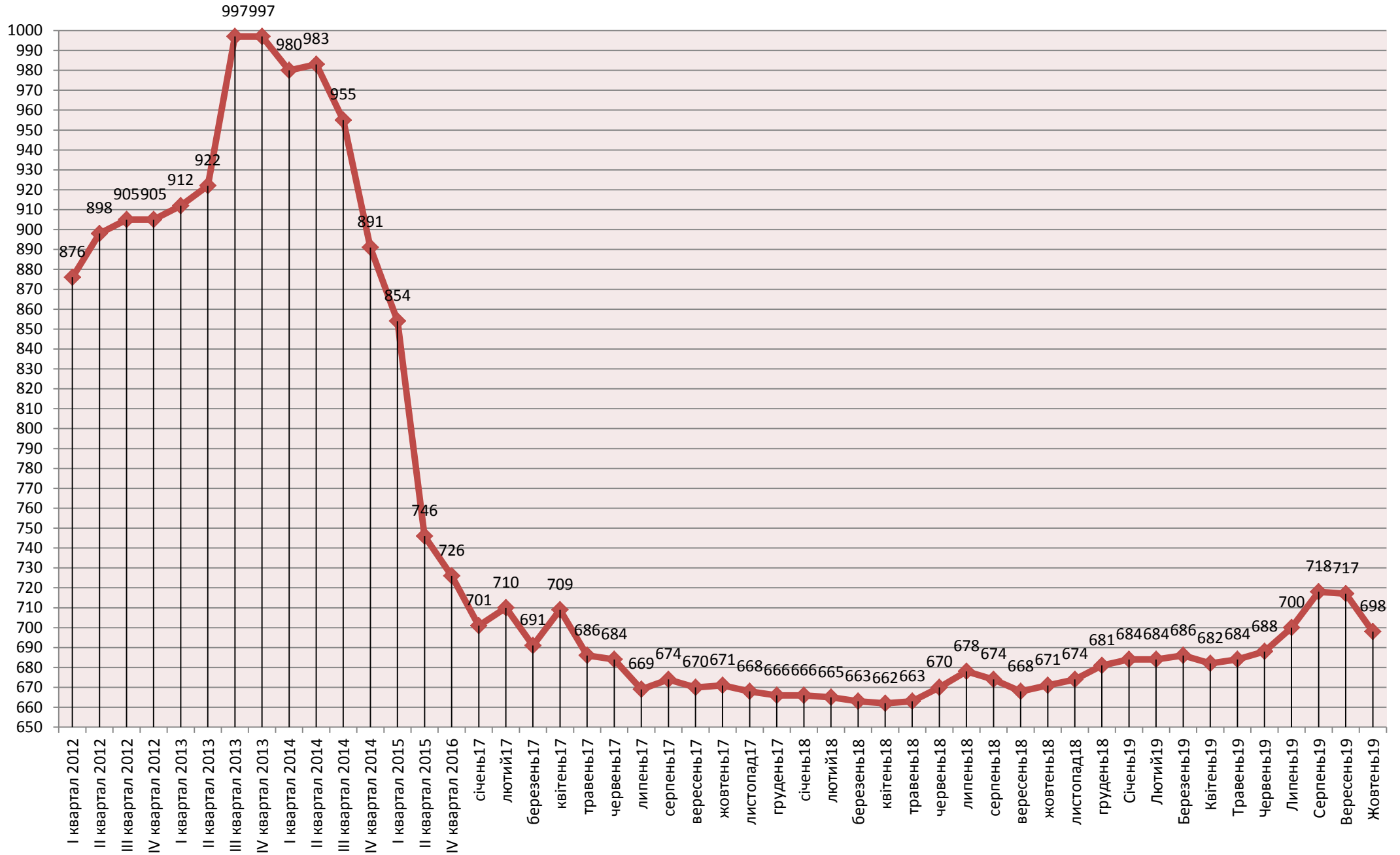
## АНАЛІТИКА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ м. ХАРКОВА

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 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 жовтні 2019 року по відношенню до вересня 2019 року, зафіксував невелике зниження ціни.



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

Що до середніх цін на вторинному ринку нерухомості за друге півріччя 2019 р., то слід зазначити, що мінімальні ціни в місті Харкові були в районах ХТЗ, селище Східний, Нові Будинки. Середня вартість 1 м.кв. в цих районах становила **534 - : - 602 \$** за квадратний метр.

Найбільша середня вартість в місті Харкові зафіксовано на рівні **954 \$** за квадратний метр. Максимальні ціни в першому півріччі зафіксовані в Нагірному районі, в Центрі, в районі Держпром і районі метро Наукова.

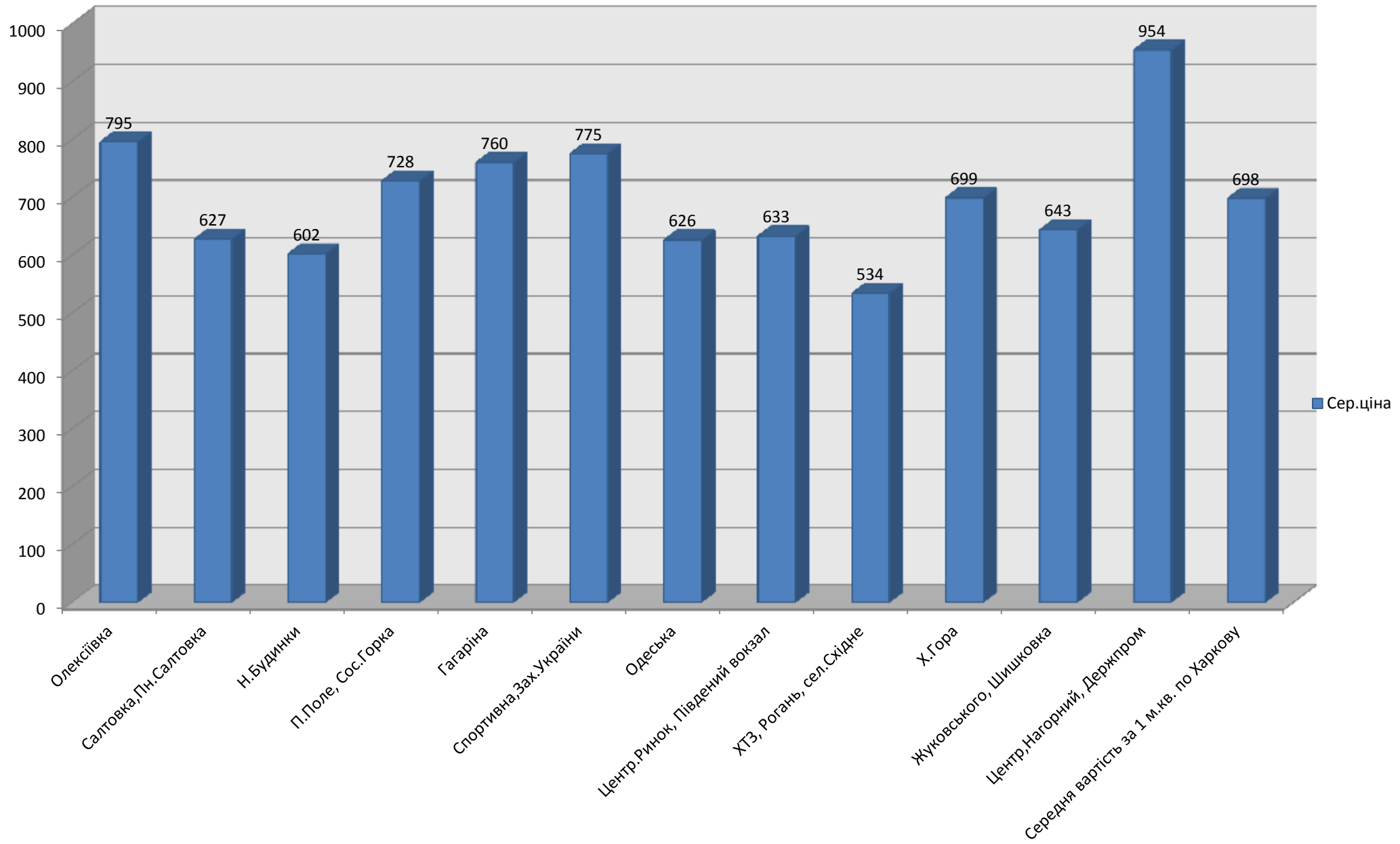
Середнє зниження вартості від виходу на ринку до продажу та середній торг складає 5-10% від первинної вартості об'єкта нерухомості.

За підсумками **жовтня** 2019 р., найменша середня вартість 1 кв.м. житла була зафіксована в районі ХТЗ, Рогань, сел. Східний, яка склала **534\$** / кв.м. Найбільша середня ціна за квадратний метр у **жовтні** 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 01.11.2019 р.



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

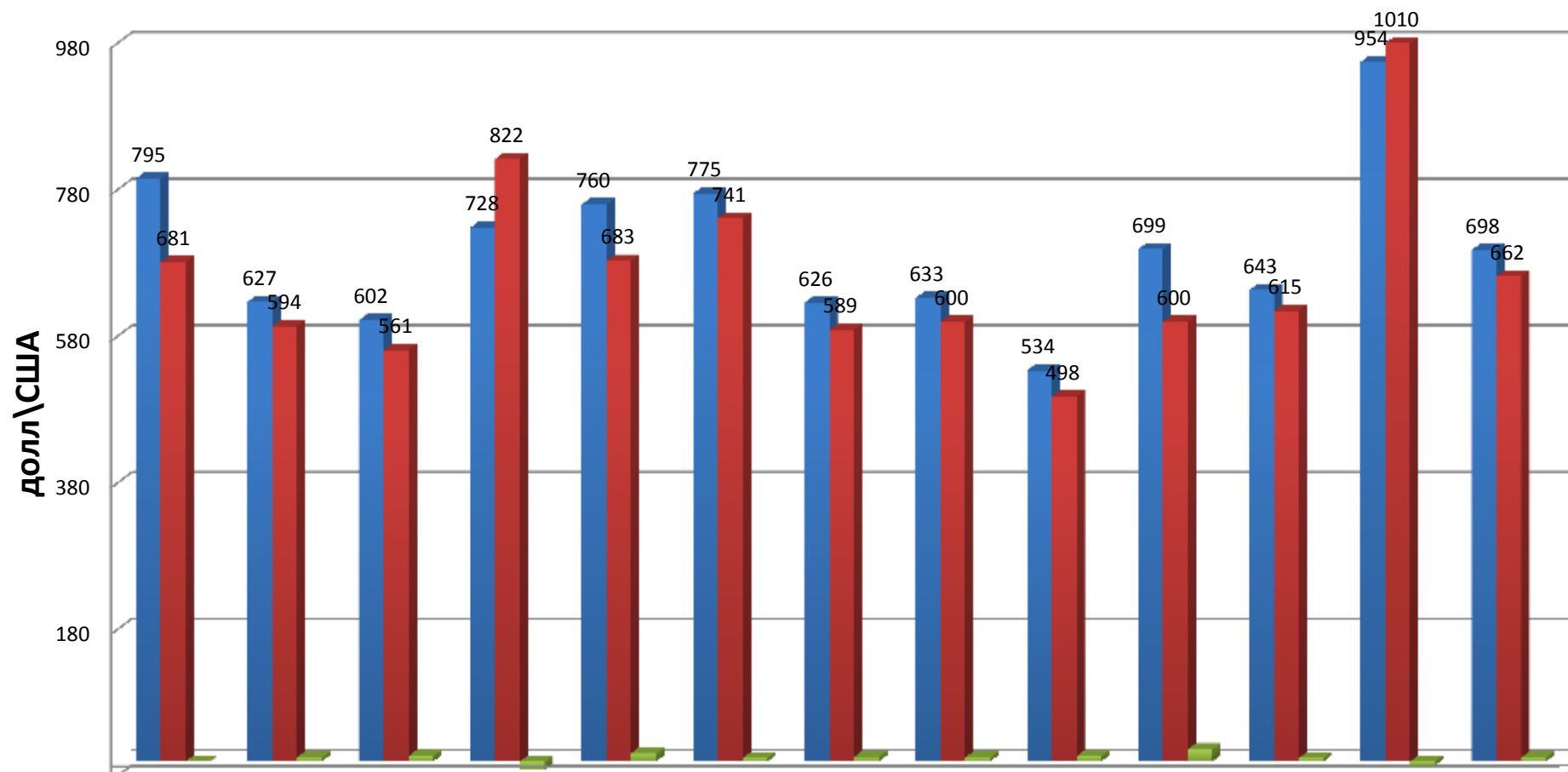
| Назва району                           | 1-ком. Квартири |            |      | 2-ком. Квартири |            |      | 3-ком. Квартири |             |      | Середня вартість за 1 м.кв. по районам |
|--|-----------------|------------|------|-----------------|------------|------|-----------------|-------------|------|--|
|  | мін             | серед      | макс | мін             | серед      | макс | мін             | серед       | макс |  |
| Олексіївка                             | 700             | <b>750</b> | 1047 | 660             | <b>849</b> | 1166 | 600             | <b>787</b>  | 1071 | <b>795</b>                             |
| Салтовка, Пн. Салтовка                 | 511             | <b>600</b> | 1033 | 489             | <b>630</b> | 960  | 409             | <b>650</b>  | 785  | <b>627</b>                             |
| Н.Будинки                              | 567             | <b>585</b> | 810  | 548             | <b>603</b> | 833  | 471             | <b>618</b>  | 859  | <b>602</b>                             |
| П.Поле, Сос.Горка                      | 600             | <b>834</b> | 1121 | 584             | <b>604</b> | 1100 | 417             | <b>747</b>  | 1000 | <b>728</b>                             |
| Гагаріна                               | 612             | <b>856</b> | 1180 | 533             | <b>645</b> | 1057 | 517             | <b>779</b>  | 1078 | <b>760</b>                             |
| Спортивна, Зах. України                | 633             | <b>770</b> | 1105 | 595             | <b>850</b> | 1066 | 696             | <b>705</b>  | 940  | <b>775</b>                             |
| Одеська                                | 500             | <b>689</b> | 717  | 527             | <b>559</b> | 679  | 518             | <b>630</b>  | 743  | <b>626</b>                             |
| Центр. Ринок, Південний вокзал         | 515             | <b>673</b> | 910  | 423             | <b>625</b> | 1021 | 412             | <b>600</b>  | 1100 | <b>633</b>                             |
| ХТЗ, Рогань, сел. Східне               | 448             | <b>536</b> | 813  | 500             | <b>565</b> | 618  | 548             | <b>500</b>  | 738  | <b>534</b>                             |
| Х.Гора                                 | 515             | <b>739</b> | 1171 | 600             | <b>681</b> | 981  | 428             | <b>677</b>  | 986  | <b>699</b>                             |
| Жуковського, Шишковка                  | 564             | <b>599</b> | 924  | 602             | <b>707</b> | 977  | 439             | <b>624</b>  | 833  | <b>643</b>                             |
| Центр, Нагорний, Держпром              | 650             | <b>900</b> | 1037 | 545             | <b>934</b> | 1600 | 439             | <b>1029</b> | 1300 | <b>954</b>                             |
| Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову | 568             | <b>711</b> | 989  | 551             | <b>682</b> | 1005 | 491             | <b>691</b>  | 953  | <b>698</b>                             |

За даними аналітичного відділу «ХІАН», у **жовтні** 2019 року вартість вторинного ринку житла, зафіксована на позначці **698** дол/кв.м. Підвищення середньої вартості зафіксовано в районах: ХТЗ, Рогань, сел. Східне, Жуковського, Шишковка, Центр, Нагірний, Держпром, Гагаріна.

Знизилась середня вартість в таких районах: Спортивна, Захисників України, Одеська, Олексіївка, П.Поле, Соснова Гірка, Н.Будинки, Центральний Ринок, Південний Вокзал, Х.Гора. Не змінилась ціна в таких районах: Салтівка, Пн. Салтівка

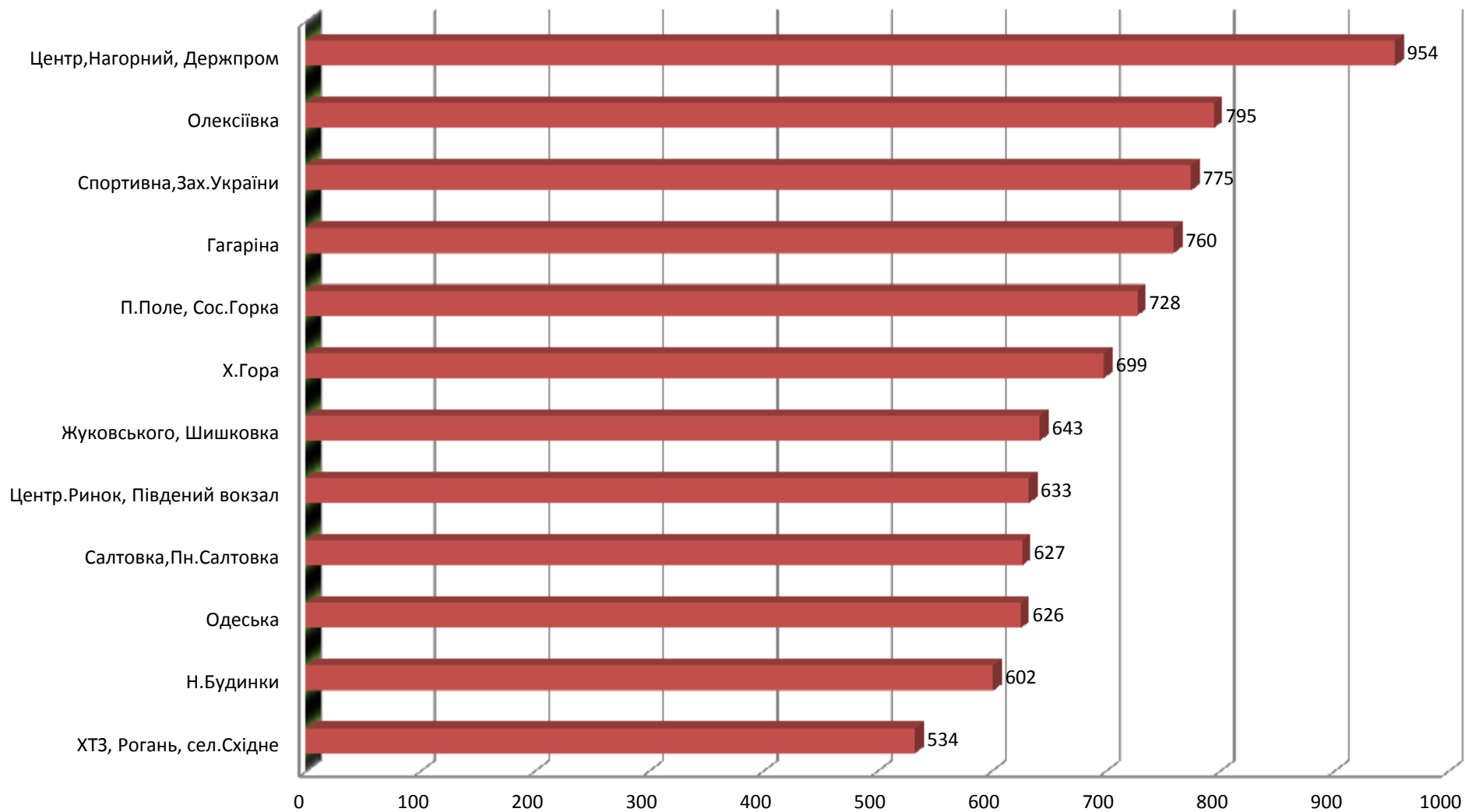
Райони, які користуються Найбільшим попитом по Харкову це: район метро «Наукова», метро «Студентська», «Героїв Праці», метро «Холодна Гора», метро «Ботанічний Сад», метро «Олексіївська» та «Перемоги».

Графік середньої ціни 1м2 квартир у жовтні 2019р. порівняно з жовтнем 2018р.

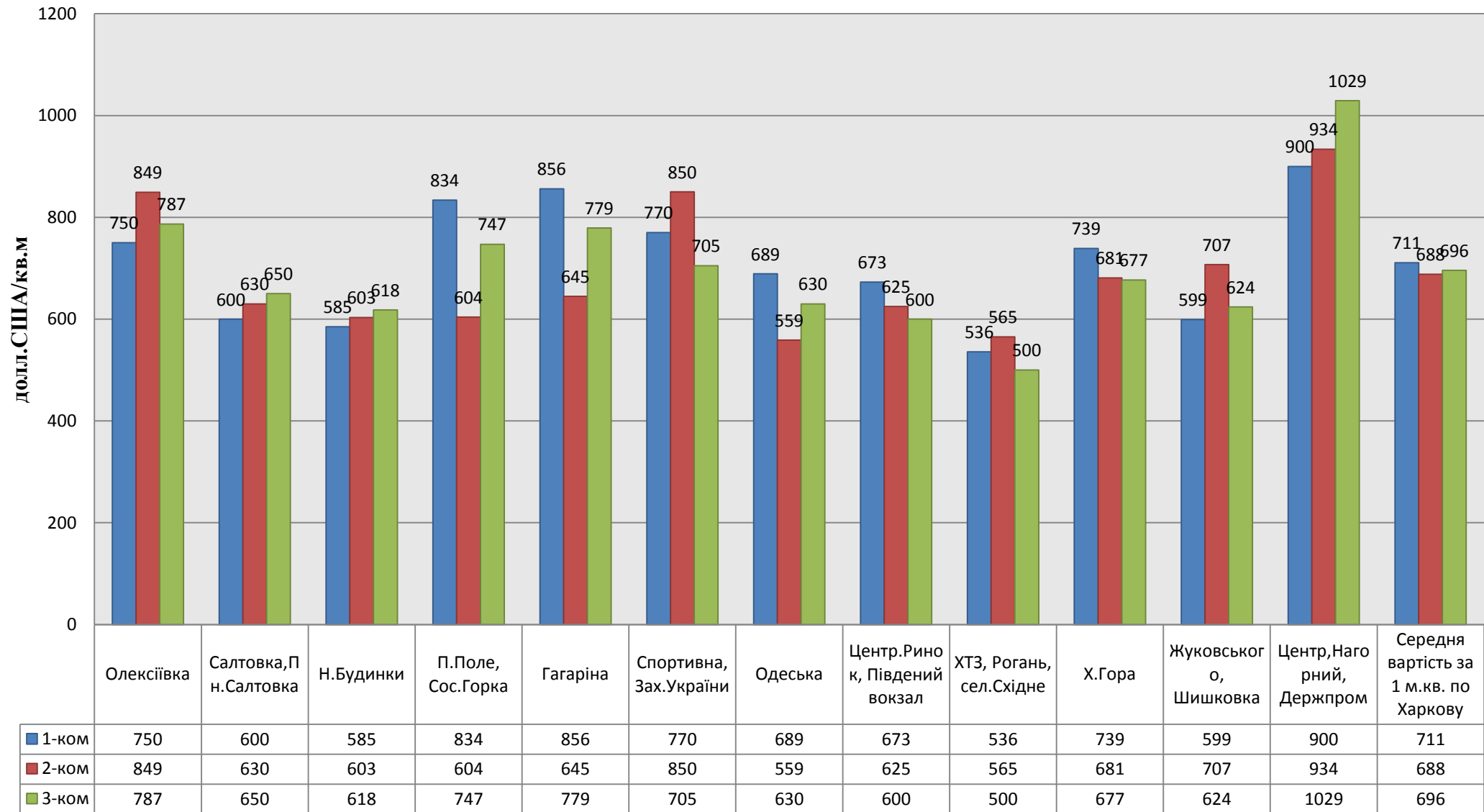


|                  | Олексіївка | Салтовка, Пн.Салтовка | Н.Будинки | П.Поле, Сос.Горка | Гагаріна | Спортивна, Зах.України | Одеська | Центр.Ринок, Південний вокзал | ХТЗ, Рогань, сел.Східне | Х.Гора | Жуковського, Шишківка | Центр, Н.агорний, Держпром | Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову |
|------------------|------------|-----------------------|-----------|-------------------|----------|------------------------|---------|-------------------------------|-------------------------|--------|-----------------------|----------------------------|--|
| ■ Жовтень19      | 795        | 627                   | 602       | 728               | 760      | 775                    | 626     | 633                           | 534                     | 699    | 643                   | 954                        | 698                                    |
| ■ Жовтень18      | 681        | 594                   | 561       | 822               | 683      | 741                    | 589     | 600                           | 498                     | 600    | 615                   | 1010                       | 662                                    |
| ■ Зміни в ціні,% | 0          | 6                     | 7         | -11               | 11       | 5                      | 6       | 5                             | 7                       | 17     | 5                     | -6                         | 5                                      |

Рейтинг районів Харкова по середній вартості пропозиції 1 кв.м квартир на вторинному ринку на 01.11.2019 р.



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



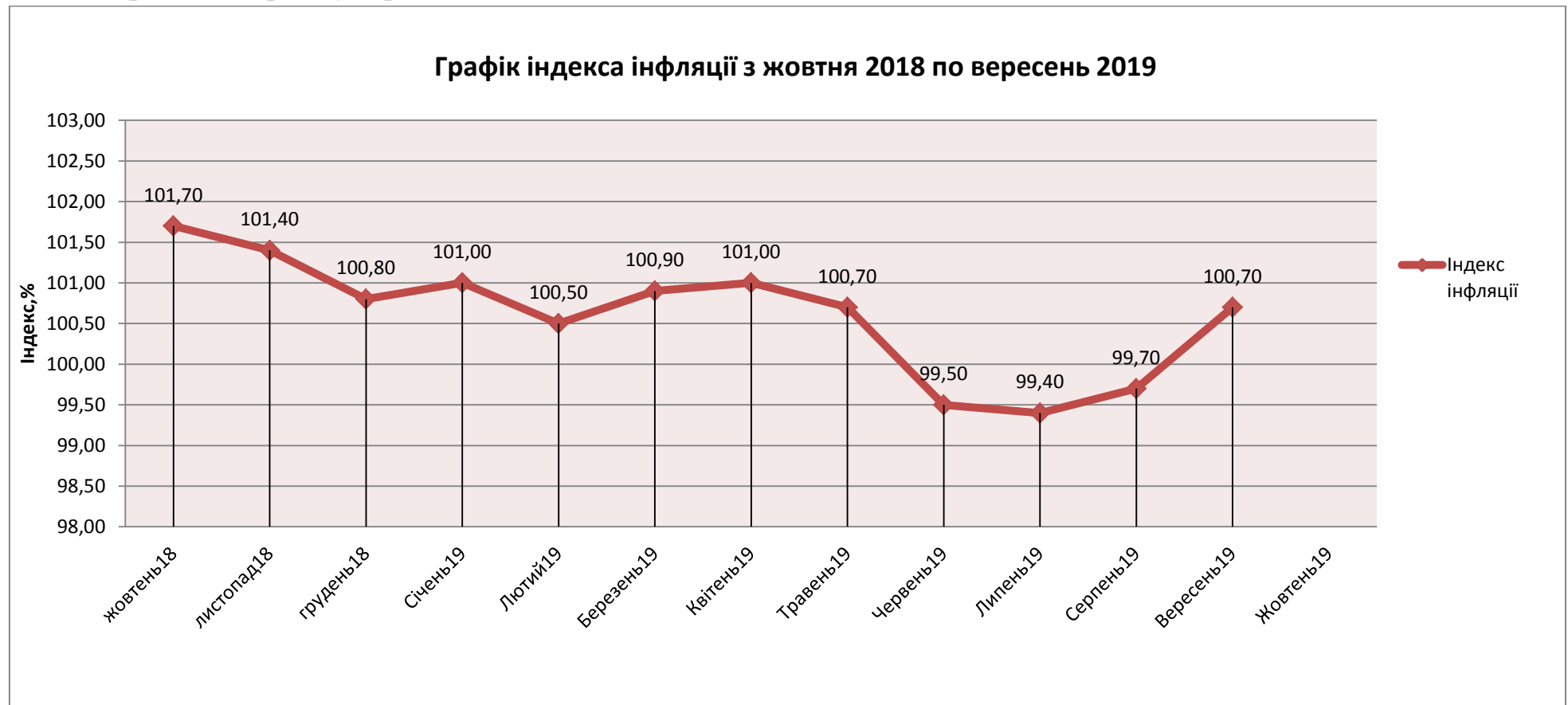


Однією з істотних особливостей розвитку вторинного ринку нерухомості на сьогодні є збільшення попиту на ліквідну нерухомість. Це 1-но 2-х кімнатні квартири в безпосередній близькості станцій метро на Салтівці і на Олексіївці. І навіть не великий ріст цін на такі об'єкти нерухомості. Сьогодні квартиру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

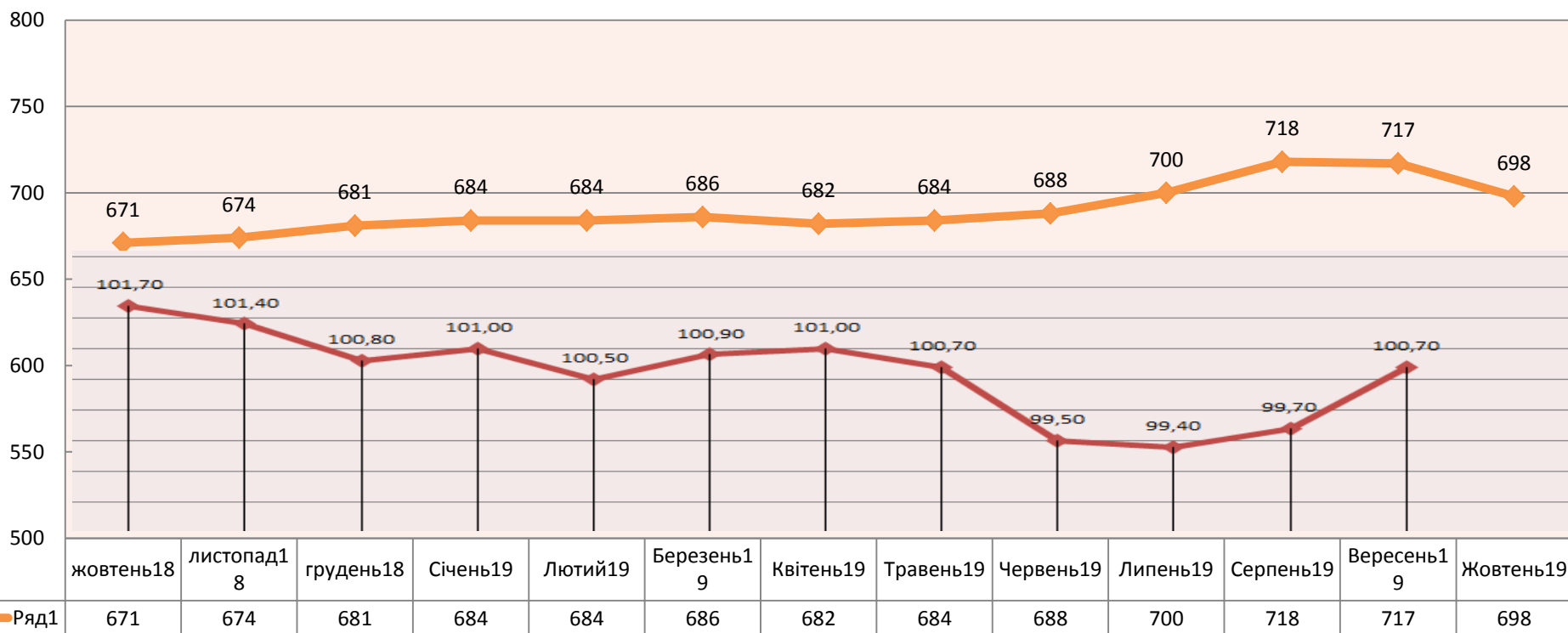
Індекс інфляції, або, що теж саме, індекс споживчих цін — показник, що характеризує зміни загального рівня цін на товари та послуги, які купує населення для невиробничого споживання.

Індекс інфляції в Україні у вересні 2019 склав 100,7 %



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

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



## АКТИВНІСТЬ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ДРУГИЙ КВАРТАЛ 2019 року

### Кількість транзакцій житлової нерухомості України

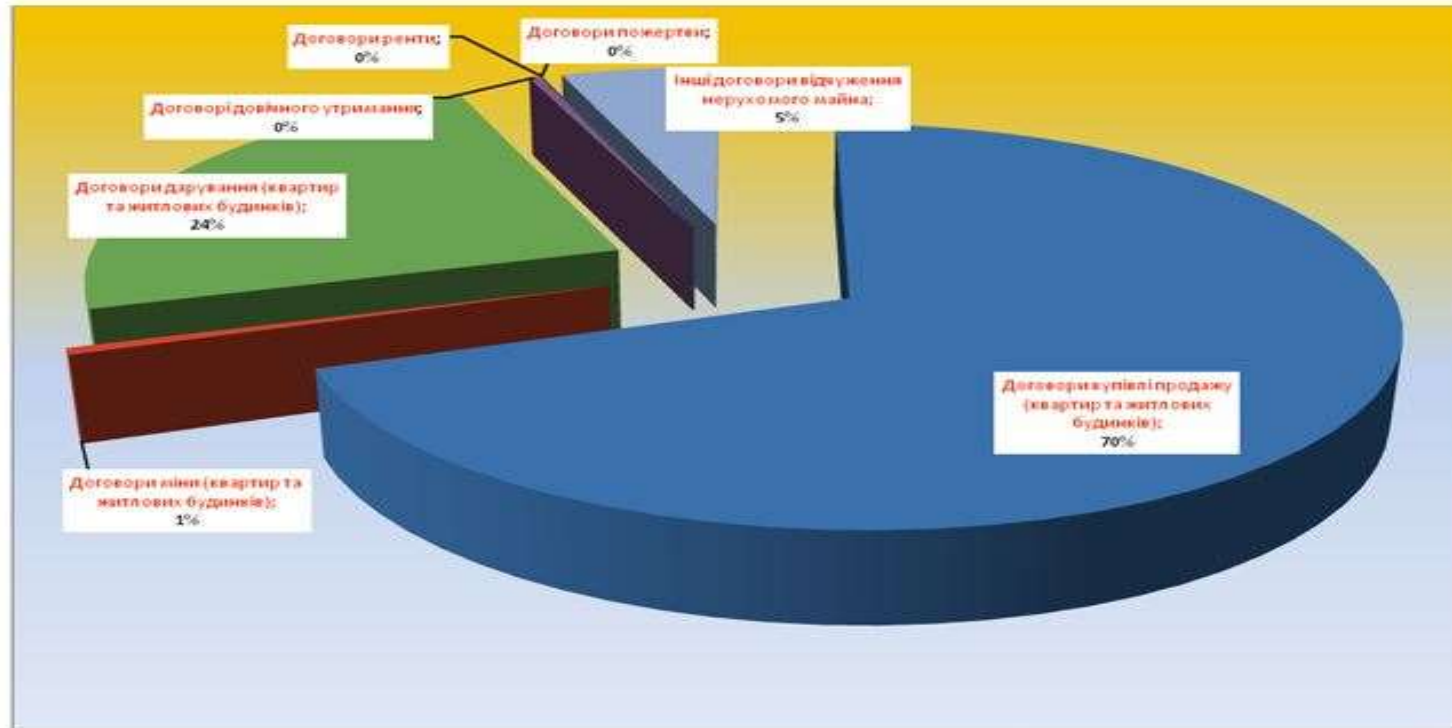


| Назва транзакції   | Україна 2018 рік, другий квартал.<br>Загальна кількість | Україна 2019 рік, другий квартал.<br>Загальна кількість | Зниження<br>% |
|--|---|---|---------------|
| <b>Загальна кількість транзакцій з нерухомістю в Україні</b> | <b>111856</b>   | <b>109676</b>   | <b>-1,9%</b>  |
| 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 довгострокового утримання                           | 517   | 437   | -15,5%        |
| Договори пожертви  | 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 скоротилася -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.



| №<br>п/п | Назва<br>транзакції  | Україна 2019 рік, другий квартал |                    |                    |
|----------|--|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|          |  | Державні нотаріуси               | Приватні нотаріуси | Загальна кількість |
| 7        | <b>Загальна кількість транзакцій з нерухомістю в Україні</b> | <b>9776</b>                      | <b>99900</b>       | <b>109676</b>      |
| 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 помертві  | 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 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](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.*