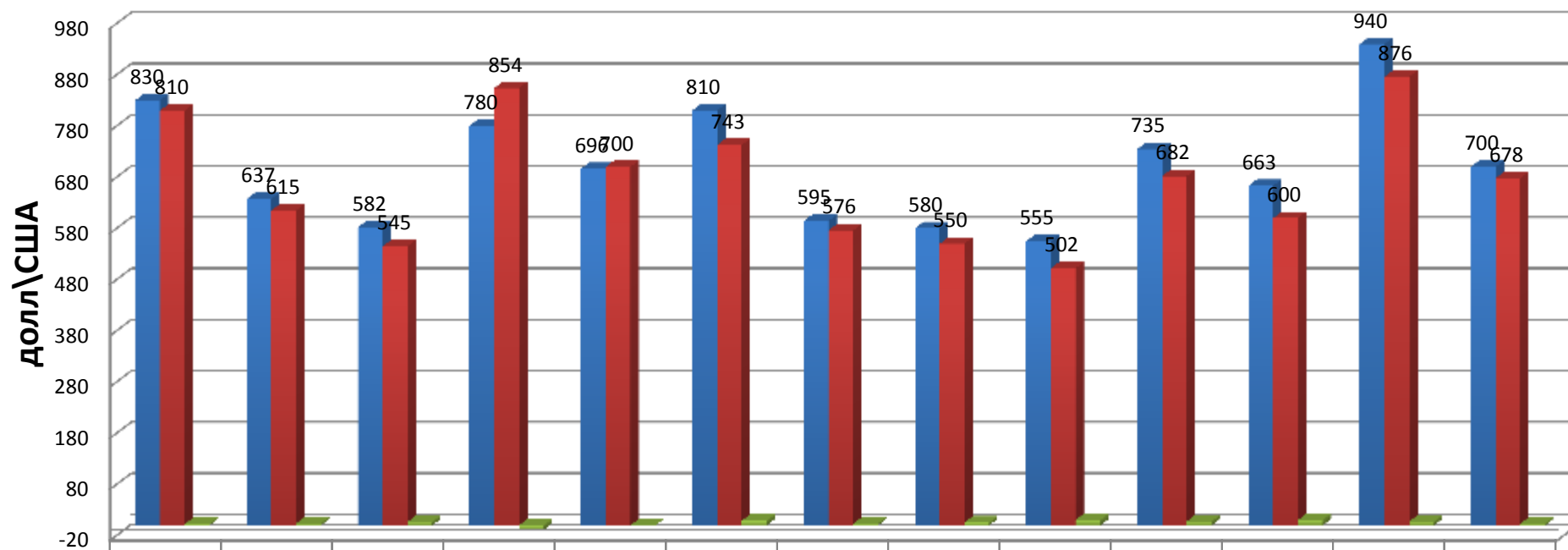


Проаналізовано житлова нерухомість яка продається на вторинному ринку це 1,2,3,4 кімнатні квартири м. Харкові. Затребувані вартістю від 16 до 40 тис. доларів США. Відзначається, що за останні місяці зросли ціни на малогабаритне і недороге житло. Все більш популярним стає « смарт житло », об'єкти економ-класу. 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.

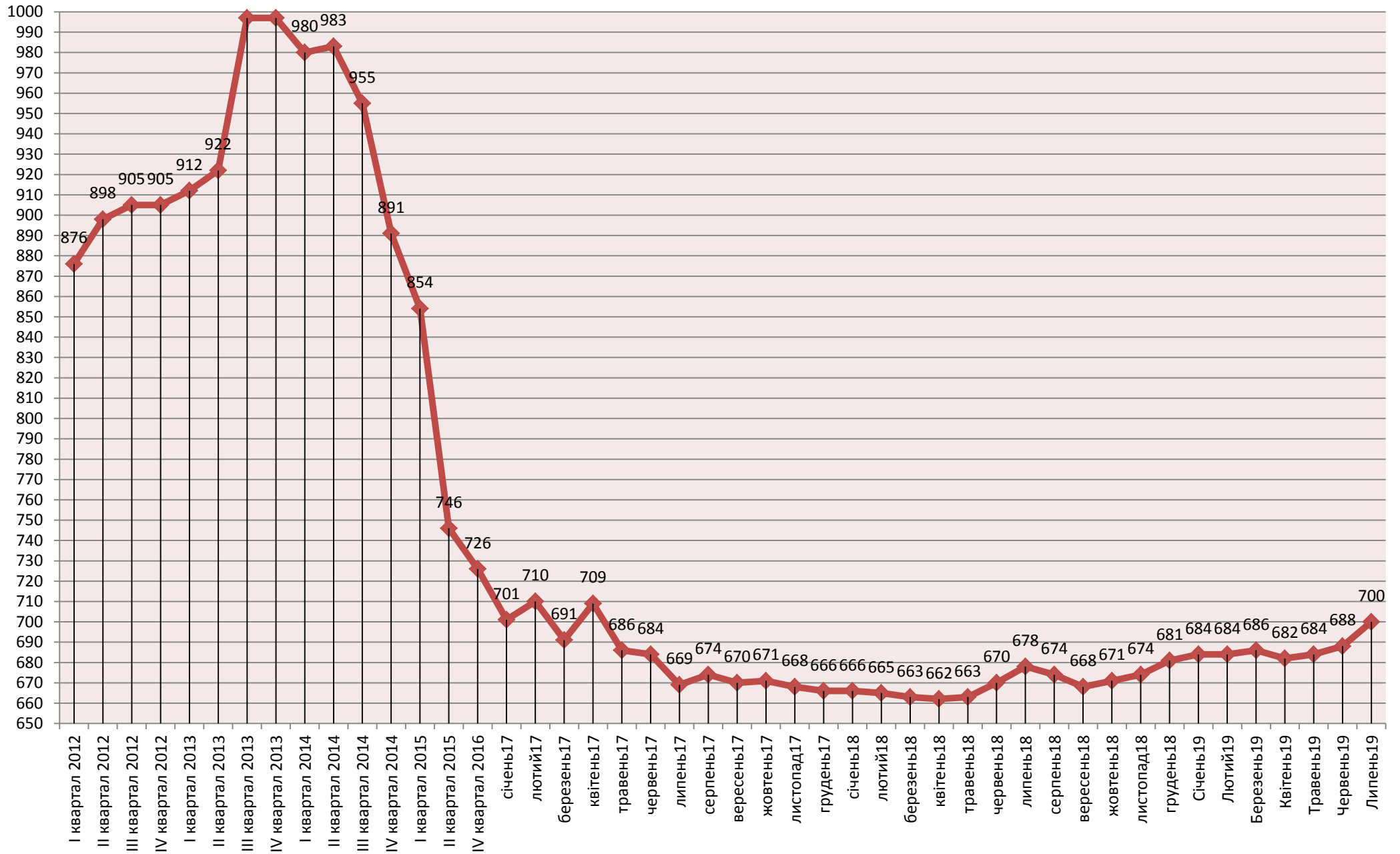
За даними аналітичного центру «Харківської інвестиційної агенції нерухомості» з початку січня 2018 року спостерігаємо зниження цін до травня 2018 року, а з червня 2018 року на ринку нерухомості м. Харкова спостерігається поступове підвищення цін. Аналіз цін на ринку у липні 2019 року по відношенню до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

Графік середньої ціни 1м2 квартир у липні 2018р. порівняно з липнем 2019р.



	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	Жуковська, Шишківка	Центр, Н. агорний, Держпром	Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову
■ Липень 19	830	637	582	780	696	810	595	580	555	735	663	940	700
■ Липень 18	810	615	545	854	700	743	576	550	502	682	600	876	678
■ Зміни в ціні, %	2	4	7	-9	-1	9	3	6	11	8	11	7	3

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



На вторинному ринку нерухомості міста Харкова спостерігаються такі тенденції, що за минулі шість місяців ціна стабілізувалася. Можна говорити про стабілізацію цін починаючи з липня 2017 р. Середня ціна 1 м.кв. з липня 2017- го року по липень 2019 р. становить 662-:-668 \$ за квадратний метр.

Один з таких 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.

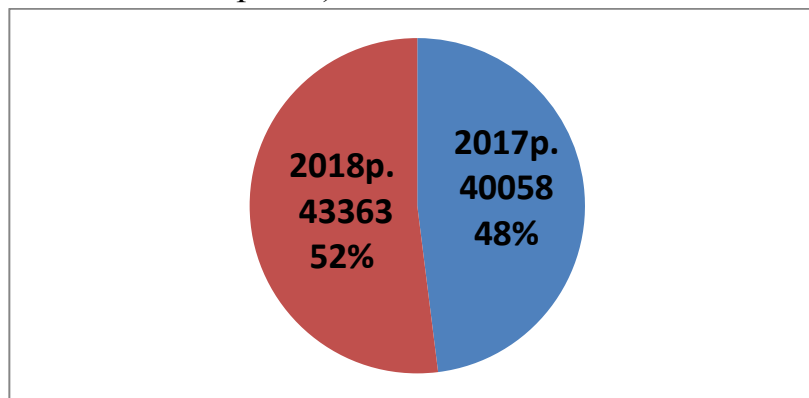
Говорячи про середні ціни на вторинному ринку нерухомості за друге півріччя 2019 р слід зазначити що мінімальні ціни в місті Харкові були в районах ХТЗ, селище Східний, Центральний ринок, Південний вокзал. Середня вартість 1 м.кв. в цих районах становила 555 - : - 580 \$ за квадратний метр.

Максимальна ціна в місті Харкові зафіксовано на рівні 940 \$ 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.

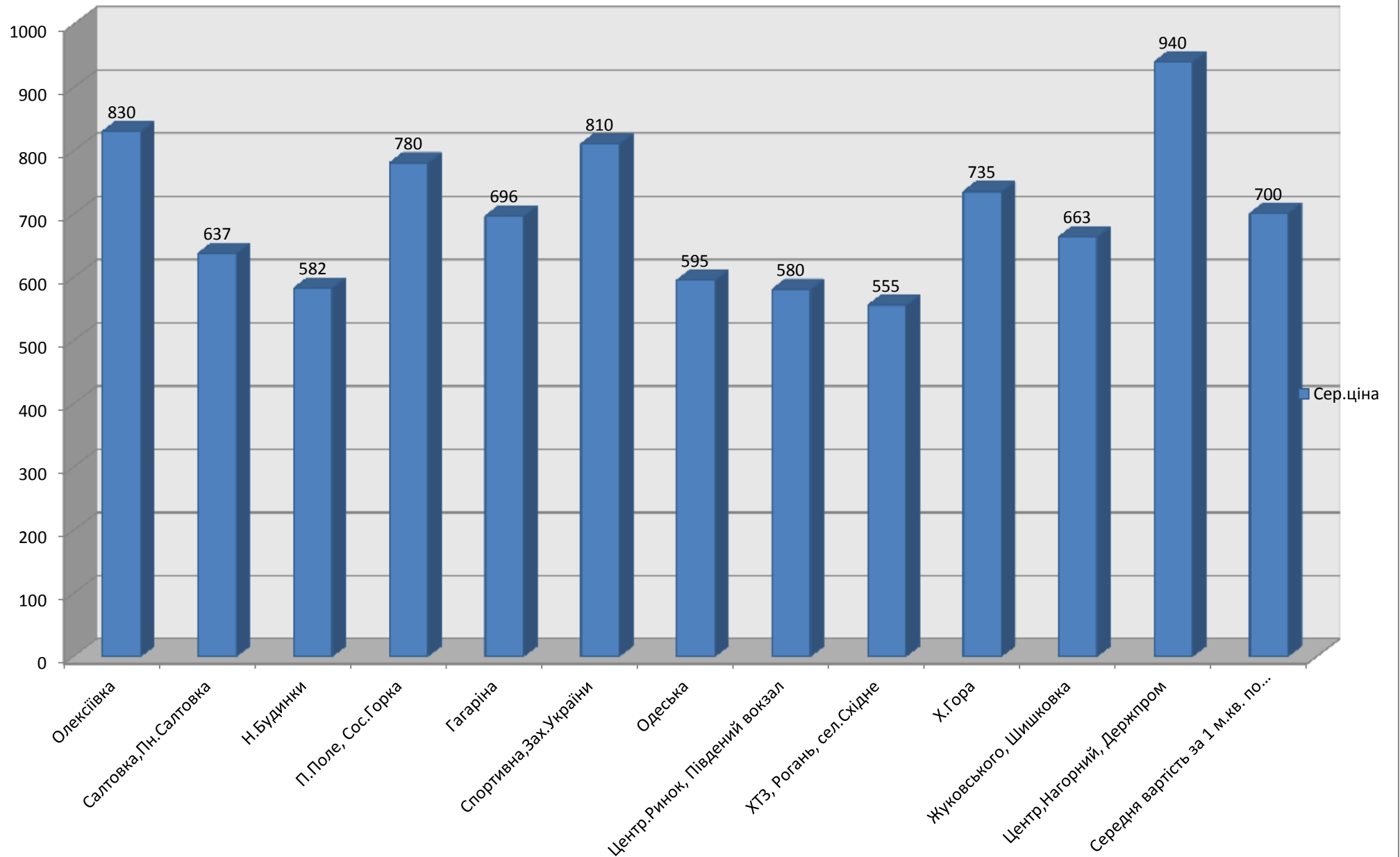
За підсумками липня 2019 р., найменша середня вартість 1 кв.м. житла була зафіксована в районі ХТЗ, Рогань, сел. Східний, яка склала 555\$ / кв.м. Найбільша середня ціна за квадратний метр у липні 2019р.була зафіксована в таких районах як: Центр, Нагірний, Держпром і склала 940\$/ кв.м.

Загальна кількість придбаних квартир у Харківській області за 2017р. становить: 40 058, за 2018 р. становить 43 363. Різниця при цьому становить 8,3%. (дані Міністерства юстиції України)



В той час загальна кількість пропозицій за 2018 р. у м. Харкові становила 37 277 шт.

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



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

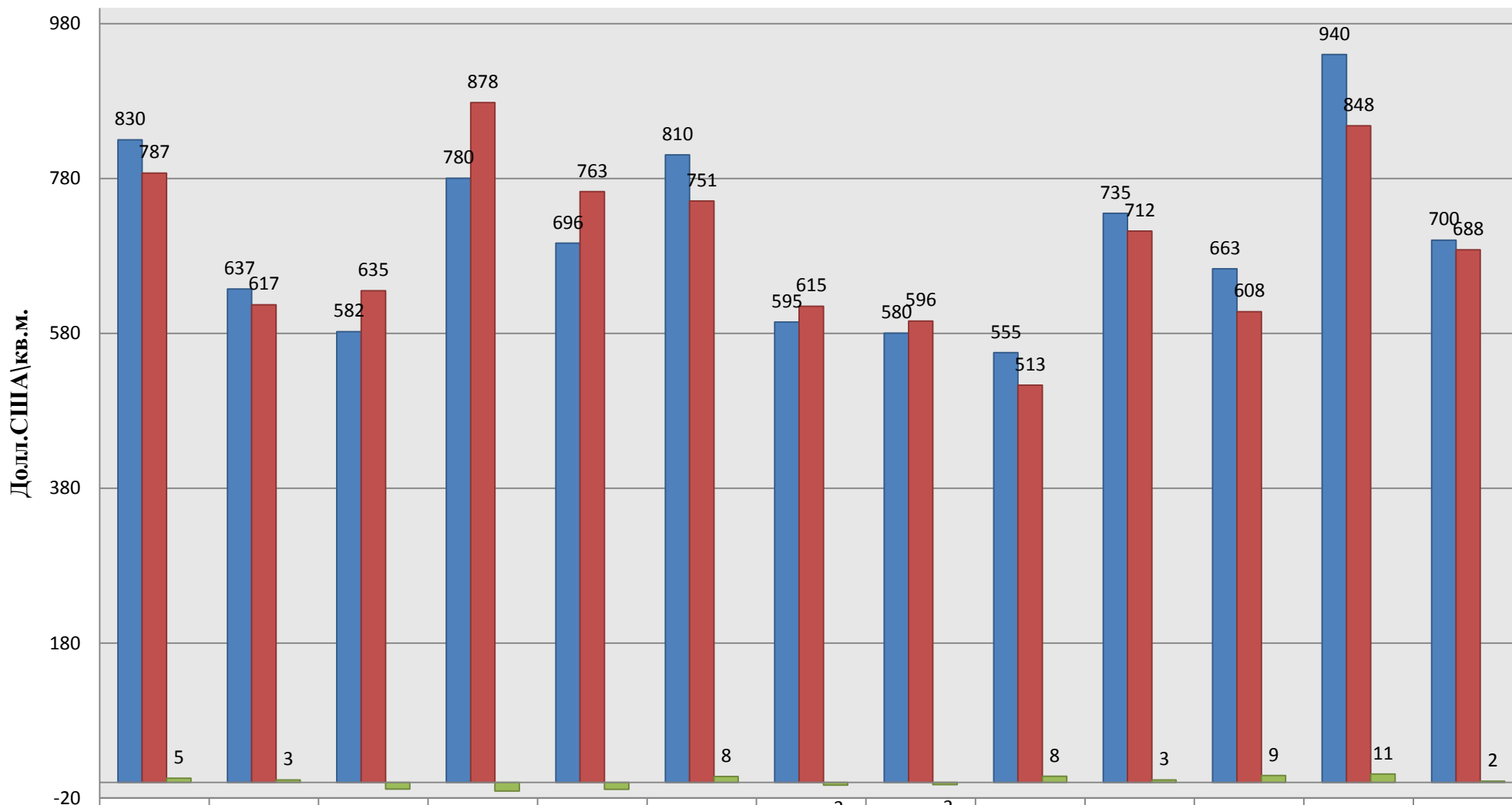
Назва району	1-ком. Квартيري			2-ком. Квартيري			3-ком. Квартيري			Середня вартість за 1 м.кв. по районам
	мін	серед	макс	мін	серед	макс	мін	серед	макс	
Олексіївка	635	<b>845</b>	1243	500	<b>895</b>	1250	442	<b>750</b>	925	<b>830</b>
Салтовка, Пн. Салтовка	563	<b>707</b>	1333	522	<b>605</b>	809	625	<b>600</b>	957	<b>637</b>
Н.Будинки	591	<b>673</b>	722	465	<b>528</b>	679	432	<b>546</b>	695	<b>582</b>
П.Поле, Сос.Горка	740	<b>821</b>	1226	679	<b>737</b>	1000	701	<b>783</b>	1089	<b>780</b>
Гагаріна	468	<b>825</b>	895	533	<b>610</b>	1090	523	<b>654</b>	912	<b>696</b>
Спортивна, Зах. України	787	<b>800</b>	1013	769	<b>851</b>	1200	560	<b>780</b>	1250	<b>810</b>
Одеська	544	<b>610</b>	1080	460	<b>584</b>	698	500	<b>590</b>	700	<b>595</b>
Центр. Ринок, Південний вокзал	500	<b>560</b>	727	554	<b>585</b>	1065	571	<b>596</b>	942	<b>580</b>
ХТЗ, Рогань, сел. Східне	484	<b>545</b>	710	476	<b>520</b>	608	400	<b>600</b>	692	<b>555</b>
Х.Гора	476	<b>730</b>	875	444	<b>750</b>	1088	550	<b>725</b>	1086	<b>735</b>
Жуковського, Шишковка	683	<b>703</b>	939	533	<b>698</b>	825	578	<b>589</b>	743	<b>663</b>
Центр, Нагорний, Держпром	550	<b>947</b>	1906	454	<b>988</b>	1250	644	<b>885</b>	1131	<b>940</b>
Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову	585	<b>731</b>	1056	532	<b>696</b>	964	544	<b>675</b>	927	<b>700</b>

За даними аналітичного відділу «ХІАН», у липні 2019 року вартість вторинного ринку житла, зафіксована на позначці **700** дол/кв.м. Підвищення середньої вартості зафіксовано в районах: Салтівка, Пн. Салтівка, Олексіївка, , Х.Гора, Жуковського, Шишковка, Спортивна, Центр, Нагірний, Держпром, ХТЗ, Рогань, сел. Східне

Знизилась середня вартість в таких районах, Гагаріна, Захисників України, , Н.Будинки, П.Поле, Соснова Гірка, Одеська, Центральний Ринок, Південний Вокзал

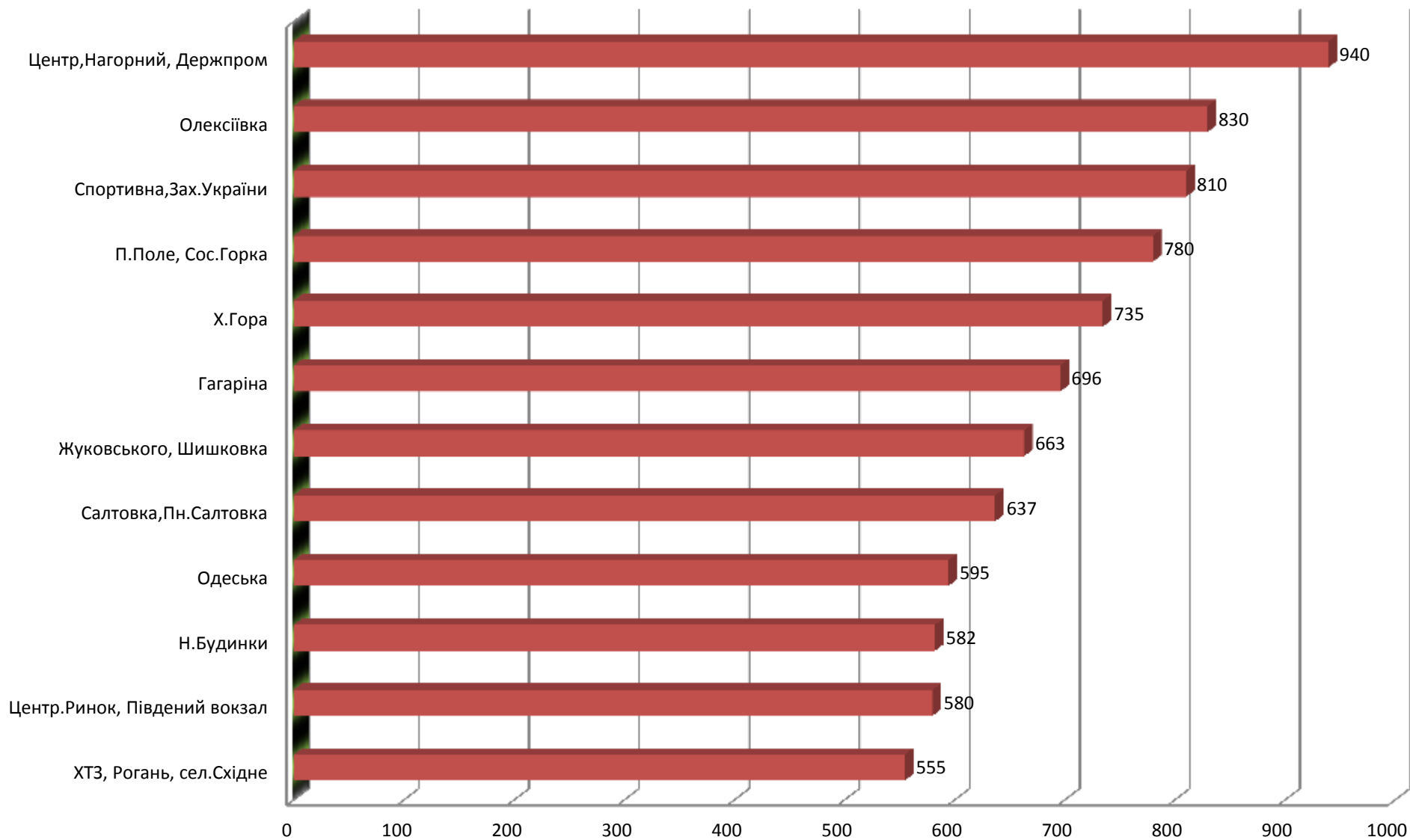
Райони, які користуються Найбільшим попитом по Харкову це: район метро «Наукова», метро «Студентська», «Героїв Праці», метро «Холодна Гора», метро «Ботанічний Сад», метро «Олексіївська» та «Перемоги».

## Графік середньої ціни 1м2 квартир у липні 2019р. порівняно з червнем 2019р.

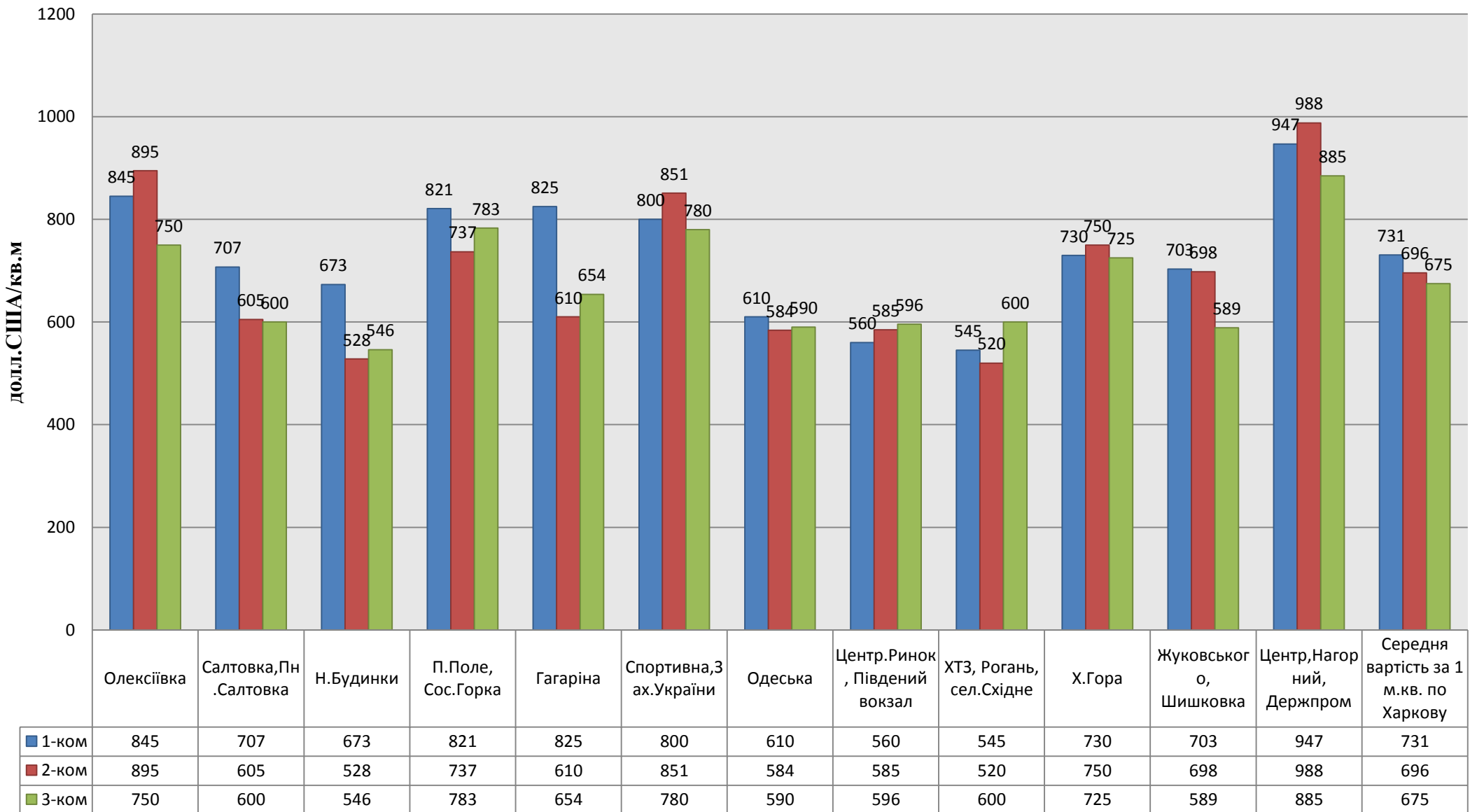


	Олексіївка	Салтовка, Пн.Салтовка	Н.Будинки	П.Поле, Сос.Горка	Гагаріна	Спортивна, Зах.України	Одеська	Центр.Рин.ок, Південний вокзал	ХТЗ, Рогань, сел.Східне	Х.Гора	Жуковського, Шишківка	Центр, Нагорний, Держпром	Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову
■ Липень19	830	637	582	780	696	810	595	580	555	735	663	940	700
■ Червень19	787	617	635	878	763	751	615	596	513	712	608	848	688
■ Зміни у ціні %	5	3	-8	-11	-9	8	-3	-3	8	3	9	11	2

Рейтинг районів Харкова по середній вартості пропозиції 1 кв.м квартир на вторинному ринку на 01.08.2019 р.



## Діапазон цін за липень 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 2020 року і другої половини 2019 го року – буде відбуватися стабілізація ринку. Зростання цін не буде. Можливо будуть не великі коливання в межах 2-:-7%.

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