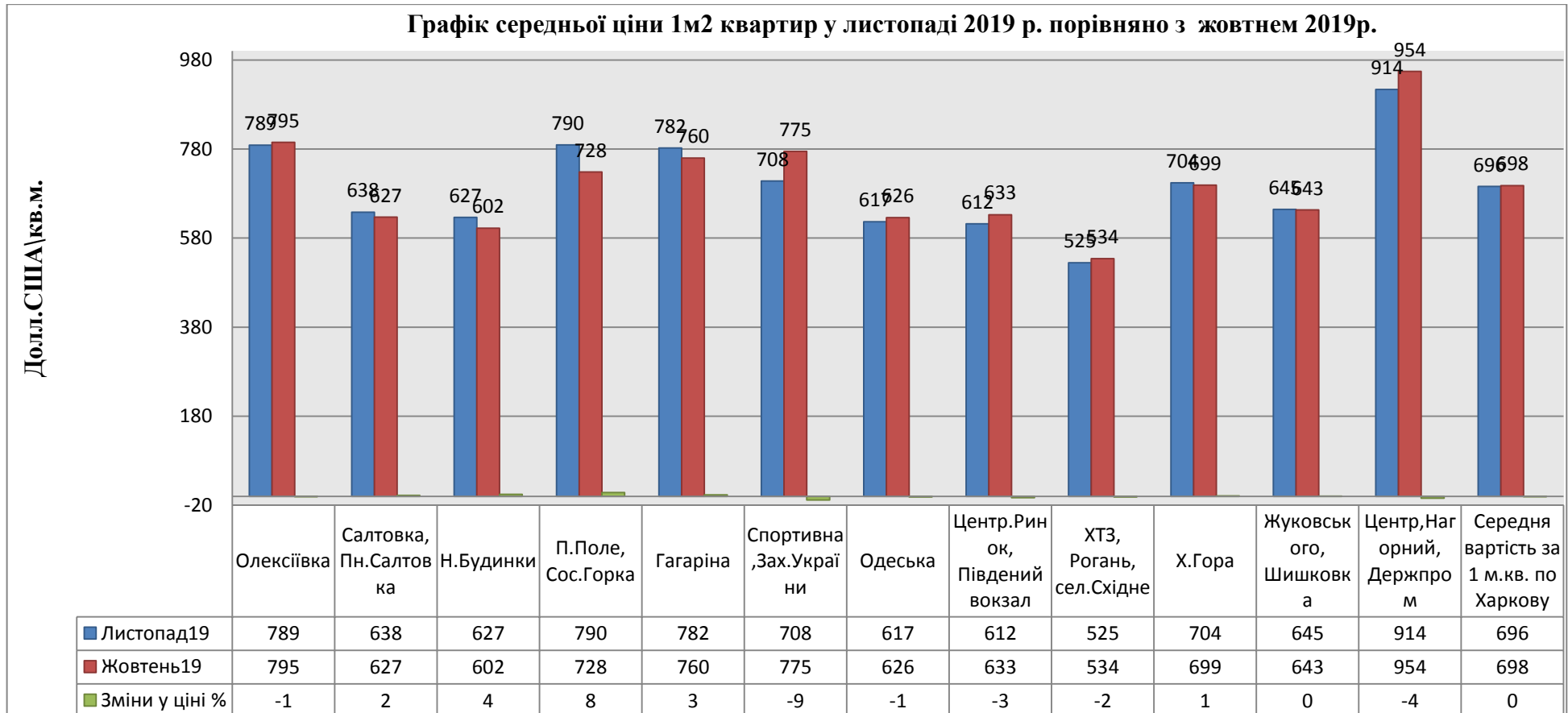


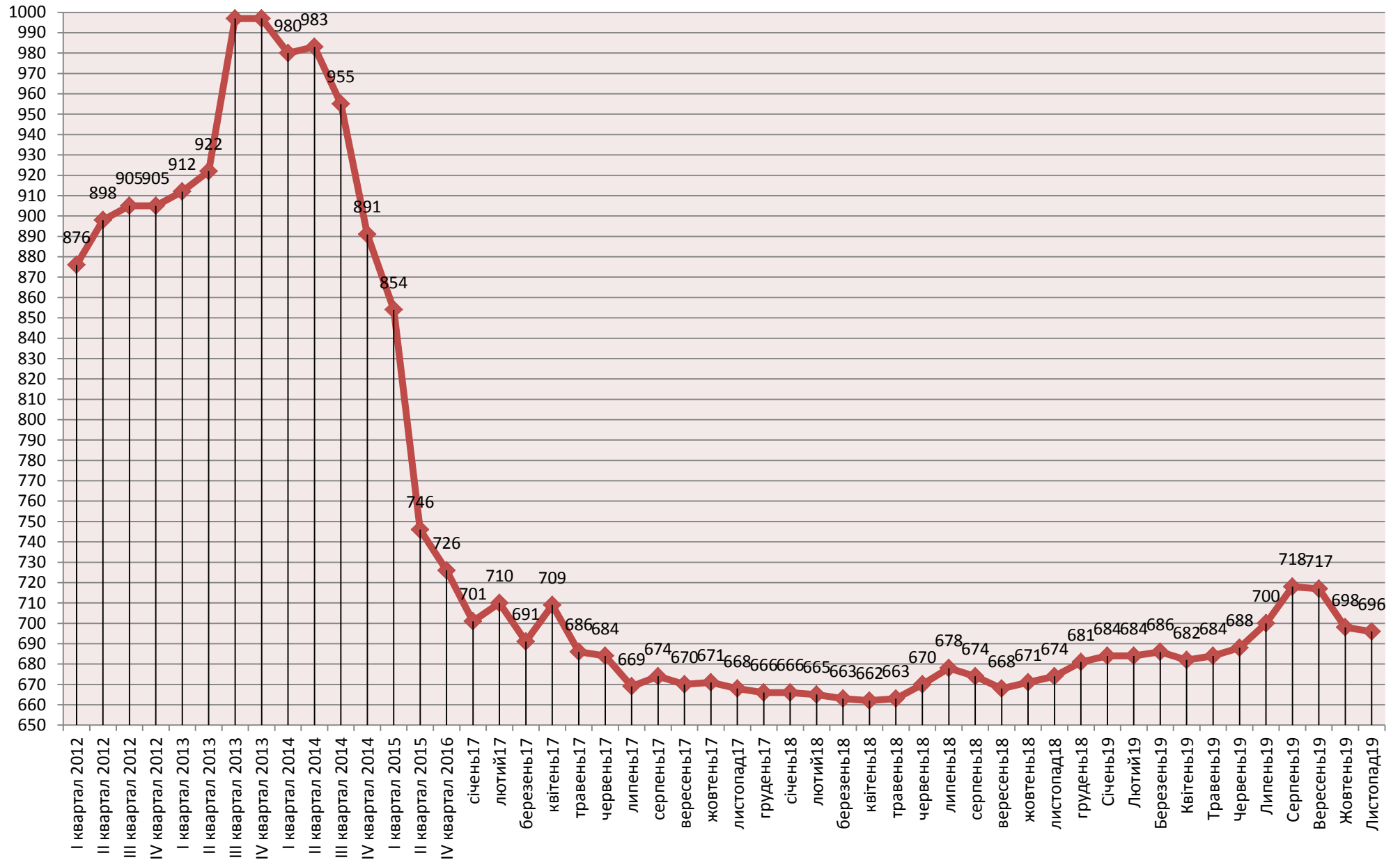
## АНАЛІТИКА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ м. ХАРКОВА

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 листопаді 2019 року по відношенню до жовтня 2019 року, зафіксував невелике зниження ціни.



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



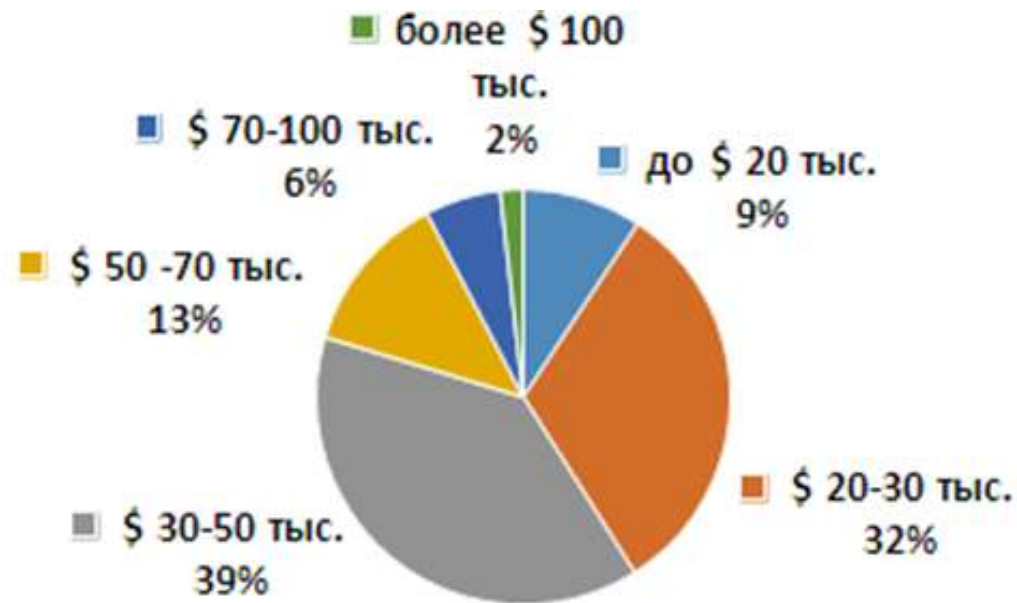
На вторинному ринку нерухомості міста Харкова спостерігаються такі тенденції, що за минулі шість місяців ціна почала поступово підвищуватися. Можна говорити, що активне підвищення почалося починаючи з травня 2019 р.

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.

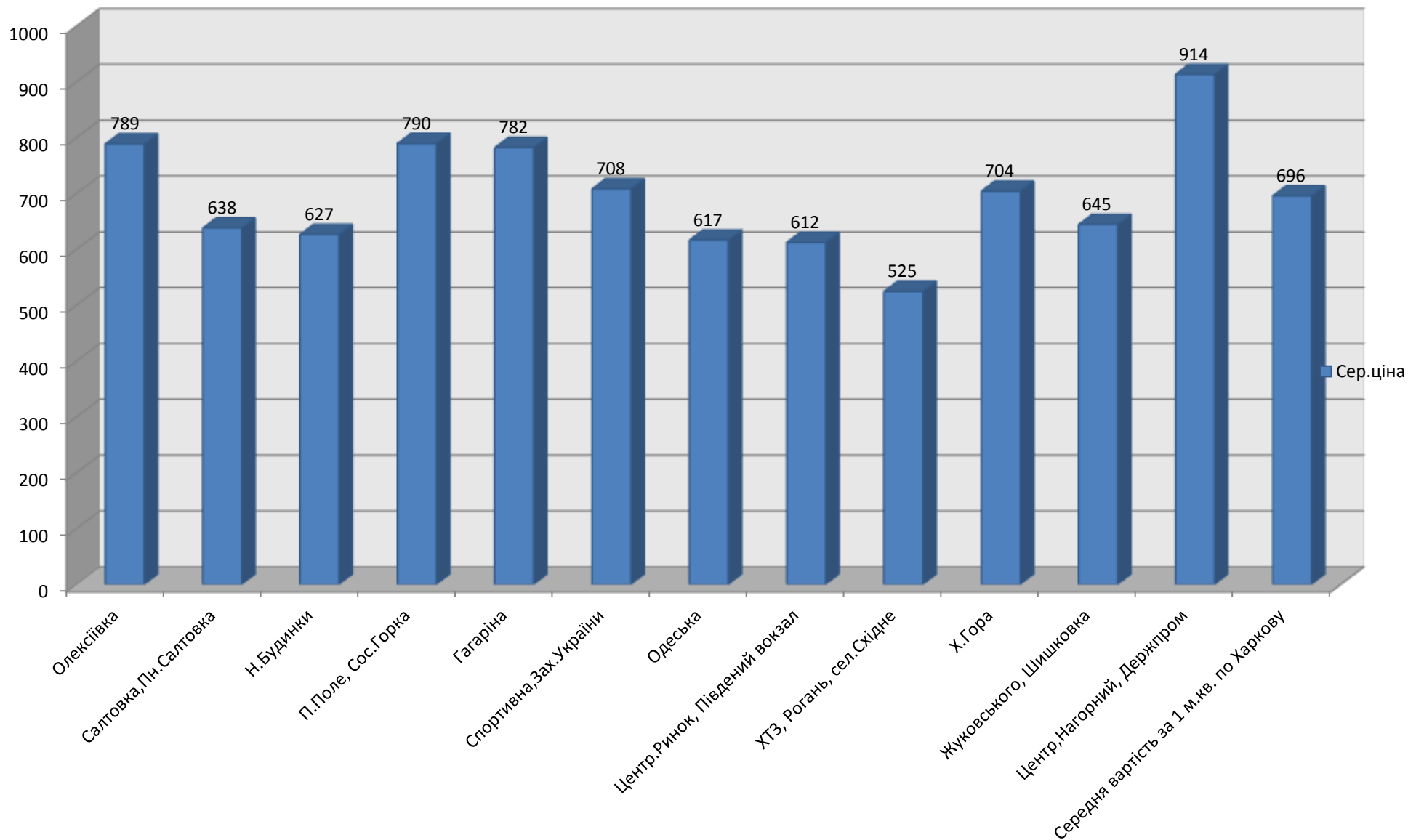
Середнє зниження вартості від виходу на ринку до продажу та середній торг складає 5-10% від первинної вартості об'єкта нерухомості.

За підсумками листопада 2019 р., найменша середня вартість 1 кв.м. житла була зафіксована в районі ХТЗ, Рогань, сел. Східний, яка склала 525\$ / кв.м. Найбільша середня ціна за квадратний метр у листопаді 2019р.була зафіксована в таких районах як: Центр, Нагірний, Держпром і склала 914\$/ 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 листопаді 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 листопад 2019р.

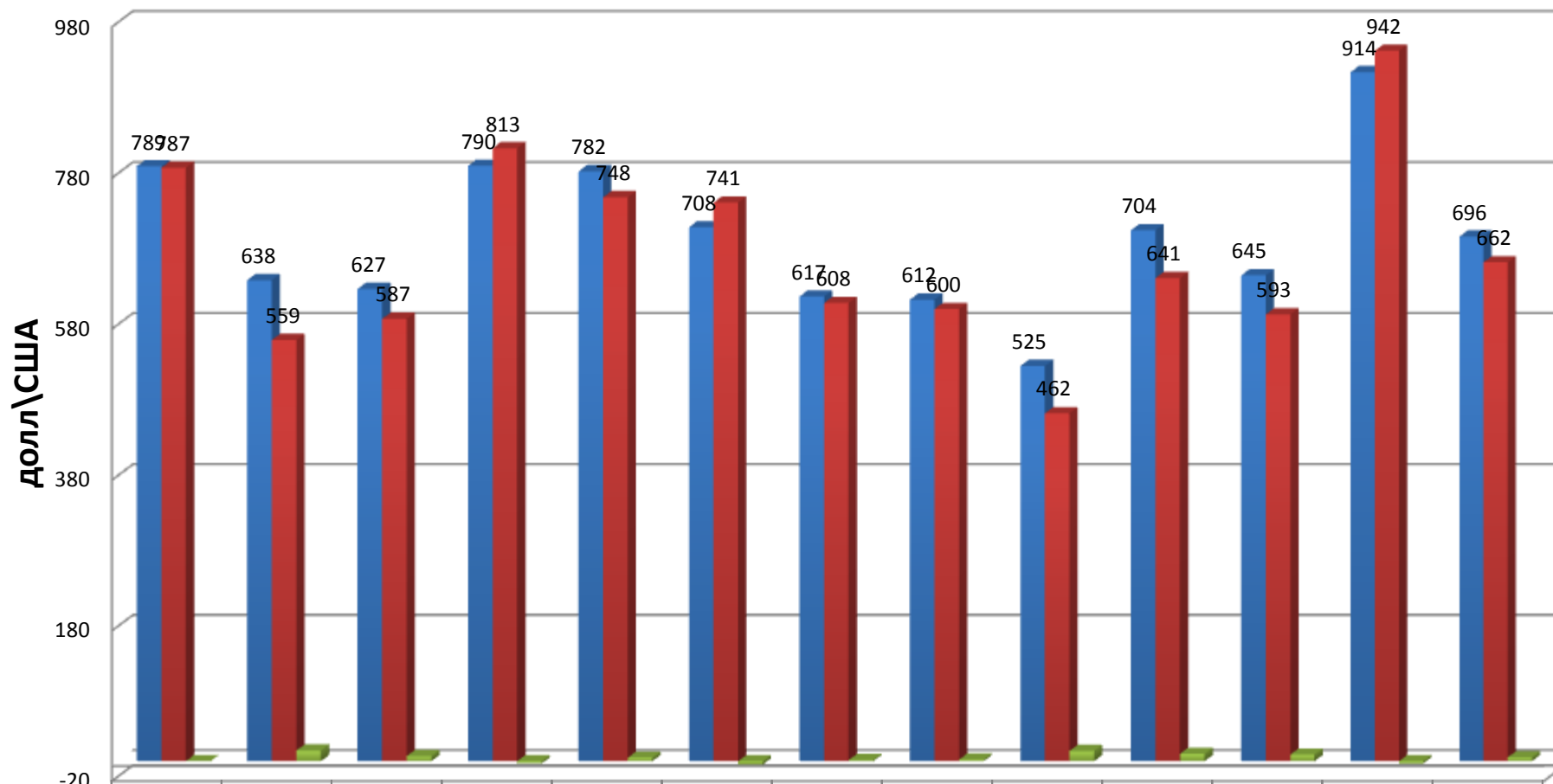
Назва району	1-ком. Квартيري			2-ком. Квартيري			3-ком. Квартيري			Середня вартість за 1 м.кв. по районам
	мін	серед	макс	мін	серед	макс	мін	серед	макс	
Олексіївка	679	<b>826</b>	865	761	<b>822</b>	1330	692	<b>719</b>	866	<b>789</b>
Салтівка, Пн. Салтівка	613	<b>779</b>	973	536	<b>618</b>	930	446	<b>518</b>	1136	<b>638</b>
Н. Будинки	563	<b>695</b>	897	500	<b>608</b>	895	518	<b>577</b>	718	<b>627</b>
П. Поле, Сос. Горка	688	<b>862</b>	1226	727	<b>740</b>	1025	547	<b>767</b>	1083	<b>790</b>
Гагаріна	653	<b>780</b>	963	605	<b>837</b>	1057	430	<b>730</b>	836	<b>782</b>
Спортивна, Зах. України	733	<b>754</b>	1050	548	<b>705</b>	1000	529	<b>666</b>	934	<b>708</b>
Одеська	500	<b>642</b>	886	557	<b>587</b>	1069	492	<b>621</b>	734	<b>617</b>
Центр. Ринок, Південний вокзал	600	<b>647</b>	907	474	<b>569</b>	1021	500	<b>621</b>	1100	<b>612</b>
ХТЗ, Рогань, сел. Східне	492	<b>578</b>	942	478	<b>508</b>	1025	395	<b>488</b>	678	<b>525</b>
Х. Гора	484	<b>733</b>	919	488	<b>696</b>	900	388	<b>684</b>	887	<b>704</b>
Жуковського, Шишківка	510	<b>685</b>	795	500	<b>644</b>	977	476	<b>605</b>	833	<b>645</b>
Центр, Нагорний, Держпром	414	<b>842</b>	1218	475	<b>1151</b>	1555	696	<b>748</b>	1400	<b>914</b>
Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову	577	<b>735</b>	970	554	<b>707</b>	1065	509	<b>645</b>	934	<b>696</b>

За даними аналітичного відділу «ХІАН», у листопаді 2019 року вартість вторинного ринку житла, зафіксована на позначці **696** дол/кв.м. Підвищення середньої вартості зафіксовано в районах: Жуковського, Шишківка, Гагаріна, Салтівка, Пн. Салтівка, Н. Будинки, П. Поле, Соснова Гірка, Х. Гора, Центр, Нагірний, Держпром

Знизилась середня вартість в таких районах: Спортивна, Захисників України, Одеська, Олексіївка, Центральний Ринок, Південний Вокзал, ХТЗ, Рогань, сел. Східне.

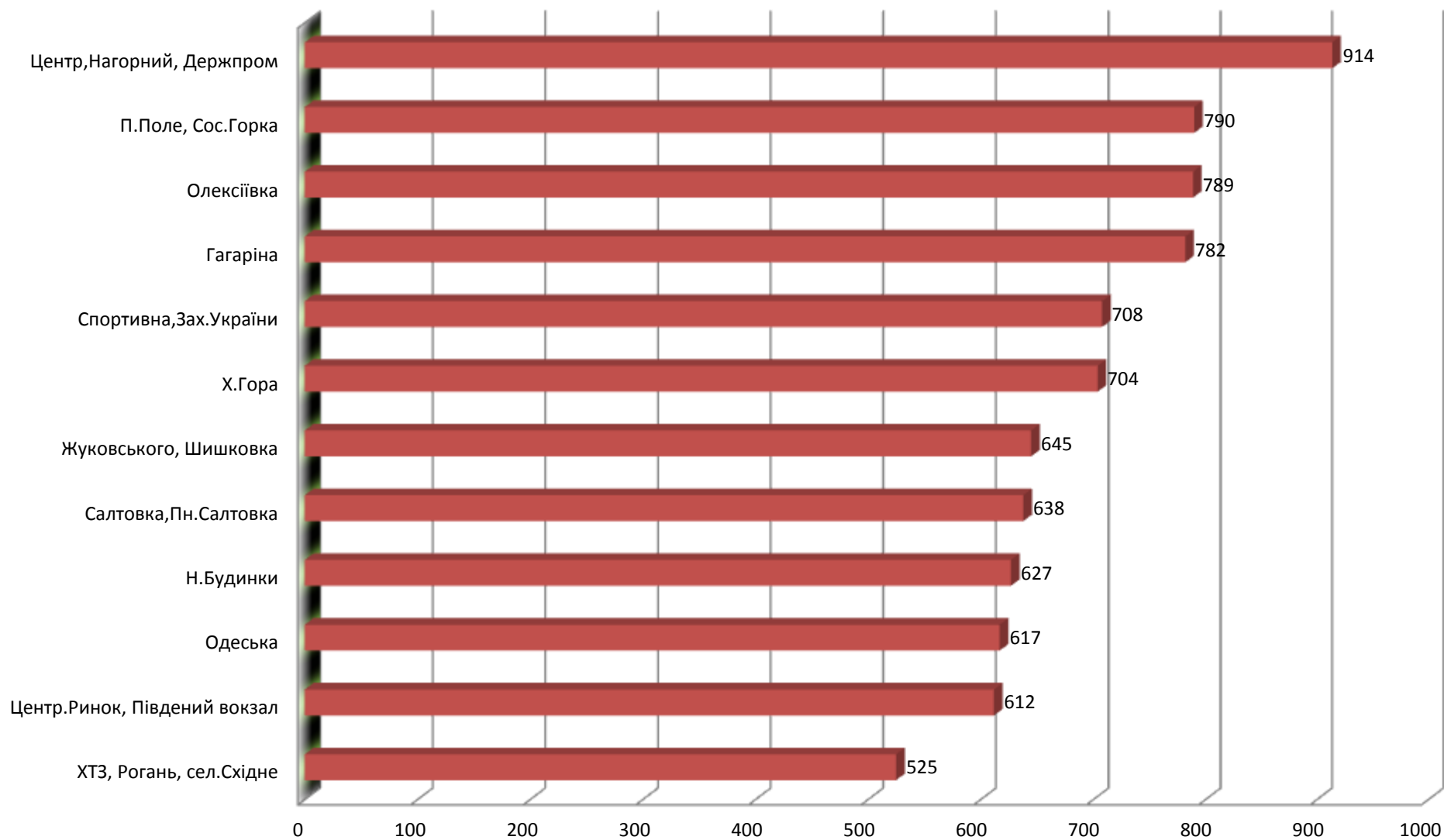
Райони, які користуються Найбільшим попитом по Харкову це: район метро «Наукова», метро «Студентська», «Героїв Праці», метро «Холодна Гора», метро «Ботанічний Сад», метро «Олексіївська» та «Перемоги».

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

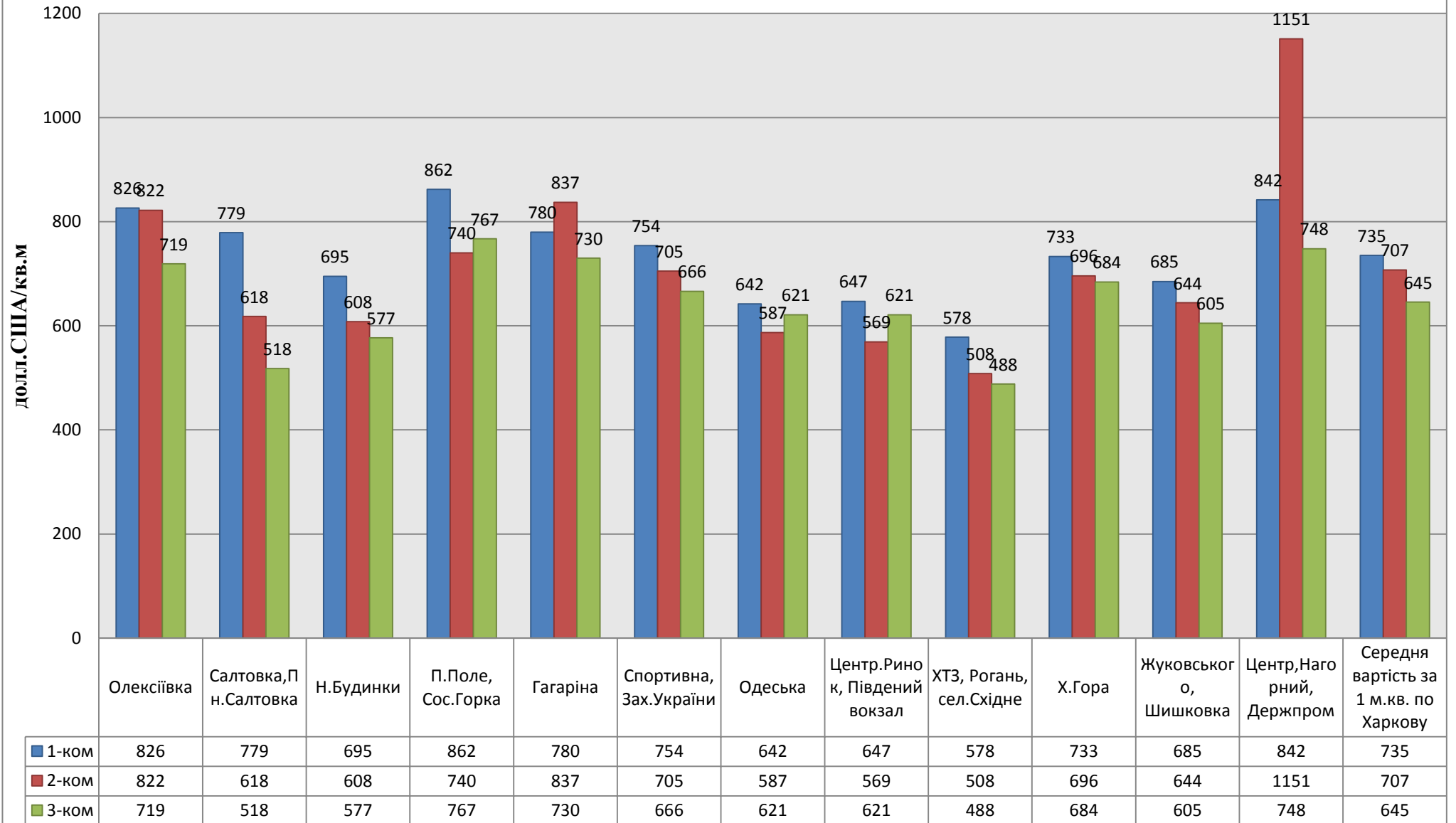


	Олексіївка	Салтівка, Пн.Салтівка	Н.Будинки	П.Поле, Сос.Горка	Гагаріна	Спортивна, Зах.України	Одеська	Центр.Ринок, Південний вокзал	ХТЗ, Рогань, сел.Східне	Х.Гора	Жуковського, Шишківка	Центр, Н.агорний, Держпром	Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову
■ Листопад19	789	638	627	790	782	708	617	612	525	704	645	914	696
■ Листопад18	787	559	587	813	748	741	608	600	462	641	593	942	662
■ Зміни в ціні,%	0	14	7	-3	5	-4	1	2	14	10	9	-3	5

Рейтинг районів Харкова по середній вартості пропозиції 1 кв.м квартир на вторинному ринку на 01.12.2019 р.



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



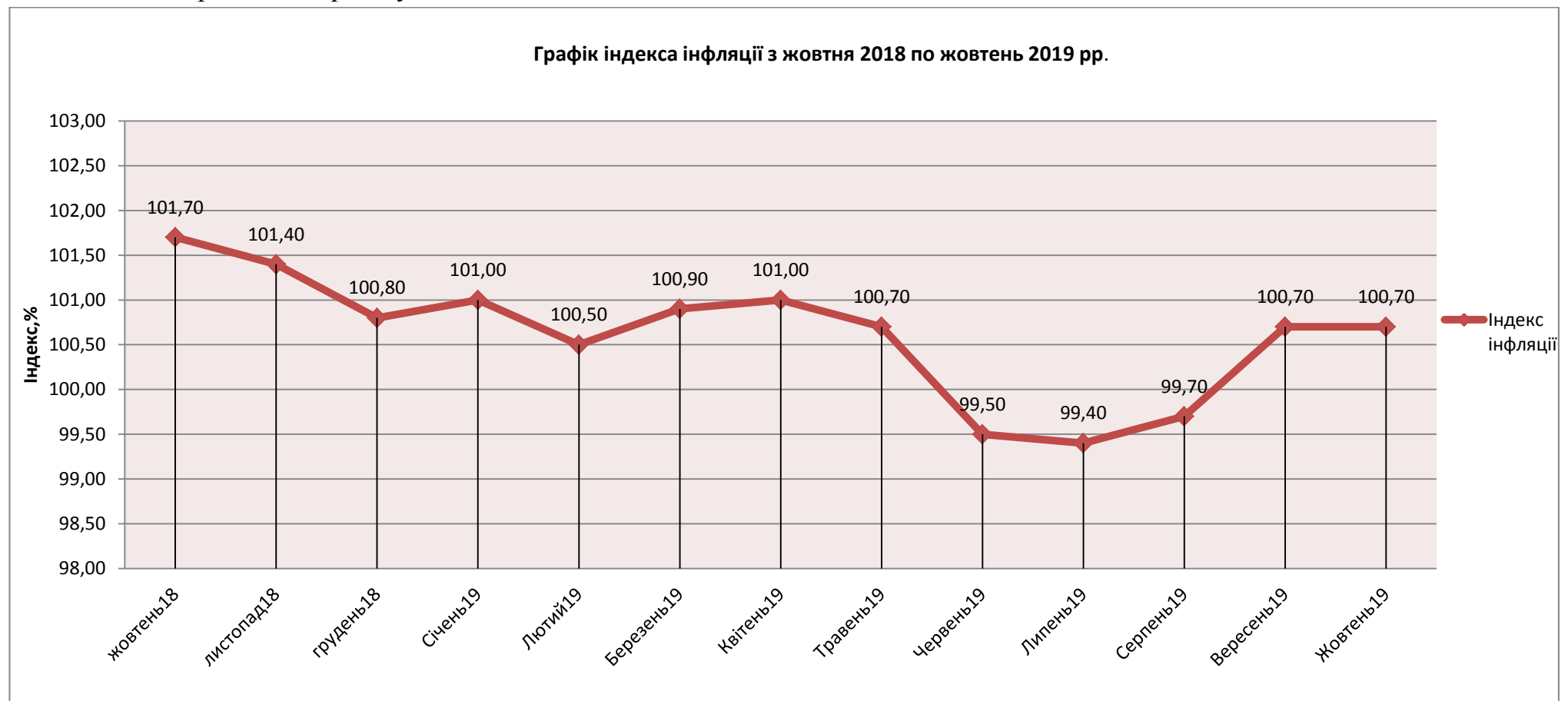


Однією з істотних особливостей розвитку вторинного ринку нерухомості на сьогодні є збільшення попиту на ліквідну нерухомість. Це 1-но 2-х кімнатні квартири в безпосередній близькості станцій метро на Салтівці і на Олексіївці. І навіть не великий ріст цін на такі об'єкти нерухомості. Сьогодні квартиру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

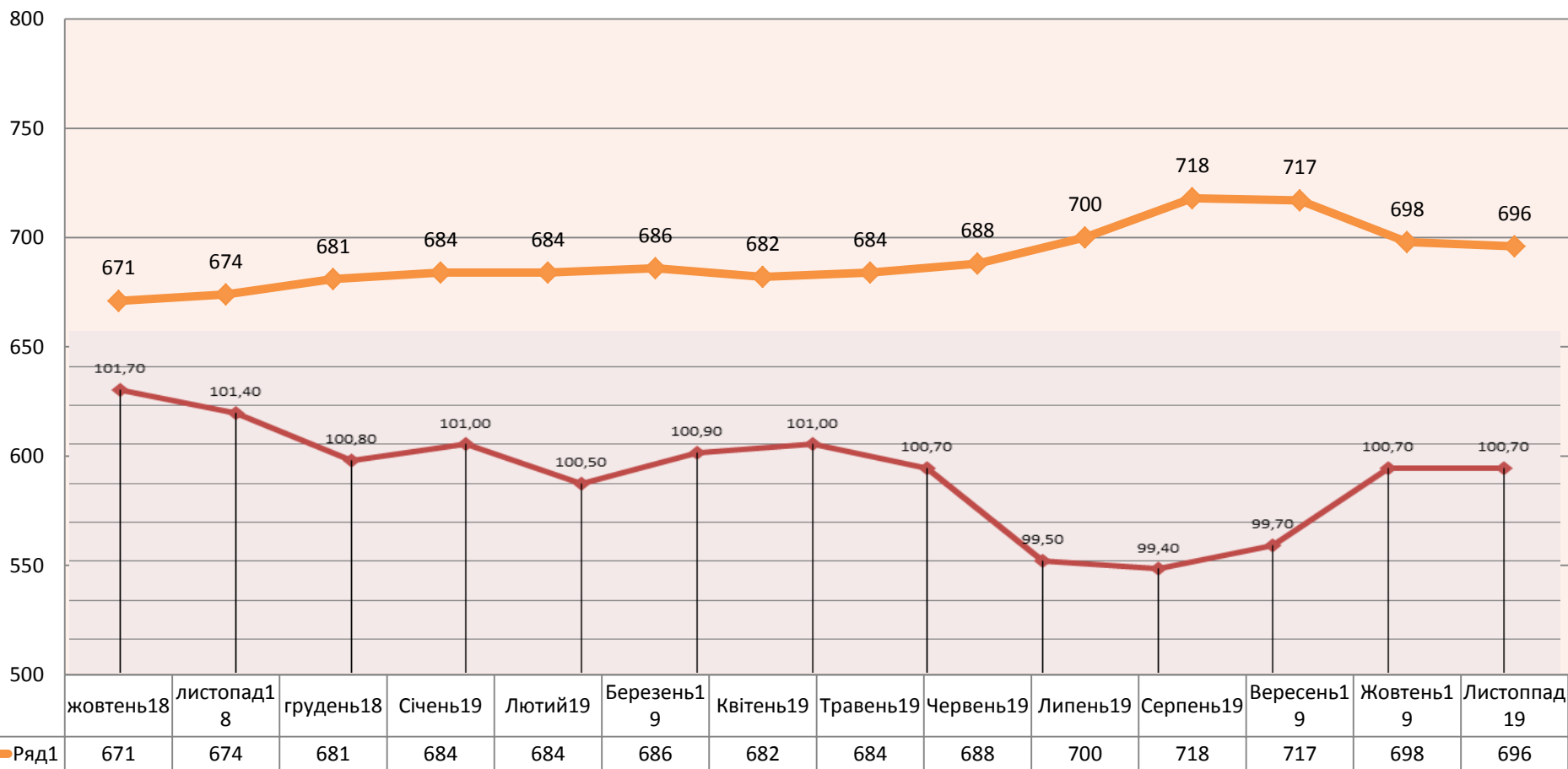
Індекс інфляції, або, що теж саме, індекс споживчих цін — показник, що характеризує зміни загального рівня цін на товари та послуги, які купує населення для невиробничого споживання.

Індекс інфляції в Україні у жовтні 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.**



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.*