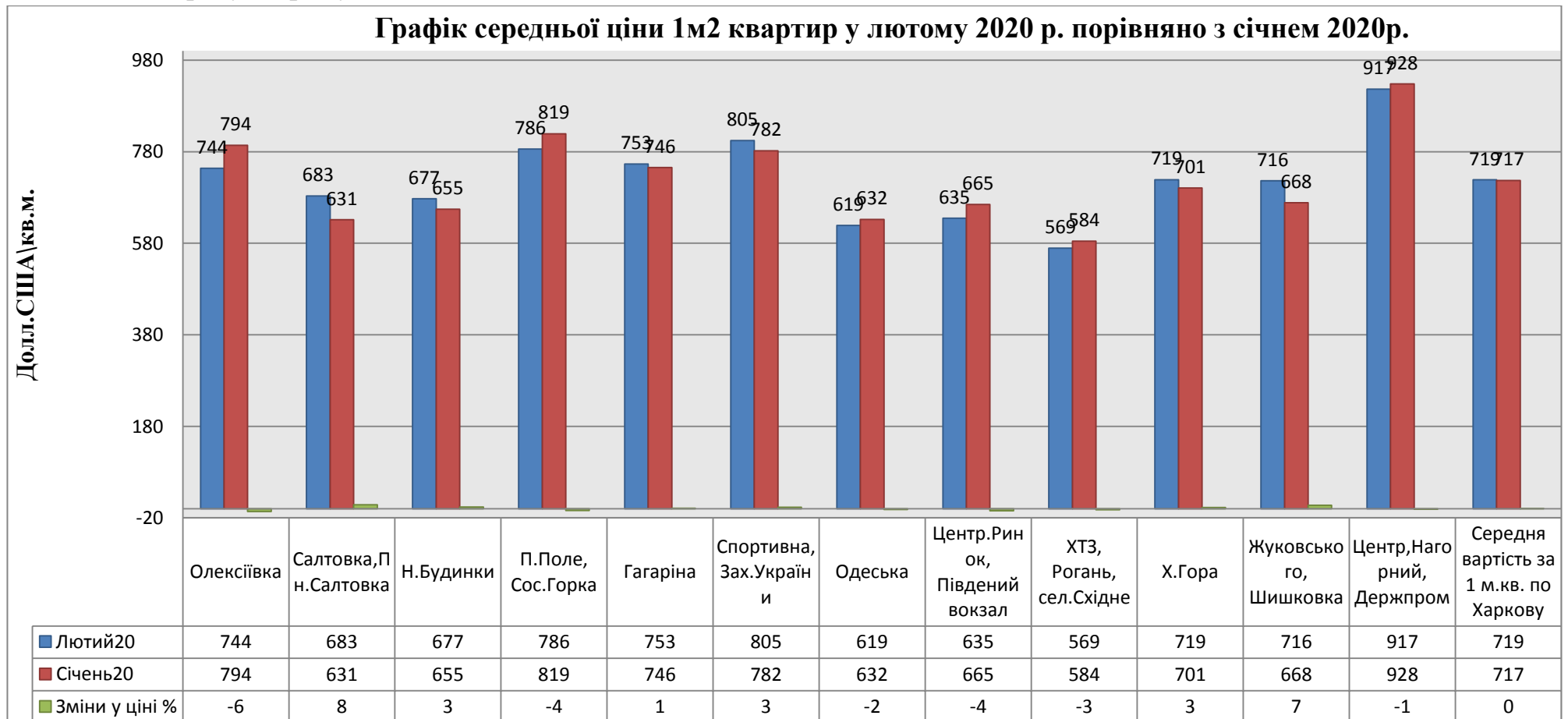


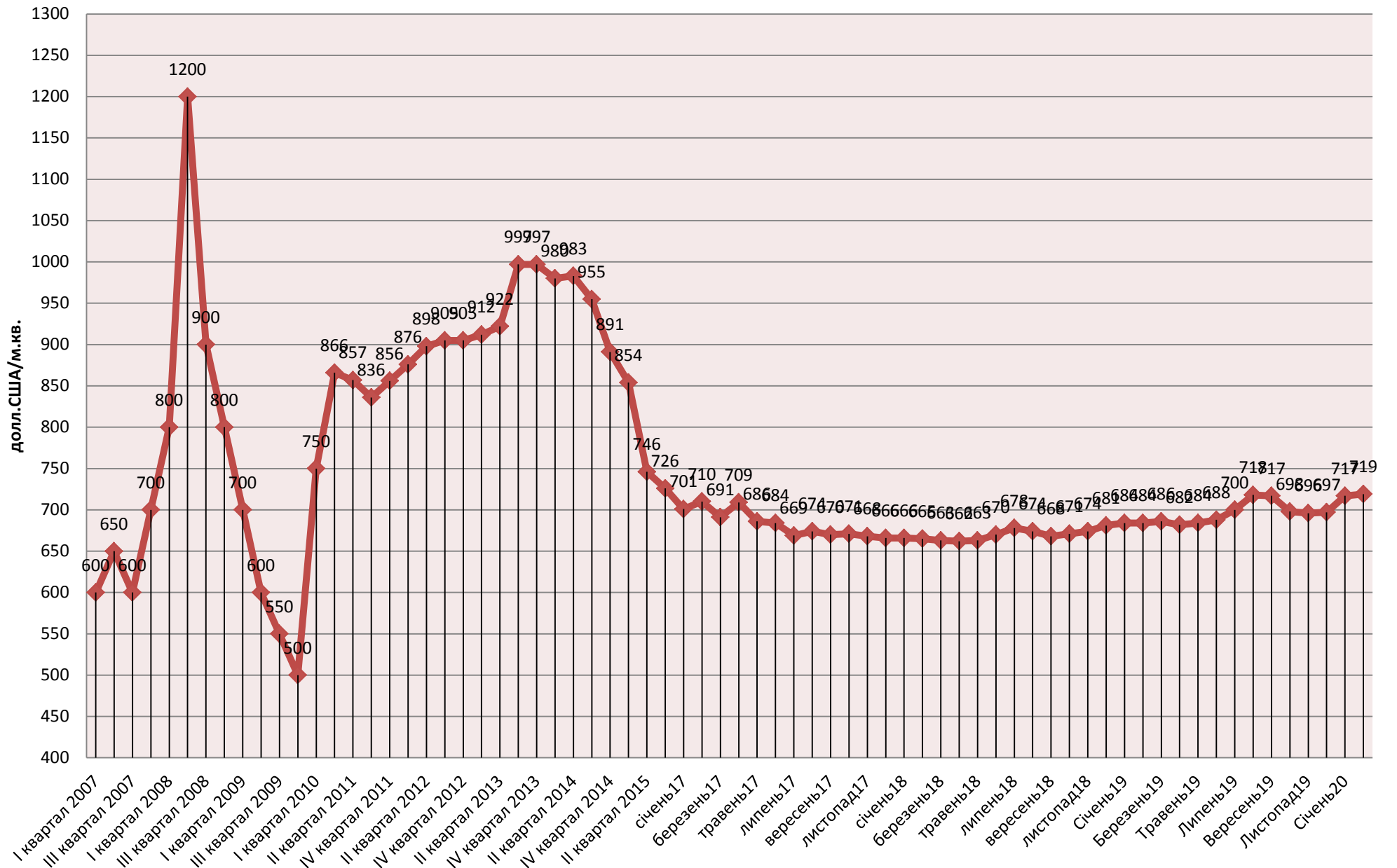
АНАЛІТИКА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ м. ХАРКОВА

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 **лютому 2020** року по відношенню до **січня 2020** року, зафіксував підвищення ціни.



Графік середньої ціни 1м2 квартир по Харкову за період з I кварталу 2007 по лютий 2020рр.



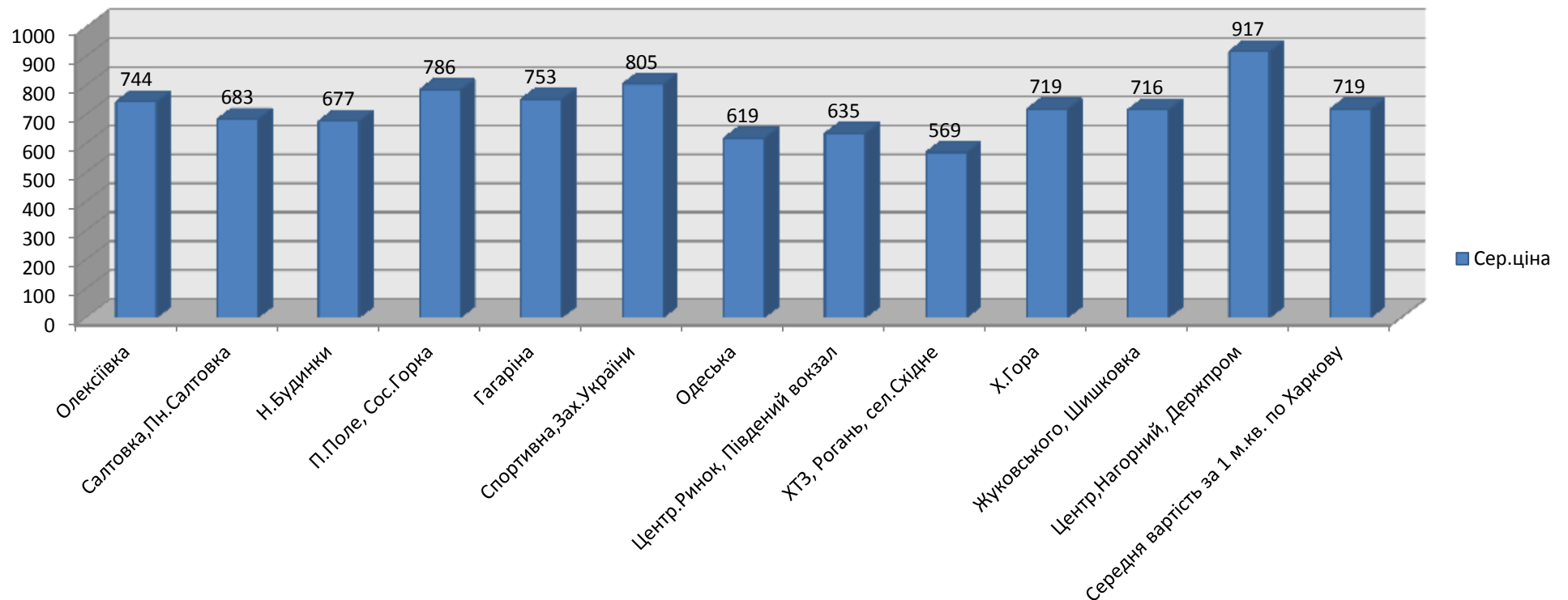
На вторинному ринку нерухомості міста Харкова спостерігаються такі тенденції, що за минулі шість місяців ціна почала поступово підвищуватися. Можна говорити, що активне підвищення почалося починаючи **з травня 2019 р.**

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.

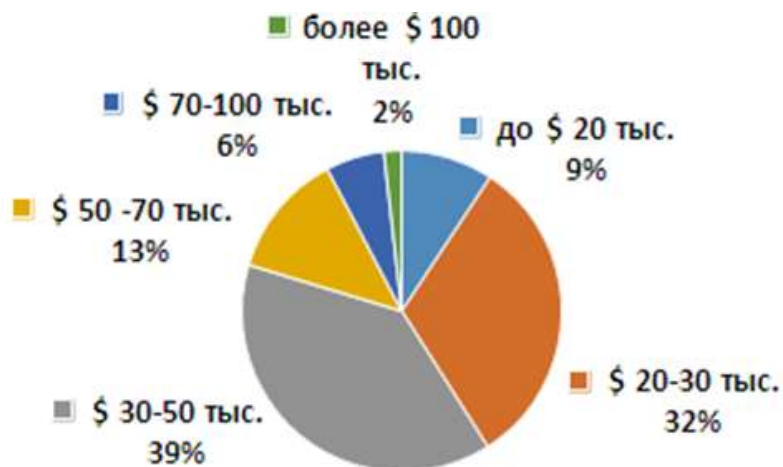
Середнє зниження вартості від виходу на ринку до продажу та середній торг складає 5-10% від первинної вартості об'єкта нерухомості.

За підсумками **лютого 2020 р.**, найменша середня вартість 1 кв.м. житла була зафіксована в районі ХТЗ, Рогань, сел. Східний, яка склала **569\$ / кв.м.** Найбільша середня ціна за квадратний метр у **лютому 2020р.** була зафіксована в таких районах як: Центр, Нагірний, Держпром і склала **917\$ / кв.м.**

Графік середньої ціни 1м2 по районах Харкова у лютому 2020р.



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 **лютий 2020р.**

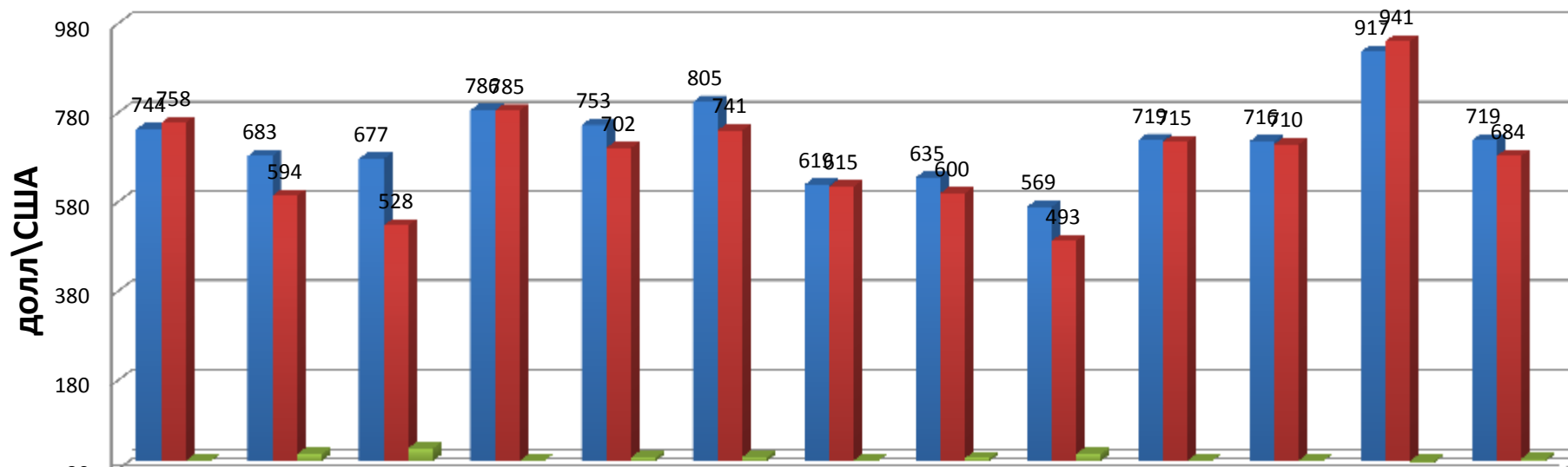
Назва району	1-ком. Квартири			2-ком. Квартири			3-ком. Квартири			Середня вартість за 1 м.кв. по районам
	мін	серед	макс	мін	серед	макс	мін	серед	макс	
Олексіївка	677	767	1063	681	757	1235	650	707	1116	744
Салтовка, Пн. Салтовка	486	820	1097	442	719	1102	391	511	1009	683
Н. Будинки	488	699	945	546	677	905	449	656	833	677
П. Поле, Сос. Горка	700	830	1247	611	775	1044	661	753	1000	786
Гагаріна	625	763	1037	605	809	1193	614	687	835	753
Спортивна, Зах. України	570	883	1333	488	705	1150	671	826	1000	805
Одеська	673	677	1096	434	560	833	616	619	718	619
Центр. Ринок, Південний вокзал	533	700	1255	522	652	1092	321	553	757	635
ХТЗ, Рогань, сел. Східне	478	627	875	522	522	750	547	559	714	569
Х. Гора	667	840	1078	677	677	941	337	640	1030	719
Жуковського, Шишківка	600	750	950	671	671	976	458	728	840	716
Центр, Нагорний, Держпром	800	900	1718	926	926	1539	535	925	1056	917
Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову	608	771	1141	594	704	1063	521	680	909	719

За даними аналітичного відділу «ХІАН», у **лютому 2020** року вартість вторинного ринку житла, зафіксована на позначці **719** дол/кв.м. Підвищення середньої вартості зафіксовано в районах: Спортивна, Захисників України, Салтівка, Пн. Салтівка, Гагаріна, Н.Будинки, Х.Гора, Жуковського, Шишковка.

Знизилась середня вартість в таких районах: Олексіївка, Одеська, Центр, Нагірний, Держпром, П.Поле, Соснова Гірка, Центральний Ринок, Південний Вокзал, ХТЗ, Рогань, сел.Східне.

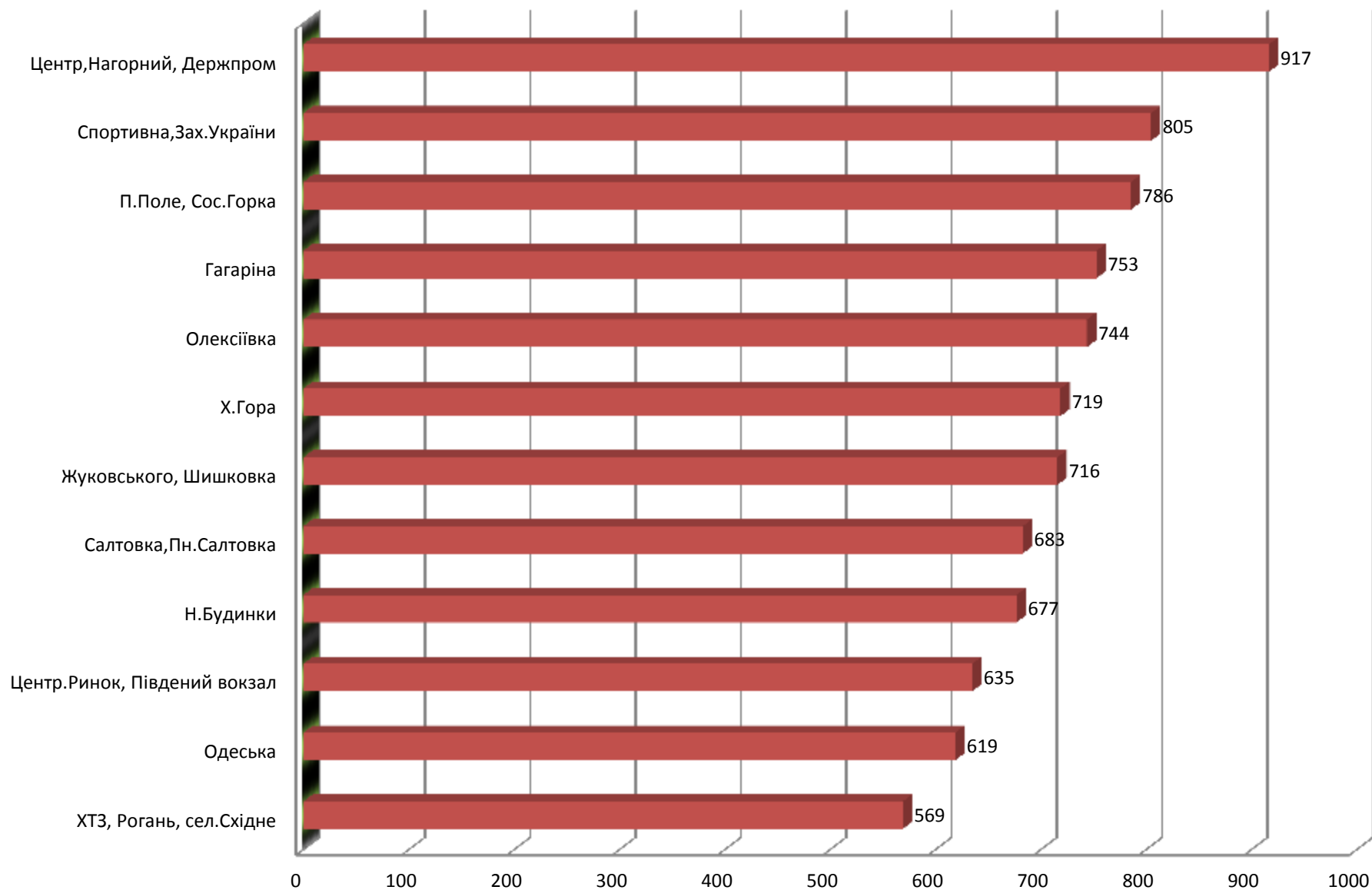
Райони, які користуються Найбільшим попитом попитом по Харкову це: район метро «Наукова», метро «Студентська», «Героїв Праці», метро «Холодна Гора», метро «Ботанічний Сад», метро «Олексіївська» та «Перемоги».

Графік середньої ціни 1м2 квартир у лютому 2020р. порівняно з лютим 2019р.

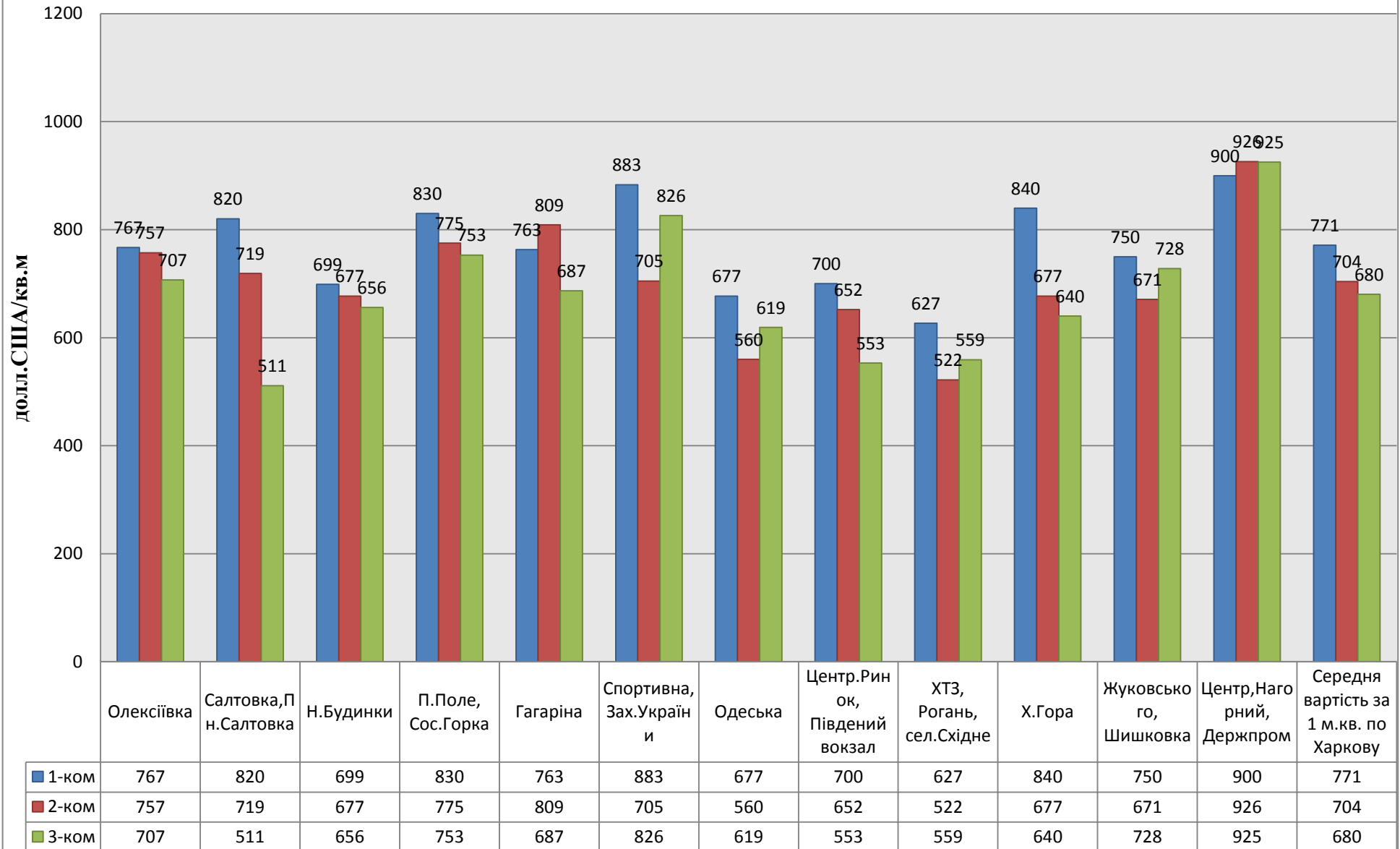


	Олексіївська	Салтовка, Пн. Салтовка	Н. Будинки	П. Поле, Сос. Горка	Гагаріна	Спортивна, Зах. України	Одеська	Центр. Ринок, Південний вокзал	ХТЗ, Рогань, сел. Східне	Х. Гора	Жуковського, Шишковка	Центр, Нагірний, Держпром	Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову
■ Лютий 20	744	683	677	786	753	805	619	635	569	719	716	917	719
■ Лютий 19	758	594	528	785	702	741	615	600	493	715	710	941	684
■ Зміни в ціні, %	-2	15	28	0	7	9	1	6	15	1	1	-3	5

Рейтинг районів Харкова по середній вартості пропозиції 1 кв.м квартир на вторинному ринку на 01.03.2020 р.



Діапазон цін за лютий 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 \$ /

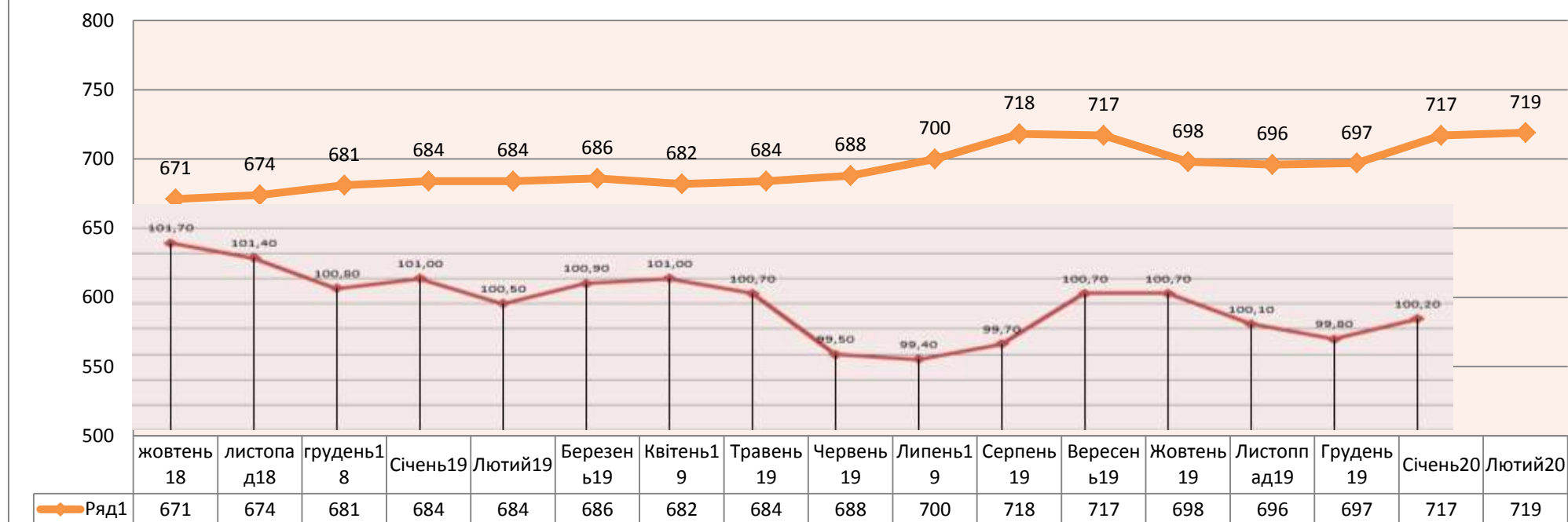
Індекс інфляції, або, що теж саме, індекс споживчих цін — показник, що характеризує зміни загального рівня цін на товари та послуги, які купує населення для невиробничого споживання.

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.

Фахівці аналітичного відділу АН «ХІАН» прогнозують, 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.