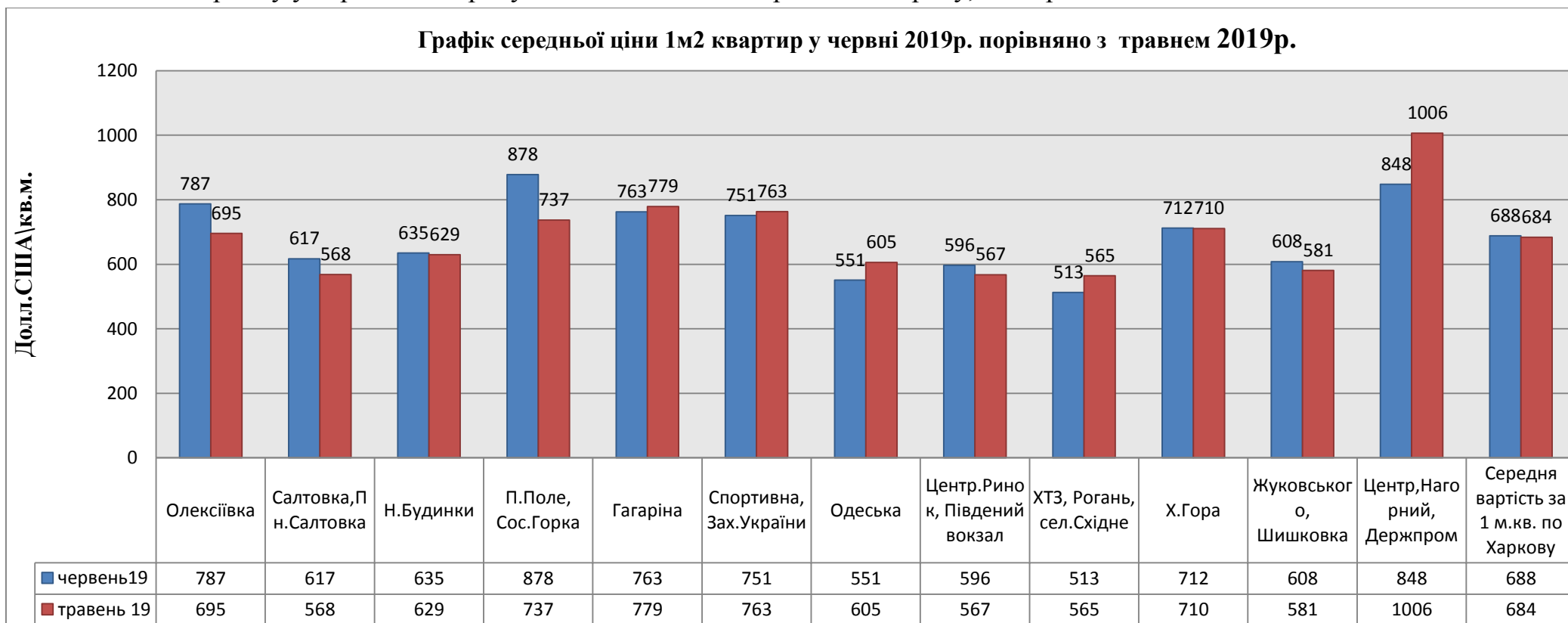


Я б назвав ситуацію на ринку нерухомості сьогодні як **стриманий оптимізм**. Чому? Тому що багато факторів, що впливають на ринок нерухомості показують стабілізацію ринку. Але ця стабілізація дуже крихка. Хоча ціни на ринку практично майже не змінилися з середини 2016- го року. Фактично півтора року ціни на ринку нерухомості знаходяться в одному і тому ж ціновому діапазоні. При цьому, звичайно можна говорити про те що падіння ринку закінчилася. А ось перспективи ринку дуже похмурі і, зовсім, не зрозуміло почне ринок підніматися. Або, можливо, це стабілізація ще триватиме протягом одного двох років.

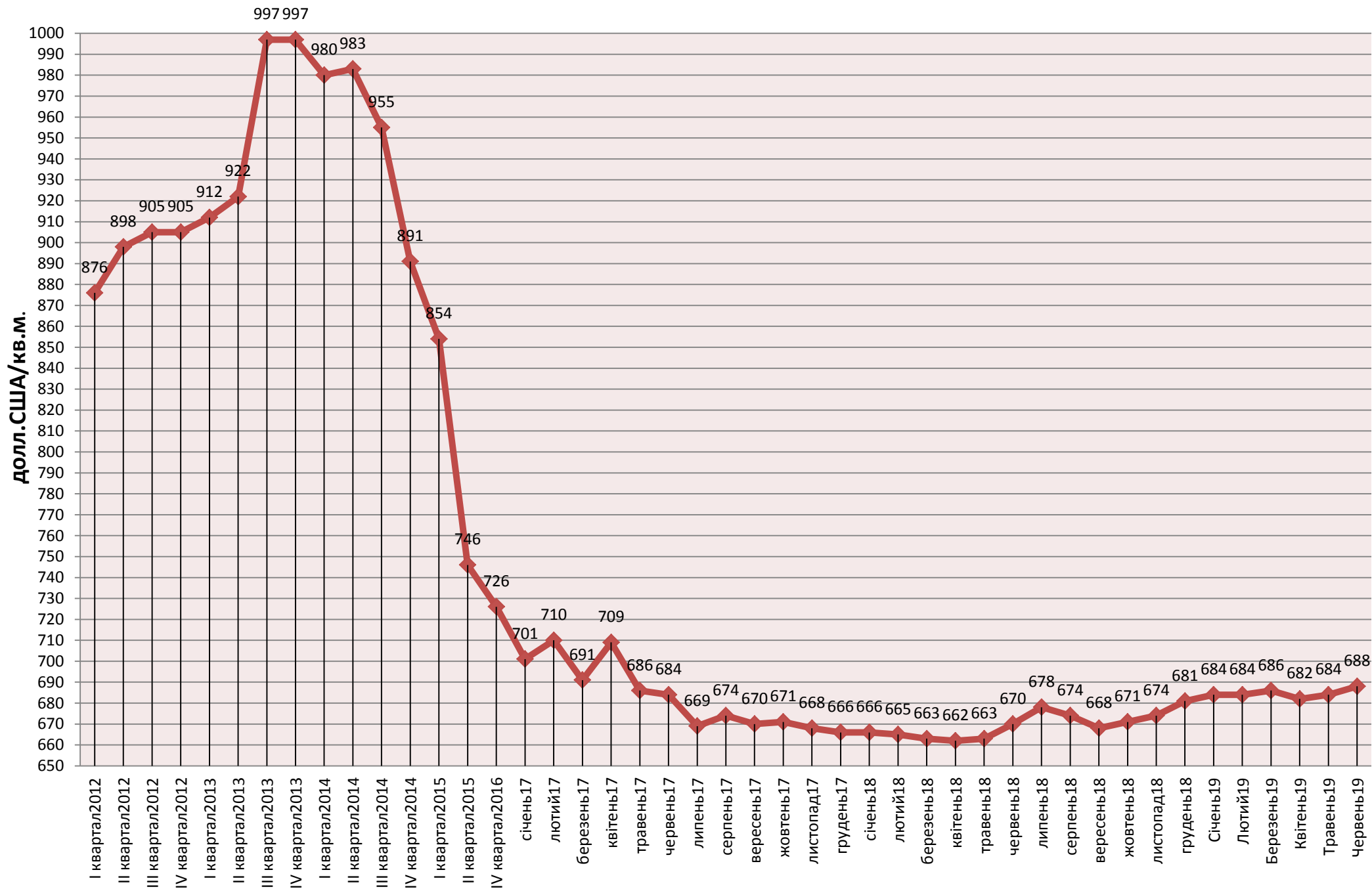
Проаналізовано житлова нерухомість яка продається на вторинному ринку це 1,2,3,4 кімнатні квартири м. Харкові. Затребувані вартістю від 16 до 40 тис. доларів США. Відзначається, що за останні місяці зросли ціни на малогабаритне і недороге житло. Все більш популярним стає « смарт житло », об'єкти економ-класу. 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 червні 2019 року по відношенню до травня 2019 року, відображає підвищення ціни.

Графік середньої ціни 1м2 квартир у червні 2019р. порівняно з травнем 2019р.



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



На вторинному ринку нерухомості міста Харкова спостерігаються такі тенденції, що за минулі шість місяців ціна стабілізувалася. Можна говорити про стабілізацію цін починаючи з травня 2016 р середня ціна 1 м.кв. з травня 2016- го року по червень 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.

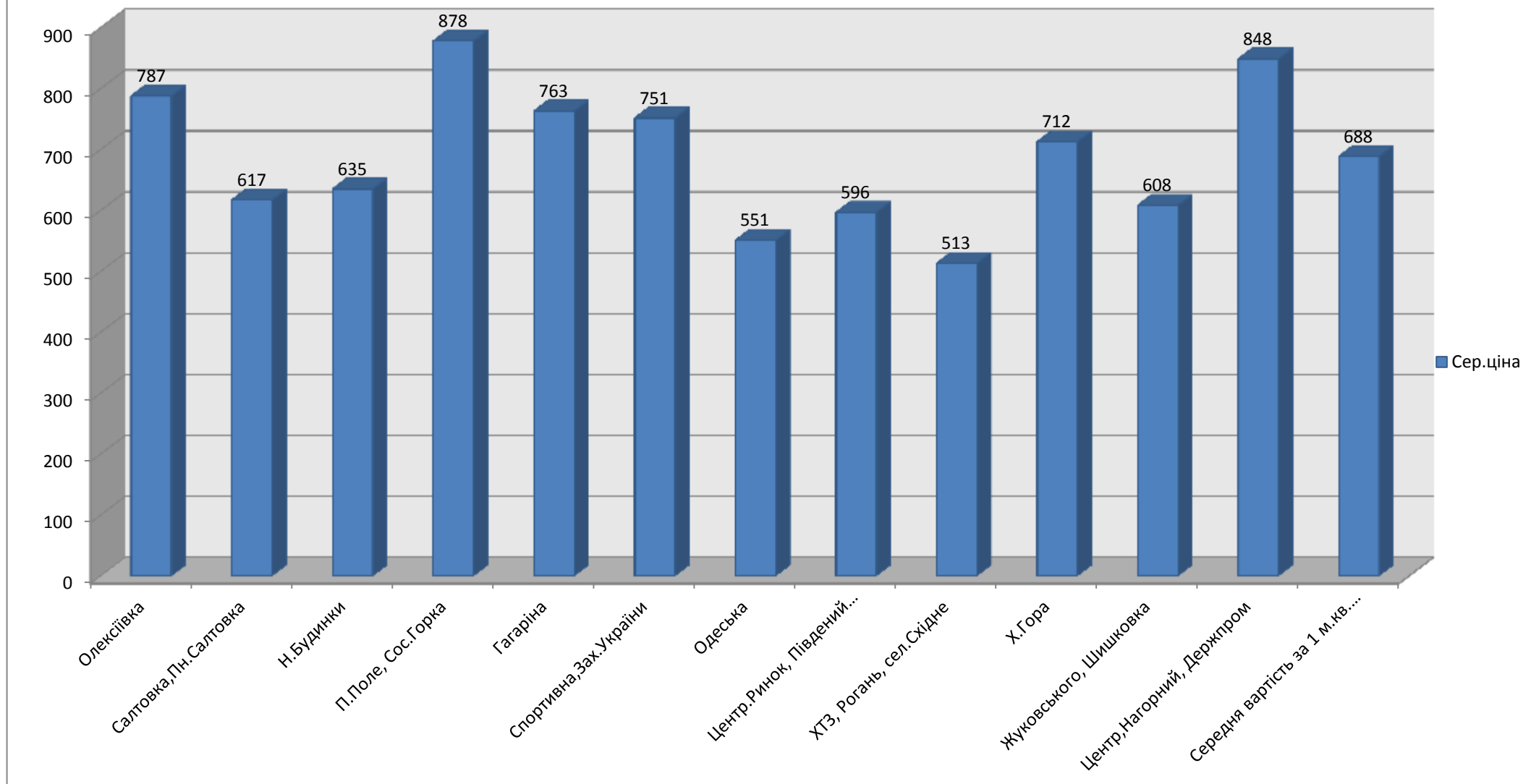
Говорячи про середні ціни на вторинному ринку нерухомості за друге півріччя 2019 р слід зазначити що мінімальні ціни в місті Харкові були в районах ХТЗ, селище Східний, Центральний ринок, Південний вокзал. Середня вартість 1 м.кв. в цих районах становила 565 - : - 567 \$ за квадратний метр.

Максимальна ціна в місті Харкові це 1000 \$ за квадратний метр і максимальні ціни були в першому півріччі зафіксовані в Нагірному районі, в Центрі, в районі Держпром і районі метро Наукова.

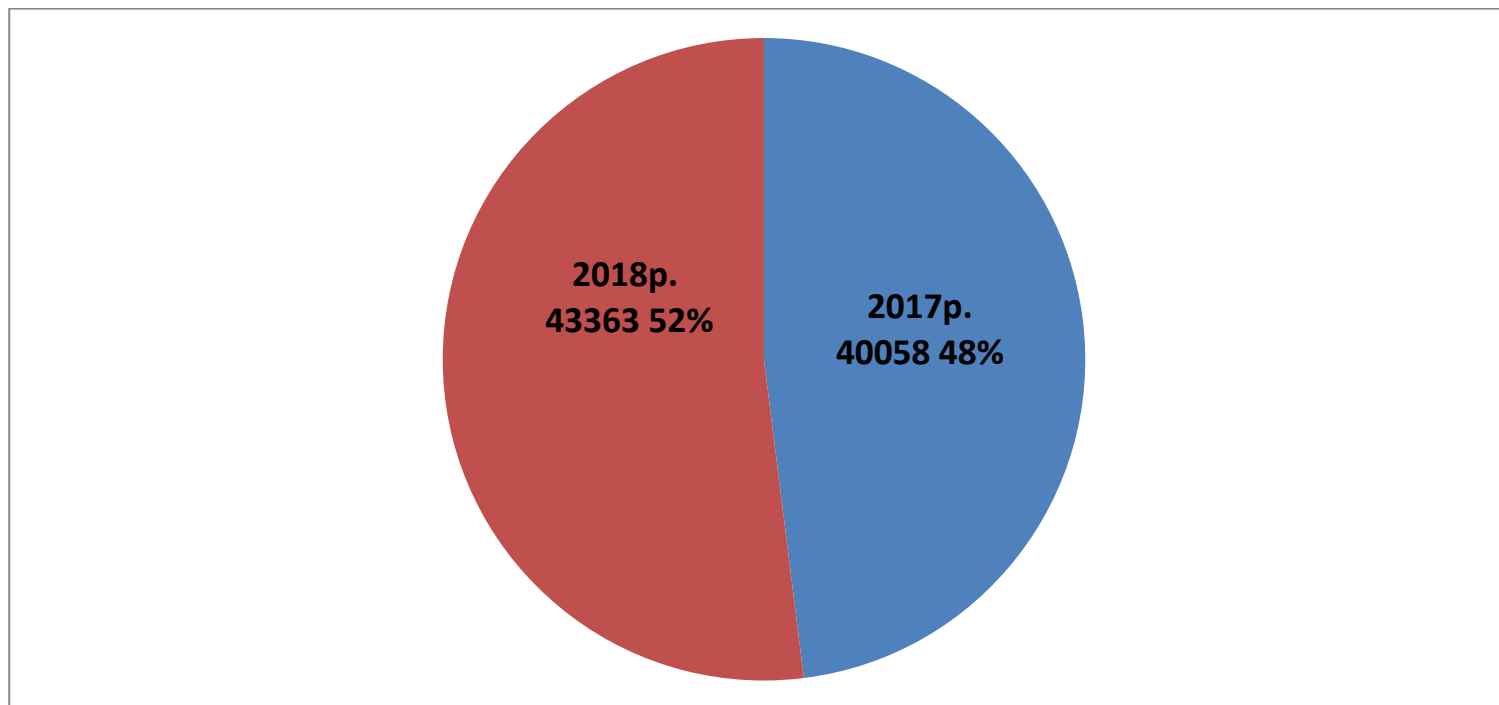
Середнє зниження вартості від виходу на ринку до продажу та середній торг складає 5-10% від первинної вартості об'єкта нерухомості.

За підсумками червня 2019 р., найменша середня вартість 1 кв.м. житла була зафіксована в районі ХТЗ, Рогань, сел. Східний, яка склала 513\$ / кв.м. Найбільша середня ціна за квадратний метр у травні 2019р.була зафіксована в таких районах як: Центр, Нагірний, Держпром і склала 848\$/ кв.м.

Графік середньої ціни 1м2 по районам Харкова у червні 2019р.



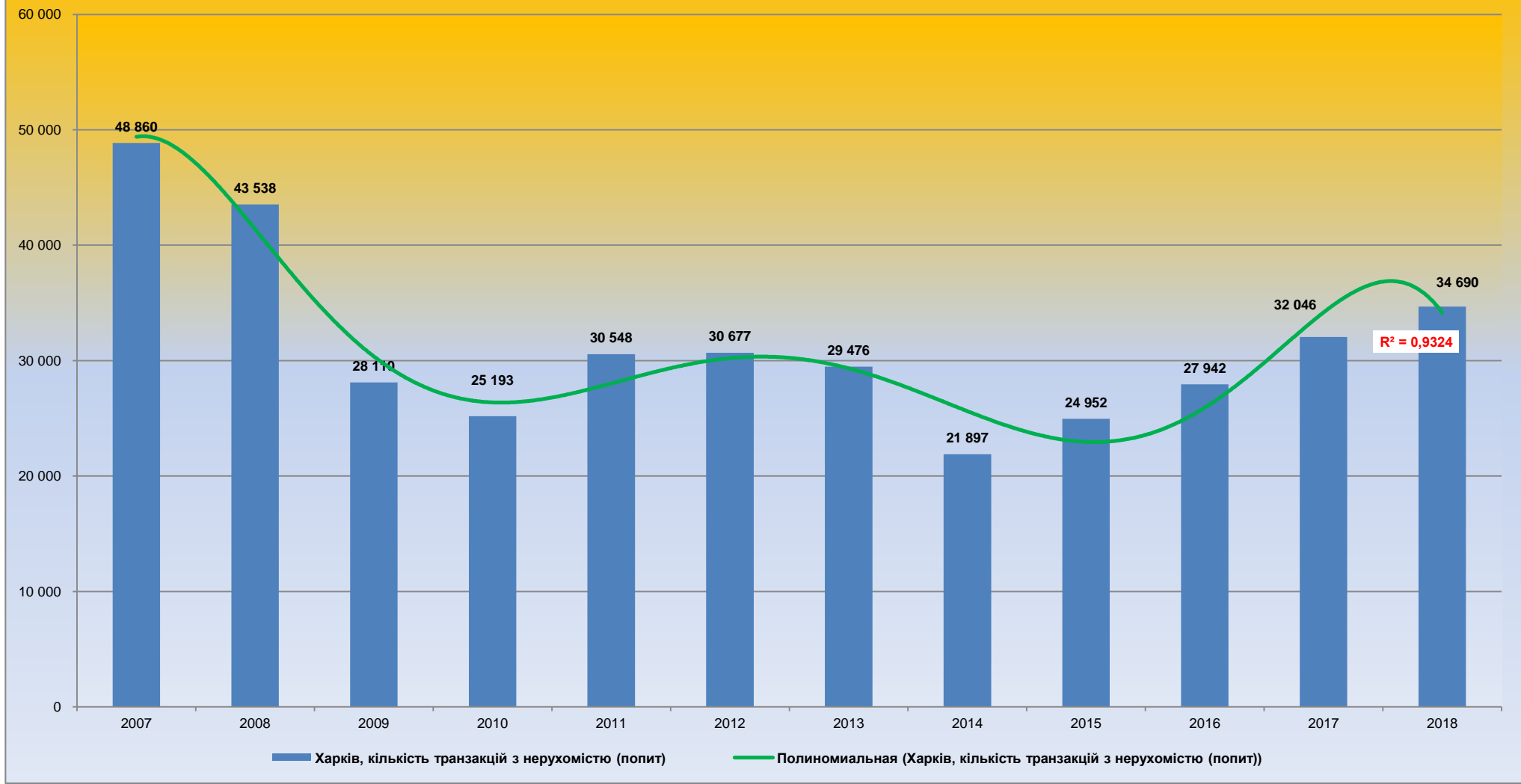
Загальна кількість придбаних квартир у Харківській області за 2017р. становить: 40 058, за 2018 р. становить 43 363. Різниця при цьому становить 8,3%. (дані Міністерства юстиції України)



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

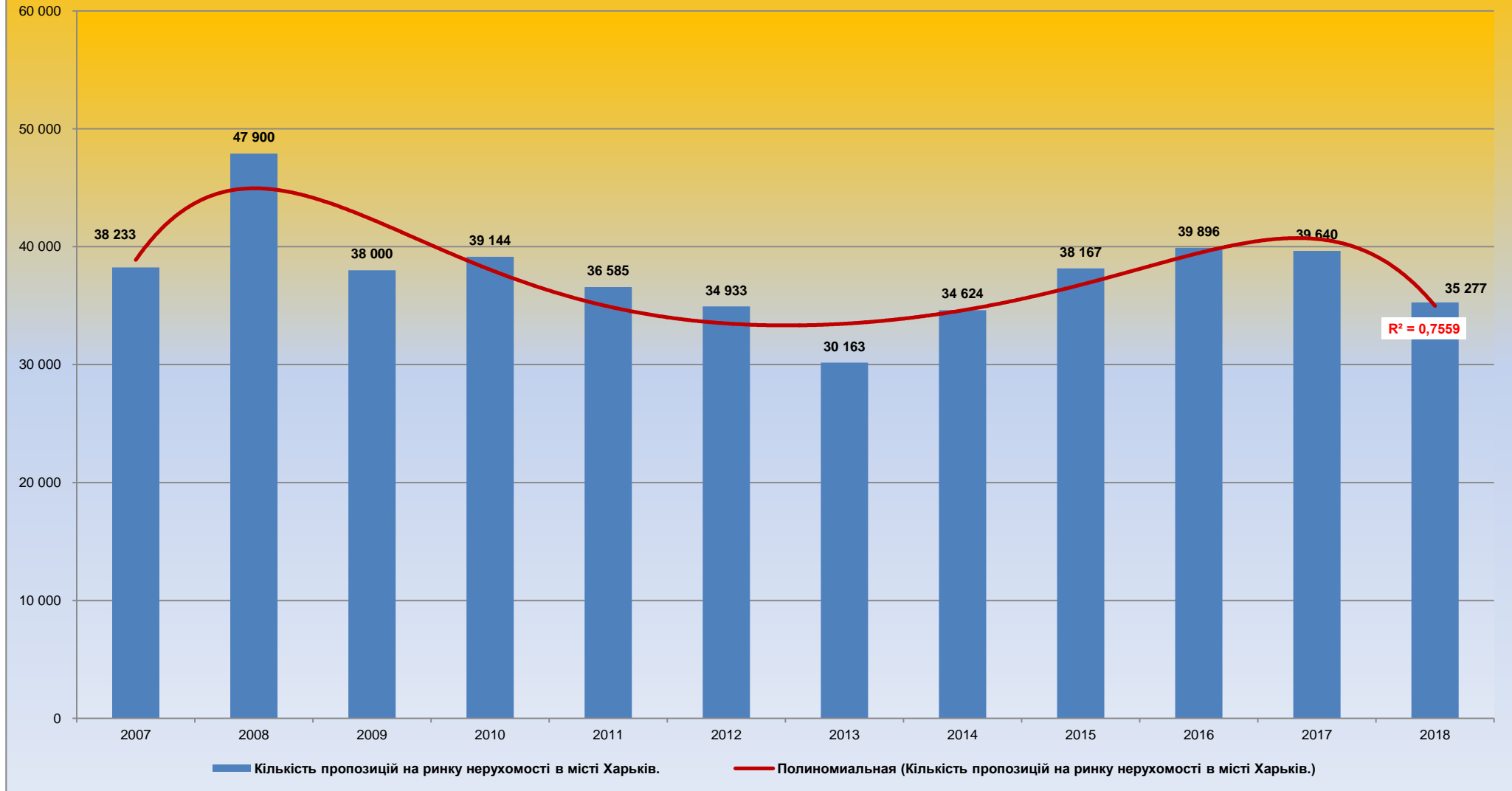
«Ретроспектива реалії та перспектива ринку нерухомості України» КІЛЬКІСТЬ ТРАНЗАКЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ (ПОПИТ) М. ХАРКІВ

ДАНИ ДЕРЖСТАТ УКРАЇНИ та ІАЦ «ОЛІМП – КОНСАЛТІНГ »

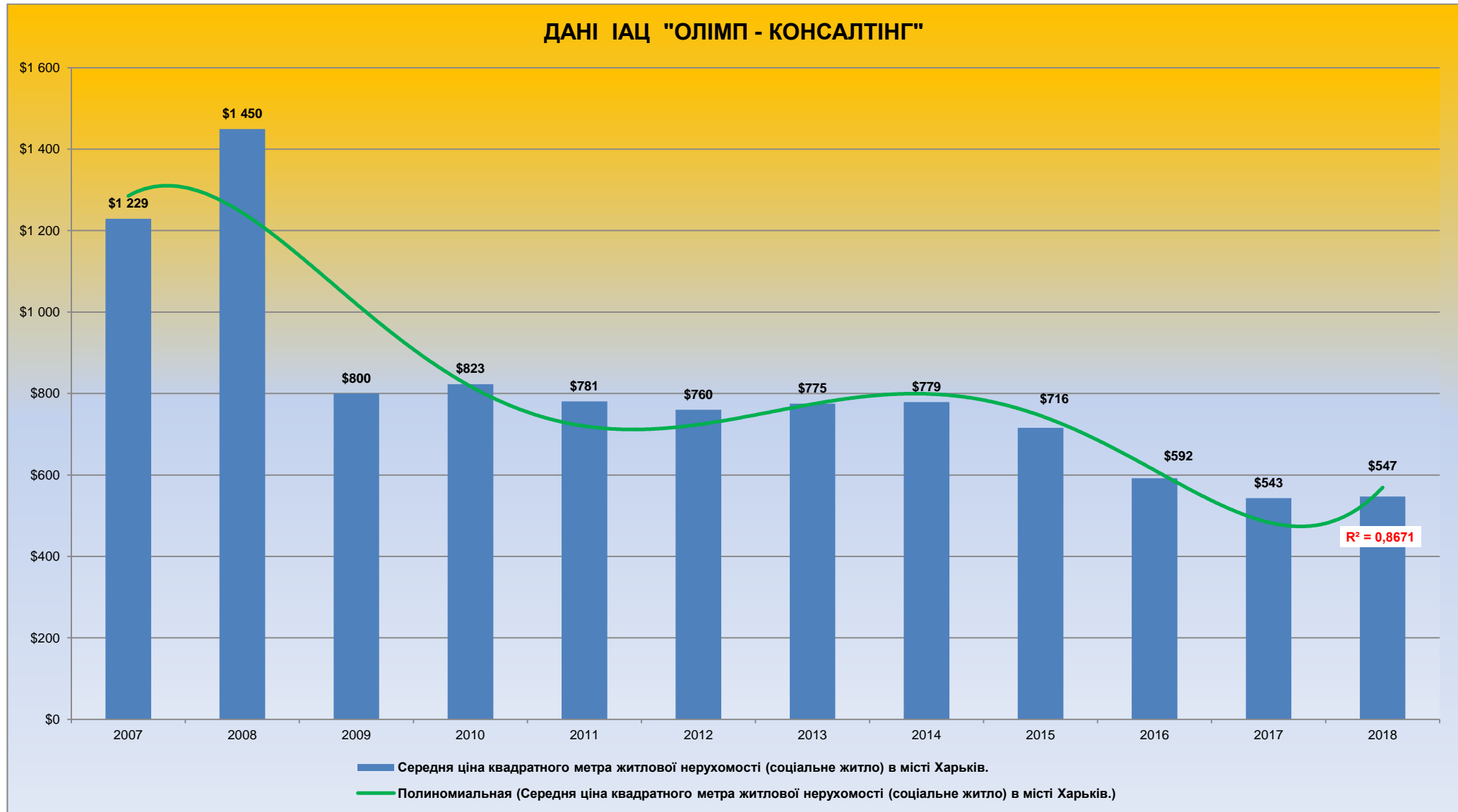


Ретроспектива реалії та перспектива ринку нерухомості України» КІЛЬКІСТЬ ПРОПОЗИЦІЙ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В М. ХАРКІВ

ДАНИ ІАЦ «ОЛІМП – КОНСАЛТІНГ»
ЖИТЛОВИЙ ФОНД М. ХАРКІВ 2017 рік **624 122** квартир



«Ретроспектива реалії та перспектива ринку нерухомості України» **СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ КВ.М., ЖИТЛОВОЇ
НЕРУХОМОСТІ (СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО) М. ХАРКІВ**



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

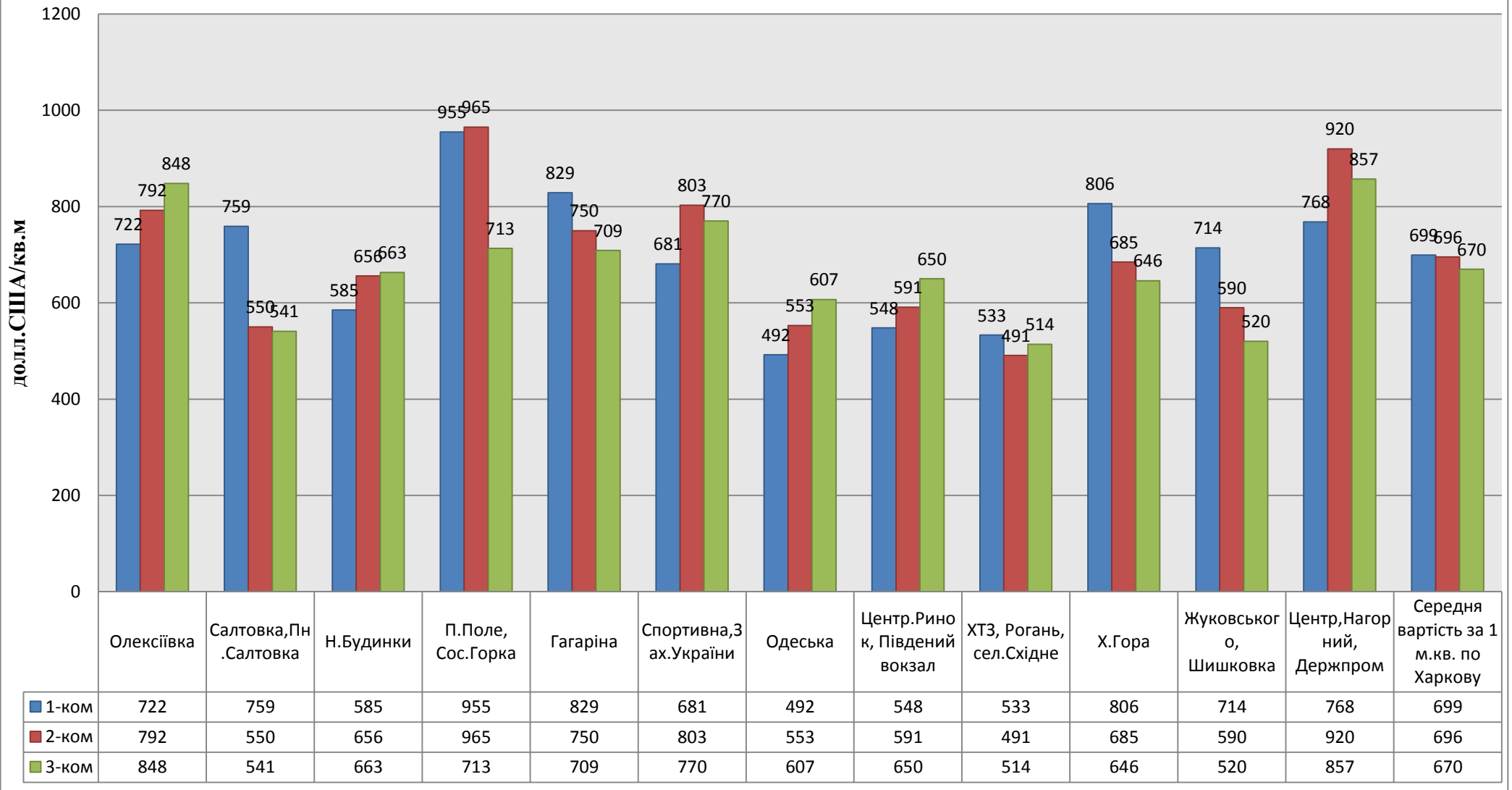
Назва району	1-ком. Квартури			2-ком. Квартури			3-ком. Квартури			Середня вартість за 1 м.кв. по районам
	мін	серед	макс	мін	серед	макс	мін	серед	макс	
Олексіївка	626	722	1024	528	792	1100	623	848	1484	787
Салтовка, Пн. Салтовка	571	759	872	500	550	614	435	541	1234	617
Н. Будинки	470	585	927	500	656	978	491	663	746	635
П. Поле, Сос. Горка	758	955	1182	688	965	1206	673	713	1074	878
Гагаріна	562	829	896	700	750	961	542	709	913	763
Спортивна, Зах. України	649	681	975	696	803	839	390	770	850	751
Одеська	450	492	773	500	553	833	517	607	816	551
Центр. Ринок, Південний вокзал	387	548	817	439	591	1153	373	650	987	596
ХТЗ, Рогань, сел. Східне	515	533	600	486	491	622	390	514	614	513
Х. Гора	575	806	1300	413	685	1320	559	646	906	712
Жуковського, Шишковка	636	714	939	522	590	813	813	520	651	608
Центр, Нагорний, Держпром	523	768	1000	527	920	1333	674	857	1000	848
Середня вартість за 1 м.кв. по Харкову	560	699	942	542	696	981	540	670	940	688

За даними аналітичного відділу «ХІАН», у червні 2019 року вартість вторинного ринку житла, зафіксована на позначці **688** дол/кв.м. Підвищення середньої вартості зафіксовано в районах: Салтівка, Пн. Салтівка, Олексіївка, Н. Будинки, Центральний Ринок, Південний Вокзал, Х. Гора, Жуковського, Шишковка, : П. Поле, Соснова Гірка

Знизилась середня вартість в таких районах, Гагаріна, Спортивна, Захисників України, Одеська, ХТЗ, Рогань, сел. Східне, , 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».

Діапазон цін за червень 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 \$.

I, 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 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.