

# Анализ рынка жилой недвижимости г.Харькова по итогам 3 квартала 2015 г.

**Виктория Рыльцева**

член Правления Харьковского отделения  
Украинского общества оценщиков,

ведущий оценщик  
ВОО «Союз оценщиков земли»

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ



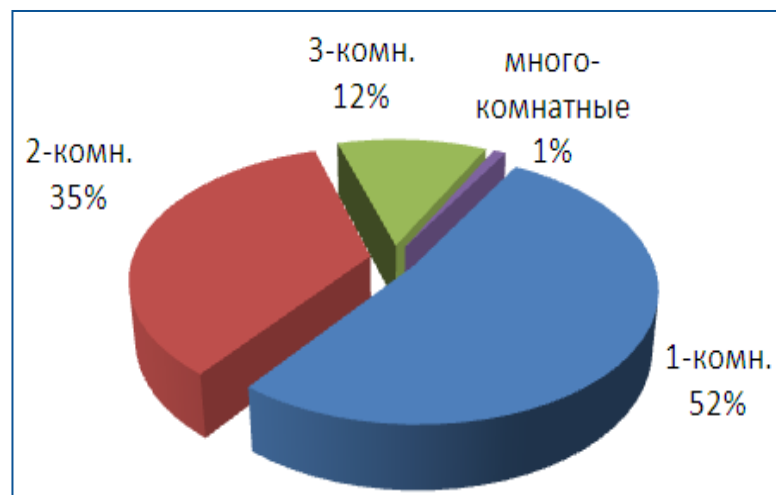
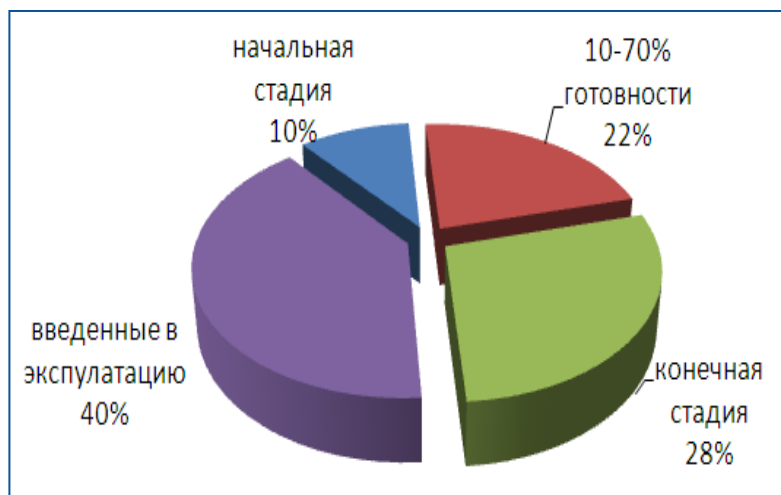
## Жилой фонд Харькова

Общий жилой фонд Харькова составляет порядка 31,857 млн. кв. м.

С 2002 г. в эксплуатацию было введено порядка 2,824 млн.кв.м. жилья

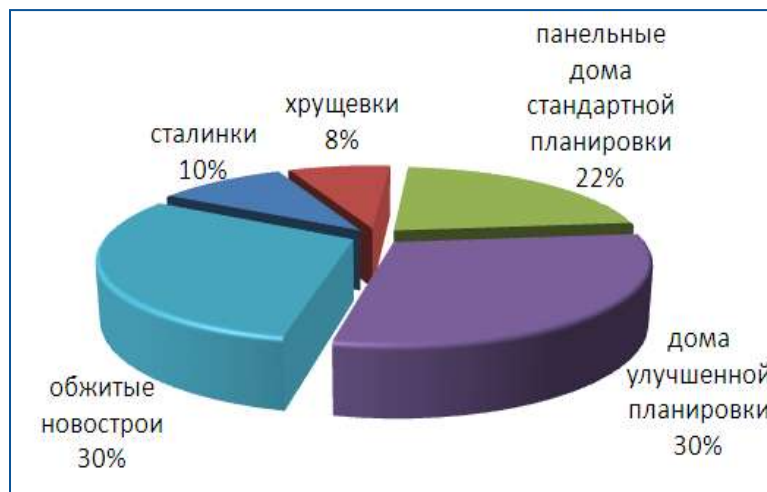
# СПРОС.

# Первичный рынок



# СПРОС.

# Вторичный рынок

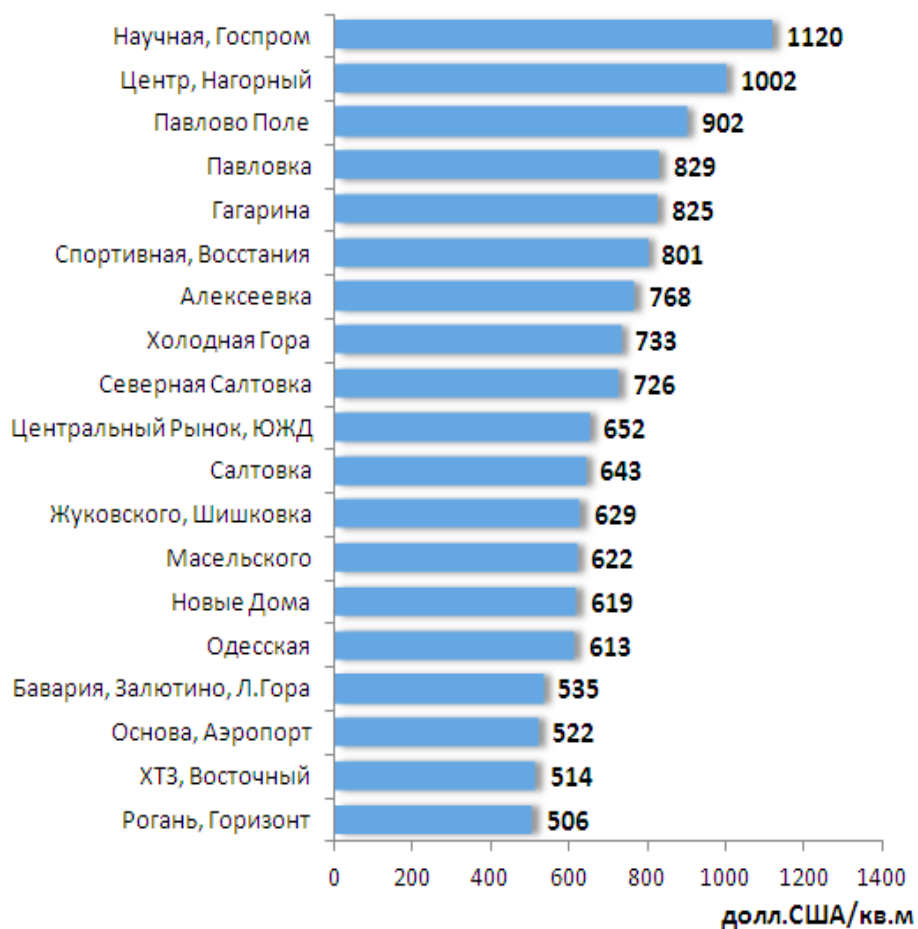


# ЦЕНЫ

## На 01.11.2015 г.

### Вторичный рынок жилья

Средняя стоимость кв.м жилья по бытовым районам



### Первичный рынок жилья

Диапазон стоимости жилья по классам в долл.США

| Класс   | Диапазон стоимости кв.м.,<br>долл.США |             |      |
|---------|---------------------------------------|-------------|------|
|         | мин                                   | средняя     | макс |
| Премиум | 950                                   | <b>1187</b> | 1510 |
| Бизнес+ | 506                                   | <b>887</b>  | 1475 |
| Бизнес  | 393                                   | <b>575</b>  | 1010 |
| Эконом  | 262                                   | <b>396</b>  | 655  |

Диапазон стоимости жилья по классам в гривне

| Класс   | Диапазон стоимости кв.м,<br>грн. |               |        |
|---------|----------------------------------|---------------|--------|
|         | мин                              | средняя       | макс   |
| Премиум | 23 061                           | <b>24 641</b> | 26 703 |
| Бизнес+ | 11 594                           | <b>19 417</b> | 23 600 |
| Бизнес  | 9 000                            | <b>11 897</b> | 16 160 |
| Эконом  | 6 000                            | <b>9 060</b>  | 15 000 |

# ДИНАМИКА ЦЕН

# В долл.США

**Изменение средних  
ценовых показателей:**

**Первичный рынок**

От пика 2008 г.: **-57,8%**

С декабря 2013 г.:  
**-32,3%**

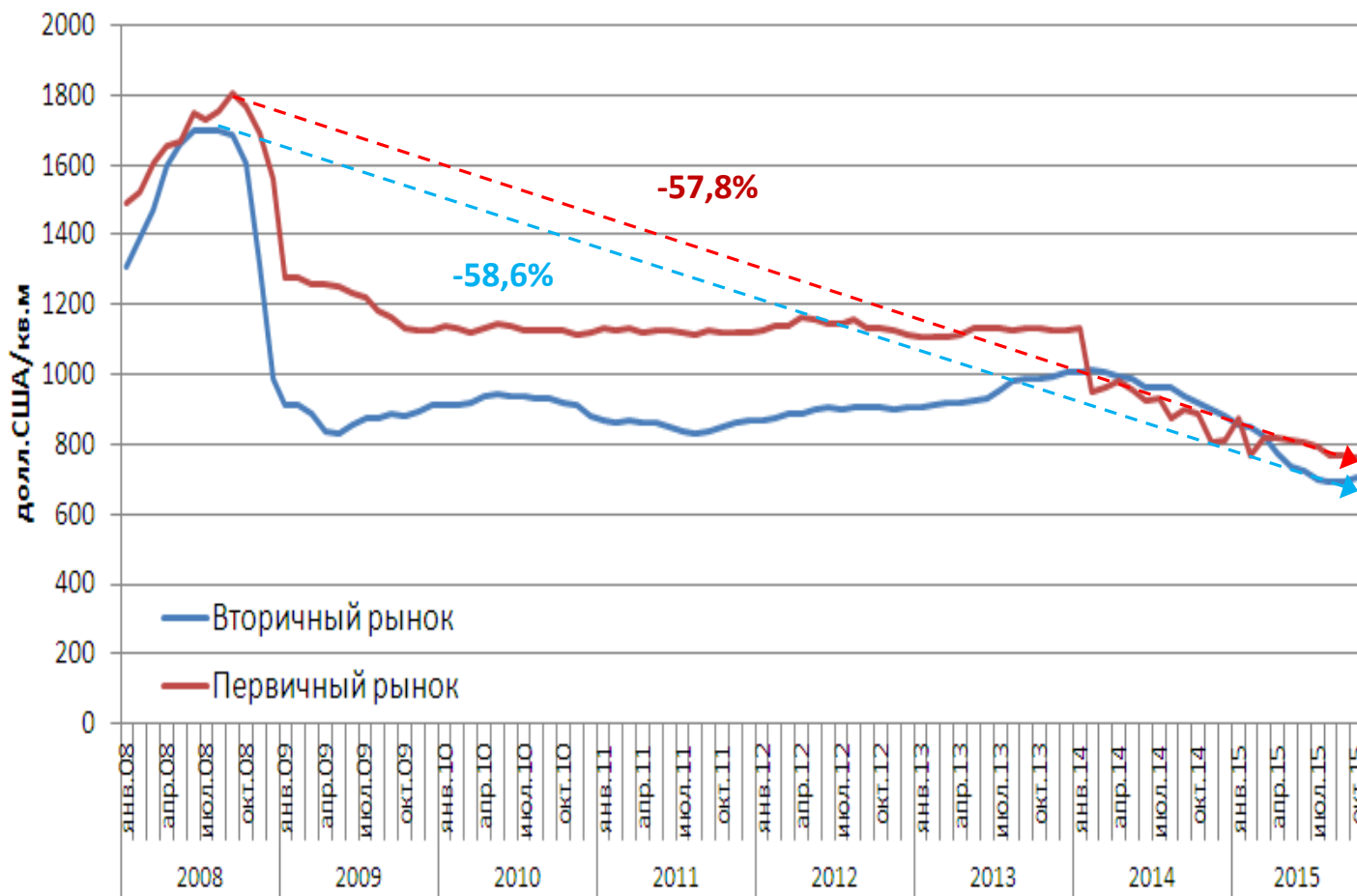
С начала 2015 г.:  
**-6,1%**

**Вторичный рынок**

От пика 2008 г.: **-58,6%**

С декабря 2013 г.:  
**-30,2%**

С начала 2015 г.:  
**-19,9%**





# ДИНАМИКА ЦЕН

## В гривнах

Изменение средних  
ценовых показателей:

### Первичный рынок

От пика 2008 г.: **+85,8%**

С декабря 2013 г.:  
**+80,8%**

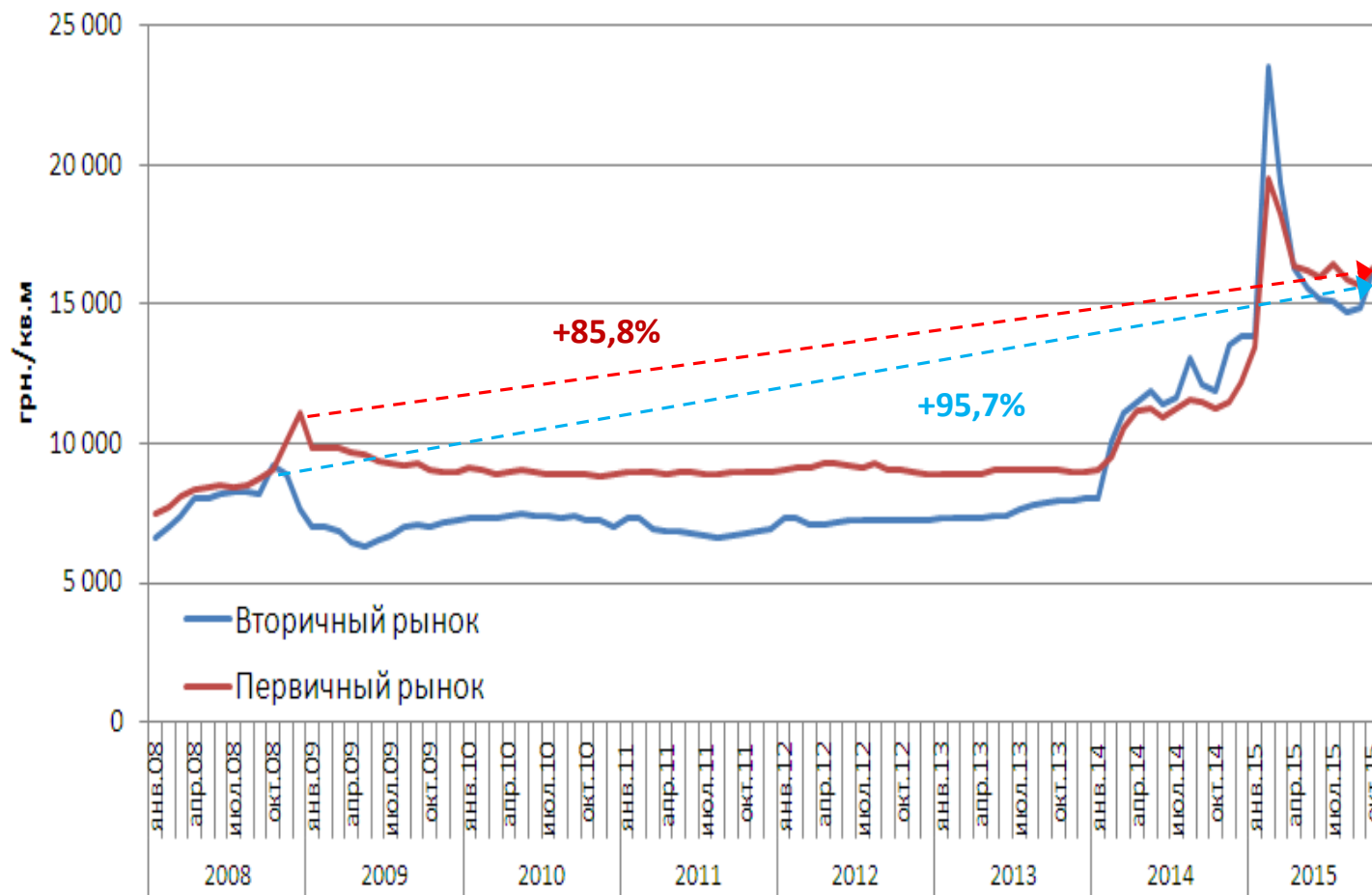
С начала 2015 г.:  
**+33,7%**

### Вторичный рынок

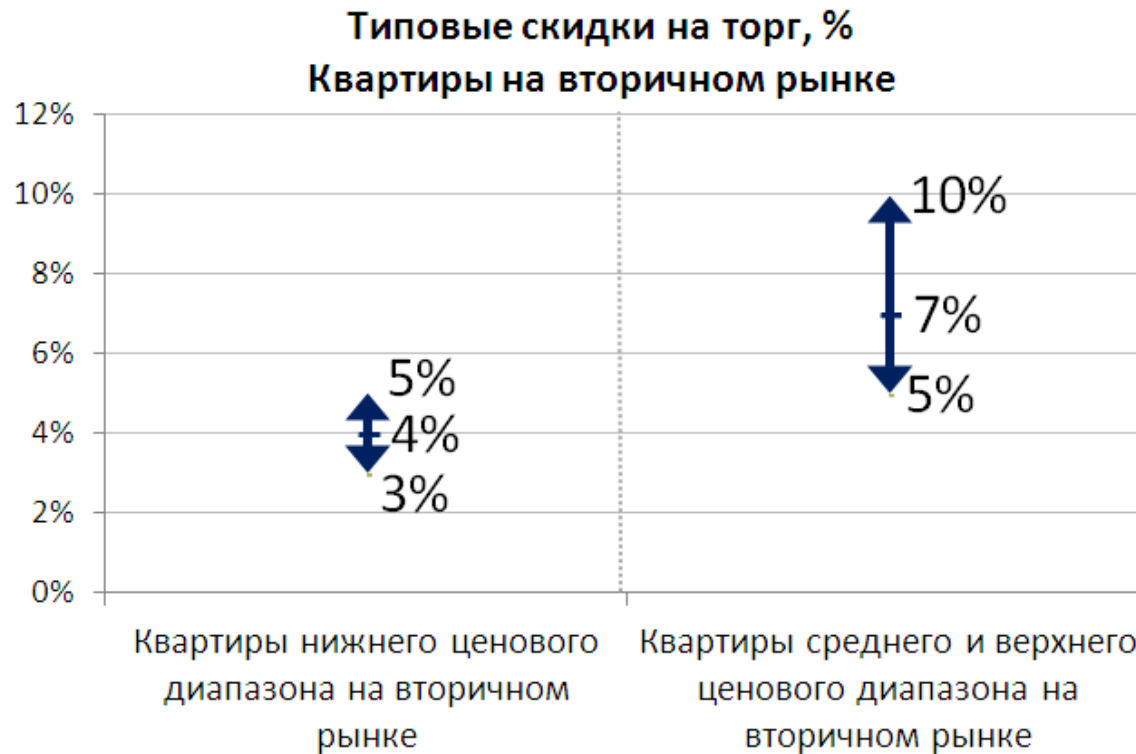
От пика 2008 г.: **+95,7%**

С декабря 2013 г.:  
**+100,1%**

С начала 2015 г.:  
**+16,4%**



# СКИДКА НА ТОРГ

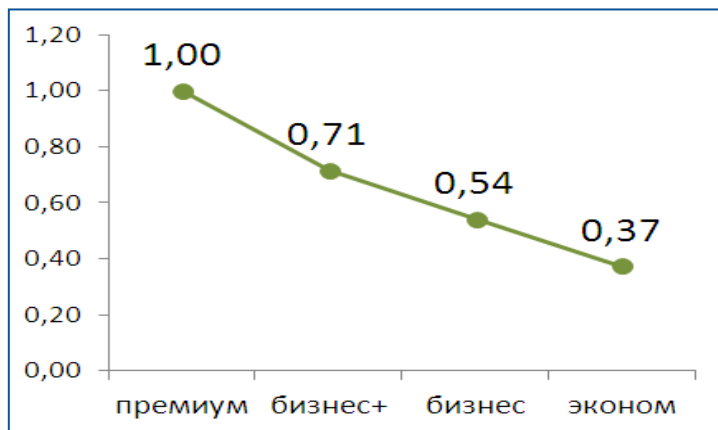


Продавцы квартир большой площади, а также квартир в домах старого фонда готовы уступить **до 15-25% и более** изначально заявленной стоимости



# Мультипликаторы Первичный рынок

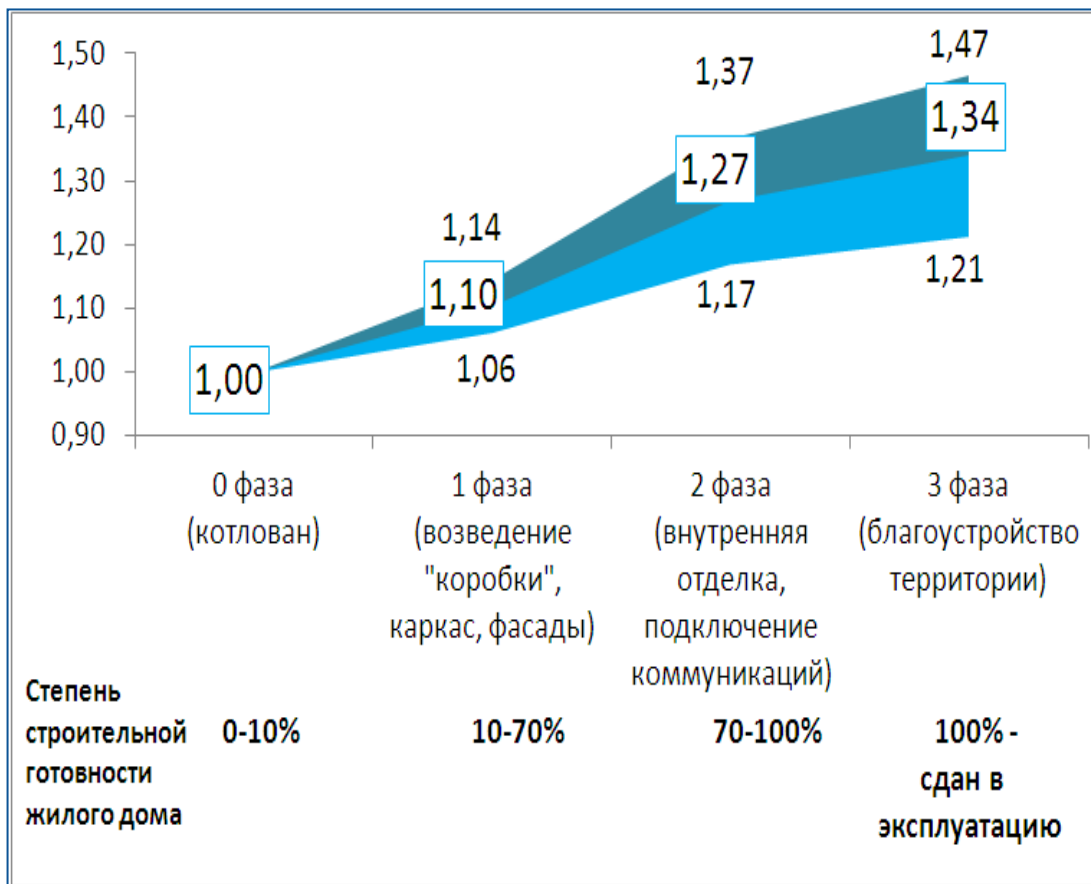
## Класс дома



## Месторасположение

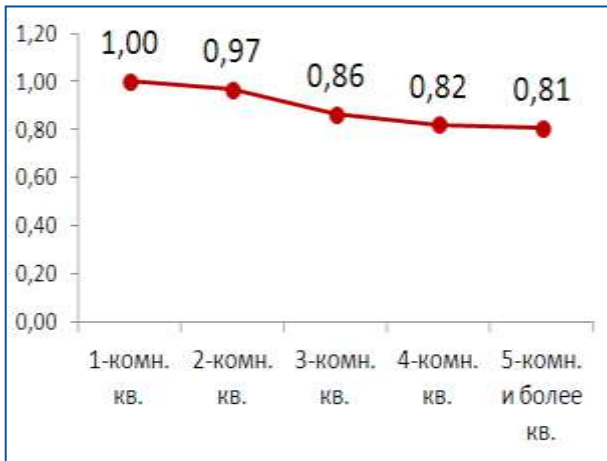


## Стадия реализации проекта

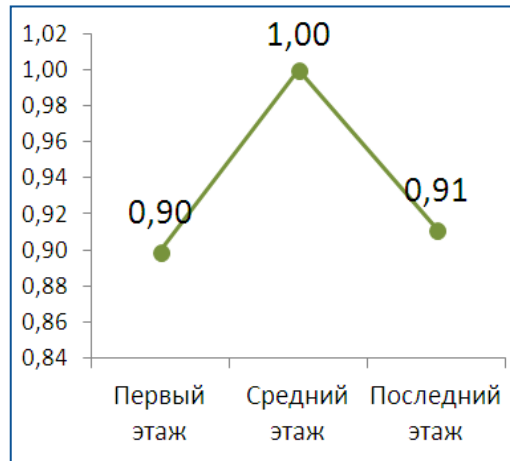


# Мультипликаторы Вторичный рынок

## По количеству комнат



## По этажу



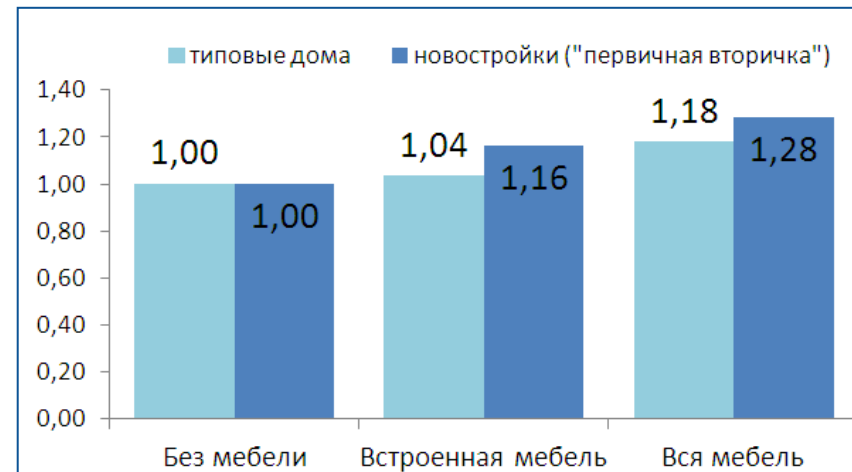
## По месторасположению



## По уровню внутренней отделки



## По наличию мебели



# ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

## Первичный рынок

- Активное использование застройщиками отечественных стройматериалов
- Повышение спроса на дома, построенные с применением энергосберегающих технологий
- Наиболее востребованы квартиры небольшой площади в домах «эконом» и «бизнес-класса»

## Вторичный рынок

- Наиболее активно реализуются квартиры в ценовом диапазоне:
  - 1-комн. – до 18-23 тыс. долл.США;
  - 2-комн. – до 22-28 тыс. долл.США;
  - 3-комн. – до 27-35 тыс. долл.США.
- Период экспозиции квартир:
  - *недорогие* – **2 недели-2 месяца**;
  - *хорошие, но по ценам выше среднерыночных* – **3-5 месяцев**;
  - *элитные* – **от 6 месяцев**;
  - *в старых домах без ремонта* – **от 6 месяцев**

# Контактная информация

**Виктория Рыльцева**

Генеральный директор  
ООО «ПРОКОНСУЛ»

Конт. тел. +380 (57) 719-54-32, 715-75-31

Факс +380 (57) 757-46-07

E-mail: [ryltceva@proconsul.com.ua](mailto:ryltceva@proconsul.com.ua)

**Спасибо за внимание!**