

Володимир Германов,
Менеджер з комунікацій
Germanov10121977@gmail.com
067 3797981

25.08.2021

За перше півріччя вартість квартир в найбільших містах України зросла на 6,4-9%, - дослідження АФНУ і "Увекон"

Із січня по червень 2021 року у найбільших містах України - Києві, Львові, Одесі, Дніпрі та Харкові - середня вартість квартир на вторинному ринку зросла на 6,4-9%. Про це свідчать результати дослідження вторинного ринку України, проведеного [Асоціацією фахівців з нерухомості \(ріелторів\) України](#) спільно з [Геоінформаційним порталом "Увекон"](#).

Київ

Протягом січня-червня середня вартість квартир на вторинному ринку Києва була в діапазоні 1690,9 \$/м² – 1809,8 \$/м². Медіанні ціни (середнє арифметичне максимальної і мінімальної цін) за цей період становлять 1375,0 \$/м² – 1462,7 \$/м². Загалом у Києві за вказаний період середні ціни зросли на 7,0% із 1690,9 \$/м² у січні 2021 до 1809,8 \$/м² у червні 2021 року.

Найдорожча вартість квартир зафіксована у центральних районах столиці: в Печерському середня ціна становила 3065,5 \$/м², у Голосіївському - 1810,5 \$/м², у Шевченківському - 1622,1 \$/м².

Кількість квартир, виставлених на продаж у Києві, становила від 23 тис. до 38,5 тис. щомісяця загальною площею 1,9 млн – 3,1 млн м².

Львів

З початку року середня вартість квартир у Львові зросла на 7,2%: із 994,6 \$/м² у січні 2021 до 1066,0 \$/м² за підсумками червня.

Так середні ціни на вторинному ринку квартир у Львові протягом січня-червня 2021 року коливались в діапазоні 994,6 \$/м² – 1066,0 \$/м². Медіанні ціни за вказаний період склали 925,9 \$/м² – 985,5 \$/м².

Найдорожча вартість квартир зафіксована у таких районах міста: у Галицькому - 1281,2 \$/м², Франківському - 1 067,2 \$/м², Личаківському - 1046,8 \$/м².

Кількість квартир, виставлених на продаж у Львові, становила 6,5 тис. – 8,7 тис. щомісяця, загальною площею 0,4 млн – 0,5 млн м².

Одеса

Діапазон середніх цін на вторинному ринку квартир в Одесі протягом січня-червня 2021 року склав 936,4 \$/м² – 996,6 \$/м². Медіанні ціни за вказаний період були в межах 845,7 \$/м² – 902,6 \$/м².

Із січня по червень середня вартість житла на вторинному ринку Одеси зросла на 6,4%: із 936,4 \$/м² у січні 2021 до 996,6 \$/м² за підсумками червня 2021 року.

Найдорожча вартість квартир зафіксована в таких районах міста: Приморському - 1215,1 \$/м², Київському - 900,1 \$/м².

Кількість квартир, виставлених на продаж в Одесі, становила 58,9 тис.–85,7 тис. щомісяця, загальною площею 3,7 млн – 5,4 млн м².

Дніпро

За період із січня по червень 2021 року вартість житла на вторинному ринку Дніпра зросла в середньому на 7,0%: з 843,5 \$/м² у січні 2021 до 902,5 \$/м² у червні. За вказаний період середні ціни на вторинному ринку житла Дніпра склали 843,5 \$/м² – 902,5 \$/м². Медіанні ціни були в діапазоні 775,0 \$/м² – 837,0 \$/м².

Найдорожчі квартири пропонувалися у Соборному (1098,5 \$/м²), Центральному (1009,1 \$/м²) та Амур-Нижньодніпровському (902,5 \$/м²) районах міста.

Кількість квартир, виставлених на продаж у Дніпрі, становила 8,2 тис. – 10,7 тис. щомісяця, загальною площею 0,5 млн – 0,7 млн м2.

Харків

З початку року середня вартість житла на вторинному ринку житла Харкова зросла на 9,2%: з 790,2 \$/м2 у січні 2021 до 862,9 \$/м2 у червні 2021 року.

Середні ціни на вторинному ринку квартир у Харкові протягом січня-червня 2021 року коливались в діапазоні 776,3 \$/м2 – 862,9 \$/м2. Медіанні ціни за вказаний період були в межах 692,3 \$/м2 – 785,7 \$/м2.

Найдорожча вартість квартир спостерігалася в Шевченківському (1074,2 \$/м2), Новобаварському (1058,9 \$/м2) і Основ'янському (864,9 \$/м2) районах міста.

Кількість квартир, виставлених на продаж у Харкові, становила 19,5 тис. – 31,4 тис. щомісяця, загальною площею 0,9 млн – 1,7 млн м2.

Юрій Піта, президент Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України, підкреслив, що впродовж першого півріччя спостерігалася тенденція зростання вартості житла в містах-мільйонниках.

“Протягом поточного року спостерігається концентрація фінансових ресурсів у великих містах, що може свідчити, як про посилення міграційних процесів - відтік працездатних громадян з провінції, так і про інвестиційну привабливість житла саме у великих містах”, - прокоментував експерт.

Він зазначив, що, на відміну від первинного ринку, де щомісячне середнє зростання вартості м2 спостерігається на рівні близько 3-3,5% у гривні (2% в доларовому еквіваленті), вартість квартир на вторинному ринку України залишається досить прогнозованою.

“У 2021 році динаміка зростання вартості житла на вторинному ринку у найбільших містах України майже в 1,5-2 рази нижче, ніж на первинному ринку”, - зазначив він. У той же час, на думку експерта, вартість житла на вторинному ринку вже майже досягла своєї верхньої позначки, що зумовлене рівнем інфляції та рівнем купівельної спроможності.

“В осінній період вартість квартир на вторинному ринку в доларовому еквіваленті у найбільших містах країни може зрости ще на 2-3% (гривневі коливання можуть бути більш відчутними: 5-7%). Проте багато що залежатиме від загальної економічної ситуації в країні, яка суттєво впливає на рівень попиту”, - підкреслив Юрій Піта

У свою чергу **Володимир Шалаєв, генеральний директор групи компаній “Увекон”**, вважає, що “ресурс” попиту вже майже вичерпався, адже “пандемічний бум” на житло дедалі спадає. Так, за його даними, 50-55% всіх придбань на вторинному ринку пов'язані з попереднім продажем наявних у власності об'єктів нерухомого майна (переважно квартир та земельних ділянок), близько 40-45% - це інвестиційні придбання з метою збереження та примноження статків.

“Наразі більша частина угод на вторинному ринку спрямована на покращення житлових умов або ж здійснюється з метою збереження коштів”, - наголосив експерт.

На його думку, восени очікується поживлення на вторинному ринку житла: впродовж вересня-жовтня попит може зрости на 10-12%. При цьому, як вказав експерт, попит і пропозиція будуть збалансовані, що стримуватиме стрімке зростання вартості житла.

“Без розвитку повноцінної іпотеки, без збільшення доходів громадян, не варто розраховувати на те, що кількість реальних покупців перевищить наявну пропозицію. Саме тому у найближчі місяці - з вересня по грудень 2021 року - не варто очікувати якихось суттєвих цінових зрушень на вторинному ринку житла”, - підсумував Володимир Шалаєв.

Спільне дослідження вторинного ринку нерухомості, проведене Асоціацією фахівців з нерухомості (ріелторів) України та [Геоінформаційним порталом “Увекон”](#) охоплює

міста: Київ, Львів, Одесу, Дніпро, Харків. Дані зібрані за період з січня по червень 2021 року включно (на основі оприлюднених оголошень про продаж).