

С.М. Кобзан, Р.С. Савчук, В.В. Закружевська, Л.М. Дегтярьова

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

## ДОСЛІДЖЕННЯ ВТОРИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ МІСТА ХАРКОВА

У статті проведено дослідження ринку вторинної нерухомості. Проведено аналіз ринку нерухомості у місті Харкові, а саме однокімнатних, двокімнатних та трикімнатних квартир. Досліджені пропозиції в межах міста, проведено аналіз окремих сегментів ринку вторинної нерухомості. Особливу увагу приділено тенденціям розвитку ринку вторинної нерухомості м. Харкова.

Ключові слова: дослідження ринку, вторинний ринок, купівля-продаж.

### Постановка проблеми

Вторинний ринок нерухомості міста Харкова формується разом з становленням усього українсько ринку нерухомості. Вторинний ринок нерухомості у цей час є достатньо розвиненим та відображує реальні тенденції економічного розвитку регіону та України в цілому.

На сучасному етапі розвитку вторинного ринку маємо дуже значну розбіжність в ціновому аспекті та, завдяки цьому, велику складність в дослідженнях динаміки зміни середньої вартості у часі та визначенні тенденцій розвитку окремих сегментів ринку нерухомості.

### Аналіз ринку вторинної нерухомості

#### 1. Аналіз ринку вторинної нерухомості за даними компанії «Проконсул»

Активність вторинного ринку житлової нерухомості Харкова в липні 2018 року відзначається на рівні попереднього місяця. Більшість покупців віддає перевагу квартири, що вимагають мінімум додаткових капіталовкладень (бажано з вбудованими меблями і побутовою технікою). Середні ціни пропозиції 1 м<sup>2</sup> житла на вторинному ринку житлової нерухомості у Харкові наведені у таблиці 1. Тогр пропонувався у діапазоні 5-10%. Власники найбільш ліквідних варіантів були готові поступатися не більше 3-5%.

Таблиця 1

Ціна пропозиції 1 м<sup>2</sup> житла на вторинному ринку житлової нерухомості у Харкові [10]

Райони	1 к	2 к	3 к	Середня
Центр	950	1023	976	983
Наукова	1011	1030	935	992
Півд.вокзал	606	561	615	564
Олексіївка	800	892	758	817
П.Поле	905	882	781	856
Павловка	798	860	727	794

Продовження табл.1

Х.Гора	703	716	662	694
Спортивна	815	748	681	748
Гагарина	783	733	727	748
Одесская	618	560	532	570
Салтовка	698	652	660	670
Новые Дома	602	545	508	552
ХТЗ	520	467	434	474
Рогань	489	487	427	467
Жуковського	708	572	607	629
Аеропорт	498	463	408	456

Динаміка середньої вартості пропозиції квартир на вторинному ринку Харкова в доларах США і в грн у перерахунку на 1 м<sup>2</sup> з липня 2017 р. по липень 2018 р. Наведена на рисунку 1.

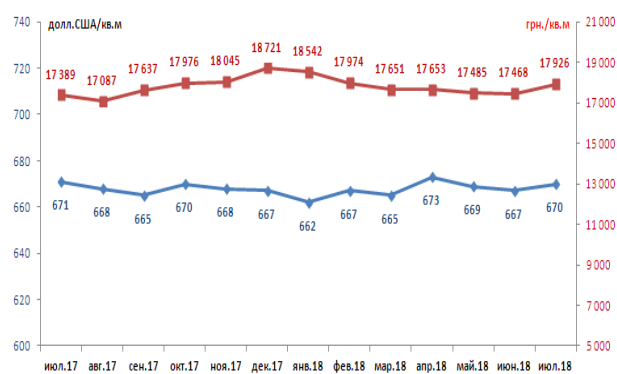


Рис.1. Динаміка середньої вартості квартир на вторинному ринку Харкова [10]

У структурі пропозиції спостерігається подальше розширення цінового діапазону виставлених на продаж об'єктів: скорочується кількість недорогих квартир, в той час збільшується частка квартир з ремонтом в будинках сучасної споруди, що призводить до поступового збільшення середньої вартості [4].

## 2. Аналіз ринку вторинної нерухомості за даними компанії «Харьков-Ріелтор»

Проведемо аналіз ринку нерухомості за липень 2018 року. Таблиця динаміки зміни вартості наведена нижче.

Таблиця 2

Ціна пропозиції 1 м<sup>2</sup> житла на вторинному ринку житлової нерухомості у Харкові [12]

Райони	1 к	2 к	3 к	Середня
Центр	1010	1050	1170	1090
П. Поле	840	1010	870	920
Павлівка	610	660	530	630
Журавлівка	770	650	720	700
Гагаріна	760	720	760	720
Коний ринок	740	750	960	790
Хол. Гора	630	770	870	780
Півд.Вокзал	670	630	340	730
Н.Будинки	590	590	570	610
Одеська	660	560	490	560
Салтівка	670	610	540	600
Олексіївка	770	840	840	820
ХТЗ	520	500	420	520
Жуковського, Шишківка	840	600	610	640
з-д Шевченко	510	490	450	480
Основа, Аеропорт	530	360	390	400

Завдяки проведеному аналізу вторинного ринку нерухомості (таблиці 1 та 2) можемо спостерігати дуже значні розбіжності у ціновому діапазоні між окремими дослідницькими фірмами. Різні підходи у розрахунках, різна інформація з власних баз даних. Таким чином, для отримання достовірної середньої вартості на вторинному ринку нерухомості необхідно зібрати та обробити інформацію про загальні цінові діапазони і розрахувати справжню середню вартість нерухомості.

### Мета та завдання статті

Метою статті є розробка методики розрахунку середньої вартості нерухомості на основі глибокого дослідження ринку вторинної нерухомості м. Харкова.

Завданням статті є аналіз вторинного ринку нерухомості у місті Харкові, а саме однокімнатних, двокімнатних та трикімнатних квартир. Проведення досліджень пропозиції в межах міста та аналіз окремих сегментів ринку вторинної нерухомості. Визначення тенденцій розвитку ринку вторинної нерухомості м. Харкова.

В результаті проведеного аналізу ринку зроблено висновок, що багато аналітичних

досліджень вторинного ринку мають значні розбіжності та достатньо великий ціновий діапазон.

Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлені наступні завдання:

- проаналізувати цінові пропозиції на вторинному ринку нерухомості;
- дослідити шляхи розвитку таких сегментів ринку вторинної нерухомості, як одно, дво та трикімнатні квартири;
- проаналізувати діапазон цін на вторинному ринку м. Харкова;
- дослідити тенденції зміни вартості об'єктів нерухомості на вторинному ринку;
- обґрунтувати скориговані за результатами досліджень ціни на ринку вторинної нерухомості;
- на основі проведених досліджень показати перспективи розвитку вторинного ринку нерухомості.

## Виклад основного матеріалу дослідження

### Дослідження ринку тенденцій та динаміки розвитку вторинного ринку нерухомості

Проведено власні дослідження та зроблено аналіз середньої вартості за 1 м<sup>2</sup> по кількості кімнат по основним районам м. Харкова. Мінімальна вартість однокімнатної квартири зафіксовано в районі Нові Будинки – 450\$/м<sup>2</sup>, максимальна вартість – в районі Олексіївки - 1214\$/м<sup>2</sup>.

Таблиця 3

Ціна пропозиції по головним районам Харкова червень 2018

Район	1-к	2-к	3-к	Середня
Олексіївка	897	776	688	787
Салтівка	690	618	582	630
Н.Будинки	582	574	534	563
П.Поле	767	776	793	779
Гагаріна	660	618	718	665
Одеська	646	666	0	656
ХТЗ	470	515	440	475
Х.Гора	788	695	607	697
с.Жуковского	715	0	446	581
Центр	817	942	805	855

У ході досліджень спостерігаємо динаміку зміни середніх цін по районах міста Харкова в залежності від кількості кімнат (див.рис.2). Підвищення цінової вартості за 1 кв. м. по однокімнатних квартирах зафіксовано в районі Олексіївка – 897\$/ м<sup>2</sup>., а найменша - в районі ХТЗ, Рогань, с.Східне - 470\$/м<sup>2</sup>. Зростання ціни по

двокімнатним квартирам простежується в районі Центр, Нагірний, Держпром - 942\$/м<sup>2</sup>, а спад ціни спостерігаємо в районі с. Жуковського та Шишківці, тобто в червні місяці взагалі не було попиту на двокімнатні квартири. По трикімнатними квартирам: максимальна вартість зафіксована в районі Центр, Нагірний та Держпром - 805\$/м<sup>2</sup>.

Дослідивши вартість по кожному району за 1м<sup>2</sup> за кількістю кімнат, розрахована середня вартість за 1м<sup>2</sup> по основним районам м. Харкова. З даної діаграми спостерігаємо, що середня вартість за 1м<sup>2</sup> по Харкову найнижча по трикімнатних квартирах –

624\$/м<sup>2</sup>, а найбільша по однокімнатних квартирах – 703\$/м<sup>2</sup>. Це можна пояснити тим, що попит на однокімнатні квартири більший.

За підсумками червня 2018 р., найменша середня вартість 1 м<sup>2</sup> нерухомого житла була зафіксована в районі ХТЗ, Рогань, с. Східний, яка склала 475 \$ / м<sup>2</sup>. Найбільша середня ціна за квадратний метр у червні 2018р. була зафіксована в Центрі, Нагірний, Держпром і склала 855 \$ / м<sup>2</sup>. Середня вартість за 1м<sup>2</sup> по основним районам Харкова становить 669\$/м<sup>2</sup> та наведена на рис.3.

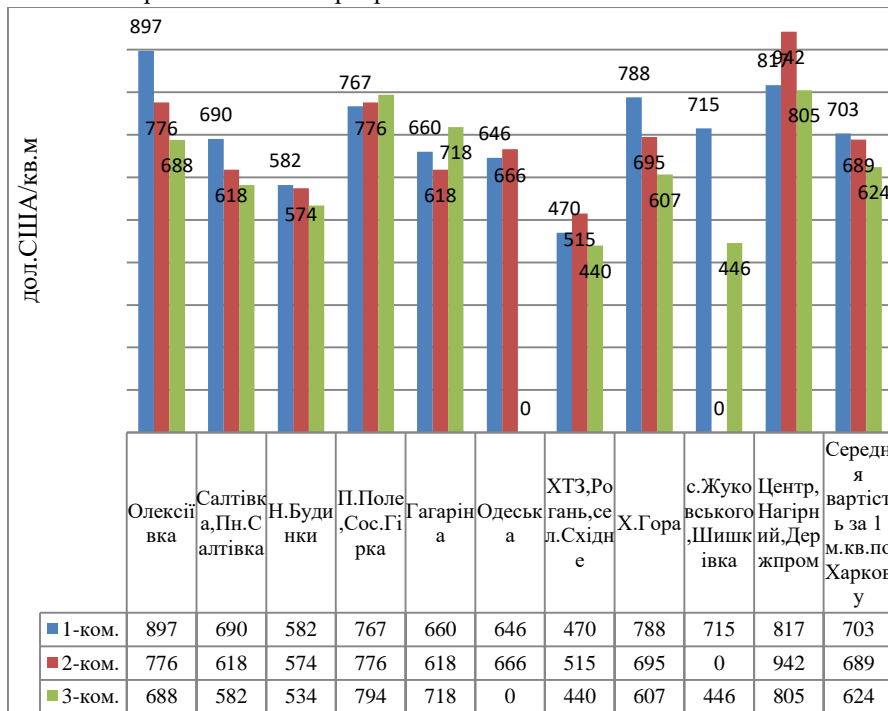


Рис. 2. Діапазон цін за червень 2018 року

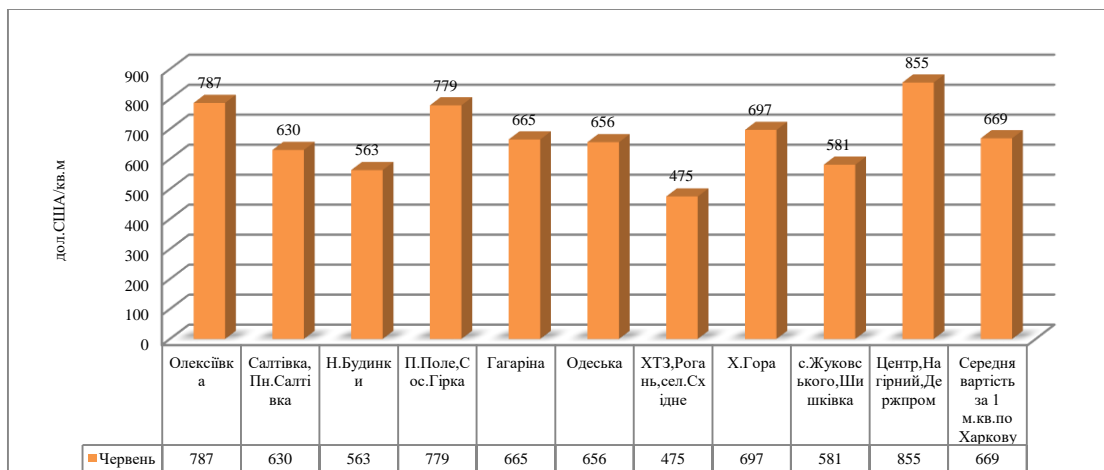


Рис. 3. Середня вартість 1 м<sup>2</sup> у Харкові за червень 2018 р.

За даними проведених досліджень, індекс вартості вторинного житла у червні 2018 року підвищилось всього на (+ 0,9%) до позначки 669,0 \$/ м<sup>2</sup> порівняно з травнем, де середня вартість склала 663,0 \$/ м<sup>2</sup>.

Загальне середнє відхилення цін по Харкову з листопада 2016 року по червень 2018 року становить 51 \$/ м<sup>2</sup>, тобто ціна знизилась на 7,1 % (720 \$/ м<sup>2</sup> – 669 \$ / м<sup>2</sup>). За даними аналітичного центру «Харківської інвестиційної агенції

нерухомості» з початку листопада 2016 року бачимо зниження цін, а з березня 2017 року на ринку нерухомості м. Харкова спостерігається стабілізація цін, з невеликим перепадом в травні, по окремих сегментах ринку. Аналіз цін на ринку показує факт підвищення цін.

За даними проведених досліджень, індекс вартості вторинного житла у липні 2018 року сталося незначне підвищення (всього на 1.4 %) до

позначки 678,0 \$/ м<sup>2</sup> порівняно з червнем, де середня вартість складала 669,0 \$/ м<sup>2</sup> (див. рис. 4).

Найменша середня вартість 1 м<sup>2</sup> нерухомого майна у липні місяці, була зафіксована в районі сел. Жуковського, яка становила усього 448\$. В цей же час найвища зафіксована ціна була в районі Центру та становила 876\$/м<sup>2</sup> (див.рис.5).

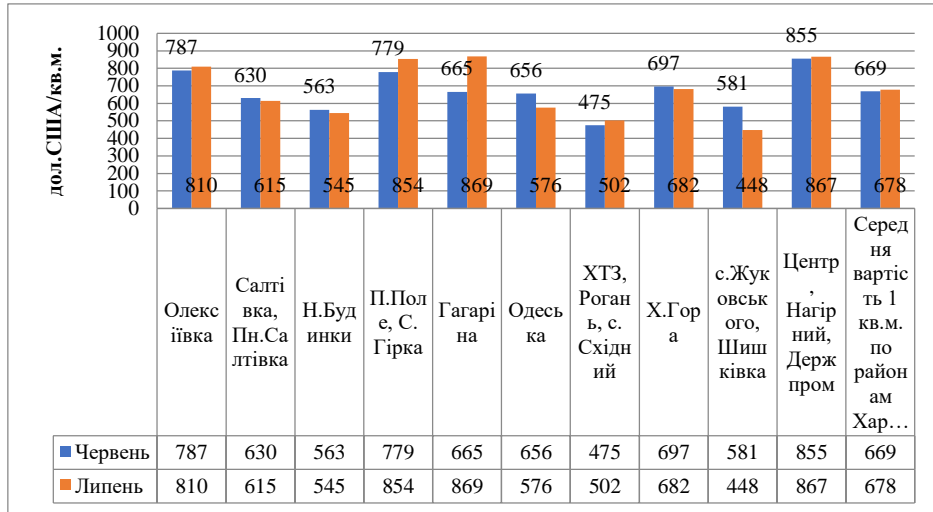


Рис.4. Графік середньої ціни 1 м<sup>2</sup> у липні 2018 до червня

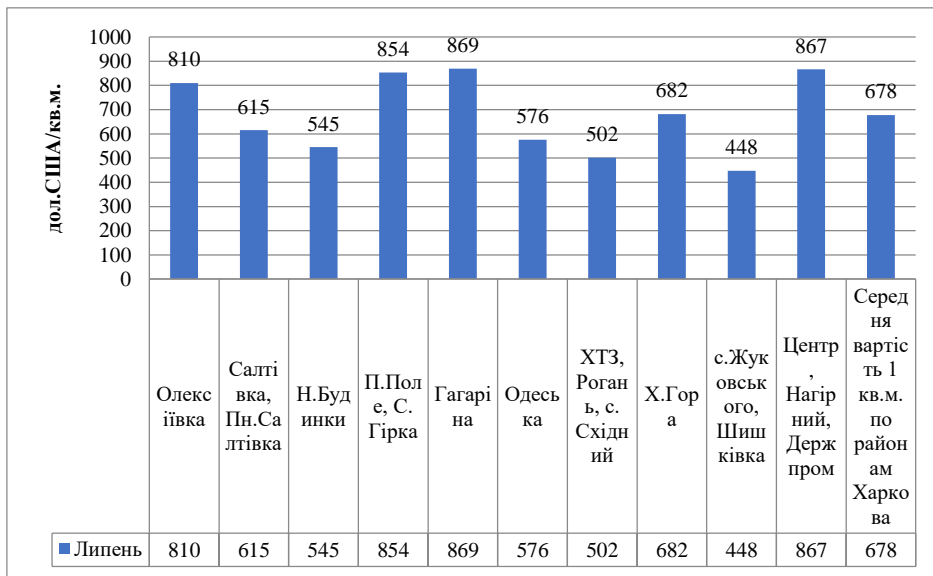


Рис.5. Середня вартість 1 м<sup>2</sup> по районам за липень місяць

Дослідивши динаміку зміни вартості, можна зробити висновок, що середня ціна 1 м<sup>2</sup>, однокімнатної квартири майже в усіх районах являється більшою ніж 2х та 3х кімнатних квартир, це пов'язано з тим, що попит на однокімнатні квартири більший чим по іншим сегментам ринку. Попит на трикімнатні квартири набагато менший і ціна 1 м<sup>2</sup> на таких об'єктах нижча ніж на інших квартирах. У липні місяці зафіксовано середню ціну 1 м<sup>2</sup> на однокімнатну квартиру - 756 \$/ м<sup>2</sup>, на

двокімнатну – 726 \$/ м<sup>2</sup>, а на трикімнатну усього 551\$/м<sup>2</sup>.

За даними аналітичного центру «Харківської інвестиційної агенції нерухомості» з початку листопада 2016 року бачимо зниження цін, а з березня 2017 року на ринку нерухомості м. Харкова спостерігається стабілізація цін, з невеликими перепадами у квітні-травні 2017 р. Аналіз цін на ринку в липні 2018 року по відношенню до липня 2017 року, підтверджує факт збільшення цін у порівнянні з минулим кварталом. За підсумками

липня 2018 р., найменша середня вартість 1 м<sup>2</sup> житла була зафіксована в районі с.Жуковського та Шишківка, яка склала 448 \$/м<sup>2</sup>. Найбільша середня ціна за квадратний метр у липні 2018 р. була зафіксована в Центрі, Нагірний, Держпром і склала 876 \$ / м<sup>2</sup>. Ціна пропозиції 1 м<sup>2</sup> житла в діапазоні від мінімальної до максимальної на вторинному ринку житлової нерухомості по головним районам м. Харкова за липень 2018 р. наведена в таблиці 3.

Продовження табл.3

Гагаріна	879	1045	684	869
Одеська	652	707	368	576
ХТЗ	562	483	461	502
Х.Гора	722	682	643	682
с.Жуковського	788	556	0	448
Центр	859	999	770	876
Середня вартість				678

Таблиця 3

Розрахунок середньої вартості 1 м<sup>2</sup> квартир за липень 2018

Район	1-к	2-к	3-к	Середня
Олексіївка	862	826	743	810
Салтівка	660	621	563	615
Н.Будинки	584	548	502	545
П.Поле,	993	791	777	854

За період з червня 2018 по липень можемо спостерігати незначне підвищення цін (на 1.4%) з 669 \$/ м<sup>2</sup> до 678 \$/ м<sup>2</sup>

Таким чином, загальне середнє відхилення цін по Харкову з листопада 2016 року по липень 2018 року становить 42 \$/ м<sup>2</sup>, тобто ціна знизилась на 5,8 % (з 720 до 678 \$/ м<sup>2</sup>).

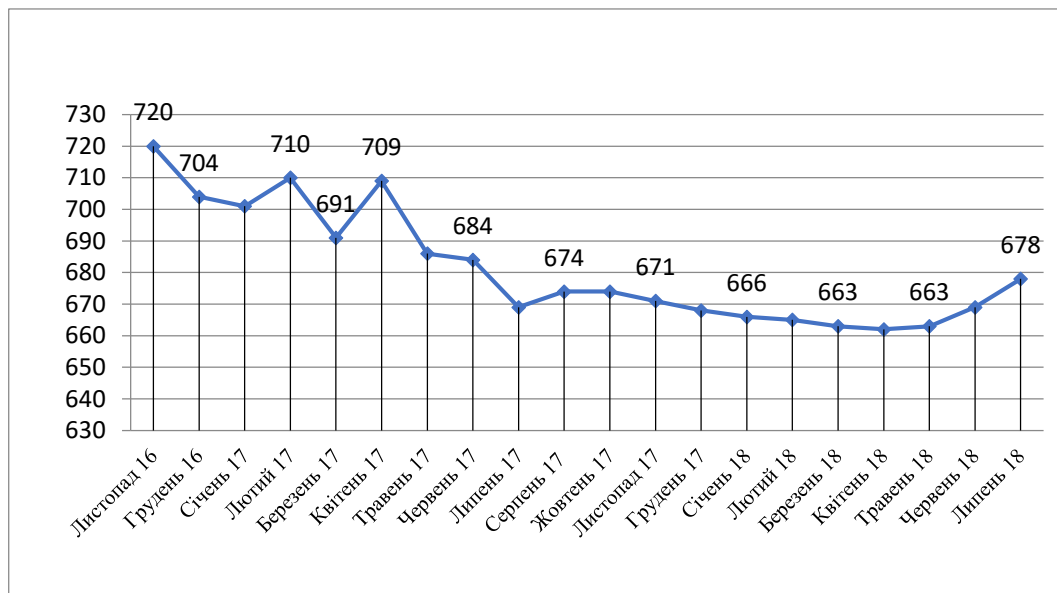


Рис.6. Графік зміни середніх цін 1 м<sup>2</sup> на квартири з листопада 2016 по липень 2018 р.

### Загальні тенденції розвитку вторинного ринку житлової нерухомості

Завдяки проведеним власним розрахункам та порівнянню їх з аналогічними даними аналітичних служб агентств нерухомості «Проконсул» [10] та «Харків-Ріелтер» [12], можна зробити висновки, щодо загально-розрахованих середніх цін одного метра квадратного житла у місті Харкові у досліджуваному періоді.

Після порівняння усіх наведених даних про вартість по основним районам міста, отримано найменший показник вартості зафіксований в районі ХТЗ, Рогані, с. Східного – 476 \$/ м<sup>2</sup> ,а найвищий в районі Центру, Нагірного, Держпрому– 953 \$/м<sup>2</sup> (див.табл. 4).

Таблиця 4

Узагальнена вартість 1 м<sup>2</sup> нерухомості в м. Харків

Райони	Вартість 1 м <sup>2</sup>			Середня
	ХІАН	Проконсул	Харків-Ріелтер	
Олексіївк	787	816	860	821
Салтівка	630	680	620	643
Н.Будинки	563	561	560	561
П.Поле	779	850	1000	876
Гагаріна	665	759	760	728
Одеська	656	573	550	593
ХТЗ	475	464	490	476

Продовження табл.4

Х.Гора	697	664	690	684
С.Жуковс	581	625	620	609
Центр	855	984	1020	953
Узагал. вартість	669	698	717	695

В ході роботи проведено і визначено динаміку цін середньої вартості по районах м. Харкова .

Користуючись власними проведеними дослідженнями, на базі даних, які були представлені Харківською інвестиційною агенцією нерухомості (ХІАН) [5]. Результати власних досліджень порівняні з дослідженнями аналітичних служб агентств нерухомості «Проконсул» [10] та «Харків – Ріелтор» [12].

Основною задачею даних досліджень було проаналізувати ціни пропозиції на ринку нерухомості, визначити середню вартість одного метра квадратного по основним районам міста та порівняти власні дослідження з аналогічними показниками. Після чого було розраховано узагальнені ціни одного метра квадратного в Харкові, по кожному агентству нерухомості, яке досліджувалося в даному розділі, а також вивели узагальнену вартість по трикімнатним квартирам.

Проаналізувавши зібрану інформацію, найбільший показник вартості представляє аналітична служба агентства нерухомості «Проконсул» [10] - 657 \$/ м<sup>2</sup>, а найменший показник зафіксовано у даних ХІАН [5] – 624 \$/ м<sup>2</sup>. Чітко видно, що різниця між аналітичними службами існує. Але ця різниця між показниками не є суттєвою. Завдяки проведеним дослідженням, розрахували узагальнену вартість по всім районам м. Харкова і за представленими аналітичними службами - 695 \$ / м<sup>2</sup> за червень 2018 року.

Провівши дослідження за липень 2018 року та порівнявши їх з аналогічними даними аналітичних служб агентств нерухомості «Проконсул» [10] та «Харків-Ріелтер» [12], можемо зробити висновок, щодо загально розрахованих середніх цін одного метра квадратного житла у Харкові (див. таблицю 5)

Таблиця 5

Розрахунок загальної середньої вартості 1 м<sup>2</sup> нерухомості

Район	Середня вартість			Срд
	ХІАН	Прокон-сул	Харьк-Ріелт	
Олексіївка	810	817	820	816
Салтівка	615	670	600	628
Н.Будинки	545	552	610	569
П.Поле	854	856	920	877
Гагаріна	869	748	720	779

Продовження табл.5

Одеська	576	570	560	569
ХТЗ, Рогань	502	474	520	499
Х.Гора	682	694	780	719
с.Жуковськ	448	629	640	572
Центр	876	983	1090	983
Загальна середня вартість				701

Нижче наведений рисунок 7, де показані середні скориговані ціни по всім районам.

Узагальнена середня вартість 1 м<sup>2</sup>

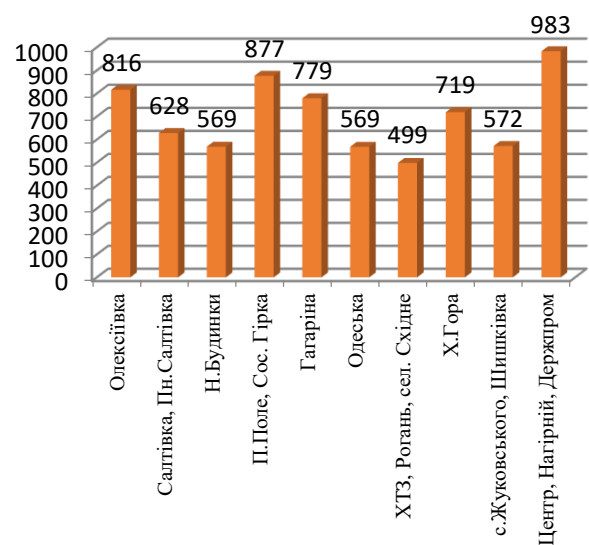


Рис.7. Узагальнена середня вартість 1 м<sup>2</sup>.

Таким чином, завдяки проведеному аналізу ринку нерухомості Харкова та на основі даних наданих Харківською інвестиційною агенцією нерухомості (ХІАН) [5]. Під час дослідження вторинного ринку нерухомості було виявлено найменшу середню вартість 1 м<sup>2</sup> житла в районі сел. Жуковського яка склала 448 \$/ м<sup>2</sup> та найбільшу середню ціну за квадратний метр у липні 2018 р. було зафіксовано у Центрі - 876 \$/ м<sup>2</sup>.

Отримані дані були співставлені з аналогічними даними інших аналітичних агентств «Проконсул» [10] та «Харків – Ріелтер» [12], що дало змогу для більш детального проведення аналізу цін та розрахунку узагальненої середньої вартості. Розрахована загальна середня вартість одного метра квадратного за липень 2018 року становить 701 \$ США.

Якщо порівнювати три досліджувані місяці, то максимальний середній показник вартості за проведеними дослідженнями за 1 м<sup>2</sup> був зафіксований в липні місяці – 678 \$/м<sup>2</sup> , а мінімальний в червні місяці – 669 \$/м<sup>2</sup> (див.рис.8)



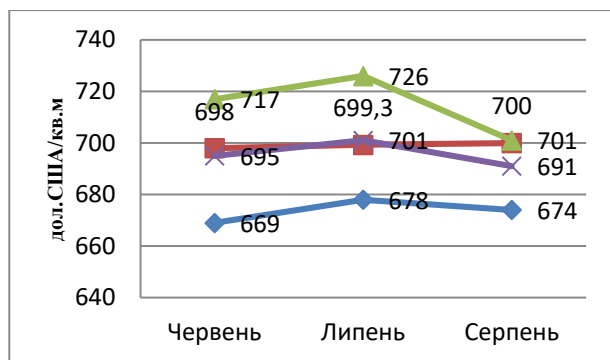


Рис. 8. Узагальнена вартість за 1 м<sup>2</sup> з червня по серпень 2018 р

Під час дослідження ринку нерухомості, було проаналізовано середню вартість 1 м<sup>2</sup> за даними аналітичних служб «Проконсул» [10] та «Харків – Ріелтор» [12], що становить у червні місяці – 695 \$/м<sup>2</sup>, у липні – 701 \$/м<sup>2</sup> та у серпні – 691 \$/м<sup>2</sup>. Проаналізувавши і дослідивши середню вартість, з упевненістю можна сказати, що максимальне підвищення було зафіксовано у липні місяці. А також зауважимо, що у серпні місяці був нижчий показник, ніж у червні місяці 2018 року.

### Висновки

Таким чином, у статті був досліджений ринок вторинної нерухомості. Були проведені власні дослідження за провідними сегментами ринку. Розрахована середня вартість нерухомості та побудовані графіки та діаграми зміни середньої вартості у часі. Зроблено аналіз ринку за даними аналітичних відділів компаній «Проконсул» та «Харків – Ріелтор». Проведено систематизацію цих даних. Отримані результати досліджень приведені у відповідність щодо власних результатів досліджень.

Для отримання узагальноної середньої вартості зпівставлені результати власних досліджень та результати двох інших дослідників. У висновках отримана узагальнена середня вартість по кожному з сегментів вторинного ринку нерухомості. Досліджена динаміка змінення вартості з 2016 року.

Отримані результати досліджень дозволяють побачити стабілізацію цін на вторинному ринку нерухомості та зріст вартості та попиту за окремими сегментами ринку.

Потрібно зазначити, що «пробудження» ринку нерухомості у 2018 року пов'язано з відкладеними очікуваннями покупців та накопиченням значної грошової маси у населення, яка інвестується у тому числі у нерухомість.

У результаті проведених досліджень можемо визначити, що на фоні багатьох стримуючих факторів для розвитку ринку:

1) не розвинена система кредитування та великі ставки за іпотечними кредитами;

2) не достатньо високий рівень середньої заробітної плати;

3) низький рівень розвитку малого та середнього бізнесу;

4) значний податковий тягар на бізнес;

5) збільшення податкового тиску на операції з нерухомістю;

6) значне збільшення пропозиції на попитом;

7) збільшення в рази транзакційних витрати при проведенні операцій з нерухомістю.

Відзначаються фактори стимулюючі подальший більш активний розвиток ринку вторинної нерухомості:

- зростання попиту на ринку нерухомості;
- стабілізаційні процеси в економіці;
- відносна стабілізація курсу гривні;
- зниження темпів інфляції;
- стабілізація інвестиційного клімату;
- накопичення в населення вільної грошової маси.

### Висновок щодо прогнозів подальшого розвитку вторинного ринку нерухомості

До кінця року буде стабілізація та не значний зріст на ринку. У наступному році, значний вплив на ринок зробить політична ситуація, а саме вибори. Можемо прогнозувати, якщо політичний та економічний курс України у 2019 році після виборів не різких змін, прискориться підвищення цін та будемо спостерігати збільшення активності за усіма сегментами вторинного ринку нерухомості.

### Література

1. Петрушина, В. *Операції с недвижимостью*. [Текст] / В. Петрушина, М. Бойцова, С. Кобзан. - Издательский дом Фактор, 2006. – 632 с.
2. Кобзан, С. М. *Тенденції та перспективи розвитку складської нерухомості м. Харкова* [Текст] / С. М. Кобзан. – ХНУМГ, 2018. - с. 87 - 93.
3. *Аналіз ринку нерухомості і технології ріелторського бізнесу* [Текст]: монографія / К.А. Мамонов, С.М. Кобзан, Т.В. Анопрієнко - Харків: ФОП Панов А. Н., 2016. -92с.
4. Кобзан, С. М. *Ринок нерухомості: від ріелтора до інвестора*. [Текст] / С.М Кобзан, А. В. Попов, В. В. Рільцева. - Харків: ФОП Панов А. Н., 2016. -58с
5. *Аналітика* [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://xian.com.ua/uk/statistics-and-analytics/>
6. *Земельне адміністрування: особливості формування та сучасні технології реалізації* [Текст] : учеб. / Т. В. Анопрієнко, І. А. Ачкасов, К. І. Вяткін, та ін. Монографія. - Харків : ФОП Мезіна В. В., 2018. – 356 с.
7. *Практичні питання оцінки об'єктів нерухомості* [Текст]: конспект лекцій. - Харків, ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 85 с.
8. Real estate market overview for 2018 (n.d.) Retrieved from <https://inventure.com.ua/en/news/ukraine/real-estate-marketoverview-for-2018>

9. Ukraine's housing market is stabilizing, but is still very weak (n.d.) Retrieved from <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ukraine>
10. Аналітика [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://proconsul.com.ua/press-center/analitika/>
11. Audio book Brandon Turner (2017) The Book on Rental Property Investing: How to Create Wealth and Passive Income Through Smart Buy & Hold Real Estate Investing. LLC Bigger Pockets Publishing
12. Аналітика [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://kharkov-realter.com.ua/novosti/>

### References

1. Petrushina, V., Boytsova, M., Kobzan, S. (2006) Real estate operations. *Publishing House Factor*, 632.
2. Kobzan, S. M. (2018). Trends and prospects of development of warehouse infrastructure of Kharkov. *KhNUMG*, 87-93.
3. Mamonov, KA, Kobzan, SM, Anoprienko, T.V. (2016) Analysis of real estate market and technology of real estate business: monograph. *Kharkiv: FOP Panov A. N.*, 92.
4. Kobzan, SM, Popov, AV, Riltsevaya, V.V. (2016) Real estate market: from realtor to investor. *Kharkiv: FOP Panov A. N.*, 58.
5. Analytics (n.d.) Retrieved from <http://xian.com.ua/en/statistics-and-analytics/>
6. Anoprienko, T.V., Achkasov, I. A., Vyatkin, K.I., Grek, M.O., Dobrokhodova, O.V., Dolya, K.V., & others (2018). Land administration: peculiarities of formation modern technologies of realization. Monograph. *Kharkiv: FOP Mezina V.V.*, 356.
7. Practical issues of real estate valuation. (2017) Summary of lectures. Kharkiv, *KhNUMG them. O. M. Beketov*, 85.
8. Real estate market overview for 2018 (n.d.) Retrieved from <https://inventure.com.ua/en/news/ukraine/real-estate-marketoverview-for-2018>
9. Ukraine's housing market is stabilizing, but is still very weak (n.d.) Retrieved from <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Ukraine>
10. Analytics (n.d.) Retrieved from <https://proconsul.com.ua/press-center/analitika/>

11. Audio book Brandon Turner (2017) The Book on Rental Property Investing: How to Create Wealth and Passive Income Through Smart Buy & Hold Real Estate Investing. LLC Bigger Pockets Publishing.
12. Analytics (n.d.) Retrieved from <https://kharkov-realter.com.ua/novosti>.

**Рецензент:** доктор економічних наук, професор К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Україна

**Автор:** КОБЗАН Сергій Маркович  
кандидат технічних наук., доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем  
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова  
E-mail - [s.kobzan@gmail.com](mailto:s.kobzan@gmail.com)  
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5257-8117>

**Автор:** САВЧУК Руслана Станіславівна  
студентка  
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова  
E-mail - [ruslana1994\\_2009@mail.ru](mailto:ruslana1994_2009@mail.ru)

**Автор:** ЗАКРУЖЕВСЬКА Вікторія Владиславівна  
студентка  
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова  
E-mail - [vzakruzhevskay@gmail.com](mailto:vzakruzhevskay@gmail.com)

**Автор:** ДЕГТЯРЬОВА Любов Михайлівна  
студентка  
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова  
E-mail - [degtyrova09@gmail.com](mailto:degtyrova09@gmail.com)

### RESEARCH OF THE SECONDARY MARKET OF REAL ESTATE OF KHARKIV

S. Kobzan, R. Savchuk, V. Zarkuzhevskaya, L. Degtyaryova

O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

*The purpose of the article is to develop a methodology for calculating the average real estate value based on a deep study of the secondary real estate market of Kharkiv.*

*To solve the purpose of the article, the following tasks are assigned:*

- analyze the price proposals on the secondary real estate market;
- to explore ways of developing such segments of the secondary real estate market as one, two and three-bedroom apartments;
- to analyze the range of prices in the secondary market of Kharkiv and to investigate the tendencies of changing the value of real estate objects in the secondary market;
- to substantiate the prices corrected on the results of researches in the secondary real estate market and on the basis of the conducted research show the prospects for the development of the secondary real estate market.

*Investigated proposals within the city, analysis of separate segments of the secondary real estate market. The market analysis has shown that many secondary market analytical studies have significant discrepancies and a rather large price range. By the end of the year, there will be stabilization and insignificant growth in the market*

*There are factors that stimulate the further more active development of the secondary real estate market: growing demand in the real estate market; stabilization processes in the economy; relative stabilization of the hryvnia exchange rate; decrease of inflation rates; stabilization of the investment climate; accumulation of free money in the population.*

**Keywords:** market research, secondary market, purchase and sale.