УВЕКОН

ОГЛЯД ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В РЕГІОНАХ УКРАЇНИ 2018-2021 (7 міс.)

01014, м. Київ,
вул, Болсуновська, 8

+38 (044) 284-58-84

info@uvecon.ua

www.uvecon.ua

Група компаній «Увекон»
Пропонує Вашій увазі результати аналітичного дослідження

ОГЛЯД ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В РЕГІОНАХ УКРАЇНИ

2018-2021 (7 міс.)

Основним джерелом для даного дослідження є дані з офіційного сайту Національного банку України (НБУ) та інформація з геоінформаційної системи компанії «Увекон». У своїх дослідженнях фахівці-аналітики інформаційно-аналітичного центру групи компаній «Увекон» також використовують унікальні для України джерела інформації – бази даних міжнародних інформаційних агентств S&P Global Platts, Argus, ICIS, Reuters, Bloomberg, міжнародні біржові котирування, статистичні дані митних, фінансових, інформаційних та інших установ України та світу, інформацію отриману від товаровиробників, власні напрацювання та аналітику. Методологія обробки і представлення інформації зазначена в структурі документу.

Щиро сподіваємось, що дана інформація буде для Вас корисна!

01014, м. Київ, вул, Болсуновська, 8
+38 (044) 284-58-84
info@uvecon.ua
www.uvecon.ua

Зміст

1. Методологія обробки і представлення інформації 4
2. Узагальнена інформація. Рейтинги інвестиційної привабливості житлової нерухомості регіонів 5
3. Вінницька область 8
4. Волинська область 9
5. Дніпропетровська область 10
6. Донецька область 11
7. Житомирська область 12
8. Закарпатська область 13
9. Запорізька область 14
10. Івано-Франківська область 15
11. Київська область 16
12. Кіровоградська область 17
13. Луганська область 18
14. Львівська область 19
15. Миколаївська область 20
16. Одеська область 21
17. Полтавська область 22
18. Рівненська область 23
19. Сумська область 24
20. Тернопільська область 25
21. Харківська область 26
22. Херсонська область 27
23. Хмельницька область 28
24. Черкаська область 29
25. Чернівецька область 30
26. Чернігівська область 31

1. Методологія обробки і представлення інформації

Методологія обробки і представлення інформації у даному дослідженні полягала у проведенні аналізу середніх цін на житлову нерухомість у заданих сегментах:

- первинний ринок квартир;
- вторинний ринок квартир;
- домоволодіння.

Середні ціни на житлову нерухомість по вищевказаних сегментах були розраховані по кожній області України та обласному центру. Для розрахунку цінової динаміки у певній області та обласному центрі були взяті середні ціни на житлову нерухомість по заданій області та заданому обласному центру.

Період дослідження становить 2018-2021 (7 міс.). У 2018-2020 роках для розрахунку брались середні ціни за рік і порівнювались із попереднім роком. У 2021 році для розрахунку були взяті середні ціни за 7 місяців 2021 року (Січень-Липень 2021 року) і порівнювались із аналогічним періодом попереднього року (Січень-Липень 2020 року).

Таким чином, була побудована динаміка (темпи зміни) середніх цін на житлову нерухомість у кожному із вищенаведених сегментів по кожній області та обласному центру. Після чого динаміка (темпи зміни) середніх цін у кожному із сегментів житлової нерухомості порівнювались із альтернативними джерелами інвестицій, до яких в даному дослідженні було віднесено:

- Середні процентні ставки банків за строковими депозитами фізичних осіб у національній валюті. Дані отримані на офіційному сайті Національного банку України (НБУ). Динаміка даного показника у 2018 році становила 14,9%, у 2019 році – 14,9%. У 2020 році середні процентні ставки за строковими депозитами фізичних осіб почали знижуватись і становили 8,7%, у Липні 2021 року даний показник був на рівні 7,5%.
- Дохідність Облігацій внутрішньої державної позики (ОВДП) на первинному ринку, номінованих у гривні. Дані отримані на офіційному сайті Національного банку України (НБУ). Динаміка дохідності ОВДП у 2018 році становила 17,79%, у 2019 році – 16,93%, у 2020 році – 10,2%, у Липні 2021 року – 11,66%.

У випадку відсутності або недостатності певної інформації проводилась оцінка із використанням статистичних, математичних та інших методів обробки даних (наприклад, методи екстраполяції, інтерполяції, апроксимації і т.д.).

Інтерпретація результатів. Якщо динаміка середніх цін на житлову нерухомість перевищує обидва показники дохідності альтернативних інвестицій, тоді вважається, що динаміка середніх цін перевищує дохідність від альтернативних інвестицій. Якщо динаміка середніх цін – є нижчою обидвох показників дохідності альтернативних інвестицій, тоді вважається, що динаміка середніх цін є нижчою за дохідність від альтернативних інвестицій. Якщо динаміка середніх цін на житлову нерухомість є вищою за середні процентні ставки банків за строковими депозитами фізичних осіб, але нижчою за дохідність ОВДП на первинному ринку, тоді вважається, що динаміка середніх цін дорівнює дохідності від альтернативних інвестицій.

Представлення результатів. Результати даного дослідження представлені у вигляді зведених рейтингів інвестиційної привабливості житлової нерухомості в областях та обласних центрах України по кожному із заданих сегментів. Сортування було здійснено по результатам рейтингів за 2020 рік. Крім того, по кожній області та обласному центру представлені діаграми із середніми цінами в різних сегментах житлової нерухомості, динамікою зміни (зростання/падіння) середніх цін, яка порівнюється із дохідністю від альтернативних джерел інвестицій.

Аналітичне дослідження, що представлене у даному документі, є суб’єктивною думкою фахівців-аналітиків інформаційно-аналітичного центру групи компаній «Увекон», тому документ носить виключно інформативний характер. У разі використання результатів даного дослідження, посилання на інформаційно-аналітичний центр групи компаній «Увекон» є обов’язковим.

2. Узагальнена інформація. Рейтинги інвестиційної привабливості житлової нерухомості регіонів

У даному розділі пропонуємо до Вашої уваги узагальнену інформацію за результатами проведеного огляду інвестиційної привабливості житлової нерухомості в регіонах України у вигляді рейтингів.

При формуванні рейтингу інвестиційної привабливості в сегменті первинного ринку квартир була використана динаміка зміни (темпи зростання/падіння) цін на заданому ринку квартир за 2020 рік у певному регіоні. Регіони з вищими темпами зростання цін отримували вищий рейтинг. Темпи зростання цін у сегменті первинного ринку квартир за 7 місяців 2021 року помічені сірим кольором. Рейтинг інвестиційної привабливості первинного ринку квартир в областях та обласних центрах України в 2020 році представлені на діаграмі нижче.

Діаграма 2.1. Рейтинг інвестиційної привабливості житлової нерухомості в областях та обласних центрах України в 2020 році в сегменті первинного ринку квартир, %

Рейтинг	Область	2019	2020	2021 (7 міс.)
1	Вінницька	8,8%	25,5%	8,2%
2	Хмельницька	9,1%	14,9%	17,9%
3	Закарпатська	14,2%	13,4%	1,3%
4	Херсонська	2,5%	12,9%	16,2%
5	Донецька	-13,6%	12,6%	15,7%
6	Волинська	17,2%	12,6%	12,0%
7	Черкаська	9,0%	11,0%	12,0%
8	Рівненська	-1,0%	10,8%	7,1%
9	Київська	15,4%	10,8%	14,7%
10	Миколаївська	-1,4%	10,5%	6,7%
11	Сумська	12,7%	10,0%	7,6%
12	Чернігівська	11,7%	8,2%	5,4%
13	Полтавська	5,8%	8,0%	12,8%
14	Запорізька	3,4%	7,0%	7,9%
15	Львівська	2,8%	6,2%	12,4%
16	Харківська	0,2%	5,7%	10,4%
17	Луганська	11,8%	4,6%	12,4%
18	Одеська	1,3%	4,1%	6,8%
19	Кіровоградська	5,4%	4,0%	8,4%
20	Чернівецька	4,9%	3,7%	2,4%
21	Івано-Франківська	4,6%	2,8%	0,2%
22	Дніпропетровська	4,0%	1,9%	17,0%
23	Тернопільська	5,6%	1,5%	6,0%
24	Житомирська	16,8%	1,2%	9,2%

Рейтинг	Обласний центр	2019	2020	2021 (7 міс.)
1	Вінниця	8,5%	26,6%	9,0%
2	Хмельницький	9,2%	16,9%	19,1%
3	Луцьк	17,0%	15,1%	14,0%
4	Київ	5,0%	14,8%	24,8%
5	Черкаси	9,0%	11,8%	11,1%
6	Суми	13,6%	11,8%	11,3%
7	Рівне	0,6%	10,7%	7,3%
8	Херсон	3,8%	10,3%	15,9%
9	Миколаїв	1,6%	9,9%	5,0%
10	Ужгород	18,4%	8,8%	1,2%
11	Сєвєродонецьк	4,2%	8,3%	1,4%
12	Чернігів	11,7%	8,2%	5,6%
13	Запоріжжя	5,0%	6,4%	6,5%
14	Житомир	16,5%	5,9%	8,3%
15	Харків	0,3%	5,5%	10,4%
16	Полтава	9,0%	5,4%	13,3%
17	Одеса	1,6%	4,2%	7,2%
18	Львів	6,3%	3,8%	14,2%
19	Чернівці	0,4%	3,4%	2,5%
20	Івано-Франківськ	4,1%	3,1%	2,9%
21	Дніпро	4,3%	1,9%	17,9%
22	Краматорськ	1,0%	1,4%	1,5%
23	Тернопіль	6,3%	1,4%	6,2%
24	Кропивницький	2,1%	1,0%	6,8%

Джерело: Геоінформаційна система «Увекон»

В рейтингу інвестиційної привабливості областей в сегменті первинного ринку квартир найвищі позиції у 2020 році займали: Вінницька (25,5%), Хмельницька (14,9%), Закарпатська (13,4%), Херсонська (12,9%), Донецька (12,6%), Волинська (12,6%), Черкаська (11,0%), Рівненська (10,8%), Миколаївська (10,5%). В обласних центрах за даним показником найвищі позиції у 2020 році займали: Вінниця (26,6%), Хмельницький (16,9%), Луцьк (15,1%), Київ (14,8%), Черкаси (11,8%), Суми (11,8%), Рівне (10,7%), Херсон (10,3%). Темпи зростання цін на первинному ринку квартир у вказаних регіонах перевищували дохідність від альтернативних інвестицій.

Темпи зростання цін у 2020 році на первинному ринку квартир у Сумській області (10,0%), а також у Миколаєві (9,9%) та Ужгороді (8,8%) дорівнювали дохідності від альтернативних інвестицій (були нижчими від дохідності ОВДП на первинному ринку номінованих у гривні – 10,2%, але вищими за середні процентні ставки банків за строковими депозитами для фізичних осіб – 8,7%).

Темпи зростання цін на первинному ринку квартир у інших регіонах були нижчими за дохідність від альтернативних інвестицій (ОВДП на первинному ринку номінованих у гривні – 10,2% та процентні ставки банків за строковими депозитами для фізичних осіб – 8,7%).

При формуванні рейтингу інвестиційної привабливості в сегменті вторинного ринку квартир була використана динаміка зміни (темпи зростання/падіння) цін на заданому ринку квартир за 2020 рік у певному регіоні. Регіони з вищими темпами зростання цін отримували вищий рейтинг. Темпи зростання цін в сегменті вторинного ринку квартир за 7 місяців 2021 року помічені сірим кольором. Рейтинг інвестиційної привабливості вторинного ринку квартир в областях та обласних центрах України в 2020 році представлені на діаграмі нижче.

Діаграма 2.2. Рейтинг інвестиційної привабливості житлової нерухомості в областях та обласних центрах України в 2020 році в сегменті вторинного ринку квартир, %

Рейтинг	Область	2019	2020	2021 (7 міс.)
1	Хмельницька	5,2%	18,0%	16,1%
2	Чернігівська	1,1%	15,3%	12,5%
3	Дніпропетровська	3,6%	14,7%	8,4%
4	Рівненська	4,9%	14,2%	6,8%
5	Київська	6,0%	13,4%	15,7%
6	Полтавська	2,0%	13,3%	5,5%
7	Волинська	3,7%	12,9%	3,0%
8	Вінницька	9,8%	12,5%	6,0%
9	Сумська	2,1%	12,2%	2,3%
10	Закарпатська	6,7%	11,3%	4,0%
11	Кіровоградська	1,4%	11,2%	7,2%
12	Запорізька	2,8%	11,1%	11,6%
13	Житомирська	1,7%	11,0%	1,7%
14	Черкаська	2,0%	10,6%	5,1%
15	Донецька	-2,0%	9,0%	3,0%
16	Харківська	0,6%	8,8%	14,4%
17	Миколаївська	0,4%	7,4%	5,9%
18	Луганська	-5,9%	7,4%	2,6%
19	Херсонська	0,3%	5,9%	5,8%
20	Чернівецька	4,2%	5,1%	4,8%
21	Тернопільська	1,9%	3,3%	3,2%
22	Івано-Франківська	-0,3%	2,7%	11,9%
23	Львівська	1,8%	2,2%	10,8%
24	Одеська	0,3%	1,0%	5,6%

Рейтинг	Обласний центр	2019	2020	2021 (7 міс.)
1	Хмельницький	7,2%	19,0%	19,1%
2	Чернігів	7,1%	16,2%	14,0%
3	Суми	9,4%	15,9%	12,4%
4	Полтава	8,2%	15,2%	14,4%
5	Рівне	6,5%	14,2%	7,0%
6	Запоріжжя	6,2%	13,4%	14,3%
7	Краматорськ	8,9%	13,1%	9,6%
8	Луцьк	10,5%	13,1%	8,7%
9	Ужгород	5,6%	13,1%	4,4%
10	Житомир	6,4%	12,9%	14,8%
11	Черкаси	7,1%	12,8%	6,2%
12	Сєвєродонецьк	5,1%	12,5%	14,7%
13	Дніпро	7,2%	11,9%	18,4%
14	Київ	7,6%	11,2%	16,0%
15	Вінниця	12,7%	11,1%	8,4%
16	Кропивницький	5,1%	10,2%	8,9%
17	Миколаїв	3,2%	7,8%	6,6%
18	Харків	1,8%	7,2%	14,3%
19	Херсон	1,7%	5,4%	5,7%
20	Львів	4,5%	5,2%	12,4%
21	Чернівці	5,2%	4,6%	4,5%
22	Тернопіль	2,8%	3,6%	7,3%
23	Івано-Франківськ	-0,4%	2,5%	12,4%
24	Одеса	0,5%	0,5%	6,0%

Джерело: Геоінформаційна система «Увекон»

В рейтингу інвестиційної привабливості областей в сегменті вторинного ринку квартир найвищі позиції у 2020 році займали: Хмельницька (18,0%), Чернігівська (15,3%), Дніпропетровська (14,7%), Рівненська (14,2%), Київська (13,4%), Полтавська (13,3%), Волинська (12,9%), Вінницька (12,5%), Сумська (12,2%), Закарпатська (11,3), Кіровоградська (11,2%), Запорізька (11,1%), Житомирська (11,0%), Черкаська (10,6%). В обласних центрах за даним показником найвищі позиції у 2020 році займали: Хмельницький (19,0%), Чернігів (16,2%), Суми (15,9%), Полтава (15,2%), Рівне (14,2%), Запоріжжя (13,4%), Краматорськ (13,1%), Луцьк (13,1%), Ужгород (13,1%), Житомир (12,9%), Черкаси (12,8%), Сєвєродонецьк (12,5%), Дніпро (11,9%) Київ (11,2%), Вінниця (11,1%). Темпи зростання цін на вторинному ринку квартир у вищевказаних регіонах перевищували дохідність від альтернативних інвестицій.

Темпи зростання цін у 2020 році на вторинному ринку квартир у Донецькій (9,0%) і Харківській (8,8%) областях, а також у Кропивницькому (10,2%) дорівнювали дохідності від альтернативних інвестицій (були нижчими від дохідності ОВДП на первинному ринку номінованих у гривні – 10,2%, але вищими за середні процентні ставки банків за строковими депозитами для фізичних осіб – 8,7%).

Темпи зростання цін на вторинному ринку квартир у інших регіонах України були нижчими за дохідність від альтернативних інвестицій (ОВДП на первинному ринку номінованих у гривні – 10,2% та процентні ставки банків за строковими депозитами для фізичних осіб – 8,7%).

При формуванні рейтингу інвестиційної привабливості в сегменті домоволодінь була використана динаміка зміни (темпи зростання/падіння) цін на заданому ринку квартир за 2020 рік у певному регіоні. Регіони з вищими темпами зростання цін отримували вищий рейтинг. Темпи зростання цін в сегменті домоволодінь за 7 місяців 2021 року помічені сірим кольором. Рейтинг інвестиційної привабливості домоволодінь в областях та обласних центрах України в 2020 році представлені на діаграмі нижче.

Діаграма 2.3. Рейтинг інвестиційної привабливості житлової нерухомості в областях та обласних центрах України в 2020 році в сегменті домоволодінь, %

Рейтинг	Область	2019	2020	2021 (7 міс.)
1	Київська	-7,3%	18,2%	6,8%
2	Кіровоградська	-3,2%	17,5%	14,8%
3	Вінницька	-3,7%	14,2%	8,8%
4	Миколаївська	-13,5%	13,9%	12,5%
5	Дніпропетровська	-8,8%	10,7%	0,6%
6	Житомирська	-7,3%	10,6%	0,9%
7	Харківська	1,6%	9,9%	7,5%
8	Полтавська	-14,1%	9,6%	11,9%
9	Волинська	-6,4%	7,9%	2,2%
10	Одеська	-4,5%	7,7%	2,9%
11	Рівненська	-6,5%	7,4%	6,3%
12	Івано-Франківська	-3,1%	6,8%	4,5%
13	Чернівецька	-8,3%	6,4%	4,4%
14	Донецька	-5,9%	6,3%	2,5%
15	Хмельницька	-9,8%	6,3%	4,1%
16	Херсонська	-13,5%	5,8%	10,0%
17	Закарпатська	-4,3%	5,2%	0,3%
18	Луганська	-8,4%	4,7%	1,8%
19	Чернігівська	-12,8%	4,2%	10,3%
20	Черкаська	-11,7%	3,3%	8,8%
21	Сумська	-12,1%	3,2%	12,2%
22	Запорізька	-5,8%	2,9%	13,9%
23	Львівська	10,7%	0,7%	2,0%
24	Тернопільська	2,6%	0,2%	1,7%

Рейтинг	Обласний центр	2019	2020	2021 (7 міс.)
1	Суми	-1,8%	18,9%	12,5%
2	Полтава	-3,0%	18,4%	9,9%
3	Черкаси	0,3%	17,7%	14,7%
4	Луцьк	0,1%	15,8%	7,3%
5	Дніпро	-1,9%	15,1%	1,2%
6	Київ	-6,5%	13,4%	4,1%
7	Чернігів	-5,4%	12,4%	13,6%
8	Житомир	6,7%	11,7%	4,4%
9	Харків	7,5%	11,2%	5,4%
10	Сєвєродонецьк	-11,1%	10,9%	2,2%
11	Миколаїв	-3,3%	10,5%	13,5%
12	Хмельницький	-1,9%	8,8%	4,6%
13	Кропивницький	8,0%	8,6%	5,3%
14	Вінниця	10,7%	8,1%	3,4%
15	Одеса	4,1%	7,0%	2,5%
16	Запоріжжя	-1,3%	5,7%	13,8%
17	Чернівці	0,8%	5,1%	2,3%
18	Краматорськ	0,2%	4,8%	8,4%
19	Херсон	-3,9%	4,7%	5,8%
20	Івано-Франківськ	2,2%	4,5%	1,0%
21	Тернопіль	3,0%	3,9%	2,6%
22	Ужгород	3,1%	3,0%	0,8%
23	Рівне	2,4%	1,9%	3,5%
24	Львів	-0,3%	0,1%	1,8%

Джерело: Геоінформаційна система «Увекон»

В рейтингу інвестиційної привабливості областей в сегменті домоволодінь найвищі позиції у 2020 році займали: Київська (18,2%), Кіровоградська (17,5%), Вінницька (14,2%), Миколаївська (13,9%), Дніпропетровська (10,7%), Житомирська (10,6%). В обласних центрах за даним показником найвищі позиції у 2020 році займали: Суми (18,9%), Полтава (18,4%), Черкаси (17,7%), Луцьк (15,8%), Дніпро (15,1%), Київ (13,4%), Чернігів (12,4%), Житомир (11,7%), Харків (11,2%), Сєвєродонецьк (10,9%), Миколаїв (10,5%). Темпи зростання цін на вторинному ринку квартир у вищевказаних регіонах перевищували дохідність від альтернативних інвестицій.

Темпи зростання цін у 2020 році на домоволодіння у Харківській (9,9%) і Полтавській (9,6%) областях, а також у Хмельницькому (8,8%) та Кропивницькому (8,6%) дорівнювали дохідності від альтернативних інвестицій (були нижчими від дохідності ОВДП на первинному ринку номінованих у гривні – 10,2%, але вищими за середні процентні ставки банків за строковими депозитами для фізичних осіб – 8,7%).

Темпи зростання цін на домоволодіння у інших регіонах України були нижчими за дохідність від альтернативних інвестицій (ОВДП на первинному ринку номінованих у гривні – 10,2% та процентні ставки банків за строковими депозитами для фізичних осіб – 8,7%).

3. Вінницька область

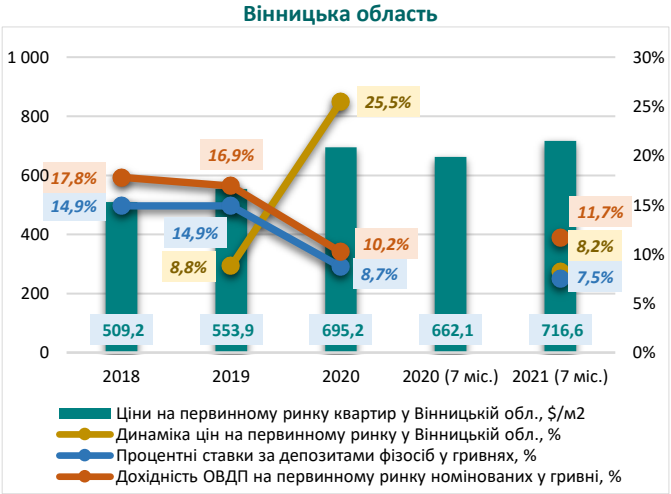
Ціни на первинному ринку квартир у Вінницькій області та Вінниці перевищували у 2020 році дохідність від альтернативних інвестицій (25,5% і 26,6% відповідно). У період 7 міс. 2021 року ціни на первинному ринку дорівнювали даному показнику (8,2% і 9,0%).

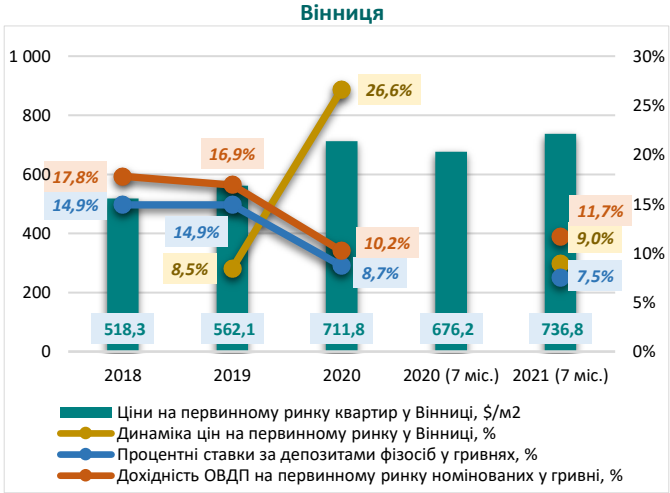
Ціни на вторинному ринку квартир у Вінницькій області перевищували у 2020 році (12,5%) та у період 7 міс. 2021 року були нижчими (6,0%) дохідності від альтернативних інвестицій. Цінова динаміка на даному ринку у Вінниці перевищувала у 2020 році (11,1%) та у період 7 міс. 2021 року дорівнювала (8,4%) дохідності від альтернативних інвестицій.

Темпи зростання цін на домоволодіння у Вінницькій області у 2020 році перевищували (14,2%) та у період 7 міс. 2021 року дорівнювали (8,4%) дохідності від альтернативних інвестицій. Протягом 7 місяців 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом 2020 року) темпи зростання цін на домоволодіння були нижчими за дохідність від альтернативних інвестицій.

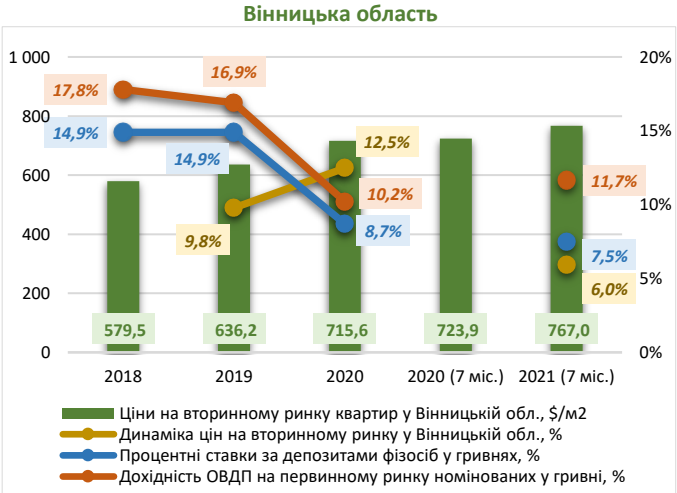
Діаграма 3.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

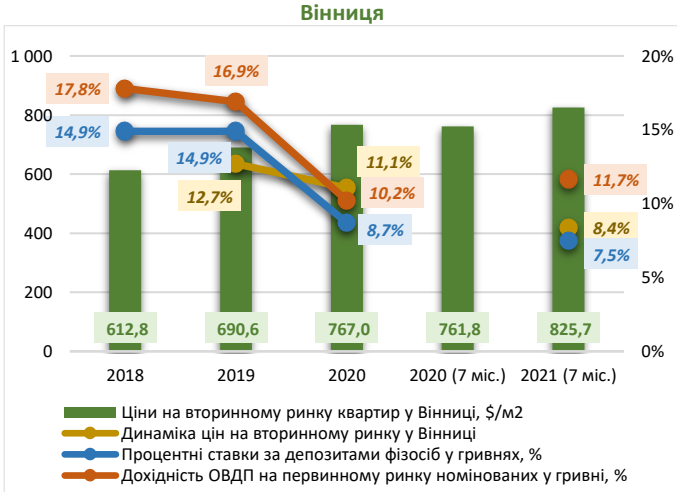
Первинний ринок квартир



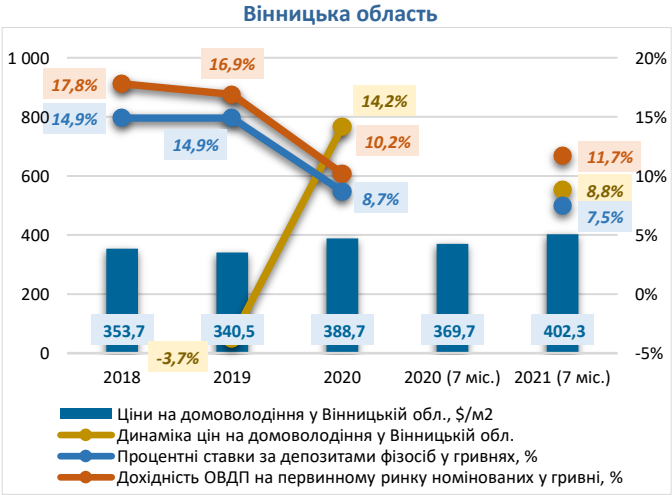


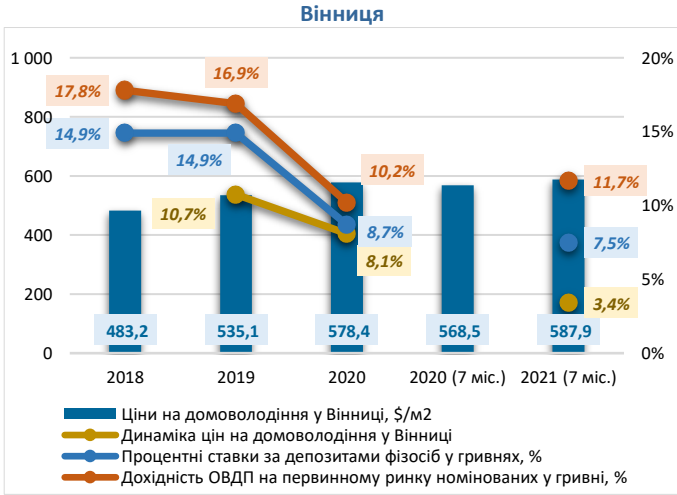
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

4. Волинська область

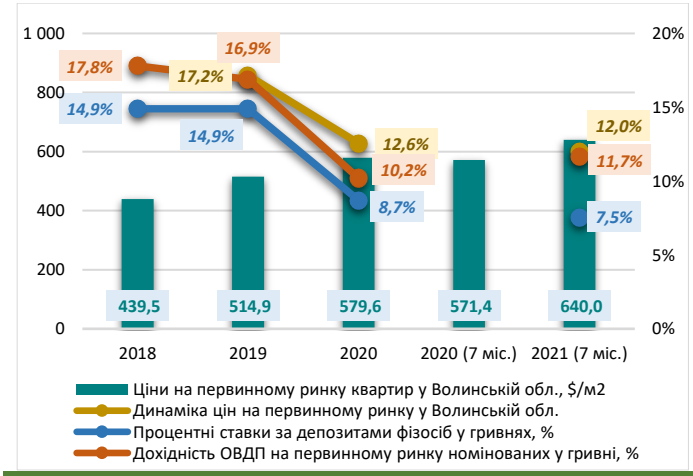
Ціни на первинному ринку квартир у Волинській області та Луцьку протягом досліджуваного періоду зростали і перевищували дохідність від альтернативних інвестицій для процентних ставок за депозитами та дохідність ОВДП номінованих у гривні.

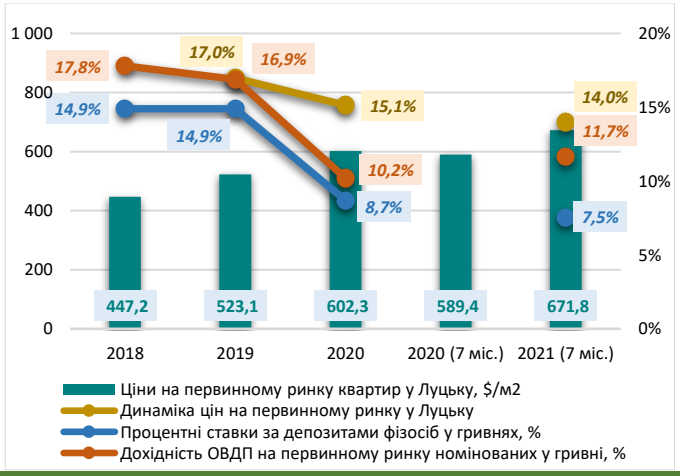
Темпи зростання цін на вторинному ринку квартир були позитивними та у 2020 році перевищили дохідність від альтернативних інвестицій – у Волинській області (12,9%) та Луцьку (13,1%). Протягом 7 місяців 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом 2020 року) темпи зростання цін на вторинному ринку квартир були нижчими за дохідність від альтернативних інвестицій.

Динаміка цін на домоволодіння у Луцьку протягом 2020 року була вищою за дохідність від альтернативних інвестицій. В інші періоди у Луцьку та у Волинській області темпи зростання цін на домоволодіння у Волинській області не перевищували дохідності від альтернативних інвестицій.

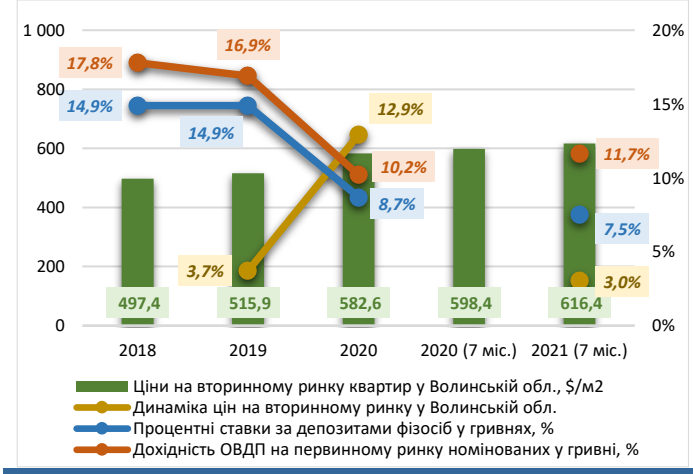
Діаграма 4.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

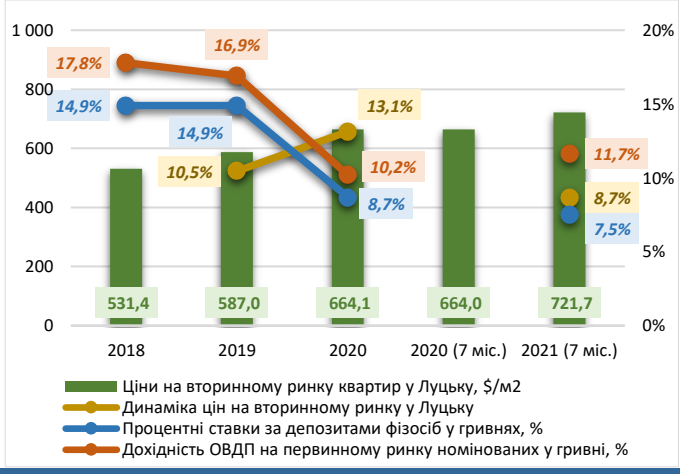
Первинний ринок квартир



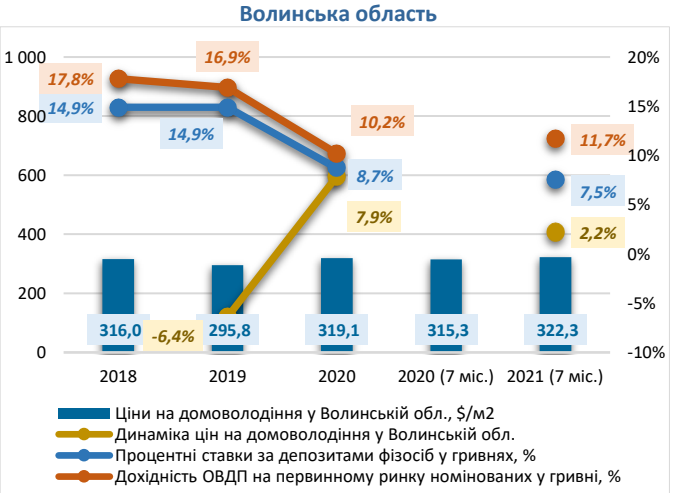


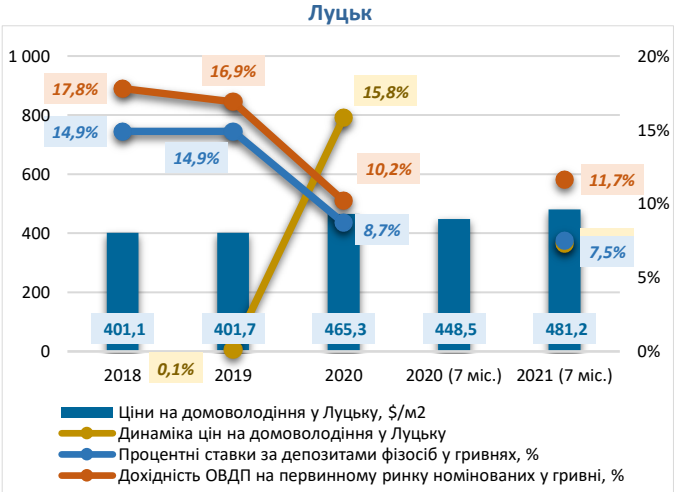
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

5. Дніпропетровська область

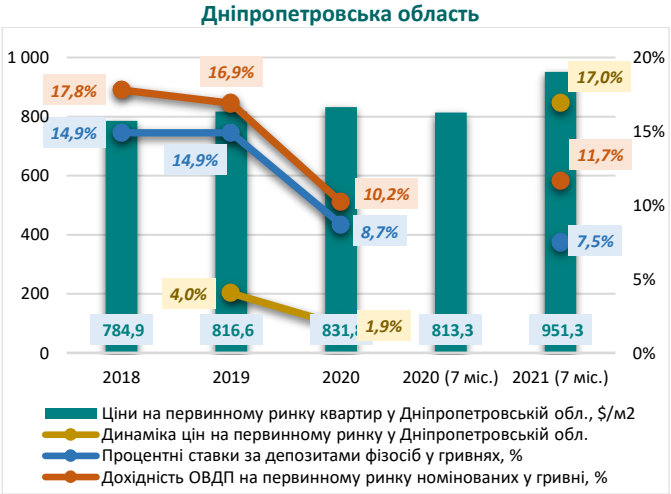
Ціни на первинному ринку квартир зростали у Дніпропетровській області та Дніпрі зростали і перевищили дохідність від альтернативних інвестицій лише за період 7 міс. 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року). В інші періоди темпи зростання цін на первинному ринку не перевищували дохідності від альтернативних інвестицій.

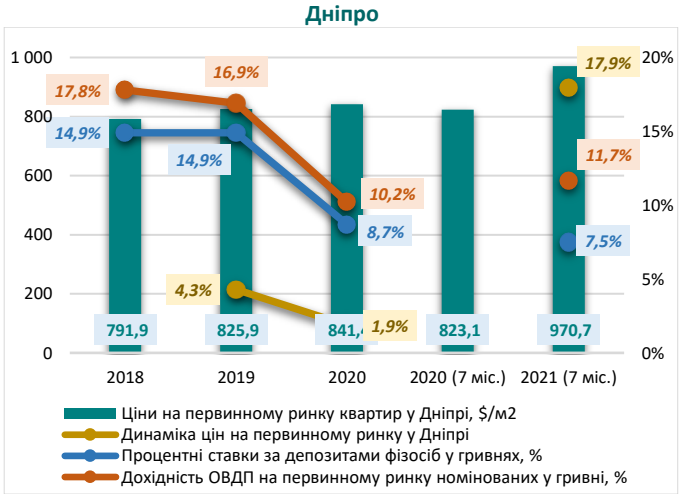
Ціни на вторинному ринку квартир зростали і у 2020 році перевищили дохідність від альтернативних інвестицій у Дніпропетровській області (14,7%) та Дніпрі (11,9%). Протягом 7 місяців 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом 2020 року) темпи зростання цін на вторинному ринку квартир були вищими за дохідність від альтернативних інвестицій лише у Дніпрі.

Ціни на домоволодіння перевищили дохідність від альтернативних інвестицій лише у 2020 році та становили у Дніпропетровській області (10,7%) та Дніпрі (15,1%). Протягом 7 місяців 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом 2020 року) темпи зростання цін на домоволодіння були нижчими за дохідність від альтернативних інвестицій.

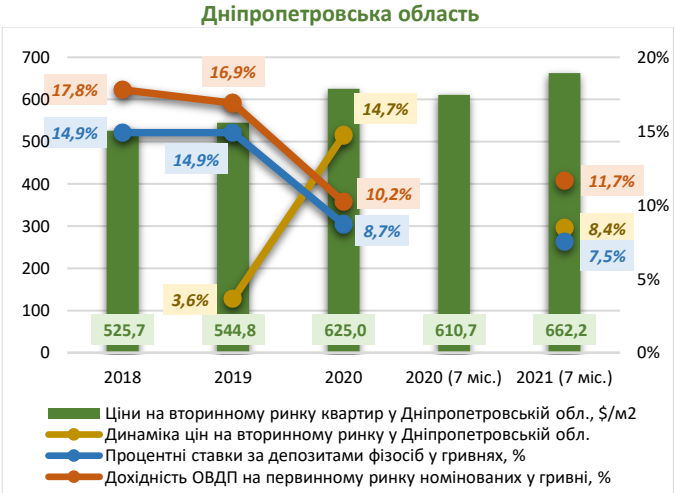
Діаграма 5.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

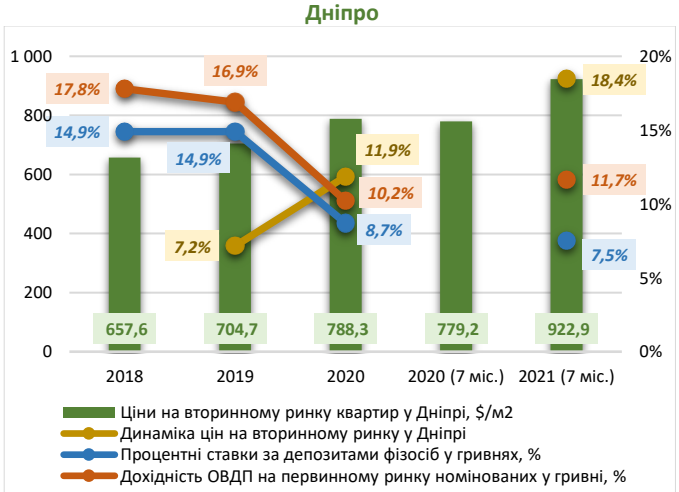
Первинний ринок квартир



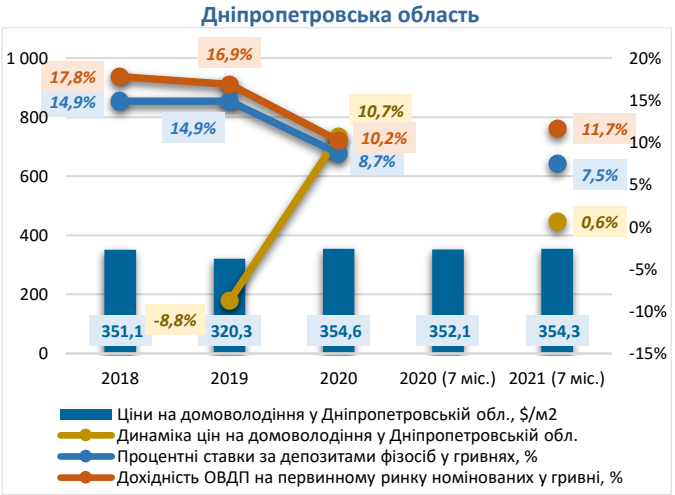


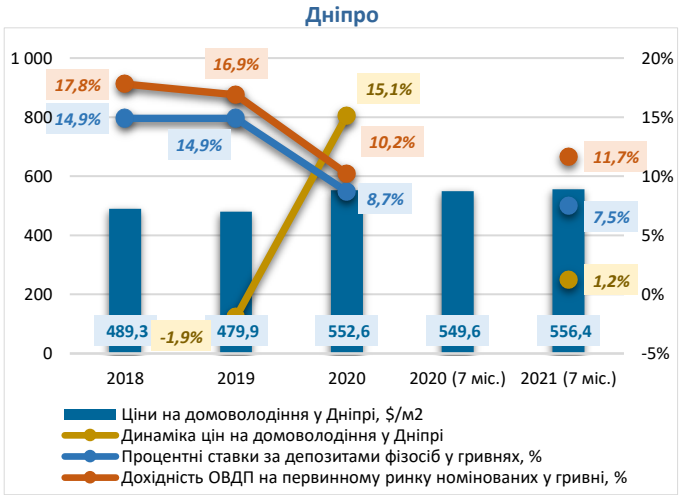
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

6. Донецька область

Ціни на первинному ринку квартир у Донецькій області протягом 2020 та 7 міс. 2021 року зростали та перевищували дохідність від альтернативних інвестицій. У Краматорську, де на момент проведення дослідження розміщувалося керівництво області, динаміка цін на первинному ринку не перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій.

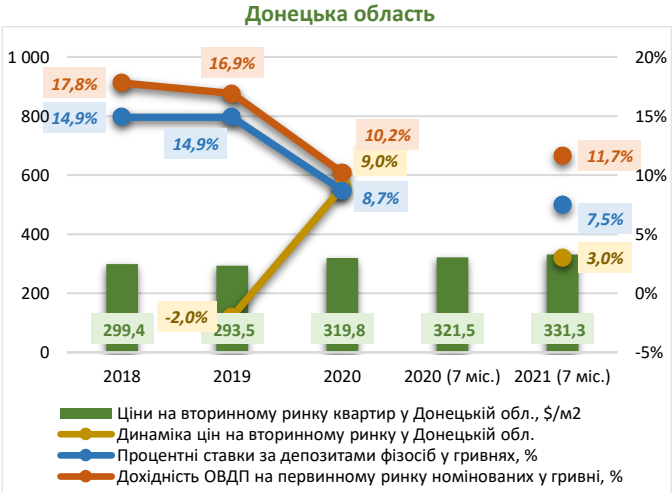
Ціни на вторинному ринку квартир у Донецькій області зростали, але не перевищували дохідності від альтернативних інвестицій. Лише у Краматорську темпи зростання цін на вторинному ринку квартир за 2020 рік перевищили дохідність від альтернативних інвестицій і становили 13,1%.

Ціни на домоволодіння протягом досліджуваного періоду зростали у Донецькій області та Краматорську, але не перевищували дохідність від альтернативних інвестицій.

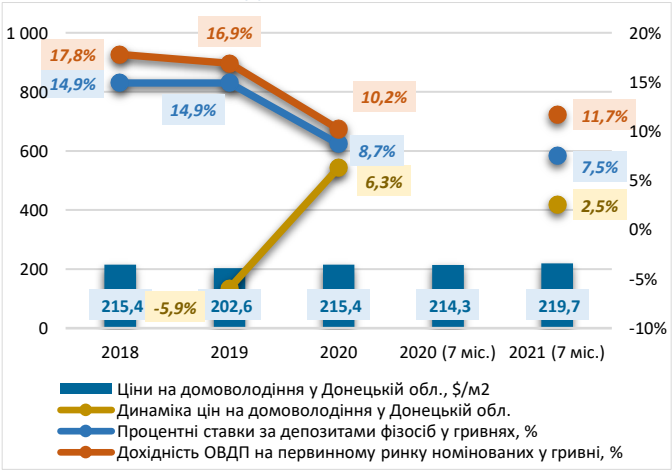
Діаграма 6.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

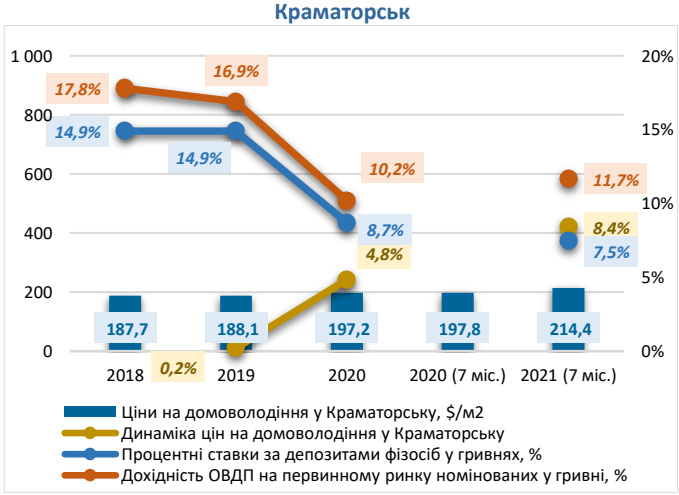
Первинний ринок квартир

Вторинний ринок квартир



Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

7. Житомирська область

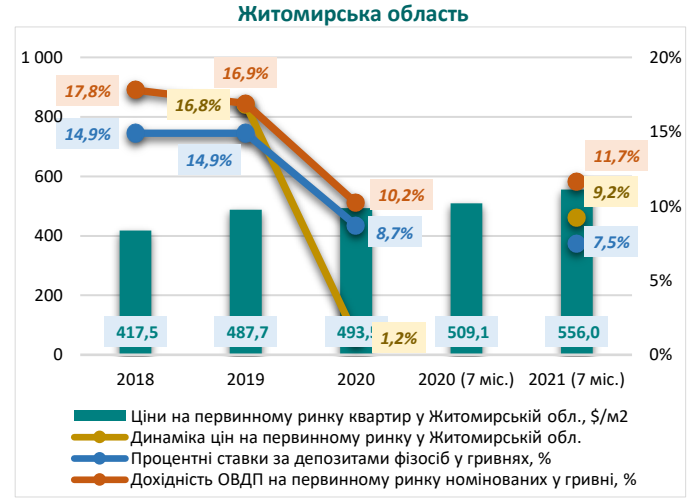
Ціни на первинному ринку квартир зростали у Житомирській області та Житомирі протягом досліджуваного періоду, але не перевищували дохідності від альтернативних інвестицій.

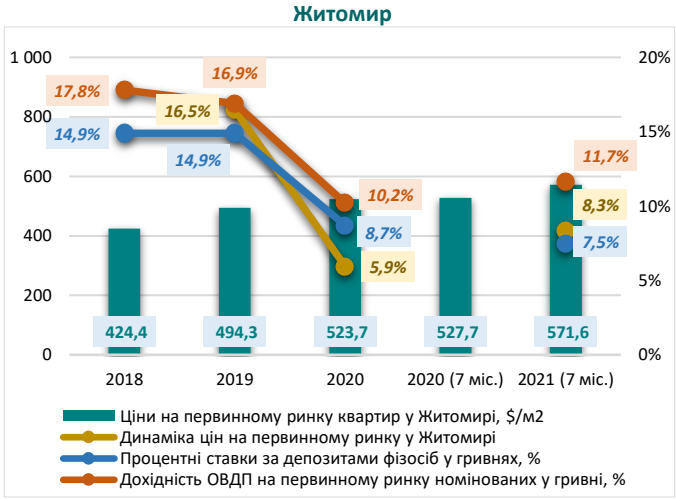
Ціни на вторинному ринку квартир у 2020 році перевищили дохідність від альтернативних інвестицій та зросли у Житомирській області (11,0%) та Житомирі (12,9%). Протягом 7 міс. 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року) темпи зростання цін на вторинному ринку квартир перевищували дохідність від альтернативних інвестицій лише у Житомирі (14,8%).

Ціни на домоволодіння у 2020 році зросли і перевищили дохідність від альтернативних інвестицій у Житомирській області (10,6%) та Житомирі (11,7%). Протягом 7 місяців 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом 2020 року) темпи зростання цін на домоволодіння не перевищували дохідності від альтернативних інвестицій.

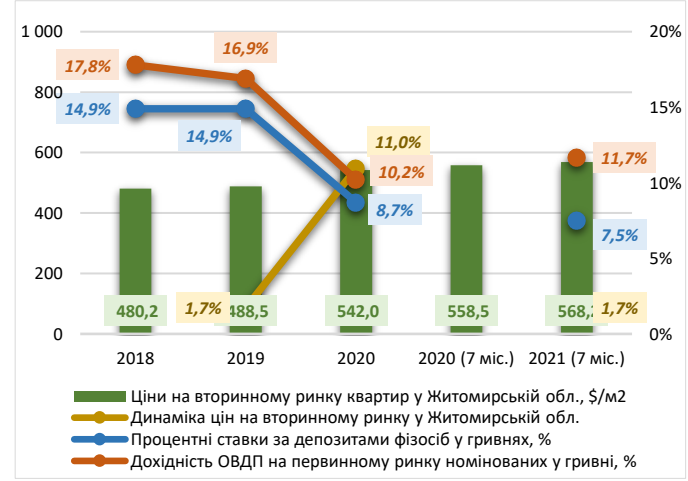
Діаграма 7.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

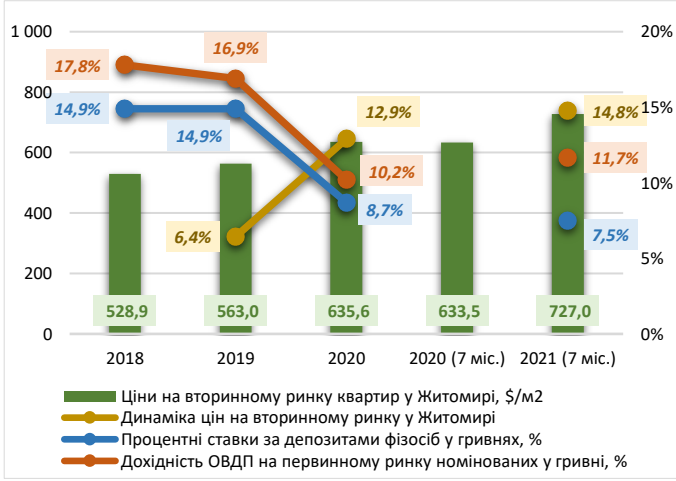
Первинний ринок квартир



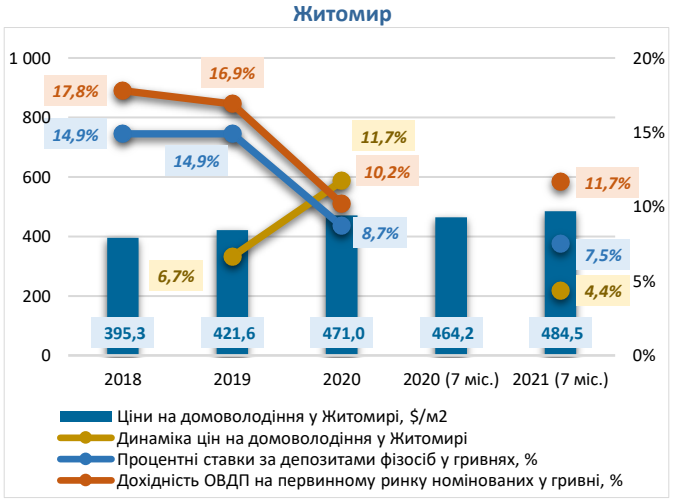


Вторинний ринок квартир





Домоволодіння



Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

8. Закарпатська область

Ціни на первинному ринку квартир зростали та у 2020 році перевищили дохідність від альтернативних інвестицій у Закарпатській області (13,4%). В Ужгороді темпи зростання цін на первинному ринку квартир не перевищували дохідності від альтернативних інвестицій.

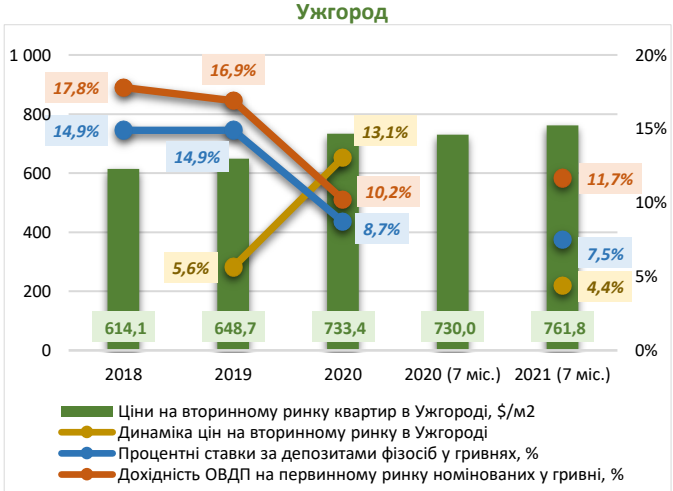
Динаміка цін на вторинному ринку квартир перевищила у 2020 році дохідність від альтернативних інвестицій і зросла у Закарпатській області (11,3%) та Ужгороді (13,1%). Протягом 7 місяців 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом 2020 року) темпи зростання цін на вторинному ринку квартир були нижчими за альтернативні джерела інвестицій.

Динаміка цін на домоволодіння у Закарпатській області та Ужгороді протягом досліджуваного періоду не перевищувала дохідності від альтернативних інвестицій.

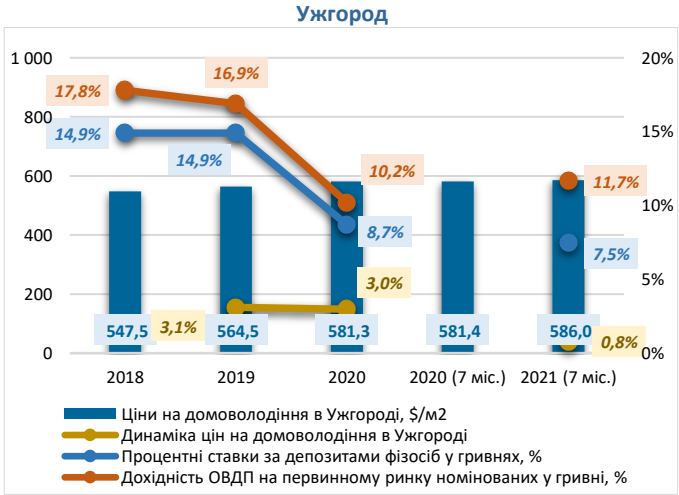
Діаграма 8.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

Первинний ринок квартир

Вторинний ринок квартир



Домоволодіння



Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

9. Запорізька область

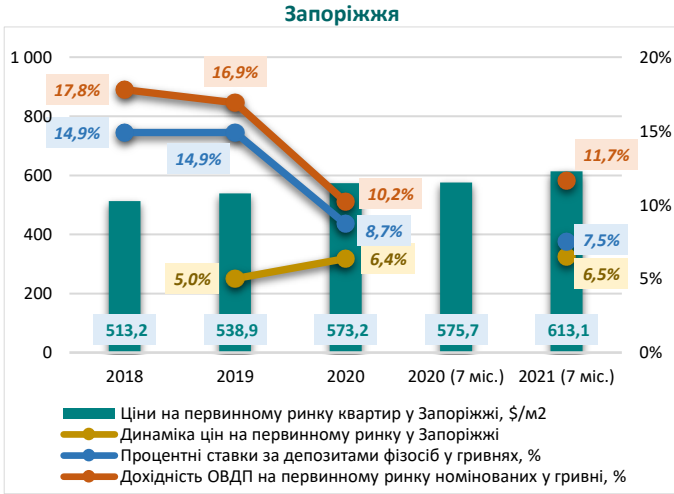
Ціни на первинному ринку квартир протягом досліджуваного періоду зростали у Запорізькій області та Запоріжжі, але не перевищували дохідності для процентних ставок за депозитами та дохідності ОВДП номінованих у гривні.

Ціни на вторинному ринку квартир зростали і перевищили дохідність від альтернативних інвестицій у Запорізькій області (11,1% у 2020 р. та 11,6% за 7 міс. 2021 р.) та Запоріжжі (13,4% у 2020 р. та 14,3% за 7 міс. 2021 р.).

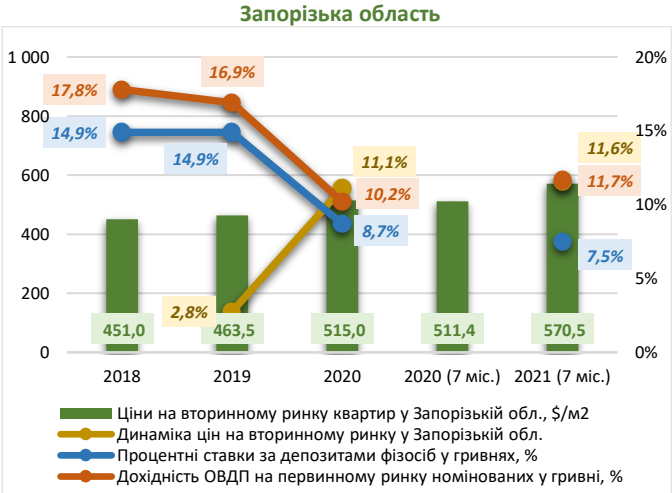
Темпи зростання цін на домоволодіння у Запоріжжі у 2020 р. (5,7%) дорівнювали та за 7 міс. 2021 р. (13,8%) перевищили дохідність від альтернативних інвестицій. У Запорізькій області темпи зростання цін на домоволодіння у 2019-2020 роках були нижчими за дохідність від альтернативних інвестицій, лише протягом 7 міс. 2021 року динаміка цін на домоволодіння перевищила вищевказаний показник.

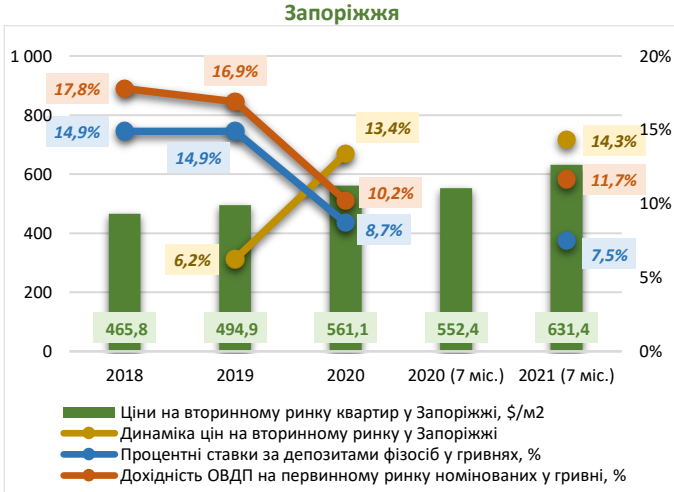
Діаграма 9.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

Первинний ринок квартир

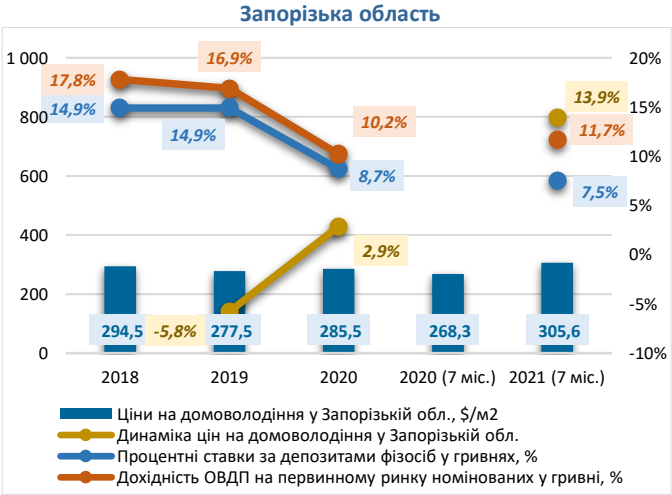


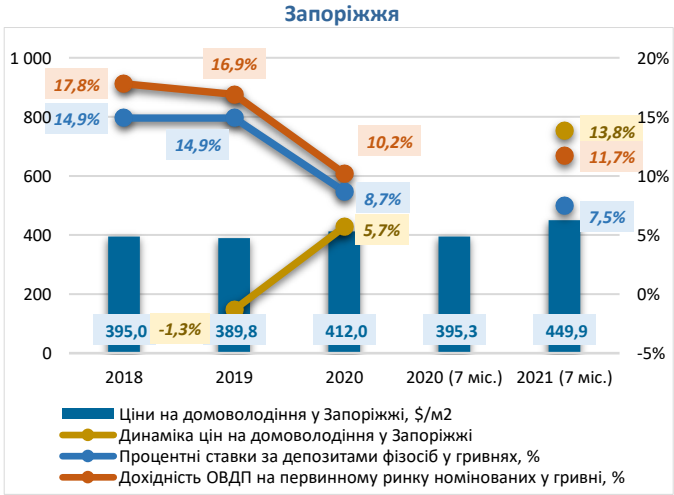
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

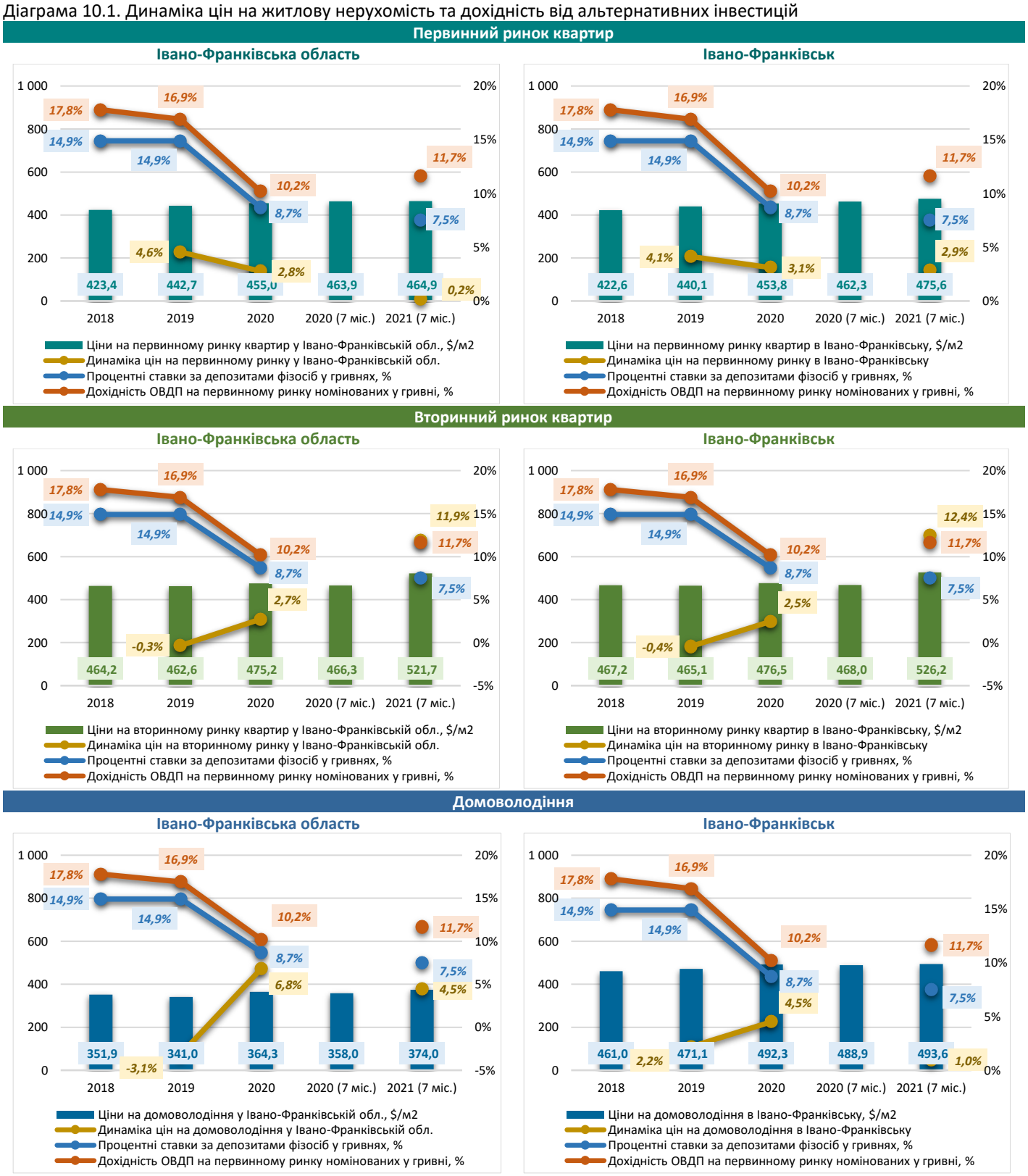
10. Івано-Франківська область

Ціни на первинному ринку квартир в Івано-Франківську та області протягом досліджуваного періоду зростали, але не перевищували дохідності для процентних ставок за депозитами та дохідності ОВДП номінованих у гривні.

Ціни на вторинному ринку квартир перевищили дохідність від альтернативних інвестицій протягом 7 міс. 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року) і зросли в Івано-Франківській області (11,9%) та Івано-Франківську (12,4%).

Цінова динаміка на домоволодіння в Івано-Франківську та області зростала, але не перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій.

Діаграма 10.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій



Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

11. Київська область

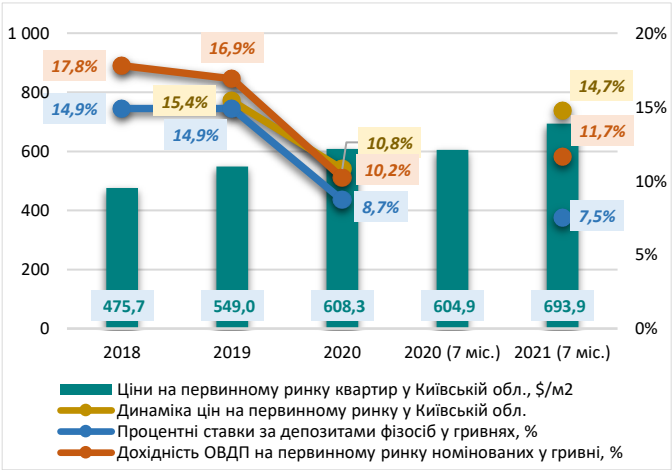
Темпи зростання цін на первинному ринку квартир у Київській області та Києві протягом досліджуваного періоду були позитивними і з 2020 року перевищили дохідність від альтернативних інвестицій для процентних ставок за депозитами та дохідність ОВДП номінованих у гривні.

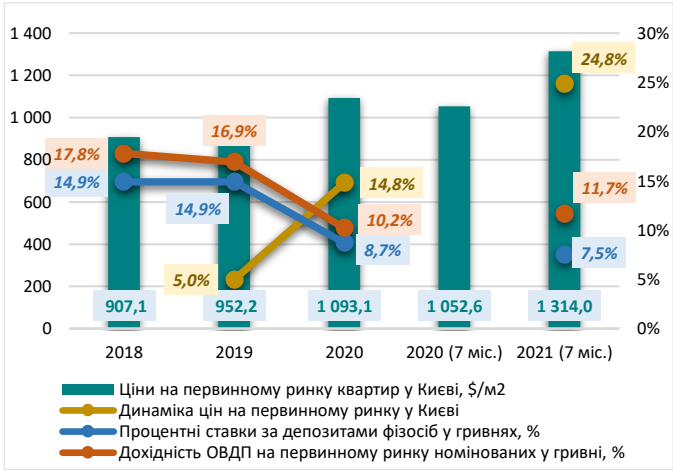
Цінова динаміка на вторинному ринку квартир у Київській області та Києві також була позитивною і з 2020 року перевищила дохідність від альтернативних інвестицій.

Темпи зростання цін на домоволодіння лише у 2020 році були вищими за дохідність від альтернативних інвестицій і становили у Київській області (18,2%) та Києві (13,4%). Протягом інших періодів цінова динаміка на домоволодіння у цьому регіоні була нижчою за альтернативні джерела інвестицій.

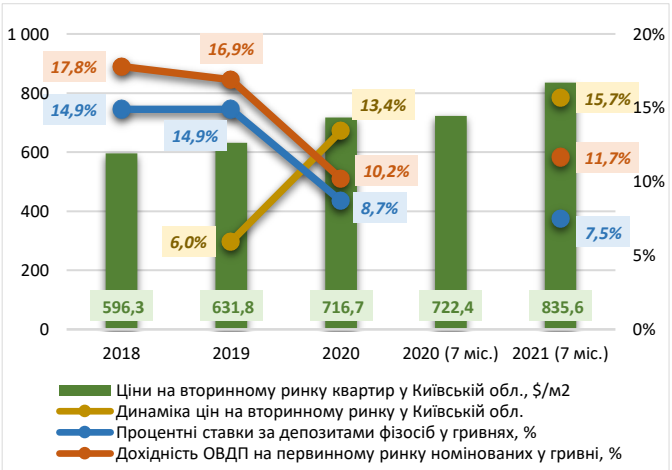
Діаграма 11.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

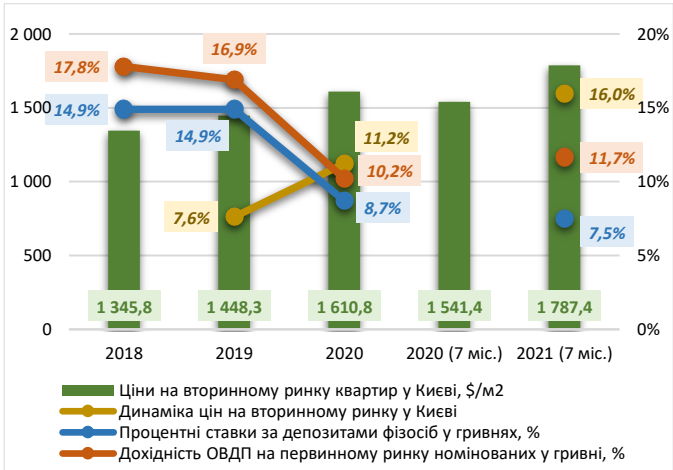
Первинний ринок квартир



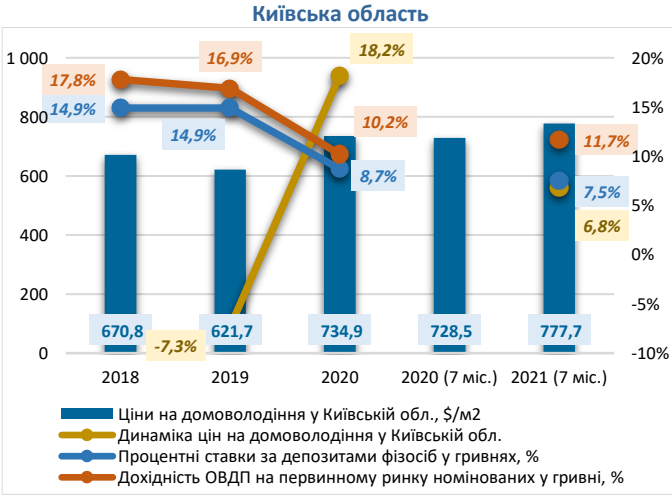


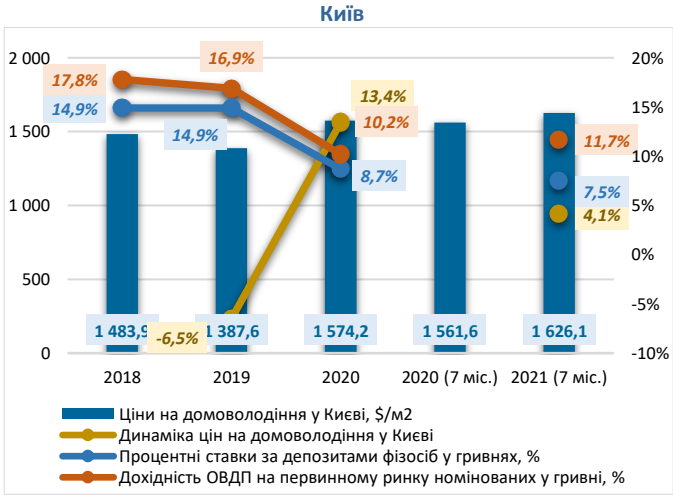
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

12. Кіровоградська область

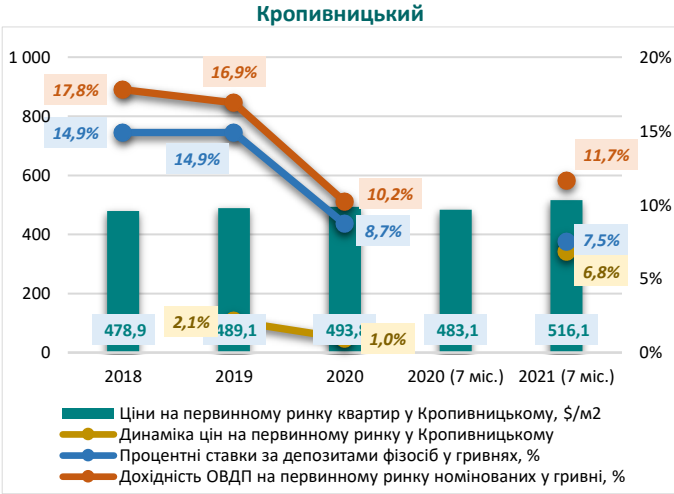
Ціни на первинному ринку квартир у Кіровоградській області та Кропивницькому протягом досліджуваного періоду зростали, але їх динаміка зростання не перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій.

Темпи зростання цін на вторинному ринку квартир у даному регіоні були позитивними і у 2020 році перевищили дохідність від альтернативних інвестицій. Протягом 7 місяців 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом 2020 року) темпи зростання цін на вторинному ринку квартир не перевищували дохідності від альтернативних інвестицій.

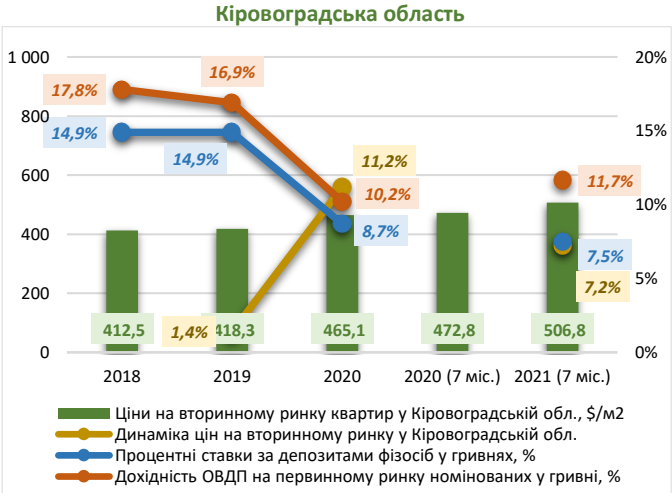
Цінова динаміка на домоволодіння у Кіровоградській області була позитивною протягом 2020 – 7 міс. 2021 і перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій. У Кропивницькому темпи зростання цін на домоволодіння були нижчими за дохідність від альтернативних інвестицій.

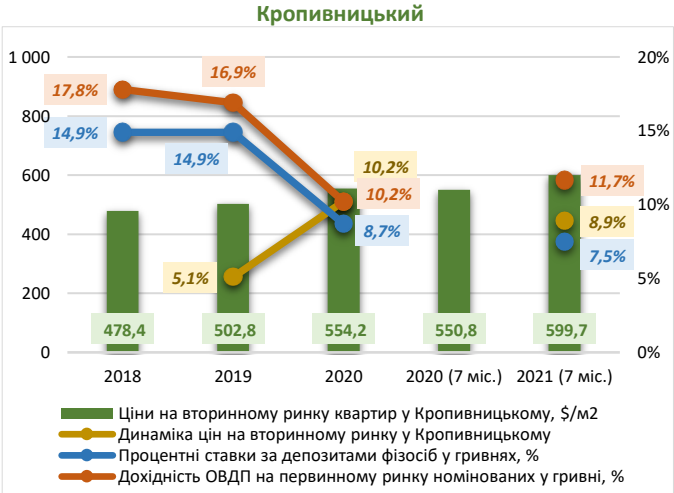
Діаграма 12.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

Первинний ринок квартир

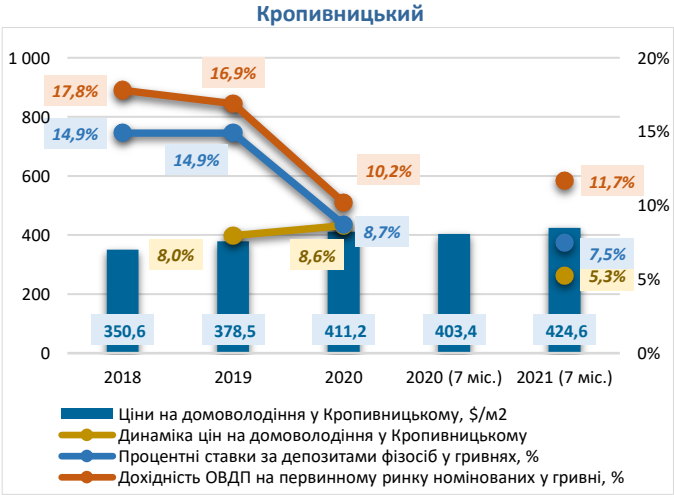


Вторинний ринок квартир





Домоволодіння



Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

13. Луганська область

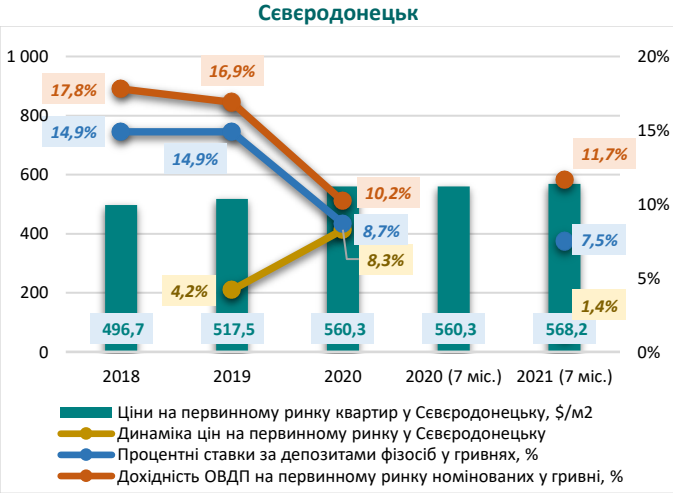
Ціни на первинному ринку квартир у Луганській області зростали і їх динаміка перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій у період 7 міс. 2021 року і становили 12,4%. Цінова динаміка на первинному ринку Сєвєродонецька, де на момент проведення дослідження розміщувалось керівництво області, не перевищувала дохідності від альтернативних інвестицій.

Темпи зростання цін на вторинному ринку квартир у Луганській області не перевищували дохідності від альтернативних інвестицій. У Сєвєродонецьку цінова динаміка на вторинному ринку квартир була позитивною і з 2020 року перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій.

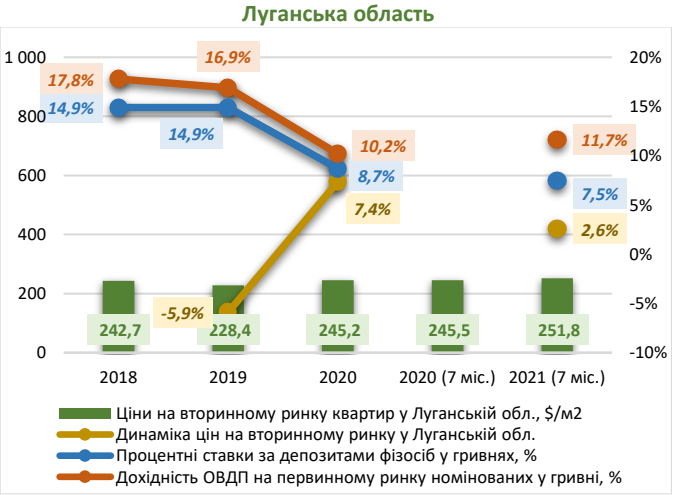
Цінова динаміка на домоволодіння у Луганській області не перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій. У Сєвєродонецьку протягом 2020 року темпи зростання цін на домоволодіння (10,9%) перевищували дохідність від альтернативних інвестицій. Протягом інших періодів темпи зростання цін на домоволодіння були нижчими за дохідність від альтернативних інвестицій.

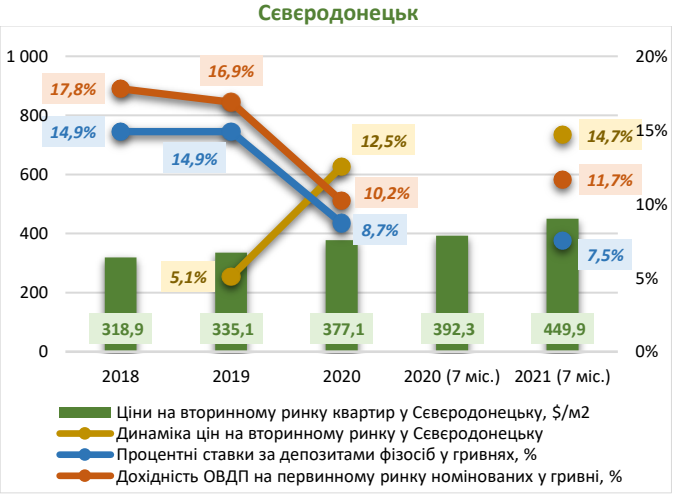
Діаграма 13.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

Первинний ринок квартир

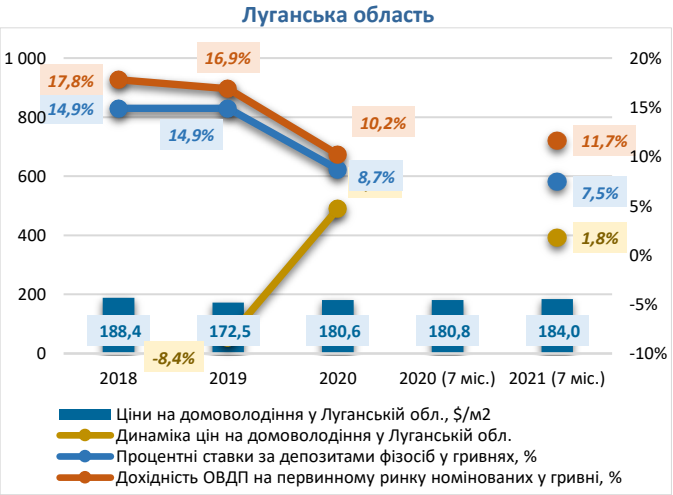


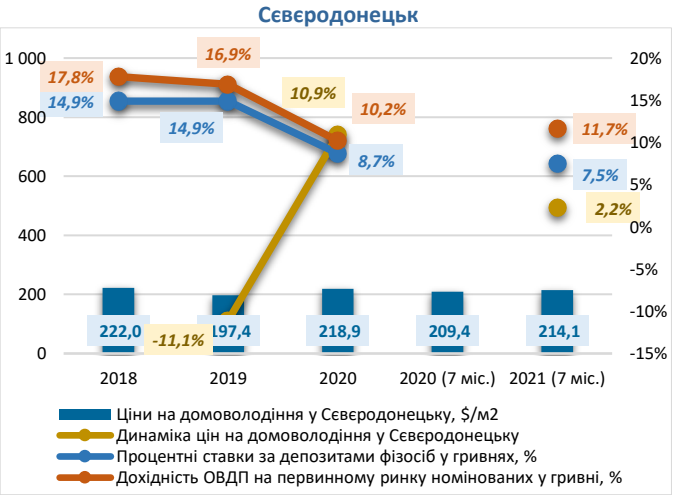
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

14. Львівська область

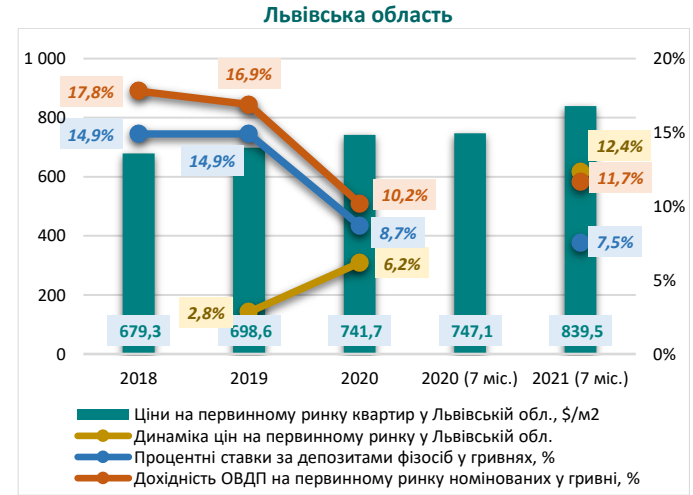
Цінова динаміка на первинному ринку квартир протягом досліджуваного періоду перевищила дохідність від альтернативних інвестицій протягом 7 міс. 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом 2020 року) і становила у Львівській області (12,4%) та у Львові (14,2%). Протягом інших періодів цінова динаміка на первинному ринку не перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій.

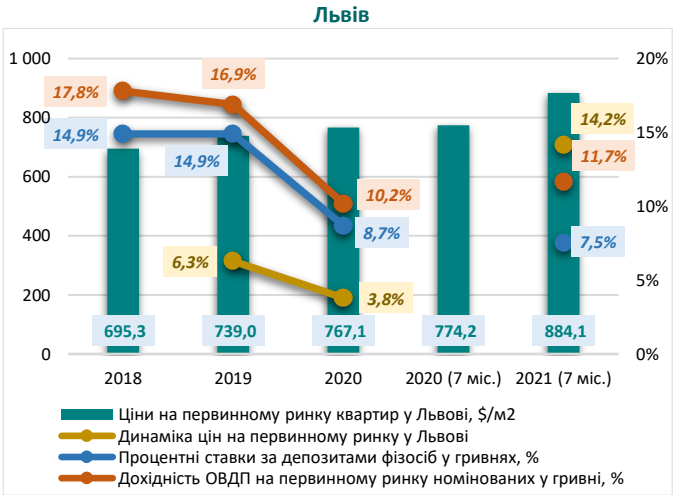
Ціни на вторинному ринку квартир у Львівській області зростали, але не перевищували дохідності від альтернативних інвестицій. У Львові цінова динаміка на вторинному ринку квартир була позитивною і протягом 7 міс. 2021 року перевищила дохідність від альтернативних інвестицій.

Цінова динаміка на домоволодіння у Львівській області та Львові не перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій.

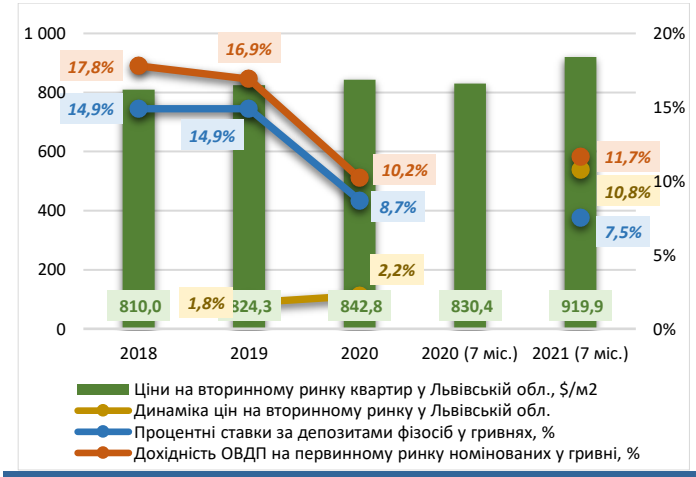
Діаграма 14.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

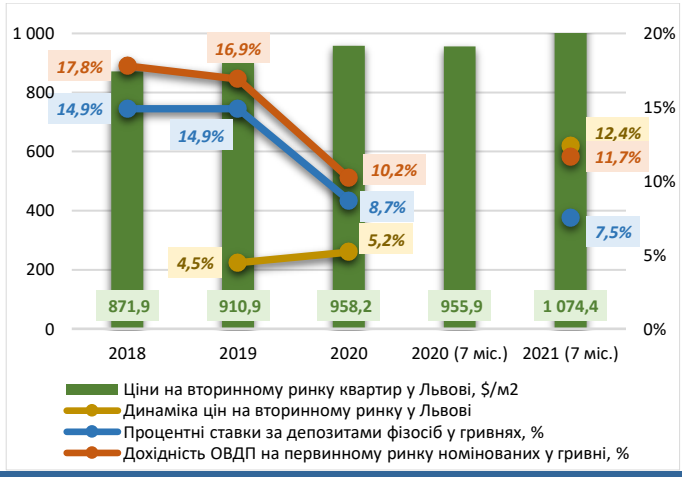
Первинний ринок квартир



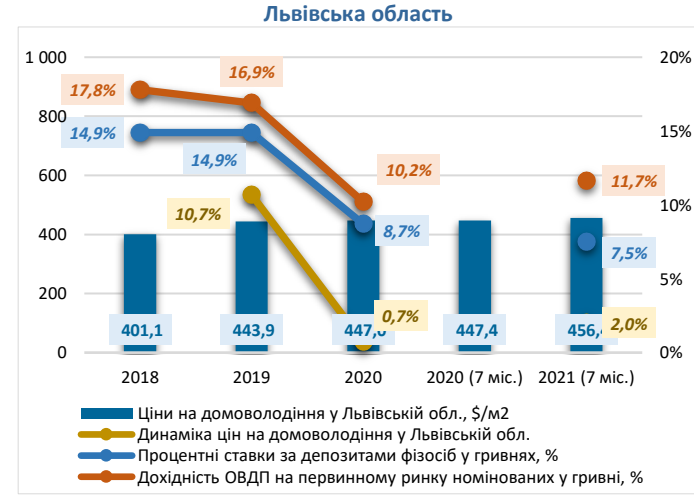


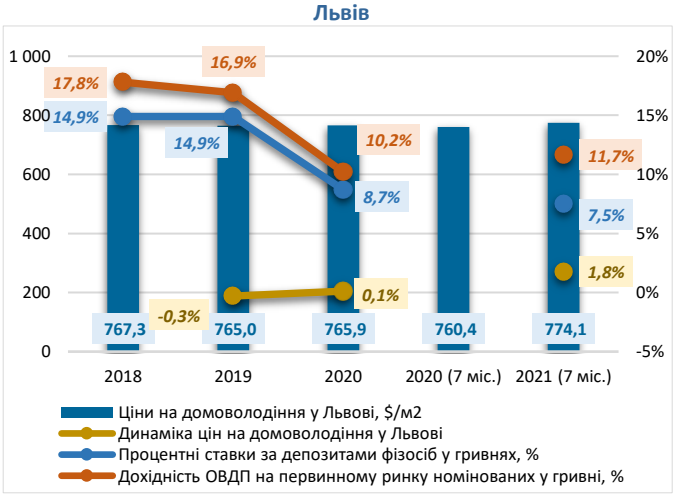
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

15. Миколаївська область

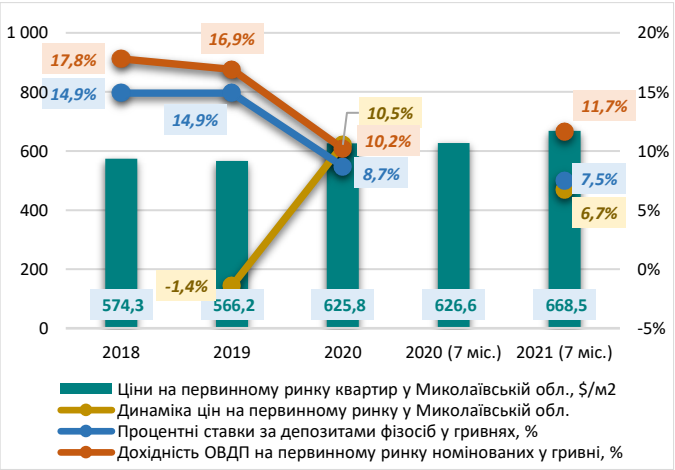
Темпи зростання цін на первинному ринку квартир у Миколаївській області у 2020 році перевищили дохідність від альтернативних інвестицій. Цінова динаміка у Миколаєві на первинному ринку квартир не перевищувала дохідності від альтернативних інвестицій.

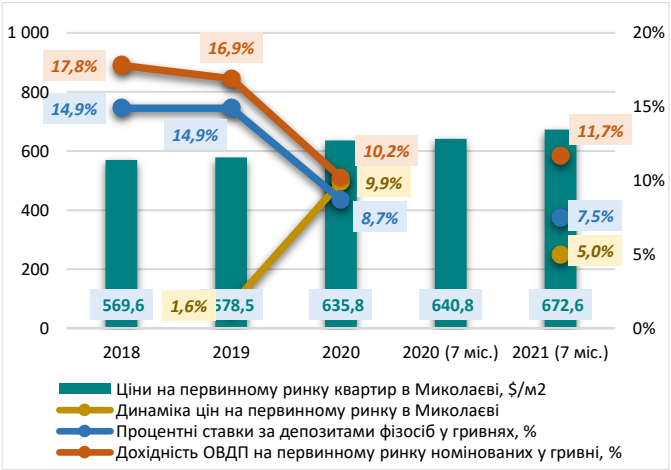
Темпи зростання цін на вторинному ринку квартир у Миколаївській області та Миколаєві не перевищували дохідності від альтернативних інвестицій.

Цінова динаміка на домоволодіння у Миколаївській області була позитивною і з 2020 року перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій.

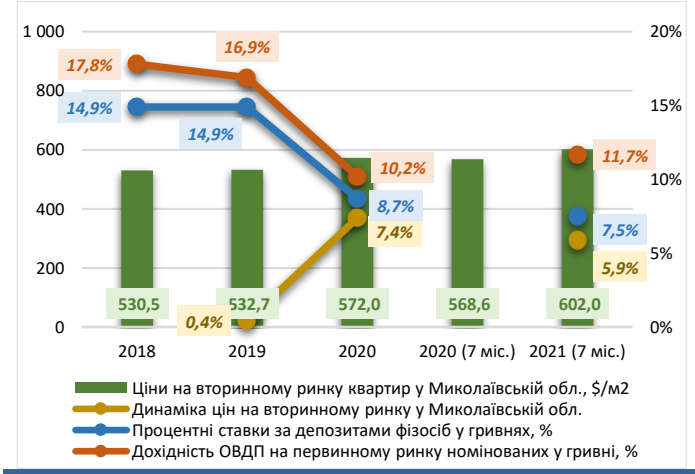
Діаграма 15.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

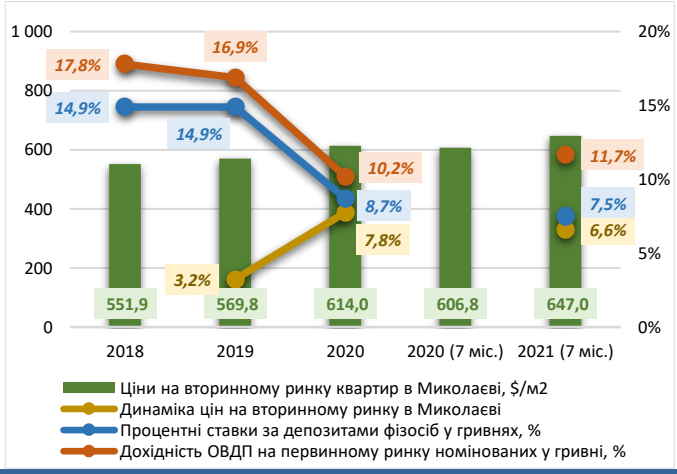
Первинний ринок квартир



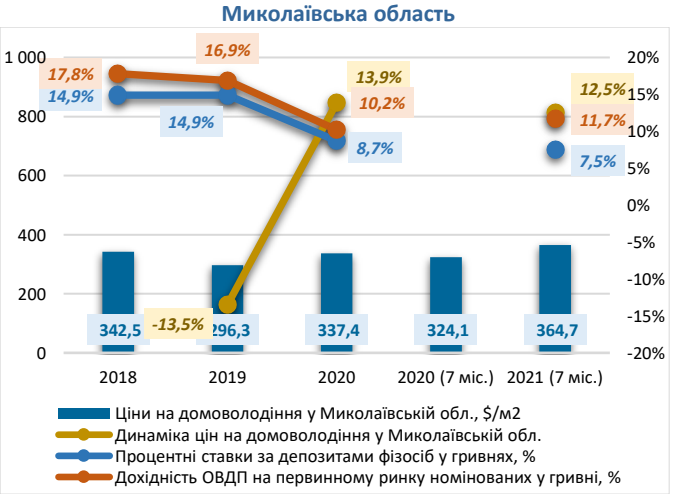


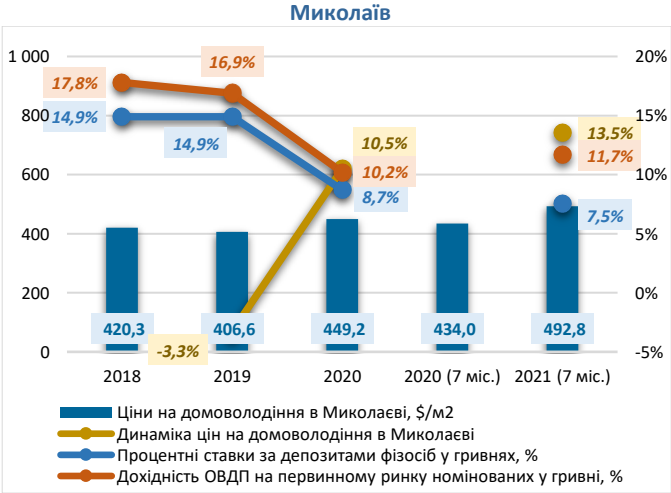
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

16. Одеська область

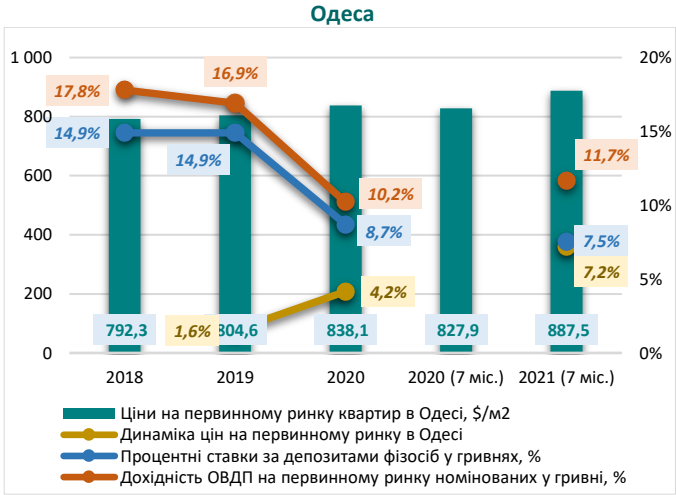
Цінова динаміка на первинному ринку квартир у Одеській області та Одесі протягом досліджуваного періоду зростала, але не перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій.

Цінова динаміка на вторинному ринку квартир у Одеській області та Одесі протягом досліджуваного періоду зростала, але не перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій.

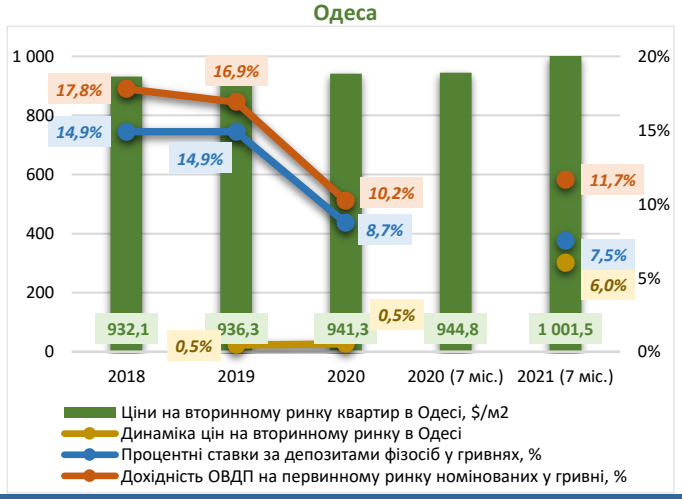
Цінова динаміка на домоволодіння у Одеській області та Одесі протягом досліджуваного періоду зростала, але не перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій.

Діаграма 16.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

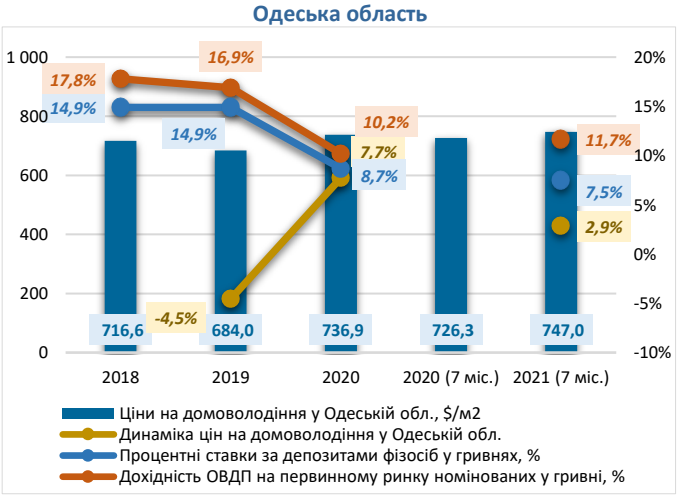
Первинний ринок квартир

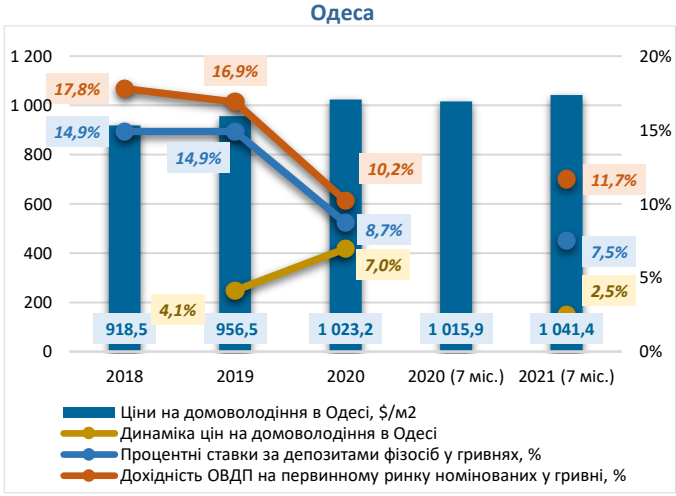


Вторинний ринок квартир



Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

17. Полтавська область

Цінова динаміка на первинному ринку квартир у Полтавській області та Полтаві протягом досліджуваного періоду зростала і протягом 7 міс. 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року) перевищила дохідність від альтернативних інвестицій. В інші періоди динаміка цін на первинному ринку була нижчою дохідності від альтернативних інвестицій.

Цінова динаміка на вторинному ринку квартир у Полтавській області у 2020 році була вищою за дохідність від альтернативних інвестицій і становила 13,3%. У Полтаві у 2020 році та протягом 7 міс. 2021 року динаміка цін на вторинному ринку квартир перевищувала дохідність від альтернативних інвестицій та становила (15,2% і 14,4% відповідно).

Цінова динаміка на домоволодіння у Полтавській області зростали та становили у період за 7 міс. 2021 року становили 11,9% (у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року). Цінова динаміка на домоволодіння у Полтаві у 2020 році перевищила дохідність від альтернативних інвестицій і зросла до 18,4%, після чого темпи зростання цін знизились до 9,9%.

Діаграма 17.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

18. Рівненська область

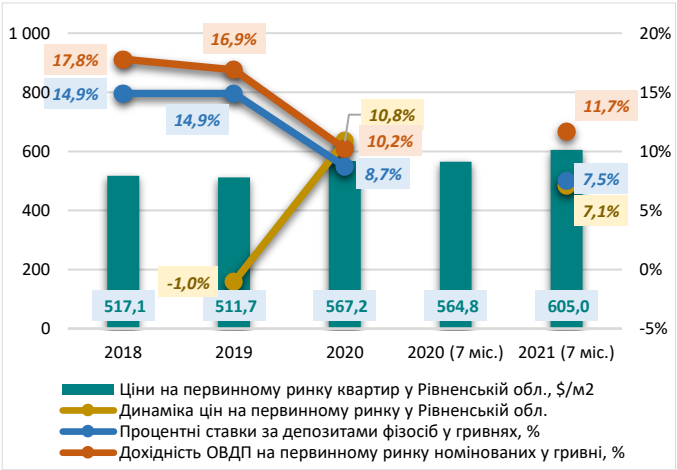
Цінова динаміка на первинному ринку квартир у 2020 році перевищила дохідність від альтернативних інвестицій і становила у Рівненській області (10,8%) та Рівному (10,7%). У періоді 7 міс. 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року) темпи зростання цін на вищевказаних ринках знизились.

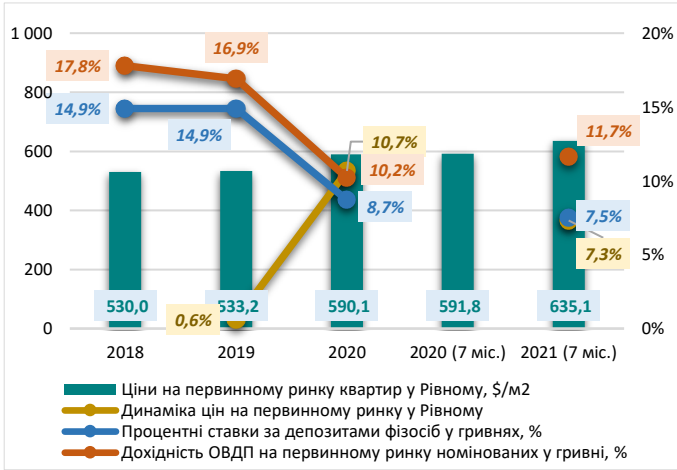
Цінова динаміка на вторинному ринку квартир у 2020 році перевищила дохідність від альтернативних інвестицій і становила у Рівненській області (14,2%) та Рівному (14,2%). У періоді 7 міс. 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року) темпи зростання цін на вищевказаних ринках знизились.

Темпи зростання цін на домоволодіння у Рівненській області та Рівному зростали, але не перевищували дохідність від альтернативних інвестицій.

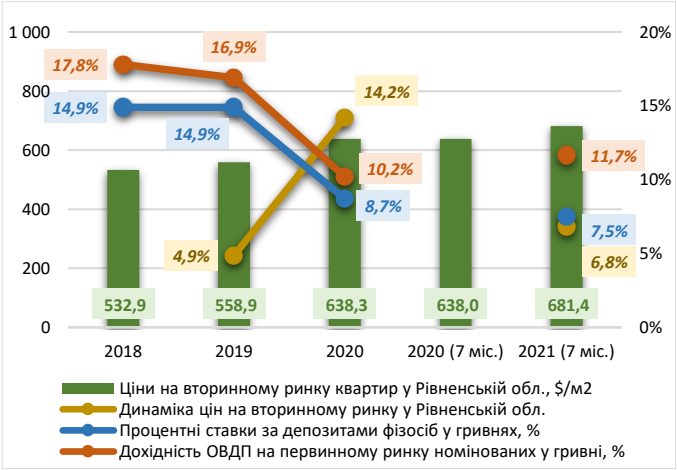
Діаграма 18.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

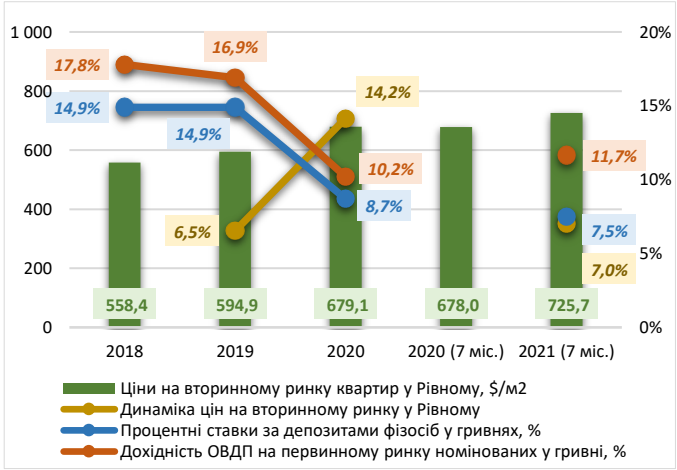
Первинний ринок квартир



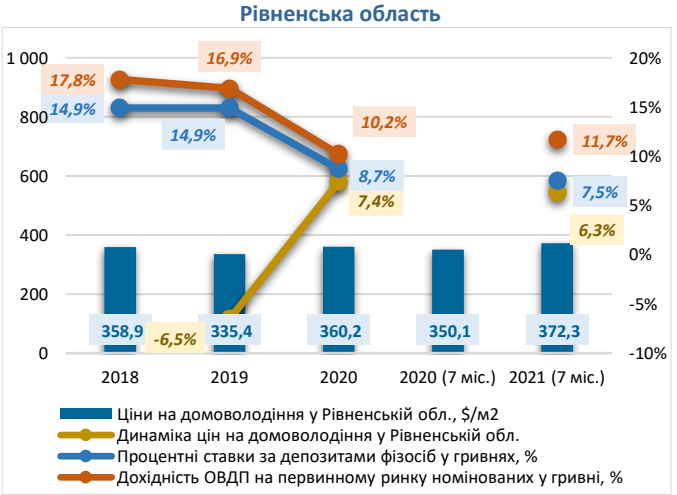


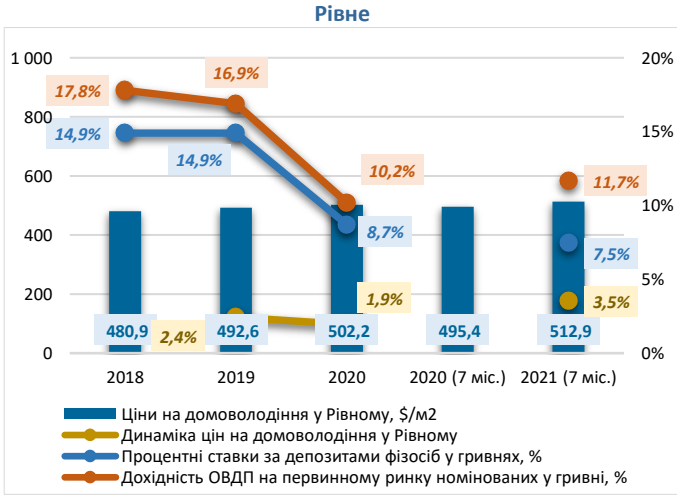
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

19. Сумська область

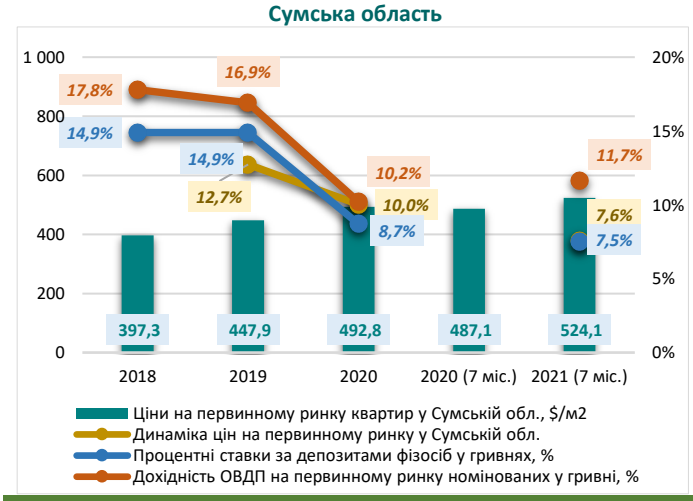
Цінова динаміка на первинному ринку квартир у Сумській області та Сумах була позитивною і дорівнювала дохідності від альтернативних інвестицій. Лише у Сумах темпи зростання цін на первинному ринку квартир за 2020 рік перевищували дохідність від альтернативних інвестицій і становили 11,8%.

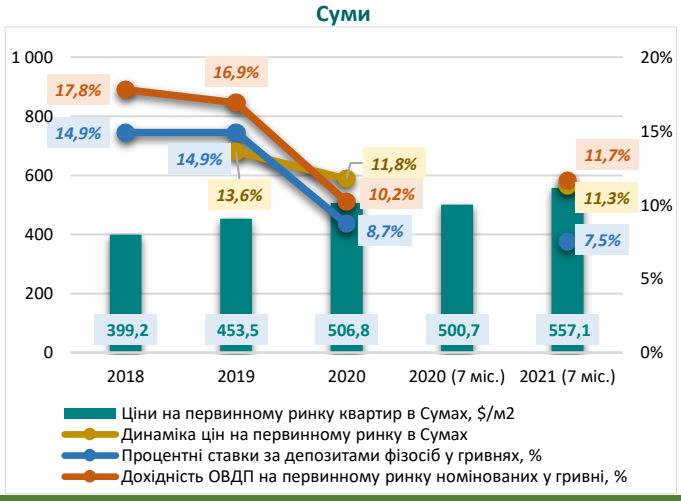
Цінова динаміка на вторинному ринку квартир у 2020 році перевищила дохідність від альтернативних інвестицій і становила у Сумській області (12,2%) та Сумах (15,9%). У періоді 7 міс. 2021 року (у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року) темпи зростання цін у Сумах перевищували дохідність від альтернативних інвестицій, тоді як у області даний показник суттєво знизився.

Темпи зростання цін на домоволодіння у Сумській області (протягом 7 міс. 2021 року) та Сумах (з 2020 року) були вищими за дохідність від альтернативних інвестицій.

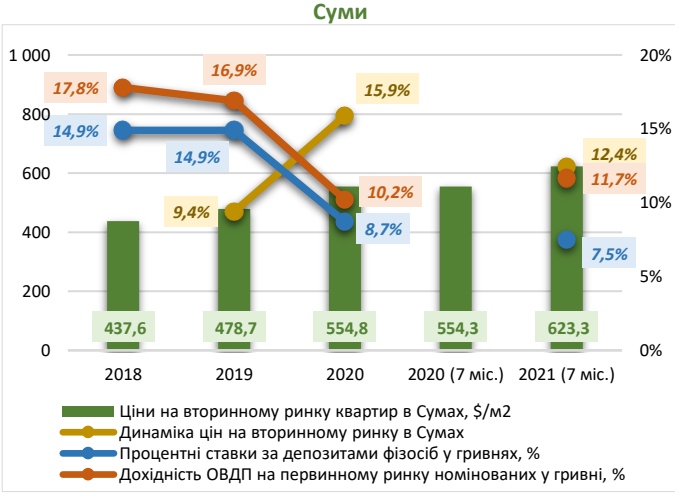
Діаграма 19.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

Первинний ринок квартир

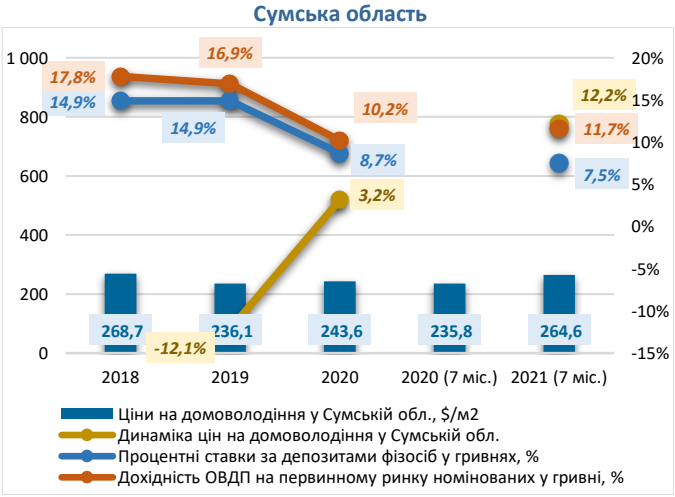


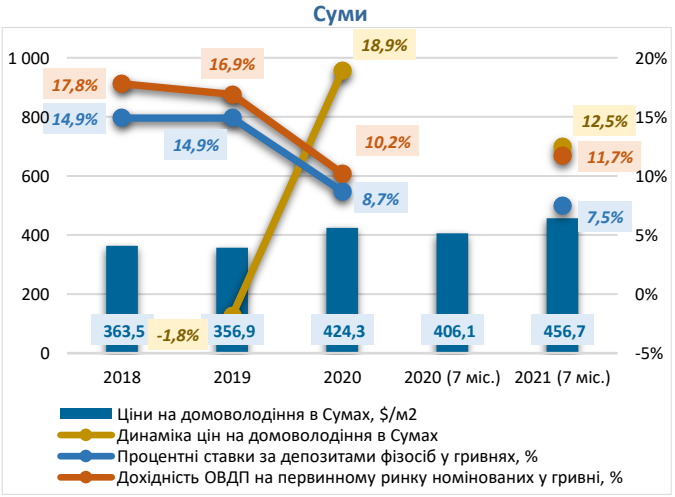


Вторинний ринок квартир



Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

20. Тернопільська область

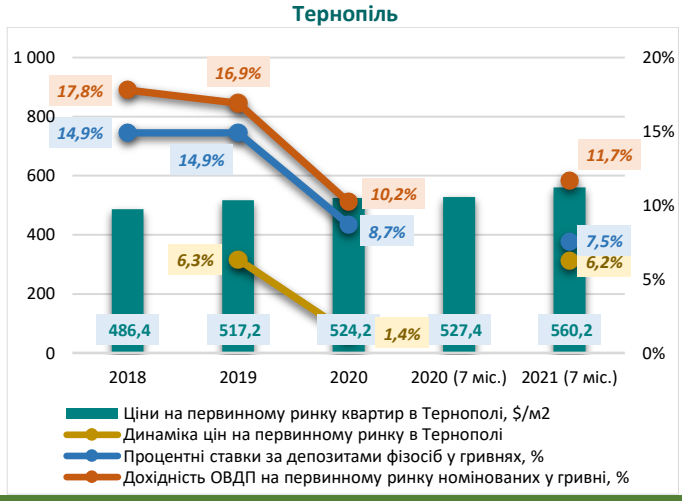
Цінова динаміка на первинному ринку квартир у Тернопільській області та Тернополі протягом досліджуваного періоду була нижчою за дохідність від альтернативних інвестицій.

Цінова динаміка на вторинному ринку квартир у Тернопільській області та Тернополі протягом досліджуваного періоду була нижчою за дохідність від альтернативних інвестицій.

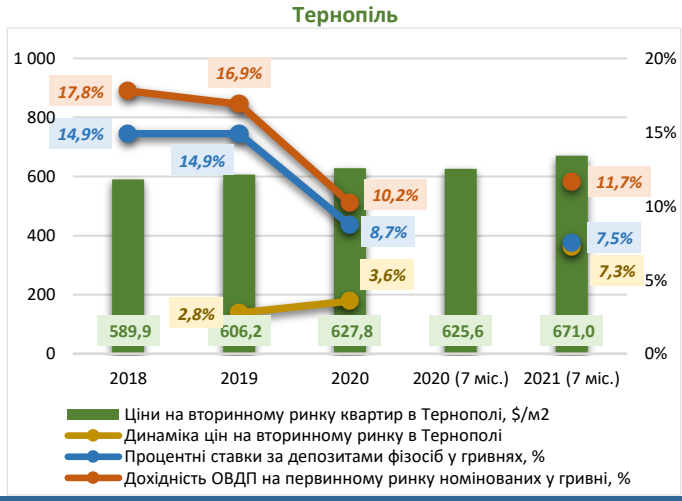
Цінова динаміка на домоволодіння у Тернопільській області та Тернополі протягом досліджуваного періоду була нижчою за дохідність від альтернативних інвестицій.

Діаграма 20.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

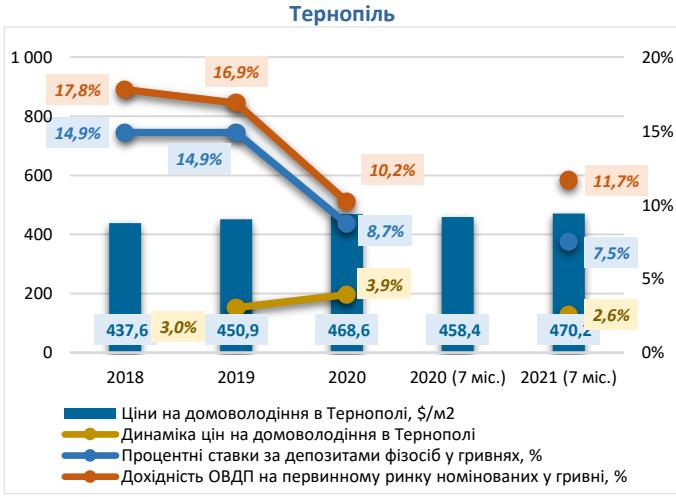
Первинний ринок квартир



Вторинний ринок квартир



Домоволодіння



Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

21. Харківська область

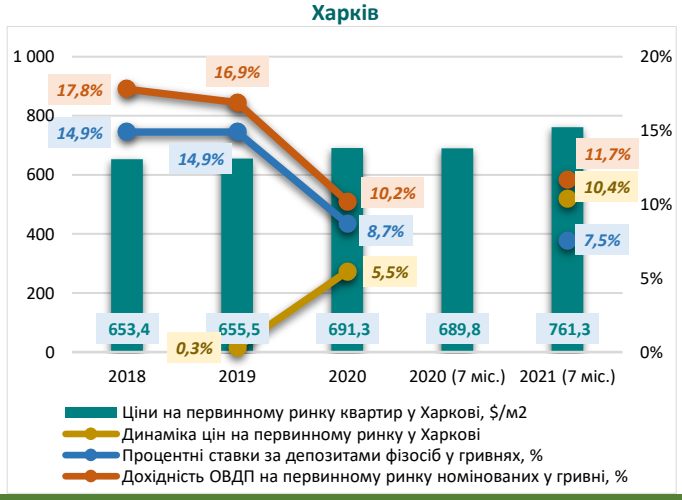
Ціни на первинному ринку квартир у Харківській області та Харкові були нижчими у 2020 році (5,7% та 5,5% відповідно) та у періоді 7 міс. 2021 року дорівнювали дохідності від альтернативних інвестицій (10,4% і 10,4% відповідно).

Ціни на вторинному ринку квартир у Харківській області та Харкові у 2020 році дорівнювали (8,8% і 7,2% відповідно) та протягом 7 міс. 2021 року (14,4% і 14,3% відповідно) перевищували дохідність від альтернативних інвестицій.

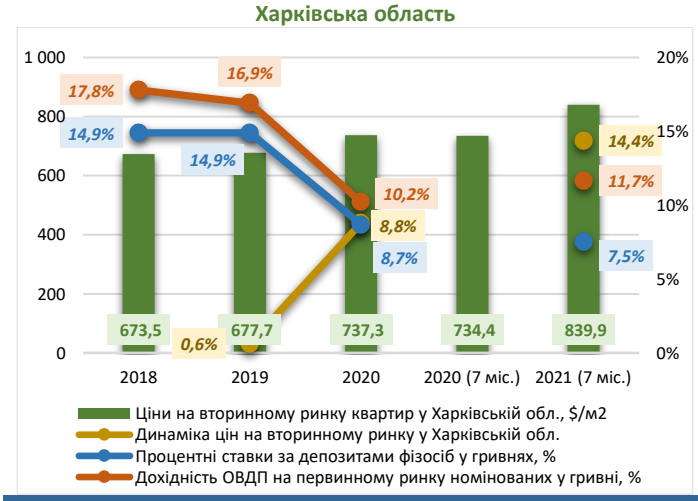
Ціни на домоволодіння у Харківській області дорівнювали дохідності від альтернативних інвестицій і становили (9,9% у 2020 р. і 7,5% за 7 міс. 2021 р.). Темпи зростання цін у Харкові за 2020 рік перевищували (11,2%) і у періоді 7 міс. 2021 року були нижчими (5,4%) за дохідність від альтернативних інвестицій.

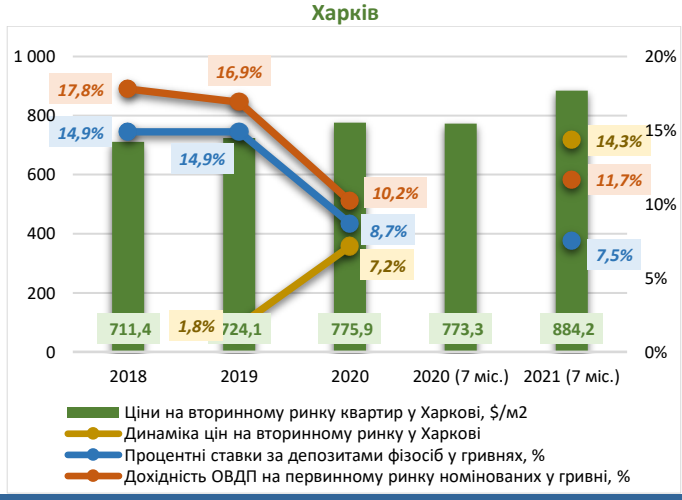
Діаграма 21.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

Первинний ринок квартир

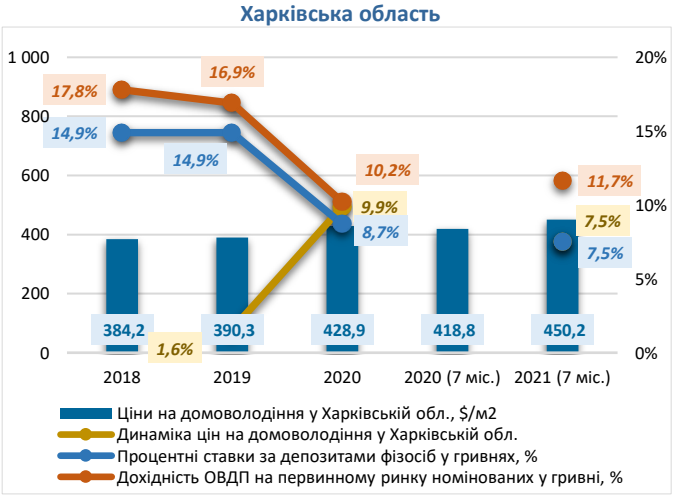


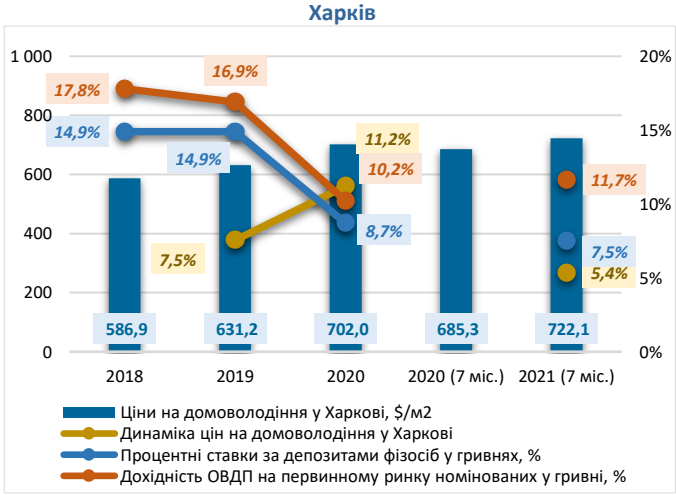
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

22. Херсонська область

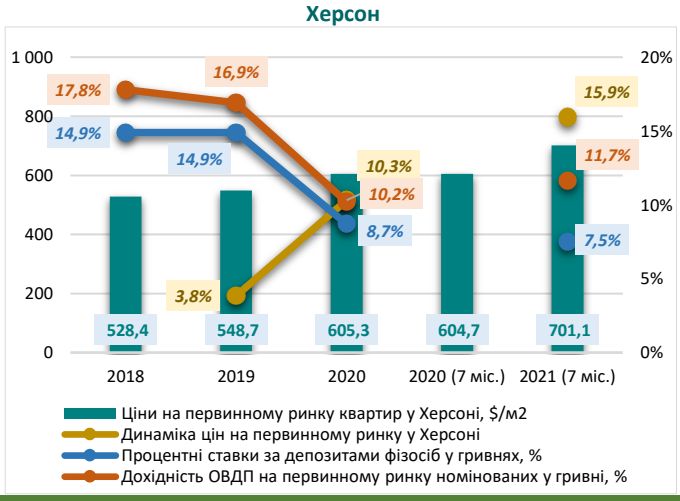
Ціни на первинному ринку квартир у Херсонській області були вищими (12,9% у 2020 році і 16,2% за 7 міс. 2021 рік) дохідності від альтернативних інвестицій. Ціни на первинному ринку квартир у Херсоні дорівнювали у 2020 році (10,3%) та перевищували (15,9%) дохідність від альтернативних інвестицій.

Ціни на вторинному ринку квартир у Херсонській області та Херсоні у 2020 році та за 7 міс. 2021 року були нижчими за дохідність від альтернативних інвестицій.

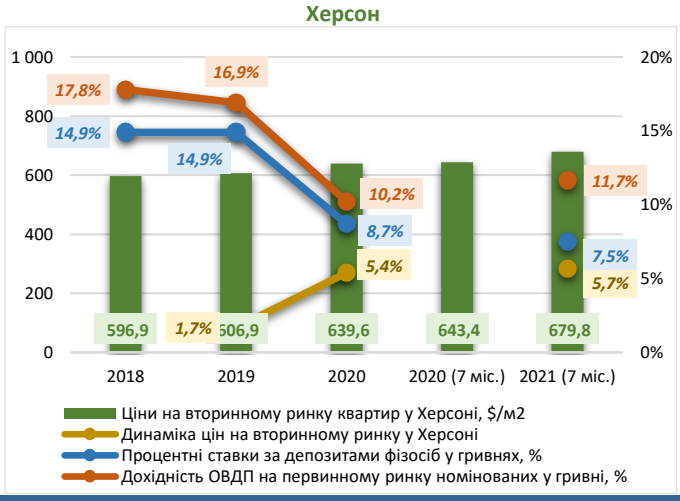
Ціни на домоволодіння у Херсонській області були нижчими у 2020 році та у період 7 міс. 2021 року дорівнювали дохідності від альтернативних інвестицій і становили (5,8 і 10,0% відповідно). Темпи зростання цін у Херсоні у 2020 році та у періоді 7 міс. 2021 року були нижчими за дохідність від альтернативних інвестицій (і становили 4,7% та 5,8% відповідно).

Діаграма 22.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

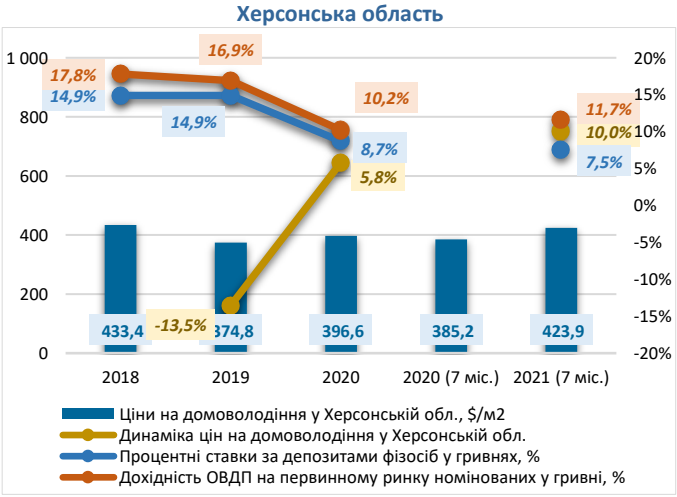
Первинний ринок квартир

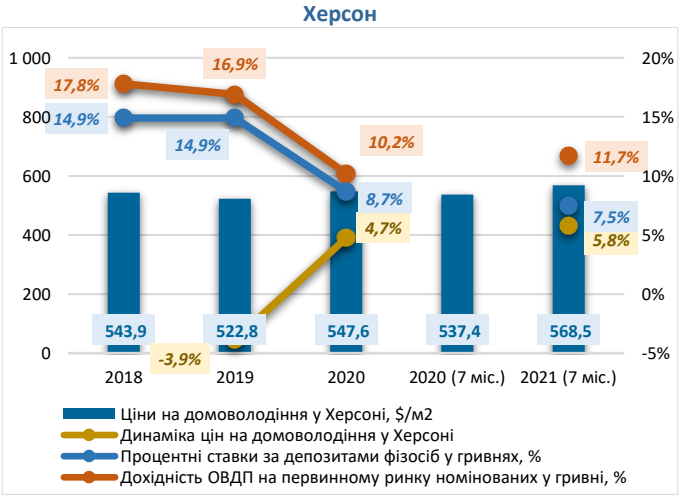


Вторинний ринок квартир



Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

23. Хмельницька область

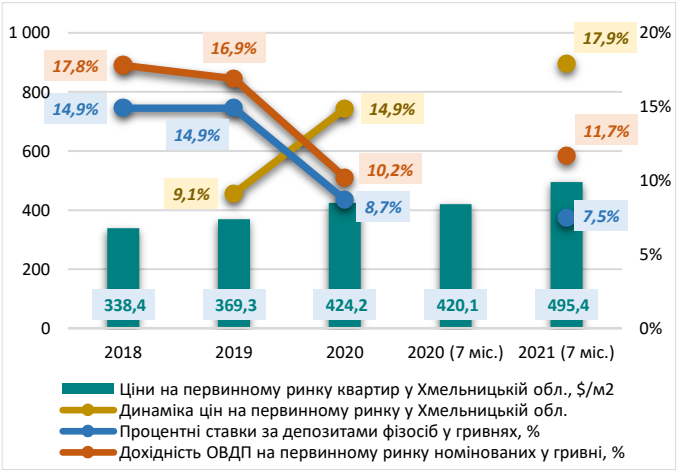
Ціни на первинному ринку квартир у Хмельницькій області та у Хмельницькому були вищими у 2020 році (14,9% і 16,9% відповідно) та у періоді 7 міс. 2021 року (17,9% і 19,1% відповідно) за дохідність від альтернативних інвестицій.

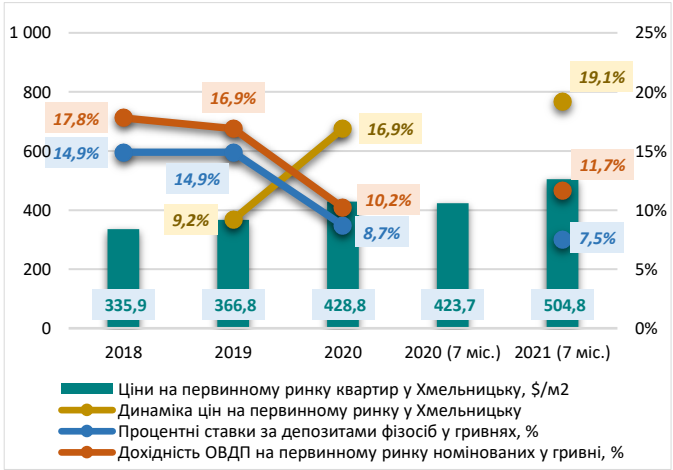
Ціни на вторинному ринку квартир у Хмельницькій області та у Хмельницькому були вищими у 2020 році (18,0% і 19,0% відповідно) та у періоді 7 міс. 2021 року (16,1% і 19,1% відповідно) за дохідність від альтернативних інвестицій.

Ціни на домоволодіння у Хмельницькій області були нижчими дохідності від альтернативних інвестицій і становили (6,3% у 2020 році і 4,1% за 7 мс. 2021 року). Темпи зростання цін у Хмельницькому у 2020 році дорівнювали (8,8%) та у періоді 7 міс. 2021 року були нижчими за дохідність від альтернативних інвестицій.

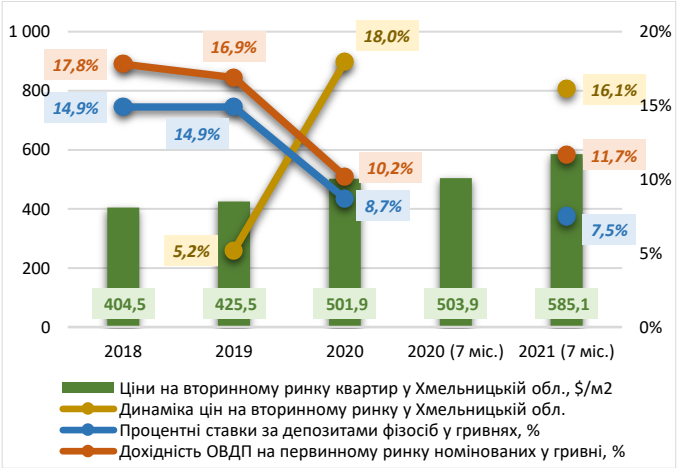
Діаграма 23.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

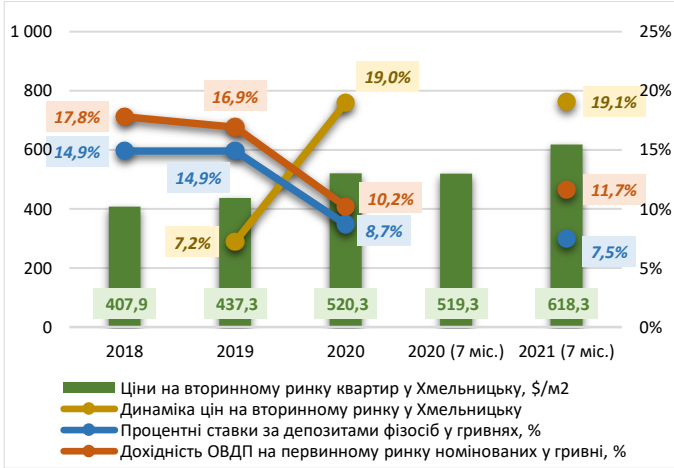
Первинний ринок квартир



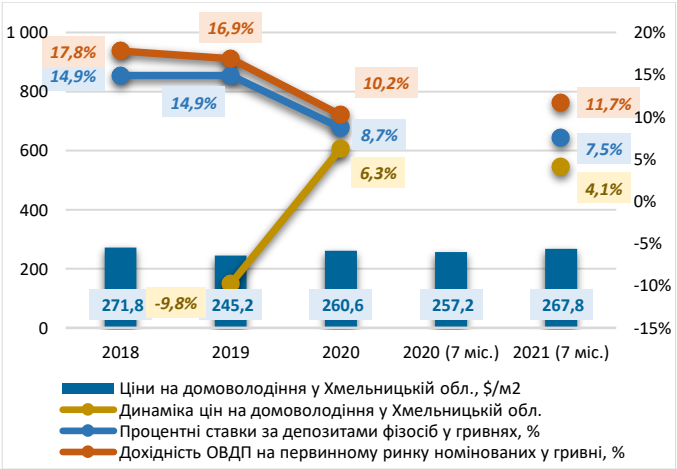


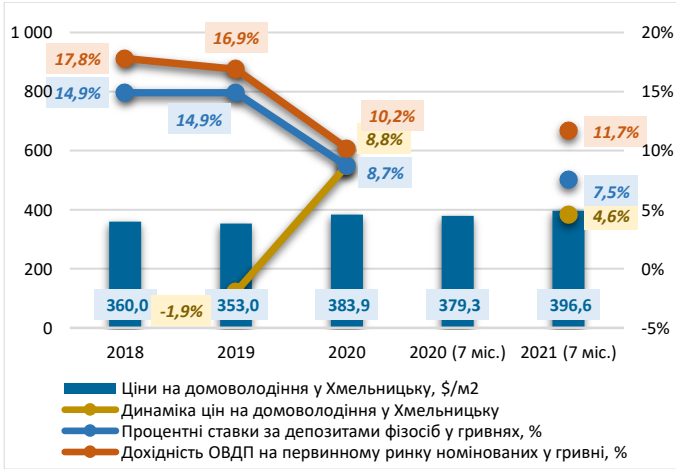
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

24. Черкаська область

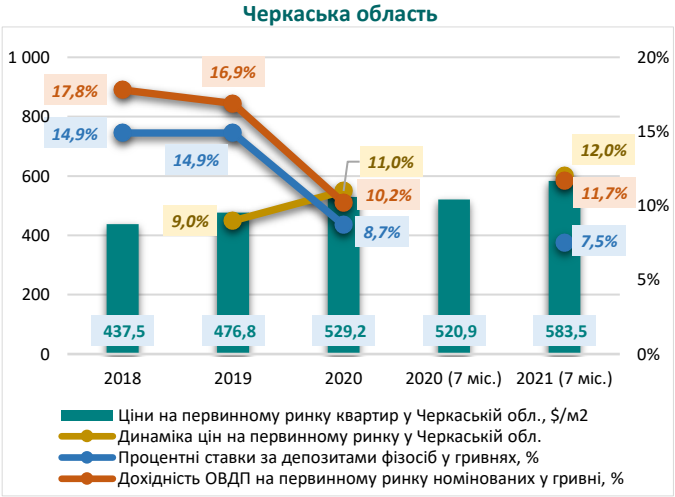
Ціни на первинному ринку квартир у Черкаській області перевищували у 2020 році (11,0%) та у період 7 міс. 2021 року (12,0%) дохідність від альтернативних інвестицій. У Черкасах динаміка цін на первинному ринку квартир перевищувала у 2020 році (11,8%) та дорівнювала у період 7 міс. 2021 року (11,1%) дохідності від альтернативних інвестицій.

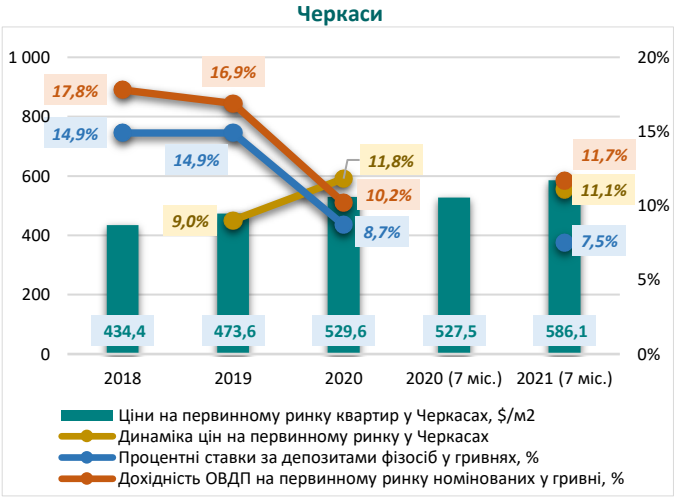
Ціни на вторинному ринку квартир у Черкаській області та Черкасах у 2020 році перевищували (10,6% та 12,8% відповідно) та у період 7 міс. 2021 року були нижчими (5,1% і 6,2% відповідно) за дохідність від альтернативних інвестицій.

Темпи зростання цін на домоволодіння у Черкаській області були нижчими у 2020 році (3,3%) та дорівнювали у період 7 міс. 2021 року (8,8%) дохідності від альтернативних інвестицій. Темпи зростання цін у Черкасах перевищували дохідність у 2020 році та у період 7 міс. 2021 року (17,7% і 14,7% відповідно).

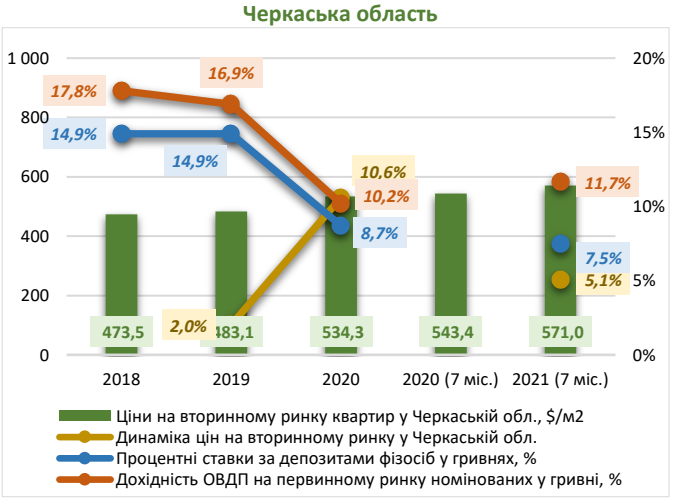
Діаграма 24.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

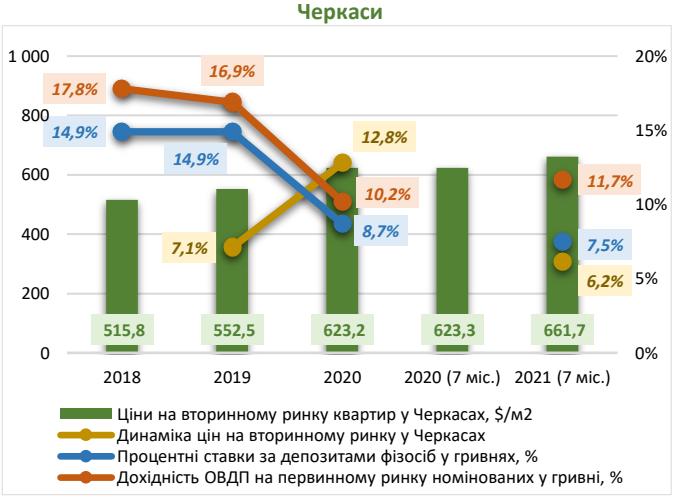
Первинний ринок квартир



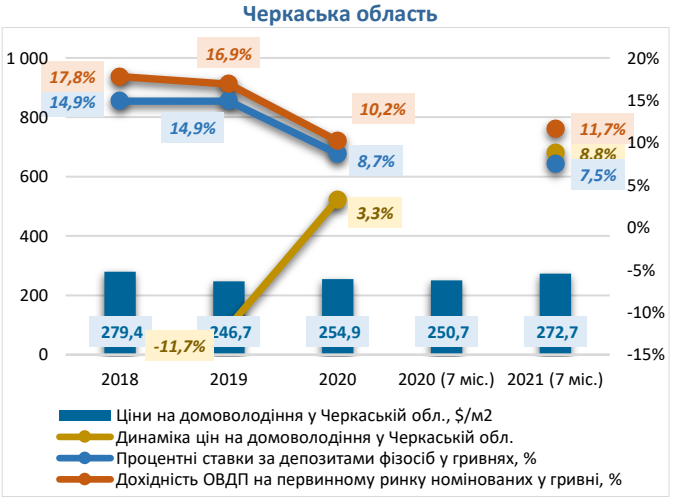


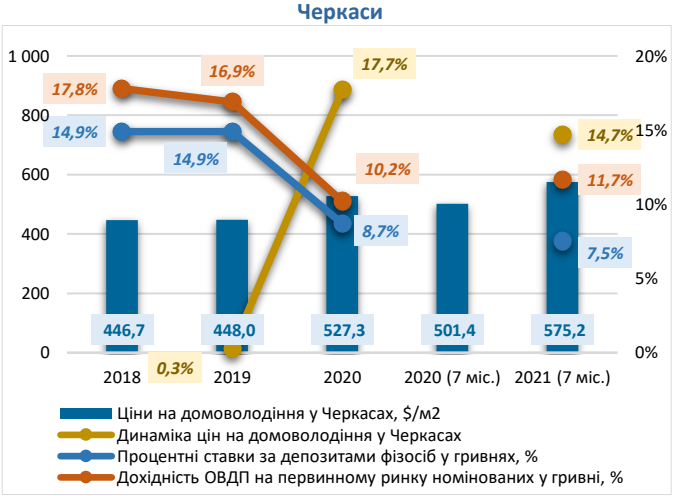
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

25. Чернівецька область

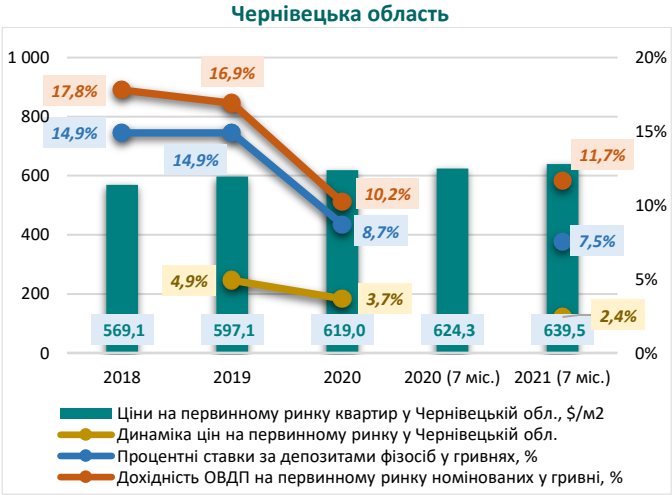
Цінова динаміка на первинному ринку квартир у Чернівецькій області та Чернівцях протягом досліджуваного періоду зростала, але не перевищувала дохідності від альтернативних інвестицій.

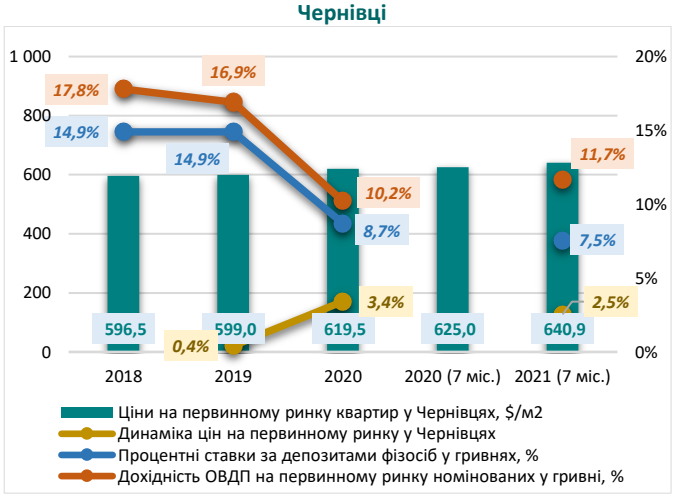
Цінова динаміка на вторинному ринку квартир у Чернівецькій області та Чернівцях протягом досліджуваного періоду зростала, але не перевищувала дохідності від альтернативних інвестицій.

Цінова динаміка на домоволодіння у Чернівецькій області та Чернівцях протягом досліджуваного періоду зростала, але не перевищувала дохідності від альтернативних інвестицій.

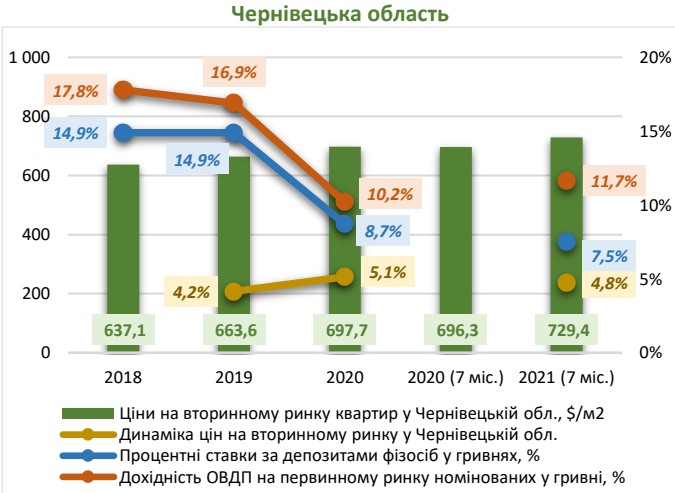
Діаграма 25.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

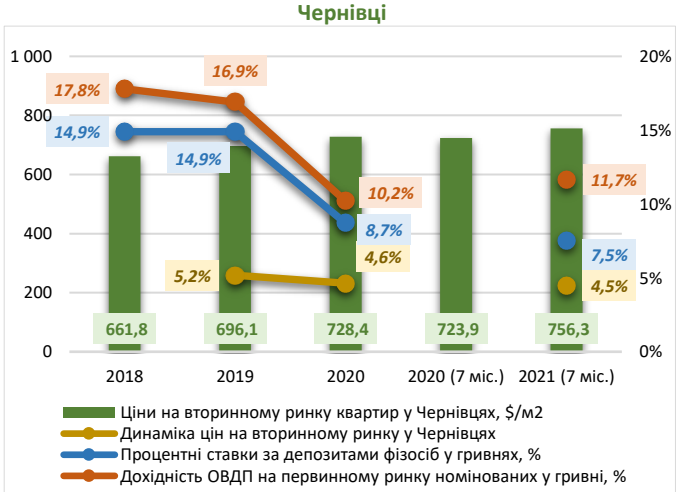
Первинний ринок квартир



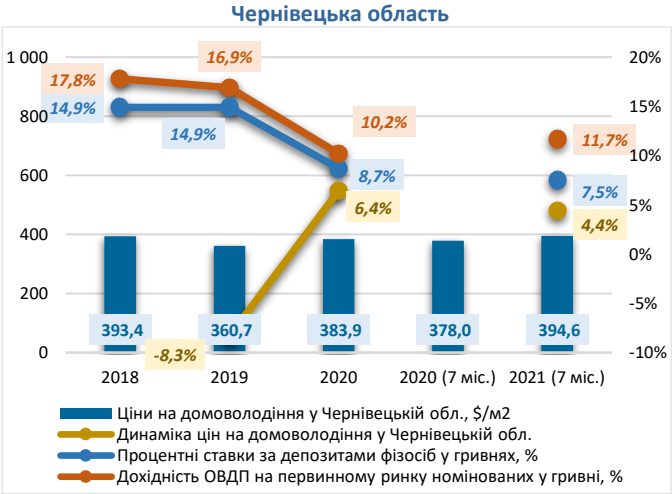


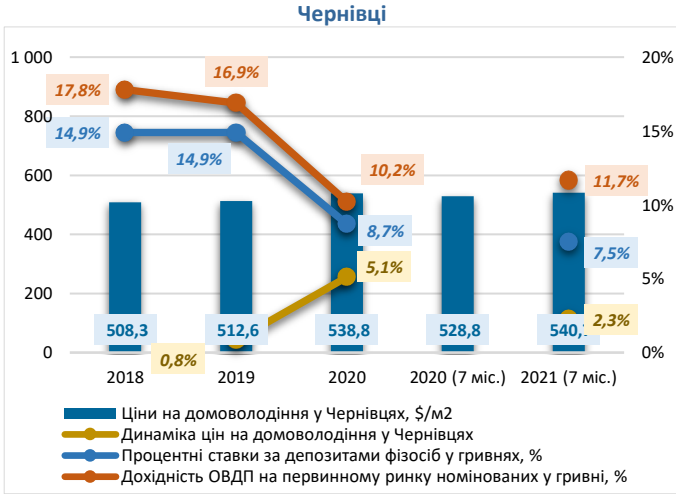
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»

26. Чернігівська область

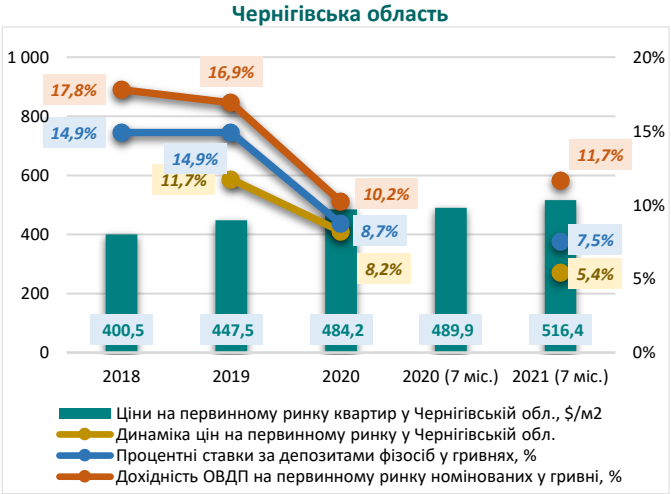
Цінова динаміка на первинному ринку квартир у Чернігівській області та Чернігові протягом досліджуваного періоду була нижчою у 2020 році (8,2% і 8,2% відповідно) та у період 7 міс. 2021 року (5,4% і 5,6% відповідно) дохідності від альтернативних інвестицій.

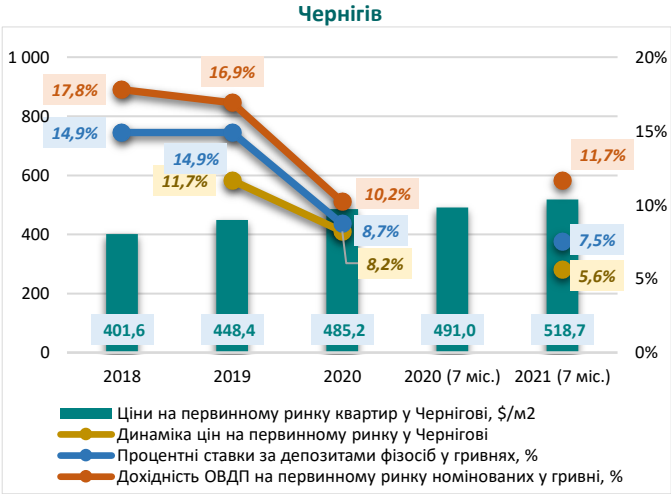
Темпи зростання цін на вторинному ринку квартир у Чернігівській області та Чернігові були вищими у 2020 році (15,3% і 16,2% відповідно) та у період 7 міс. 2021 року (12,5% і 14,0% відповідно) за дохідність від альтернативних інвестицій.

Темпи зростання цін на вторинному ринку квартир у Чернігові були нижчими у 2020 році (4,2%) та у період 7 міс. 2021 року дорівнювали (10,3%) дохідності від альтернативних інвестицій. Темпи зростання цін на домоволодіння у Чернігові були вищими за дохідність від альтернативних інвестицій і становили (12,4% у 2020 році і 13,6% за 7 міс. 2021 року).

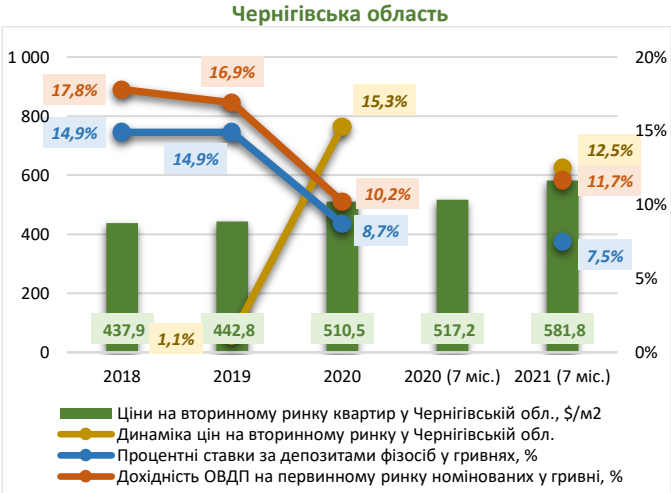
Діаграма 26.1. Динаміка цін на житлову нерухомість та дохідність від альтернативних інвестицій

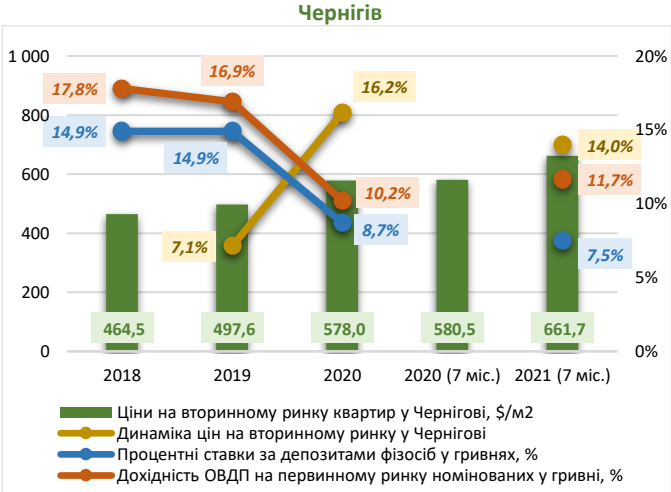
Первинний ринок квартир



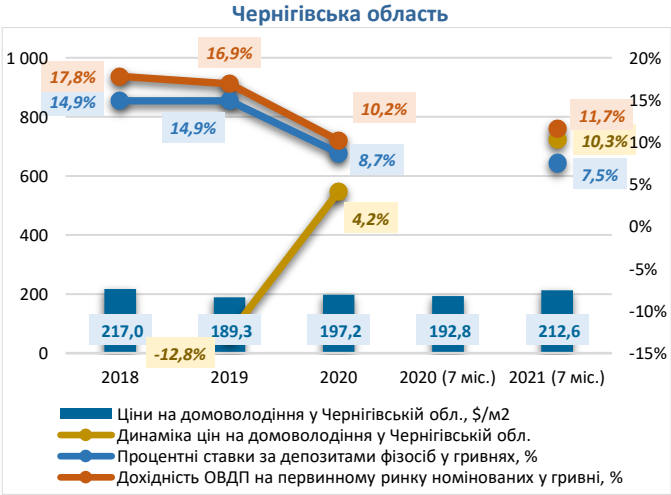


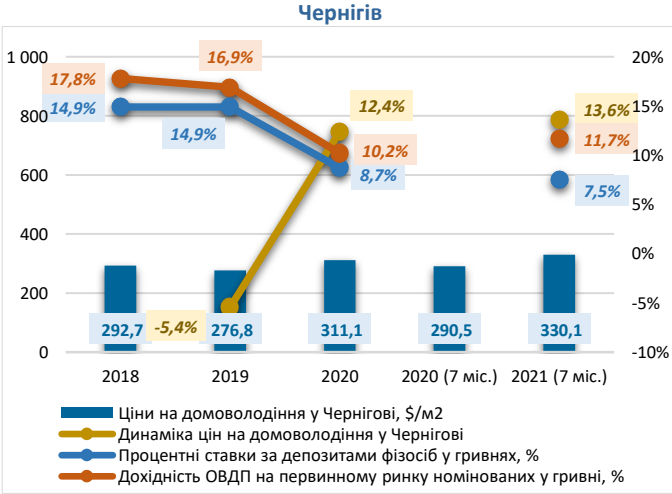
Вторинний ринок квартир





Домоволодіння





Джерело: розраховано за даними НБУ та геоінформаційної системи «Увекон»