



Жилая недвижимость Киева и области. Индексы. Сентябрь 2009 года

Рынок жилой недвижимости Киева продолжает демонстрировать техническое понижение цен. Ослабление курса гривны негативно отразилось на всех сегментах рынка.

Городской рынок жилья

В августе на рынке элитной городской недвижимости наблюдалась негативная динамика средних цен. На 1 сентября 2009 г. средние цены в сегменте составляли \$7877/кв. м, снизившись на 5,44% по отношению к предыдущему периоду.

Средние цены на жилье бизнес класса также просели в стоимости. Снижение составило 0,59%, достигнув показателя \$1987/кв. м.

Отметим, что наблюдаемое понижение цен в долларовом эквиваленте является «техническим» – большинство девелоперов зафиксировали цены в гривнах и не понижают назначенной еще в начале лета стоимости.

Загородный рынок

Изменился ценовой тренд на коттеджи эконом класса – по итогам августа, после 2-х месяцев незначительного роста, средние цены снизились на 1,68%, до \$1160/кв. м

В сегменте бизнес класса загородной недвижимости ряд девелоперов пересмотрели ценовую стратегию. Так, по итогам месяца цены в сегменте просели на 6,1%, опустившись до \$1672/кв. м.

Рынок элитной коттеджной застройки продемонстрировал снижение сравнимое с уровнем ослабления гривны – 3,1%. На 1 сентября 2009 средние цены составляли \$2483/кв. м.

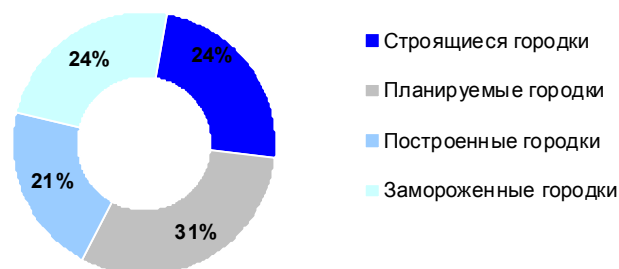
Сводный индекс стоимости загородной недвижимости

Данный индекс рассчитывается на основании двух компонентов: средних цен домовладений бизнес класса в городе и эконом класса за городом. При расчете каждый из этих показателей имеет свой удельный вес, отражающий структуру спроса на рынке.

На 01.09.2009 года Сводный индекс стоимости составил 1408,1 пункта.

Изменение индекса по отношению к предыдущему месяцу составило:

$\Delta I = -1,23\%$.



Прогнозы

Осень принесла долгожданное оживление спроса, хотя о возвращении к прежним объемам пока говорить не приходится.

В течение осени на рынке цены в гривнах будут преимущественно стабильны. Покупателям, располагающим средствами в долларах, сейчас самое время вернуться к вопросу приобретения недвижимости. По мере стабилизации экономической ситуации и увеличения спроса на рынке готовность идти навстречу покупателю будет снижаться, а вопрос скидок будет становиться все менее актуальным.

В связи со сложной ситуацией на мировых и локальных рынках недвижимости потребность в оперативной и достоверной информации с рынка резко возросла. Принятие серьезных стратегических решений сегодня невозможно без понимания того, куда движется рынок, как меняется картина спроса и предложения на ежедневном уровне.

Новый продукт, выпускаемый специалистами Knight Frank Ukraine, позволяет игрокам рынка недвижимости «держать руку на пульсе». Это **новостные дайджесты** в виде **ежемесячных** кратких обзоров по рынкам жилой недвижимости, включающие собственные аналитические данные компании (основные показатели сегмента, анализ предложения, динамика изменения цен) и новости рынка недвижимости.

По результатам ежемесячно проводимого мониторинга объектов в дайджесте приводятся данные по стадиям строительства проектов, характеристики, цены, краткие комментарии экспертов о соответствии проекта заявленному классу. В заключение эксперты Knight Frank Ukraine дают свои комментарии и прогнозы по развитию сегмента.

Данный аналитический продукт состоит из следующих разделов (на примере новостного дайджеста по рынку загородной недвижимости):

I. Основные показатели рынка загородной недвижимости.

II. Изменения, произошедшие на рынке за текущий месяц.

1. Введенные в эксплуатацию коттеджные городки.
2. Анонсированные коттеджные городки.
3. Тенденции рынка.
4. Динамика стоимости коттеджей на первичном рынке загородного жилья Киевской области.
5. Цены предложения по ряду коттеджных городков.
6. Цены предложения земельных участков под коттеджную застройку в Киевской области.

III. Новостной блок

1. Украина
 - 1.1. Основные новости
 - 1.2. Коттеджные поселки / новости / новые проекты
 - 1.3. Новости правительства
 - 1.4. Земельный рынок
 - 1.5. Девелоперы
 - 1.6. Акции.
2. Россия
 - 1.1. Основные новости
 - 1.2. Коттеджные поселки / новости / новые проекты
 - 1.3. Новости правительства
 - 1.4. Земельный рынок
 - 1.5. Девелоперы
 - 1.6. Акции

IV. Комментарии и прогнозы экспертов Knight Frank.

V. Динамика развития проектов (мониторинг).

Новостные дайджесты предлагаются по следующим сегментам:

– Рынок городской жилой недвижимости г. Киев (класс бизнес, элит). Дайджест также включает краткую информацию по рынку аренды элитных квартир.

– Рынок загородной жилой недвижимости Киева. В дайджесте также дается краткая информация по рынку земельных участков.

Стоимость подписки на новостные дайджесты — от 3240 гривен (включая НДС) за 3 выпуска. При заказе абонемента на полгода и больше предоставляются скидки.

Knight Frank Ukraine LLC

тел.: +38 (044) 545 61 22 / 23

kiev@ru.knightfrank.com www.knightfrank.com.ua

Введенные в эксплуатацию коттеджные городки

Наименование проекта	Дата ввода в эксплуатацию	Комментарии
«Мирис Жемчужина Киева» Область: Киевская, г. Бровары	декабрь 2008	Городок «Мирис Жемчужина Киева» введен в эксплуатацию в декабре 2008 года. Проект состоит из 100 коттеджей площадью 31,2 тыс. кв. м, расположенных в составе закрытого коттеджного поселка «Мирис» в п. Мирисы, Сосновка Киевской области. По состоянию на 10 декабря в продаже уже осталось 15 домов, из них 12 — с отделкой.
«Город Солнца» Область: Киевская, г. Бровары	ноябрь 2008	В проекте «Город Солнца» была сделана в эксплуатацию первая улица — парковая, протяженностью 180 м. Впервые введенный в эксплуатацию коттеджный городок площадью от 100 до 181 кв. м, с индивидуальными участками площадью 0,25—0,35 га. Ввод в эксплуатацию всего комплекса «Город Солнца» планируется в 2010 г.

Динамика стоимости коттеджей на первичном рынке загородного жилья Киевской области, \$/кв.м

IV. КОММЕНТАРИИ И ПРОГНОЗЫ ЭКСПЕРТОВ KNIGHT FRANK

«Для тех, кто планирует приобрести недвижимость в Киеве, в настоящее время лучше использовать время до окончания летней распродажи недвижимости в мае-июне. В этот период можно приобрести недвижимость по сниженным ценам. При этом важно учитывать возможность изменения цен на недвижимость в зависимости от ситуации на рынке».

«Сейчас покупать недвижимость имеет смысл в тех случаях, когда вы планируете использовать ее в качестве инвестиционного инструмента. При этом важно учитывать возможность изменения цен на недвижимость в зависимости от ситуации на рынке».

«Обеспечение высокого качества строительства является ключевым фактором успеха проекта. Важно, чтобы застройщик имел опыт в строительстве и был готов к сотрудничеству с клиентами. Кроме того, важно учитывать возможность изменения цен на недвижимость в зависимости от ситуации на рынке».

«Не секрет, что тенденции рынка недвижимости в Украине, как и в Европе, зависят от экономической ситуации в стране. В настоящее время рынок недвижимости в Украине находится в состоянии стагнации. Однако, несмотря на это, рынок недвижимости в Украине продолжает развиваться. В ближайшее время ожидается рост цен на недвижимость в Украине».

Загородная недвижимость | 03/2009

V. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ

Проект	Статус	Комментарии
«Мирис Жемчужина Киева»	Введен в эксплуатацию	Городок «Мирис Жемчужина Киева» введен в эксплуатацию в декабре 2008 года. Проект состоит из 100 коттеджей площадью 31,2 тыс. кв. м, расположенных в составе закрытого коттеджного поселка «Мирис» в п. Мирисы, Сосновка Киевской области. По состоянию на 10 декабря в продаже уже осталось 15 домов, из них 12 — с отделкой.
«Город Солнца»	Введен в эксплуатацию	В проекте «Город Солнца» была сделана в эксплуатацию первая улица — парковая, протяженностью 180 м. Впервые введенный в эксплуатацию коттеджный городок площадью от 100 до 181 кв. м, с индивидуальными участками площадью 0,25—0,35 га. Ввод в эксплуатацию всего комплекса «Город Солнца» планируется в 2010 г.

Загородная недвижимость | 04/2009