



Жилая недвижимость Киева и области. Индексы. Декабрь 2009 года

Ноябрь был последним месяцем сезонной активности покупателей на рынке жилой недвижимости. Действия девелоперов городского и загородного рынков были практически противоположными: первые увеличили количество дисконтных программ и акций, вторые свернули действие ранее предлагавшихся скидок.

Городской рынок жилья.

В ноябре рынок элитной жилой недвижимости характеризовался стабильностью. Выход на рынок нового предложения сбалансировал ценовую ситуацию в элитном сегменте. Среднеценовые рыночные показатели за текущий месяц продемонстрировали рост на 0,7%, достигнув показателя \$8240 /кв. м.

Снижение цен в элитном сегменте с начала 2009 г. составило 14,9%

Жилая недвижимость бизнес класса в ноябре была самым активным сегментом рынка. Качественные, уже построенные объекты пользуются спросом и показывают хорошую динамику продаж. С целью сохранения интереса девелоперы внедряют дисконтные программы. В результате по состоянию на 1 декабря 2009 г. средние цены снизились на 3,36% (по отношению к предыдущему месяцу) до уровня \$1897 /кв. м

За 11 месяцев 2009 г. средние цены на бизнес класс упали на 25,9%.

Загородный рынок

В элитном сегменте загородной недвижимости, в ноябре зафиксирован незначительный рост средних цен, обусловленный пересмотром ценового предложения (в сторону повышения) в некоторых коттеджных городках. Средние цены достигли уровня \$2 554 /кв. м, продемонстрировав рост 1,2% за месяц.

С начала 2009 г. средние цены на коттеджи класса элит сократились на 18%.

В ноябре средние цены предложения в сегменте бизнес класса выросли на 7,7% - до \$1 673 /кв. м. Рост спровоцирован снижением покупательской активности, которая повлекла остановку действия большинства дисконтных программ. Цены на коттеджи бизнес класса вернулись на позиции августа месяца.

Всего за 11 месяцев 2009 г. коттеджи класса бизнес подешевели на 2,4%.

Средние цены эконом сегмента остались на уровне предыдущего периода - \$1 053 /кв. м. Отсутствие ценовых колебаний объясняется низким спросом на данный вид загородной недвижимости.

Домовладения в коттеджных городках эконом сегмента упали в цене на 17,1% с начала года.

Сводный индекс стоимости загородной недвижимости

На 01.12.2009 года Сводный индекс стоимости составил 1306,2 пункта.

Изменение индекса по отношению к предыдущему месяцу составило:

I = -1,49%.

Прогнозы

В сегменте недвижимости элит класса городского и загородного рынков наступила стабилизационная фаза, которая будет иметь продолжение в течение следующих 2-3 месяцев. Ценовые колебания ожидаются весной, при возобновлении активности покупателей.

В виду высокой активности покупателей в сегменте городской недвижимости бизнес класса, весной ожидаются среднемесячные колебания цен предложения в пределах $\pm 1,5\%$ в зависимости от настроек девелоперов – продать дешевле, но быстрее или продать дороже на волне спроса.

Принимая во внимание низкий уровень активного спроса на загородном рынке, ценовых изменений в этом сегменте не ожидается до весны 2010 г.

Новый аналитический продукт от Knight Frank

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 загородной жилой 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.ua

Введенные в эксплуатацию коттеджные городки

Субъект недвижимости	Дата ввода в эксплуатацию	Комментарии
«Мирис» Жилищно-коммунальное хозяйство, Одесское национальное, п. Виноградный	декабрь 2008	Городок «Мирис» введен в эксплуатацию в декабре 2008 года. Проект состоит из 100 коттеджей площадью 70,2 кв. м, расположенных в поселке Виноградный. В состав комплекса входят: в п. Виноградный. Во составе на 10 домов в парке уже построено 10 домов, остальные в стадии строительства.
«Город Солнце» Одесское национальное, п. Виноградный	ноябрь 2008	В проекте «Город Солнце» была сделана генеральная застройка 100 домов. Проект реализуется с ноября 2008 года. В состав комплекса входят: в п. Виноградный. Во составе на 10 домов в парке уже построено 10 домов, остальные в стадии строительства.

Динамика стоимости коттеджей на первичном рынке загородной жилой Киевской области, \$/кв.м

Загородная недвижимость | 12/2008

IV. КОММЕНТАРИИ И ПРОГНОЗЫ ЭКСПЕРТОВ

KNIGHT FRANK

«Два плана, которые планируют освоить, являются наиболее перспективными проектами в области загородной недвижимости. Это связано с тем, что в этих проектах реализуются все необходимые условия для комфортной жизни в загородном поселке: наличие инфраструктуры, зеленых зон, качественная застройка, доступность объектов недвижимости. Это способствует достижению цели: выжить на рынке и получить максимальную прибыль от реализации проекта».

«Сейчас рынок недвижимости имеет тенденцию к снижению, что связано с тем, что многие инвесторы уходят с рынка. Однако, несмотря на это, рынок недвижимости остается привлекательным для инвесторов. Это связано с тем, что в Украине рынок недвижимости является одним из самых быстрорастущих в Европе. Это способствует достижению цели: выжить на рынке и получить максимальную прибыль от реализации проекта».

«Основными факторами роста являются: увеличение спроса на загородную недвижимость, увеличение количества проектов, реализующихся в Украине. Это способствует достижению цели: выжить на рынке и получить максимальную прибыль от реализации проекта».

«Не секрет, что тенденция рынка недвижимости в Украине — это снижение цен. Это связано с тем, что многие инвесторы уходят с рынка. Однако, несмотря на это, рынок недвижимости остается привлекательным для инвесторов. Это связано с тем, что в Украине рынок недвижимости является одним из самых быстрорастущих в Европе. Это способствует достижению цели: выжить на рынке и получить максимальную прибыль от реализации проекта».

Загородная недвижимость | 03/2009

V. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ

Проект	Наименование проекта	Комментарии
«Город Солнце»	«Город Солнце»	Городок «Город Солнце» введен в эксплуатацию в ноябре 2008 года. Проект состоит из 100 коттеджей площадью 70,2 кв. м, расположенных в поселке Виноградный. В состав комплекса входят: в п. Виноградный. Во составе на 10 домов в парке уже построено 10 домов, остальные в стадии строительства.
«Мирис»	«Мирис»	Городок «Мирис» введен в эксплуатацию в декабре 2008 года. Проект состоит из 100 коттеджей площадью 70,2 кв. м, расположенных в поселке Виноградный. В состав комплекса входят: в п. Виноградный. Во составе на 10 домов в парке уже построено 10 домов, остальные в стадии строительства.

Загородная недвижимость | 04/2009