



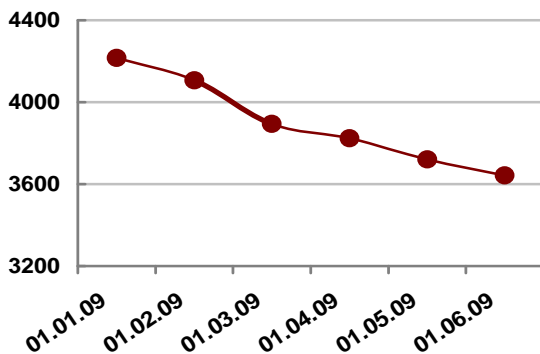
Аренда элитных квартир Киева Июнь 2009 года

По итогам мая 2009 г эксперты компании Knight Frank отмечают рост заявок на рынке элитной аренды. И хотя предложение квартир все еще значительно превышает спрос, темпы снижения арендных ставок начинают замедляться. Если с января по апрель данный показатель снижался на 5-10% ежемесячно, то по итогам мая снижение составило всего 3%.

Основным фактором, обуславливающим последовательное снижение арендных ставок, является избыток предложения квартир на рынке. Так как спрос на приобретение недвижимости фактически отсутствует, квартиры вторичного сегмента рынка, которые приобретались с целью последующей перепродажи, в текущих условиях перешли в сегмент аренды.

На конец мая среднерыночная арендная ставка составляла \$3 642, снизившись относительно апреля на 3%. Стоит учитывать, что при заключении реальной сделки собственник зачастую готов к снижению первоначально декларируемой ставки на 15 – 30%.

Динамика средних арендных ставок в сегменте элитного жилья Киева, \$/мес



Основная проблема, существующая на киевском рынке аренды жилой недвижимости – это нехватка высококачественного предложения. Так, свыше 80% квартир, предлагаемых в аренду, выполнены в классическом стиле, который абсолютно не воспринимают иностранцы (составляют порядка 65% арендаторов в данном сегменте). Кроме того, сегодня не пользуются спросом «сталинки» и дореволюционные дома – основным условием запросов от потенциальных арендаторов является расположение квартиры в новом доме с наличием подземного паркинга (для многих последний пункт имеет преобладающее значение).

Современные арендаторы отдают предпочтение квартирам площадью порядка 100-150 кв. м с большими комнатами и что особенно важно – оформленные в современном стиле. Квартиры, отвечающие данным характеристикам, достаточно быстро находят своего арендатора.

Прогнозы

На рынке аренды элитной недвижимости на данный момент присутствует высокая конкуренция за арендатора, что сохранит сроки экспозиции квартир на текущем уровне (в среднем 1,5-2 месяца). Тем не менее, в краткосрочной перспективе (до сентября) ожидается наступление стабилизации, арендные ставки будут корректироваться в пределах $\pm 1\%$ в месяц.