



Жилая недвижимость Киева и Киевской области.

Индексы. Июнь 2009 года

Рынок загородной недвижимости Киева близок к выходу из кризиса. Темпы снижения цен в сегменте эконом минимальны, что говорит о фактической стабилизации рынка. Рост средних цен на первичном рынке городского жилья в сегментах элит и бизнес подтверждает наличие позитивного тренда.

Городской рынок жилья

Элитная жилая недвижимость Киева второй месяц подряд демонстрирует рост цен. Изменение цен на недвижимость в этом сегменте по итогам мая составило +3,81%. Средние цены на 1 июня 2009 г. были зафиксированы на уровне \$8391 за кв. м

Впервые с сентября 2008 г. зафиксирован рост цен в сегменте первичного жилья бизнес класса: +1,92% по отношению к предыдущему месяцу. Это свидетельствует о постепенном выходе рынка первичной недвижимости из кризисного состояния. Средние цены в этом сегменте и на 1 июня текущего года составили \$1981 за кв. м.

Загородный рынок

Загородный рынок жилья в сегменте эконом также демонстрирует позитивные тренды. Так, темпы падения цен в мае сократились до минимума, и составили -0,44% по отношению к апрелю 2009 г. На начало июня 2009 г. средние цены предложения составили \$1169 за кв. м.

Элитный сегмент загородного рынка показал противоположную тенденцию - за май цены снизились на 7,6%. Это связано с резким снижением цен в отдельных коттеджных городках, где наиболее неликвидные объекты предлагаются теперь по бросовым ценам. Это снижение оказало давление на динамику средних цен в сегменте, которые достигли в мае уровня \$2725 за кв. м.

Рынок земельных участков

В рамках анализа рынка земельных участков Киевской области предметом мониторинга

являются земельные участки площадью 15-30 соток (целевое назначение – под ИЖЗ, земли садовых товариществ).

На 1 июня цены предложения таких участков составили в среднем \$4071 за сотку. Изменение за месяц составило -1,37%.

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 1 июня 2009 года Сводный индекс стоимости загородной недвижимости составил 1412,6 пункта.

Изменение индекса по отношению к предыдущему месяцу составило:

I = +0,49%.

Прогнозы

Значительное замедление темпов падения цен на загородную недвижимость эконом класса дает возможность предположить, что уже по итогам следующего месяца мы увидим рост средней цены предложения на 1-2%.

Учитывая укрепление национальной валюты, а также неопределенность ситуации, которая сложится на рынке недвижимости осенью, в течение лета возможна активизация спроса со стороны потенциальных покупателей.

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 и коммерческой 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
 - 2.1. Основные новости
 - 2.2. Коттеджные поселки / новости / новые проекты
 - 2.3. Новости правительства
 - 2.4. Земельный рынок
 - 2.5. Девелоперы
 - 2.6. 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.
- Рынок профессиональной офисной недвижимости г. Киев (классы А, В).

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.com

Введенные в эксплуатацию коттеджные городки

Наименование проекта	Дата ввода в эксплуатацию	Комментарий
«Мирис» Житомирская область, Одесское направление, п. Вовчанск	декабрь 2008	Городок «Мирис» введен в эксплуатацию в декабре 2008 года. Проект состоит из 100 коттеджей площадью 31,2 тыс. кв. м, общей в составе коттеджного городка «Мирис». Современная Европа в п. Вовчанск на 10 домов в парке уже продано (15 домов, из них 10) на момент публикации.
«Город Солнца» Одесское направление, п. Вовчанск	ноябрь 2008	В проекте «Город Солнца» была сделана в эксплуатацию первая улица «Панорама», протяженностью 180 м, и первые девятиэтажные дома «Солнца» площадью от 100 до 181 кв. м, с гандикапными участками площадью 1000-1500 кв. м. 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 использовать время до завершения строительства является оптимальным вариантом. В настоящее время рынок недвижимости в Киеве находится в состоянии стагнации, что позволяет покупателям получить выгоду от покупки недвижимости на первичном рынке. При этом важно учитывать возможность изменения цен на недвижимость в будущем, что может привести к значительным потерям при покупке на вторичном рынке».

«Сейчас покупать недвижимость имеет смысл, особенно в отношении загородной недвижимости. Сейчас рынок недвижимости в Украине находится в состоянии стагнации, что позволяет покупателям получить выгоду от покупки недвижимости на первичном рынке. При этом важно учитывать возможность изменения цен на недвижимость в будущем, что может привести к значительным потерям при покупке на вторичном рынке».

«Обеспечение высокого качества строительства является ключевым фактором при выборе недвижимости. Важно обращать внимание на репутацию застройщика и качество строительства. В настоящее время рынок недвижимости в Украине находится в состоянии стагнации, что позволяет покупателям получить выгоду от покупки недвижимости на первичном рынке. При этом важно учитывать возможность изменения цен на недвижимость в будущем, что может привести к значительным потерям при покупке на вторичном рынке».

«Не секрет, что тенденции рынка жилой недвижимости изменились. Ряд компаний по-прежнему продолжают строить в элитных сегментах, однако рынок по-прежнему остается стагнирующим. Ситуация на рынке недвижимости в Украине остается стагнирующей, что позволяет покупателям получить выгоду от покупки недвижимости на первичном рынке. При этом важно учитывать возможность изменения цен на недвижимость в будущем, что может привести к значительным потерям при покупке на вторичном рынке».

Загородная недвижимость | 03/2009

V. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ

Проект	Локация	Дата ввода в эксплуатацию	Комментарий
«Мирис»	Житомирская область, Одесское направление, п. Вовчанск	декабрь 2008	Городок «Мирис» введен в эксплуатацию в декабре 2008 года. Проект состоит из 100 коттеджей площадью 31,2 тыс. кв. м, общей в составе коттеджного городка «Мирис». Современная Европа в п. Вовчанск на 10 домов в парке уже продано (15 домов, из них 10) на момент публикации.
«Город Солнца»	Одесское направление, п. Вовчанск	ноябрь 2008	В проекте «Город Солнца» была сделана в эксплуатацию первая улица «Панорама», протяженностью 180 м, и первые девятиэтажные дома «Солнца» площадью от 100 до 181 кв. м, с гандикапными участками площадью 1000-1500 кв. м. Ввод в эксплуатацию всего комплекса «Город Солнца» планируется в 2010 г.

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

Загородная недвижимость | 04/2009