



# Жилая недвижимость Киева и области. Индексы. Октябрь 2009 года

Рост спроса на городскую недвижимость со стороны потенциальных покупателей привел к долгожданному увеличению количества сделок в сравнении с предыдущим месяцем. Цены демонстрируют признаки стабилизации - по итогам месяца в большинстве сегментов рынка колебание цен не превысило  $\pm 0,5\%$ .

## Городской рынок жилья

Динамика средних цен на городское жилье в сегментах элит и бизнес дает все основания говорить о наступлении стабилизационной фазы.

Так, по итогам сентября средние цены на элитную недвижимость Киева находились на уровне \$7420 /кв. м, изменение за месяц составило (-0,34%).

Бизнес класс продемонстрировал незначительный рост ценовых показателей (+0,47%), достигнув уровня \$1996 /кв. м.

## Загородный рынок

Рынок загородной недвижимости пока не демонстрирует схожей положительной динамики. Исключение составляет сегмент элитной недвижимости, где средние цены на начало октября остались на уровне предыдущего периода - \$2483 /кв. м.

Коттеджи бизнес класса за анализируемый месяц упали в стоимости на 2,8%, достигнув показателя \$1625 /кв. м.

Наиболее резкое падение цен (-6,8%) зафиксировано в эконом сегменте загородного жилья. В итоге средняя цена квадратного метра коттеджа эконом класса составила \$1082.

Данная негативная динамика обусловлена понижением цен во введенных в эксплуатацию городках, где цены с начала кризиса до конца лета 2009 г. находились на уровне выше среднерыночного. Девелоперы смирились с реалиями рынка и на волне сезонного всплеска активности понизили цены в надежде подогреть интерес к своим объектам.

## 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 01.10.2009 года Сводный индекс стоимости составил 1356,2 пункта.

Изменение индекса по отношению к предыдущему месяцу составило:

$\Delta I = -3,69\%$ .

## Прогнозы

Стабилизация цен на городском рынке жилья говорит о постепенном выравнивании спроса и предложения, но восстановление докризисной активности на рынке произойдет еще не скоро.

При отсутствии значительных экономических потрясений в стране следует ожидать фиксацию текущих цен на определенный период (4-5 месяцев).

До конца года возможно незначительное понижение цен во всех сегментах (в пределах 1%) за счет коррекции цен на отдельных объектах до среднерыночного уровня.

# 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 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 LLC Ukraine**

тел.: +38 (044) 545 61 22 / 23

kiev@ru.knightfrank.com <http://www.knightfrank.com.ua>

The image displays three sample pages from the Knight Frank Ukraine newsletter, illustrating the content and layout of the product. Each page features the Knight Frank logo and the word 'Киев' (Kyiv).

- Page 1 (Top):** Titled 'Введенные в эксплуатацию коттеджные городки' (Completed cottage developments). It contains a table with columns for 'Название коттеджного поселка' (Name of the cottage settlement), 'Дата ввода в эксплуатацию' (Date of completion), and 'Комментарии' (Comments). The table lists two developments: 'Мирисы Жемчужина Киева' (Mirisy Zhemchuzhina Kyiva) and 'Город Солнца' (City of Sun). Below the table is a line graph titled 'Динамика стоимости коттеджей на первичном рынке загородного жилья Киевской области, \$/кв.м' (Dynamics of cottage prices on the primary market of suburban housing in the Kiev region, \$/sq.m), showing price trends from May 2007 to May 2008.
- Page 2 (Middle):** Titled 'IV. КОММЕНТАРИИ И ПРОГНОЗЫ ЭКСПЕРТОВ KNIGHT FRANK' (IV. EXPERT COMMENTS AND FORECASTS). It features a grid of expert portraits and their respective commentary on the market. The text discusses market trends, price dynamics, and future forecasts.
- Page 3 (Bottom):** Titled 'V. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ПРОЕКТОВ' (V. PROJECT DEVELOPMENT DYNAMICS). It includes a table with columns for 'Проект' (Project), 'На стадии строительства' (Under construction), 'Запланировано строительство' (Planned construction), and 'Комментарии' (Comments). The table lists several projects, including 'Лимановая дача' (Limanovaya dacha) and 'Оборонка' (Oboronka). Below the table is a photograph of a residential development.