



2008 год

# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Knight Frank

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Рынок элитной жилой недвижимости в 2008 году продемонстрировал минимальный рост цен за последние пять лет: цены на первичном рынке выросли на 7,6%, на вторичном рынке рост составил 6,7%.
- На первичном и вторичном рынке элитной недвижимости наблюдается снижение активного спроса, покупатели заняли выжидающую позицию.
- На рынке аренды жилья в первом полугодии 2008 года ставки аренды росли, но уже в III квартале наметилось сокращение спроса и, соответственно, падение арендных ставок. По итогам года уровень арендных ставок на квартиры элитного сегмента снизился на 10,7%.
- На загородном рынке во втором полугодии 2008 года отмечалось значительное снижение объема продаж по сравнению с показателями аналогичного периода 2007 года. В IV квартале цены предложения на коттеджи в долларовом эквиваленте упали, хотя в среднем по рынку цены в гривнах практически не изменились. В некоторых коттеджных городках зафиксировано снижение цен на 30-40% от летнего уровня.
- В 2009 году выход на рынок нового предложения в жилом сегменте будет минимальным. Развивать новые проекты в условиях экономического спада и финансового кризиса смогут только компании, владеющие достаточным количеством собственных средств.

# 2008 год РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

## Рынок элитной жилой недвижимости



Жилой комплекс «Диамант»,  
б-р Шевченко, 27

### Ключевые события

- В августе 2008 года Киевсовет принял решение лишить застройщиков возможности компенсировать денежными средствами стоимость жилой площади, которую они должны передавать в социальный фонд столицы.
- 25 декабря 2008 года Верховная Рада приняла закон «О предотвращении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищное строительство». Законом предусматривается в 2009 году оказание государственной поддержки (выкуп, льготные кредиты и т.д.) для завершения строительства жилых объектов с готовностью более 70%, в 2010 году - с готовностью более 50%, а далее - домов с готовностью менее 50%.

### Тенденции

- Во втором полугодии 2008 года многие девелоперы приняли решение отложить реализацию анонсированных проектов на более поздний период. Как следствие, в среднесрочном периоде объем нового предложения значительно сократится.
- В первом полугодии 2008 года на рынке отмечалась высокая покупательская активность. Однако во втором полугодии 2008 года вследствие влияния финансового

### Основные показатели рынка элитной городской недвижимости Киева

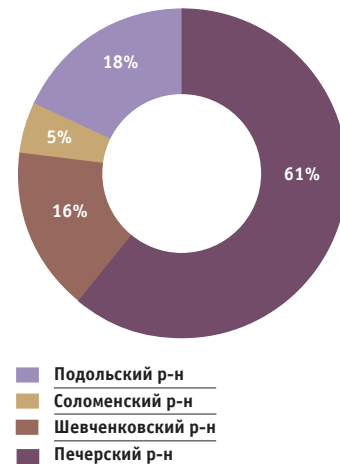
Сегмент рынка	Средние цены/арендные ставки, \$/м <sup>2</sup> (\$/мес)		Изменение средних цен/арендных ставок, %		
	I полугодие 2008 г.	II полугодие 2008 г.	декабрь 2008 г.	II полугодие 2008 г.	за 2008 г.
Первичный рынок	9340	9690	-0,7%	3,8%	7,6%
Вторичный рынок	9700	9860	-2,2%	1,7%	6,7%
Аренда *	4420	4215	-7,3%	-4,6%	-10,7%

\* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м<sup>2</sup> с отделкой высокого качества.  
Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

кризиса и экономического спада в стране спрос на жилье резко снизился.

- На первичном рынке резко сократился интерес к проектам на начальных стадиях строительства, однако готовое жилье по-прежнему пользовалось спросом.
- Рынок элитного жилья Киева пока демонстрирует стабильность – рост цен в элитных новостройках за второе полугодие 2008 года составил 3,8%. При этом, в сегменте эконом и бизнес класса цены на первичном рынке за тот же период снизились на 26% и 22% соответственно.
- На рынке аренды жилья в первом полугодии 2008 года наблюдалась тенденция роста ставок, но уже в III квартале наметилось падение спроса и средних ставок аренды. По итогам года уровень арендных ставок на квартиры элитного сегмента снизился на 10,7%.

### Структура предложения на первичном рынке элитной недвижимости по районам Киева, % от количества квартир



Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

**РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2008 ГОДУ ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛ МИНИМАЛЬНЫЙ РОСТ ЦЕН ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ: ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ВЫРОСЛИ НА 7,6%, НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ РОСТ СОСТАВИЛ 6,7%.**



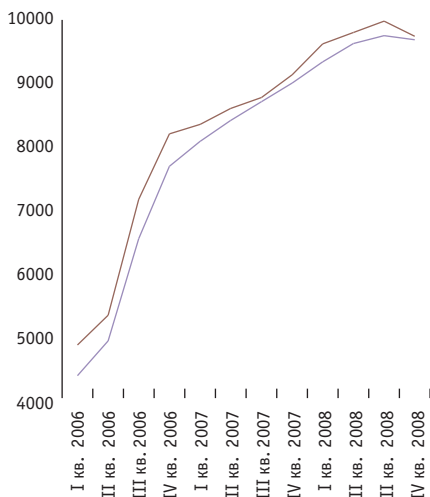
## НАИБОЛЬШЕЕ КОЛИЧЕСТВО ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НАХОДИТСЯ В ЦЕНОВОМ СЕГМЕНТЕ \$1,5 - \$2 МЛН, КВАРТИРЫ СТОИМОСТЬЮ БОЛЕЕ \$4 МЛН ЗАНИМАЮТ НЕ БОЛЕЕ 7% ЭЛИТНОГО РЫНКА.

### Предложение. Первичный рынок

В 2008 году рынок элитного жилья пополнился новым предложением: продажи начались в комплексах PecherSKY и «Диамант» с общим объемом более 300 квартир. Всего в течение года в Киеве велось строительство 12 жилых комплексов, из которых более 60% объектов планируется ввести в эксплуатацию в первом полугодии 2009 года.

Во втором полугодии 2008 года были введены в эксплуатацию жилые комплексы «Триумф» и «Капитолий». При этом если в предыдущие годы практически все квартиры в элитных новостройках распродавались еще до завершения строительства, то на конец 2008 года в комплексе «Триумф» было реализовано только 80% квартир.

### Динамика средних цен предложения на рынке элитного жилья Киева, \$/м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

### Цены. Динамика

В первом полугодии 2008 года на первичном рынке элитной недвижимости рост цен составил 7%. Но уже в III квартале наметилась тенденция остановки роста цен, в IV квартале было зафиксировано их снижение. В декабре средняя цена предложения снизилась на 0,7%. В тоже время по отдельным проектам покупателям предоставляются существенные скидки, в отдельных случаях дисконт в ходе сделки может достигать 30%.

### Предложение. Вторичный рынок

Во втором полугодии предложение на вторичном рынке элитного жилья начало активно пополняться новыми квартирами. В сентябре количество поступивших квартир в продажу превысило июньский показатель в 2 раза.

В структуре предложения вторичного рынка элитной недвижимости около 75% квартир приходится на Печерский и Шевченковский районы столицы.

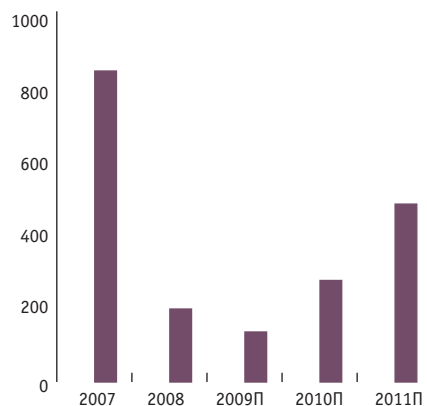
### Цены. Динамика

Начиная с III квартала 2008 года, отмечалось снижение цен на квартиры, стоимость которых была переоценена по сравнению со среднерыночной ценой аналогичных предложений. К концу 2008 года в общей структуре предложения на вторичном рынке элитной недвижимости значительно выросла доля квартир в ценовом сегменте \$2,5 - \$3,5 млн.

### Аренда

По итогам года уровень арендных ставок снизился на 10,7%. В декабре 2008 года арендные ставки снизились на 7,3% по

### Динамика выхода нового предложения по годам, количество квартир\*



\* По заявленным проектам

Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

отношению к ноябрю снизившись до \$4153/мес.

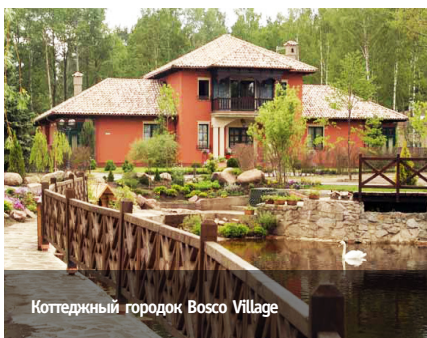
В условиях финансового кризиса многие владельцы квартир, утратившие надежду выгодно их продать, решили сдавать квартиры в аренду. Очевидно, что в ближайшее время объем нового предложения на рынке аренды будет расти до наступления финансовой стабильности.

## НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НАБЛЮДАЕТСЯ СНИЖЕНИЕ АКТИВНОГО СПРОСА, ПОКУПАТЕЛИ ЗАНЯЛИ ВЫЖИДАЮЩУЮ ПОЗИЦИЮ.

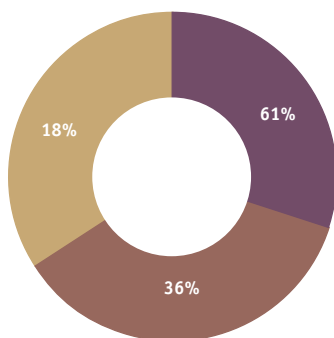
# 2008 год РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

## Рынок загородной недвижимости



### Структура рынка загородной недвижимости по классам коттеджных городков, % от количества городков (построенных и строящихся)



■ Эконом  
■ Бизнес  
■ Элит

Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

## 89% ДОВОЛАДЕНИЙ В СТРОЯЩИХСЯ КОТТЕДЖНЫХ ГОРОДКАХ РЕАЛИЗУЮТСЯ В ФОРМАТЕ КОТТЕДЖЕЙ, 10% - В ФОРМАТЕ ТАУНХАУСОВ.

### Тенденции

- Рынок загородной недвижимости в первом полугодии 2008 года характеризовался ценовой стагнацией. Ежемесячный рост цены был незначительным и по итогам первого полугодия составил 5-8%.
- Снижение спроса в III квартале, усиленное общим экономическим спадом в стране, имело негативное влияние на динамику цен загородной недвижимости и спровоцировало их снижение на 10-30% от уровня первого полугодия.
- В зависимости от класса и успешности проекта коттеджного городка, в III квартале на рынке наблюдалось снижение объема продаж на 40-60% по сравнению с показателями аналогичного периода 2007 года.
- В условиях экономического спада многие девелоперы пересматривают свои планы по развитию проектов. Новые проекты будут отложены девелоперами до стабилизации ситуации в финансовой сфере.

### Предложение

В первом полугодии 2008 года открылись продажи в 17 коттеджных городках, что объяснялось позитивными тенденциями развития рынка.

По итогам 2008 года на этапе строительства и проектирования находилось 130 коттеджных городков с общим объемом более 12 000 домовладений (без учета поглощения). Из них в процессе строительства находились 58% коттеджных городков.

В ноябре 2008 года в коттеджном городке «Город Солнца» была сдана в эксплуатацию первая очередь, состоящая из 18 трехэтажных таунхаусов и 114 сблокированных коттеджей. В 2012 году запланировано завершить строительство всего проекта.

Группа компаний «Маеок» в IV квартале ввела в эксплуатацию первый городок «Маеок. Италия», состоящий из 104 коттеджей общей площадью 31,2 тыс. м<sup>2</sup>.

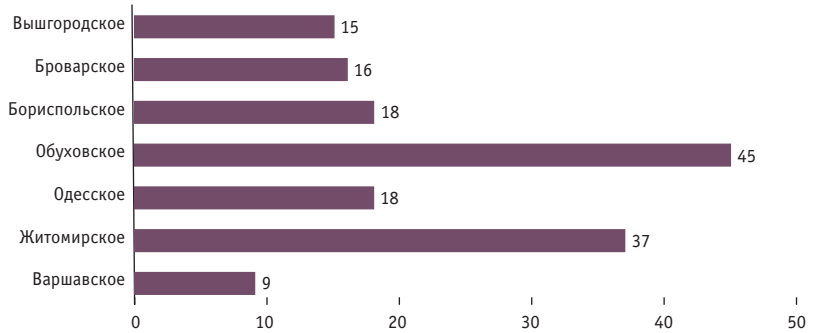
### Цены. Динамика

В первом полугодии 2008 года на рынке загородной недвижимости наблюдалось замедление темпов роста цен. Это обусловлено тем, что подъем экономики в предыдущие годы опережал рост доходов населения, в результате чего объем спроса снизился. В IV квартале, на фоне увеличения курса доллара, цены предложения в долларовом эквиваленте упали, хотя в среднем по рынку цены в гривнах практически не изменились. В некоторых коттеджных городках зафиксировано снижение цен на 30-40% от летнего уровня.

## ИНТЕРЕС ПОКУПАТЕЛЕЙ К НОВЫМ ПРОЕКТАМ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УПАЛ РАДИКАЛЬНО. ПРИОРИТЕТНЫМИ СТАЛИ ПРОЕКТЫ НЕБОЛЬШИХ КОТТЕДЖНЫХ ГОРОДКОВ С УДАЧНЫМ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕМ.

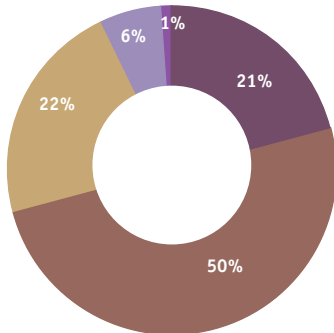


**Распределение строящихся и проектируемых коттеджных городков по направлениям Киевской области, количество городков**



Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

**Распределение предложения коттеджных городков в зависимости от удаленности от Киева (КПП), % от количества городков**



- До 10 км
- 10-20 км
- 21-30 км
- 31-40 км
- 41-60 км

Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

Тенденция снижения цен не является общерыночной: коттеджные городки, находящиеся на завершающихся стадиях строительства, на протяжении 2008 года постепенно повышали цены. Так, во втором полугодии повышение цен наблюдалось в коттеджных городках «Олимпик парк», «Маеюк. Жемчужина Италии», «Плютово», «Заповедный».

В декабре 2008 года средние цены на коттеджи эконом класса составляли \$1270/м<sup>2</sup>, бизнес - класса \$1715/м<sup>2</sup>, элит - \$3115/м<sup>2</sup>.

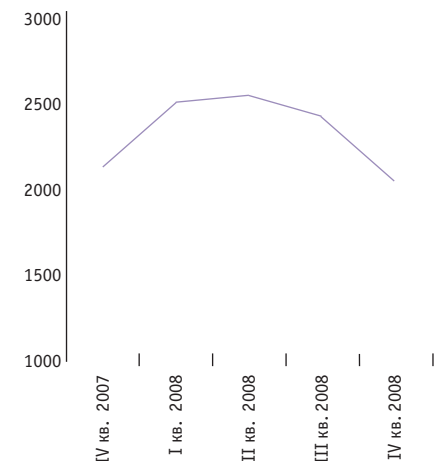
Снижение цен на загородную недвижимость продолжится в 2009 году. Ожидается снижение цен на объекты, которые были изначально переоценены.

Ограниченность и удорожание стоимости банковских средств в большей степени скажется на проектах, строительство которых еще не началось или которые находятся на начальных стадиях строительства.

Те проекты, которые уже строятся, скорее всего, будут реализованы в полном объеме. Они составят основное предложение первичного рынка в ближайшие полтора - два года.

В условиях экономического спада и финансового кризиса часть компаний может выгодно приобрести земельные активы, пригодные в том числе для коттеджного девелопмента, а также готовые проекты коттеджных городков.

**Динамика стоимости коттеджей на первичном рынке загородного жилья Киевской области, \$/м<sup>2</sup>**

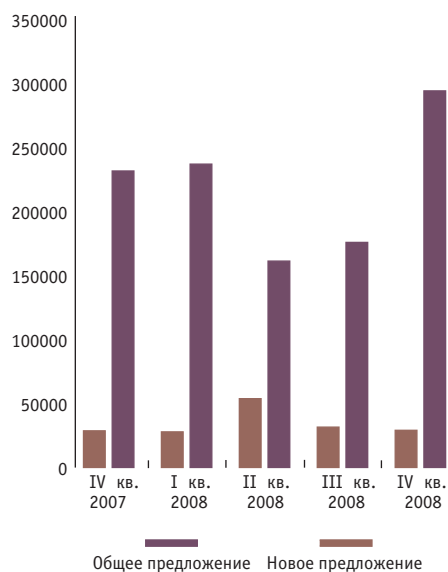


Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

**ВЫХОД НА РЫНОК НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ В 2009 ГОДУ БУДЕТ МИНИМАЛЬНЫМ, ТАК КАК РАЗВИВАТЬ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОГО СПАДА И ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА СМОГУТ ТОЛЬКО КОМПАНИИ, ВЛАДЕЮЩИЕ ДОСТАТОЧНЫМ КОЛИЧЕСТВОМ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ.**

## Москва. Рынок элитной жилой недвижимости

Динамика объема предложения на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы, м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

**В 2010 ГОДУ  
МОЖНО  
ПРОГНОЗИРОВАТЬ  
СНИЖЕНИЕ  
ФАКТИЧЕСКОГО  
ОБЪЕМА ВВОДА  
ЭЛИТНОГО  
ЖИЛЬЯ НА 34%  
ПО СРАВНЕНИЮ  
С ЗАЯВЛЕННЫМИ  
ОБЪЕМАМИ.**

Основные показатели рынка элитной городской недвижимости Москвы

Сегмент рынка	Средние цены/арендные ставки, \$/м <sup>2</sup> (\$/мес)		Изменение средних цен/арендных ставок, %**			
	Декабрь 2008 г.	IV квартал 2008 г.	2008 г.	Декабрь 2008 г.	IV квартал 2008 г.	2008 г.
Первичный рынок	21 662	22 164	21 628	-3,1	-5,6	10,2
Вторичный рынок	24 041	24 941	24 245	-4,7	-11,2	16,0
Аренда*	6654	6865	6968	-2,6	-8,0	-2,2

\* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м<sup>2</sup> с отделкой высокого качества  
 \*\* Базовый период – декабрь 2007 г.  
 Источник: Knight Frank Research, 2009 г.

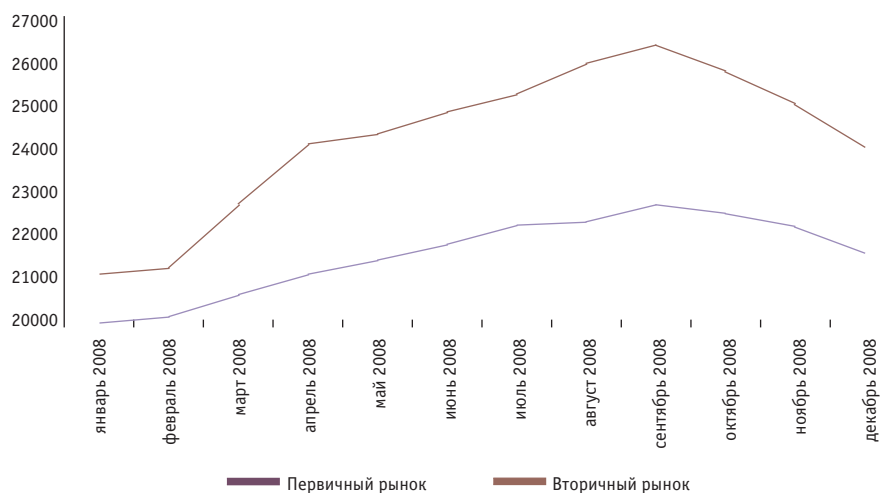
### Ключевые тенденции:

- Рынок элитной жилой недвижимости в первом полугодии 2008 года характеризовался стабильным ростом цен в отличие от бурного роста на массовом рынке. В первой половине было заявлено 11 новых проектов, 3 из которых – масштабные комплексы на месте выводимых промышленных предприятий.
- Начавшийся кризис скорректировал планы девелоперов. Снижение активного спроса и выжидательная позиция ряда

покупателей вынудили продавцов изменить коммерческие условия – снижение цен по итогам IV квартала составило 5,6% на первичном рынке и 11,2% на вторичном.

- В свете сокращения объемов нового строительства предложение готового жилья в ближайшие 2 года будет формироваться за счет квартир вторичного рынка и тех проектов, которые сейчас находятся на стадии строительства. Прогнозируемый дефицит нового строительства может привести к новой волне роста цен в 2010 году.

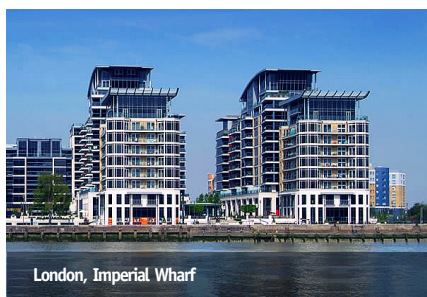
Динамика цен на рынке элитной жилой недвижимости Москвы, \$/м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2009 г.



## Рынок зарубежной жилой недвижимости



### Мировые тенденции

Общая тенденция для большинства мировых рынков недвижимости, сложившаяся в 2008 году, – снижение активного спроса. В большинстве европейских стран сильнее всего пострадал массовый рынок ввиду проблем с получением ипотечных кредитов на покупку недвижимости.

В 2008 году наиболее активно развивались рынки недвижимости азиатско-тихоокеанского региона.

Наблюдалось увеличение спроса на недвижимость, расположенную вблизи горнолыжных и SPA-курортов (в том числе со стороны инвесторов).

Наибольшим спросом среди покупателей из стран СНГ пользовалась курортная недвижимость Болгарии, Кипра, Испании.

Снижение цен на мировых рынках (Великобритания, Франция, США) сделало их более привлекательными для приобретения недвижимости. В данный момент они являются одними из самых надежных долгосрочных инвестиционных инструментов.

### Лондон

По итогам 2008 года цены на элитную недвижимость Лондона снизились на 16,9% по отношению к показателям декабря 2007 года.

Общее количество сделок в сегменте жилья стоимостью более £ 1 млн на всем рынке Лондона в 2008 году упало на 49% по сравнению с аналогичным периодом в 2007 году.

## ЛИДЕРАМИ ПО УРОВНЮ ЦЕН НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ УЖЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ ОСТАЮТСЯ ЛОНДОН И МОНАКО.

Рейтинг самых дорогих городов по стоимости элитного жилья по итогам 2008 года, \$/м<sup>2</sup>

Город/Страна	Стоимость, \$/м <sup>2</sup>	Город/Страна	Стоимость, \$/м <sup>2</sup>
Монако	45 713	Токио/Япония	15 851
Лондон/Великобритания	23 837	Нью-Йорк/США	14 898
Москва/Россия	22 164*	Париж/Франция	11 646
Гонконг/КНР	16 052	Мумбаи/Индия	11 413

\* По данным Knight Frank Research  
Источник: <http://www.globalpropertyguide.com>

Прогноз по сегментам рынка

Сегмент	Тип прогноза	Изменение цен/арендных ставок за период, %		
		2007 г.	2008 г.	2009 г. (прогноз)
Жилая недвижимость Великобритании	Цена дома	4,7	-14,0	-11,0
Центральный Лондон	Цена дома	28,6	-16,9	-4,5
Элитная недвижимость Лондона	Цена дома	42,4	3,0	-5,0
Элитная загородная недвижимость	Цена дома	7,9	-15,0	-8,0
Аренда недвижимости Великобритании	Арендная ставка	7,5	2,0	4,0
Аренда в Центральном Лондоне	Арендная ставка	16,9	-2,3	3,0
Земли под жилую застройку	Цена земли	3,2	-38,0	-10,0
Сельскохозяйственные земли	Цена земли	25,0	16,0	-4,0

Источник: Knight Frank Research London, 2009 г.



Америка  
США  
Барбадос  
Бразилия  
Каймановы острова  
Карибский регион  
Чили

Австралазия  
Австралия  
Новая Зеландия

Европа  
Великобритания  
Бельгия  
Венгрия  
Германия  
Испания  
Италия  
Монако  
Нидерланды  
Польша  
Португалия  
Россия  
Украина  
Франция  
Чехия

Африка  
Ботсвана  
Замбия  
Зимбабве  
Кения  
Малави  
Нигерия  
Танзания  
Уганда  
Южная Африка

Азия  
Китай  
Индия  
Индонезия  
Камбоджа  
Малайзия  
Сингапур  
Таиланд

## Контакты

**Ярослава Чапко**  
Генеральный директор  
+380(44) 545 6122  
Yaroslava.Chapko@ua.knightfrank.com

## Офисная, торговая и гостиничная недвижимость

**Андрей Голубков**  
Менеджер проектов  
+380(44) 545 6122  
Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com

## Складская недвижимость

**Станислав Герман**  
Руководитель отдела складской недвижимости и земли  
+380(44) 545 6122  
Stanislav.German@ua.knightfrank.com

## Жилая недвижимость

**Наталья Пронина**  
Руководитель отдела стратегического консалтинга  
+380(44) 545 6122  
Natalia.Pronina@ua.knightfrank.com

**Алла Куценко**  
Старший консультант  
+380(44) 545 6122  
AKutsenko@ua.knightfrank.com

## Консалтинг и исследования

**Наталья Пронина**  
Руководитель отдела стратегического консалтинга  
+380(44) 545 6122  
Natalia.Pronina@ua.knightfrank.com

**Константин Новиков**  
Старший консультант  
+380(44) 545 6122  
Konstantin.Novikov@ru.knightfrank.com

**Андрей Голубков**  
Старший консультант  
+380(44) 545 6122  
Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com

## Оценка

**Андрей Голубков**  
Старший консультант  
+380(44) 545 6122  
Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 110 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 196 офисов в 38 странах мира и объединяет свыше 6770 специалистов. Сумма контрактов компании за 2007 год составила свыше 700 млрд долларов США. Годовой доход за этот период превысил 704 млн долларов США.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте [www.knightfrank.com.ua](http://www.knightfrank.com.ua)

## © Knight Frank 2008

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.