



Жилая недвижимость Киева и Киевской области. Индексы. Апрель 2009 года

На рынке загородной недвижимости цены в апреле практически стабилизировались. Только рынок элитной городской недвижимости продолжает активно демонстрировать снижение.

Городской рынок жилья

В сегменте элитной недвижимости Киева средние цены на 1 апреля 2009 года составили \$7731 за кв. м, снижение цен зафиксировано на уровне 9,6% к предыдущему месяцу. Всего за первый квартал цены в элитном сегменте снизились на 20,2%.

В сегменте жилых комплексов бизнес класса изменение цен за март составило -3,7%. Средние цены на 1 апреля 2009 года достигли \$2003 за кв. м.

Загородный рынок

На загородном рынке наблюдается лишь незначительная коррекция цен. На начало апреля 2009 года средние цены предложения в сегменте элитных коттеджных городков находятся на уровне \$3070 за кв. м. Изменение за месяц составило менее -0,3%.

В сегменте коттеджных городков эконом класса показатель средних цен находится на уровне \$1185 за кв. м, снизившись за март на 2,1%.

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 апреля цены предложения таких участков составили в среднем \$4364 за сотку. Снижение за месяц достигло 12,1%

Сводный индекс стоимости загородной недвижимости

Данный индекс рассчитывается на основании двух компонентов: средних стоимости 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 апреля 2009 года Сводный индекс стоимости загородной недвижимости составил 1430 пункта.

Изменение индекса по отношению к предыдущему месяцу составило:

$\Delta I = - 2,78\%$.

Прогнозы

Темпы снижения цен начинают замедляться, наиболее это заметно на рынке загородной недвижимости. Причины достаточно просты – рынок загорода демонстрировал значительные темпы падения еще осенью 2008 года и сейчас в ряде проектов потенциал снижения цен уже практически исчерпан.

В противоположность этому, рынок элитной городской недвижимости показал рост по итогам 2008 года и теперь «наверстывает упущенное». Тем не менее, дальнейшего значительного снижения в течение II квартала 2009 года мы не прогнозируем.

На рынке загородной недвижимости коррекция цен в сторону снижения в течение II квартала 2009 года не превысит 5-8%.