



Элитная жилая недвижимость. Взгляд в 2010 год

В 2010 году не ожидается каких либо потрясений жилого рынка при условии экономической устойчивости. Сегмент элитной жилой недвижимости будет демонстрировать восстановление и стабильность.

Тенденции

По итогам 2009 года рынок элитной жилой недвижимости Киева впервые, после 8 лет стабильного роста, продемонстрировал падение средних цен. В первичном сегменте снижение было зафиксировано на уровне 16%, вторичный рынок пострадал сильнее – снижение средних цен составило 22,2%.

Максимальное падение цен на первичном рынке элитной недвижимости произошло в I квартале 2009 года – цены снизились на 20%. Снижение активизировало спрос – во II квартале, вопреки всем прогнозам, цены даже выросли – на 6,7%. Далее ценовой тренд уже не менялся столь резко – колебания средних цен находились в пределах $\pm 3-4\%$ за квартал, что очевидно свидетельствует об определенной стабилизации в сегменте.

В сравнении с другими сегментами рынка недвижимости элитное жилье продемонстрировало наиболее позитивные показатели. Это выразилось не только в меньших темпах снижения цен по сравнению с другими сегментами, но и активном выходе нового предложения.

Новое предложение рынка элитной недвижимости, 2009 год.

Объект	Кол-во квартир	Площади квартир, кв. м	Кол-во м/м
Fresco Sofia	45	79 - 550	100
Дом на Глазунова	7	237 - 526	22
Апартамент хаус	10	212 - 424	н/д
Дом на Мичурина	7	150 - 300	16
Residence M27	8	320 - 640	8
Дом на Десятинной	9	400 - 600	10

Источник: Knight Frank Research, 2010

Прогнозы

С восстановлением политического баланса и определением дальнейшего курса экономического развития страны намечается активизация и бизнес-среды, что благотворно повлияет на динамику и объем продаж в элитном сегменте жилья. В течение I полугодия 2010 года ожидается лишь незначительная коррекция средних цен в сторону понижения (в пределах 5%).

При условии сохранения общего тренда на восстановление экономики, во II полугодии 2010 года можно прогнозировать положительную динамику средних цен в сегменте за счет активизации продаж, а также благодаря возобновлению строительства замороженных объектов и выходе нового предложения.

На вторичном рынке ценовое предложение будет характеризоваться сильной дифференциацией. На качественные квартиры в домах с хорошим месторасположением, видовыми характеристиками, рациональными планировочными решениями можно ожидать роста цен. При этом стоимость переоцененных квартир значительно снизится.

Элитные жилые комплексы, запланированные ко вводу в 2010 году

Название	Адрес	Кол-во квартир
Residence M27	ул. Московская	8
Липська вежа	ул. Институтская, 18	72
Клубный дом на Десятинной	ул. Десятинная	9

Источник: Knight Frank Research, 2010



Основная проблема текущего элитного предложения – это большие метражи. Средний размер квартир в предлагаемых элитных новостройках варьируется от 250 до 400 кв. м, что на сегодняшний день мало востребовано покупателями дорогого жилья. В 2010 г. следует ожидать реконцепции ряда элитных жилых проектов с целью уменьшения площадей предлагаемых квартир.

*Ярослава Чапко
Генеральный директор
Knight Frank*



Формат клубных домов является наиболее перспективным форматом развития элитной недвижимости в следующие 2-3 года. Наиболее масштабные проекты в сегменте были приостановлены, вследствие нехватки у девелоперов

собственных ресурсов для поддержания строительства, а также удорожания кредитов. Строительство клубного дома менее затратно по финансам и времени, а небольшое количество апартаментов обеспечивает их более быструю реализацию и выход из проекта.

*Наталья Пронина
Руководитель отдела консалтинга
Knight Frank*

Предложение первичного рынка элитной жилой недвижимости, январь 2010 года.



Источник: Knight Frank Research, 2010