



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

В октябре рынок жилой недвижимости характеризовался довольно высокой активностью покупателей и девелоперов. Так, ряд девелоперов в очередной раз изменили ценовую стратегию, при этом, некоторые в сторону повышения. Все сегменты продемонстрировали нестабильность и колебание среднего уровня цен в виду разнонаправленной политики девелоперов.

### Городской рынок жилья

В результате выхода на рынок в III квартале нового предложения класса элит произошло расширение выборки, которое повлияло на среднерыночный показатель цен. В октябре также произошло повышение цен на одном из элитных проектов рынка. В результате, по итогам октября средняя цена квадратного метра выросла на 10,3%, достигнув уровня \$8183 /кв. м.

Сегмент недвижимости бизнес класса характеризуется колебанием средних цен. Так, рост, наблюдавшийся в сентябре, сменился в октябре незначительным понижением (-1,65%). Средняя цена составила \$1963/кв. м.

В сегменте эконом класса, в результате отсутствия активного спроса на первичную недвижимость, цены в октябре стабилизировались на уровне \$1288/кв. м

### Загородный рынок

Рынок загородной недвижимости в октябре также демонстрировал разнонаправленные тенденции. Так, в сегменте элит класса произошло повышение средних цен на 1,6% (до \$2523/кв. м), обусловленное не фактическим повышением цен, а изменением выборки в результате выхода на рынок нового предложения.

Коттеджи бизнес класса за анализируемый месяц упали в стоимости на 4,4%, достигнув показателя \$1553/кв. м.

Загородные домовладения в коттеджных городках эконом класса по итогам октября снизились в цене на 2,68% до уровня \$1053/кв. м.

### 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 01.11.2009 года Сводный индекс стоимости составил 1326 пункта.

Изменение индекса по отношению к предыдущему месяцу составило:

$I = -2,22\%$ .

### Прогнозы

Повышение цен на отдельные объекты класса элит говорит о постепенном восстановлении сегмента. Правда, общерыночной данную тенденцию назвать нельзя. Все зависит от уровня классности каждого отдельного жилого комплекса.

Эксперты сходятся во мнении, что реальные улучшения развития рынка возможны лишь с восстановлением экономической и политической ситуации в стране. Уже после выборов мы ожидаем повышения активности на рынке элитной недвижимости и постепенной стабилизации ценовых показателей.

До конца года возможно незначительное снижение цен либо же наступление стабилизационной фазы в сегментах элит и бизнес, которое будет иметь продолжение в I квартале 2010 г.

# 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 загородной жилой 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 Ukraine LLC**  
тел.: +38 (044) 545 61 22 / 23

kiev@ru.knightfrank.com [www.knightfrank.ua](http://www.knightfrank.ua)