



1 квартал 2010

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- 1 квартал 2010 г. на рынке первичной элитной недвижимости оказался довольно активным. Сегмент вырос сразу на несколько новых объектов. Стабильность средних цен в феврале-марте привлекла покупателей, что выразилось в росте объемов продаж. Но, несмотря на явные позитивные тенденции, говорить о новом витке цен пока преждевременно.
- После длительного затишья в течение 2009 г. 1 квартал 2010 г. внес некоторое оживление на рынок загородной недвижимости, Активизация спроса наблюдалась практически во всех сегментах рынка. Наиболее высокие темпы роста показал бизнес сегмент.

1 квартал 2010 РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Рынок элитной жилой недвижимости Киева



Клубный дом на Десятинной

Тенденции

- Возобновляется кредитование девелоперских компаний – в течение первых 3-х месяцев 2010 года стало известно о выделении банками средств для завершения строительства уже начатых объектов:
 - Компания «Южный берег» получила дополнительный кредит от Укрсоцбанка на завершение строительства комплекса «Никитский дворец» в Ялте;
 - ОАО «Ощадбанк» продолжил финансирование компании ТММ для завершения строительства I очереди комплекса «Солнечная Брама».
- Рынок первичной недвижимости пополняется новыми проектами – с начала 2010 года в элитном сегменте было анонсировано 4 новых проекта с общим предложением 381 квартиры.
- Рост количества просмотров и сделок благодаря выходу на рынок «отложенного» спроса: снижение цен в 2009 году, а также относительная стабильность цен в течение последних месяцев способствовали активному поиску и приобретению жилья покупателями в сегментах бизнес и элит.
- Отсутствие программ ипотечного кредитования вынудило девелоперов пересмотреть свои стратегии продаж. Так, большинством из них активно анонсируются

Основные показатели рынка элитной недвижимости Киева

| Сегмент рынка | Средние цены/арендные ставки, \$/м ² (\$/мес) | | Изменение средних цен/арендных ставок за, % | |
|-----------------|--|--------------|---|-------------------|
| | I квартал 2010 г. | март 2010 г. | март 2010 г. | I квартал 2010 г. |
| Первичный рынок | 7148 | 7238 | +1,91% | -11,00% |
| Аренда * | 3781 | 3775 | -0,13% | +1,34% |

*Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества.
Источник: Knight Frank Research, 2010

различные программы рассрочек на срок до 5 лет.

- На рынке аренды элитной жилой недвижимости наблюдается увеличение количества запросов в сегменте «деловой аренды», с бюджетом \$2500-3500 в мес.

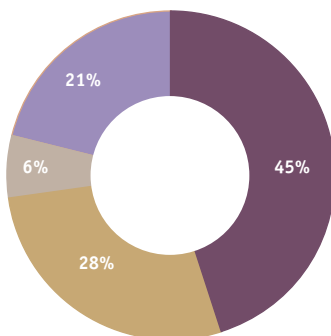
Первичный рынок. Предложение и цены

В I квартале 2010 г. в Киеве велось строительство 12 объектов жилой недвижимости класса элит. Помимо этого, первичное предложение сегмента включает 3 жилых комплекса, сданных в эксплуатацию.

В течение I квартала было анонсировано строительство 4 элитных объектов: жилые комплексы ЖК «Аристократ», Diamond Hill, N-Tower, II очередь ЖК «Воздвиженка».

По итогам I квартала был введен в эксплуатацию элитный клубный дом «Residence M27» с общим предложением 9 квартир.

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



- Печерский р-н
- Шевченковский р-н
- Соломенский р-н
- Подольский р-н

Источник: Knight Frank Research, 2010

АКТИВНОСТЬ
НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ
БЫЛА ЗАМЕТНА
ПРАКТИЧЕСКИ
ВО ВСЕХ
СЕКМЕНТАХ.
ИНТЕРЕС К
РАЗВИТИЮ
ЖИЛЫХ ПРОЕКТОВ
НАЧИНАЕТ
ПОСТЕПЕННО
НАБИРАТЬ
СИЛУ. РЯД
ДЕВЕЛОПЕРОВ
РАЗМОРОЗИЛИ
СВОИ СТРОЙКИ
ИЛИ
АНОНСИРОВАЛИ
НОВЫЕ
ПРОЕКТЫ.



Новое предложение рынка элитной недвижимости

| Название | Адрес | Девелопер | Кол-во квартир | Площади квартир, м ² | Ко-во паркомест |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------|
| «Аристократ» | ул. Щорса, 34 | Пагода | 90 | 64-311 | 177 |
| H-Tower | бул. Т. Шевченко, 28 | St. Sophia Homes | 93 | 79-520 | 190 |
| Diamond Hill | ул. Ивана Мазепы, 11 б | K.A.N. Development | 121 | н/д | 288 |
| ЖК «Воздвиженка» (II очередь) | Подольский р-н | Киевмиськбуд-1 им. Загородного | 67 | н/д | 92 |

Источник: Knight Frank Research, 2010

Динамика средних ставок на рынке аренды элитных квартир, \$/мес.



Источник: Knight Frank Research, 2010



В I квартале 2010 г. возобновилось строительство элитного жилого комплекса Reschersk Towers, одного из трех объектов элитной недвижимости, развитие которых было приостановлено в I полугодии прошлого года.

По ряду элитных объектов наблюдается постепенный рост цен. Так, за первые два месяца 2010 года, средние цены на элитное жилье выросли на 1,9%.

По итогам I квартала 2010 г. средние цены на первичном рынке элитного жилья снизились на 11% (март 2010 г. относительно декабря 2009 г.). Изменение цен преимущественно связано не со снижением цен на конкретных объектах, а с расширением выборки за счет новых проектов. Основное изменение уровня цен пришлось на январь, когда на рынок вышли новые жилые комплексы с ценами ниже среднерыночных за счет начальной стадии строительства.

Аренда

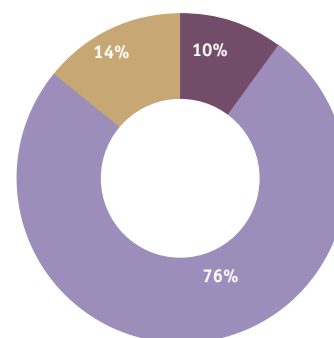
Сегмент аренды элитной недвижимости в I квартале 2010 г. продемонстрировал хорошую динамику – наблюдается восстановление сегмента «деловой аренды». Количество обращений в ценовом диапазоне \$2500-3500 в мес. значительно возросло; в 70% случаев это запросы от крупных иностранных компаний и представительств, которые ищут квартиры для своих топ-менеджеров.

По итогам I квартала арендные ставки на элитное жилье показали рост на уровне 1,3%.

В ТЕЧЕНИЕ I КВАРТАЛА БЫЛО АНОНСИРОВАНО СТРОИТЕЛЬСТВО 4 ЭЛИТНЫХ ОБЪЕКТОВ.



Структура предложения на первичном рынке элитной недвижимости Киева по стадии строительства, % от количества квартир



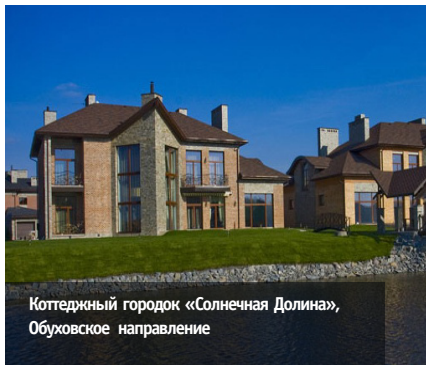
- Введено в эксплуатацию
- Ведется строительство
- Проект заморожен

Источник: Knight Frank Research, 2010

1 квартал 2010 РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

Рынок загородной недвижимости Киева

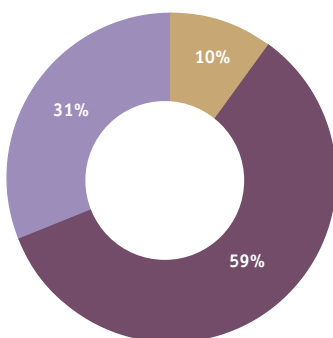


Коттеджный городок «Солнечная Долина»,
Обуховское направление

Тенденции

- I квартал 2010 г. на рынке загородной недвижимости Киева ознаменовался снижением уровня цен в большинстве коттеджных городков. В целом по рынку изменение средних цен за три месяца составило (-2,34%).
- Весной 2010 года началось сезонное оживление на киевском рынке загородной недвижимости - отмечен существенный рост обращений и просмотров.
- Ряд девелоперов объявили о планах по реализации новых загородных проектов – преимущественно в классах эконом и бизнес.

Распределение строящихся городков по классам, % от количества проектов, I кв. 2010 г.



■ Элит
■ Бизнес
■ Эконом

Источник: Knight Frank Research, 2010

Основные показатели рынка загородной недвижимости Киева

| Сегмент рынка | Средние цены, \$/м ² | | Изменение средних цен, % | |
|---------------|---------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------|
| | I квартал 2010 г. | март 2010 г. | март 2010 г. | I квартал 2010 г. |
| Элит | 2462 | 2474 | +0,94% | -1,04% |
| Бизнес | 1450 | 1404 | -2,36% | -15,16% |
| Эконом | 981 | 1002 | +0,5% | -4,39% |

Источник: Knight Frank Research, 2010

- В большинстве коттеджных городков цены претерпели существенную коррекцию, а также изменились подходы к продаже объектов.

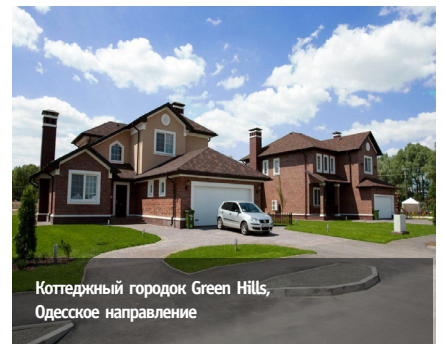
Предложение. Динамика цен.

Рынок загородной жилой недвижимости Киева в I квартале 2010 г. был довольно стабильным. За 3 месяца 2010 года на рынок не вышло ни одного нового проекта.

Средний уровень цен в целом по рынку загородной недвижимости Киева в I квартале 2010 г. изменился незначительно. Так, средняя цена предложения рынка в целом по итогам марта составила \$1500/м², снизившись на 2,34% по сравнению с январем и на 9,7% по сравнению с декабрем. Но анализ ценовой динамики в разрезе классов загородного рынка демонстрирует разнонаправленные тренды.

Наибольшие ценовые изменения наблюдались в сегментах бизнес и эконом. По итогам квартала средние цены в коттеджных городках бизнес класса снизились на 6,96% до 1404 \$/м². Этот сегмент является наиболее активным и востребованным, поэтому девелоперы понизили цены в надежде на рост числа сделок в период сезонной активности. Так, прямое понижение цен по прайс-листу было проведено в коттеджном городке «Севериновка» - средняя цена предложения снизилась на 19,4%.

В I квартале 2010 года коттеджи эконом класса впервые с конца 2008 года продемонстрировали рост средних цен – на 6,14% до уровня \$1002/м². Рост в сегменте обусловлен в первую очередь «размораживанием» продаж в большинстве объектов. Несмотря на то, что остановка проектов официально не анонсировалась, цены предложения в них оставались на одном уровне в течение долгого времени из-за отсутствия интереса покупателей. В начале 2010 года девелоперы таких проектов возобновили маркетинговую и строительную активность на рынке, и с расширением выборки цена в сегменте поползла вверх.



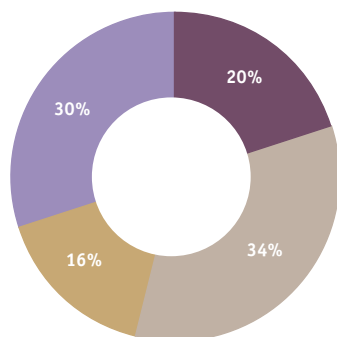
Коттеджный городок Green Hills,
Одесское направление

СЕЗОННОЕ
ОЖИВЛЕНИЕ
РЫНКА И
РОСТ ЧИСЛА
ПРОСМОТРОВ
ОБЪЕКТОВ
СПРОВОЦИРОВАЛ
РОСТ ЦЕН
ДЕВЕЛОПЕРОВ
НА НАИБОЛЕЕ
ЛИКВИДНЫЕ
ОБЪЕКТЫ
ЗАГОРОДНОЙ
ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ.



СЕГОДНЯ ОСНОВНОЙ СПРОС
ЛОКАЛИЗОВАН ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО
В СЕГМЕНТЕ ПОСТРОЕННЫХ
КОТТЕДЖНЫХ ГОРОДКОВ.
ОГРАНИЧЕННОСТЬ ТАКОГО
ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ
ОБУСЛАВЛИВАЕТ ИНЕРТНОСТЬ
ДЕВЕЛОПЕРОВ В ПРЕДОСТАВЛЕНИИ
КАКИХ-ЛИБО ЗНАЧИТЕЛЬНЫХ
ЦЕНОВЫХ СКИДОК.

Структура рынка загородной недвижимости Киева в зависимости от стадии готовности коттеджных городков, % от общего количества городков



- Завершено строительство
- В стадии строительства
- Строительство приостановлено
- Планируемые городки

Источник: Knight Frank Research, 2010

Наиболее стабильную динамику демонстрирует недвижимость высшего ценового диапазона. Цены на коттеджи элит класса зафиксированы на уровне \$2474/м², изменение за I квартал 2010 составило 0,53%.

Традиционная сезонная активность загородного рынка в апреле-мае обусловит условную стабильность ценовых показателей во II квартале 2010 г. Наиболее вероятно, что колебания средних цен за следующие три месяца не превысят ±3%.

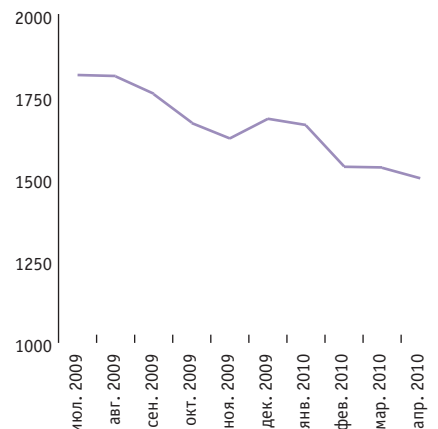
Земля. Предложение. Цены

По итогам I квартала 2010 г. земельный рынок продемонстрировал рост средних цен на 3,29%.

Положительную ценовую динамику земельного рынка уже демонстрируют не только такие традиционно популярные направления, как Обуховское и Одесское направления, но и менее востребованные - Вышгородское, Броварское.

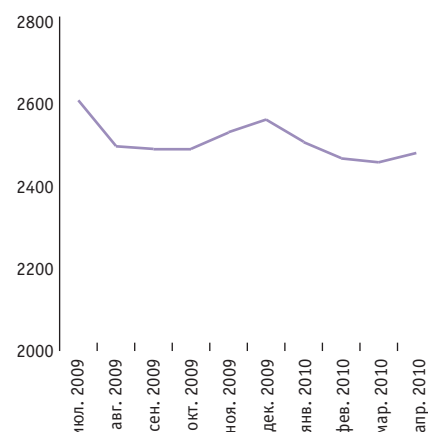
Данная тенденция связана, прежде всего, с сезонной активностью в сегменте. На сегодня небольшие по площади земельные участки являются хорошей альтернативой банковским депозитам и возможностью приобрести землю для последующего строительства загородного дома. Однако, такие темпы роста вряд ли сохранятся до конца года.

Динамика стоимости коттеджей на первичном рынке загородного жилья Киева, \$/м²



Источник: Knight Frank Research, 2010

Динамика стоимости коттеджей класса элит на первичном рынке загородного жилья Киева, \$/м²



Источник: Knight Frank Research, 2010

НАИБОЛЕЕ
СТАБИЛЬНУЮ
ДИНАМИКУ
ДЕМОНСТРИРУЕТ
НЕДВИЖИМОСТЬ
ВЫСШЕГО
ЦЕНОВОГО
ДИАПАЗОНА.
ЦЕНЫ НА
КОТТЕДЖИ
ЭЛИТ КЛАССА
ЗАФИКСИРОВАНЫ
НА УРОВНЕ
\$2474/м²,
ИЗМЕНЕНИЕ
ЗА I КВАРТАЛ
2010 СОСТАВИЛО
0,53%.



Америка

США
Барбадос
Бразилия
Каймановы острова
Карибский регион
Чили

Австралия

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

Коммерческая недвижимость, консалтинг

Андрей Голубков
Заместитель начальника отдела оценки и
коммерческого консалтинга
+380 (44) 545 6122
Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com

Юлия Таран
Старший консультант
+380 (44) 545 6122
Yulia.Taran@ua.knightfrank.com

Оценка

Андрей Голубков
Заместитель начальника отдела оценки и
коммерческого консалтинга
+380 (44) 545 6122
Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com

Виталина Самусенко

Заместитель начальника отдела оценки
+380 (44) 545 6122
Vitalina.Samusenko@ua.knightfrank.com

Жилая недвижимость

Алла Куценко
Старший консультант по продаже элитной
жилой недвижимости
+380 (44) 545 6122
AKutsenko@ua.knightfrank.com

Виктория Погасий
Консультант по аренде элитной жилой
недвижимости
+380 (44) 545 6122
Viktoria.Pogasiy@ua.knightfrank.com

Компания Knight Frank является одним из крупнейших независимых консультантов на мировом рынке недвижимости. Головной офис Knight Frank расположен в Лондоне, центральный офис стратегического партнера Newman Knight Frank – в Нью-Йорке. На сегодняшний день глобальная сеть Knight Frank насчитывает 196 офисов в 38 странах мира. Более 6 770 профессионалов ежегодно консультируют сделки по коммерческой и жилой недвижимости на сумму свыше 700 млрд. долларов. Клиентами компании являются как частные собственники и покупатели недвижимости, так и крупные девелоперы, инвесторы и корпоративные клиенты.

В России и на Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. За три года успешной деятельности в Украине услугами Knight Frank воспользовались более 100 украинских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ua

© Knight Frank 2010

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.