



1 полугодие 2010 года

# РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

**Knight Frank**

\*КГ "Солнечная долина"

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В период весеннего оживления рынка сегмент городского жилья ознаменовался как ростом числа сделок, так и сезонным повышением цен.
- До конца года в элитном сегменте не ожидается резких ценовых колебаний. Изменение средних цен возможно в пределах 3-5%.
- На рынке коттеджной недвижимости после длительного затишья началось активное строительство. Девелоперы возобновили развитие ряда знаковых проектов, а также наконец начали строительство инфраструктуры функционирующих городков.
- Для продвижения своих проектов девелоперы начали использовать имиджевые маркетинговые мероприятия.
- Учитывая значительный объем предложения на рынке загородной недвижимости, ценовой рост до конца года вряд ли превысит 3-5%. Традиционное осеннее повышение цен во многих случаях будет компенсироваться различными программами стимулирования покупателей, которые напрямую связаны с предоставлением скингов.

# 1 полугодие 2010 года РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

## Рынок элитной жилой недвижимости Киева



Клубный дом на Десятинной

### Тенденции

- Увеличение объема предложения элитного жилья Киева за счет выхода новых проектов и возобновление развития ранее замороженных объектов.
- Увеличение объема продаж на первичном рынке благодаря росту активности покупателей, наблюдаемому в марте-мае 2010 года.
- Ряд заявлений девелоперов о начале развития новых проектов элитной недвижимости, как подтверждение интереса инвесторов к киевском рынке недвижимости элит класса.
- Выход на рынок «отложенного спроса» из-за снижения цен в 2009 году, а также ценовой стабилизации в течение февраля – июня 2010 года, что также имело позитивное влияние на динамику продаж в сегменте.
- Повышение цен, зафиксированное на введенные в эксплуатацию объекты, как следствие локализации спроса в сегменте готовых квартир.
- Вымывание с рынка наиболее дешевых квартир, что, помимо активизации спроса, обеспечило положительную ценовую динамику в 1 полугодии 2010 года.

### Основные показатели рынка элитной городской недвижимости Киева

Сегмент рынка	Средние цены/арендные ставки, \$/м <sup>2</sup> (\$/мес)		Изменение средних цен/арендных ставок, %		
	I квартал 2010 г.	II квартал 2010 г.	Июнь, 2010 г.	II квартал 2010 г.	I полугодие 2010 г.
Первичный рынок	7238	7433	+1,46%	+2,69%	-8,61%
Аренда *	3775	3840	+0,08%	+1,72%	+3,09%

\*Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м<sup>2</sup> с отделкой высокого качества.  
Источник: Knight Frank Research, 2010

- Отказ девелоперов от ценового демпинга благодаря стабилизации финансового сектора и реструктуризации кредитной задолженности застройщиков.
- Ориентация покупателей на приобретение квартир преимущественно для собственного проживания и низкий уровень спекулятивного капитала в сегменте (инвестиционные сделки составляют не более 6% рынка).
- Значительный объем предложения апартаментов на аренду остается одним из факторов, сдерживающих рост арендных ставок.

проекты появились на рынке еще в 1 квартале 2010 года. В течение 2 квартала 2010 года рынок не пополнялся новым предложением.

Помимо новых проектов, объем рынка расширился за счет предложения 540 элитных квартир ЖК Pechersk Towers, строительство которого возобновилось в марте 2010 года. Развитие объекта было приостановлено в июне 2009 года из-за отсутствия спроса на объекты низкой стадии строительной готовности.

В течение 1 полугодия 2010 года были введены в эксплуатацию два клубных дома – Residence M27 и «Клубный дом на Десятинной». Оба объекта позиционируются в классе элит, как с точки зрения технических параметров, так и по ценовой политике.

По состоянию на июнь 2010 года в сегменте элитной недвижимости ведется строительство 10 объектов. Общий объем предложения рынка без учета поглощения насчитывает порядка 2000 квартир, с учетом сданных в эксплуатацию 5 объектов элит класса.

### Предложение. Первичный рынок

По итогам 1 полугодия 2010 года на рынке первичной элитной недвижимости Киева анонсировано начало строительства 4 объектов: жилых комплексах «Аристократ», Diamond Hill, N-Tower и II очередь ЖК «Воздвиженка». Данные



Жилой комплекс Fresco Sofia



## Цены. Динамика

Пересмотр девелоперами финансовых планов на 2010 год отразился на ценовой политике. В начале года на рынок вышел ряд объектов с низкой степенью готовности, соответственно, с ценами ниже среднерыночных. Учитывая небольшой объем выборки для расчета средних цен, выход таких объектов обусловил значительное понижение показателя средней цены в сегменте в феврале-марте 2010 года. По готовым объектам, или находящимся на завершающих стадиях строительства, цены планомерно повышались, начиная с февраля 2010 года.

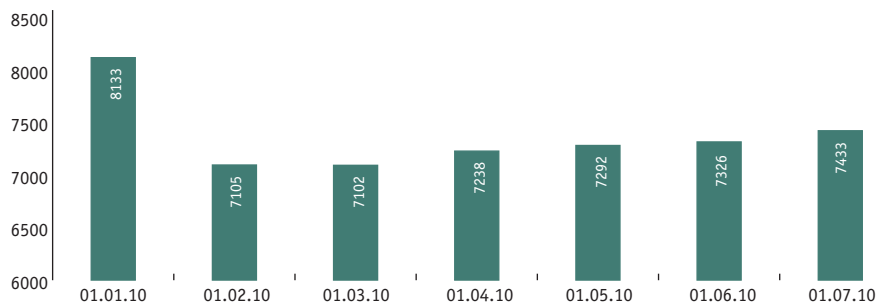
Экономическая стабильность и отсутствие курсовых колебаний обусловили оживление рынка, рост числа просмотров, что в свою очередь, отразилось на росте цен предложения по ряду наиболее популярных объектов.

В течение первого полугодия 2010 года спрос на элитные объекты был сконцентрирован исключительно в сегменте готовых квартир, что давало повод девелоперам повышать цены. Из-за высоких рисков «недостроя» и неясных перспектив касательно сроков ввода в эксплуатацию новых объектов спрос на строящиеся элитные дома остается на низком уровне.

С повышением степени строительной готовности стартовали открытые продажи в знаковом объекте рынка элитной недвижимости Киева - клубном доме класса de-luxe Fresco Sofia. Девелопер данного проекта предлагает покупателям совершенно новый европейский уровень качества элитного жилья, что выражается в инженерии, архитектуре, планировочных решениях, инфраструктуре.



Динамика средних цен элитной недвижимости в Киеве на первичном рынке в течение 1 полугодия 2010г., \$/м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2010

**КОММЕНТАРИЙ KNIGHT FRANK:**  
1 полугодие 2010 г. характеризовалось оптимистичными настроениями, как девелоперов, так и инвесторов. Потенциальные покупатели жилья в Киеве, наблюдая стабильность цен в течение последних месяцев, решились на приобретение элитного жилья. Отсутствие политических и экономических потрясений только способствовало укреплению положительного тренда развития сегмента.



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

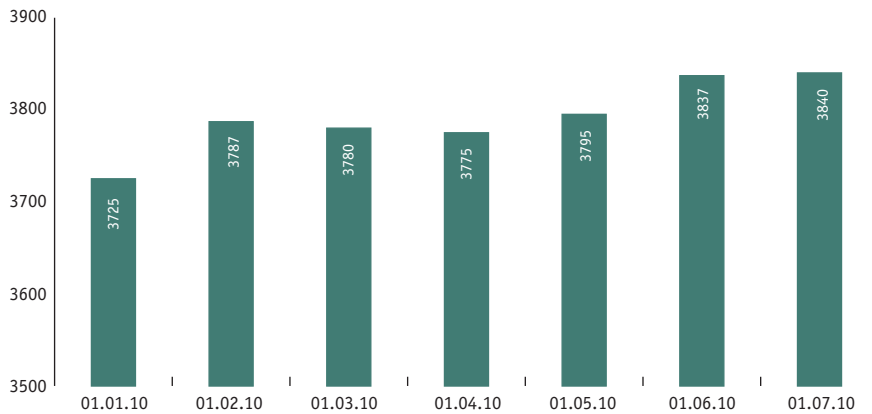


Источник: Knight Frank Research, 2010

# 1 полугодие 2010 года РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

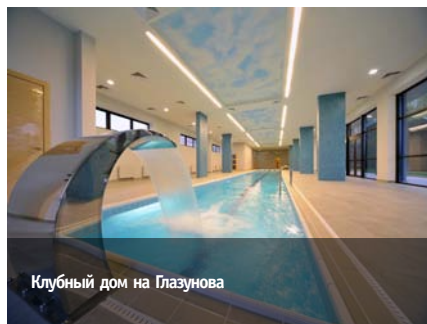
Киев

**Динамика средней арендной ставки элитной городской недвижимости в 1 полугодии 2010 г., \$/мес.**



Источник: Knight Frank Research, 2010

**КОММЕНТАРИЙ  
KNIGHT FRANK:**  
Активные продажи жилья элит класса сдерживают, в большинстве случаев, большие площади квартир, формирующие абсолютную цену объекта. Поэтому, в этом сегменте вторичный рынок обладает большим преимуществом, так как, несмотря на более высокую стоимость квадратного метра, абсолютная цена покупки в виду значительно меньших площадей является более привлекательной.



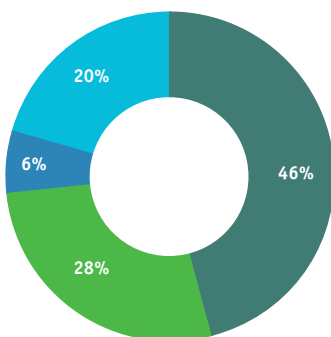
Клубный дом на Глазунова

## Аренда

Экономическая стабильность и повышение уровня деловой активности, наблюдаемые с начала 2010 года, обусловили возвращение в Украину иностранных менеджеров высшего звена, что повлияло на рост спроса на аренду апартаментов бизнес и элит класса. Рост числа арендных сделок в сегменте позитивно повлиял на динамику арендных ставок на элитные апартаменты. Ежемесячный прирост арендных ставок в течение 2 кварталов 2010 года составил порядка 0,5%.

Тем не менее, значительный объем предложения на рынке сдерживает рост арендных ставок пропорционально росту спроса.

**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

## Прогноз

Несмотря на начало строительства анонсированных в 1 квартале 2010 года объектов элитной недвижимости, открытия продаж на этих объектах не произошло. Отсутствие спроса на недостроенные объекты обуславливает нецелесообразность инвестирования капитала в маркетинг и финансирование офиса продаж. Согласно планам девелоперов, открытые продажи квартир в данных объектах будут стартовать на этапе ввода в эксплуатацию или уже при 100% готовности. Таким образом, к концу 2010-в 2011 годах ожидается сокращение и без того ограниченного предложения в сегменте элитного жилья. Резкий рост объема предложения вероятнее всего произойдет в 2012 году, когда на рынок выйдет ряд построенных объектов, что безусловно повлияет на ценовой баланс рынка.



## Рынок загородной недвижимости Киева

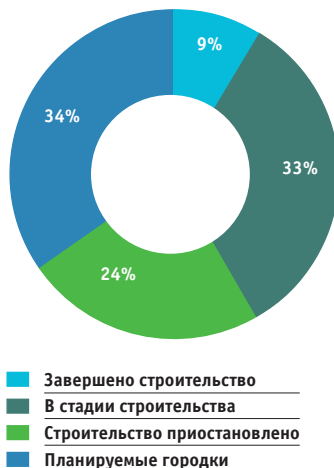


Коттеджный городок «Маеток. Жемчужина Италии», Одесское направление, с. Иванковичи



Коттеджный городок Green Hills, Одесское направление, с. Вита Почтовая

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



Источник: Knight Frank Research, 2010

### Основные показатели рынка загородной недвижимости Киева

Сегмент рынка	Средние цены, \$/м <sup>2</sup>		Изменение средних цен, %		
	I квартал 2010 г.	II квартал 2010 г.	Июнь, 2010 г.	II квартал 2010 г.	I полугодие 2010 г.
Элит	2474	2489	+ 1,75%	+ 0,61%	- 0,44%
Бизнес	1404	1431	+ 0,49%	+ 1,92%	- 13,53%
Эконом	1002	1058	+ 0,98%	+ 5,58%	+ 0,95%

Источник: Knight Frank Research, 2010

### Тенденции

- Снижение средних цен в большинстве коттеджных городков в течение I квартала 2010 года, обусловленное невысоким активным спросом в январе-феврале.
- Положительная ценовая динамика всех сегментов рынка загородной недвижимости во II квартале благодаря сезонному росту активности покупателей.
- Выход на рынок новых коттеджных городков эконом класса в формате реализации земельных участков без подряда.
- Смещение текущего предложения загородного рынка к продаже только готовых домовладений.
- Старт новых дисконтных программ, ориентированных на привлечение покупателей в период сезонного роста активности рынка.
- Рост количества различных маркетинговых мероприятий в формате event party для привлечения покупателей. Знаковые мероприятия такого формата во II квартале были проведены в трех коттеджных городках («Маеток. Жемчужина Италии», Green Hills, Riviera Villas).
- Ряд заявлений девелоперов о восстановлении активного строительства и развития приостановленных ранее коттеджных городков.
- Сохранение интереса девелоперов к развитию загородной недвижимости, что подтверждается появлением на рынке во II полугодии 4 новых коттеджных городков.
- Строительство инфраструктурных объектов в ряде действующих городков средней и высокой ценовой категории для создания комфорта жителям городка и привлечения новых клиентов.

**КОММЕНТАРИЙ KNIGHT FRANK:**  
 Главное преимущество приобретения земли без подряда – экономия средств. Покупатель оплачивает стоимость земли, а сроки и динамику строительства определяет самостоятельно, ориентируясь на свои возможности. Такая схема позволяет оптимизировать затраты собственника на каждом этапе превращения земельного участка в домовладение.

# 1 полугодие 2010 года РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

**КОММЕНТАРИЙ KNIGHT FRANK:**  
Проведение маркетинговых мероприятий имиджевого характера свидетельствует о качественно новом подходе к продвижению проектов среднего и высокого ценового сегментов. Массовое использование ко-брендинга на таких мероприятиях позволяет охватить большую целевую аудиторию потребителей и сформировать имидж проекта.



## Предложение

По состоянию на июнь 2010 года строительство ведется в 45 коттеджных городках. Помимо данных объектов общее предложение рынка загородной недвижимости включает также 12 завершенных коттеджных городков, где продолжается первичная реализация домовладений.

Объем рынка загородной недвижимости без учета поглощения насчитывает порядка 7000 домовладений, 94% которых реализуются в коттеджных городках, находящихся на этапе строительства. 6% - это готовые домовладения в завершенных коттеджных городках.

Во II квартале 2010 года на рынок загородной недвижимости вышло 4 новых проекта с общим потенциальным объемом строительства 343 коттеджа (участка). 3 коттеджных городка пополнили сегмент эконом класса – коттеджный городок в г. Буча, «Калина-1», «Калина-2» (два последних вышли на рынок с предложением участков без подряда).

Коттеджный городок Blaue Lagune, расположенный в одном из самых престижных мест Киевской области – районе Большой Дамбы, расширил сегмент элитного жилья.

Выход нового предложения пришелся на II квартал, что обусловлено традиционным ростом сезонной активности в весенний период.

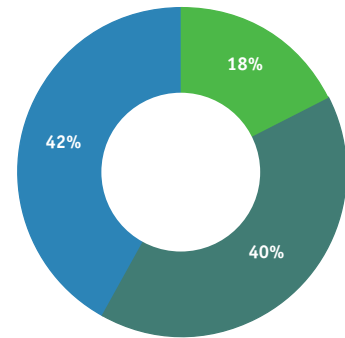
В ряде действующих коттеджных городков, где еще идут первичные продажи, начаты масштабные работы по развитию инфраструктурной составляющей. В первую очередь, девелоперы начали строительство детских площадок, детских садов, начальных школ и фитнес центров.

## Спрос

Сезон активности покупателей на рынке загородной недвижимости в I полугодии 2010 года был достаточно длительным – с марта по июнь, что обусловлено маркетинговой активностью девелоперов, снижением цен в течение 2009 года и предложением ряда построенных объектов в действующих коттеджных городках.

Поскольку во многих коттеджных городках девелоперы так и не реализовали свои планы по созданию обещанной инфраструктуры поселка, в течение I полугодия предпочтения украинцев претерпели определенные изменения. Если ранее основными критериями совершения покупки (после факторов цены и расположения объекта) были наличие и разнообразие по крайней мере заявленных инфраструктурных объектов в коттеджном городке, то в 2010 году покупатели обращали

**Распределение строящихся городков по классам, % от количества проектов, II квартал 2010 г.**



■ Элит  
■ Бизнес  
■ Эконом

Источник: Knight Frank Research, 2010

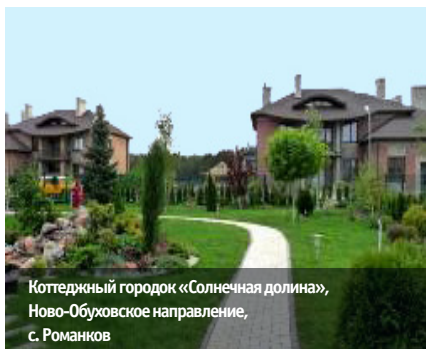
внимание преимущественно на природные условия поселка: примыкание участка к лесному массиву, водоему, ландшафтный дизайн участка и общественной зоны.

Спрос на загородную недвижимость всех классов сконцентрирован в сегменте готовых домовладений. Покупатель готов рассматривать строящийся коттеджный городок с недостроенной инфраструктурой, но дом с участком должны быть готовы на 100% с подведенными, а лучше разведенными по всему дому, коммуникациями.

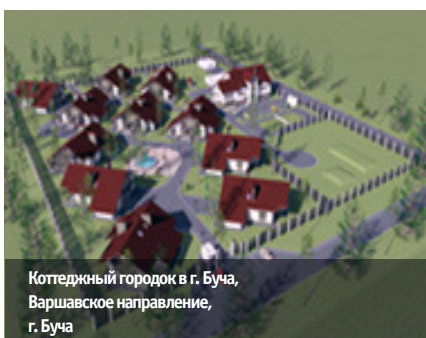
В структуре спроса по направлениям по-прежнему лидирует Обуховское направление. Интересом у покупателей также пользуются коттеджные городки, расположенные вдоль Житомирской и Одесской автомагистралей.

Структура спроса по запрашиваемым бюджетам остается на уровне 2009 года. Так, в эконом сегменте покупателям интересны предложения в ценовом диапазоне \$120 000 - \$180 000, в бизнес сегменте - \$250 000 - \$400 000, коттедж элит класса – от \$500 000 до \$2 000 000.

Наибольшим спросом в I полугодии 2010 года пользовались дома, площадью 250-300 м<sup>2</sup> с земельными участками 15-30 соток.



Коттеджный городок «Солнечная долина», Ново-Обуховское направление, с. Романков



Коттеджный городок в г. Буча, Варшавское направление, г. Буча



Клубный поселок Riviera Villas Вышгородское направление, с. Лебедевка

## Цены. Динамика

Динамика средних цен на загородную недвижимость в I полугодии 2010 года имела схожие тенденции во всех сегментах рынка.

Так, цены на загородную недвижимость элит класса в январе-феврале 2010 года показали падение из-за традиционно низкой активности на рынке в зимний период. В марте, на фоне ожиданий сезонного роста активности покупателей, девелоперы повысили цены, но фактическое количество просмотров и сделок вынудило их снова понизить цены в апреле. Во II квартале цены на элитную загородную недвижимость оставались стабильными, демонстрируя незначительный рост (0,61% за квартал).

По итогам I полугодия средние цены элитного сегмента в целом показали небольшое падение из-за снижения цен в первые месяцы 2010 года.

Загородная недвижимость бизнес класса за полугодие показала падение средних цен на 13,5%. Основное снижение (-15%) пришлось на I квартал, когда девелоперы предлагали различные скидки, акции, hot offers, и даже прямое снижение цен по прайсу, пытаясь активизировать спрос. Начиная с апреля месяца, такая политика принесла свои плоды, что выразилось в росте количества сделок и, как результат, в постепенном росте средних цен в течение апреля-июня 2010 года.

В сегменте эконом класса в январе также произошло масштабное снижение цен предложения. Но уже с февраля, вследствие вымывания с рынка наиболее дешевых предложений и активизации покупателей, средние цены начали постепенно расти.

В результате, по итогам I квартала сегмент продемонстрировал рост на уровне 5,5%. А за I полугодие загородная недвижимость эконом класса стала единственным сегментом рынка загородной недвижимости, продемонстрировавшим положительный ценовой тренд - +0,95%.

## Прогноз

Сезонный рост спроса на загородном рынке жилой недвижимости ошибочно был принят многими продавцами за новый виток роста рынка. Тем не менее, несмотря на позитивные сдвиги, наблюдаемые на рынке в апреле-июне, восстановление спроса на коттеджную недвижимость можно ожидать только после восстановления рынка городского жилья, и при условии наличия построенных загородных объектов с разумной ценовой политикой. В краткосрочной перспективе рост активности покупателей не будет оказывать существенного влияния на ценовую политику продавцов. Обилие предложения делает нецелесообразным повышение цен. Ценовой рост в течение II полугодия 2010 года может составить не более 3-5% (в зависимости от сегмента) по отдельным объектам.

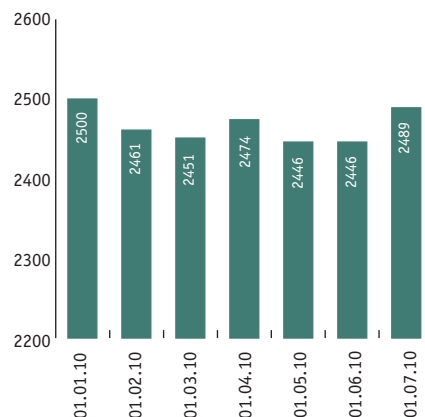
В целом же, на рынке загородной недвижимости до конца 2010 года ожидается ценовая стабильность. Незначительные колебания средних цен возможны в период сезонного повышения спроса в сентябре-октябре, а также вследствие использования девелоперами различных механизмов стимулирования покупателей, большинство из которых напрямую связаны с предоставлением скинтоктов.

## Распределение строящихся городков по направлениям, % от количества проектов, II квартал 2010 г.



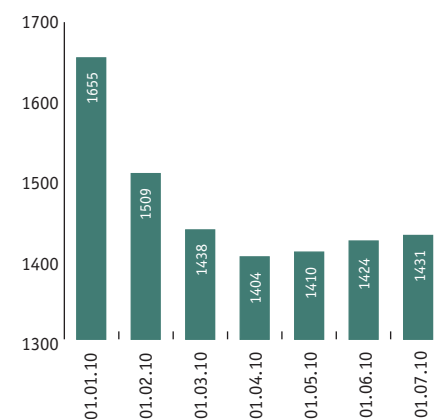
Источник: Knight Frank Research, 2010

## Динамика стоимости коттеджей класса элит на первичном рынке загородного жилья Киева, \$/м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2010

## Динамика стоимости коттеджей класса бизнес на первичном рынке загородного жилья Киева, \$/м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2010



## 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](mailto: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](mailto:Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com)

**Юлия Таран**  
Старший консультант  
+380 (44) 545 6122  
[Yulia.Taran@ua.knightfrank.com](mailto:Yulia.Taran@ua.knightfrank.com)

## Оценка

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

## Виталина Самусенко

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

## Жилая недвижимость, консалтинг

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

**Виктория Погасий**  
Консультант по аренде элитной жилой  
недвижимости  
+380 (44) 545 6122  
[Viktoria.Pogasiy@ua.knightfrank.com](mailto: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 207 офисов в 43 странах мира. Более 6340 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.

На Украине и в России 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](http://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.