



Жилая недвижимость Киева и Киевской области.

Индексы. Август 2009 года

Рынок жилой недвижимости подвержен сезонному снижению спроса. Колебание средних цен наблюдается во всех сегментах рынка. По итогам месяца элитное городское жилье незначительно упало в стоимости, а бизнес класс, наоборот, продемонстрировал небольшой рост. Практически идентичный тренд демонстрирует загородный рынок: в сегменте элит и эконом продолжается снижение, в коттеджных городках бизнес класса в июле прошло повышение цен.

Городской рынок жилья

На рынке элитной городской недвижимости второй месяц подряд наблюдается понижение средних цен. На 1 августа 2009 г. средние цены составили \$7877 за кв. м, падение достигло 4,5% по отношению к предыдущему периоду.

На рынке недвижимости бизнес класса ценовой тренд все время меняется. Так, снижение средних цен в июне сменилось их повышением в июле на 1,27%, достигнув показателя - \$1999 за кв. м.

Загородный рынок

Эконом сегмент загородной недвижимости второй месяц демонстрирует незначительный рост. По итогам июля средние цены выросли на 0,34 до \$1180 за кв. м. Но говорить о достижении ценовой стабилизации в сегменте еще рано.

На рынке элитной загородной недвижимости по итогам июля зафиксировано снижение средних цен. Негативная ценовая коррекция наблюдается в сегменте второй месяц подряд. Настораживают достаточно высокие темпы падения – 4,6% за июнь, 4,5% за июль. На 1 августа 2009 г. средние цены в сегменте составляют \$2490 за кв. м.

Рынок земельных участков

В рамках анализа рынка земельных участков Киевской области мониторятся земельные участки площадью 15-30 соток (целевое назначение – под ИЖЗ, земли садовых товариществ).

На 1 августа цены предложения таких участков составили в среднем \$3985 за сотку. Изменение за месяц составило 0,62%.

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 1 августа 2009 года Сводный индекс стоимости загородной недвижимости составил 1425,7 пункта.

Изменение индекса по отношению к предыдущему месяцу составило:

$$\Delta I = +0,73\%$$

Прогнозы

С приближением осени нестабильность ситуации на рынке недвижимости провоцирует повышение панических настроений покупателей и девелоперов.

На начало осени мы прогнозируем колебание цен во всех сегментах загородной недвижимости. Но в эконом классе изменение средней цены ожидается в диапазоне 0,5-1% (наиболее вероятно – в сторону понижения). В сегментах бизнес и элит класса диапазон снижения прогнозируется более широкий – 1,5-2,5% в мес.

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 и коммерческой 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 загородного жилья 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.com.ua