



# **ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ 2010 год**

**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ  
ОБЗОР**

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИОН**

**ЗАПАДНЫЙ РЕГИОН**

**СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ  
РЕГИОН**

**ДОНЕЦКО -  
ПРИДНЕПРОВСКИЙ  
РЕГИОН**

**ПРИЧЕРНОМОРСКИЙ  
РЕГИОН**



# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

<b>Заказчик</b>	Комитет по Статистике и Аналитике рынка недвижимости АСНрУ
<b>Исполнитель</b>	Информационно Аналитический Центр Компании «Олимп Консалтинг» 04071, город Киев, ул. Введенская 7/9 оф. 62
<b>Объект исследования</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Рынок недвижимости Украины.</li></ul>
<b>Цель исследования</b>	Анализ данных о состоянии рынка недвижимости Украины.
<b>Период исследования</b>	Январь 2010 - Декабрь 2010 год.
<b>Информационная база исследования</b>	Объединенная База Данных по недвижимости АСНрУ <a href="http://www.asnu-estate-base.net/">http://www.asnu-estate-base.net/</a> База данных «Олимп Консалтинг» Другие открытые специализированные источники

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.</b>	<b>Ст. 2–3</b>
<b>2. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР.</b>	<b>Ст. 4–9</b>
2.1. Бюджет Украины.	Ст. 4
2.2. Внешний долг Украины.	Ст. 5–6
2.3. Внутренний долг Украины.	Ст. 7
2.4. Платежный баланс Украины.	Ст. 7
2.5. Внутренний Валовой Продукт.	Ст. 8-9
<b>3. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ.</b>	<b>Ст. 10</b>
<b>4. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИОН.</b>	<b>Ст. 11-41</b>
4.1. Характеристика региона.	Ст. 11
4.2. Общая характеристика недвижимости города Киев.	Ст. 12-13
4.3. Ретроспектива рынка недвижимости города Киев.	Ст. 14-17
4.4. Рынок недвижимости город Киев.	Ст. 18-31
4.5. Рынок недвижимости город Житомир.	Ст. 32-36
4.6. Рынок недвижимости город Черкассы.	Ст. 37-41
<b>5. ЗАПАДНЫЙ РЕГИОН.</b>	<b>Ст. 42- 67</b>
5.1. Характеристика региона.	Ст. 42
5.2. Общая характеристика недвижимости города Львов.	Ст. 43-44
5.3. Ретроспектива рынка недвижимости города Львов.	Ст. 45-50
5.4. Рынок недвижимости город Львов.	Ст. 50-61
5.5. Рынок недвижимости город Ровно.	Ст. 62-67
<b>6. СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН.</b>	<b>Ст. 68-81</b>
6.1. Характеристика региона.	Ст. 68
6.2. Общая характеристика недвижимости города Харьков.	Ст. 69-70
6.3. Ретроспектива рынка недвижимости города Харьков.	Ст. 71-73
6.4. Рынок недвижимости город Харьков.	Ст. 74-81
<b>7. ДОНЕЦКО-ПРИДНЕПРОВСКИЙ РЕГИОН.</b>	<b>Ст. 82-86</b>
7.1. Характеристика региона.	Ст. 82
7.2. Общая характеристика недвижимости города Днепропетровск.	Ст. 83-84
7.3. Рынок недвижимости город Днепропетровск.	Ст. 85-86
<b>8. ПРИЧЕРНОМОРСКИЙ РЕГИОН.</b>	<b>Ст. 87</b>
8.1. Характеристика региона.	Ст. 87
8.2. Общая характеристика недвижимости города Одесса.	Ст. 88-89
8.3. Ретроспектива рынка недвижимости города Одесса.	Ст. 90-94
8.4. Рынок недвижимости город Одесса.	Ст. 94-104
8.5. Рынок недвижимости город Симферополь.	Ст. 105-108
<b>ВЫВОДЫ.</b>	<b>Ст. 109</b>



## 2. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР



Рынок недвижимости Украины как один из сегментов экономики, не может развиваться независимо от процессов, происходящих в экономике страны. На рынок недвижимости непосредственно влияют внешние и внутренние факторы.

Внешние факторы это макроэкономические показатели экономики, внутренние это соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости так называемая, (причинно следственная связь).

Предлагаем рассмотреть основные показатели экономики, которые влияют на рынок недвижимости Украины.

### 2.1. БЮДЖЕТ 2010 год.

**Статья 1. (Часть 1)** Определить доходы Государственного бюджета Украины на 2010 год в сумме **254.995.704,1 тыс. гривен**, в том числе доходы общего фонда Государственного бюджета Украины в сумме 210.091.367,3 тыс. гривен, и доходы в специальный фонд Государственного бюджета Украины – в сумме 44.904.336,8 тыс. гривен.

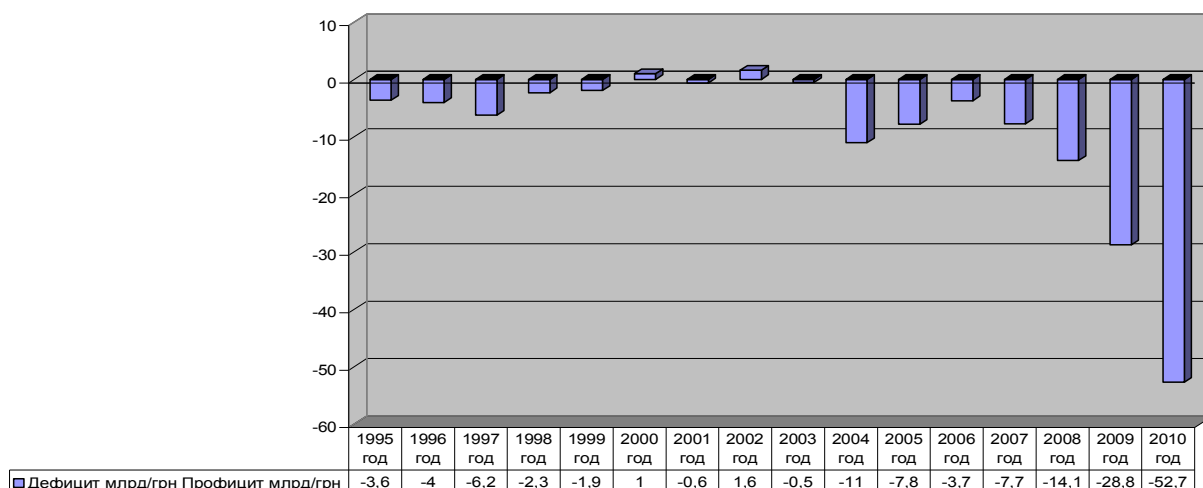
**(Часть 2)** Утвердить расходы Государственного бюджета Украины на 2010 год в сумме **307.748.182,9 тыс. гривен**, в том числе расходы общего фонда Государственного бюджета Украины – в сумме 240.987.254 тыс. гривен и расходы специального фонда Государственного бюджета Украины – в сумме 66.760.928.9 тыс. гривен.

**Своденный бюджет Украины 1992-2010 годы  
(по данным Государственного Казначейства Украины)**

	Доходы	Расходы	Дефицит(-) профицит(+)	Доходы	Расходы	Дефицит(-) профицит(+)
	<b>Млрд. крб.</b>			<b>У відсотках до ВВП</b>		
1992	1227,5	1919,7	-692,2	24,4	38,1	-13,7
1993	49621,8	57248,7	-7626,9	33,5	38,6	-5,1
1994	523092,6	630647,0	-107554,4	43,5	52,4	-8,9
	<b>Млрд. грн.</b>					
1995	20,7	24,3	-3,6	38,0	44,6	-6,6
1996	30,2	34,2	-4,0	37,0	41,9	-4,9
1997	28,1	34,3	-6,2	30,1	36,7	-6,6
1998	28,9	31,2	-2,3	28,2	30,4	-2,2
1999	32,9	34,8	-1,9	25,2	26,7	-1,5
2000	49,1	48,1	1,0	28,9	28,3	0,6
2001	54,9	55,5	-0,6	26,9	27,2	-0,3
2002	61,9	60,3	1,6	27,4	26,7	0,7
2003	75,3	75,8	-0,5	28,2	28,4	-0,2
2004	91,5	102,5	-11,0	26,5	29,7	-3,2
2005	134,2	142,0	-7,8	30,4	32,2	-1,8
2006	171,8	175,5	-3,7	31,6	32,3	-0,7
2007	219,9	227,6	-7,7	30,5	31,6	-1,1
2008	297,9	312,0	-14,1	31,4	32,9	-1,5
2009	245,3	274,1	-28,8			
2010	254,9	307,7	-52,7			

## Динамика роста дефицита сведенного бюджет Украины 1995-2010 годы (по данным Государственного Казначейства Украины)

Дефицит млрд/грн Профицит млрд/грн



Фактический дефицит Государственного бюджета Украины на 2010 год составил **52.752.478 тыс. гривен**, это самый большой дефицит бюджета с 1995 года. А это значит, что Украина на протяжении многих лет живет в долг, который увеличивается за счет внешних и внутренних займов. В качестве примера приведем сведенные бюджеты 1992 – 2010 гг.

### 2.2. ВНЕШНИЙ ДОЛГ УКРАИНЫ

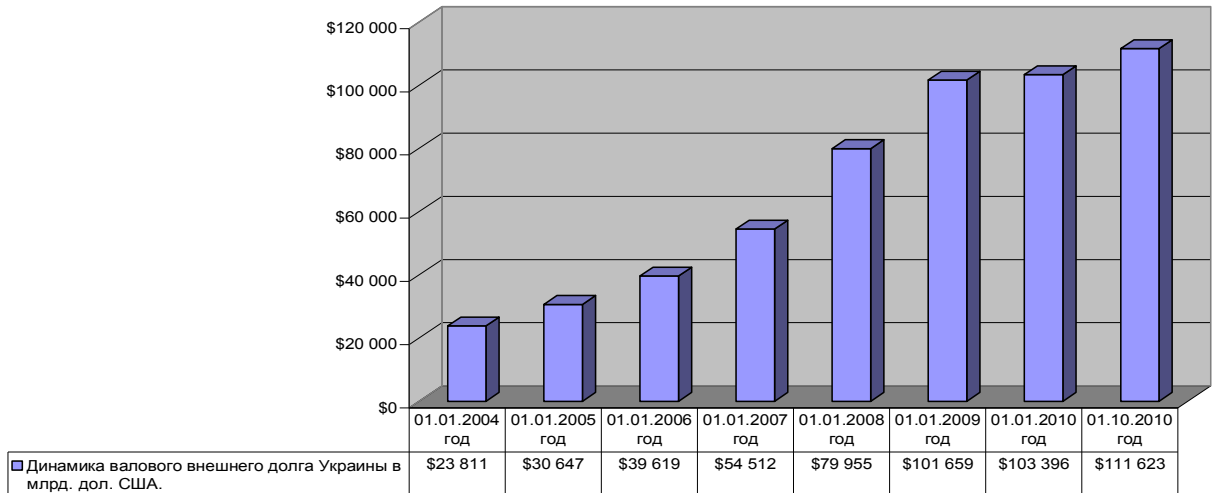
Объем валового внешнего долга Украины за 2010 год увеличился на 8,2 млрд. дол. США и в конце 2010 года составил 111,6 млрд. дол. США

Долговые обязательства формировались под действием таких факторов:

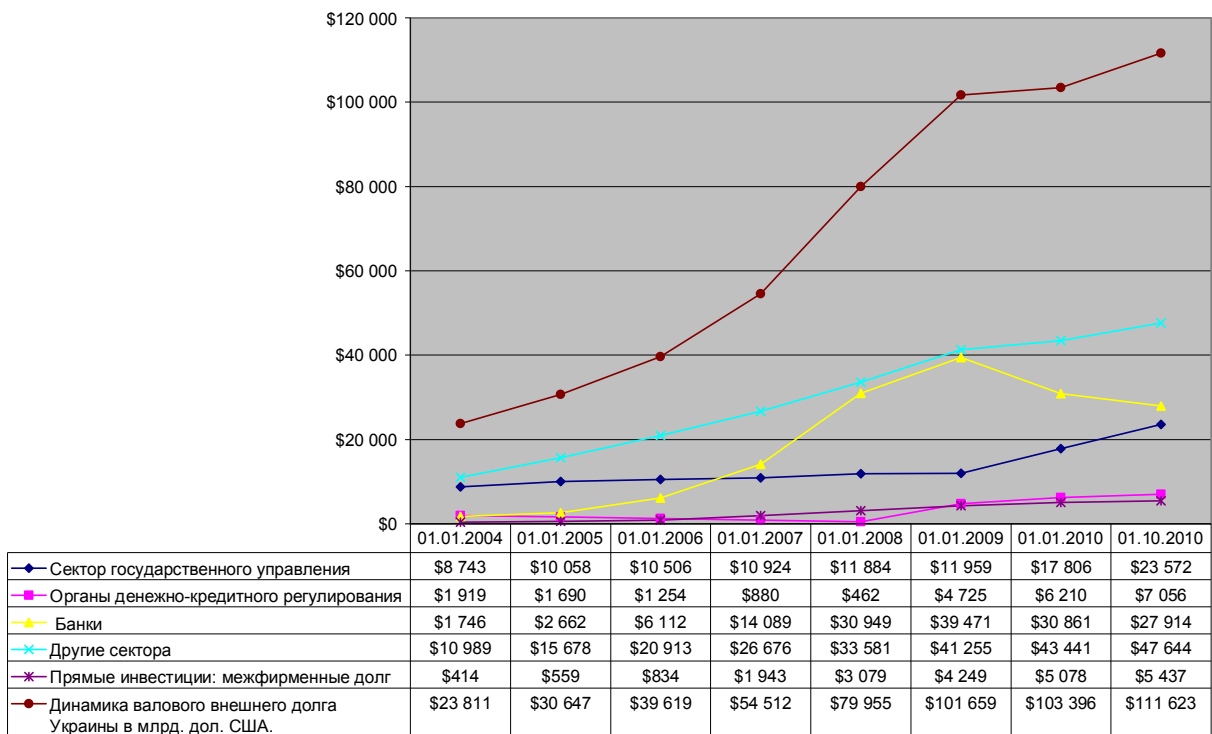
- **За счет операций платежного баланса** долг увеличился на 9,3 млрд. дол. США
- **Курсовая разница**, что возникла вследствие повышения доллара США по отношению к другим валютам, уменьшила объем долга на 0,5 млрд. дол. США.
- **Другие изменения** (переоценка, списания долга) способствовали снижению долга на 0,6 млрд. дол. США.
- **Привлечение новых кредитных ресурсов** объемом 4,1 млрд. дол. США секторами государственного управления и органами денежного кредитного регулирования и размещением правительством еврооблигаций на сумму 2 млрд. дол. США.
- **Увеличение краткосрочного долга других секторов экономики**, по торговым кредитам и просроченной задолженности 3,3 млрд. дол. США.
- **Увеличение долгосрочной задолженности** по кредитам (включительно по кредитам прямого инвестора) и еврооблигаций украинских предприятий 1,1 млрд. дол. США.
- **Системное уменьшение долгосрочных обязательств украинских банков** перед нерезидентами 2,6 млрд. дол. США.

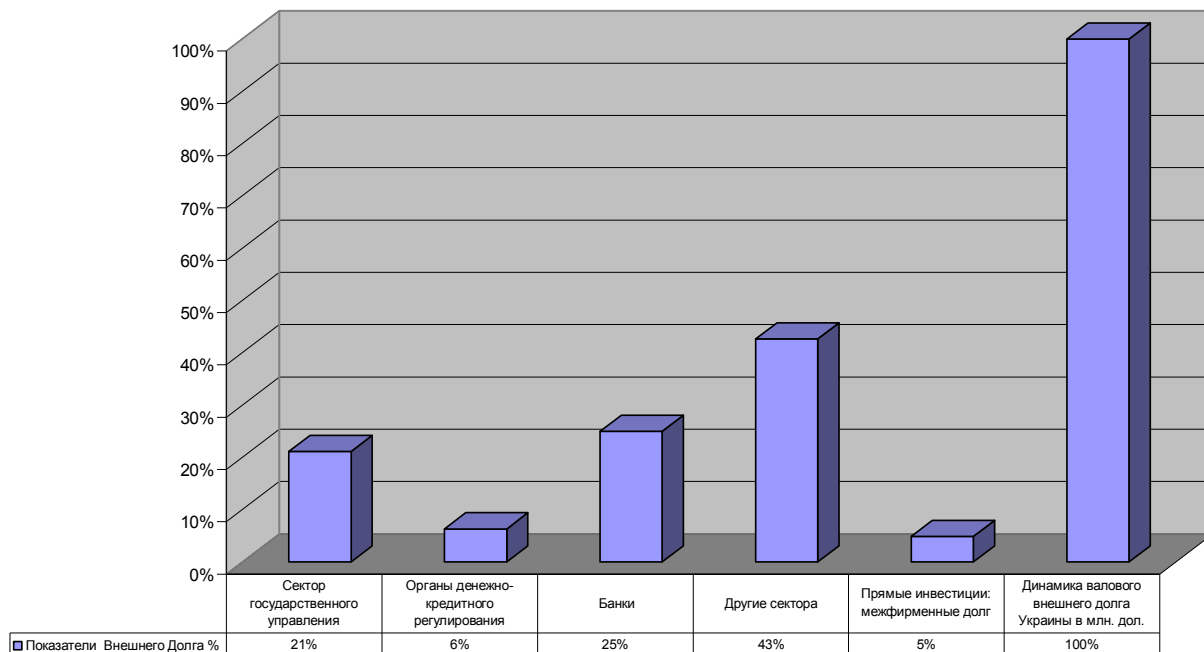
# Динамика роста валового внешнего долга Украины в млрд. дол. США

Динамика валового внешнего долга Украины в млрд. дол. США.



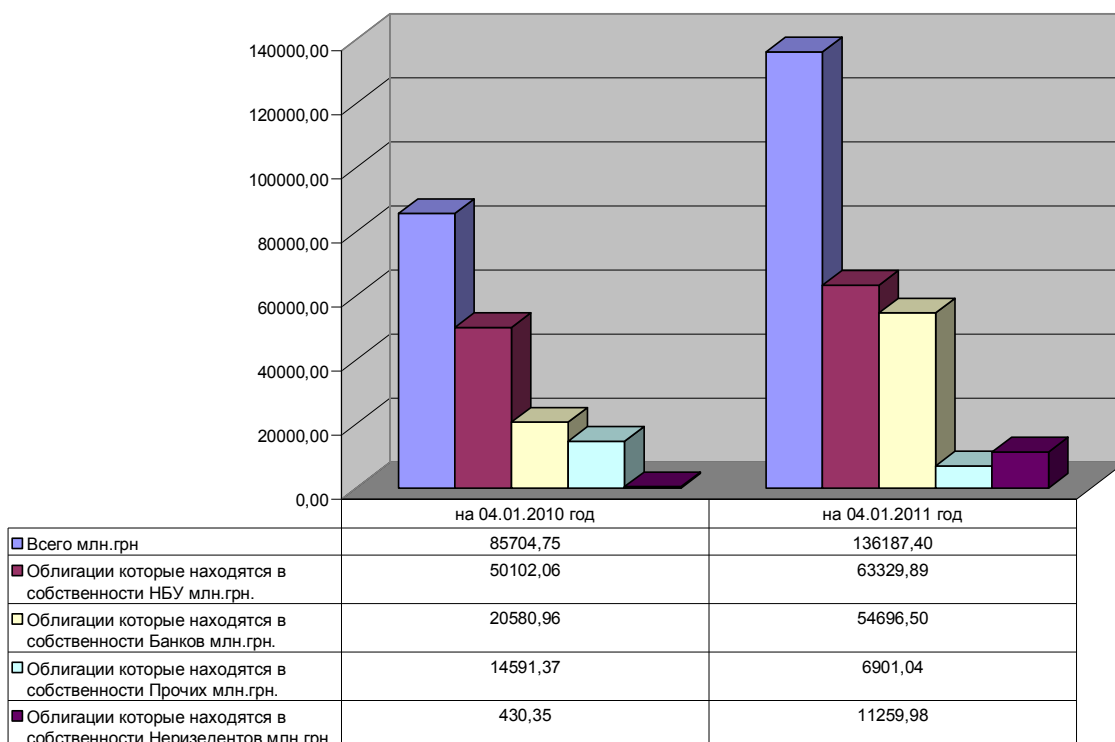
## Структура внешнего долга Украины.





### 2.3. ВНУТРЕННИЙ ДОЛГ УКРАИНЫ

Сравнительные характеристики и структура по облигациям внутреннего государственного займа Украины с 04.01.2010 год- 04.01.2011 год.



Увеличение государственного долга по ОВГЗ произошло в следствии:  
 Превышения поступлений денег от выпуска ОВГЗ над погашением.  
 Постоянное увеличение государственного долга усиливает нагрузку на бюджеты будущих периодов.

## 2.4. ПЛАТЕЖНЫЙ БАЛАНС УКРАИНЫ ДЕКАБРЬ 2010 год

По итогам 2010 года дефицит текущего счета платежного баланса Украины вырос до 2,6 млрд. долларов США или 1,9% от ВВП.

В 2009 году этот показатель составил 1,7 млрд. долларов США или 1,5 % от ВВП.

В Национальном банке Украины отметили, что ухудшение текущего счета платежного баланса вызвано возобновлением внутреннего спроса и увеличением импорта товаров над экспортом (35,4% и 29.0%).

Позитивное сальдо сведенного платежного баланса в 2010 году составило 5,1 млрд. долларов, в отличие от отрицательного сальдо 13,7 млрд. долларов США в 2009 году, в основном это вызвано притоком валюты в страну за счет кредитов Международного валютного фонда и других кредиторов.

Экспорт товаров в 2010 году вырос на 29%, до 52,1 млрд.

### Структура экспорта %

Металлургическая продукция	36%
Продукция АПК	21%
Машиностроительная продукция	19%
Минеральные продукты	13%
Продукция хим. промышленности	11%

Импорт товаров по итогам 2010 года увеличился на 35,4%, до 60,5 млрд. долларов.

Энергетический импорт вырос на 39,4% и составил 19,6 млрд. долларов. Увеличение данного показателя зафиксировано за счет роста цен на газ - на 22% и нефть - на 29%.

### Структура импорта %

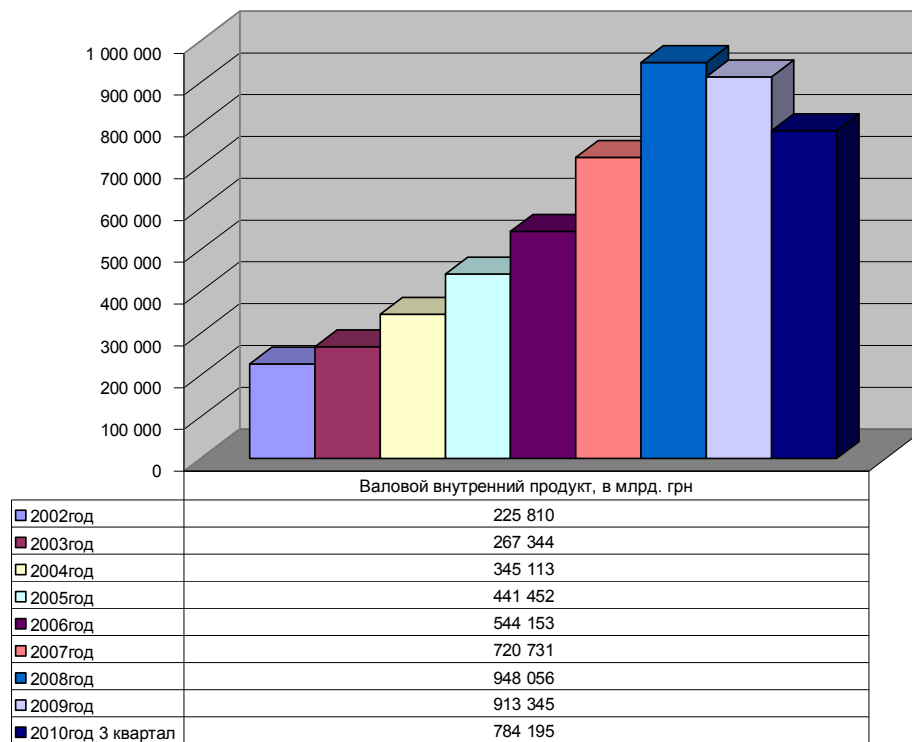
Минеральные продукты	36%
Машиностроительная продукция	23%
Продукция хим. промышленности	20%
Продукция АПК	11%
Металлургическая продукция	10%

## 2.5. ВНУТРЕННИЙ ВАЛОВОЙ ПРОДУКТ

Внутренний валовой продукт (ВВП) – показатель, что характеризует конечный результат производственной деятельности производителей-резидентов на протяжении отчетного периода. ВВП определяется как сумма валовой добавленной стоимости, что производится в результате экономической деятельности предприятий, и налогов на продукты.

В 2010 году продолжалось замедление роста экономики Украины. Но уровень экономической активности оставался высоким, что было обеспечено быстрыми темпами роста объемов промышленного производства. Рост внутреннего спроса стимулировало, увеличение объемов розничной торговли и тем самым замедлял падение объемов работ в строительной отрасли.





ВВП Украины в III квартале 2010 года вырос в сравнении с III кварталом 2009 года на 3,4%

В экономики Украины сложилась ситуация при которой надо коренным образом менять или (оптимизировать) структуру затратной части бюджета страны, или находить возможность пополнять доходную часть бюджета, в том числе за счет новых направлений деятельности в структуре народного хозяйства Украины.

На протяжении многих лет Украина имеет не сбалансированный бюджет с 2002 года дефицит бюджета, увеличивается темпами, при которых сложно говорить о позитивном развитии экономики страны.

Дефицит бюджета компенсируется как внешними, так и внутренними займами динамика роста внутренних и внешних займов не сбалансирована и вызывает много вопросов.

Структура внешнего долга Украины тоже вызывает массу вопросов так 25% внешнего долга приходится на финансовые учреждения, большая часть которых является собственностью финансовых групп.

43% на другие сектора экономики (корпоративные долги) где присутствует государственная собственность 50% и меньше.

В данной ситуации, если экономика Украины не способна генерировать больше денежных потоков в доходную часть бюджета, надо научиться экономить.

Президентом, Верховным советом и Кабинетом министров сделаны первые шаги для выравнивания ситуации с дефицитом бюджета это Налоговый кодекс, Административная реформа, Пенсионная реформа, Реформа жилищного хозяйства. Это не популярные шаги, но это инструментарий, который позволит максимально сбалансировать затратную часть бюджета Украины.



### 3. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ



За современную историю Украины рынок недвижимости прошел два не полных цикла.

**Первый цикл полный: Цикл 1992 год – 2002 год (11 лет)**

**Второй цикл неполный: Цикл 2003 год – 2011 год (9 лет)**

Циклы рынка недвижимости представляют собой определенные движения (подъемы и падения) рынка во времени. Циклы от начала подъема и до начала следующего подъема занимают довольно продолжительные периоды времени:

в странах с развитой рыночной экономикой – от двух или трех лет до двадцати- тридцати.

За время одного цикла рынок недвижимости проходит ряд фаз: подъем, или рост (**Expansion**), избыток предложения (**Overs supply**), спад или рецессия (**Recession**), восстановление, или оживление (**Recovery**).

Тем не менее, циклы рынка недвижимости нельзя буквально называть циклам, поскольку они не являются ни периодическими (они не повторяются регулярно или по предсказуемой схеме) ни в точности похожими один на другой. Каждый цикл отличается от предыдущих циклов причинами, продолжительностью, глубиной и влиянием на различные типы недвижимости, и регионы.

В практике удобно объединять несколько фаз в полуциклы, или периоды (например, фазы рецессии и спада – в период спада, фазы восстановления и роста рынка – в период подъема). И наоборот, выделять внутри фаз отдельные стадии (например, стадия депрессивной стабилизации после спада рынка, стадия стабилизации после роста рынка), стадии могут быть как кратковременными, так и более-менее длительными.

Циклы рынка недвижимости ведет себя иначе, чем циклы других рынков, таких как рынок ценных бумаг или товарный рынок. Циклы рынка недвижимости не так резко выражены, как другие экономические циклы, и это объясняется уникальными характеристиками недвижимости.

Рынок недвижимости отстает от макроэкономических циклов. Это отставание объясняется тем, что строительство требует определенного времени (спрос не может быть удовлетворен мгновенно), а поскольку собственность уникальна, то нахождение ее владельца- процесс более медленный. Рынок недвижимости дольше достигает (и на очень короткое время) равновесия (когда спрос равен предложению), поэтому циклические максимумы и минимумы рынка недвижимости выражаются преимущественно в виде резких повышений (подъемы) и понижений (спады)



## 4. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИОН



### ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИОН (КИЕВ, ВИННИЦА, ЖИТОМИР, ЧЕРКАССЫ, КИРОВОГРАД)

#### 4.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА

Центральный регион охватывает территорию пяти областей: Винницкой, Житомирской, Киевской, Черкасской и Кировоградской.

Территория Центрального региона характеризуется очень выгодным экономико-географическим и транспортным положением. Центральный регион находится на пересечении международных транспортных магистралей - железнодорожных, трубопроводных, автомобильных, речных. Он расположен на доступном расстоянии от сырьевых баз и основных промышленных районов Украины. Площадь района составляет 130,7 тыс. км. (21,7% от общей площади Украины). Население составляет свыше 9,7 млн. чел. В Центральный район входят 116 административных районов, 84 города, из них республиканского и областного значения 34, 143 поселка и 6041 сел.

Динамика численности населения Центрального района, как и страны в целом, имеет тенденции к сокращению. Темпы естественного вымирания населения являются угрожающими. В районе рождаемость является очень низкой, а уровень смертности - высоким. Лучшие демографические показатели имеет город Киев, где уже наблюдается естественный рост численности населения.

Плотность населения в среднем составляет 75 чел. на кв. км. Самой густонаселенной является Киевская область, меньше - Кировоградская и Житомирская области. Более половины населения центрального региона проживает в городах - свыше 68,5%. Исключением являются Винницкая область, в которой преобладают сельские жители (51,6%). Более половины городов района имеют численность населения менее 20 тыс. Крупнейшими городами являются Киев (2787 тыс.), Винница (365 тыс.), Черкассы (287 тыс.), Житомир (271 тыс.), Кировоград (237 тыс.), Белая Церковь (209 тыс.), Умань (88 тыс.), Александрия (84 тыс.), Бердичев (80 тыс.), Смела (69 тыс.).

Экономика региона представлена такими межотраслевыми комплексами.

Топливо-энергетическим, машиностроительным, химико-индустриальным, агропромышленным, лесопромышленным, индустриально-строительным, транспортным и рекреационным.

Основные социально-экономические показатели, характеризующие особенности развития Центрального региона показывают, что данный регион (кроме города Киева) имеет средние показатели экономического развития по Украине. Так, по показателю ВРП на душу населения Киевская область занимает 7 место, Черкасская - 12, Кировоградская, Винницкая и Житомирская соответственно 16, 21 и 24 места. По доходам на душу населения ситуация похожа: Киевская область занимает 5 место, Винницкая, Житомирская, Черкасская и Кировоградская - соответственно 17, 16, 15, 21 места. Показатели розничного товарооборота имеют схожую картину расположения.

## **4.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА КИЕВА.**

По активности рынка и уровню цен рынок недвижимости Киева занимает первое место в Украине.

Крупнейшим является рынок жилой недвижимости.

Вторичный рынок Киева представлен такими категориями жилья как:

### **Сборно-панельные строения.**

**Класс А.** «Современная панель». Строения рыночно-ориентированного периода 1990 г.

**Класс В.** «Улучшенная панель». Строения рыночно-ориентированного периода 1990 г.

**Класс С.** «Типовая панель». Строения серийного производства 1970-1980 г.

**Класс D.** «Панель с маленькой кухней». Строения после Хрущевского периода 1965-1970 г.

**Класс Е.** «Хрущевки панельные» Период массового строительства 1955-1965 г.

### **Кирпичные строения.**

**Класс А.** «Современный кирпич». Новые низкоэтажные клубные дома с высоким уровнем сервиса.

**Класс В.** «Высокий кирпич». Строения башни рыночно-ориентированного периода 1970-1980 г.

**Класс С.** «Сталинки». Строения крупногабаритные. К этой категории относятся не только классические дома послевоенной постройки, но и дома, которые строились до начала войны. Они отличаются хорошей звукоизоляцией.

**Класс D** «Кирпич с маленькой кухней». Строения после Хрущевского периода 1970-1985 г.

**Класс Е.** «Хрущевки кирпичные» Период массового строительства 1955-1965 г.

### **Монолитно Каркасные строения.**

**Класс А.** «Элита» Новые индивидуальные проекты, дома с высоким уровнем сервиса.

**Класс В.** «Бизнес-Класс» Индивидуальные проекты постройки начало 2000 г.

**Класс С.** «Современный монолит» Современное комфортное жилье с возможностью перепланировки, эконом жилье.

**Класс D.** «Типовой монолит» Социальное жилье.

На данный момент в столице Украины действует, около 130 бизнес центров. Почти половина действующих профессиональных бизнес центров располагаются в Центральном деловом районе (ЦДР), 28% - в близлежащем с ЦДР, 24% - в отдаленном от ЦДР.

Остальные офисы это – переоборудованные квартиры и нежилые помещения первых этажей жилых домов, расположенных в прилегающих к центру районах.

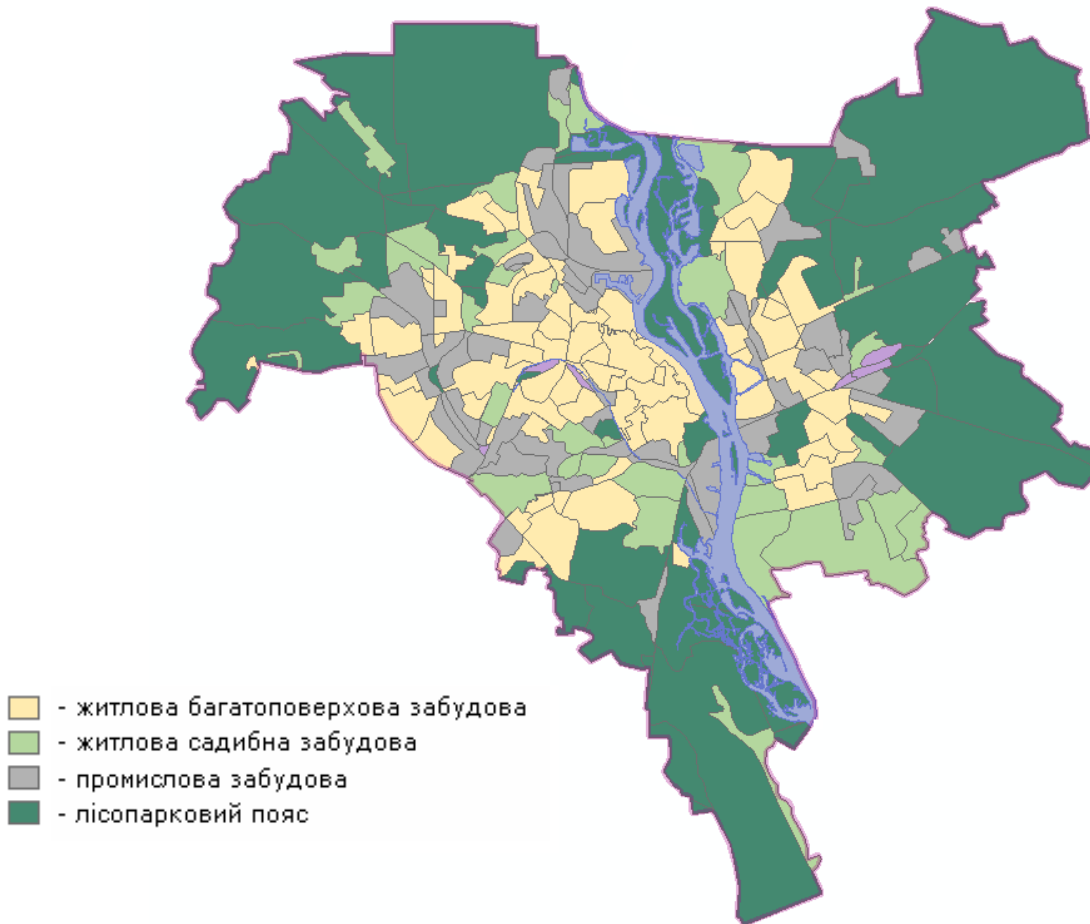
Рынок торговой недвижимости представлен такими форматами, как торговые центры, гипермаркеты, супермаркеты, street retail.

На данный момент распределение торговых центров в Киеве, как по количеству, так и по площади является неравномерным. На правом берегу Киева ТЦ значительно больше, чем на левом и за городом.

В структуре размещения складских комплексов Киева первое место занимает Житомирское направление, где расположено 8 складских комплексов. По 5 комплексов распределено между Бориспольским, Варшавским и Броварским направлением.

В Киеве, из районов, в которых расположена коттеджная застройка можно выделить: Печерск - Царское село, район Ботанического сада, ул. Зверинецкая, Тимерязивська, Мичурина.

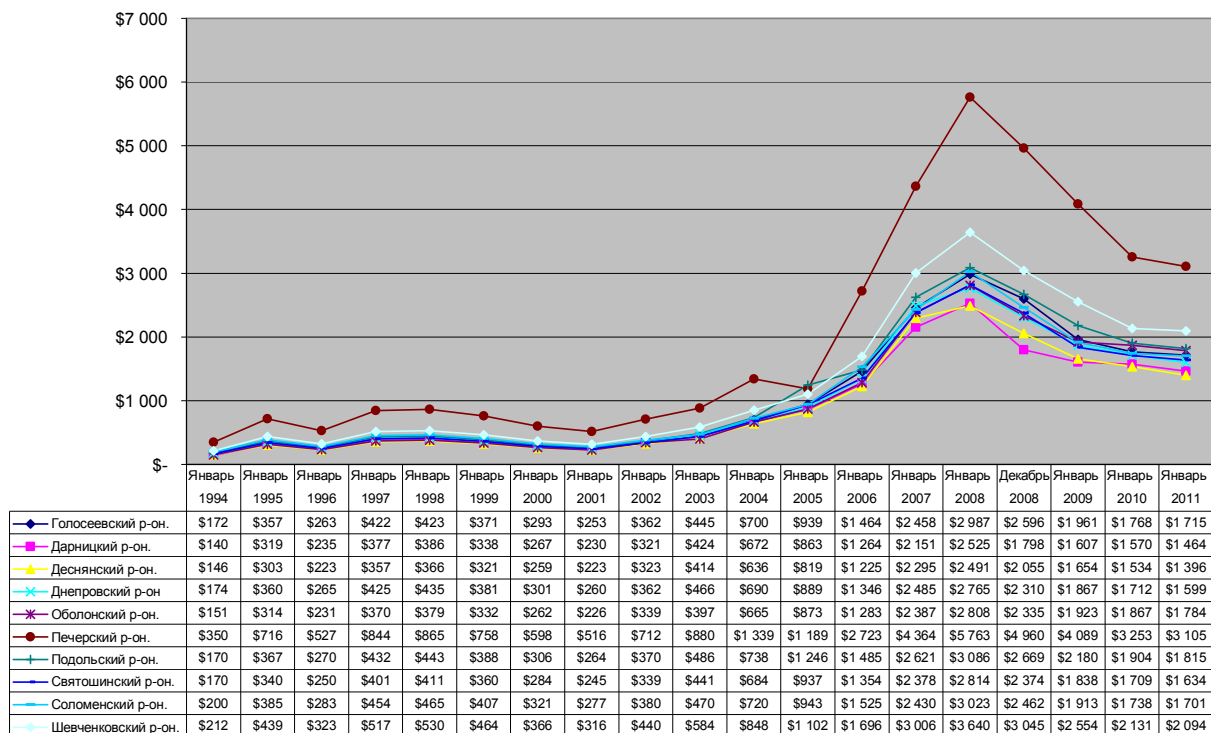
Район отличается высокими ценами на земельные участки и развитой инфраструктурой. Здесь практически не осталось старых домов. Преобладают современные коттеджи. Нивки - районы улиц Щербакова, Эстонской, Баумана. Цены высокие, вакантных участков практически не осталось. Большим плюсом данного района является удобная форма участков, наличие централизованной канализации и коммуникаций. Голосеевский район - улицы Добрый путь, Совки. Отношение новой застройки и старой составляет около 50%. Курневка. Район является менее привлекательным из-за наличия железной дороги.



### 4.3. РЕТРОСПЕКТИВА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД КИЕВ

Для того чтобы детально анализировать рынок недвижимости необходимо сегментировать его по целевому назначению недвижимости и по классам (конструктивным особенностям), необходимо знать и применять ценовое зонирование исследуемого города, в данной работе будут представлены административные районы исследуемых городов. Также необходимо знать, как развивался рынок недвижимости (ретроспективу). Предлагается посмотреть (ретроспективу) графики по сегментам рынка недвижимости города Киева.

#### Динамика ценового состояния вторичного рынка жилой недвижимости города Киева 1994 год-2011 год.



#### Первый цикл полный:

Цикл рынка жилой недвижимости города Киева (1992)1994 год – 2002 год (11 лет)

#### Второй, неполный:

Цикл рынка жилой недвижимости города Киева 2003 год - 2011 год (9 лет)

**1 Фаза 2003 год – 2007 год - Подъем рост рынка недвижимости.**

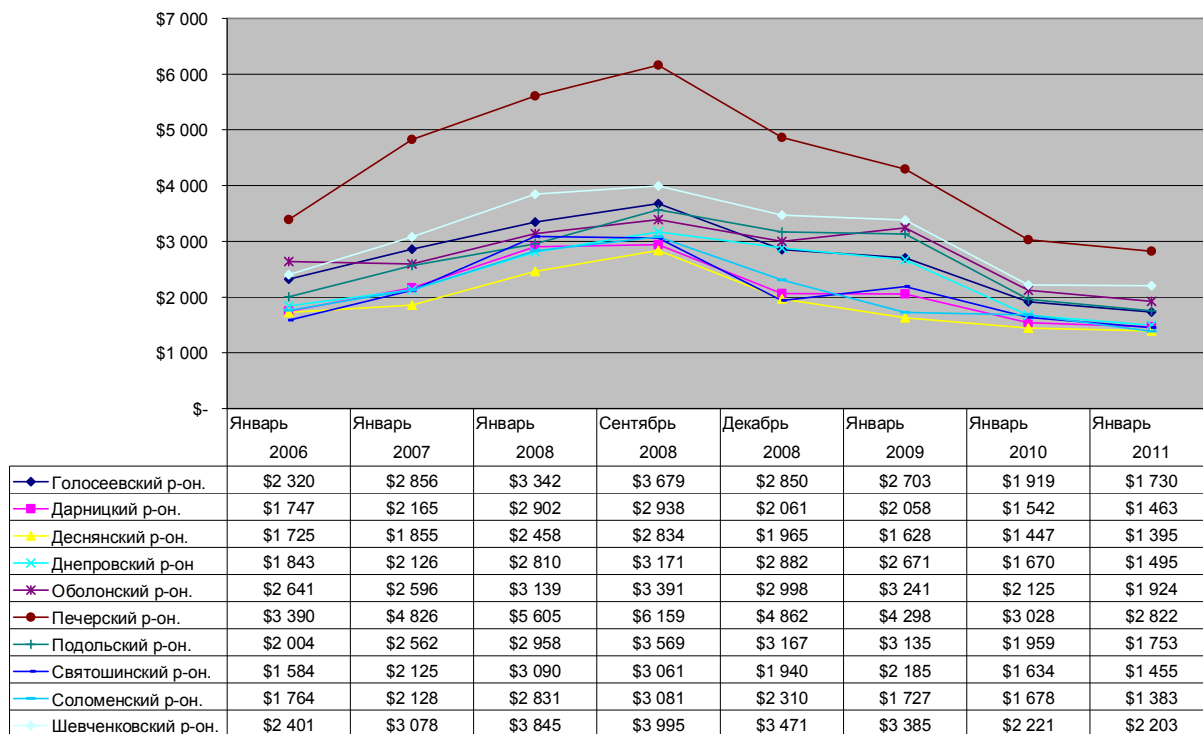
**2 Фаза 2007 год – октябрь 2008 год - Избыток предложения на рынке недвижимости.**

**3 Фаза октябрь 2008 год – 2011 год - Спад рецессия.**

Январь 2010 год - Декабрь 2011 год - Стадия депрессивной стабилизации

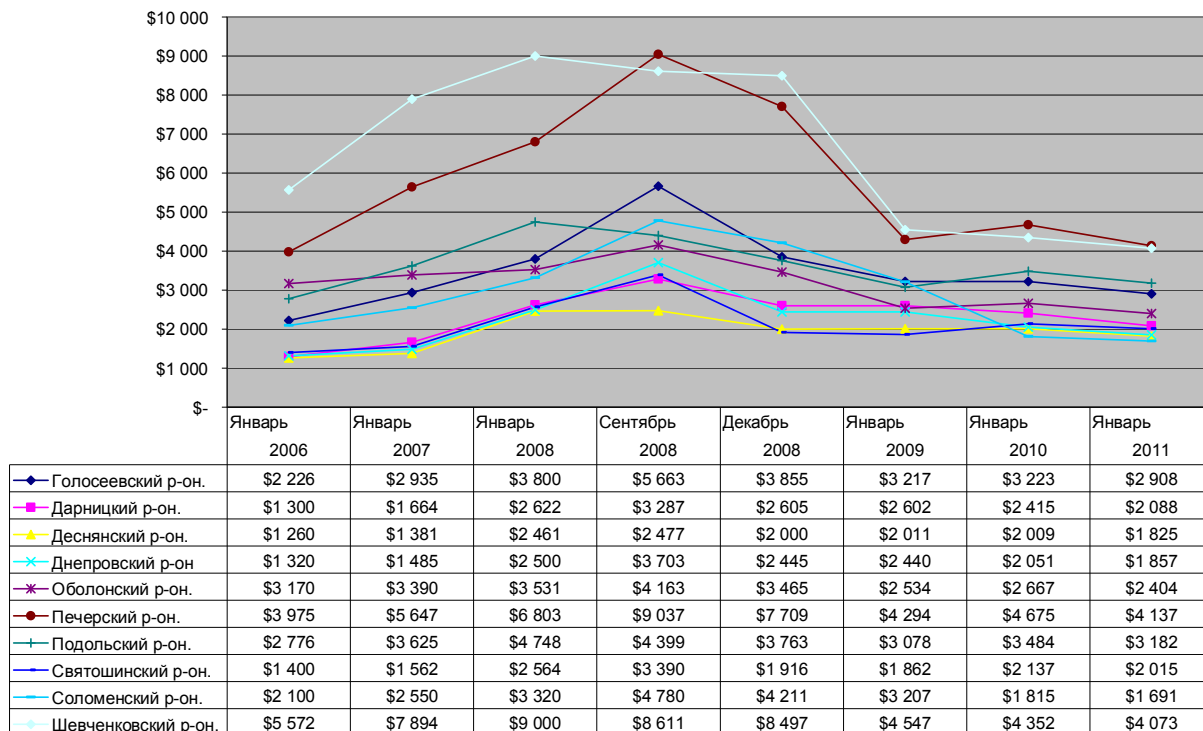
## Динамика ценового состояния рынка коммерческой недвижимости (офисные помещения) Январь 2006 год – Январь 2011 год

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса С – F. по Административным районам города Киева.



## Динамика ценового состояния рынка коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны) Январь 2006 год – Январь 2011 год

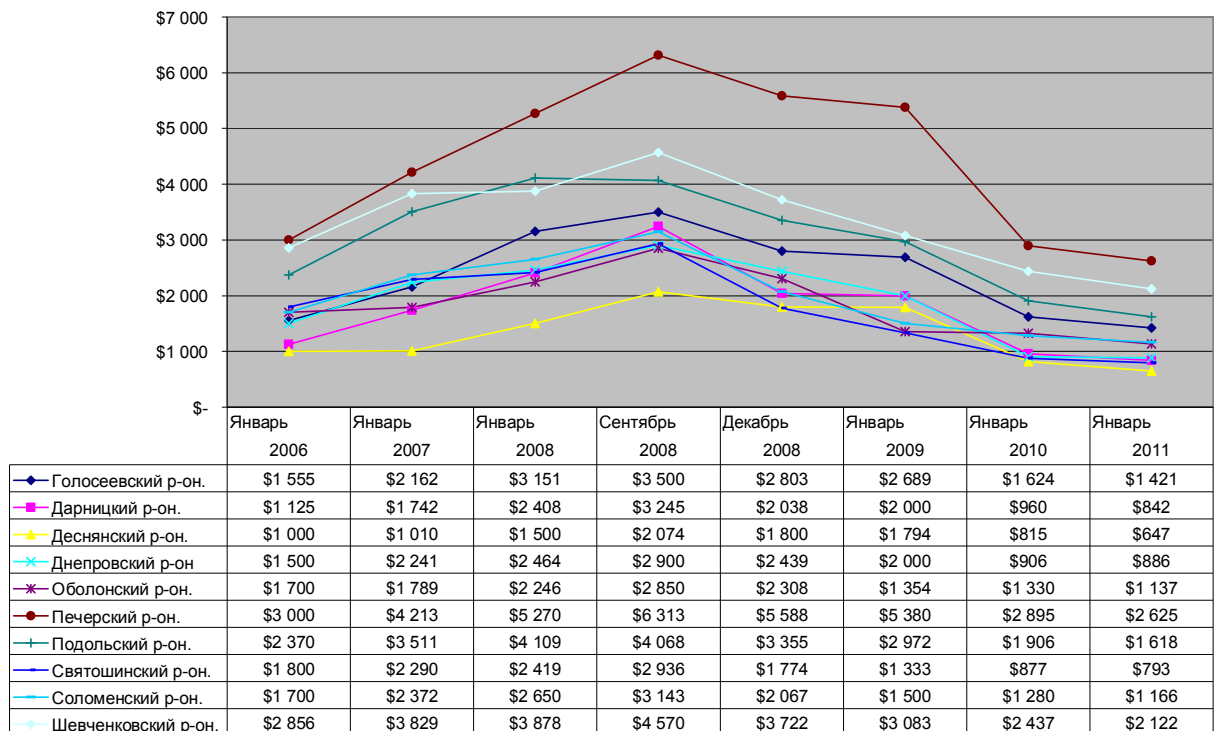
Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью от 100 до 600 кв.м.) по Административным районам города Киева



**Динамика ценового состояния рынка производственной недвижимости класс А. (заводские фабричные помещения) склады класс С класс D. (производственно складские помещения) Январь 2006 год – Январь 2011 год**  
Средняя стоимость кв.м. производственной недвижимости по Административным районам города Киева.



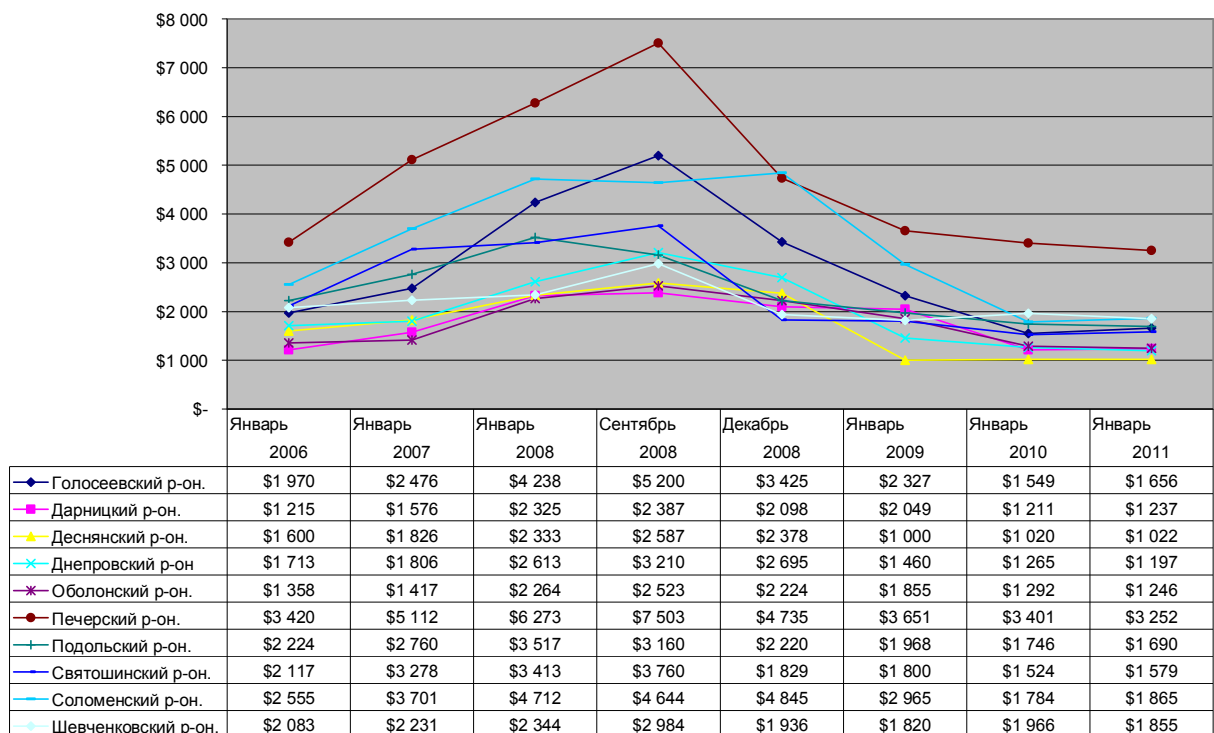
**Динамика ценового состояния рынка коммерческой недвижимости Нежилые помещения в административных зданиях класс D. Январь 2006 год – Январь 2011 год**  
Средняя стоимость кв.м. нежилых помещений в административных зданиях по Административным районам города Киева.





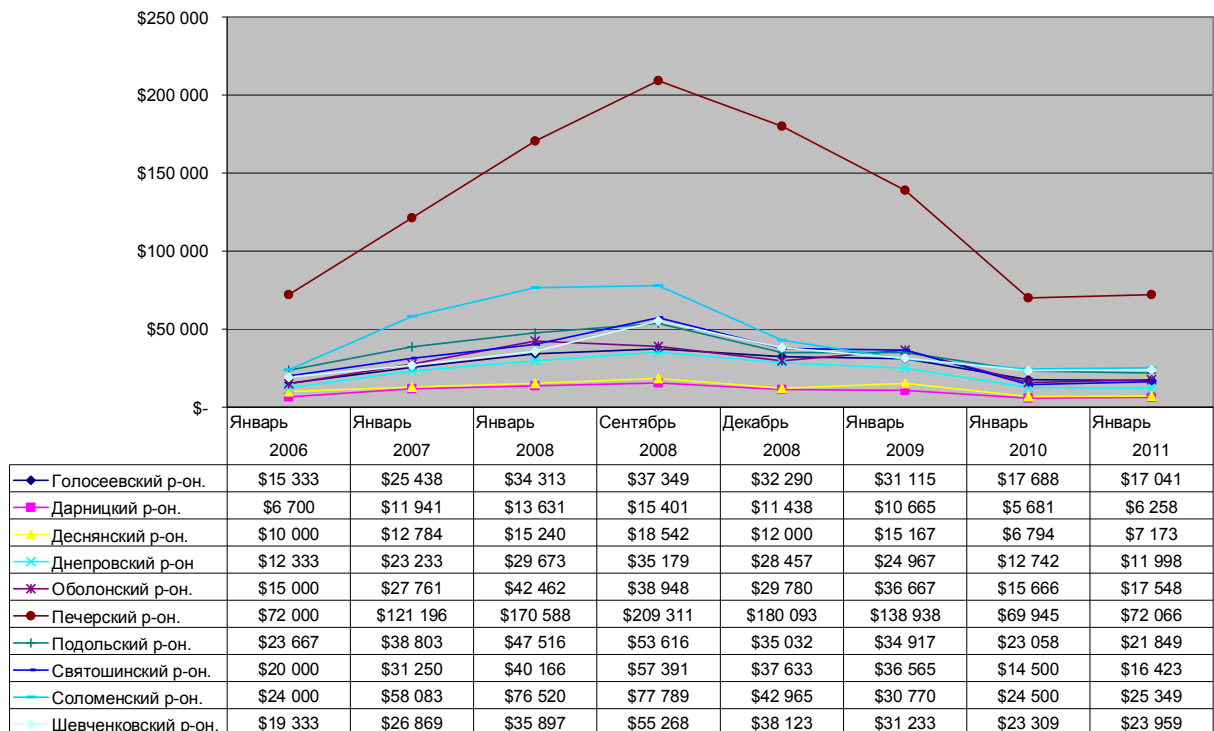
## Динамика ценового состояния сегмента рынка, домовладение с земельным участком класс Е класс F. Январь 2006 год – Январь 2011 год.

Средняя стоимость кв.м. домовладения с земельным участком по Административным районам города Киева.



## Динамика ценового состояния сегмента рынка, земельные участки класс А.Д. Январь 2006 год – Январь 2011 год

Средняя стоимость сотки земельного участка по Административным районам города Киева.



#### 4.4. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД КИЕВ 2010 год

**В сегменте рынка, вторичная недвижимость** города Киева, за 2010 год происходили следующие процессы:

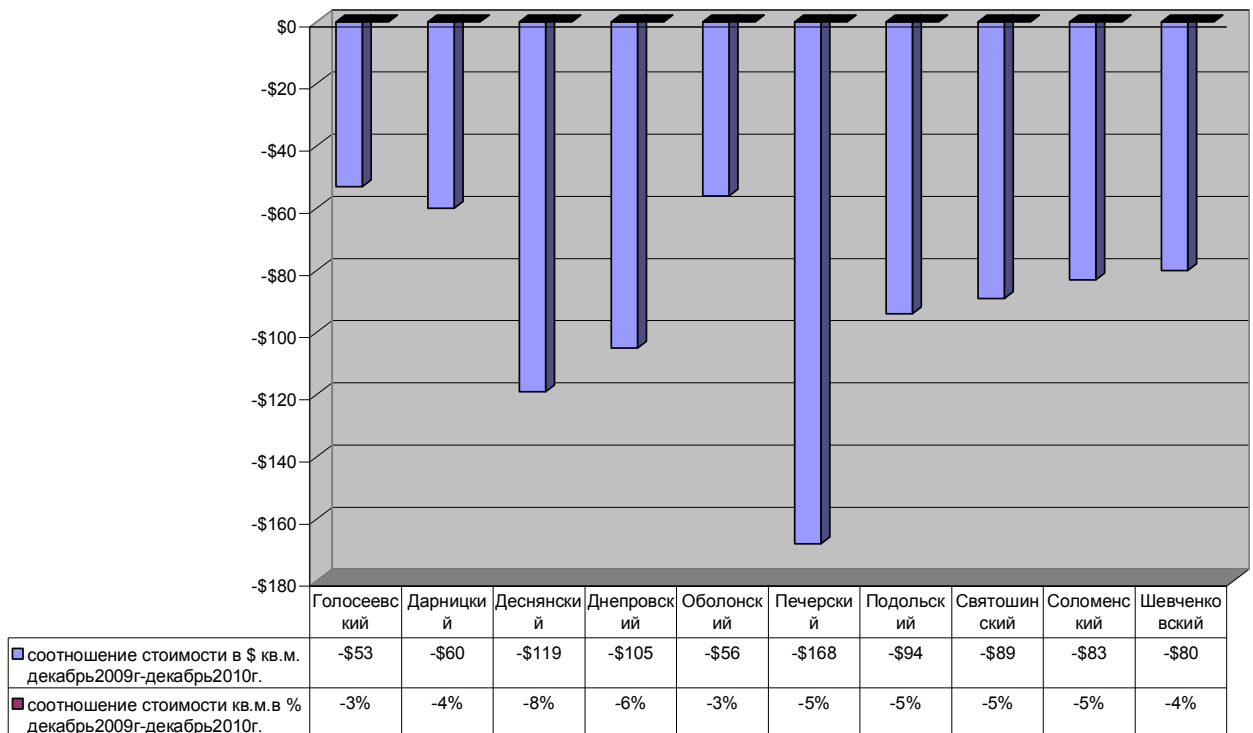
Данный сегмент рынка находится в фазе (Recession) падения или рецессии, в нижней точке фазы, которая называется стадия депрессивной стабилизации.

Во время этой фазы активность продаж очень низка, снижение стоимости кв.м. недвижимости варьируется в зависимости от класса недвижимости и ее географического месторасположения (ценового зонирования). Одни районы могут сильно пострадать во время экономического спада, на другие районы экономический спад может повлиять незначительно. Но каково бы ни было это воздействие, темпы падения начинают снижаться, и, в конечном счете, достигается нижний предел. Новое строительство почти не ведется.

#### Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год

#### Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок) по Административным районам города Киева



Из предложенного графика можно сделать выводы, что падение вторичного рынка недвижимости города Киева незначительно.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) предложений на рынке недвижимости.

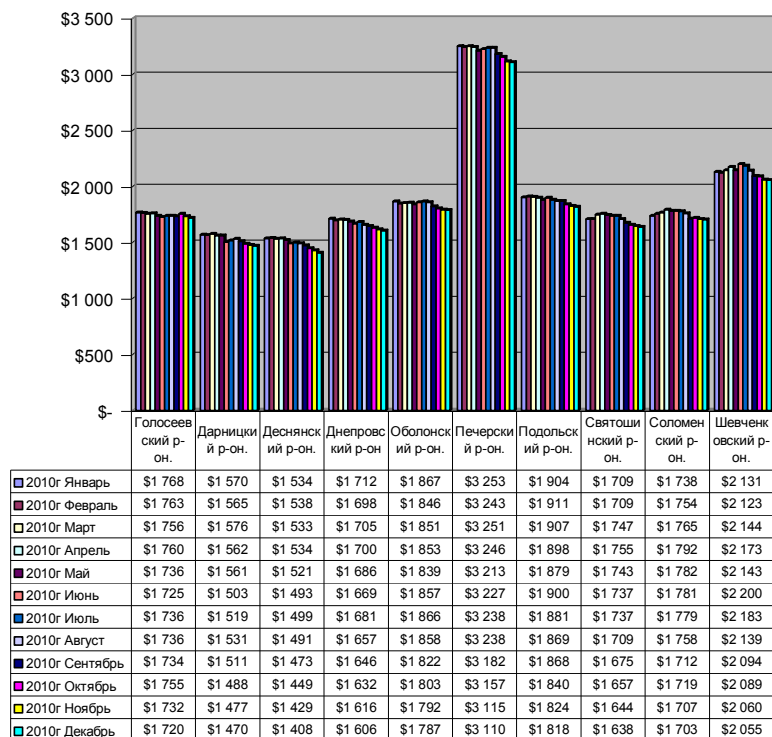
Колебания рынка недвижимости – это кратковременные изменения цен и арендных ставок, обычно длящиеся от одного-двух месяцев и больше.

В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не является следствием взаимодействия спроса и предложения. Их причиной являются силы, действующие на рынок снаружи. Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.

Анализ рынка, как правило, не имеет дела с колебаниями, поскольку их нельзя предсказать, и нельзя ожидать, что они будут длительными. Тем не менее, зная о колебаниях, участники рынка недвижимости могут воспользоваться данным преимуществом.

### Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок) по Административным районам города Киева. 2010 год.



Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему в (относительных единицах) **процентах**, или в (абсолютных единицах) **денежных единицах**, нет смысла так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**В сегменте рынка, первичная недвижимость** (объекты, сданные в эксплуатацию) города Киева, за 2010 год происходили следующие процессы:

В этом сегменте рынка наблюдается стабилизация, цены начинают незначительно расти, А избыточные площади начинают поглощаться.

Данный сегмент рынка находится в нижней точке фазы (Recession), которая называется стадия депрессивной стабилизации.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) предложений на рынке недвижимости города Киева. Тенденции рынка недвижимости это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса.

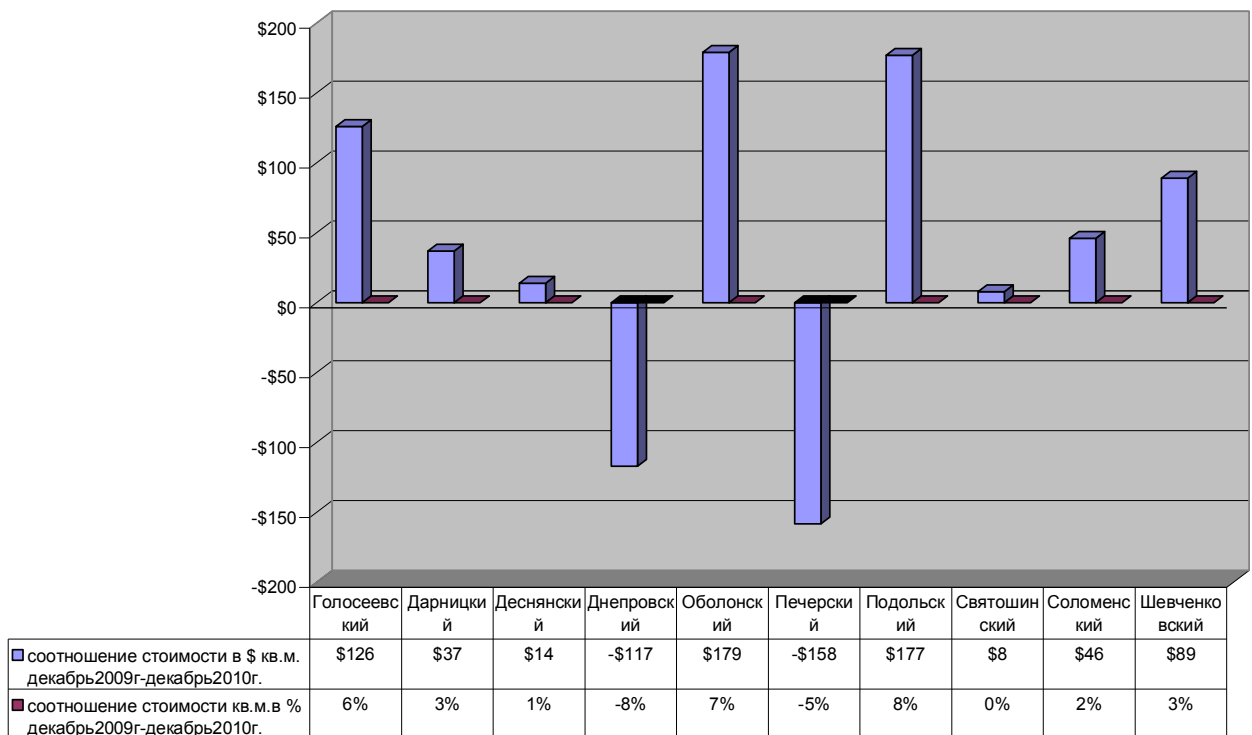
На (**тенденции**) рынка влияют следующие факторы:

Изменение демографической ситуации (изменение потока мигрантов с положительного на отрицательный или наоборот) экономической ситуации в стране (общий рост доходов населения, приток капитала с других рынков и т.д.)

Тенденции протекают медленно их влияние на рынок недвижимости слабое, если смотреть с точки зрения краткосрочного периода времени, но в долгосрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка недвижимости. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

### **Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**

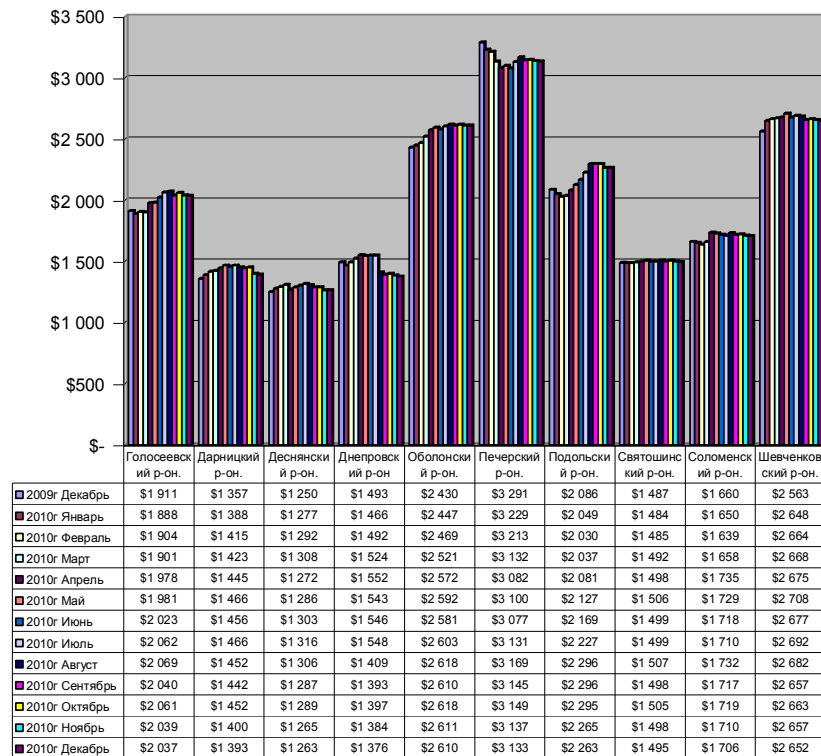
Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (Первичный рынок, объекты, сданные в эксплуатацию) по Административным районам города.



Из предложенного графика можно сделать выводы, что наблюдается незначительный рост стоимости кв.м. по восьми административным районам города Киева.

## Сравнительные характеристики Январь - Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

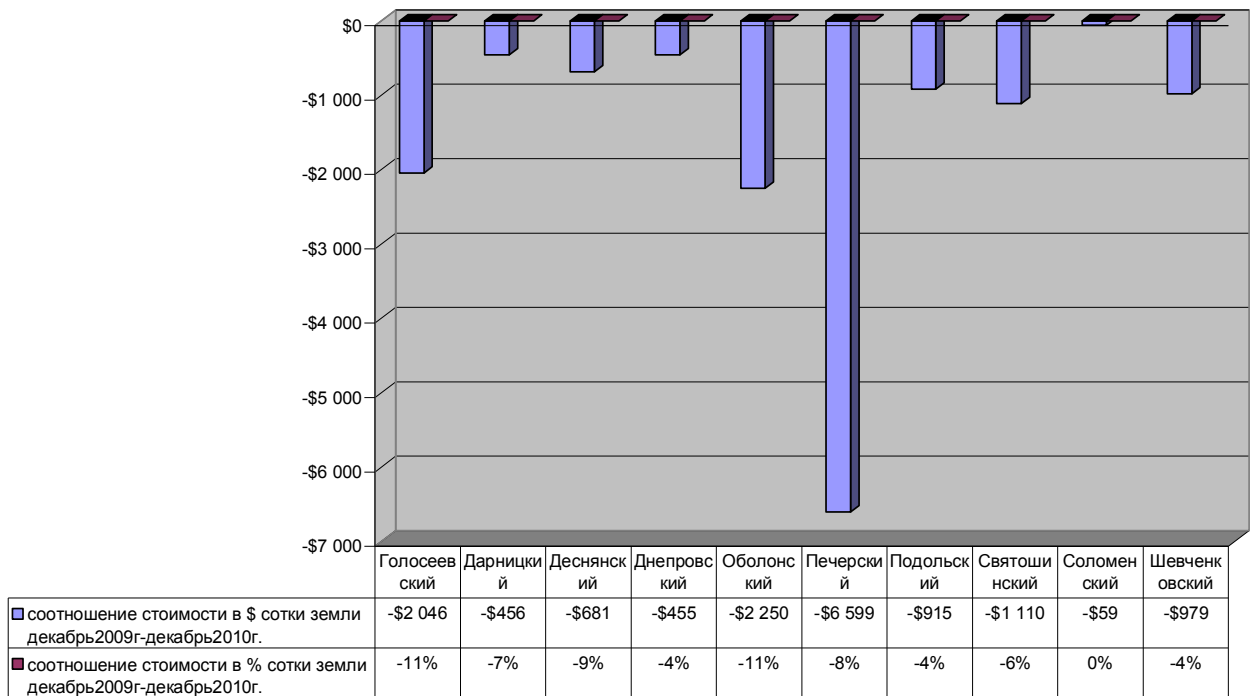
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (Первичный рынок, объекты, сданные в эксплуатацию) по Административным районам города. 2010 год.



Считать (колебания рынка) это соотношение прошедшего месяца к текущему в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости

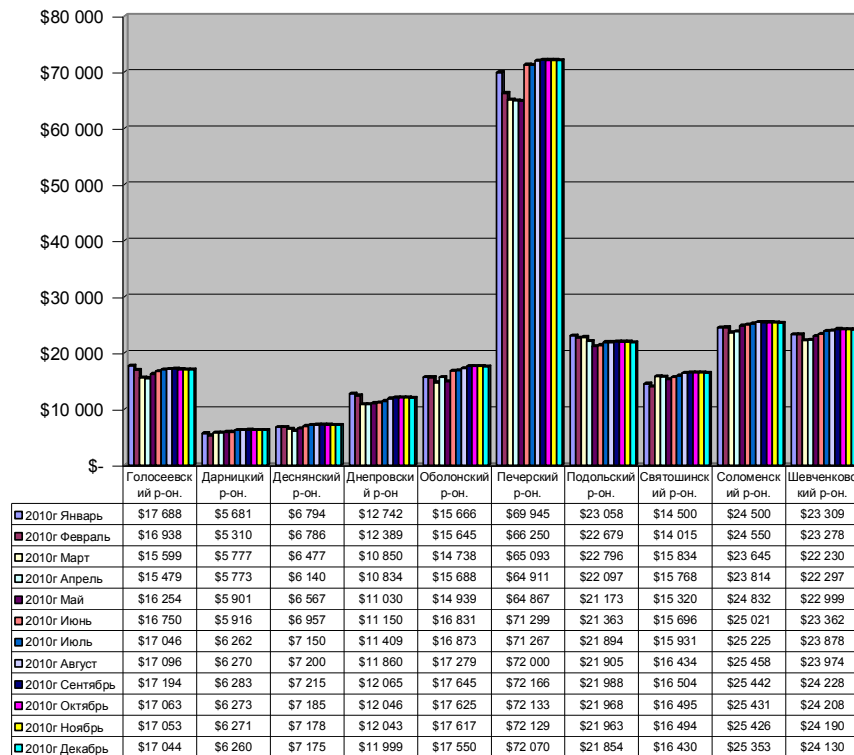
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год - Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости сотки земли по Административным районам города Киева.

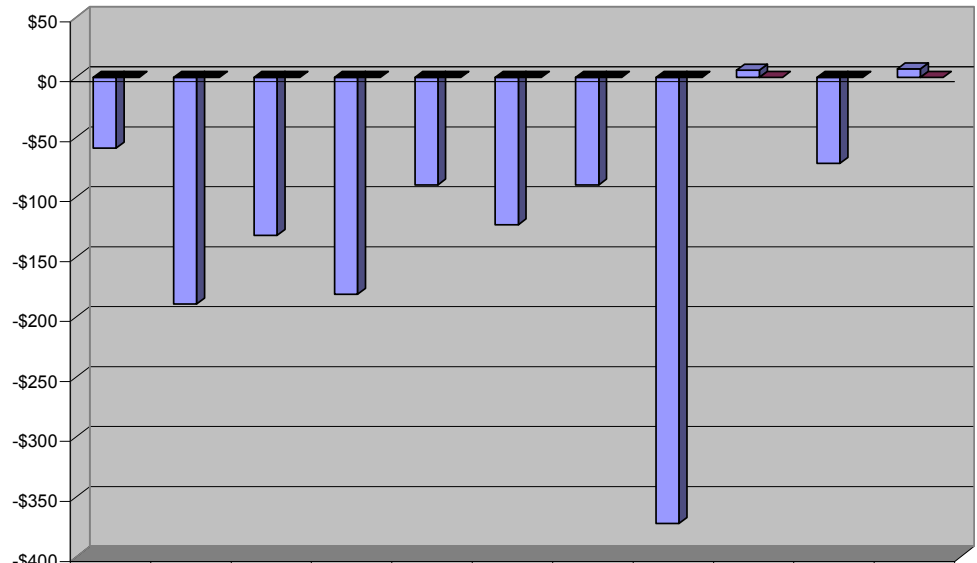


## Сравнительные характеристики Январь - Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость сотки земли по Административным районам города Киева 2010 год.

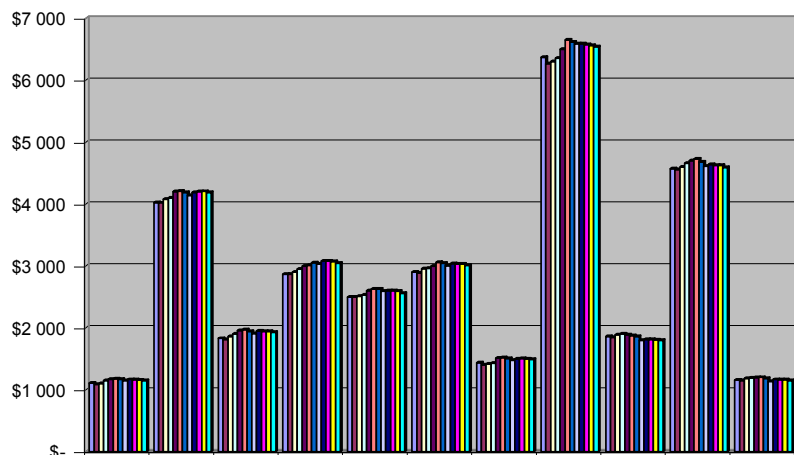


**Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год - Декабрь 2010 год**  
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**  
 Соотношение стоимости сотки земли Киевская область



	Барышевский р-н	Бориспольский р-н	Бородянский р-н	Броварский р-н	Васильковский р-н	Вышгородский р-н	Кагарлицкий р-н	Киево-Святошинский р-н	Макаровский р-н	Обуховский р-н	Фастовский р-н
■ снижение стоимости в \$ сотки земли декабрь2009г-декабрь2010г.	-\$59	-\$189	-\$132	-\$181	-\$90	-\$123	-\$90	-\$372	\$6	-\$72	\$7
■ снижение стоимости в % сотки земли декабрь2009г-декабрь2010г.	-5%	-5%	-7%	-6%	-4%	-4%	-6%	-6%	0%	-2%	1%

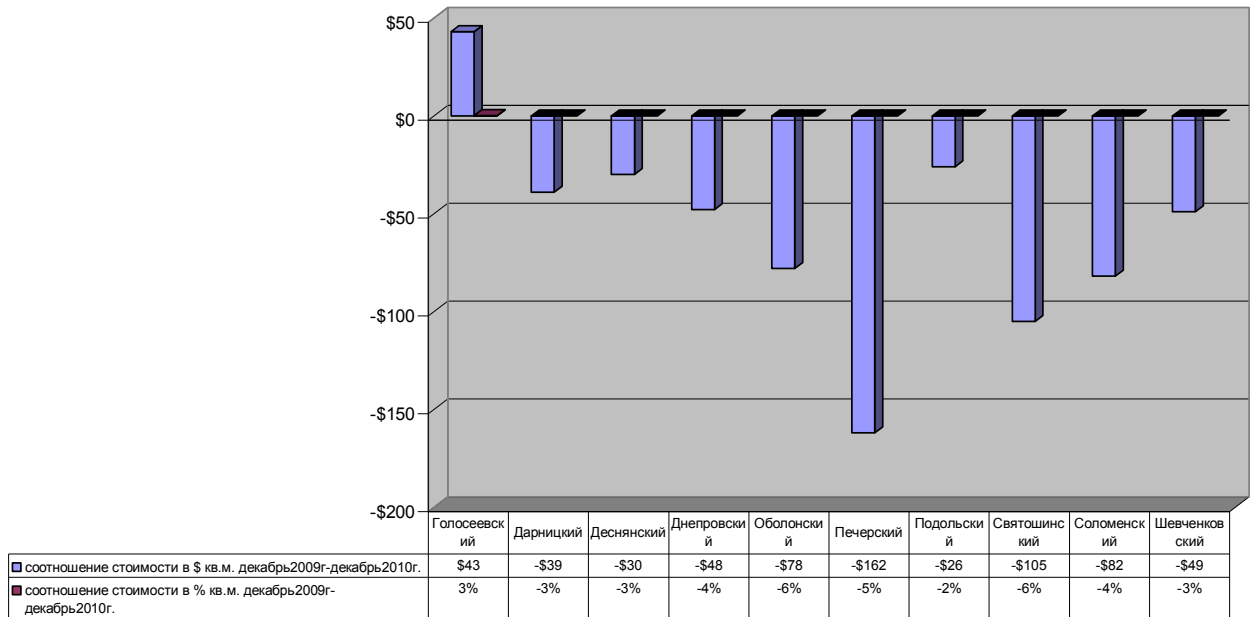
**Сравнительные характеристики Январь - Декабрь**  
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**  
 Средняя стоимость сотки земли Киевская область 2010 год.



	Барышевский р-н	Бориспольский р-н	Бородянский р-н	Броварский р-н	Васильковский р-н	Вышгородский р-н	Кагарлицкий р-н	Киево-Святошинский р-н	Макаровский р-н	Обуховский р-н	Фастовский р-н
■ 2010г Январь	\$1 111	\$4 021	\$1 830	\$2 870	\$2 500	\$2 900	\$1 438	\$6 371	\$1 860	\$4 570	\$1 153
■ 2010г Февраль	\$1 089	\$4 020	\$1 811	\$2 867	\$2 497	\$2 886	\$1 404	\$6 268	\$1 845	\$4 560	\$1 150
■ 2010г Март	\$1 100	\$4 079	\$1 860	\$2 900	\$2 510	\$2 956	\$1 415	\$6 300	\$1 890	\$4 600	\$1 180
■ 2010г Апрель	\$1 150	\$4 100	\$1 900	\$2 950	\$2 530	\$2 960	\$1 430	\$6 360	\$1 900	\$4 660	\$1 190
■ 2010г Май	\$1 167	\$4 200	\$1 958	\$3 000	\$2 600	\$3 000	\$1 511	\$6 500	\$1 885	\$4 700	\$1 199
■ 2010г Июнь	\$1 179	\$4 211	\$1 970	\$3 011	\$2 626	\$3 056	\$1 516	\$6 650	\$1 877	\$4 730	\$1 200
■ 2010г Июль	\$1 170	\$4 190	\$1 940	\$3 050	\$2 630	\$3 044	\$1 505	\$6 615	\$1 862	\$4 680	\$1 185
■ 2010г Август	\$1 151	\$4 142	\$1 910	\$3 033	\$2 590	\$3 003	\$1 478	\$6 590	\$1 800	\$4 611	\$1 135
■ 2010г Сентябрь	\$1 166	\$4 189	\$1 947	\$3 080	\$2 600	\$3 041	\$1 500	\$6 588	\$1 812	\$4 640	\$1 166
■ 2010г Октябрь	\$1 160	\$4 200	\$1 945	\$3 077	\$2 598	\$3 034	\$1 502	\$6 577	\$1 810	\$4 628	\$1 162
■ 2010г Ноябрь	\$1 155	\$4 205	\$1 944	\$3 072	\$2 591	\$3 032	\$1 501	\$6 562	\$1 809	\$4 627	\$1 160
■ 2010г Декабрь	\$1 146	\$4 190	\$1 930	\$3 046	\$2 560	\$3 010	\$1 491	\$6 540	\$1 800	\$4 590	\$1 150

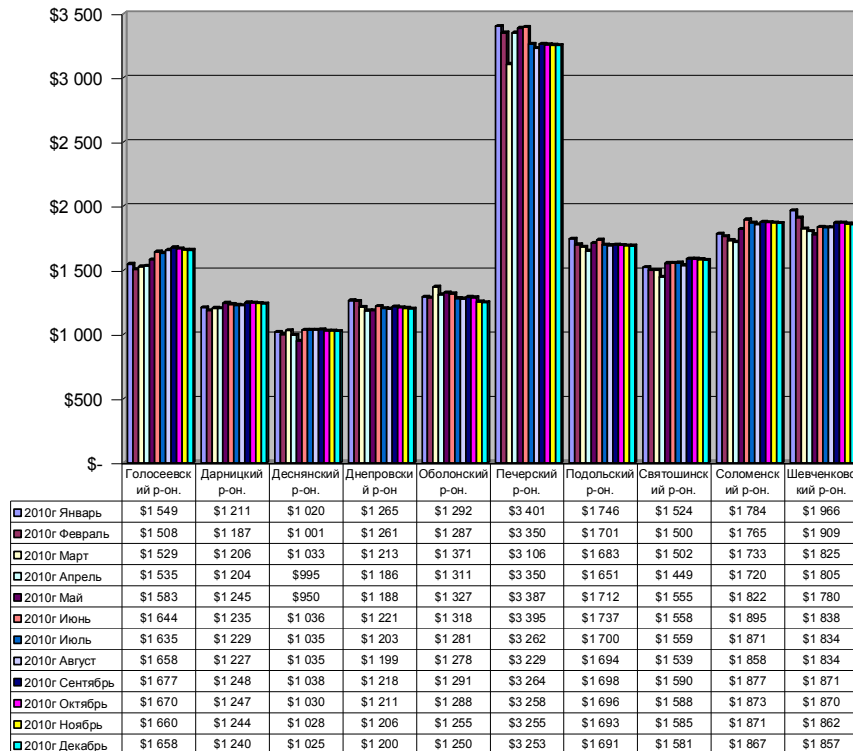
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год - Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей по Административным районам города Киева.



## Сравнительные характеристики Январь - Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

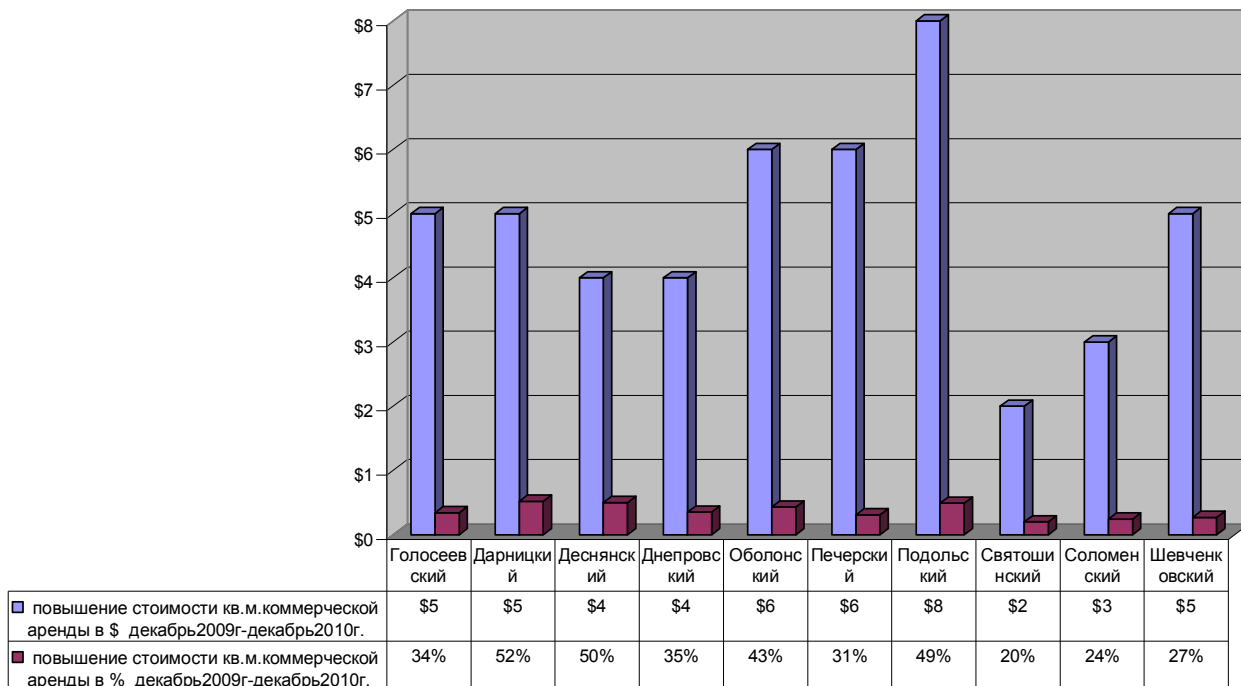
Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по Административным районам города Киева 2010 год.





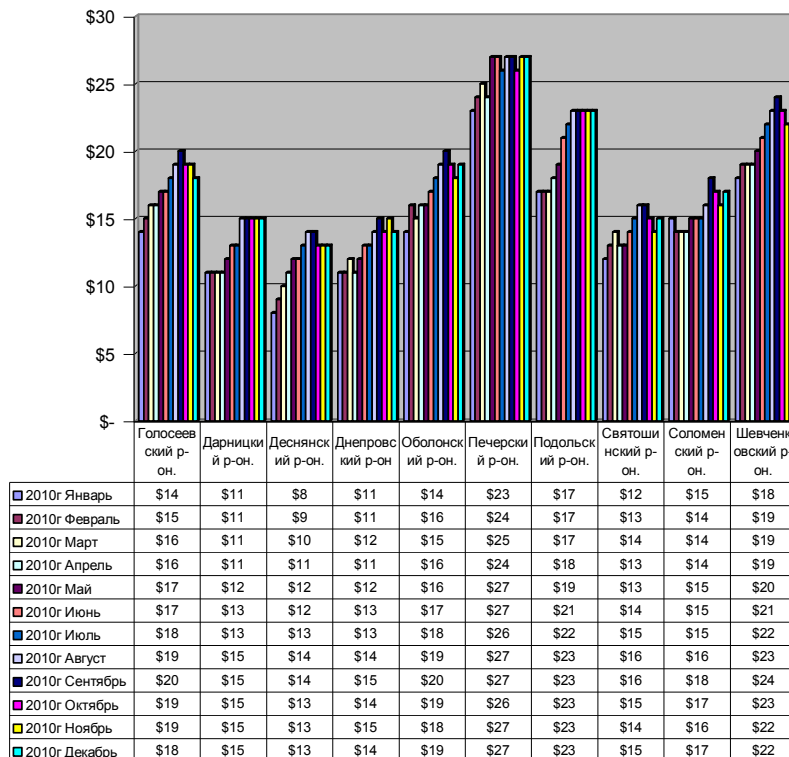
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год - Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости аренды кв.м. коммерческой недвижимости  
(офисы от 50 до 600 кв.м.)  
класса С – F. по Административным районам города Киева.



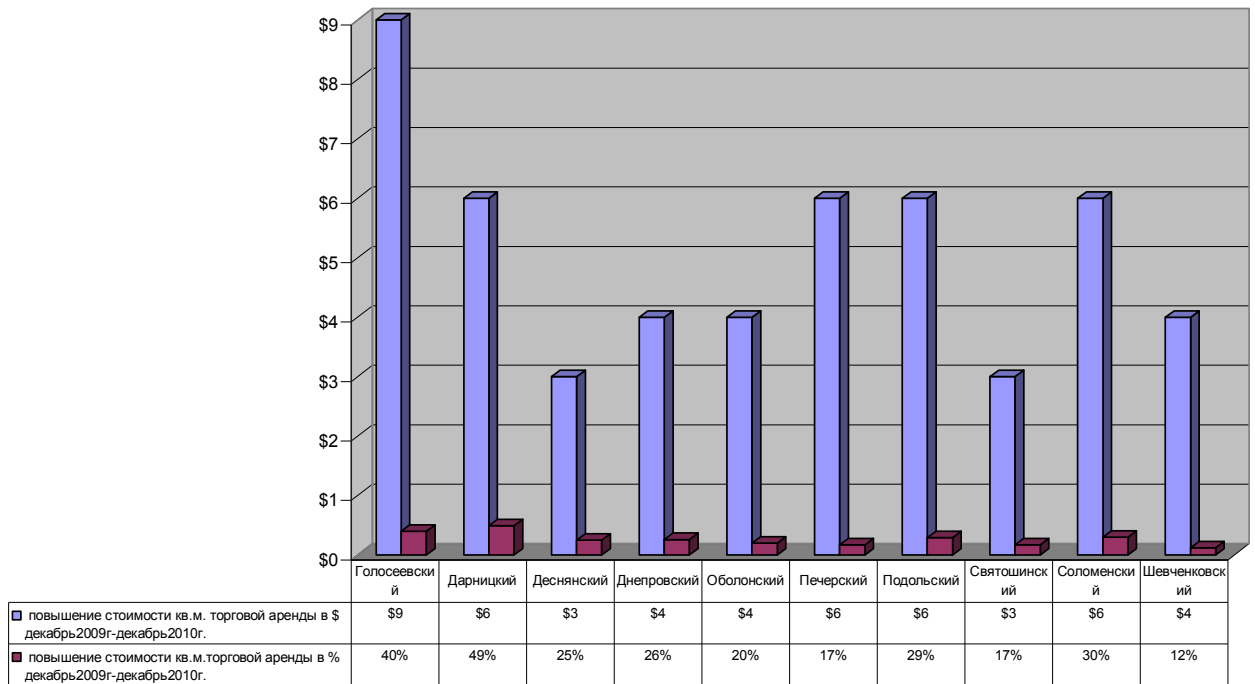
## Сравнительные характеристики Январь - Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Стоимость аренды кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.)  
класса С – F. по Административным районам города Киева. 2010 год.



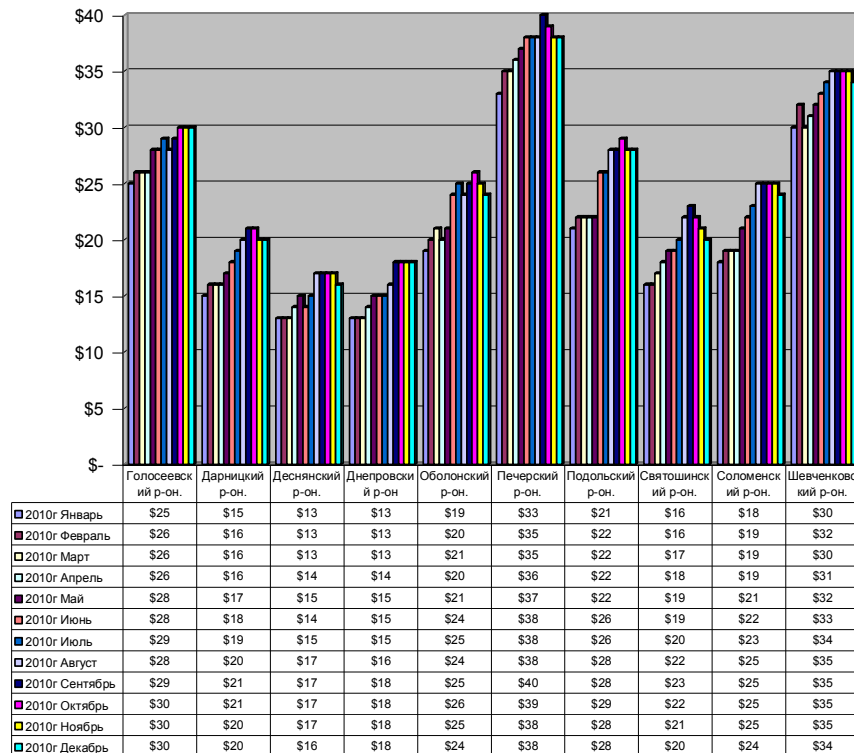
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год - Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости аренды кв.м. коммерческой недвижимости (торговая недвижимость от 50 до 600 кв.м.) по Административным районам города Киева.



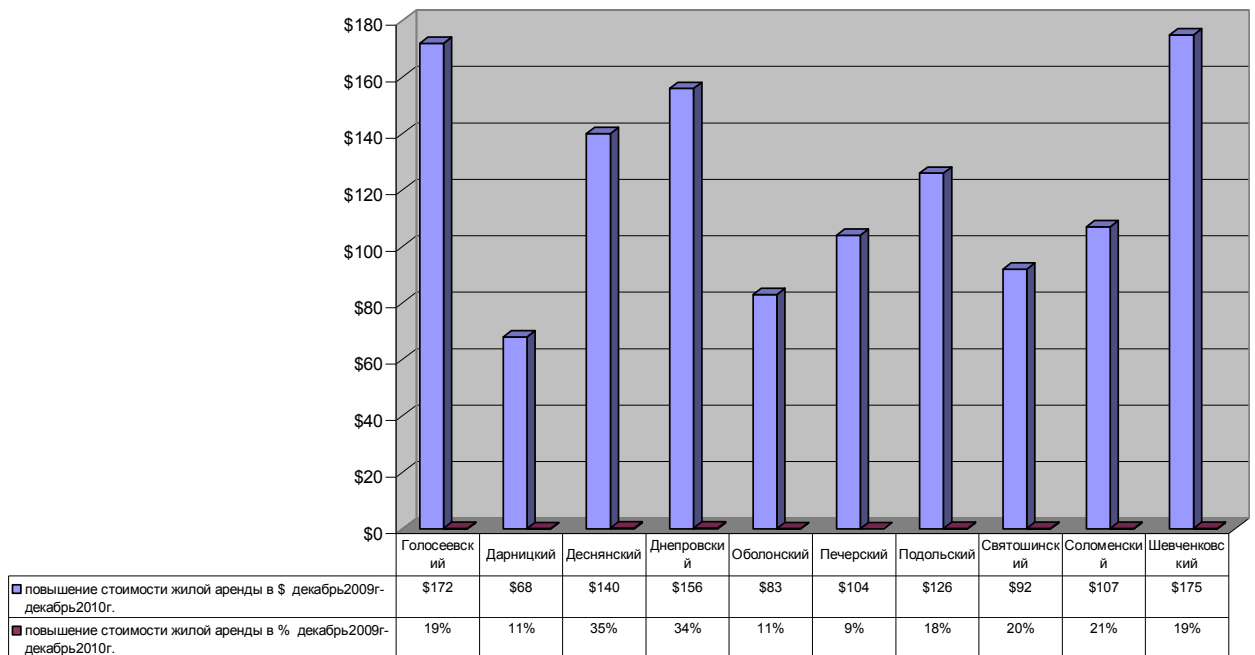
## Сравнительные характеристики Январь - Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Стоимость аренды кв.м. коммерческой недвижимости (торговая недвижимость от 50 до 600 кв.м.) по Административным районам города Киева 2010 год.



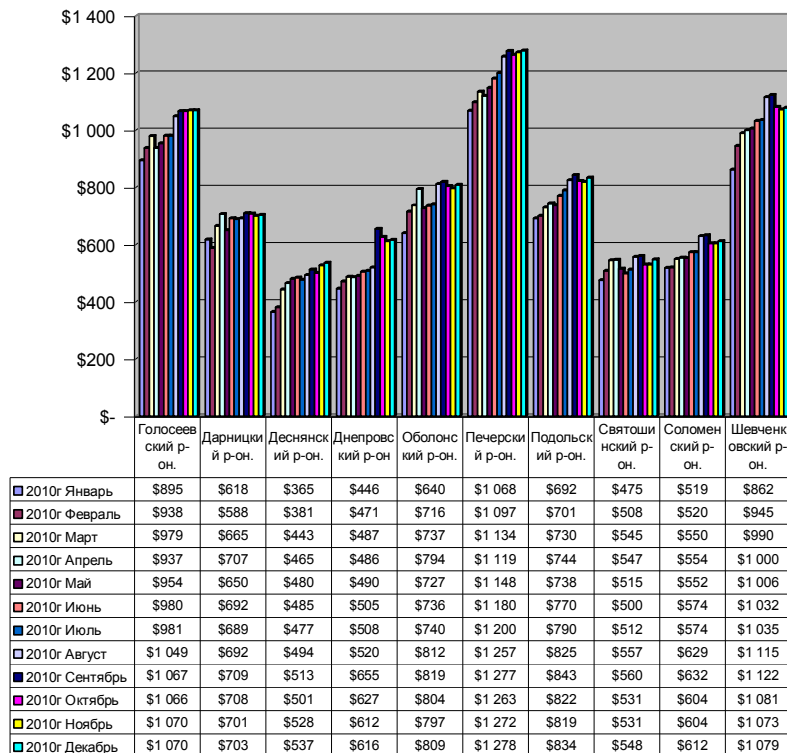
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год - Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости аренды жилой недвижимости  
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)  
по Административным районам города Киева.



## Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

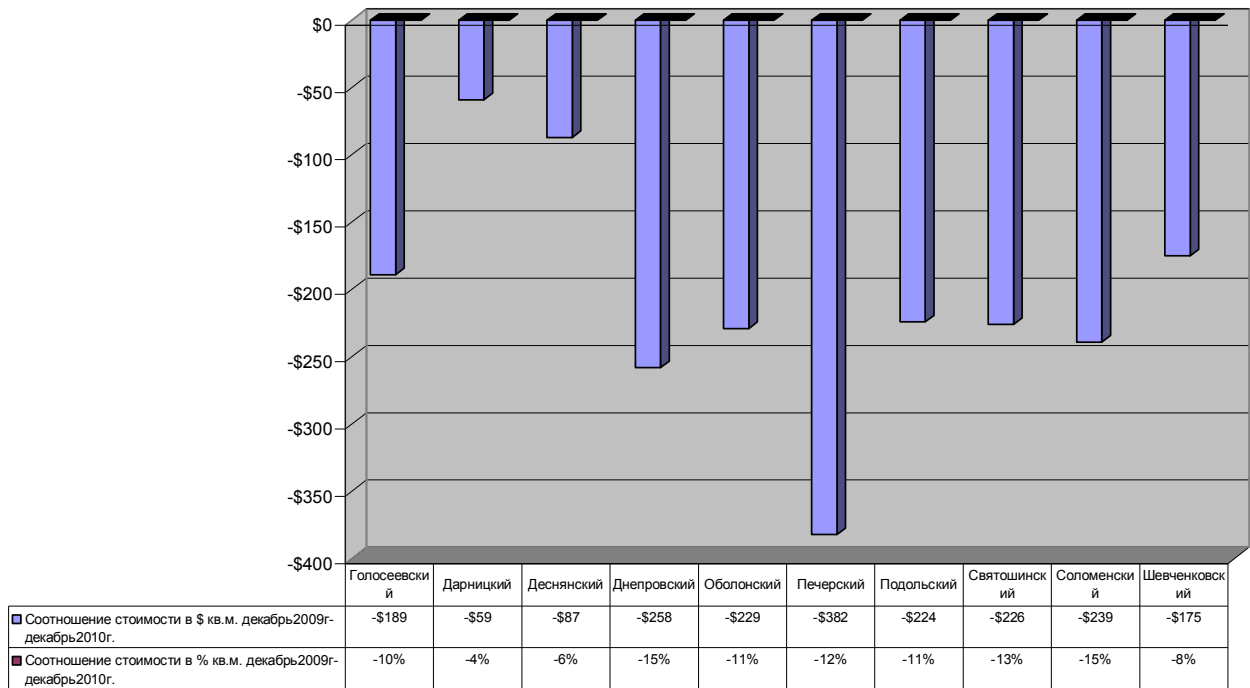
Стоимость аренды жилой недвижимости  
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)  
по Административным районам города Киева. 2010 год.



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год - Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости стоимость кв.м. коммерческой недвижимости

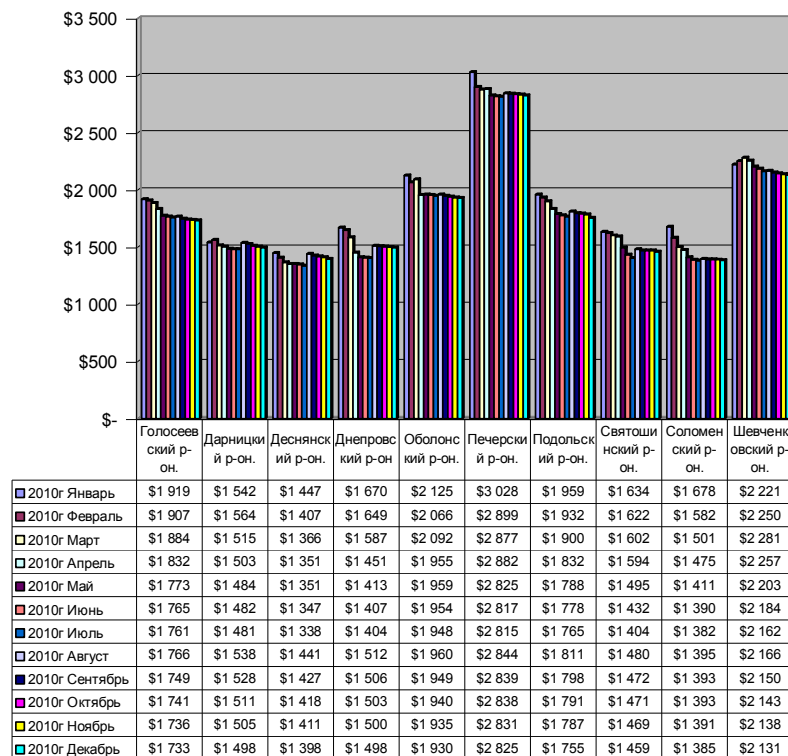
(офисы от 50 до 600 кв. м) класса С. – F. по Административным районам города Киева.



## Сравнительные характеристики Январь - Декабрь

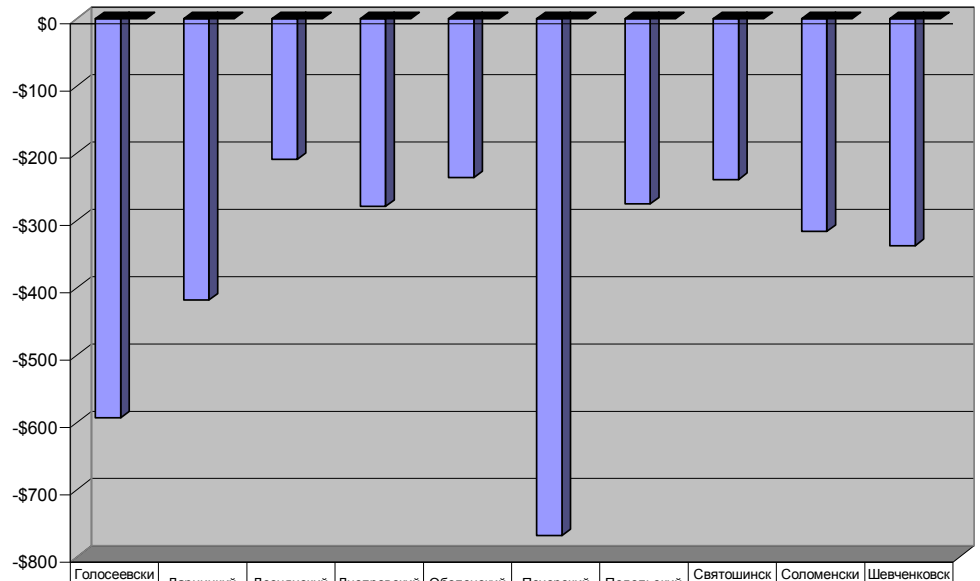
### Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м) класса С. – F. по Административным районам города Киева. 2010 год.



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

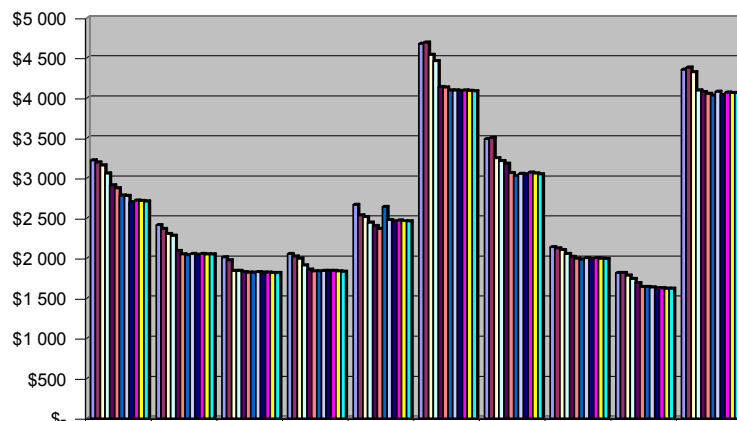
Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью 100-600 кв.м.) по Административным районам города Киева.



	Голосеевский р-он.	Дарницкий р-он.	Деснянский р-он.	Днепровский р-он.	Оболонский р-он.	Печерский р-он.	Подольский р-он.	Святошинский р-он.	Соломенский р-он.	Шевченковский р-он.
■ Соотношение стоимости в \$ кв.м. декабрь2009г-декабрь2010г.	-\$593	-\$418	-\$209	-\$279	-\$236	-\$768	-\$275	-\$239	-\$316	-\$337
■ Соотношение стоимости в % кв.м. декабрь2009г-декабрь2010г.	-18%	-17%	-10%	-13%	-9%	-16%	-8%	-11%	-16%	-8%

## Сравнительные характеристики Январь - Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

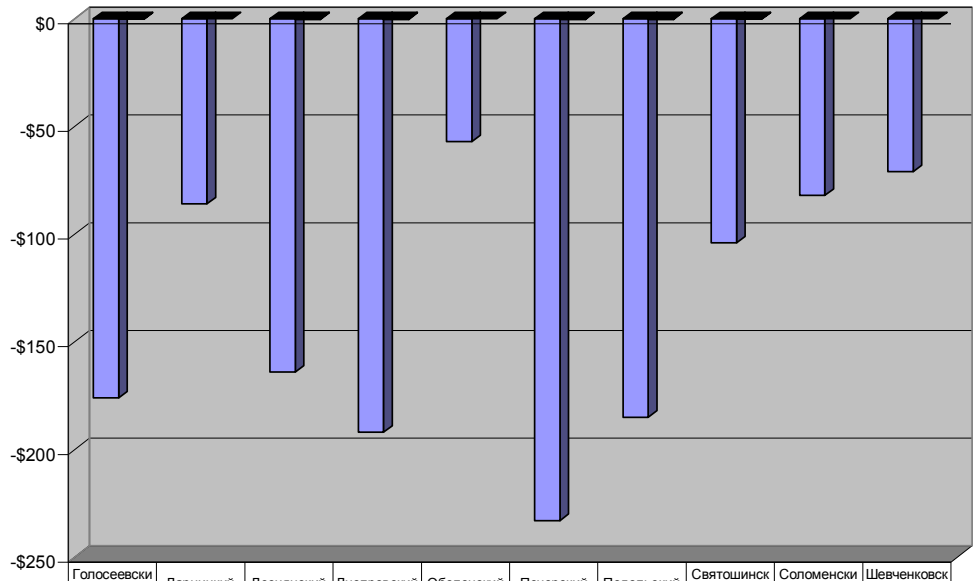
Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью 100-600 кв.м.) по Административным районам города Киева. 2010 год.



	Голосеевский р-он.	Дарницкий р-он.	Деснянский р-он.	Днепровский р-он.	Оболонский р-он.	Печерский р-он.	Подольский р-он.	Святошинский р-он.	Соломенский р-он.	Шевченковский р-он.
■ 2010г Январь	\$3 223	\$2 415	\$2 009	\$2 051	\$2 667	\$4 675	\$3 484	\$2 137	\$1 815	\$4 352
■ 2010г Февраль	\$3 193	\$2 367	\$1 975	\$2 021	\$2 536	\$4 692	\$3 500	\$2 122	\$1 814	\$4 380
■ 2010г Март	\$3 156	\$2 300	\$1 843	\$1 996	\$2 513	\$4 536	\$3 248	\$2 100	\$1 784	\$4 323
■ 2010г Апрель	\$3 060	\$2 279	\$1 840	\$1 909	\$2 443	\$4 461	\$3 210	\$2 052	\$1 739	\$4 093
■ 2010г Май	\$2 908	\$2 088	\$1 825	\$1 857	\$2 404	\$4 137	\$3 182	\$2 015	\$1 691	\$4 073
■ 2010г Июнь	\$2 875	\$2 049	\$1 820	\$1 836	\$2 365	\$4 132	\$3 062	\$1 994	\$1 640	\$4 051
■ 2010г Июль	\$2 782	\$2 038	\$1 823	\$1 834	\$2 638	\$4 095	\$3 026	\$1 984	\$1 643	\$4 033
■ 2010г Август	\$2 780	\$2 053	\$1 827	\$1 843	\$2 478	\$4 092	\$3 053	\$2 000	\$1 637	\$4 077
■ 2010г Сентябрь	\$2 698	\$2 045	\$1 820	\$1 840	\$2 461	\$4 089	\$3 047	\$1 988	\$1 623	\$4 038
■ 2010г Октябрь	\$2 721	\$2 054	\$1 821	\$1 841	\$2 470	\$4 092	\$3 068	\$2 002	\$1 626	\$4 070
■ 2010г Ноябрь	\$2 714	\$2 048	\$1 815	\$1 835	\$2 463	\$4 089	\$3 059	\$1 997	\$1 621	\$4 065
■ 2010г Декабрь	\$2 710	\$2 049	\$1 813	\$1 833	\$2 458	\$4 082	\$3 049	\$1 992	\$1 618	\$4 064

## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год - Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

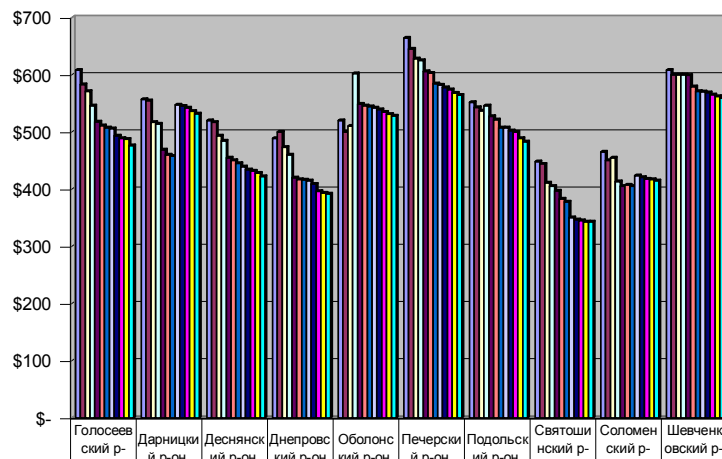
Соотношение стоимости кв.м. производственной недвижимости (производственные комплексы, склады, ангары, площадью 100-5000 кв.м.) по Административным районам города Киева.



	Голосеевский	Дарницкий	Деснянский	Днепровский	Оболонский	Печерский	Подольский	Святошинский	Соломенский	Шевченковский
■ Соотношение стоимости в \$ кв.м. декабрь2009г-декабрь2010г.	-\$176	-\$86	-\$164	-\$192	-\$57	-\$233	-\$185	-\$104	-\$82	-\$71
■ Соотношение стоимости в % кв.м. декабрь2009г-декабрь2010г.	-27%	-14%	-28%	-33%	-10%	-29%	-28%	-23%	-16%	-11%

## Сравнительные характеристики Январь - Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

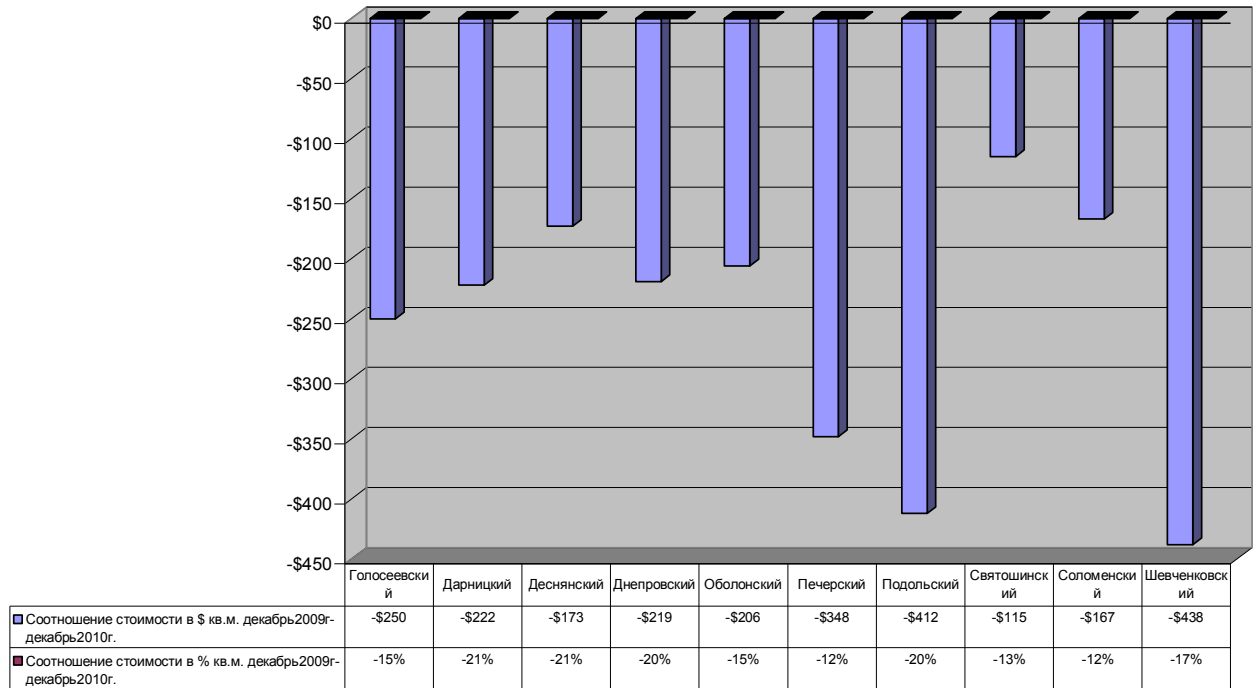
Средняя стоимость кв.м. производственной недвижимости (производственные комплексы, склады, ангары, площадью 100-5000 кв.м.) по Административным районам города Киева. 2010 год.



	Голосеевский р-он.	Дарницкий р-он.	Деснянский р-он.	Днепровский р-он.	Оболонский р-он.	Печерский р-он.	Подольский р-он.	Святошинский р-он.	Соломенский р-он.	Шевченковский р-он.
■ 2010г Январь	\$608	\$557	\$520	\$489	\$520	\$664	\$552	\$448	\$465	\$608
■ 2010г Февраль	\$583	\$555	\$517	\$500	\$500	\$645	\$543	\$444	\$450	\$600
■ 2010г Март	\$571	\$517	\$493	\$473	\$510	\$628	\$537	\$411	\$455	\$600
■ 2010г Апрель	\$546	\$514	\$484	\$460	\$602	\$625	\$546	\$405	\$413	\$600
■ 2010г Май	\$518	\$469	\$455	\$420	\$549	\$606	\$527	\$397	\$405	\$599
■ 2010г Июнь	\$511	\$460	\$450	\$417	\$546	\$603	\$521	\$383	\$407	\$579
■ 2010г Июль	\$507	\$458	\$445	\$416	\$544	\$584	\$507	\$378	\$405	\$571
■ 2010г Август	\$506	\$547	\$439	\$415	\$542	\$582	\$507	\$350	\$424	\$570
■ 2010г Сентябрь	\$493	\$545	\$434	\$409	\$539	\$578	\$502	\$347	\$421	\$569
■ 2010г Октябрь	\$489	\$542	\$432	\$396	\$535	\$574	\$500	\$345	\$418	\$565
■ 2010г Ноябрь	\$487	\$536	\$428	\$393	\$531	\$568	\$489	\$343	\$417	\$562
■ 2010г Декабрь	\$476	\$532	\$422	\$392	\$528	\$564	\$483	\$343	\$415	\$559

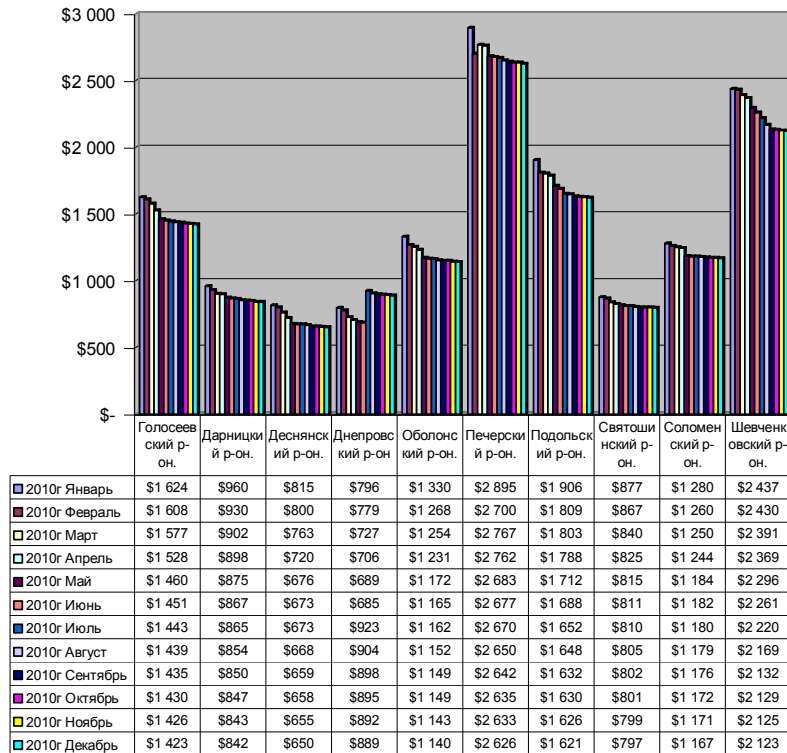
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год - Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости (административные здания площадью 100-5000 кв.м.) по Административным районам города Киева.



## Сравнительные характеристики Январь - Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (административные здания площадью 100-5000 кв.м.) по Административным районам города Киева. 2010 год.



#### **4.5. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ЖИТОМИР 2010 год.**

**В сегменте рынка, вторичная недвижимость, первичная недвижимость** (объекты, сданные в эксплуатацию), города Житомир, за 2010 год происходили следующие процессы:

Данный сегмент рынка находится в фазе (Recession) падения или рецессии. Возможно еще незначительное понижение стоимости кв. м. недвижимости, так как рынок не достиг стадии депрессивной стабилизации.

Во время этой фазы активность продаж очень низка, снижение стоимости кв.м. недвижимости варьируется в зависимости от класса недвижимости и ее географического месторасположения (ценового зонирования). Одни массивы могут сильно пострадать во время экономического спада, на другие массивы экономический спад может повлиять незначительно. Но каково бы ни было это воздействие, темпы падения начинают снижаться, и, в конечном счете, достигается нижний предел. Новое строительство почти не ведется.

**В сегменте рынка, аренда жилой недвижимости,** города Житомир, за 2010 год происходили следующие процессы:

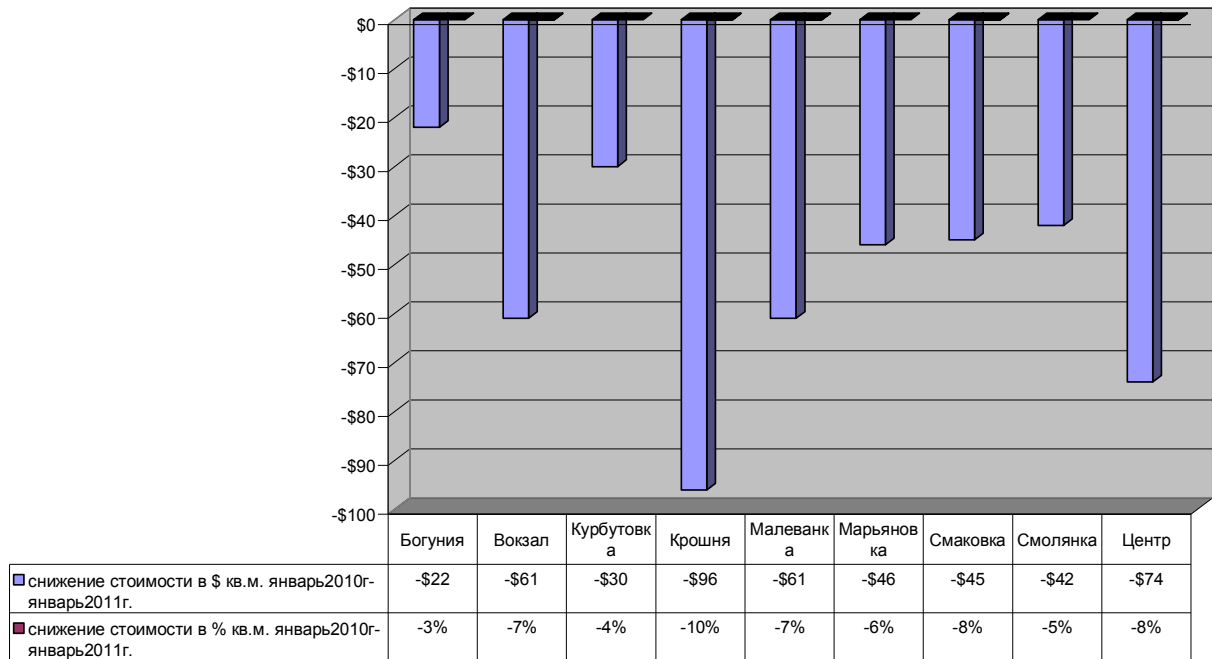
В этом сегменте рынка наблюдается стабилизация, цены начинают незначительно расти, А избыточные площади начинают поглощаться.

Данный сегмент рынка находится в нижней точке фазы (Recession), которая называется стадия депрессивной стабилизации.



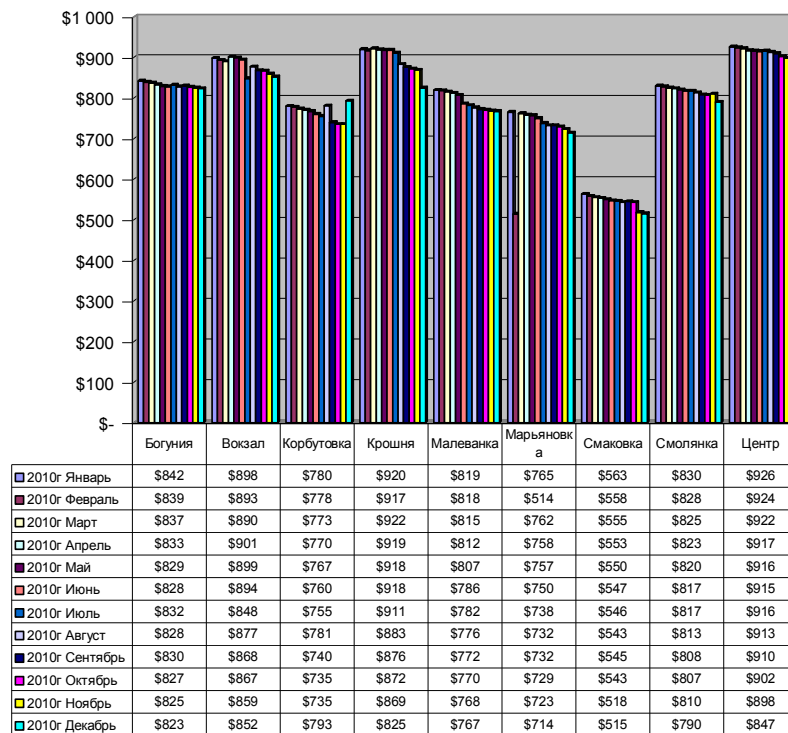
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по массивам города Житомир



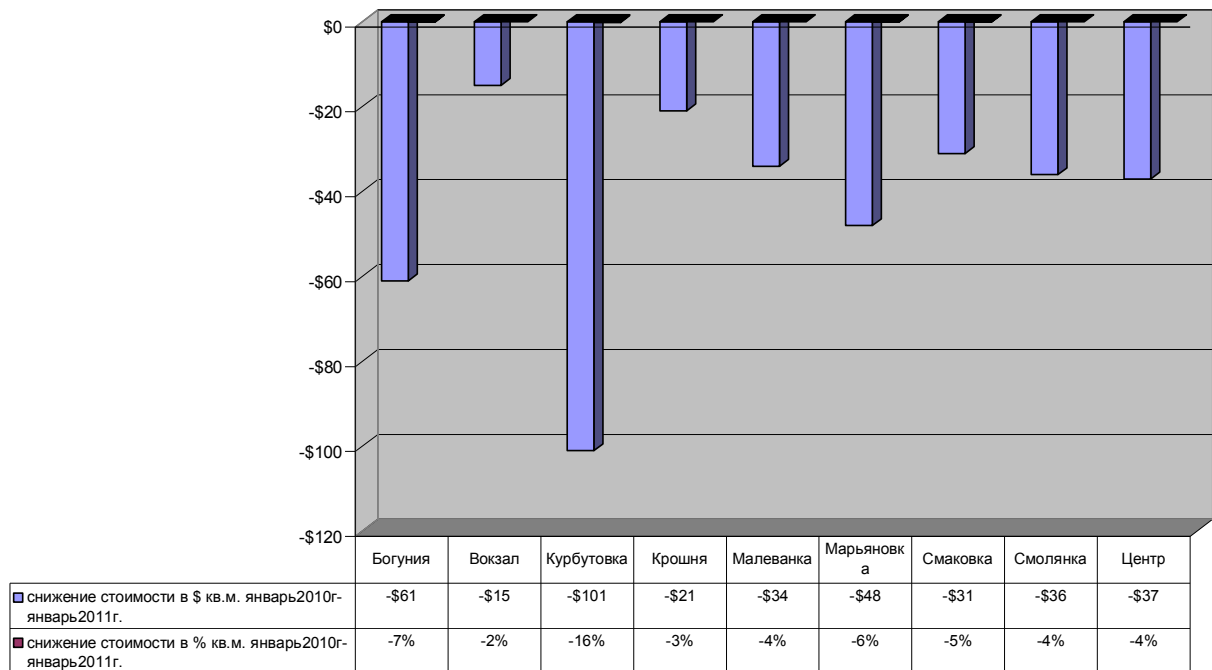
## Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по массивам города Житомир. 2010 год.



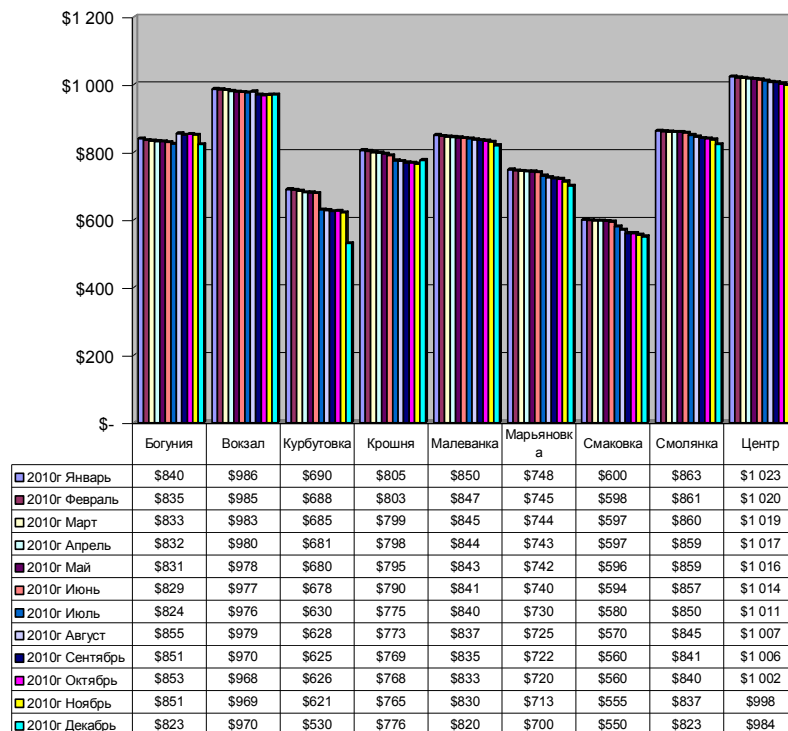
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (Первичный рынок, объекты, сданные в эксплуатацию) по массивам города Житомир.



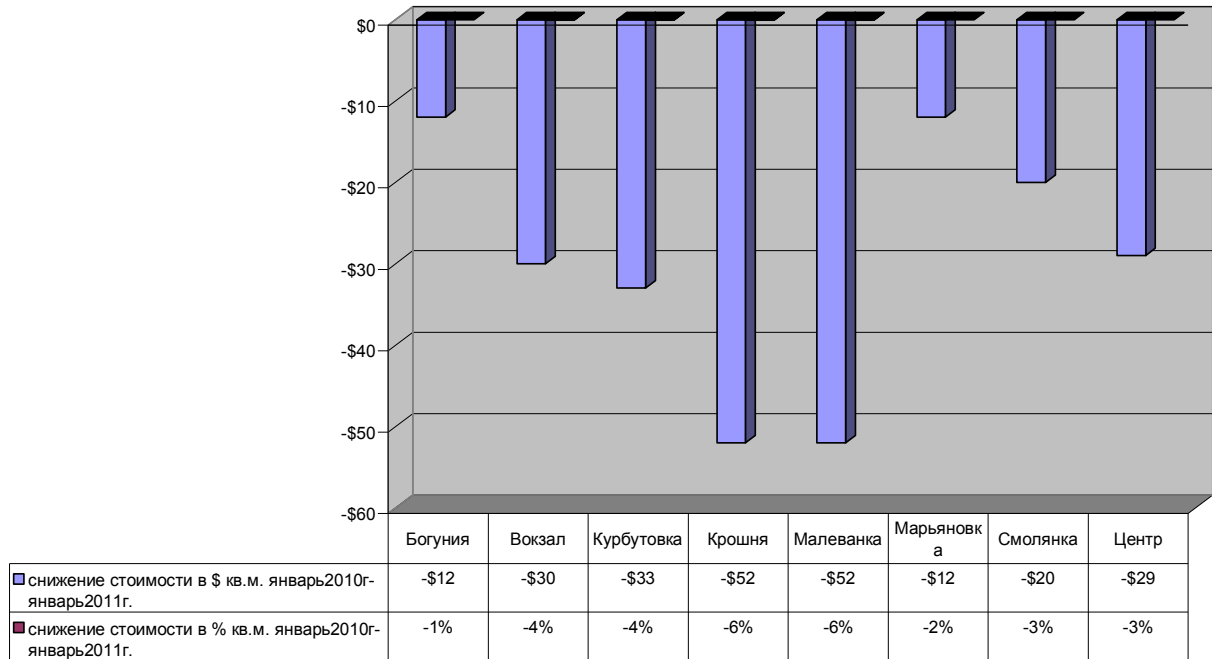
## Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (Первичный рынок, объекты, сданные в эксплуатацию) по массивам города Житомир. 2010 год.



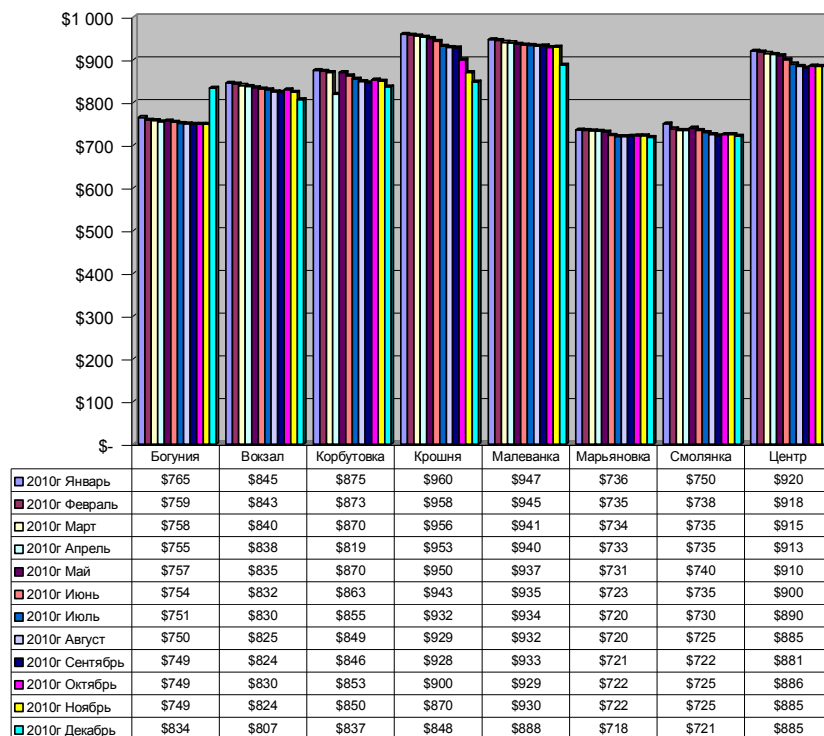
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей по массивам город Житомир 2010 год.



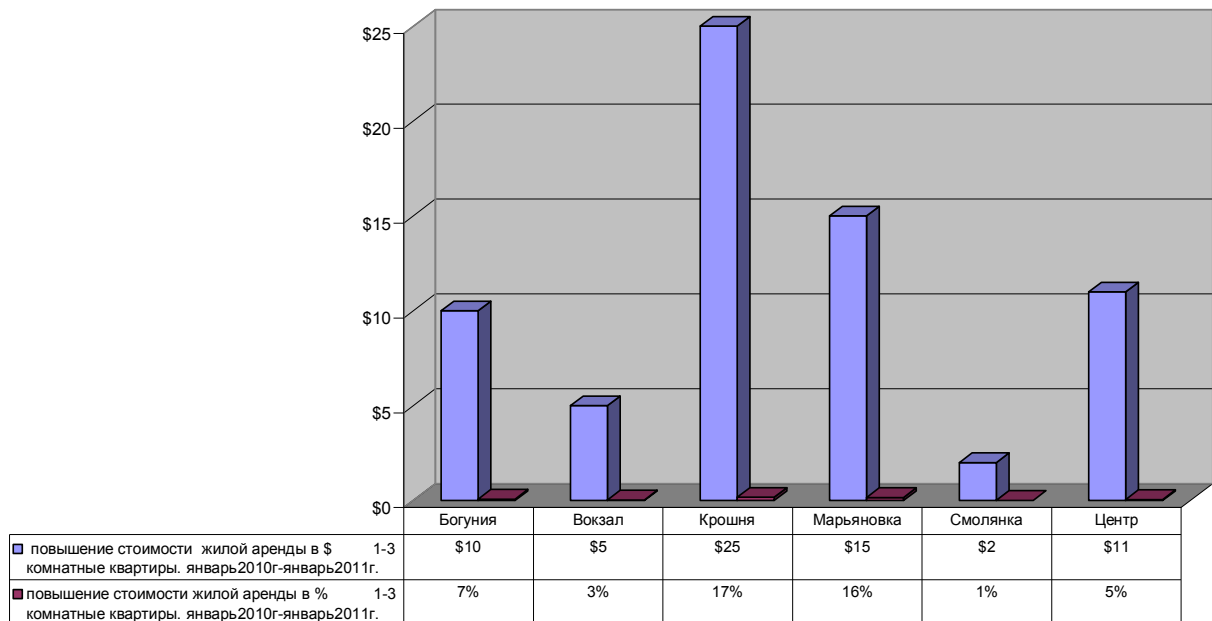
## Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по массивам города Житомир 2010 год.



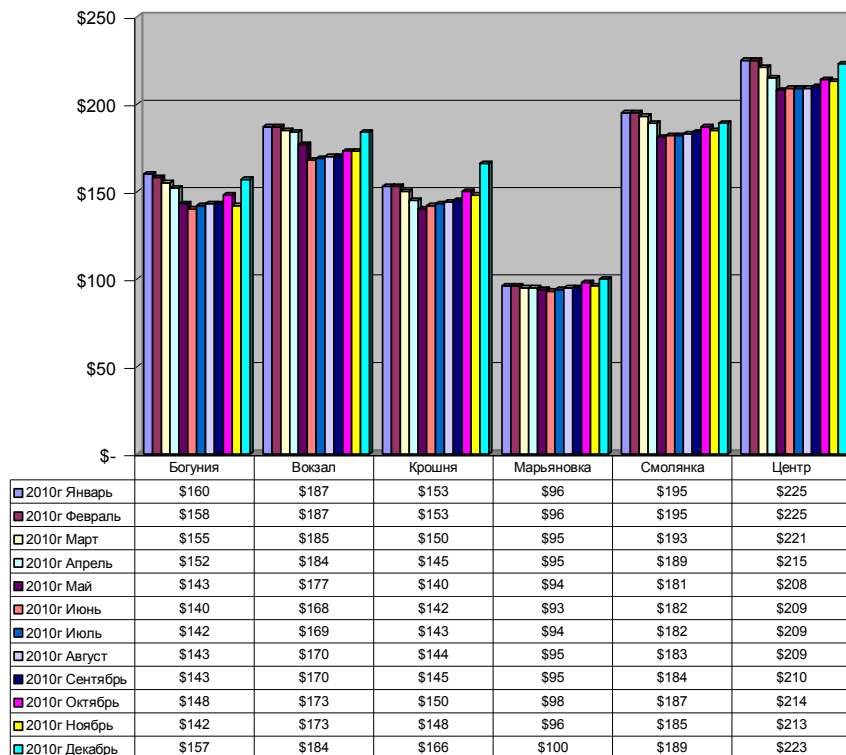
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости аренды жилой недвижимости  
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)  
по массивам города Житомир.



## Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Стоимость аренды жилой недвижимости  
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры) по массивам  
города Житомир. 2010 год.



#### **4.6. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ЧЕРКАССЫ 2010 год.**

**В сегменте рынка, вторичная недвижимость, первичная недвижимость** (объекты, сданные в эксплуатацию),

города Черкассы, за 2010 год происходили следующие процессы:

Данный сегмент рынка находится в фазе (Recession) падения или рецессии. Возможно еще незначительное понижение стоимости кв. м. недвижимости, так как рынок не достиг стадии депрессивной стабилизации.

Во время этой фазы активность продаж очень низка, снижение стоимости кв.м. недвижимости варьируется в зависимости от класса недвижимости и ее географического месторасположения (ценового зонирования). Одни районы могут сильно пострадать во время экономического спада, на другие районы экономический спад может повлиять незначительно. Но каково бы ни было это воздействие, темпы падения начинают снижаться, и, в конечном счете, достигается нижний предел. Новое строительство почти не ведется.

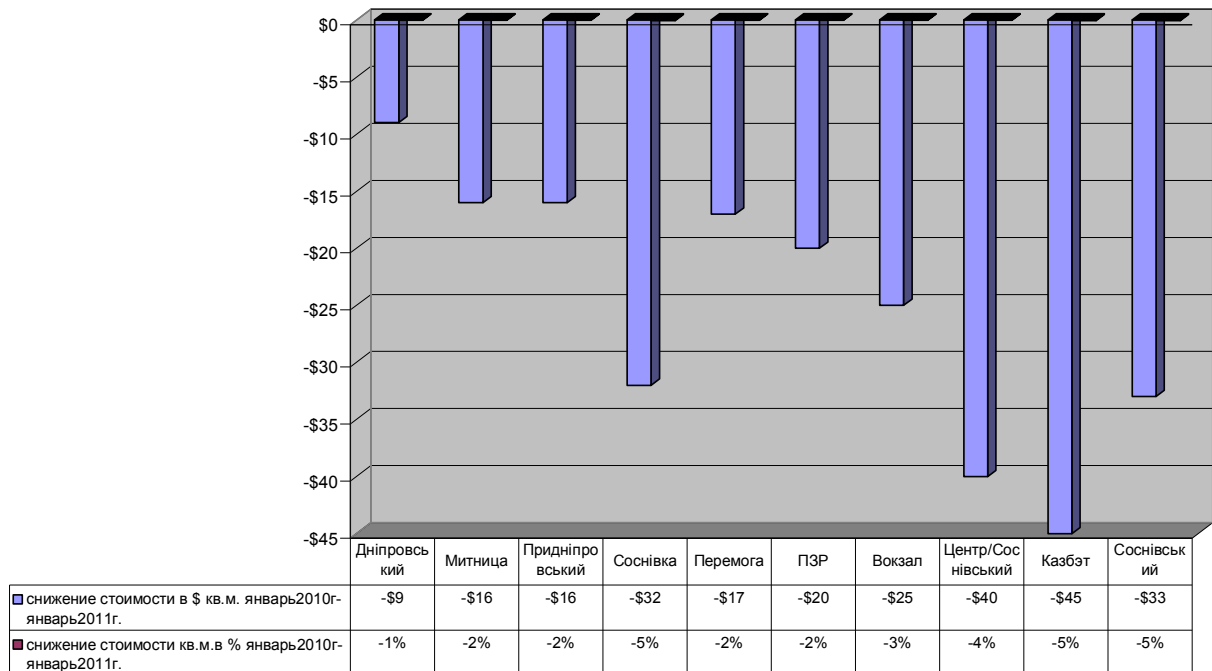
**В сегменте рынка, аренда жилой недвижимости**, города Черкассы, за 2010 год происходили следующие процессы:

В этом сегменте рынка наблюдается стабилизация, цены начинают незначительно расти, А избыточные площади начинают поглощаться.

Данный сегмент рынка находится в нижней точке фазы (Recession), которая называется стадия депрессивной стабилизации.

## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по массивам города Черкассы



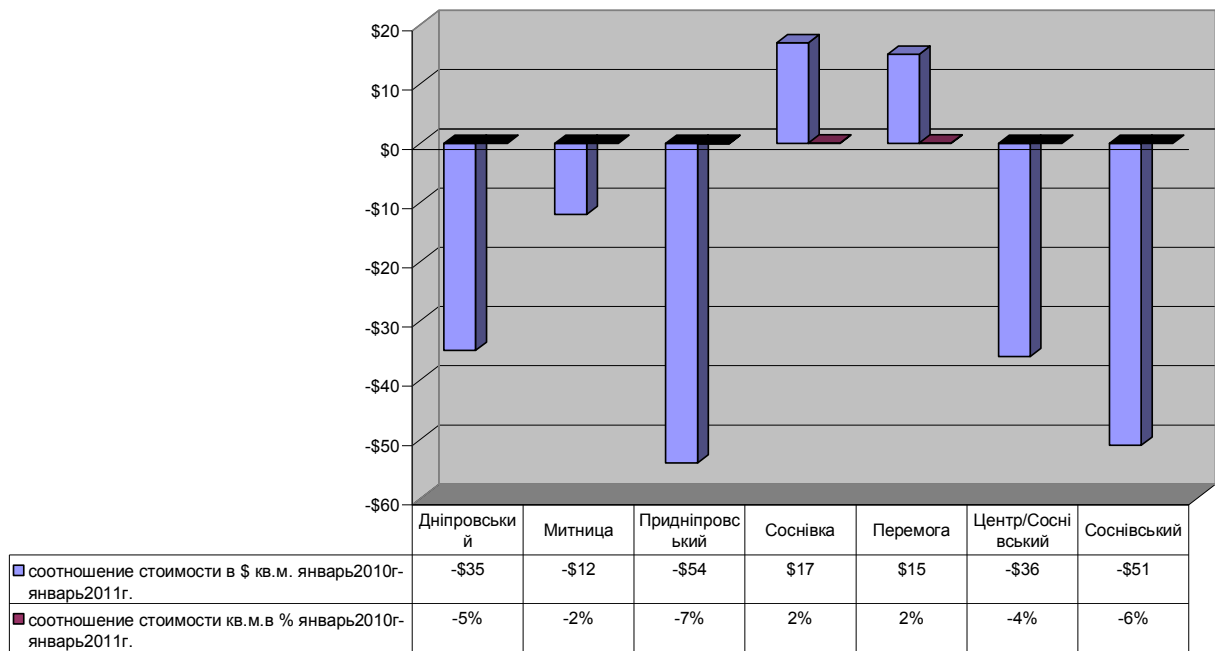
## Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по массивам города Черкассы



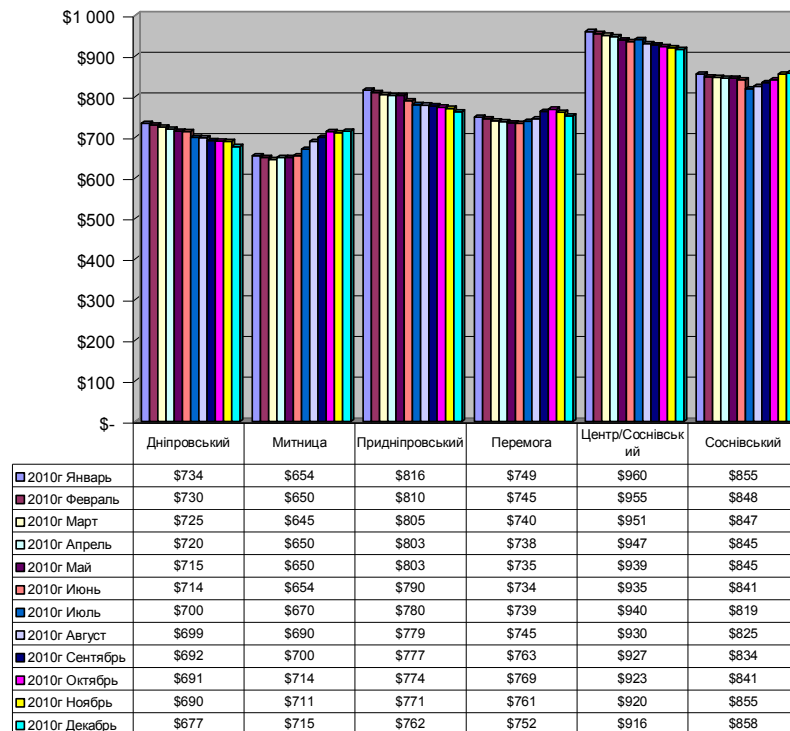
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (Первичный рынок, объекты, сданные в эксплуатацию) по массивам города Черкассы



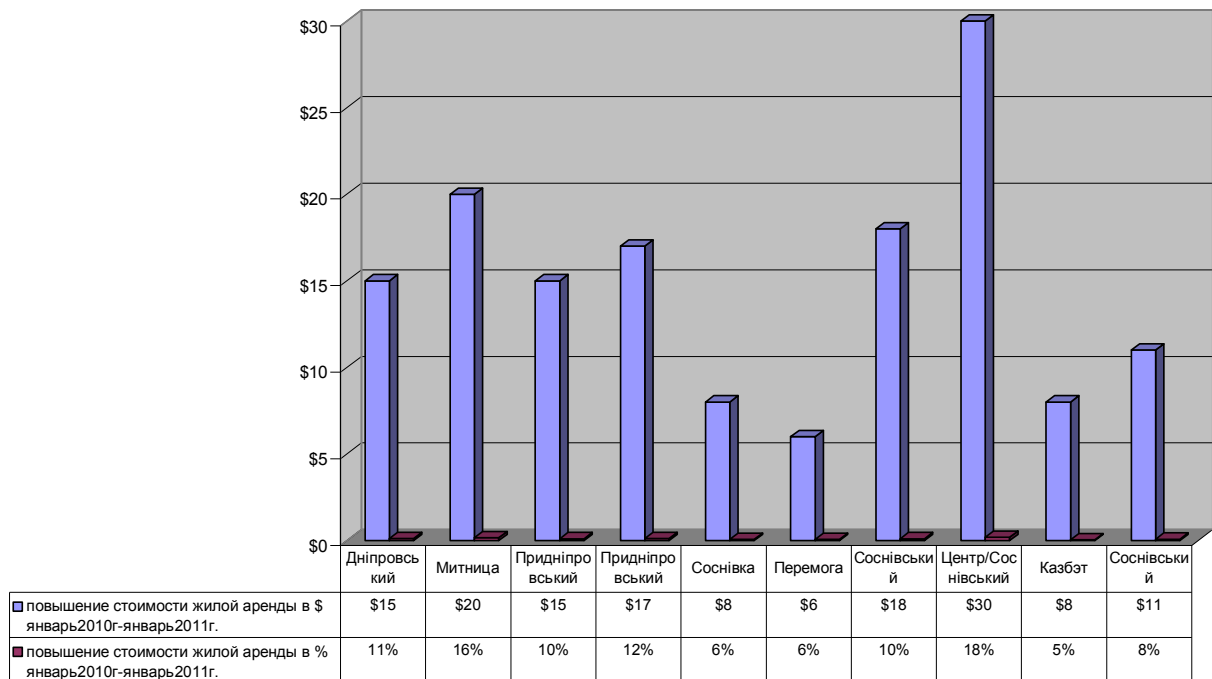
## Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (Первичный рынок, объекты, сданные в эксплуатацию) по массивам города Черкассы



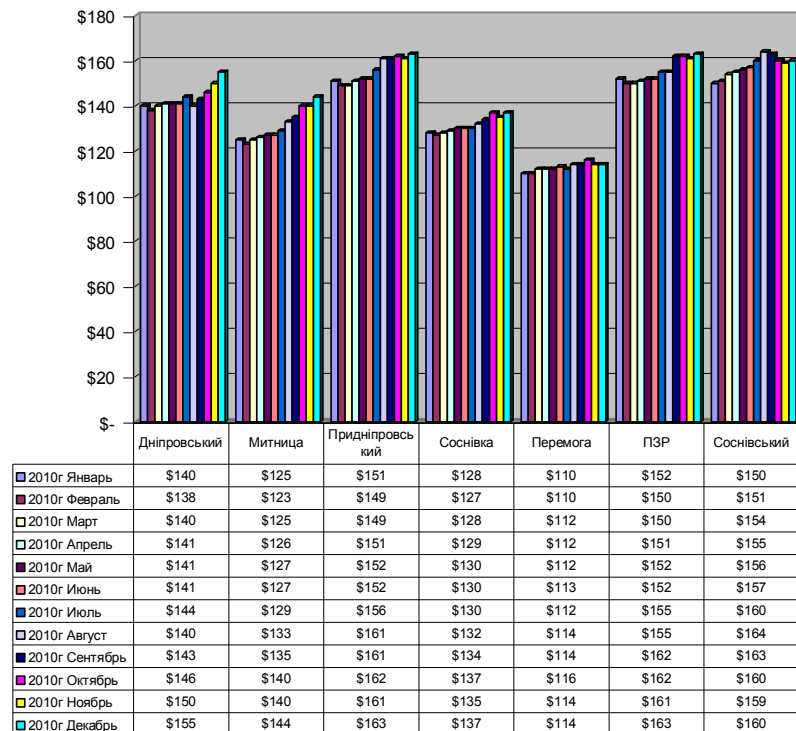
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение Стоимость аренды жилой недвижимости  
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)  
по массивам города Черкассы



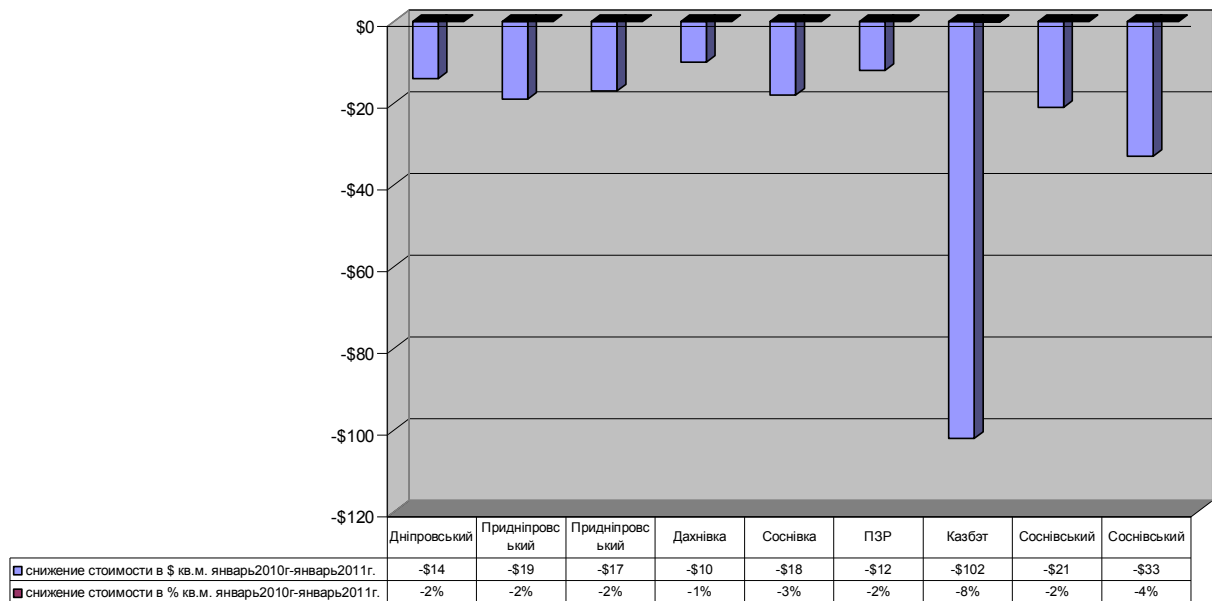
## Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Стоимость аренды жилой недвижимости  
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)  
по массивам города Черкассы

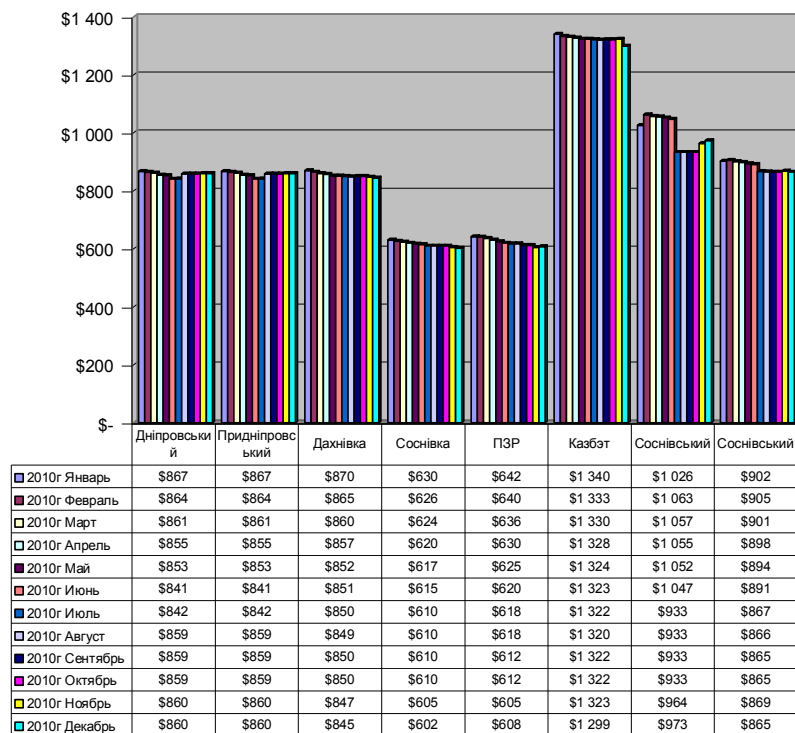




**Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год**  
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**  
 Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей по массивам город Черкассы



**Сравнительные характеристики Январь – Декабрь**  
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**  
 Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по массивам город Черкассы.





## 5. ЗАПАДНЫЙ РЕГИОН



### ЗАПАДНЫЙ РЕГИОН

(ЛЬВОВ, ИВАНО-ФРАНКОВСК, ЛУЦК, РОВНО, ТЕРНОПОЛЬ, УЖГОРОД, ХМЕЛЬНИЦКИЙ, ЧЕРНОВЦЫ).

#### 5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА

Ивано-Франковский, Ровенский, Хмельницкий, Тернопольский и Черновицкий.

Регион имеет выгодное политико-географическое положение, граничит со странами Европы - Польшей, Словакией, Венгрией,

Румынией, Молдовой и Беларусью. Территория региона лежит на перекресте важных международных железнодорожных и шоссейных путей сообщения, пересекается нефте и газопроводами, линиями электропередач. Площадь района составляет 131,2 тыс. кв.км. (21,7% общей территории Украины). Общая численность населения - около 10,7 млн. чел. - Это 23% от его количества в Украине. В Западный регион входит 127 административных районов, 134 города, из них республиканского и областного значения 36, 164 поселка и 8083 сел.

Демографическая ситуация в регионе отличается как более благоприятная по сравнению с другими территориями и средними показателями по стране. Это проявляется в меньших темпах депопуляции населения, и достаточно высокими показателями рождаемости и достаточно низкими показателями смертности. Для района характерно преобладание сельских жителей над городскими, о чем свидетельствует уровень урбанизации - 47%. Выделяется отдельно по этому показателю Львовская область. Львовская область является наиболее урбанизированной (60,3%), областью с наименьшей долей городского населения является Закарпатская - 37%. В общем, район характеризуется большим количеством городских поселений с преобладанием малых городов и поселков городского типа. Характерной чертой сельского расселения горных районов является горно-долинный тип поселений.

Крупнейшим городом является Львов (735 тыс.), другие города значительно уступают ему по населению: Хмельницкий (260 тыс.), Ровно (249 тыс.), Черновцы (250 тыс. человек), Ивано-Франковск (224 тыс. человек), Тернополь (217 тыс. человек), Луцк (209 тыс.), Ужгород (116 тыс. человек), Дрогобыч (78 тыс. человек), Мукачево (83 тыс. человек), Калуш (67 тыс. человек), Ковель (67 тыс.), Нововолыньск (53 тыс.), Кузнецовск (38 тыс.), Дубно (37) и Владимир-Волинский (60 тыс. жителей).

Уровень занятости в Западном регионе является одним из самых низких по стране - около 50%. Район уже несколько десятилетий отмечается избытком трудовых ресурсов и, соответственно, высоким уровнем нагрузки на одно свободное рабочее место. По методике МОТ, средний уровень безработицы в 2009 г. составил 8,8%. Самые высокие показатели зафиксированы в Ровенской области (12,7%), Тернопольской (11,3%), Закарпатской (9,9%), Черновицкой (9,4%), самый низкий - в Львовской (8,5%).

Район можно отнести к аграрно-индустриальным по отраслевой структуре занятости. В сельском хозяйстве занято 44,4%, в промышленности - 17,6%. Западный регион специализируется на сельскохозяйственном производстве, на основе которого сформирован мощный агропромышленный комплекс.

Промышленность района представлена энергетикой, Соломбальский и целлюлозно-бумажной, нефтяной и нефтеперерабатывающей, химической, пищевой и легкой промышленностью.

## **5.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ЛЬВОВА.**

Город Львов разделен на шесть административных районов: Галицкий, Лычаковский, Железнодорожный, Франковский, Шевченковский, Сиховский. Население Львова составляет 751 тыс. человек.

Центральная часть города: Исторический центр и центральная часть города, представлена торговой (торговые центры, магазины, рестораны, бары), офисной, административной и жилой недвижимостью. Жилая недвижимость представлена домами, построенными в XVII - XVIII веках. Это - квартал улиц Армянской и Краковской, площадь Рынок, улица Русская.

Следующий тип жилья - "польские" дома (начало и середина XIX века). Это улицы Галицкая, Князя Романа, Франко, Зеленая, начало Лычаковской.

Австрийская застройка типа "люкс". Это улицы Валовая, Галицкая, проспект Шевченко, Фредри, Новакивского, Дудаева, Бандеры, Ефремова, Коновальца.

Примыкающие к центральной части города: Лычаковская-Тарновского, Высокий Замок, Витовского Стуса, Новый Львов, Погулянка, Городецкая - Антоновича, Шевченко - Хмельницкого, Шевченко - Городецкая, Чупринки - Сахарова, представленная торговой, офисной, административной и жилой недвижимостью, офисная недвижимость представлена офисными центрами класса А и В по улицам Сахарова, Тургенев, Старый рынок, начало Зеленой.

Спецификой жилой недвижимости являются польские люксы. Это отдельные дома на улицах Ефремова, Коновальца, Польскими "люксами" застроена улица Костеливка, Табачников, Кубийовича, Песочная. Сюда относятся и отдельные дома на ул.

Лычаковской и боковые улицы от нее. Львовские особняки. Некоторые из них - бывшие дачи состоятельных горожан еще при польских и австрийских времен. Это частные дома вблизи Шевченковского гая, а также в районе улиц Гипсовой, Партизанской и Коновальца. Другие львовские особняки построены в брежневские времена. Новейшие дома, как правило, не более пяти этажей, имеют индивидуальную планировку, с гаражами, площадь квартир - от 100 до 250 квадратных метров. "Сталинки" - добротные кирпичные малоэтажные дома: проспект Черновола, районы улицы Остроградских, Тургенева, начало улицы Шевченко.

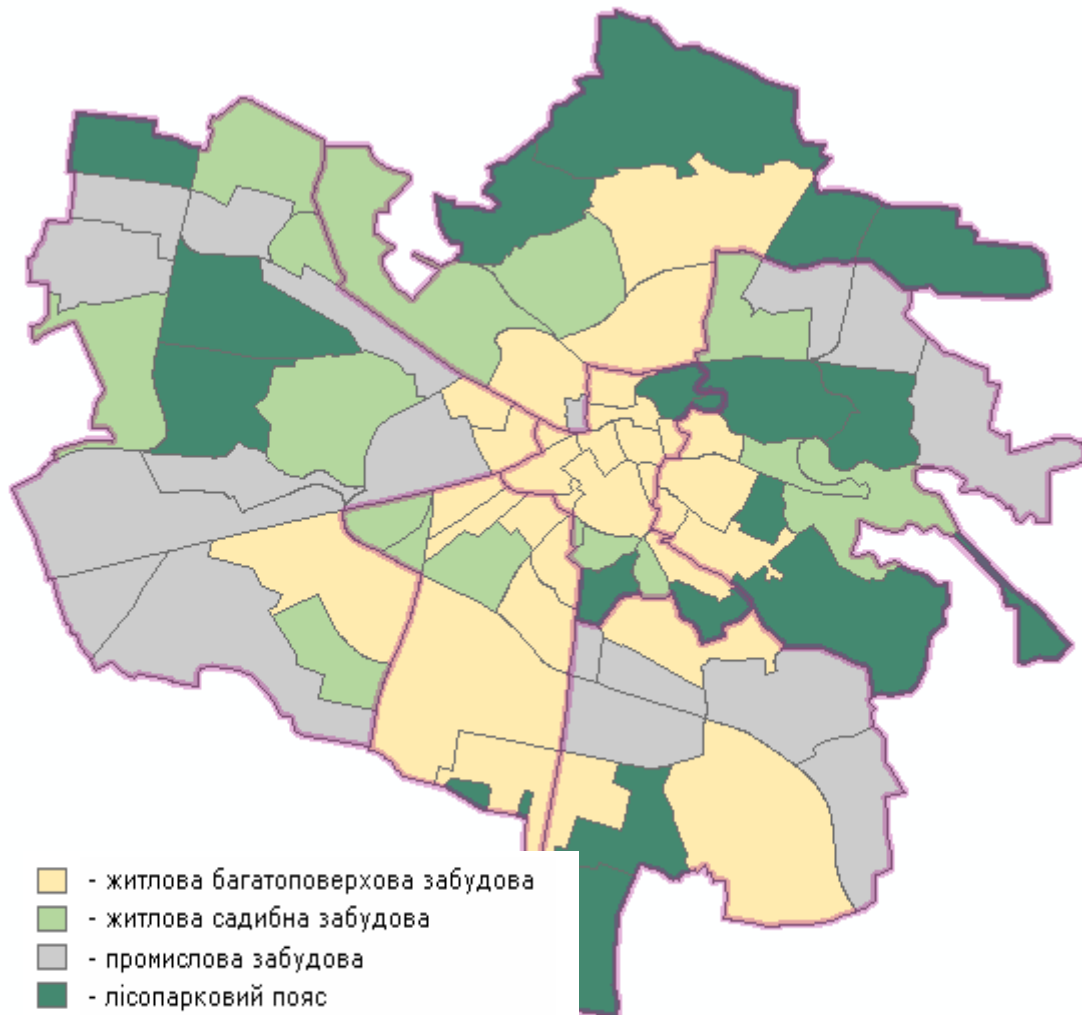
Спальные районы города: Профессорская колония, Шевченковский гай Снос, Стрыйская-автовокзала, Сихов-Козельники, Майоровка - Пасечная, Белогорща, Левандовка-Белогорща, Выговского - Патона, Выговского-Скнилов, Любинская - Выговского, Кортумова гора, Замарстынов - Голоско, Черновола - Варшавская, Научная В. Великого, Збоища Щурата, Топольная Гринченко, характеризуется в основном жилой застройкой типа "Хрущевки", которые строились на 50 лет. Срок их эксплуатации уже истек.

Квартиры в "хрущевках" - малокомфортная для проживания. Высота потолков - 2,5 метра. Четырех пятиэтажные "хрущевки" находятся на Новом Львове (район Днистерская), на улицах Пасечной, Княгини Ольги, Табачников. "Брежневка" пятиэтажные и девятиэтажные с улучшенной планировкой кирпичные и панельные дома - район улиц Любинской, Выговского, Владимира Великого, Сихов, ул. Гетьмана Мазепы, Рясное.

Новейшие девятиэтажные дома - район улицы Пасечная, Сыхова, Аэропорта. А также широко представлена торговыми центрами, магазинами, рыночными центрами «Шувар» (Сыхов), «Южный» (Аэропорт), «Галицкий перекресток». Офисными центрами класса В. по улицам Богдана Хмельницкого, Гарматия, улицы Научная.

Промышленные районы города: Снос, Галицкая перекресток, Промзона Стрыйской, Промзона Зеленой, Промзона Обильное, Промзона Сигнивка, Промзона Скнилов, Р-н Аэропорта, Промзона Привокзальная, Промзона Научной характеризуется в основном промышленной, складской, торговой и жилой застройкой.

Окраина города: Винниковское озеро, Глинянский тракт - Лисиничи, р-н Ипподрома, Розточья, Обильное (1,2) - Каменка, Брюховичи, Сокольники, с. Солонка Малечковичи, Давидов Зубра, Борки характеризуется в первую очередь современными коттеджными застройками, малоэтажной жилой застройкой, складской и промышленной недвижимостью. В районе Ипподрома (конечная Стрыйская) введен пока единственный во Львове офисно-складской логистический центр сетевой фармацевтической компании «Аптека третьего»

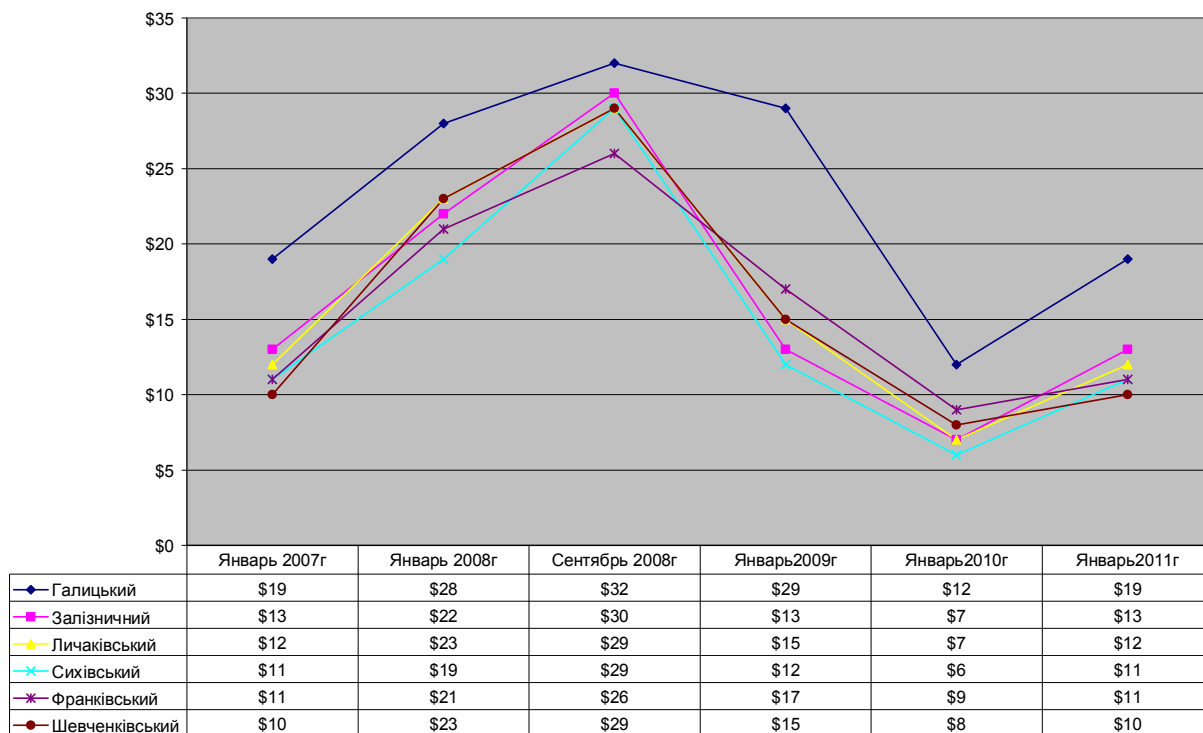


### 5.3. РЕТРОСПЕКТИВА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ЛЬВОВ

Для того чтобы детально анализировать рынок недвижимости необходимо сегментировать его по целевому назначению недвижимости и по классам (конструктивным особенностям), необходимо знать и применять ценовое зонирование исследуемого города, в данной работе будут представлены административные районы исследуемых городов. Также необходимо знать, как развивался рынок недвижимости (ретроспективу). Предлагается посмотреть (ретроспективу) графики по сегментам рынка недвижимости города Львов.

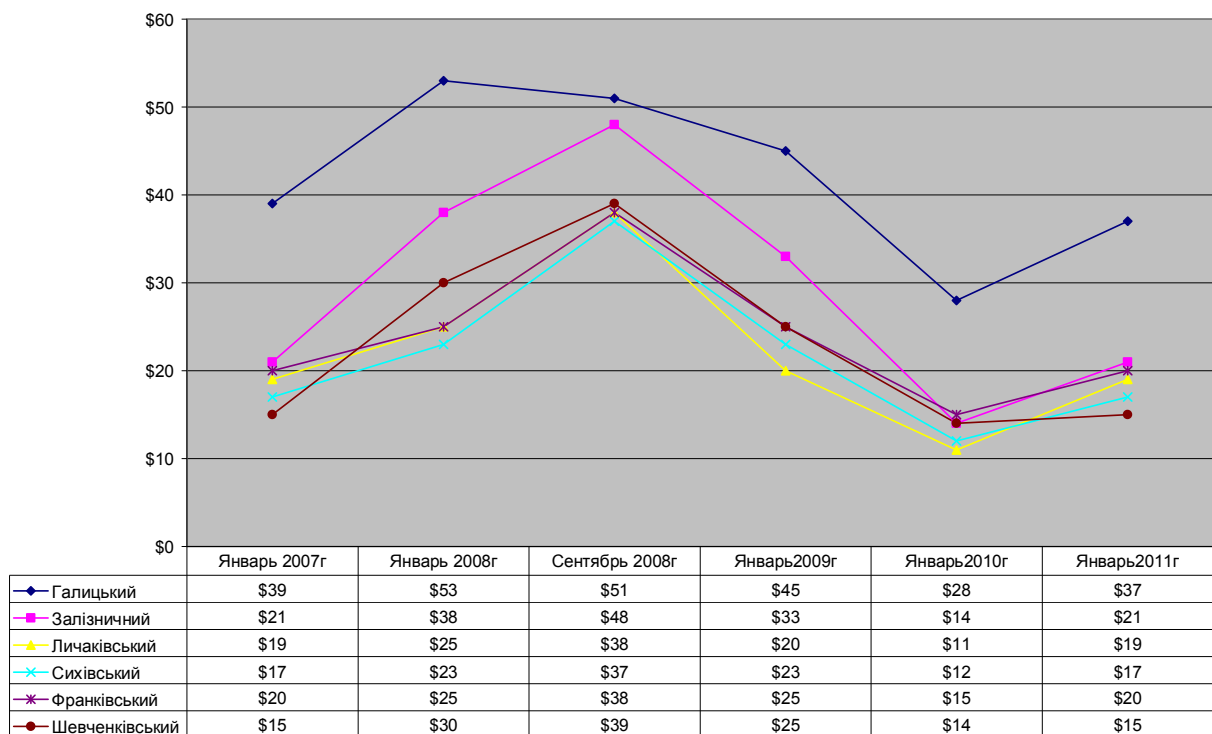
#### Динамика ценового состояния сегмента аренды коммерческой недвижимости (офисные помещения) Январь 2007 год – Январь 2011 год

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса С. – F. по Административным районам города Львова.



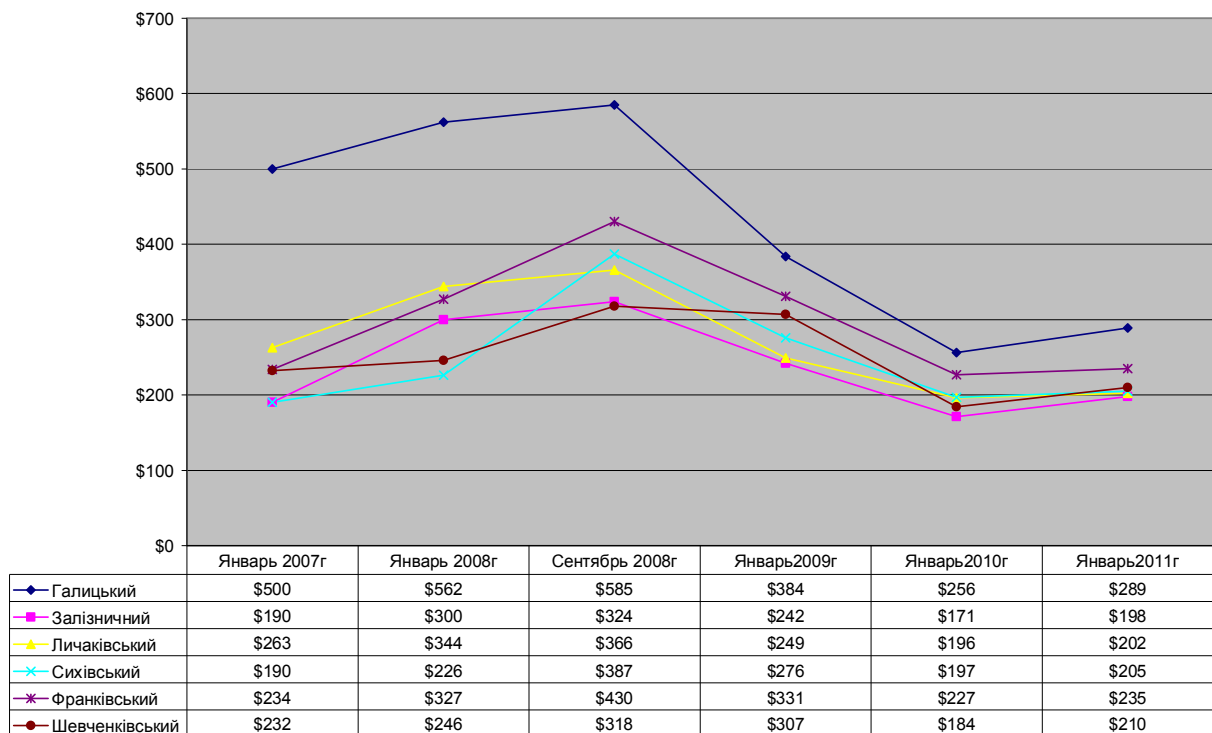
#### Динамика ценового состояния сегмента рынка коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны) Январь 2007 год – Январь 2011 год

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью от 100 до 600 кв.м.) по Административным районам города Львова



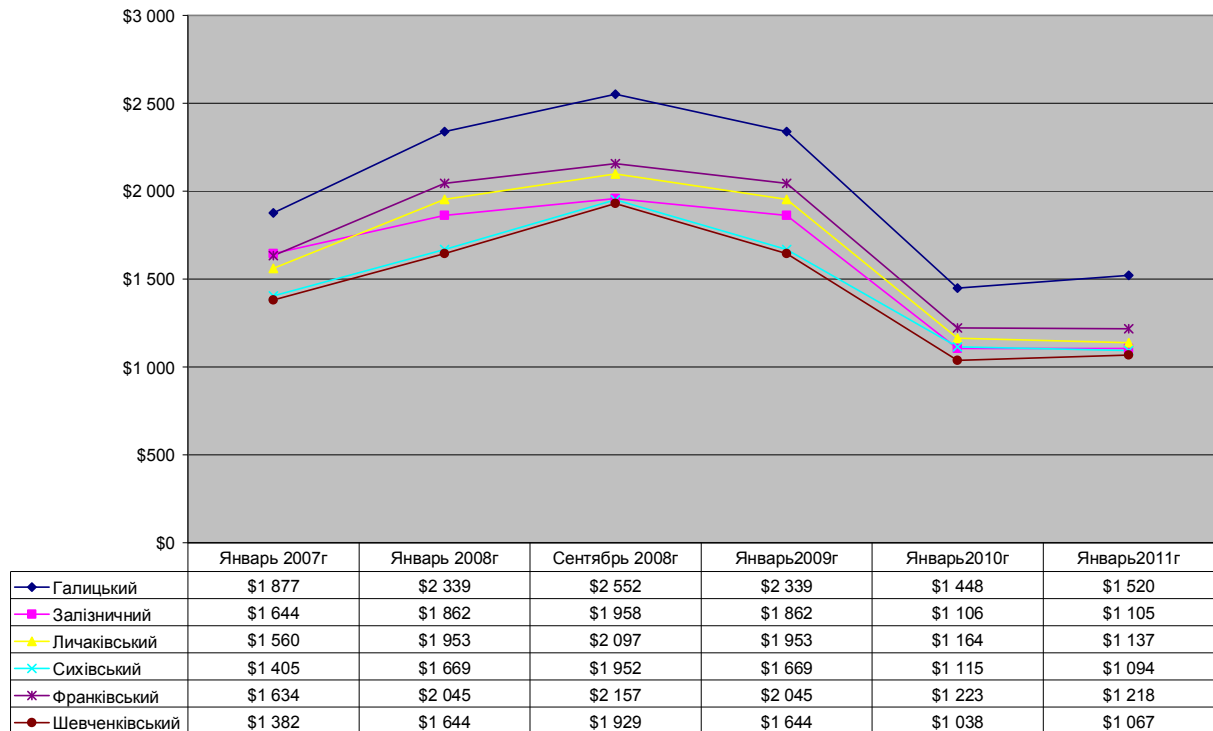
### Динамика ценового состояния сегмента аренды рынка жилой недвижимости города Львова Январь 2007 год-Январь 2011 год.

Средняя стоимость кв.м. аренды жилой недвижимости по Административным районам города Львова



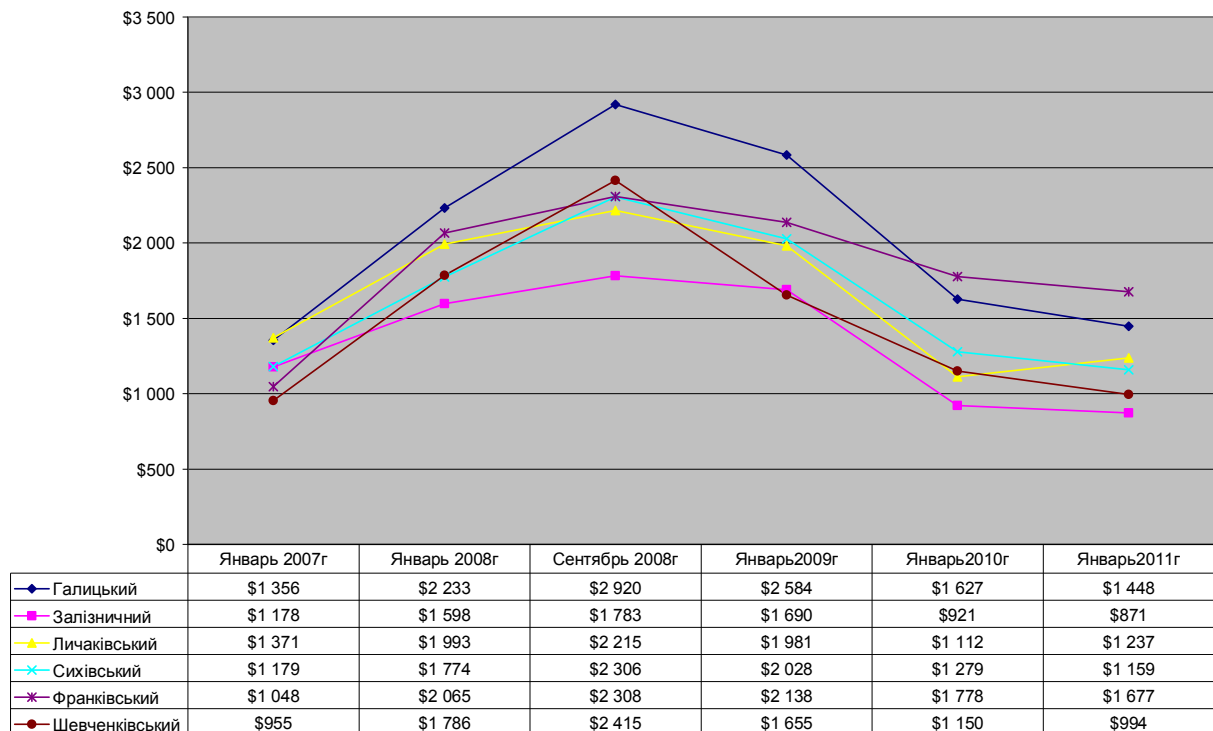
## Динамика ценового состояния вторичного рынка жилой недвижимости города Львова Январь 2007 год-Январь 2011 год.

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (вторичный) рынок по Административным районам города Львова.



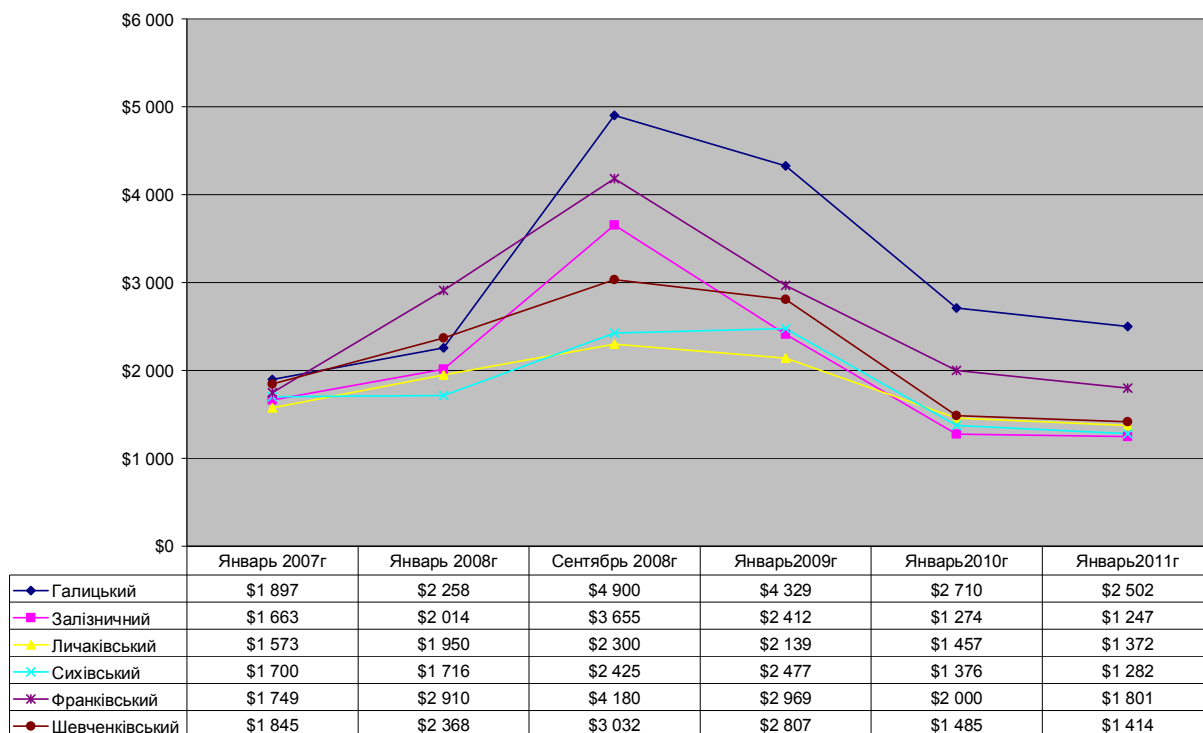
## Динамика ценового состояния рынка коммерческой недвижимости (офисные помещения) Январь 2007 год – Январь 2011 год

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса С. – F. по Административным районам города Львова.



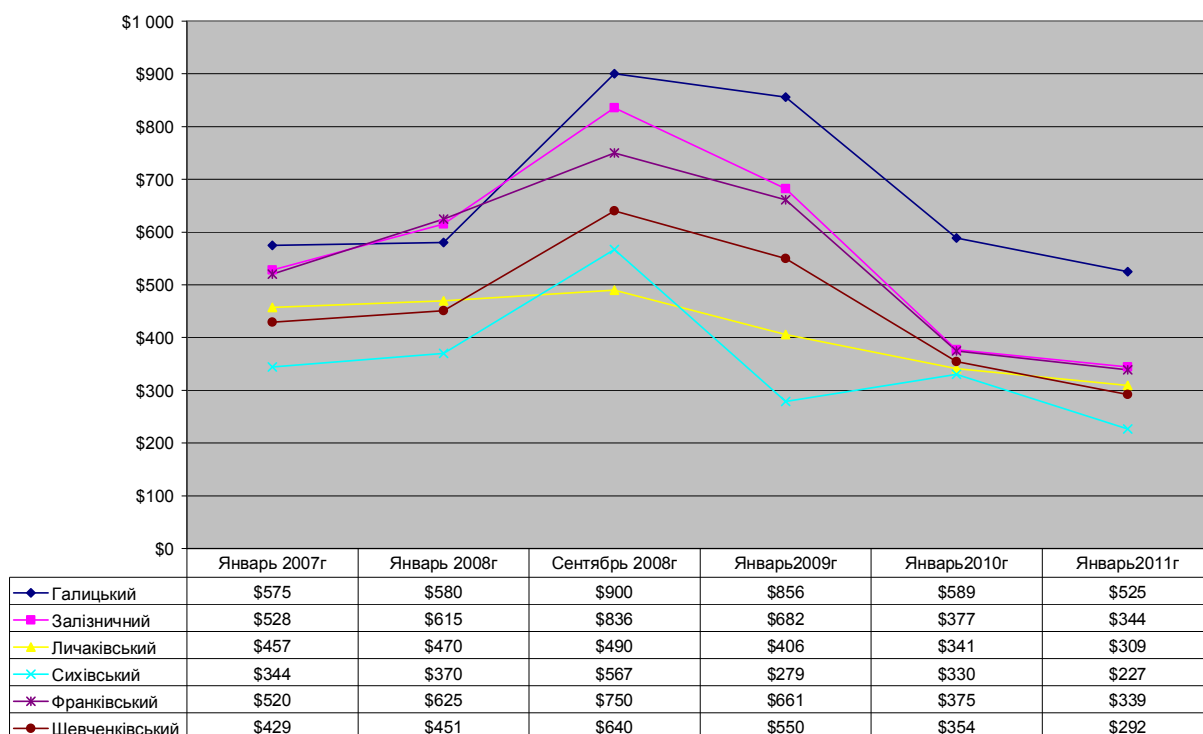
**Динамика ценового состояния рынка коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны) Январь 2007 год – Январь 2011 год**

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью от 100 до 600 кв.м.) по Административным районам города Львова



**Динамика ценового состояния рынка производственной недвижимости класс А. (заводские фабричные помещения) склады класс С класс D.**

**(производственно складские помещения) Январь 2007 год – Январь 2011 год**  
Средняя стоимость кв.м. производственной недвижимости по Административным районам города Львова.

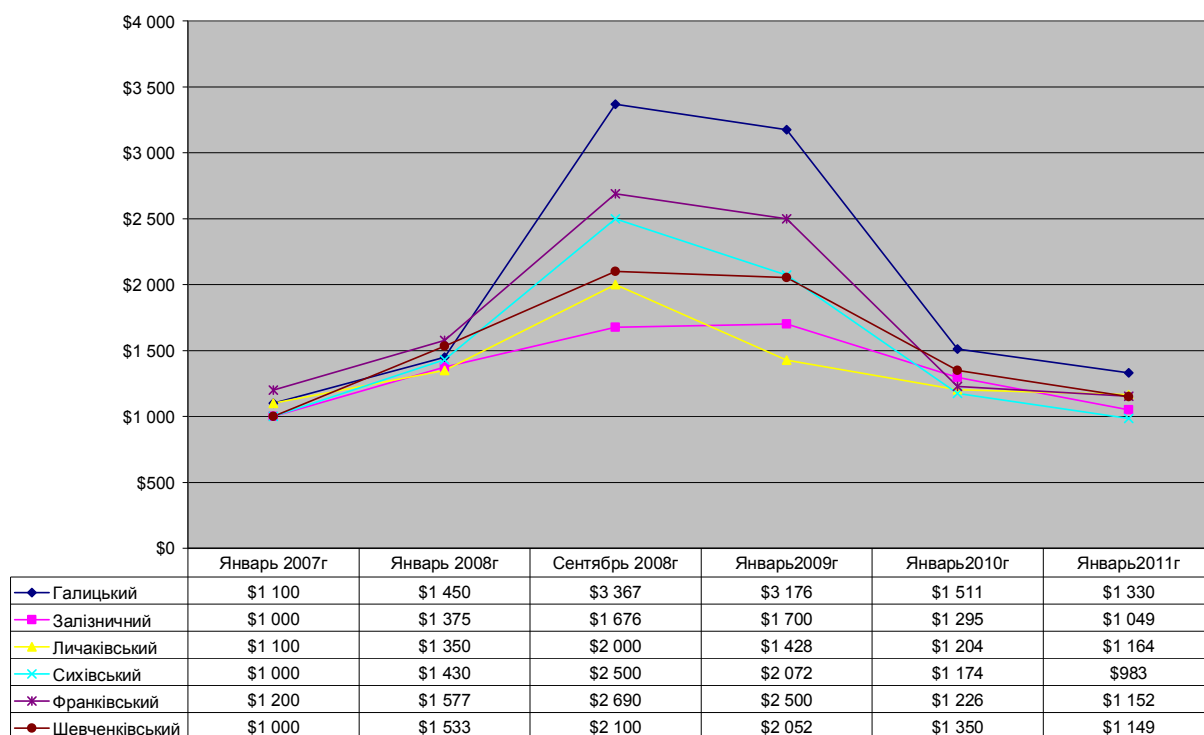




**Динамика ценового состояния рынка коммерческой недвижимости  
Нежилые помещения в административных зданиях класс D.**

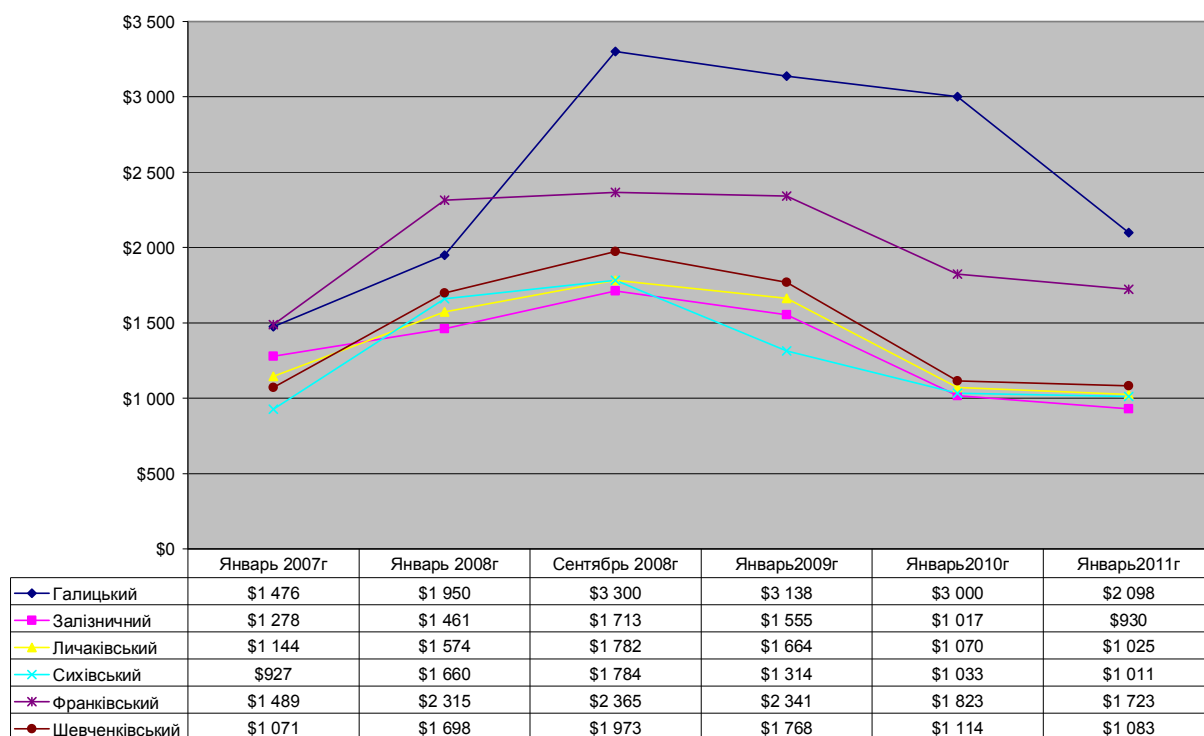
**Январь 2007 год – Январь 2011 год**

Средняя стоимость кв.м. нежилых помещений в административных зданиях по Административным районам города Львова.



**Динамика ценового состояния сегмента рынка, домовладение с земельным участком класс E класс F. Январь 2007 год – Январь 2011 год.**

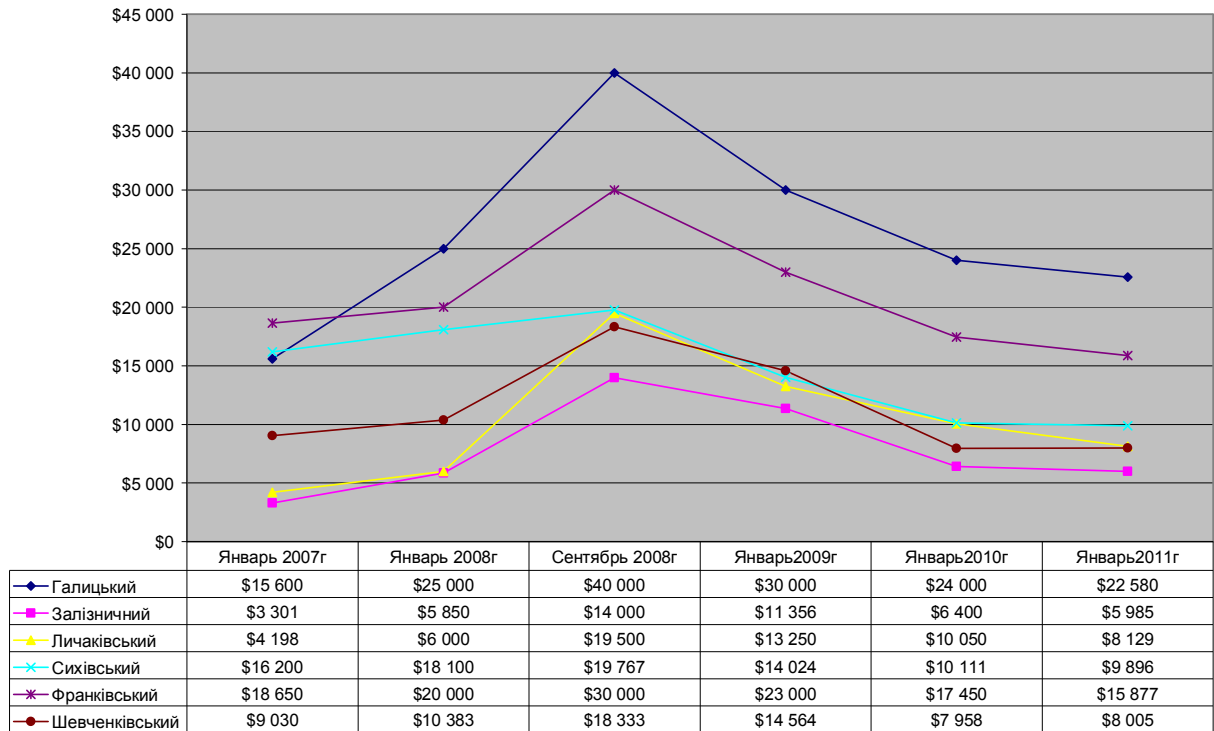
Средняя стоимость кв.м. домовладения с земельным участком по Административным районам города Львова.



**Динамика ценового состояния сегмента рынка, земельные участки класс A.**

## Январь 2007 год – Январь 2011 год.

Средняя стоимость сотки земельного участка по Административным районам города Львова.



## РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ЛЬВОВ 2010 год.

**В сегменте рынка, вторичная недвижимость** города Львова, за 2010 год происходили следующие процессы:

Данный сегмент рынка находится в фазе (Recession) падения или рецессии, в нижней точке фазы, которая называется стадия депрессивной стабилизации.

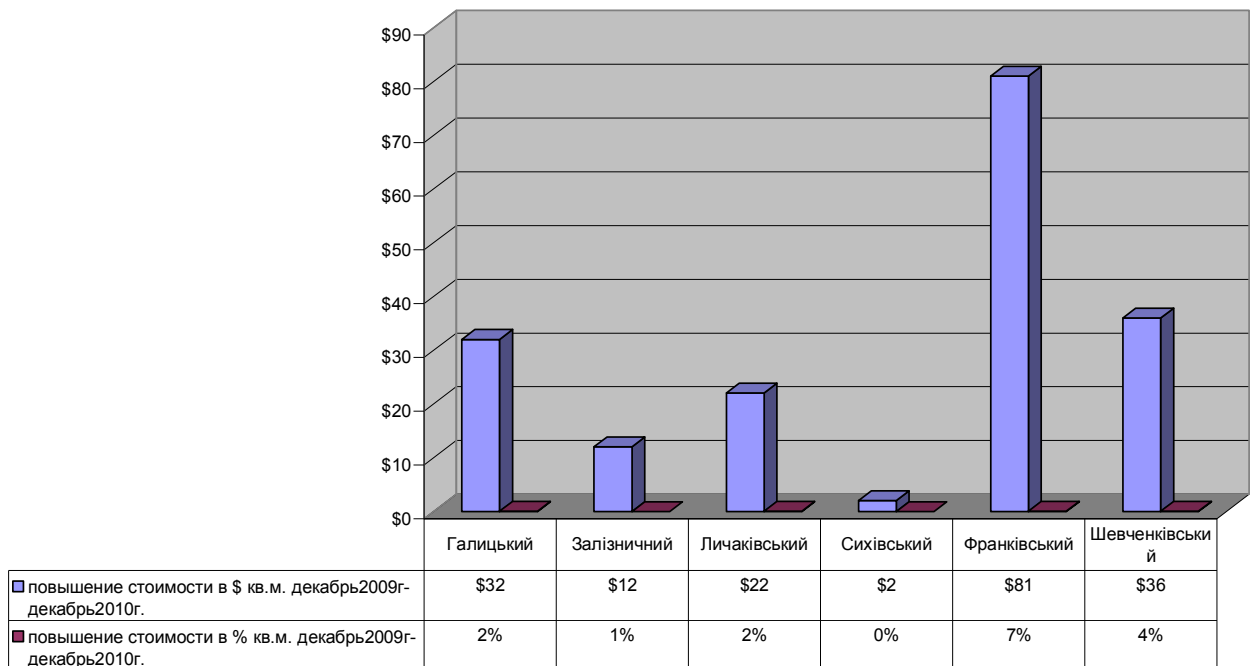
Наблюдается стабилизация, цены начинают незначительно расти, во время этой фазы активность продаж очень низка, снижение стоимости кв.м. недвижимости варьируется в зависимости от класса недвижимости и ее географического месторасположения (ценового зонирования). Одни районы могут сильно пострадать во время экономического спада, на другие районы экономический спад может повлиять незначительно. Новое строительство почти не ведется.

**В сегменте рынка, аренда жилой, коммерческой недвижимости,** города Львова, за 2010 год происходили следующие процессы:

В этом сегменте рынка наблюдается стабилизация, цены начинают незначительно расти. Данный сегмент рынка находится в нижней точке фазы (Recession), которая называется стадия депрессивной стабилизации.

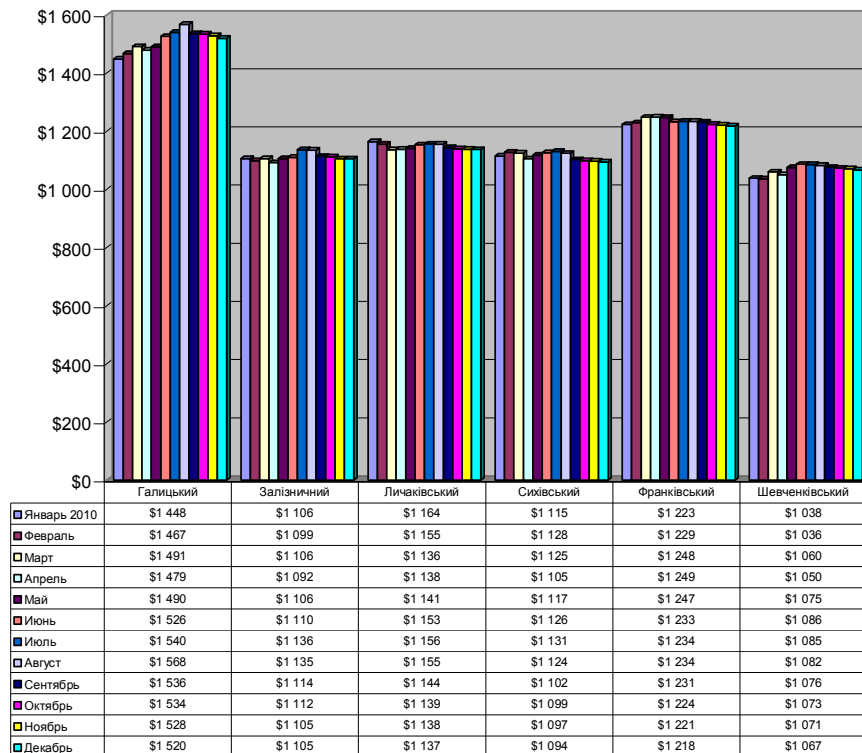
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год. Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по Административным районам города Львов.



## Сравнительные характеристики Январь-Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок) по  
Административным районам города Львов

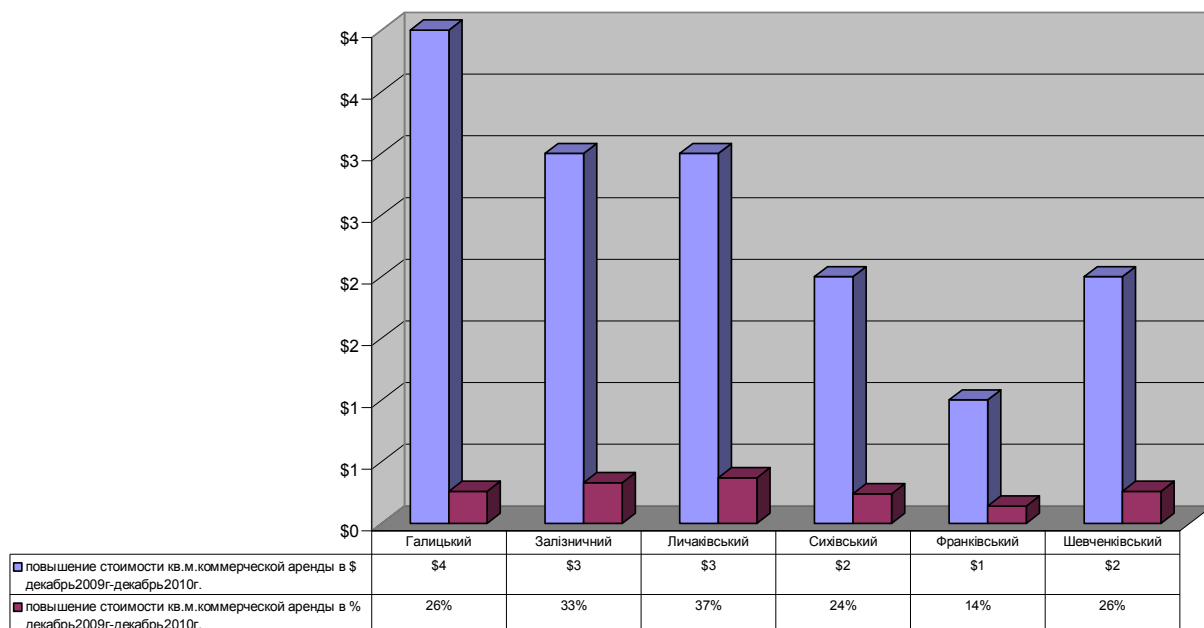


## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год.

### Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости Аренды кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса С. – F.

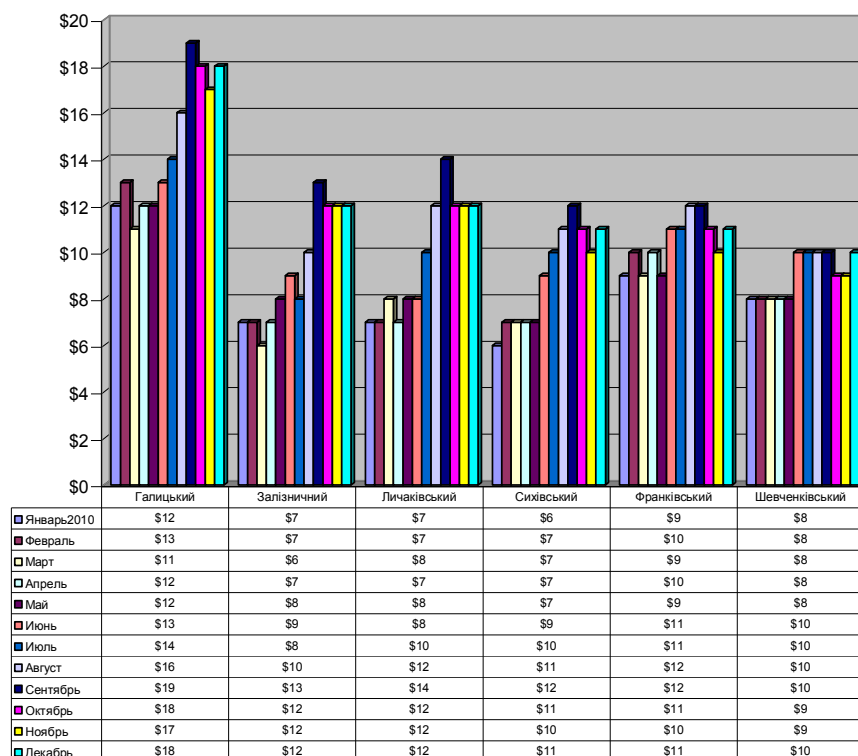
по Административным районам города Львов.



## Сравнительные характеристики Январь- Декабрь

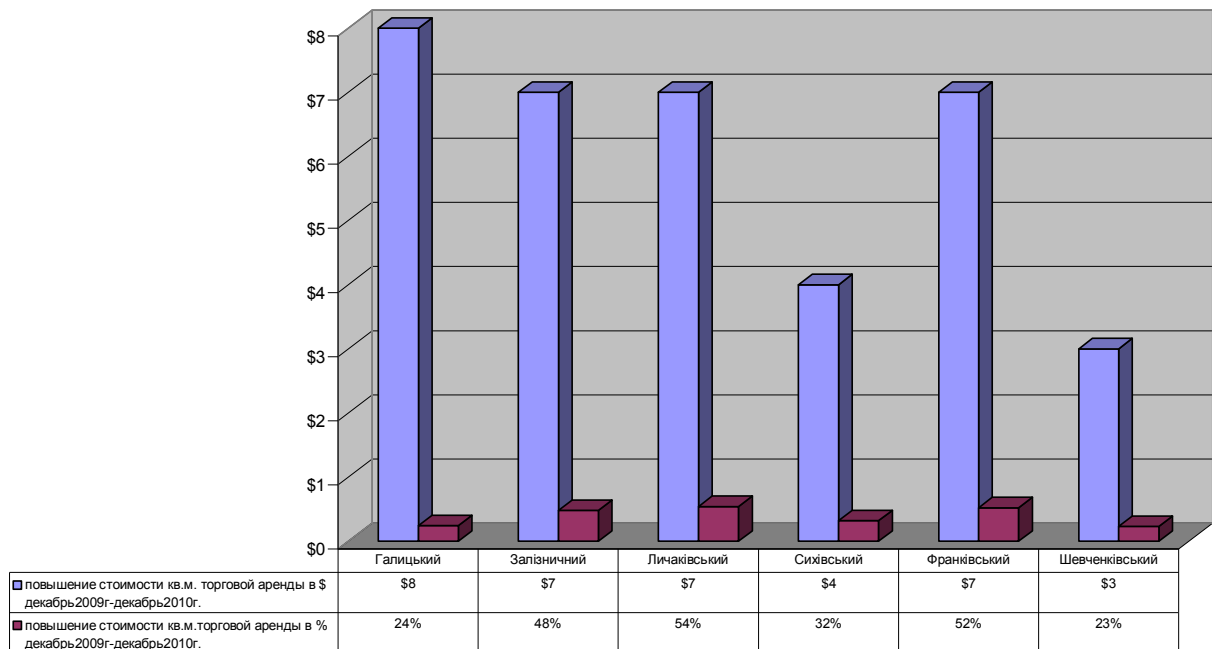
### Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Аренда кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса С - F по Административным районам города Львов.



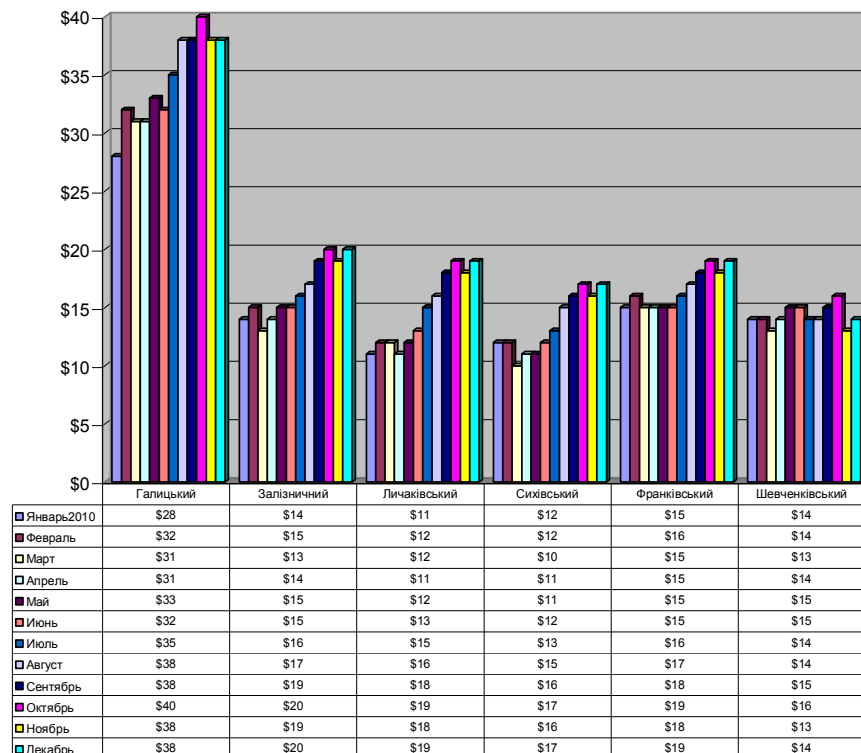
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год. Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости аренды кв.м. коммерческой недвижимости (торговая недвижимость от 100 до 600 кв.м.) по Административным районам города Львов.



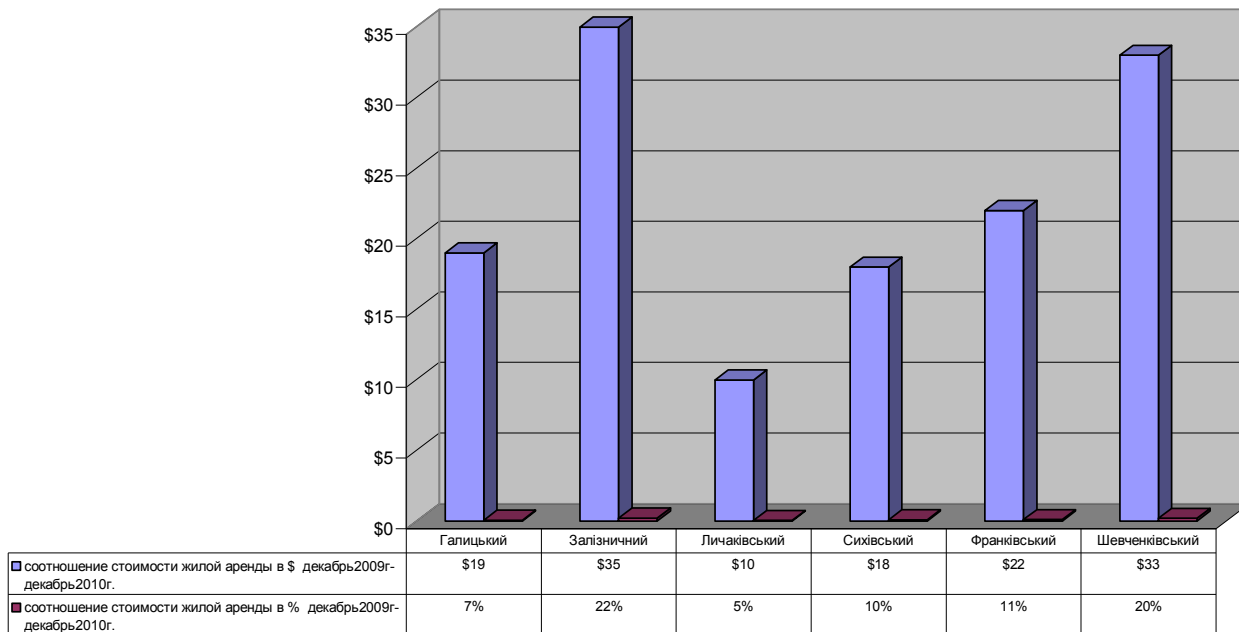
## Сравнительные характеристики Январь- Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Стоимость аренды кв.м. коммерческой недвижимости (торговая недвижимость от 100 до 600 кв.м.) по Административным районам города Львов.



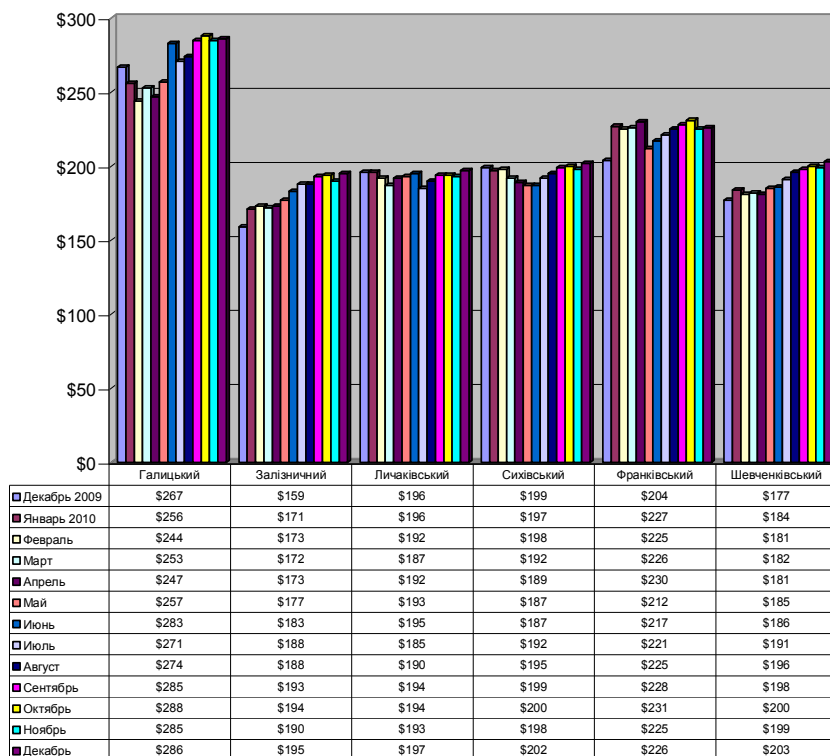
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год. Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости аренды жилой недвижимости  
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)  
по Административным районам города Львов.



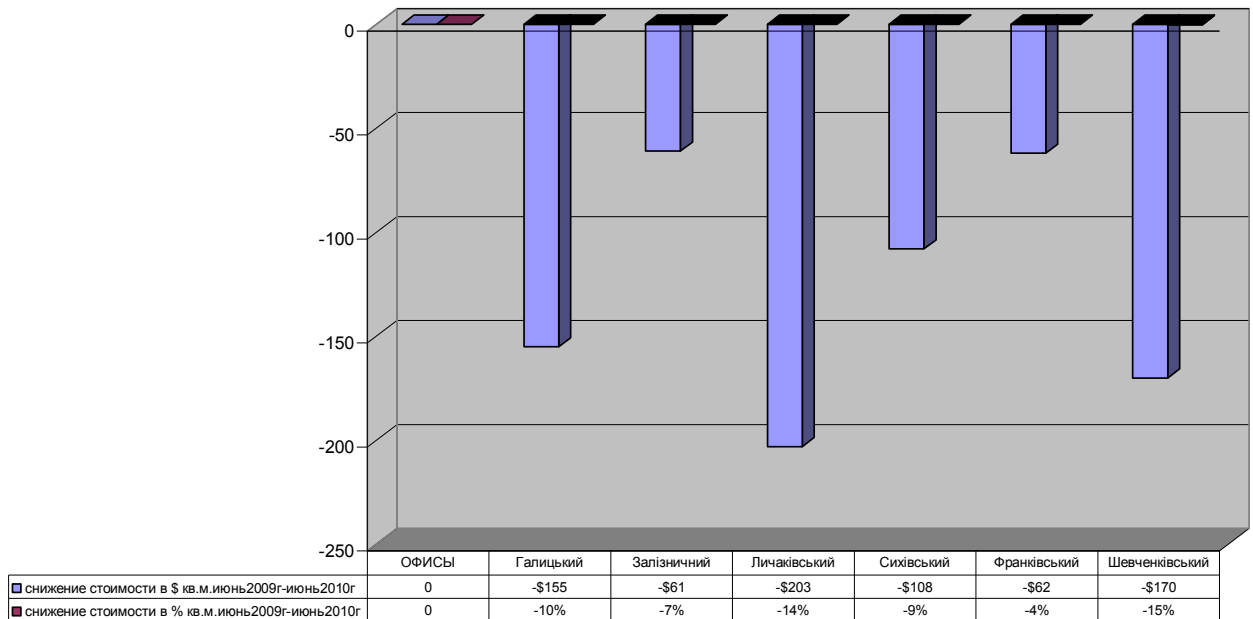
## Сравнительные характеристики Январь- Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость аренды жилой недвижимости  
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)  
по Административным районам города Львов.



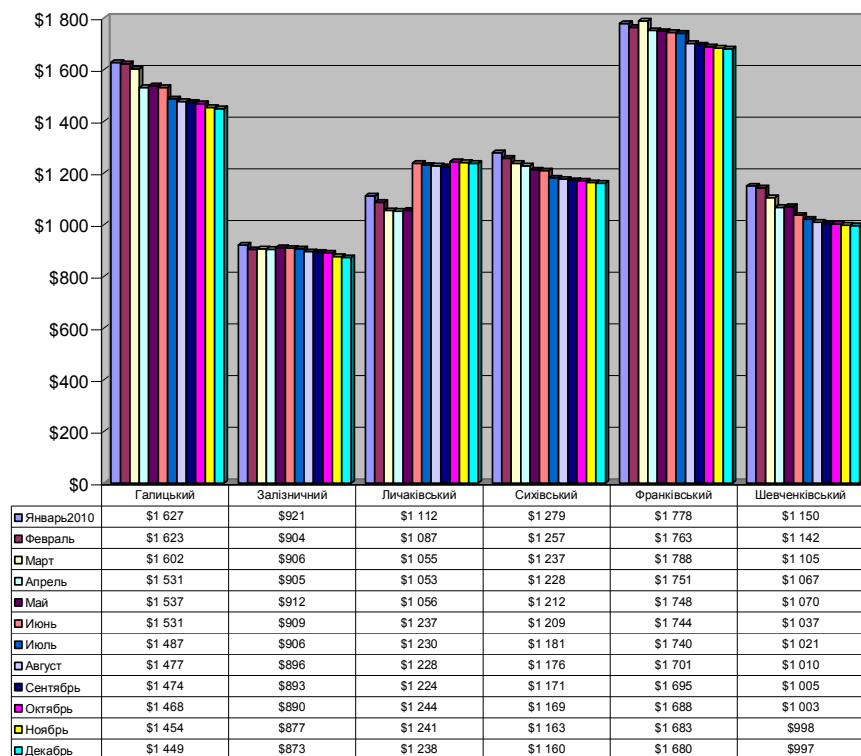
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год. Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв. м) класса С – F. по Административным районам города Львов.



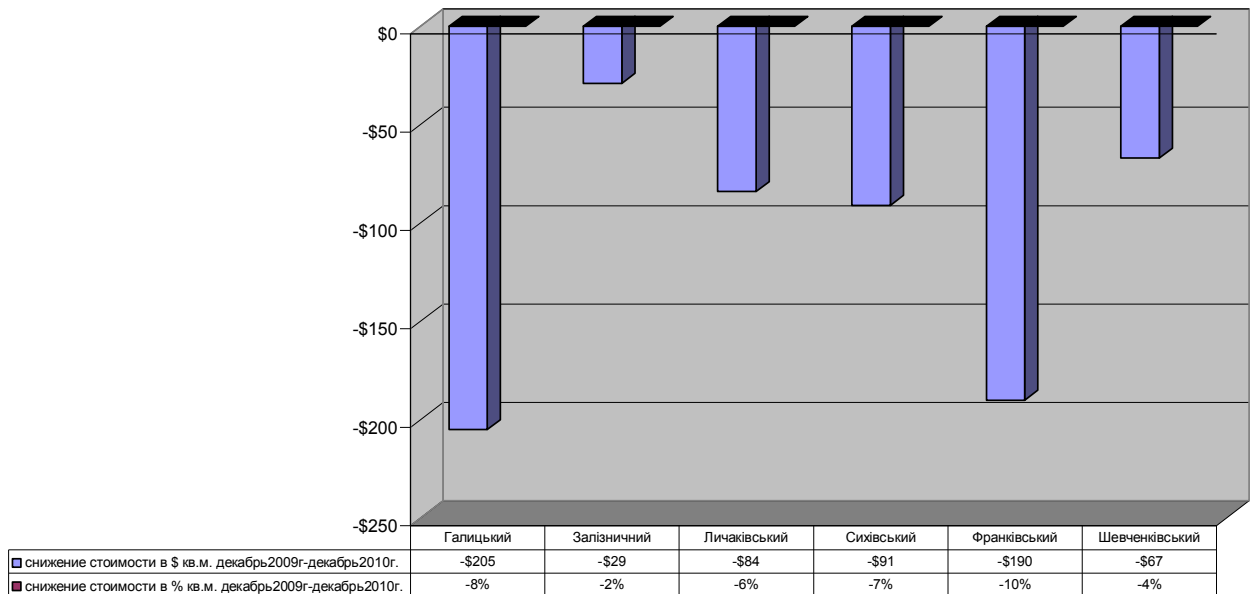
## Сравнительные характеристики Январь- Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв. м) класса С – F. по Административным районам города Львов.



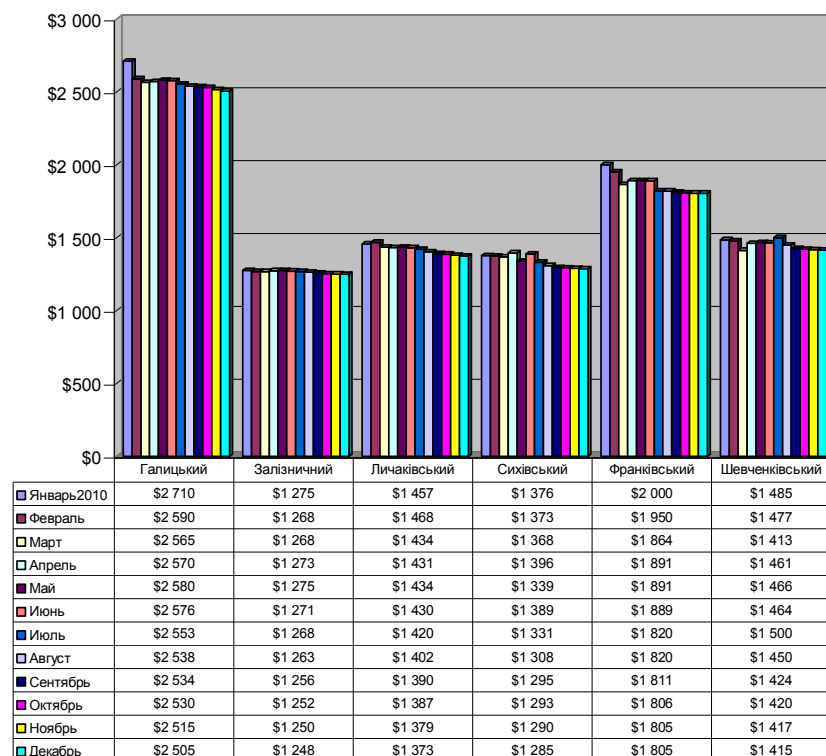
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год. Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости  
(кафе, бары, магазины, рестораны площадью 100-600 кв.м.)  
по Административным районам города Львов.



## Сравнительные характеристики Январь- Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

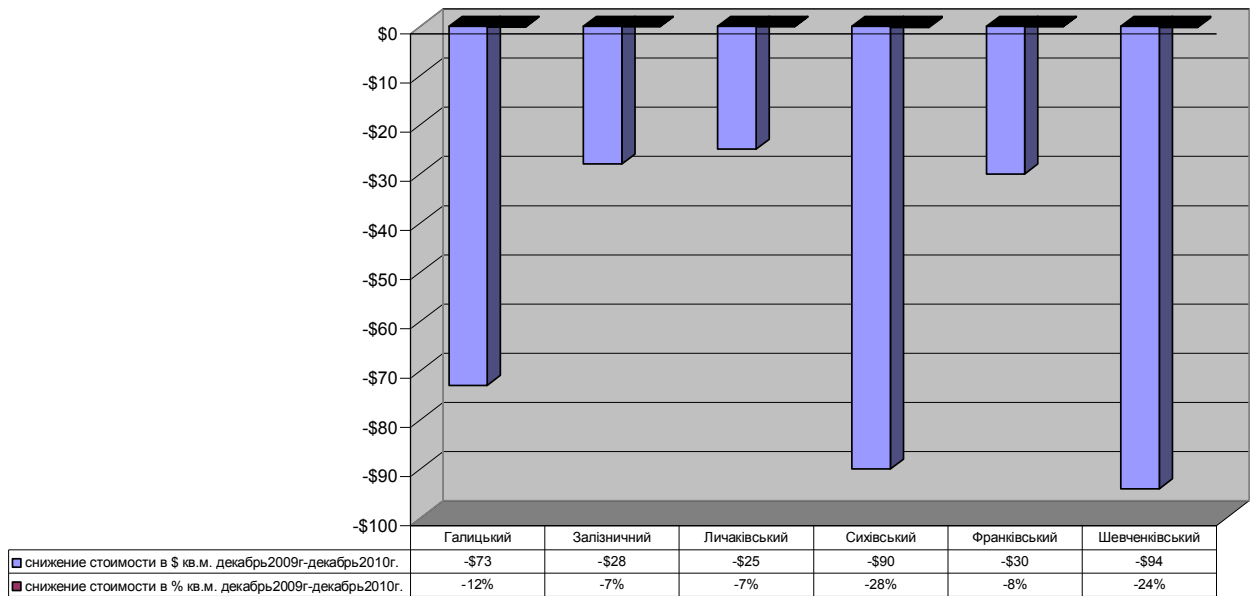
Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости  
(кафе, бары, магазины, рестораны площадью 100-600 кв.м.) по  
Административным районам города Львов.





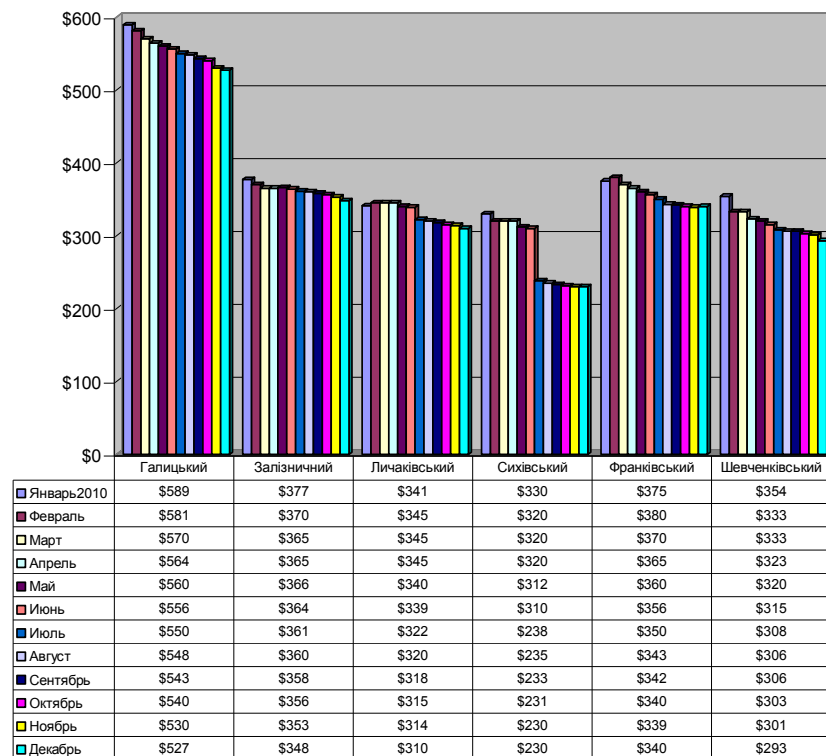
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год. Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. производственной недвижимости (производственные комплексы, склады, ангары, площадью 100-5000 кв.м.) по Административным районам города Львов.



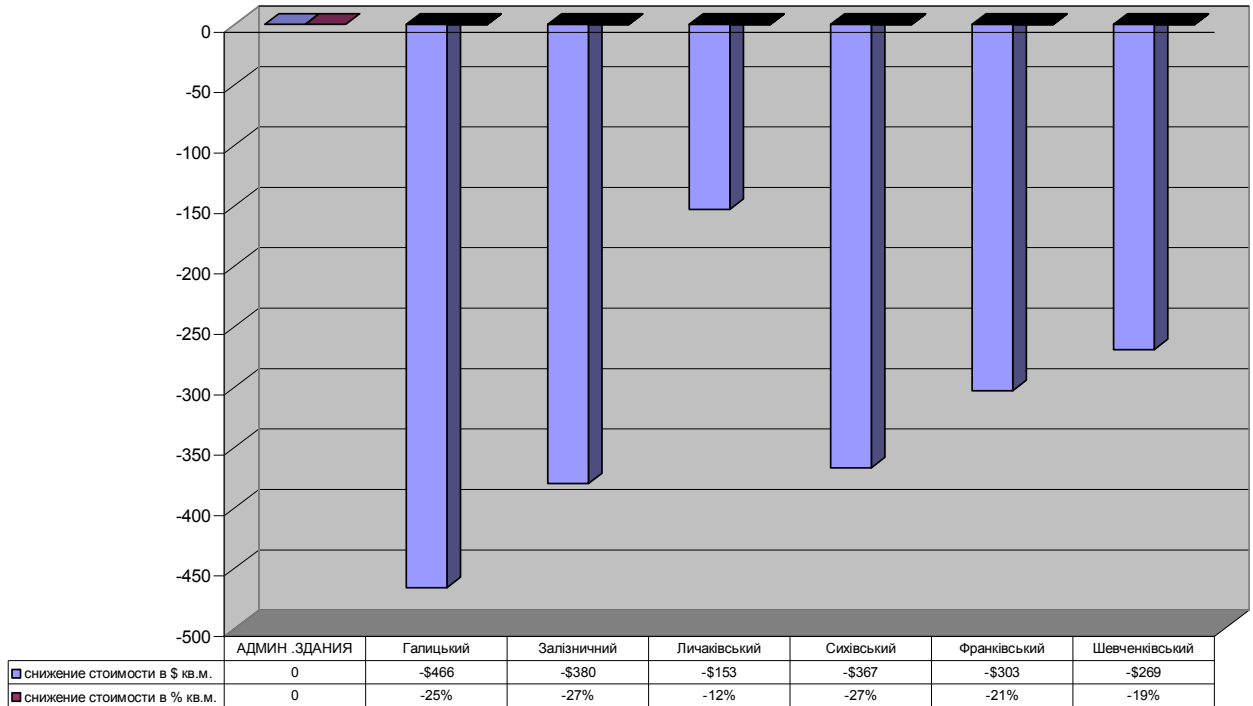
## Сравнительные характеристики Январь- Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. производственной недвижимости (производственные комплексы, склады, ангары, площадью 100-5000 кв.м.) по Административным районам города Львов.



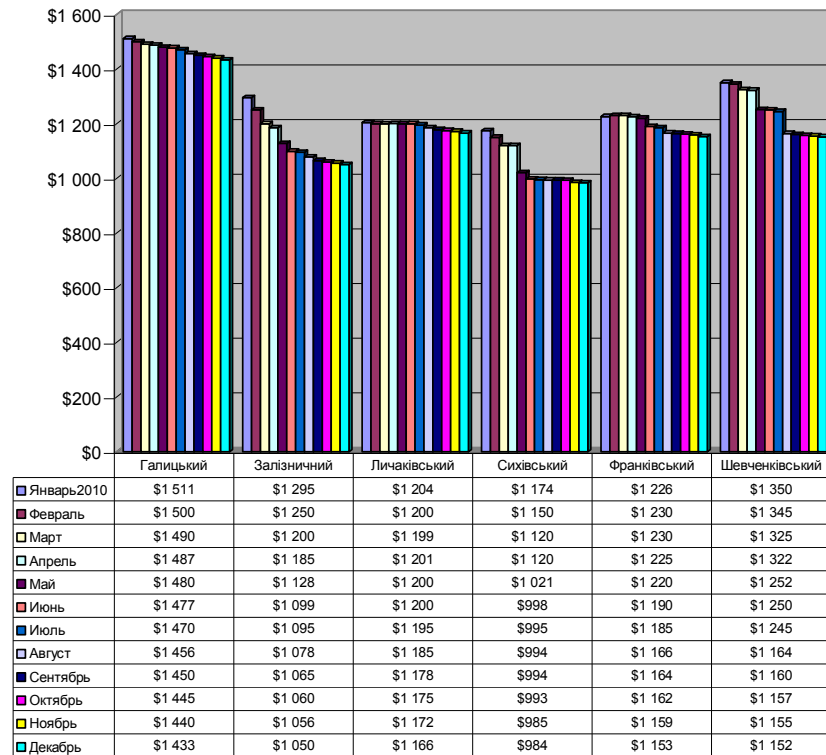
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год. Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости (административные здания площадью 100-5000 кв.м.) по Административным районам города Львов.



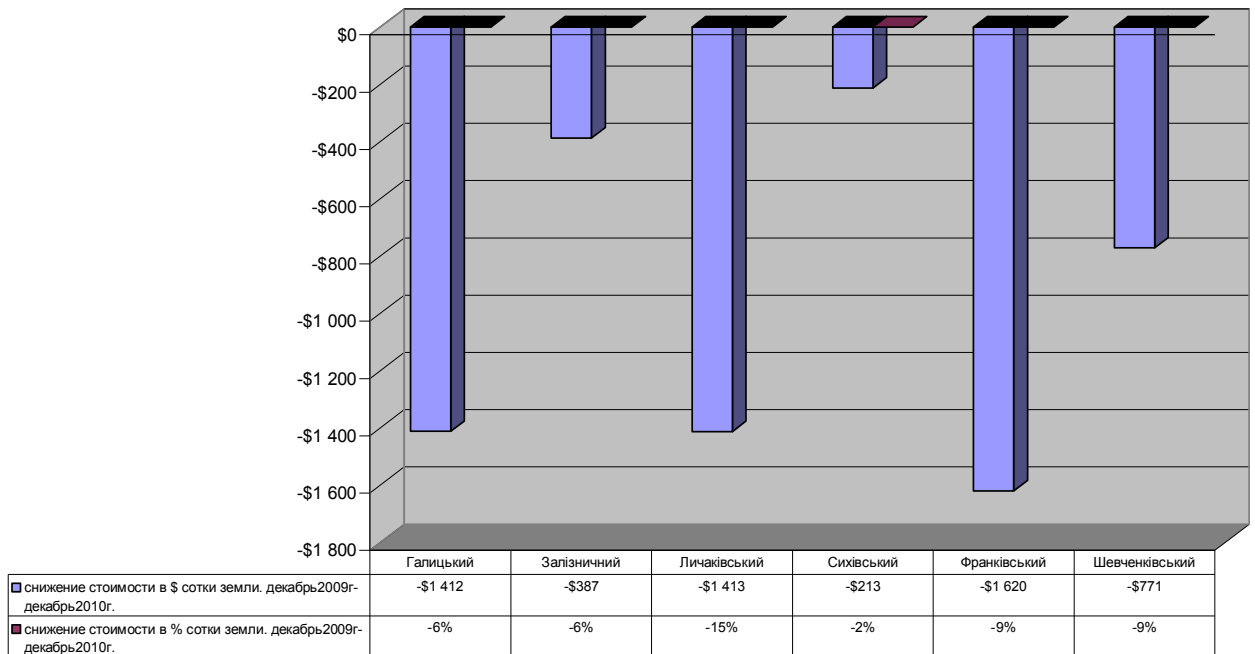
## Сравнительные характеристики Январь- Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (административные здания площадью 100-5000 кв.м.) по Административным районам города Львов.



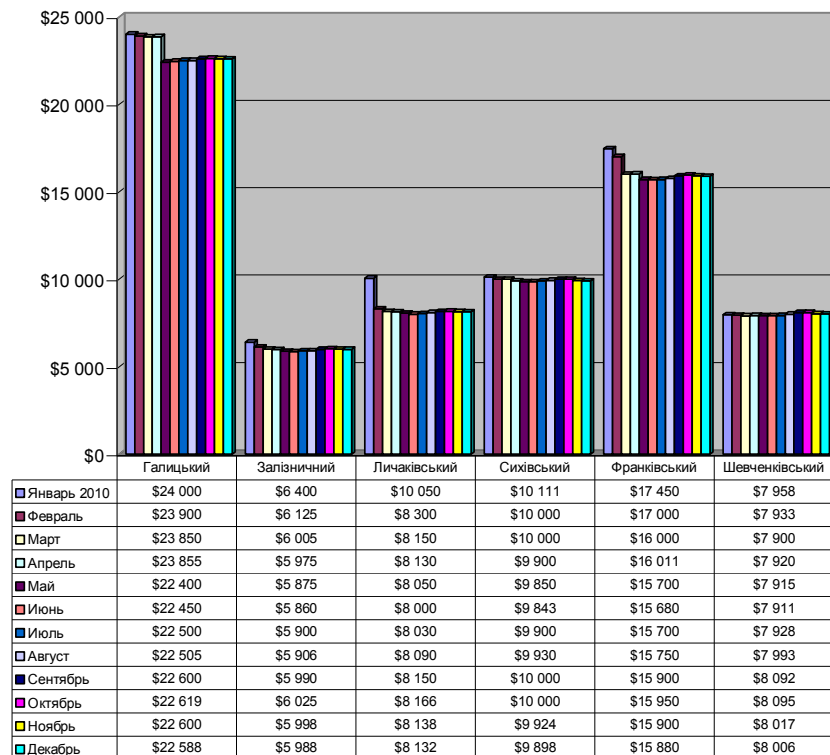
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год. Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости сотки земли по Административным районам города Львов



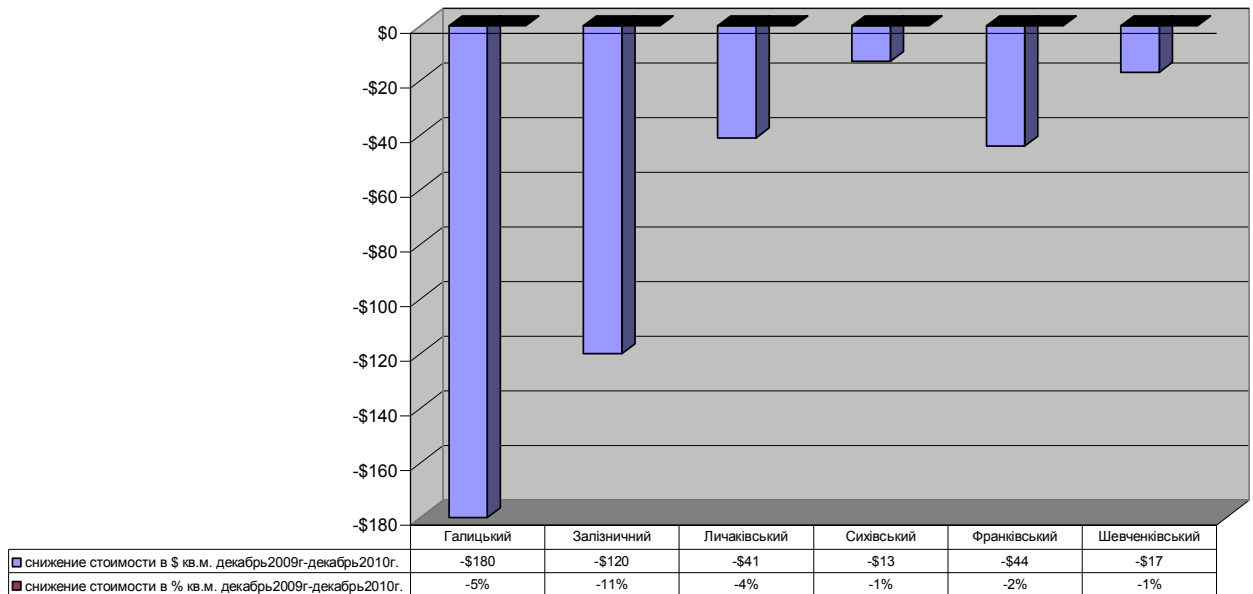
## Сравнительные характеристики Январь- Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость сотки земли по Административным районам города Львов



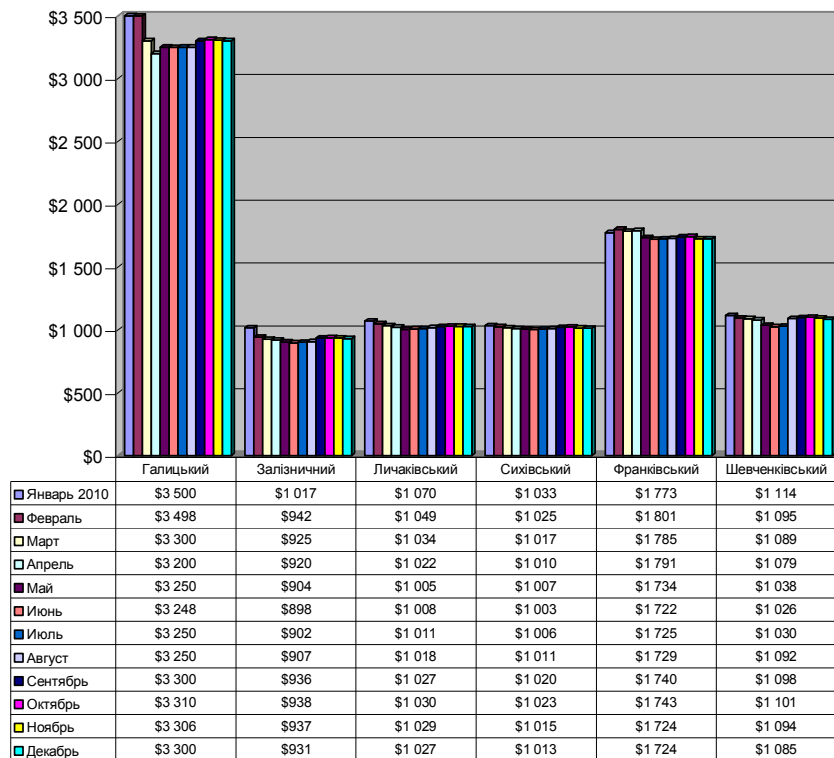
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год. Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей по Административным районам города Львов



## Сравнительные характеристики Январь- Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

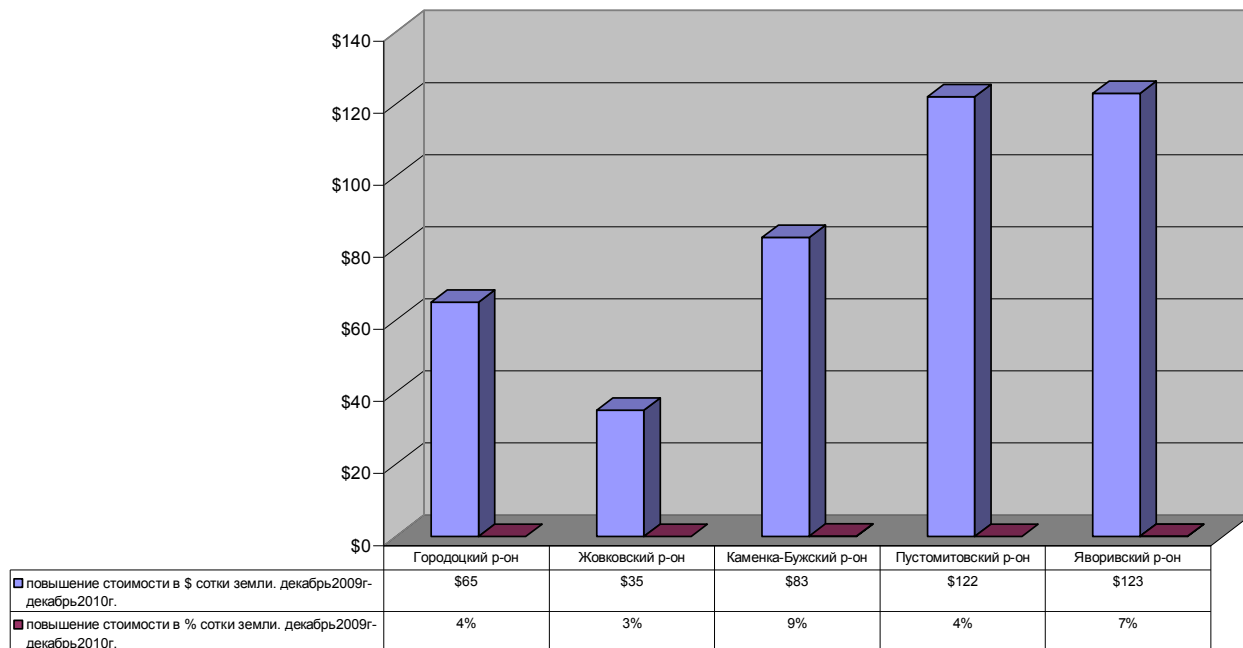
Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по Административным районам города Львов.



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год.

### Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

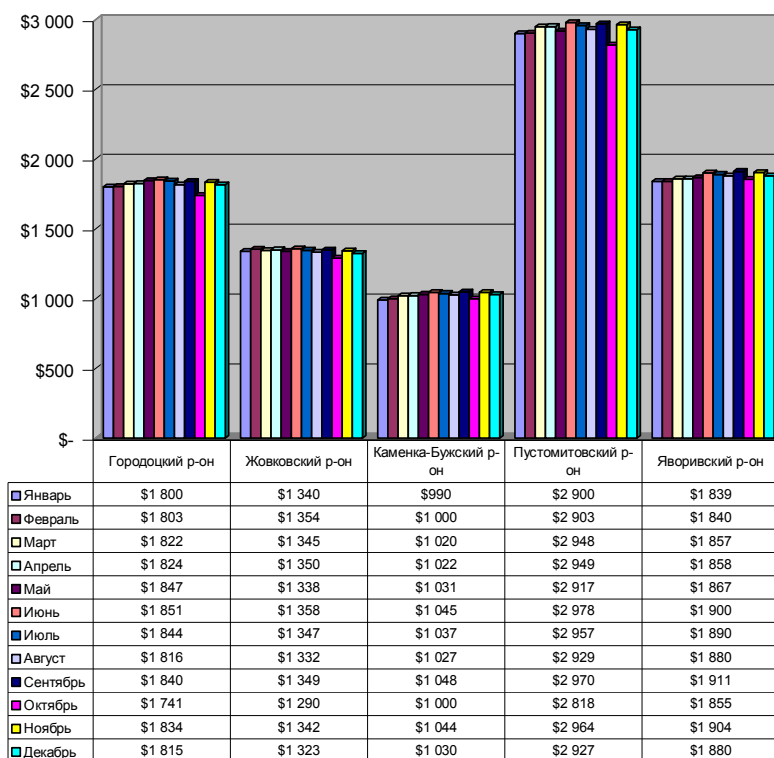
Соотношение стоимости сотки земли по Административным районам Львовской области.



## Сравнительные характеристики Январь- Декабрь

### Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость сотки земли по Административным районам Львовской области.



## **5.5. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД РОВНО 2010 год.**

**В сегменте рынка, вторичная недвижимость** города Ровно, за 2010 год происходили следующие процессы:

Данный сегмент рынка находится в фазе (Recession) падения или рецессии, в нижней точке фазы, которая называется стадия депрессивной стабилизации.

Во время этой фазы активность продаж очень низка, снижение стоимости кв.м. недвижимости варьируется в зависимости от класса недвижимости и ее географического месторасположения (ценового зонирования). Одни районы могут сильно пострадать во время экономического спада, на другие районы экономический спад может повлиять незначительно. Новое строительство почти не ведется.

**В сегменте рынка, первичная недвижимость** (объекты, сданные в эксплуатацию) города Ровно, за 2010 год происходили следующие процессы:

В этом сегменте рынка наблюдается стабилизация, цены начинают незначительно расти, А избыточные площади начинают поглощаться.

Данный сегмент рынка находится в нижней точке фазы (Recession), которая называется стадия депрессивной стабилизации.

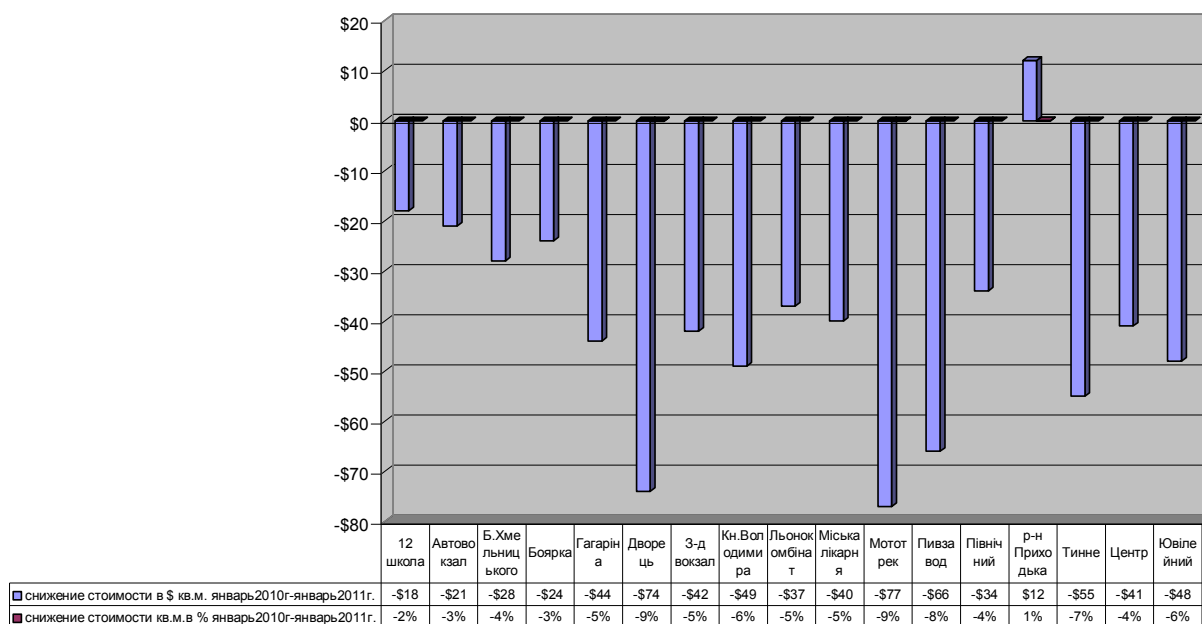
**В сегменте рынка, аренда жилой и коммерческой недвижимости,** города Ровно за 2010 год происходили следующие процессы:

В этом сегменте рынка наблюдается стабилизация, цены начинают незначительно расти.

Данный сегмент рынка находится в нижней точке фазы (Recession), которая называется стадия депрессивной стабилизации.

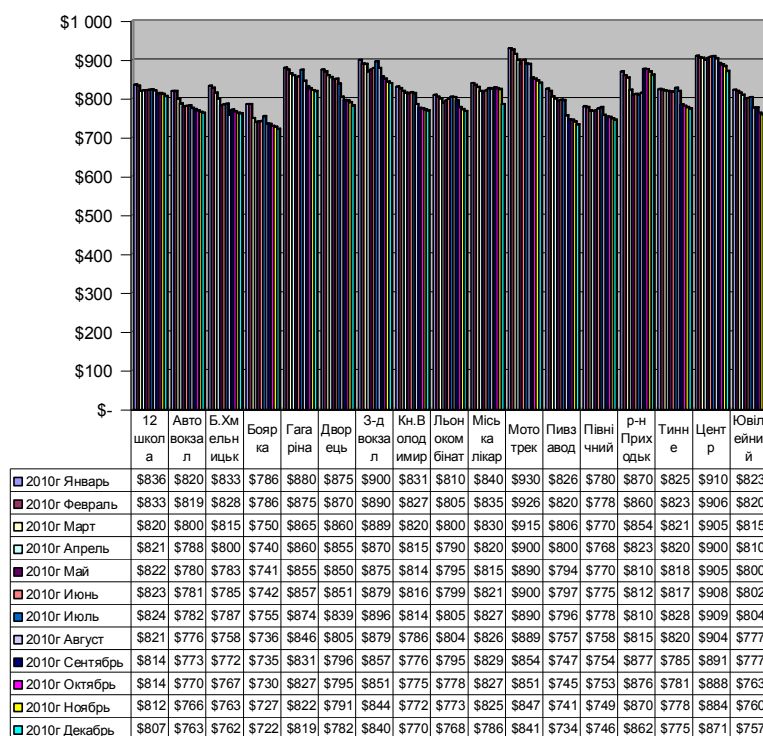
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по массивам города Ровно

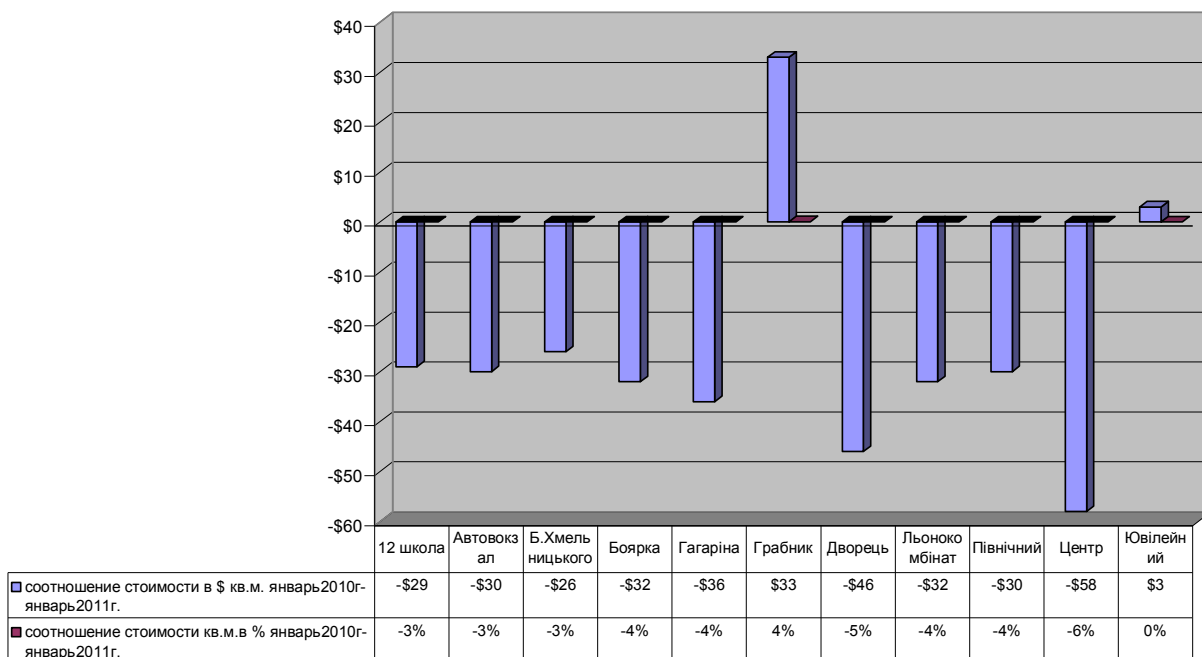


## Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по массивам города Ровно



**Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год**  
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**  
 Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (первичный рынок)  
 по массивам города Ровно

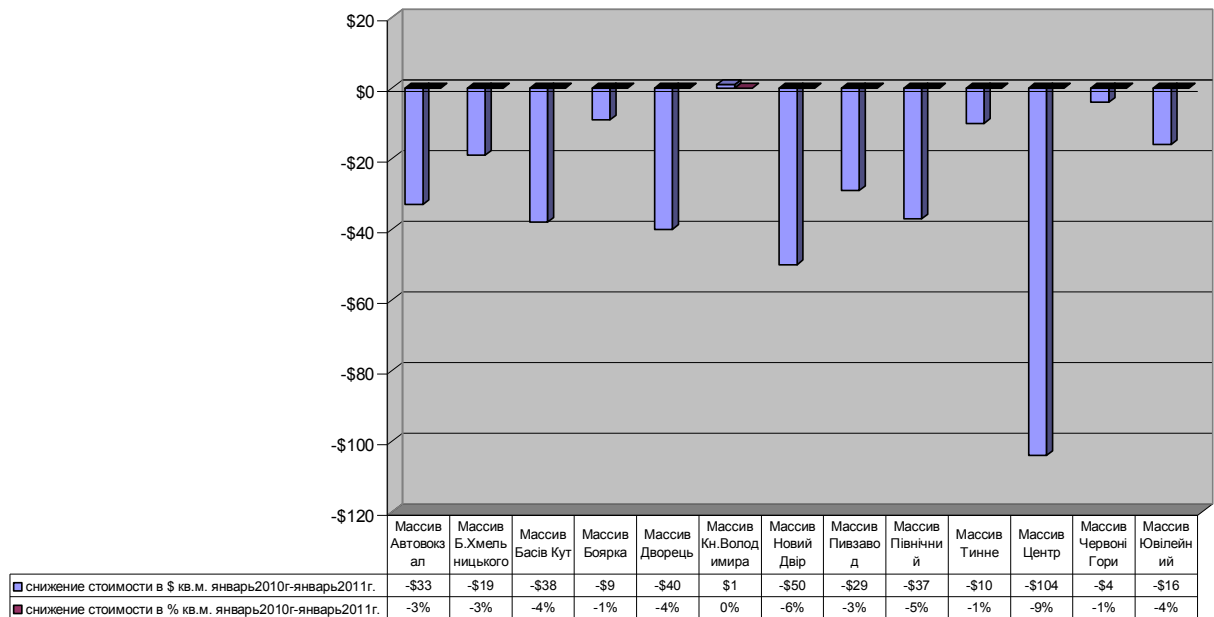


**Сравнительные характеристики Январь 2010 год - Декабрь 2010 год.**  
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**  
 Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости  
 (Первичный рынок, объекты, сданные в эксплуатацию)  
 по массивам города Ровно

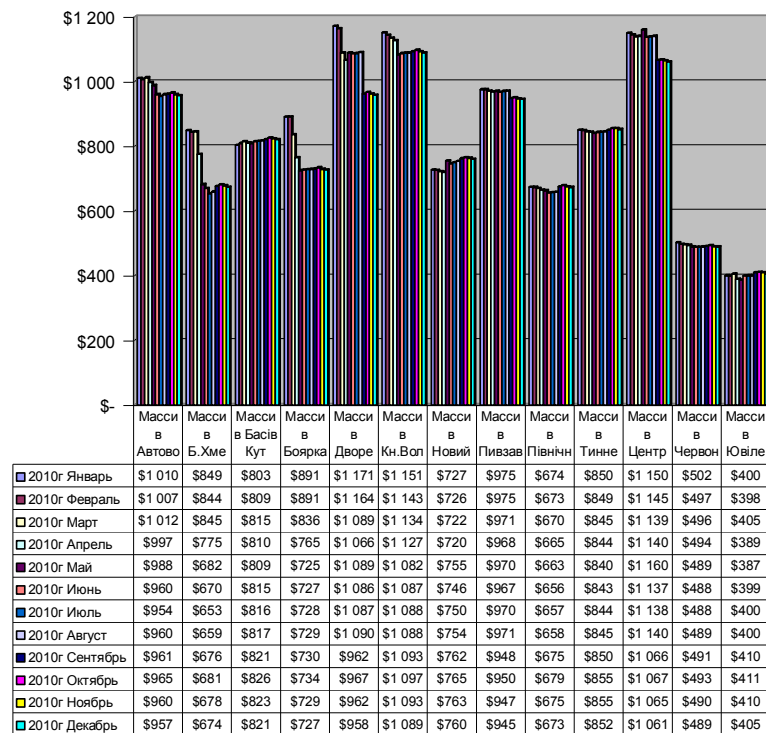




**Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год  
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)  
Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей по массивам города Ровно**

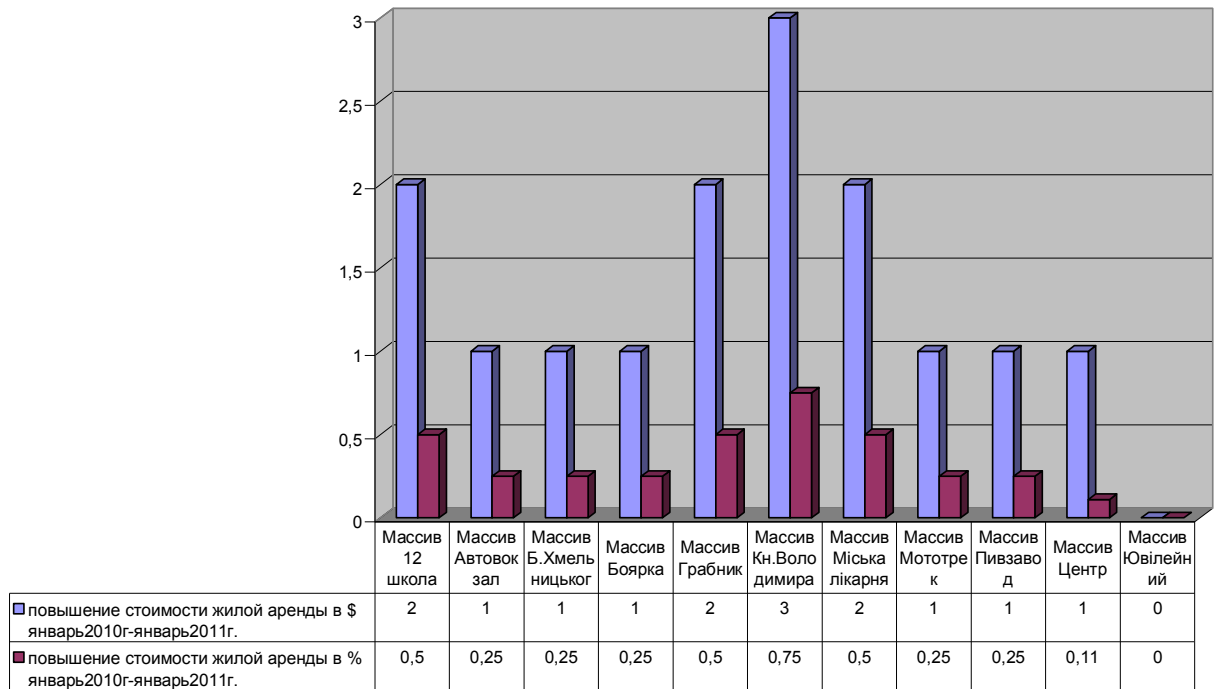


**Сравнительные характеристики Январь 2010 год - Декабрь 2010 год.  
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)  
Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по массивам города Ровно.**



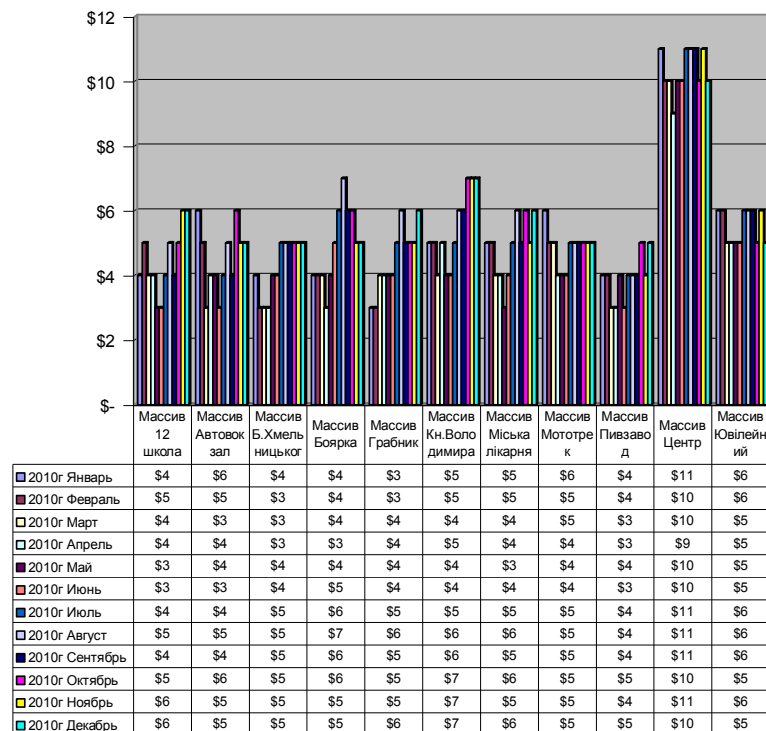
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости аренды кв.м. коммерческой недвижимости  
(офисы от 50 до 600 кв.м.)  
класса С. – F. по массивам города Ровно.



## Сравнительные характеристики Январь 2010 год - Декабрь 2010 год Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Стоимость аренды кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.)  
класса С. – F. по массивам города Ровно.



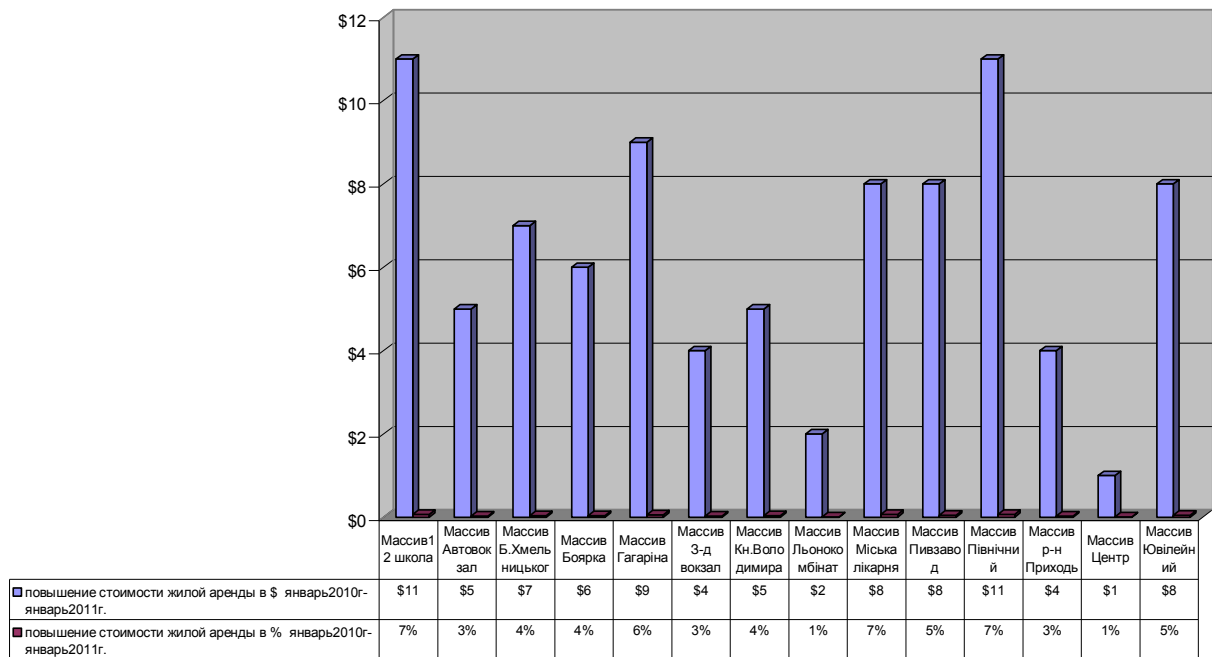
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Январь 2011 год

### Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимость аренды жилой недвижимости

(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)

по массивам города Ровно.



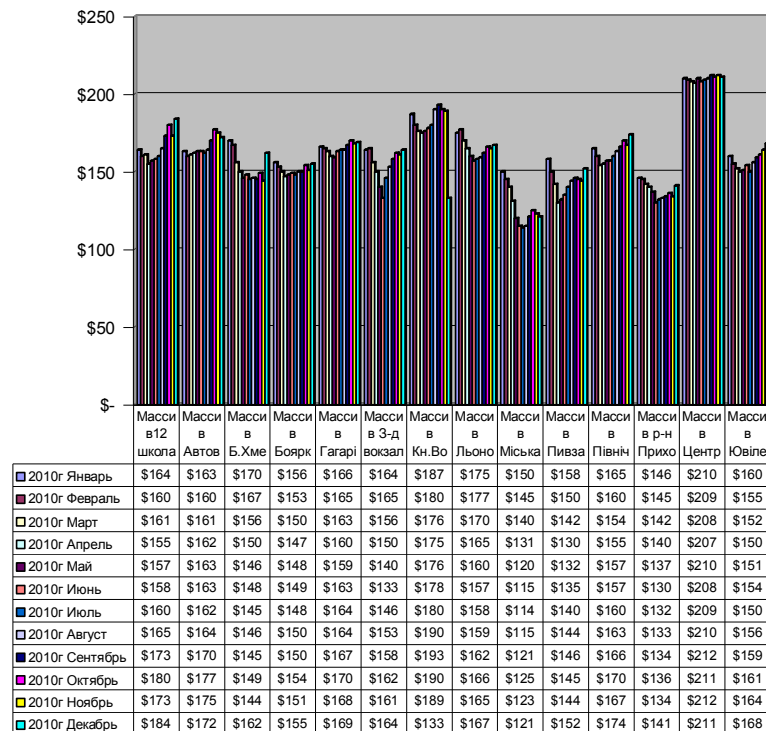
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год - Декабрь 2010 год

### Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Стоимость аренды жилой недвижимости

(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)

по массивам города Ровно.





## 6. СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН



### СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН (ХАРЬКОВ, СУММЫ, ПОЛТАВА, ЧЕРНИГОВ).

#### 6.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА

В состав Северо-Восточного региона входят Полтавская, Сумская Харьковская и Черниговская области.

Преимуществами положения района является выход на севере и востоке до границ стратегически важного для Украины экономического партнера (Российской Федерации), густой сетью важных железнодорожных и автомобильных магистралей

из России на Донбасс и Черноморские и Азовские порты Украины. Район является прилегающим к Днепру. Через территорию района проходят газопроводы международного значения и мощные линии электропередач. Площадь района составляет 115,9 тыс. кв.км. (19,2% территории Украины). Население района составляло на 01.01.2010 г. 6,5 млн. человек, или около 14% населения Украины. В Северо-Восточного района входят 92 административных районов, 62 города, из них республиканского и областного значения 22, 132 поселка и 4972 сел.

Северо-Восточный район характеризуется сложной демографической ситуацией, а темпы естественного вымирания населения являются угрожающими. В районе рождаемость крайне низка, а уровень смертности - высоким. В среднем по району естественное сокращение населения составляет 8,5 (для сравнения по Украине - 4,6). Черниговская и Сумская области самые высокие темпы естественного сокращения в Украине. От других районов Северо-Восточный отличает наибольшая доля женщин в половой структуре населения. Возрастная структура является неблагоприятной для воспроизводства населения района. Дети и подростки в районе составляют около 15% всего населения, трудоспособное население - до 59%, лиц старше трудоспособного возраста - почти 26%. За высокой доли пенсионеров в возрастной структуре район характеризуется суженной воспроизведенной базой населения.

Средняя плотность населения в районе составляет около 59 человек на 1 кв.км. Самая густонаселенная Харьковская область, меньше Черниговская (37 человек на 1 кв.км., что является самым низким показателем в Украине). Крупнейшими городами являются: Харьков (1456 тыс.), Полтава (302 тыс.), Чернигов (298,9 тыс.), Сумы (274 тыс.), Кременчуг (229 тыс.), Конотоп (90 тыс.), Прилуки (59 тыс.).

В целом доля городских жителей составляет 72%. Для района характерно преобладание городских жителей над сельскими, о чем свидетельствует уровень урбанизации - 67%. Выделяется отдельно по этому показателю Харьковская область, которая является наиболее урбанизированной (79,5%), в остальных областях уровень урбанизации составляет 60-66%.

Если региональный рынок труда Харьковской области имеет удовлетворительную емкость, высокий уровень предложения рабочей силы, то в Черниговской, Полтавской и Сумской характеризуется трудодепрессивностью. В отраслевой структуре занятости на сельское хозяйство, промышленность и строительство приходится около 50% занятых - в Харьковской области около 47. Среднемесячная заработная плата рабочих и служащих составляет 90% средней по стране. Значительно ниже среднего по стране показателя она в Сумской области - в 1,2 раза и Черниговской - 1,3 раза.

Северо-Восточный район относится к индустриально-аграрным. Ведущее место занимает промышленность, на ее отрасли приходится 3 / 4 стоимости валовой продукции хозяйственного комплекса региона.

## **6.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ХАРЬКОВ.**

Более 60% общего объема предложений на вторичном рынке жилья Харькова составляют квартиры в высотных домах современного периода строительства. В центральной части города около 80% предложений - дома, которые были построены в конце 19 века, первой половине 20 века.

Так большинство объектов вторичного рынка жилья Харькова представлены такими зданиями как:

«Сталинки» - реконструированные здания старой застройки - квартиры с большим и наиболее удобными площадями.

Квартиры улучшенной планировки. Как правило, строились в 9-10-12-16 этажных домах, а также 14 этажных кирпичных зданиях. Для них характерны отдельные комнаты.

«Малогоабаритные» квартиры с очень маленькими площадями:

26 кв. м (общая) / 13 кв. м. (жилая). Они располагались в 9 этажных панельных домах.

«Хрущевки» - строились как из кирпича, так и с бетонных панелей, как правило, были пятиэтажные.

«Современные» Под этой категорией понимают, все дома которые строились после обретения Украиной независимости. Сюда относятся и панельные дома и из монолитного бетона и кирпичные. Отличаются большей общей площади квартиры.

По состоянию на 2010 год в Харькове функционирует 32 официально заявленных бизнес центров - это около 365 тыс. кв.м. площади.

Наибольший удельный вес в структуре предложения, по-прежнему занимают офисные помещения D. и E. класса (45%). Офисы класса C. составляют 28% от общего объема предложения. Наименьший удельный вес в структуре предложения на рынке офисной недвижимости занимают офисы класса B. - 27%.

Во втором по численности населения города Украины функционирует более 24 профессиональных торговых и торгово-развлекательных центров.

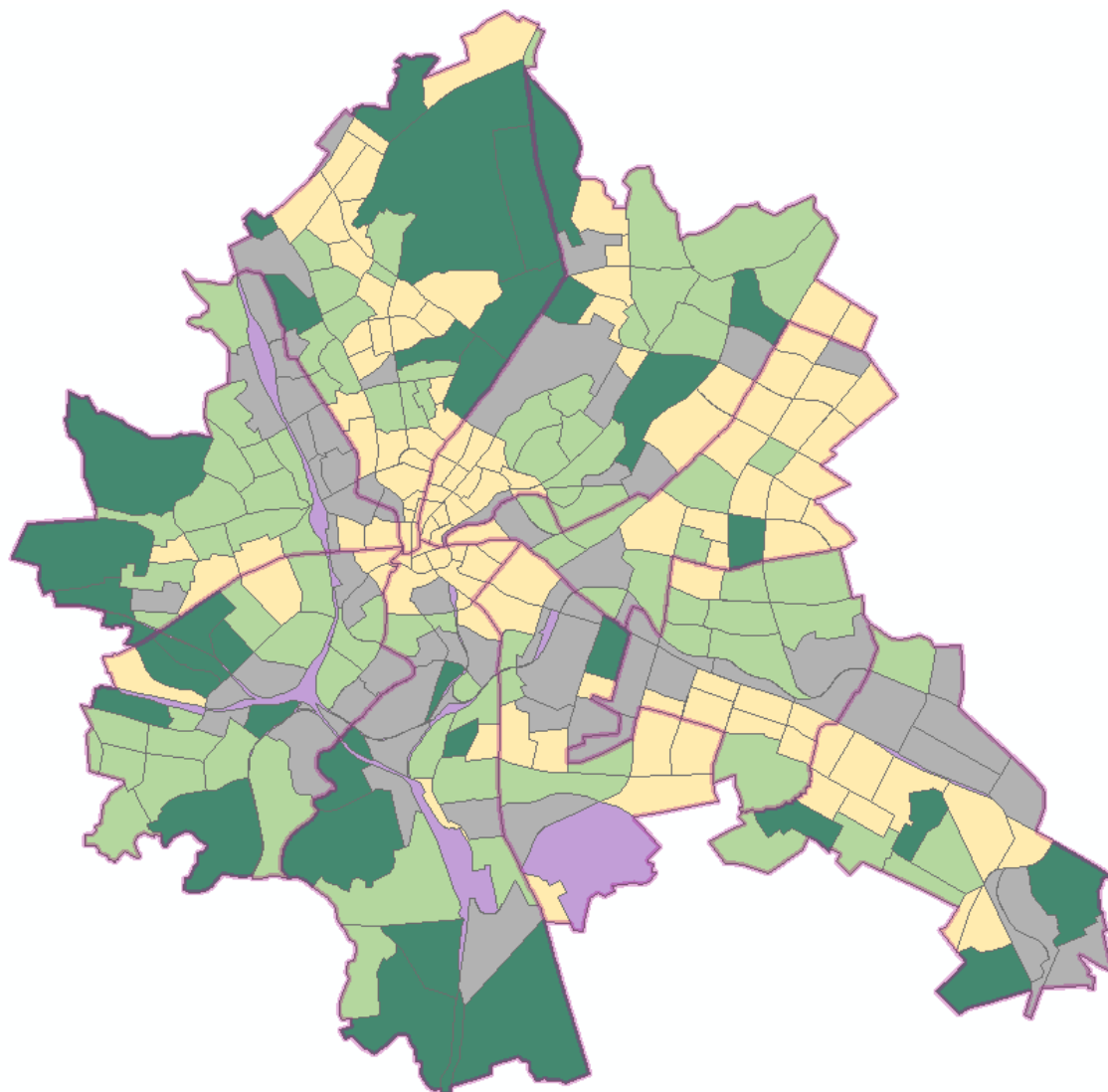
Показатель насыщенности торговыми площадями в ТЦ (ТРЦ) находится на уровне 197 кв. м на 1000 человек.

В структурном разделении по форматам, соответственно и классификации торговой недвижимости в Харькове наибольшую часть составляют торговые и торгово-развлекательные комплексы, а также супермаркеты и гипермаркеты.

За ними следуют рынки, небольшие магазины.

На Харьковском рынке складской недвижимости доминируют помещения, относящиеся к классу C.- D. Более 90% объектов складской недвижимости Харькова, размещаются на территориях промышленных зон. Основную массу предложений на рынке, составляют помещения заводов и производственных баз. Доля качественных складских помещений составляет 10%. Это помещение категории B.

Сравнительно высоким спросом в Харькове пользуются земельные участки, находящиеся в районе Шатиловка. Другие, не менее привлекательных, районов города относятся участки располагающихся в районах Павловго поля, ул. Робеспьер. Но учитывая, достаточно высокие цены на землю в городе, большим спросом пользуются земельные участки, которые максимально приближены к городу Харьков. Это в первую очередь северо-западное направление и такие населенные пункты как Даниловка, Дергачи.



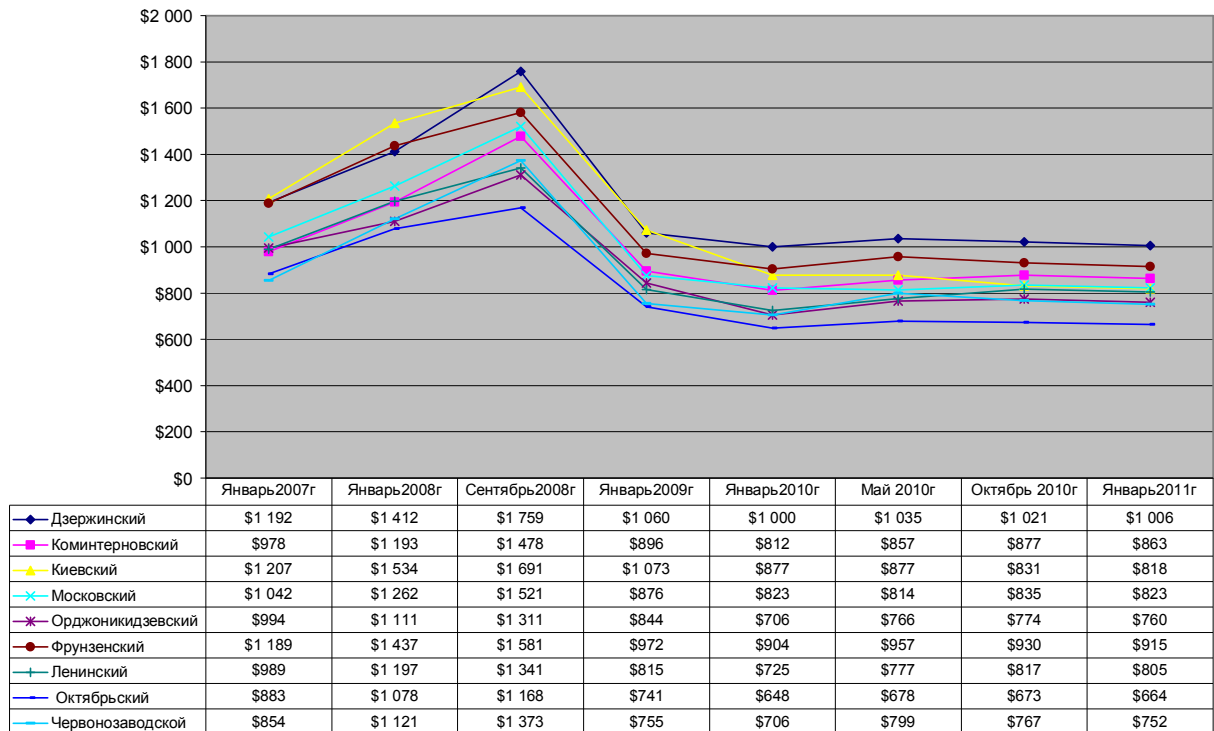
- житлова багатоповерхова забудова
- житлова садибна забудова
- промислова забудова
- лісопарковий пояс

### 6.3. РЕТРОСПЕКТИВА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ХАРЬКОВ 2007 год-2010 год.

Для того чтобы детально анализировать рынок недвижимости необходимо сегментировать его по целевому назначению недвижимости и по классам (конструктивным особенностям), необходимо знать и применять ценовое зонирование исследуемого города, в данной работе будут представлены административные районы исследуемых городов. Также необходимо знать, как развивался рынок недвижимости (ретроспективу). Предлагается посмотреть (ретроспективу) графики по сегментам рынка недвижимости города Харькова.

#### Динамика ценового состояния вторичного рынка жилой недвижимости города Харьков Январь 2007 год-Январь 2011 год.

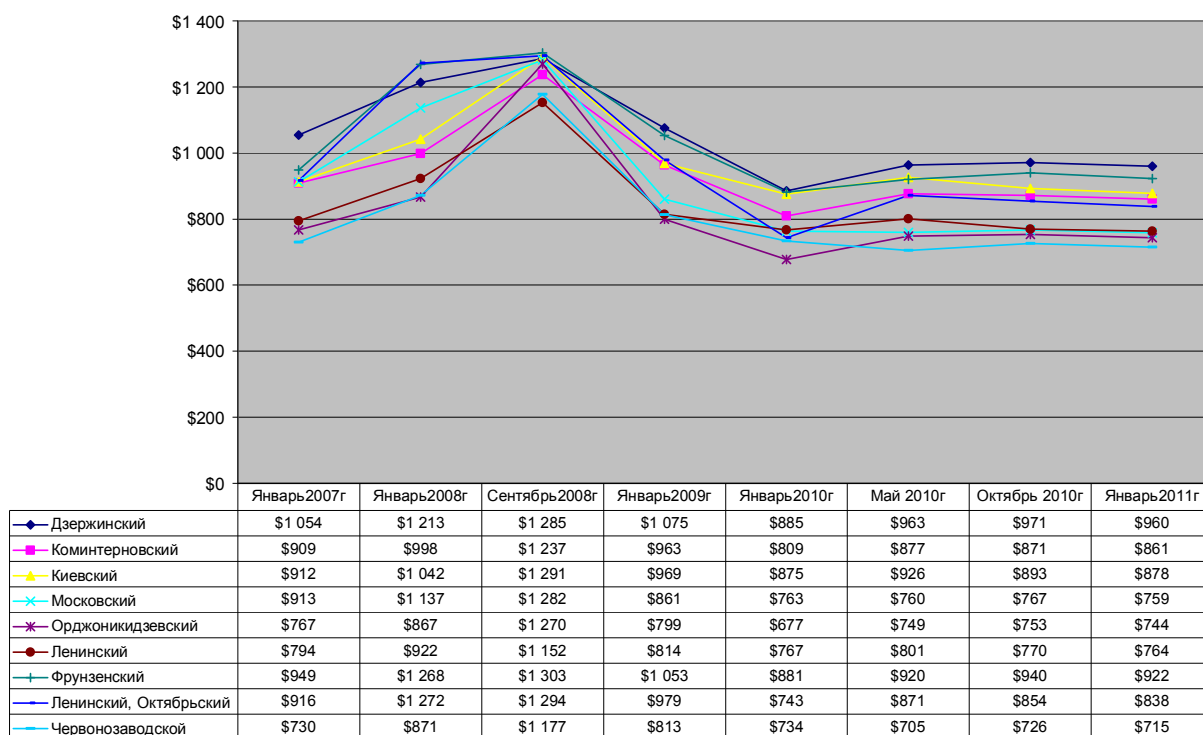
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (вторичный) рынок по Административным районам города Харьков.



## Динамика ценового состояния первичного рынка жилой недвижимости (объекты, сданные в эксплуатацию) города Харькова

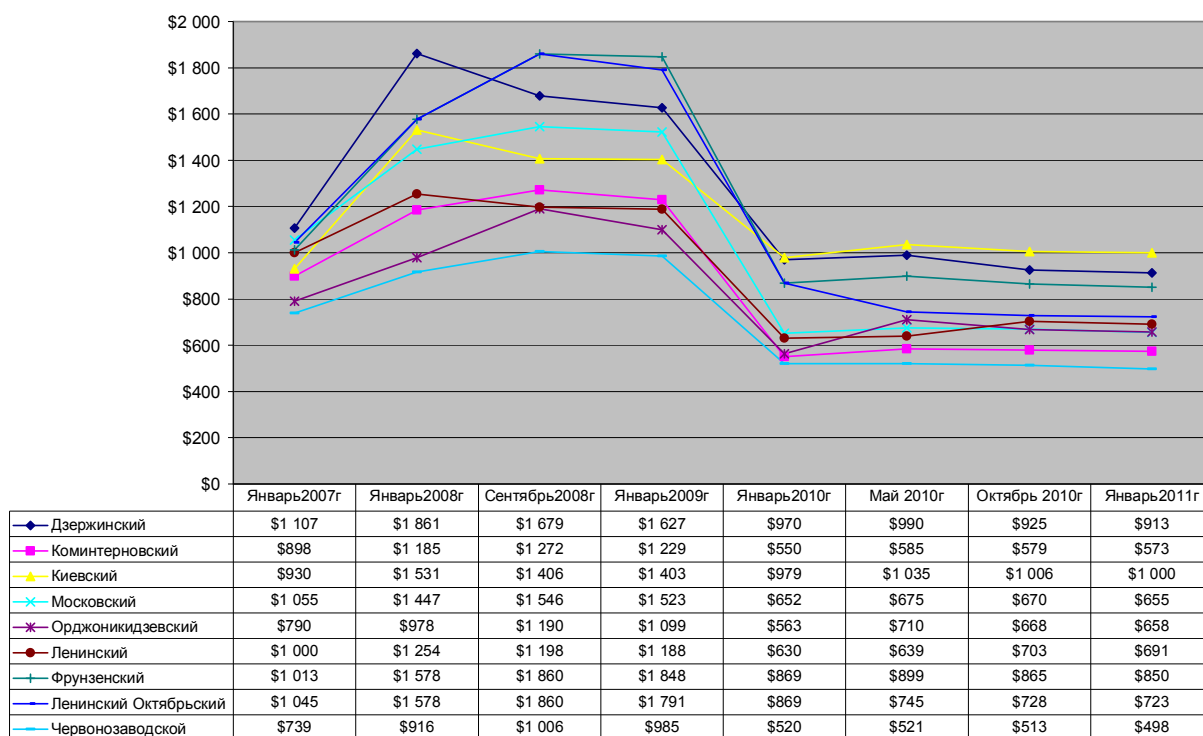
Январь 2007 год-Январь 2011 год.

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (первичный) рынок по Административным районам города Харькова.



## Динамика ценового состояния рынка коммерческой недвижимости (офисные помещения) Январь 2007 год – Январь 2011 год

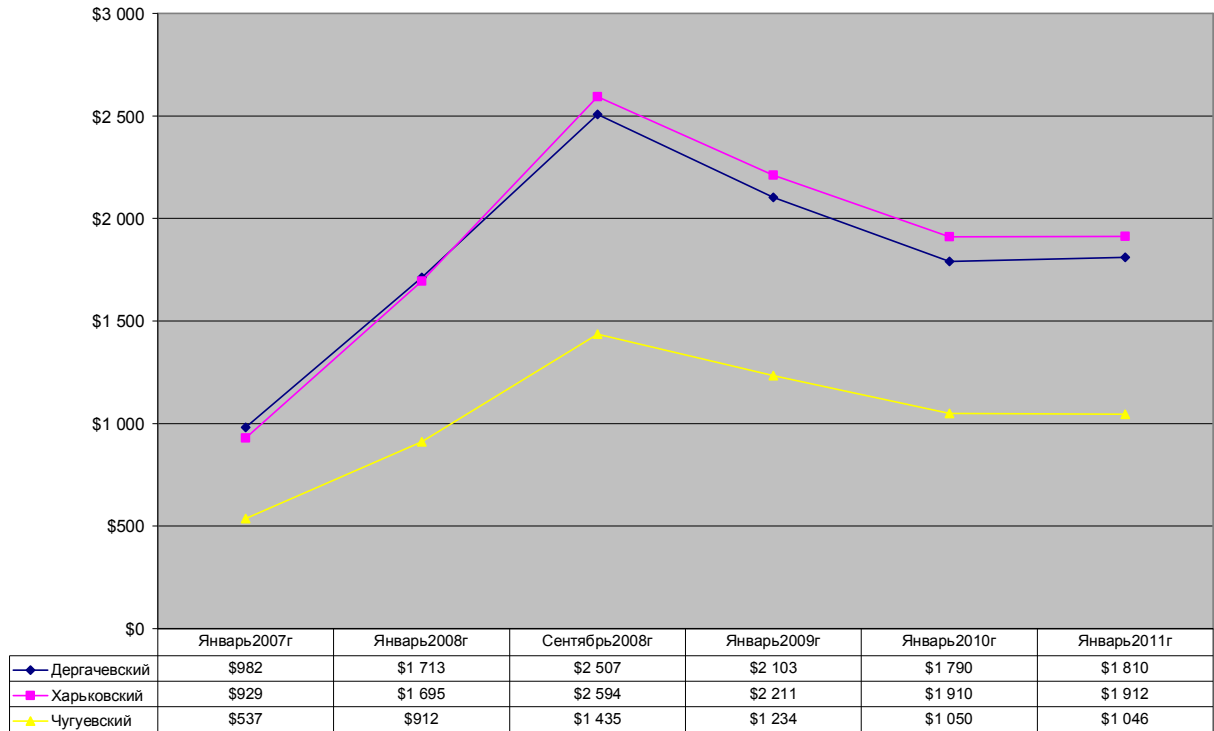
Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса С. – F. по Административным районам города Харькова.





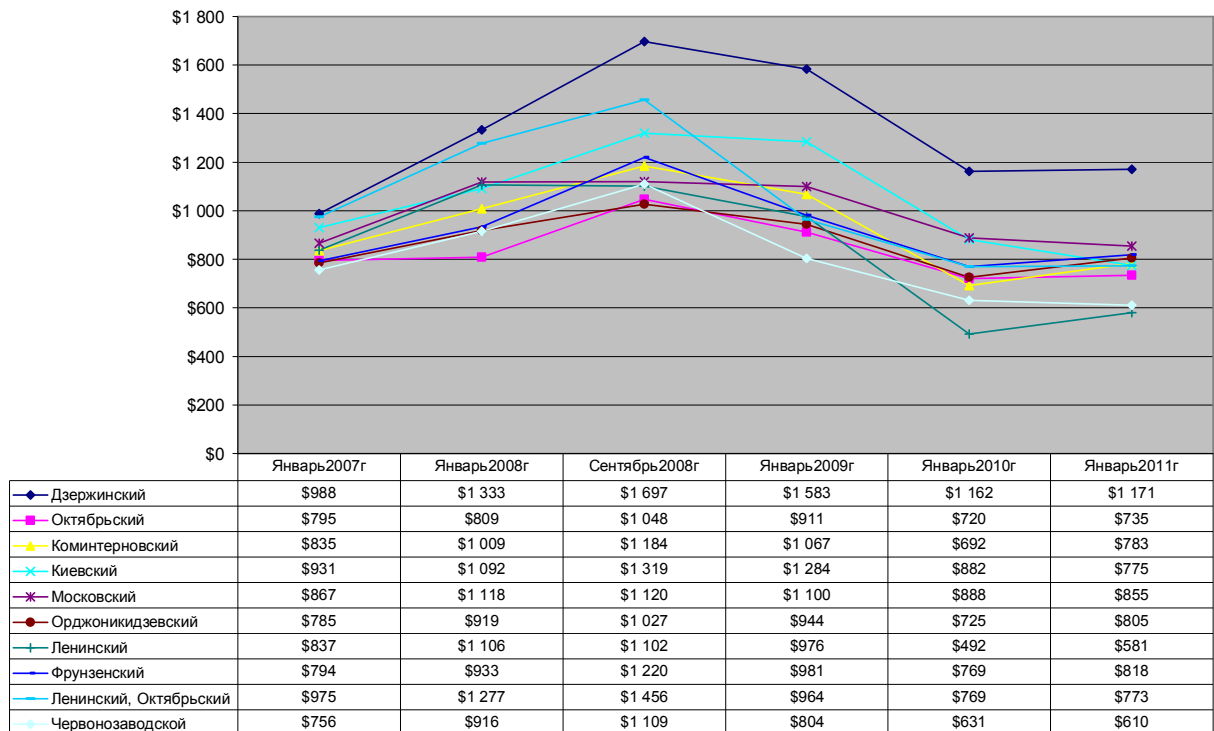
**Динамика ценового состояния сегмента рынка, земельные участки класс А.Д. Харьковская область. Январь 2007 год – Январь 2011 год.**

Средняя стоимость сотки земельного участка по районам Харьковской области.



**Динамика ценового состояния сегмента рынка, домовладение с земельным участком класс Е. класс Ф. Январь 2007 год – Январь 2011 год.**

Средняя стоимость кв.м. домовладения с земельным участком по Административным районам города Харькова.



## **6.4. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ХАРЬКОВ 2010 год.**

**В сегменте рынка, вторичная недвижимость** города Харьков, за 2010 год происходили следующие процессы:

В этом сегменте рынка наблюдается стабилизация, цены начинают незначительно расти. Данный сегмент рынка находится в фазе (Recession) падения или рецессии, в нижней точке фазы, которая называется стадия депрессивной стабилизации.

Во время этой фазы активность продаж низкая. Одни районы могут сильно пострадать во время экономического спада, на другие районы экономический спад может повлиять незначительно. Новое строительство почти не ведется.

**В сегменте рынка, первичная недвижимость** (объекты, сданные в эксплуатацию) города Харьков, за 2010 год происходили следующие процессы:

В этом сегменте рынка наблюдается стабилизация, цены начинают незначительно расти, А избыточные площади начинают поглощаться.

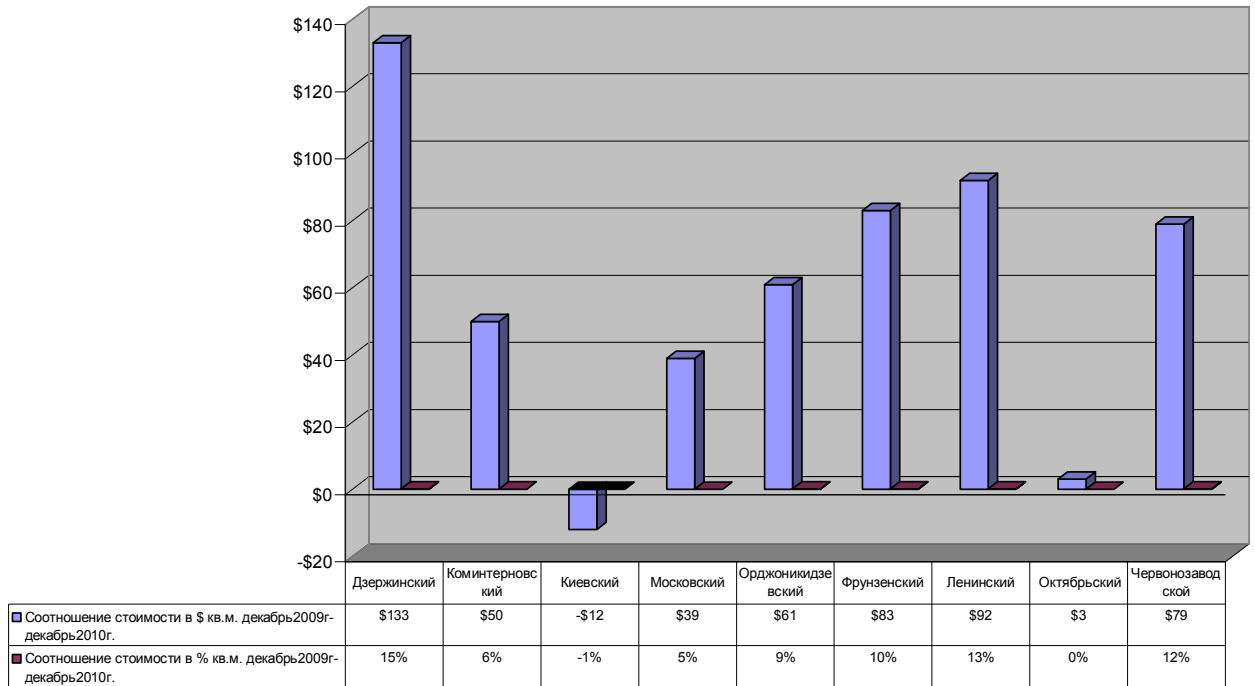
Данный сегмент рынка находится в нижней точке фазы (Recession), которая называется стадия депрессивной стабилизации.

**В сегменте рынка, аренда жилой недвижимости**, города Харькова за 2010 год происходили следующие процессы:

В этом сегменте рынка наблюдается стабилизация, цены начинают незначительно расти. Данный сегмент рынка находится в нижней точке фазы (Recession), которая называется стадия депрессивной стабилизации

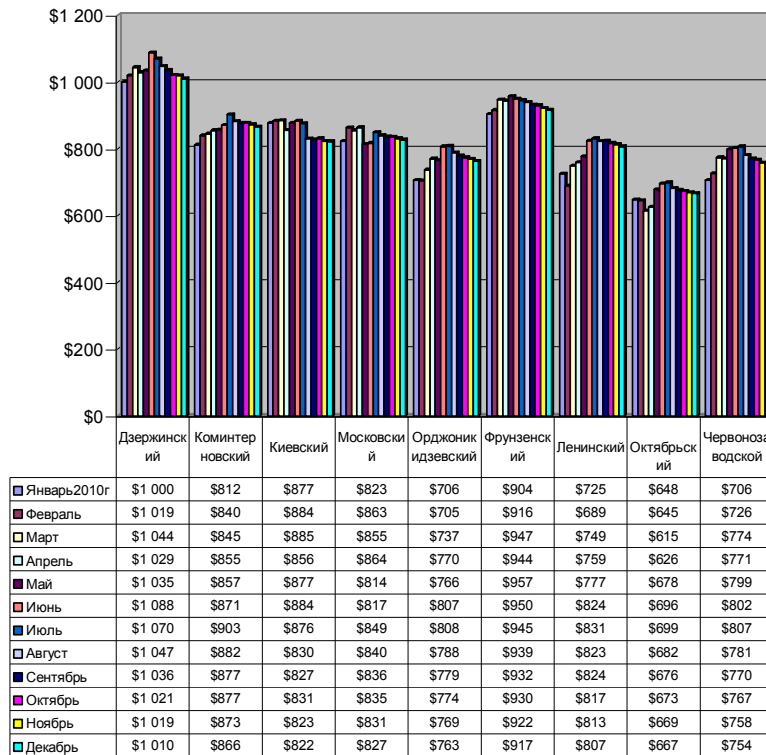
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок) по Административным районам города Харьков.



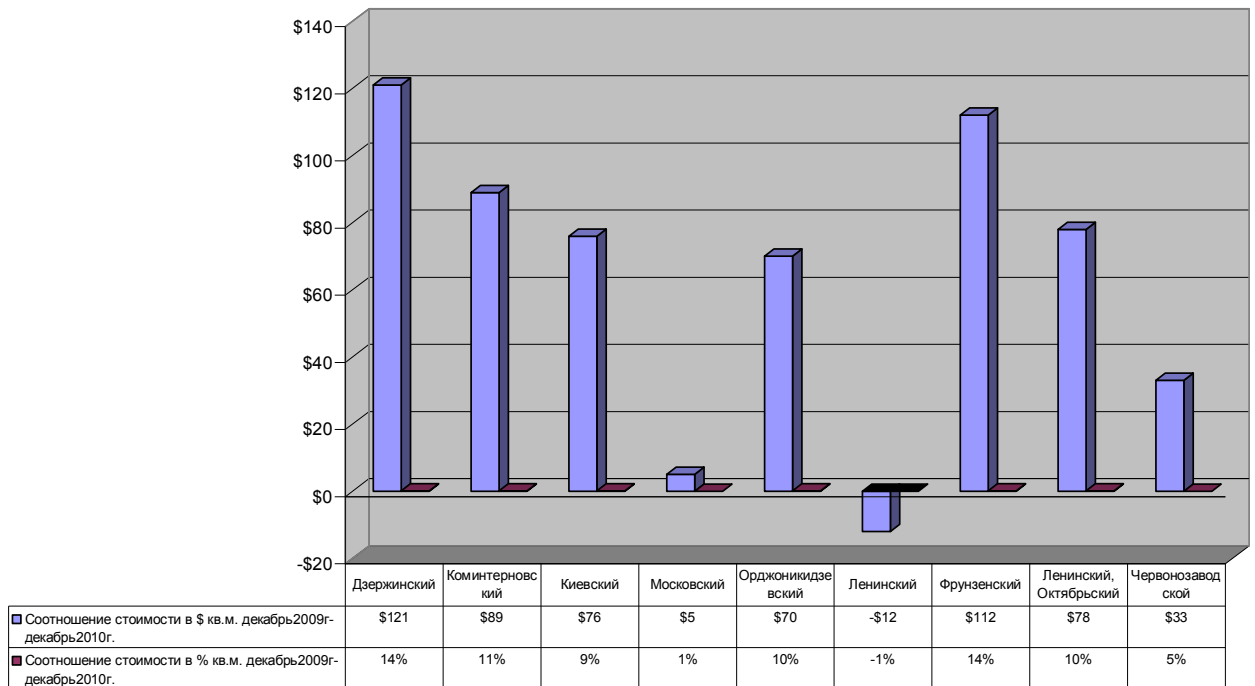
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Декабрь 2010 год Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимости кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок) по Административным районам города Харьков.



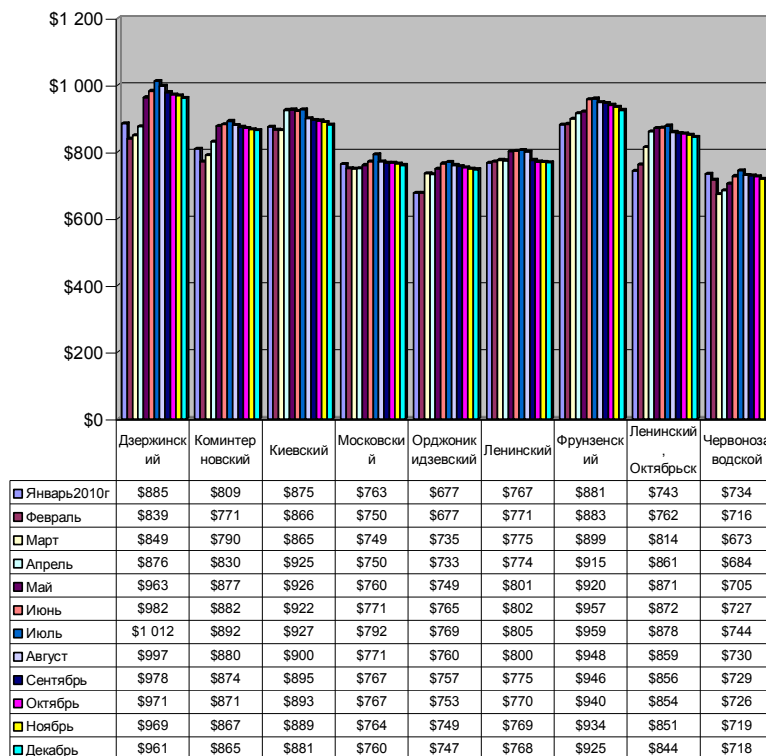
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (Первичный рынок, объекты, сданные в эксплуатацию) по Административным районам города Харьков.



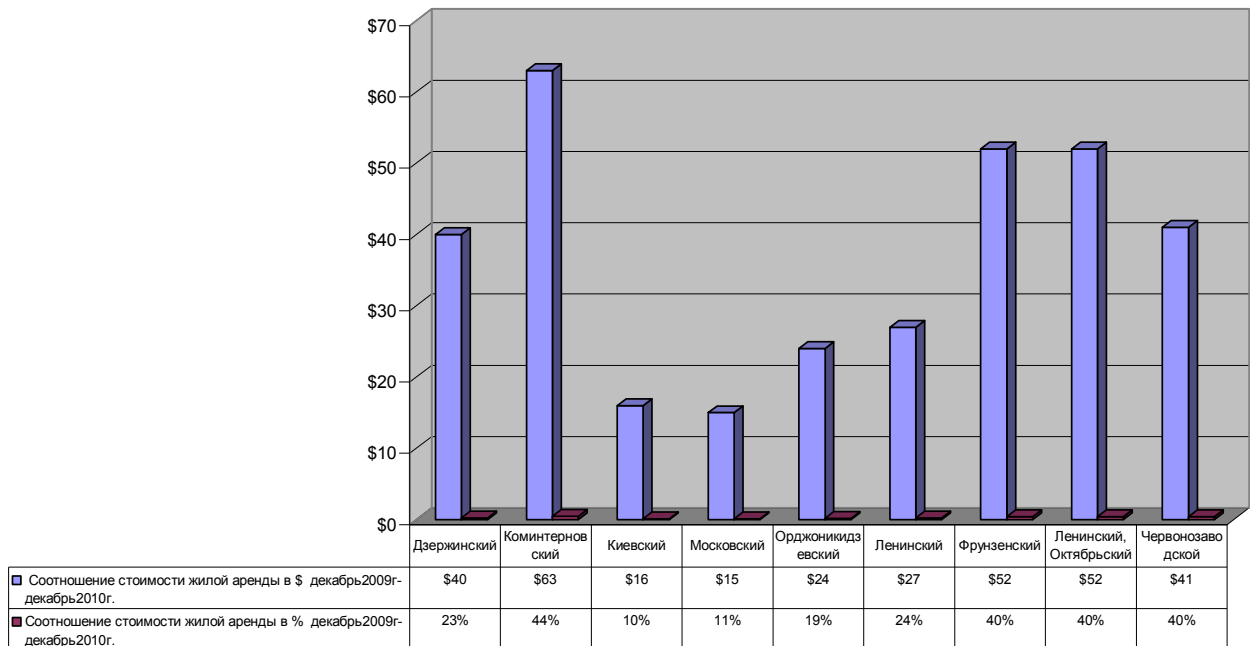
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Декабрь 2010 год Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимости кв.м. жилой недвижимости (Первичный рынок, объекты, сданные в эксплуатацию) по Административным районам города Харьков.



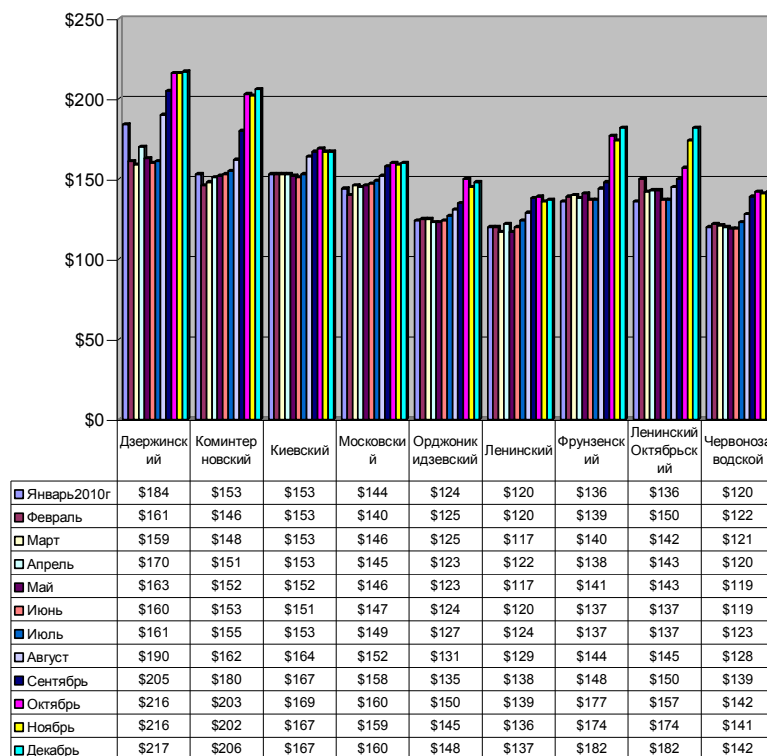
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости Аренды жилой недвижимости  
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)  
по Административным районам города Харьков.



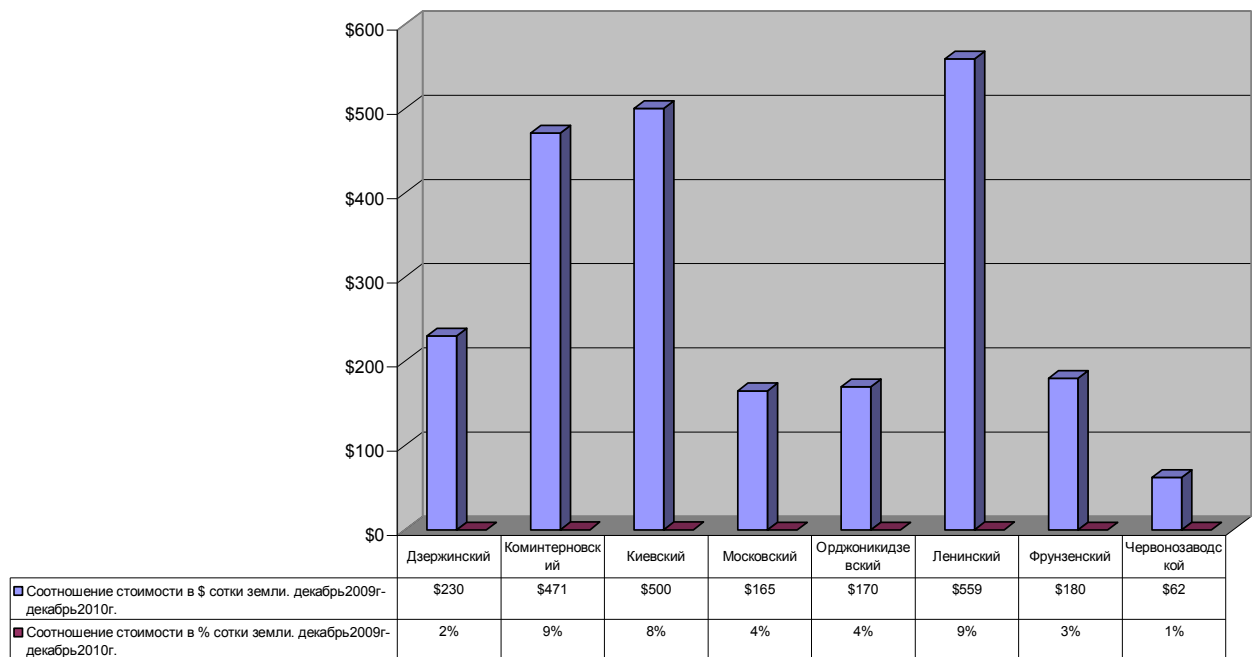
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Декабрь 2010 год Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Стоимость аренды жилой недвижимости (1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры) по Административным районам города Харьков.



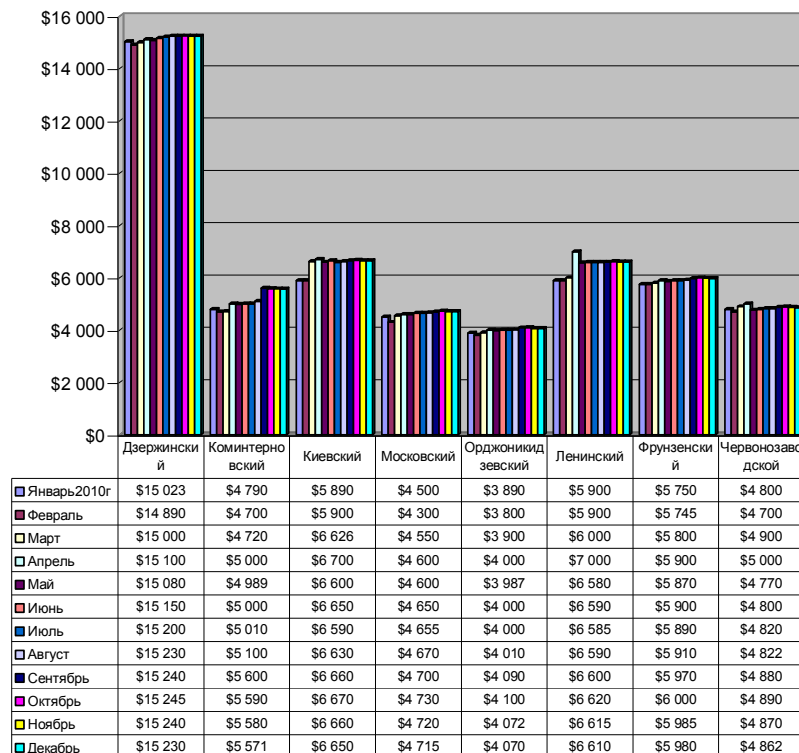
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости сотки земли по Административным районам города Харьков.



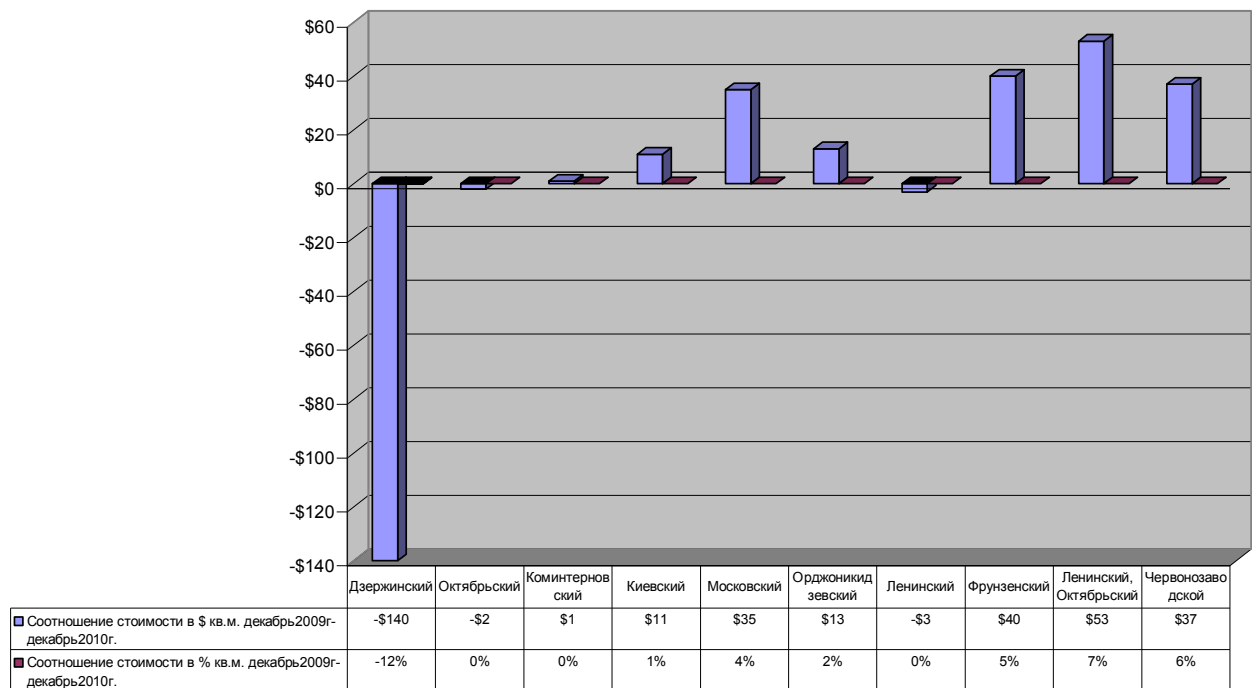
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Декабрь 2010 год Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость сотки земли по Административным районам города Харьков.



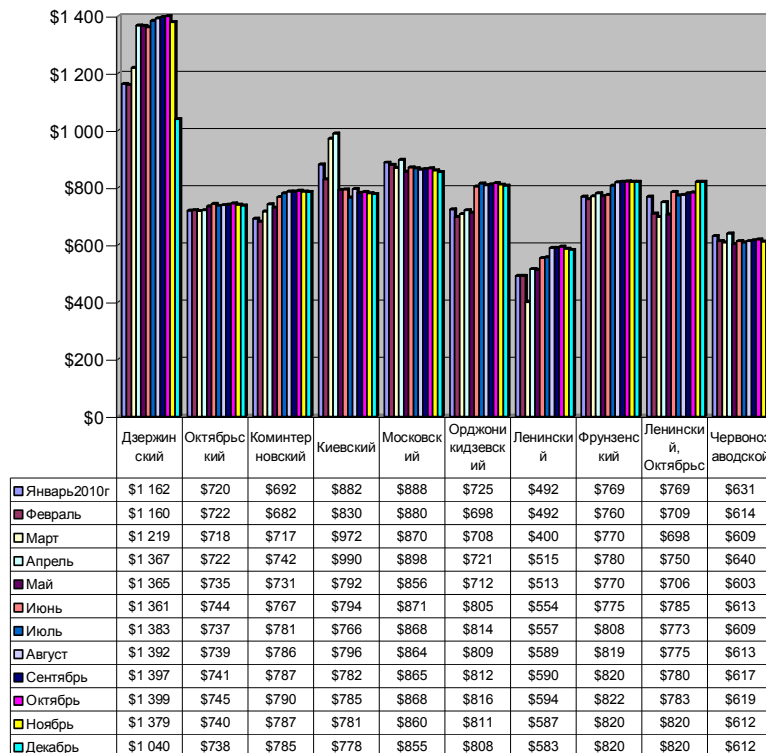
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости Дома с землей по Административным районам города Харьков.



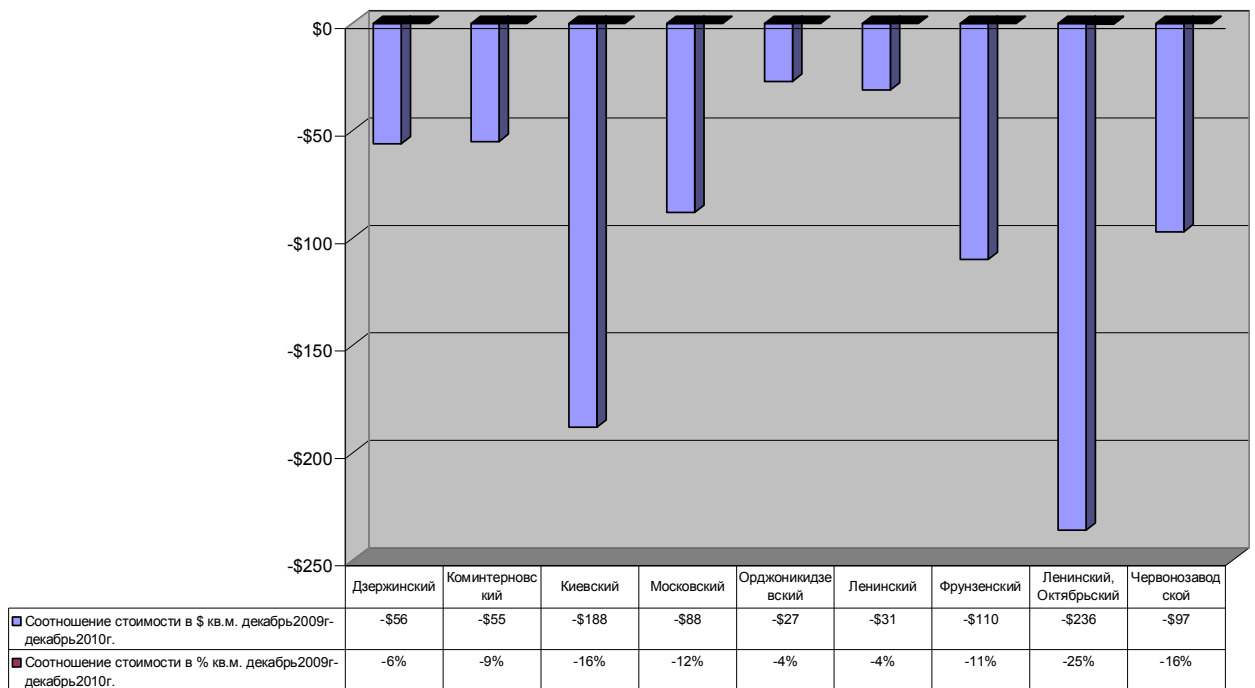
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Декабрь 2010 год Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость Дома с землей по Административным районам города Харьков.



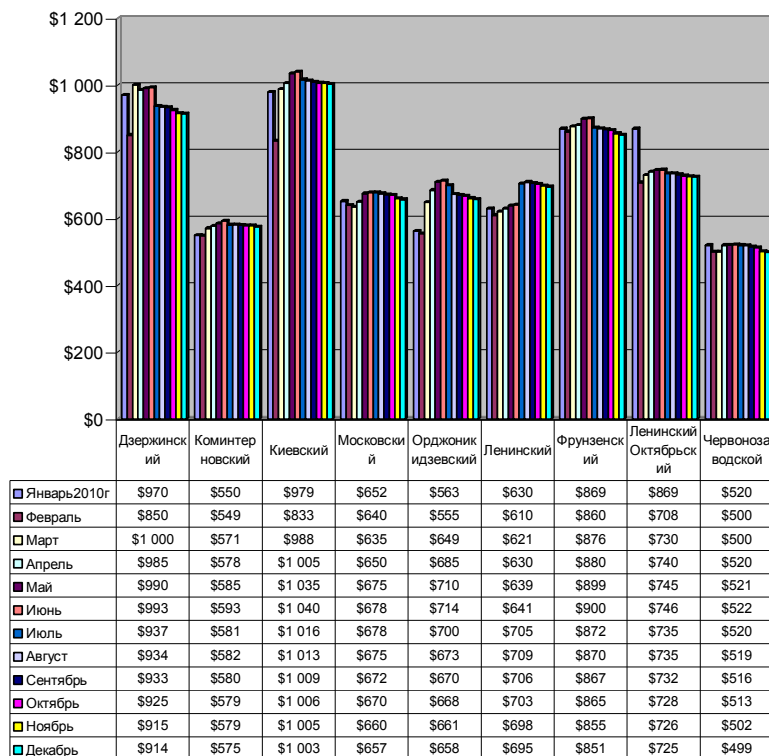
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв. м) класса С. – F. по Административным районам города Харьков.



## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Декабрь 2010 год Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

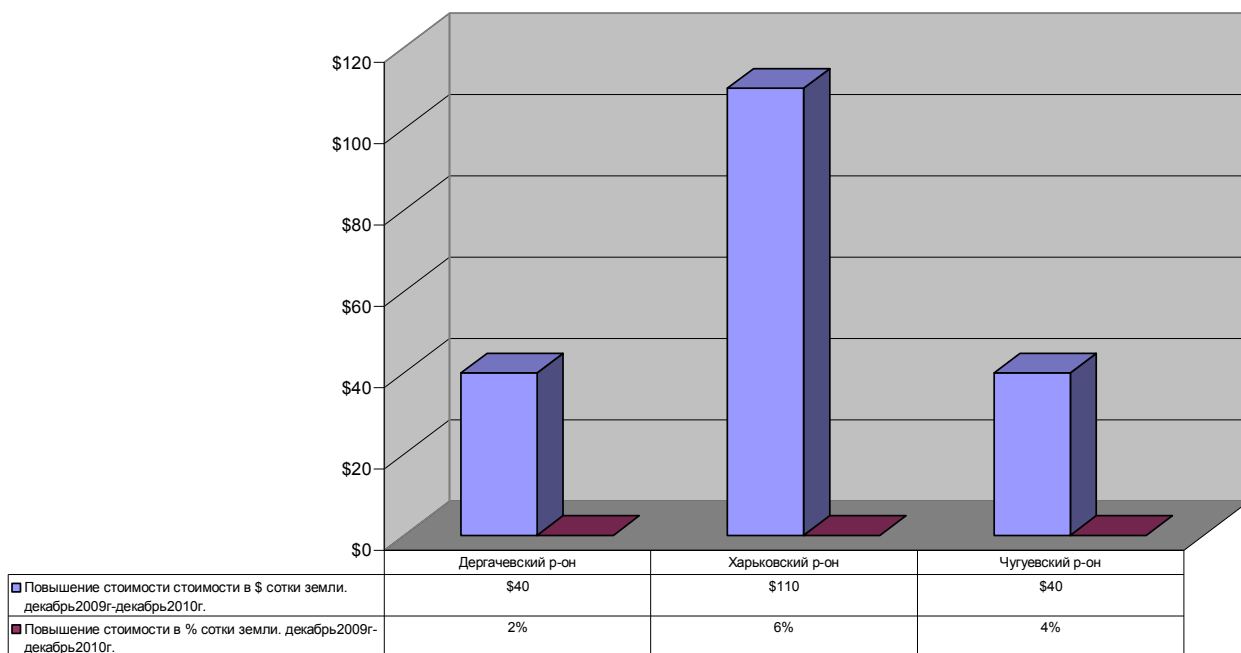
Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв. м) класса С. – F. по Административным районам города Харьков.





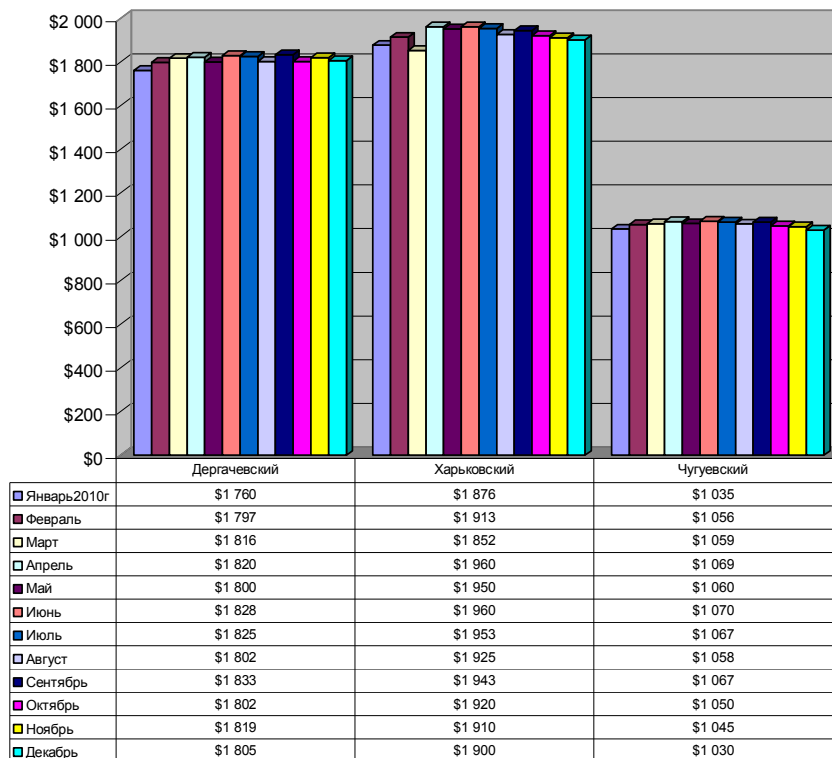
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 год – Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости сотки земли по Административным районам Харьковской области.



## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Декабрь 2010 год Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость сотки земли по Административным районам Харьковской области.





## 7. ДОНЕЦКО-ПРИДНЕПРОВСКИЙ РЕГИОН



### РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ДОНЕЦКО - ПРИДНЕПРОВСКИЙ РЕГИОН (ДОНЕЦК, ДНЕПРОПЕТРОВСК, ЛУГАНСК, ЗАПОРОЖЬЕ)

#### 7.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА

В состав Донецко-Приднепровского региона входят Донецкая, Луганская, Днепропетровская и Запорожская области.

Выгодность политико-географического положения обуславливается соседским, пограничным и приморским

положением. Район граничит с высокоразвитыми Центральным, Северо-Восточным районам, Российской Федерацией, имеет выход к Азовскому морю. Разветвленная транспортная система позволяет, как развивать внутренние и внешние связи, так и использовать транзитный потенциал района, расположенного на перекрестке дорог между европейскими и азиатскими странами. Через Донецко-Приднепровский район проходят железнодорожные магистрали, автомобильные магистрали, транзитные нефте и газопроводы. Площадь района - 112,3 тыс. кв. км.

(около 18,6% территории Украины), На 1.01.2010 г. в районе проживало почти 12 млн. человек. К Донецко-Приднепровского района входит 78 административных районов, 123 города, из них республиканского и областного значения 60, 308 поселков и 4274 села. Демографическая ситуация в Донецко-Приднепровском районе характеризуется как достаточно сложная.

Характерной особенностью демографических процессов Приднепровье является резкое сокращение рождаемости, рост смертности и в результате снижения естественного прироста населения. Половозрастная структура населения характеризуется повышенной долей старше трудоспособного возраста (24,%) по сравнению со средними показателями по стране и, соответственно, меньшей долей населения в возрасте моложе трудоспособного (15,5%). В целом для Приднепровского района характерна высокая плотность населения - около 90 человек на 1 кв.км.

Самая густонаселенная Днепропетровская область до 110 чел. (на кв.км), в Запорожской - 70 чел. (на кв.км). Крупнейшими городами района является Днепропетровск (1018 тыс. жителей).

Запорожье (782 тыс.).

Кривой Рог (676 тыс.).

Днепродзержинск (245 тыс.).

Мелитополь (158 тыс.).

Для района характерна высокая урбанизация территории. В городах проживает около 80% всего населения района. В Запорожской области этот показатель несколько ниже и составляет 75%. Наиболее низкой является удельный вес малых городов. Это высоко урбанизированная территория. Как следствие в районе сформировались мощные городские агломерации: Днепропетровско-Днепродзержинска, Запорожская, Криворожская, Никопольско-Марганцевська.

Демографическая ситуация в Донецком районе чрезвычайно неблагоприятна по сравнению с другими территориями и средними показателями по стране. Это проявляется в высших темпах депопуляции населения, показателями рождаемости (9,1 ‰) и смертности (17,3 ‰). В среднем по району естественное сокращение населения составляет 8,2 ‰ (для сравнения по Украине - 4,6 ‰). Причинами неблагоприятной демографической ситуации стало падение жизненного уровня населения в 1991-2000 г, экологическая ситуация в районе. Самая густонаселенная Донецкая область - 175 чел/кв.км.

Крупнейшим городом в районе являются Донецк (975 тыс.чел.), другие города несколько уступают ему по населением:

Мариуполь (472 тыс. чел.).

Луганск (438 тыс. чел.).

Краматорск (169 тыс. чел.).

Алчевск (115 тыс. чел.).

Район хорошо обеспечен трудовыми ресурсами, доля которых составляет 60% от общей численности населения.

Район специализируется на топливной промышленности, металлургии, электроэнергетике, машиностроении и химической промышленности. Доля района в объемах промышленного производства страны 45,6%, сельского хозяйства -16,7%.

## **7.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ДНЕПРОПЕТРОВСК.**

Днепропетровск характеризуется развитым и разветвленным рынком недвижимости, который состоит из следующих сегментов рынка - жилой, торговой, офисной, промышленно-складской недвижимости, а также рынка земельных участков под промышленно-гражданское строительство и личное строительство населения.

По уровню активности и уровню цен на недвижимость Днепропетровск уступает только Киеву и Одессе.

Крупнейшим является рынок жилой недвижимости, в Днепропетровске представлен как рынком квартир в высотных домах, так и рынком домовладений. Рынок жилой недвижимости делится на первичный и вторичный.

Первичный рынок представляется новыми объектами, которые продаются застройщиками или с привлечением риэлторских компаний. Вторичный делится на объекты современного строительства и объекты, построенные до 1991 г.

Новостройки согласно классификатора Ассоциации специалистов по недвижимости Украины. В зависимости от местоположения, конструктивных особенностей, инженерного обустройства и организации придомовой территории делятся на четыре класса: Элита, бизнес-класс, эконо жилье, социальное жилье.

Остальное жилье, представленное на рынке, классифицируется как:

- "Сталинки" - кирпичные дома 1920 - 1950-х годов постройки, расположенные, как правило, на градообразующих магистралях Бабушкинского и Жовтневого, Кировского районах.

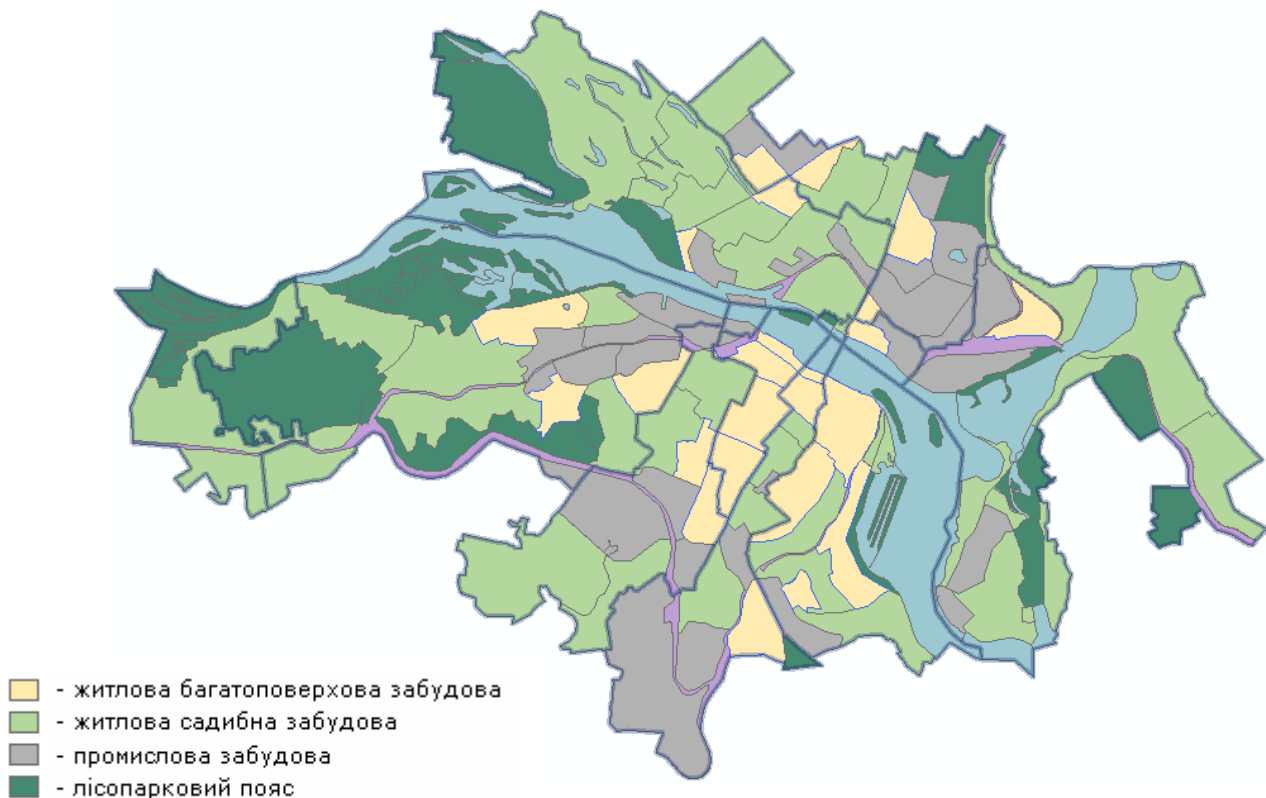
- "Хрущевки" - панельные и кирпичные дома первого этапа индустриального домостроения, введенные в 1950 - 1965-х годах, преимущественно расположены в жилых массивах - Бабушкинского, Кировского, Индустриального районов.

- "Чешки" - панельные дома 1970 - 1980-х годов постройки, которыми застроены районы Красногвардейский, Амур-Нижнеднепровский, Ленинский, Октябрьский.

На рынке офисной недвижимости города представлены преимущественно приспособленные под офисы помещения в административных зданиях, бывших научно-исследовательских институтах, а также нежилые помещения, выведенные из жилого фонда, и переоборудованные под офис квартиры. Профессиональные офисные здания составляют примерно 15-20% от всего фонда.

К классу В. можно отнести новые профессиональные офисные здания и офисные площади в составе многофункциональных комплексов (торгово-офисных или офисно-жилых), расположенных в центре города.

Остальные офисы - переоборудованные квартиры и нежилые помещения первых этажей жилых домов, расположенных в прилегающих к центру районах, позиционируется как класс Е. и класс F.



### 7.3. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ДНЕПРОПЕТРОВСК 2010 год.

**В сегменте рынка, вторичная недвижимость, первичная недвижимость** (объекты, сданные в эксплуатацию) города Днепропетровск за 2010 год происходили следующие процессы:

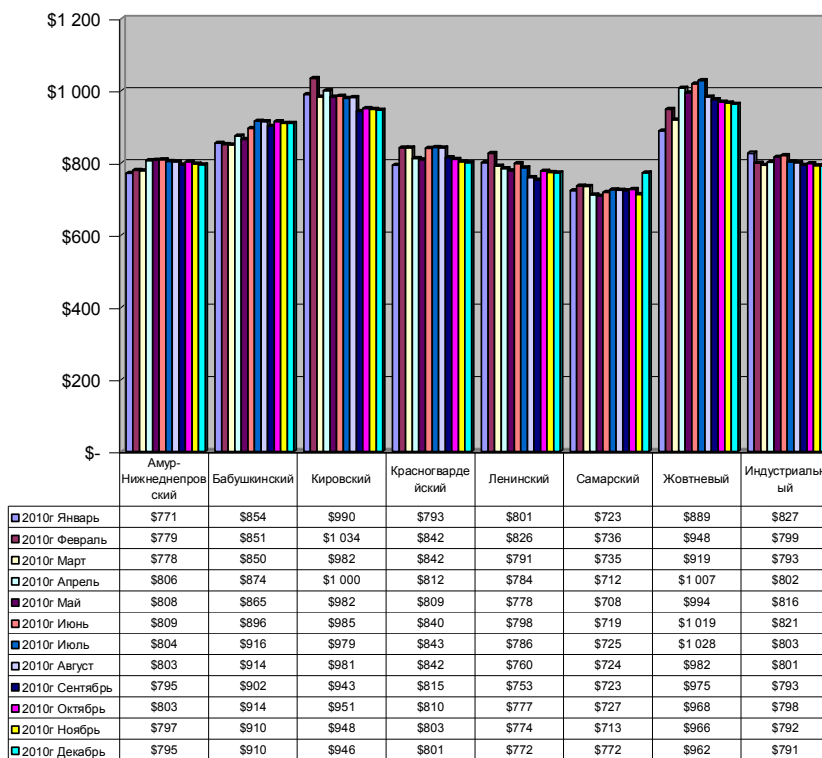
Данный сегмент рынка находится в фазе (Recession) падения или рецессии, в нижней точке фазы, которая называется стадия депрессивной стабилизации.

Во время этой фазы активность продаж низкая. Одни районы могут сильно пострадать во время экономического спада, на другие районы экономический спад может повлиять незначительно. Новое строительство почти не ведется.

#### Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

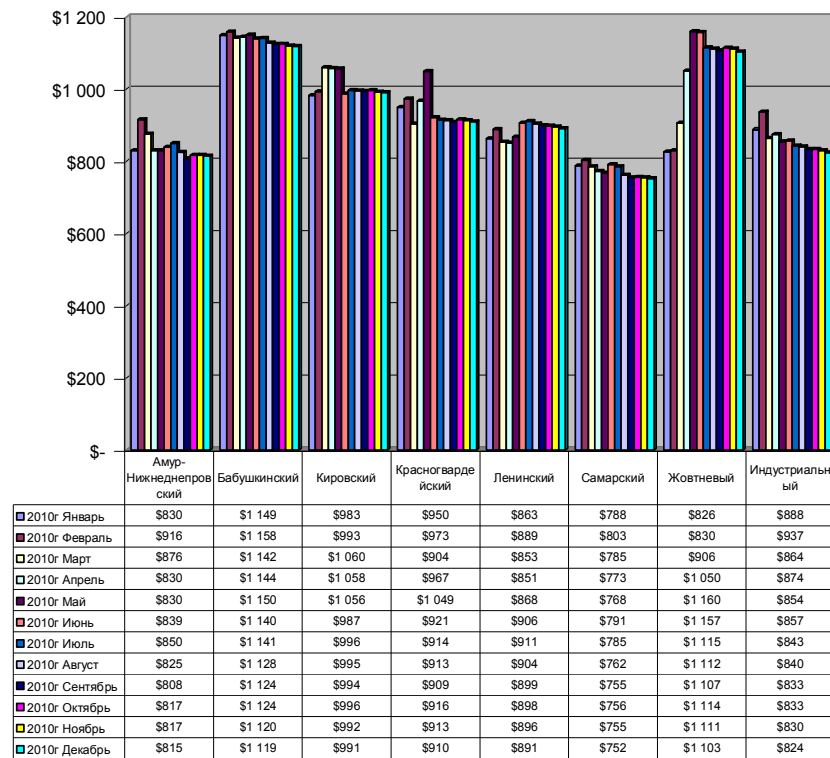
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)

По Административным районам города Днепропетровск



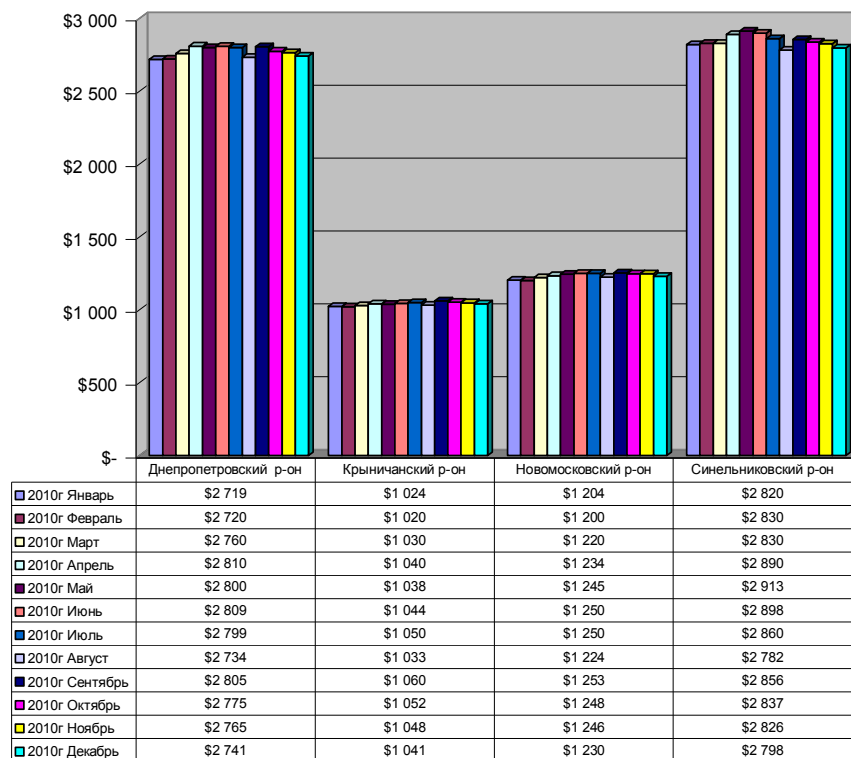
## Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (Первичный рынок, объекты, сданные в эксплуатацию) по Административным районам город Днепропетровск



## Сравнительные характеристики Январь – Декабрь Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость сотки земли по Административным районам Днепропетровской области





## 8. ПРИЧЕРНОМОРСКИЙ РЕГИОН



### **РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ПРИЧЕРНОМОРСКИЙ РЕГИОН (ОДЕССА, НИКОЛАЕВ, ХЕРСОН, СИМФЕРОПОЛЬ, СЕВАСТОПОЛЬ)**

#### **8.1. ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГИОНА**

В состав Причерноморского региона входят Автономная Республика Крым, Николаевская, Херсонская, Одесская области и город Севастополь. Район имеет выход к сухопутным границам Румынии и Молдовы. Керченский пролив отделяет от территории России, близкими морскими соседями являются Болгария, Грузия, Турция. Через развитую транспортную речную сеть район имеет выход к большинству европейских стран. Черноморские порты района играют важную роль в реализации международной экономической деятельности страны. Выгодность транспортно-географического положения района обусловлена также развитием сети транспортных коридоров в его пределах. В районе представлена густая сеть речных транспортных путей - Дунай, Днепр, Южный Буг. Через территорию района проходят транзитные трубопроводы. Площадь района составляет 113,4 тыс. кв.км. (18,8% территории Украины). Население района составляло на 01.01.2010 г. 7 млн. человек, или 15% населения Украины. В Причерноморский район входят 77 административных районов, 55 городов, из них 27 республиканского и областного значения, 80 поселков городского типа и 2696 сел.

Средняя плотность населения в районе составляет около 68 человек на 1 кв.км. и значительно ниже средней по стране. Самым густонаселенным АР Крым - более 90 человек на 1 кв.км. особенно густонаселенный Южный берег Крыма - около 500 человек на 1 кв.км. Наиболее низкой является плотность населения в Херсонской области. Крупнейшими городами Причерноморского района является:

Одесса (1009 тыс. человек).

Николаев (504 тыс.).

Севастополь (340 тыс.).

Херсон (307 тыс.).

Симферополь (337 тыс.).

Евпатория (107 тыс.).

Керчь (148 тыс.).

Ялта (79 тыс.).

Феодосия (71 тыс.).

В целом количество городских жителей составляет 64%. В пределах района сформировалась Южная региональная система городского расселения.

Ее ядро - Одесская агломерация.

Трудовые ресурсы Причерноморского района составляют 15% от общего их количества в стране. Экономически активное население региона составляет около 3200 тыс. человек.

При этом почти 35% его сосредоточено в Одесской области, 25% - АР Крым. По особенностям занятости населения по видам экономической деятельности его можно отнести к индустриально-аграрным районам. В промышленном и аграрном производстве занято около 48% общего количества занятых в районе.

Особенности отраслевой структуры хозяйства Причерноморского района заключаются в том, что высокую долю в нем занимают транспорт, связь, рекреационная деятельность и другие отрасли сферы услуг. Всего на нее приходится более 52% валовой добавленной стоимости.

Среди отраслей хозяйства наиболее развитой в районе является промышленность. Ведущими видами экономической деятельности в структуре промышленности является пищевая промышленность (около 30% удельного веса промышленного производства), машиностроение (19,7%), химическая промышленность (14,8%) электроэнергетика (11,8%). В структуре машиностроения особенно выделяется судостроения. Очень важно в районе комплекс портового хозяйства. В Николаевской области выделяется цветная металлургия - составляет около 24% промышленного производства области. Одесская область превосходит другие в районе по уровню развития. Она обеспечивает 35% промышленного производства района. 30% Николаевская область, около 25% - АР Крым. Нарращивание промышленного производства требует Херсонская область - 9% удельного веса промышленного производства района.

## **8.2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ОДЕССА.**

Одесса характеризуется хорошо развитым и разветвленным рынком недвижимости. Здесь представлены все сегменты рынков жилой, коммерческой, промышленно-складской недвижимости, а также рынка земельных участков под садоводство, жилую и дачную застройку, гражданско-промышленное строительство.

По активности и уровнем цен рынок недвижимости Одессы занимает третье место в Украине после Киева и Ялты и является сопоставимым с рынками недвижимости остальных крупных городов - Харькова, Донецка, Днепропетровска и Львова. Крупнейшим является рынок жилой недвижимости, который в Одессе представлен как рынком квартир в многосемейных домах, так и рынком одно – двух семейных жилых домов.

Этот рынок традиционно делится на первичный и вторичный.

Первый представлен новостройками, которые по классификации Ассоциации специалистов по недвижимости Украины, в зависимости от местоположения, конструктивных особенностей, инженерного обустройства и организации придомовой территории делятся на четыре класса: Элита, бизнес-класс, эконом жилье, социальное жилье.

По этой классификацией, большинство новостроек Одессы можно отнести к бизнес классу (дома в центре города, в районе Молдаванки и Приморском) и до эконом класса (дома в районах Таирова, Черемушки и Котовского). Лишь отдельные новостройки, расположенные в районах парка Шевченко и Французского бульвара, можно классифицировать как элита класс.

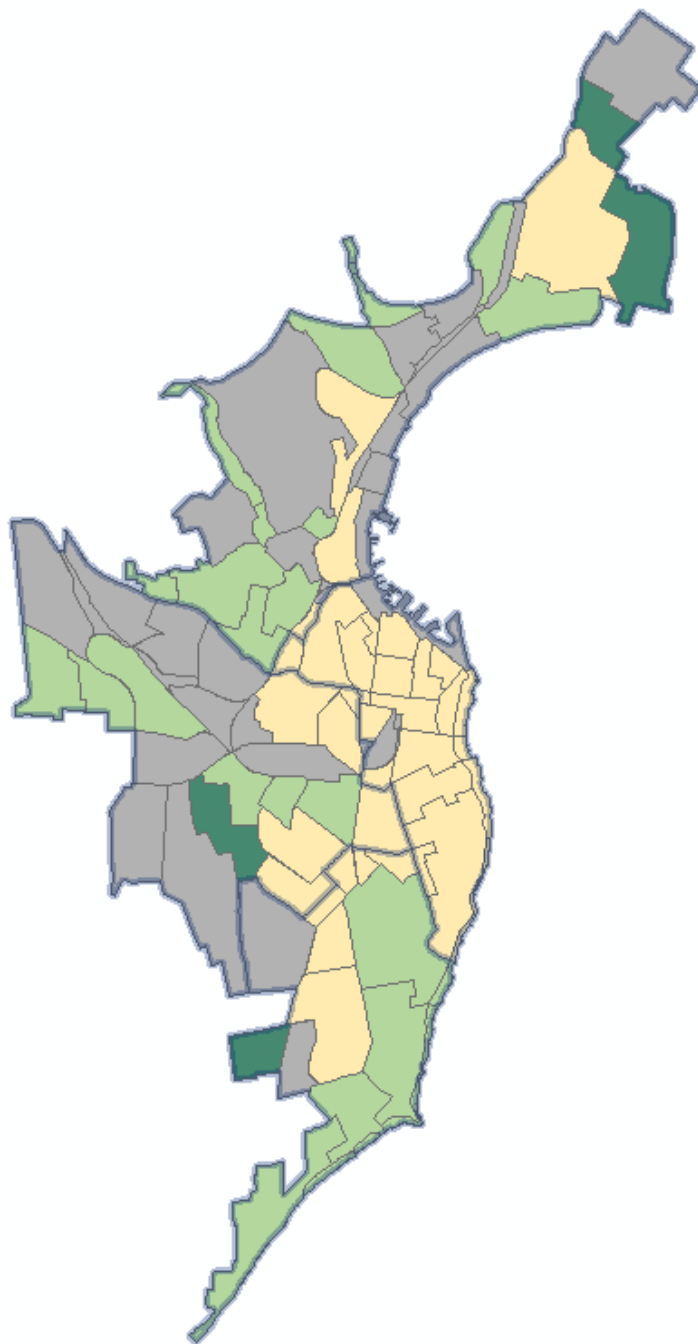
Вторичный рынок представлен домами, которые позиционируются на рынке как: "Сталинки" - кирпичные дома 1920 - 1950-х годов постройки, расположенные, как правило, на градообразующие магистралях в центре города, Молдаванке, Приморском и Аркадии;

"Хрущевки" - панельные дома первого этапа индустриального домостроения, возведенные в 1950 - 1960-х годах, преимущественно расположены жилыми массивами в районах Черемушки, Таирова и Котовского и на которые приходится треть общего числа жилых домов коммунальной собственности, ЖСК, ОСМД;

"Чешки" - панельные дома 1970 - 1980-х годов постройки, которыми застраивались районы Таирова и Котовского.



На рынке офисной недвижимости города представлены преимущественно приспособленными под офисы помещениями административных зданий, инженерно-лабораторных корпусов научно-исследовательских и проектно-конструкторских учреждений, а также нежилыми помещениями жилищного фонда и переоборудованные под офис квартирами. Профессиональные офисные здания появились на рынке лишь в последние годы и составляют лишь 10-15% от всего фонда. Остальные офисы - переоборудованные квартиры и нежилые помещения первых этажей жилых домов, расположенных в прилегающих к центру районах позиционируется как класс E. и класс F.



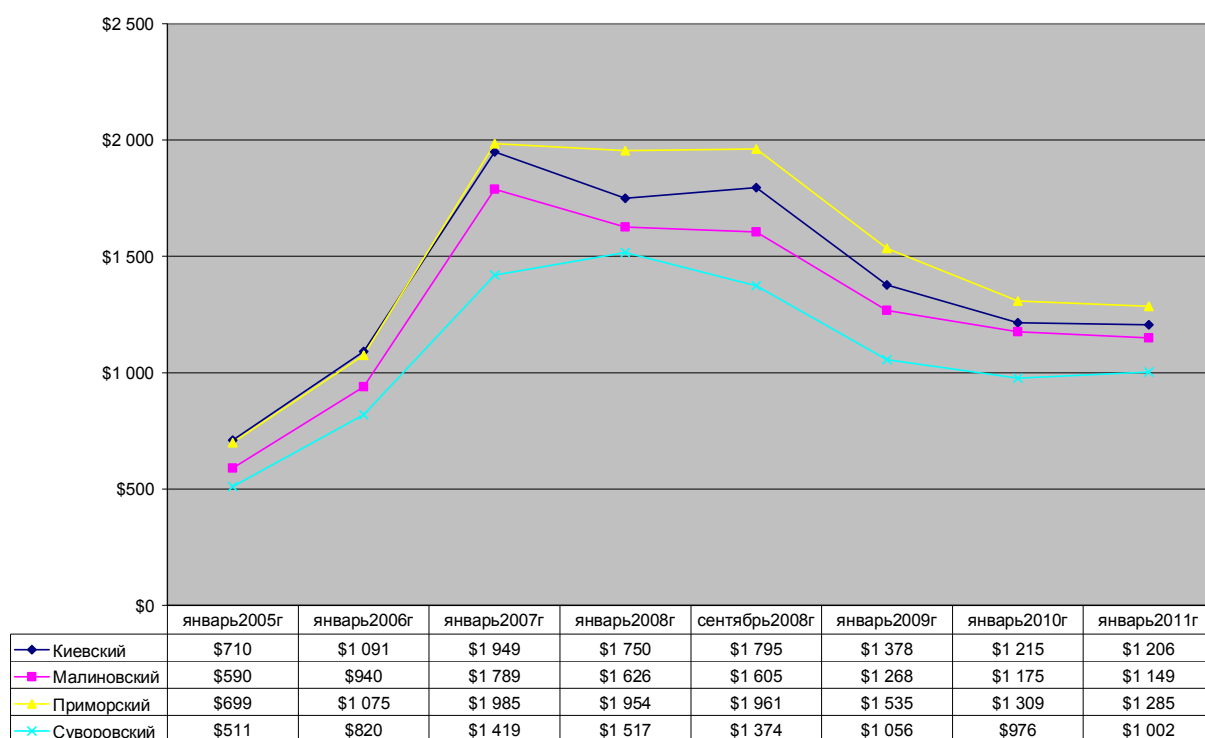
- житлова багатопверхова забудова
- житлова садибна забудова
- промислова забудова
- лісопарковий пояс

### 8.3. РЕТРОСПЕКТИВА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ОДЕССА 2010 год.

Для того чтобы детально анализировать рынок недвижимости необходимо сегментировать его по целевому назначению недвижимости и по классам (конструктивным особенностям), необходимо знать и применять ценовое зонирование исследуемого города, в данной работе будут представлены административные районы исследуемых городов. Также необходимо знать, как развивался рынок недвижимости (ретроспективу). Предлагается посмотреть (ретроспективу) графики по сегментам рынка недвижимости города Одессы.

#### Динамика ценового состояния вторичного рынка жилой недвижимости города Одесса Январь 2005 год-Январь 2011 год.

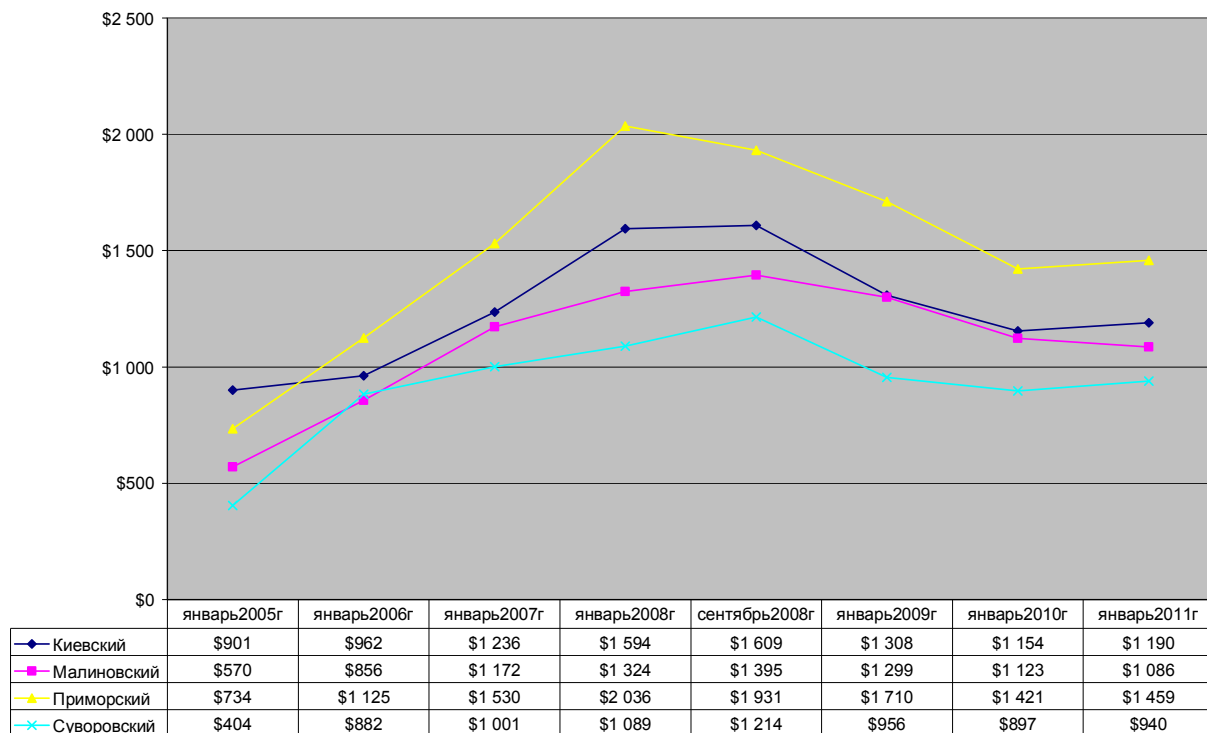
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (вторичный) рынок по Административным районам города Одесса.



## Динамика ценового состояния первичного рынка жилой недвижимости (объекты, сданные в эксплуатацию) города Одесса.

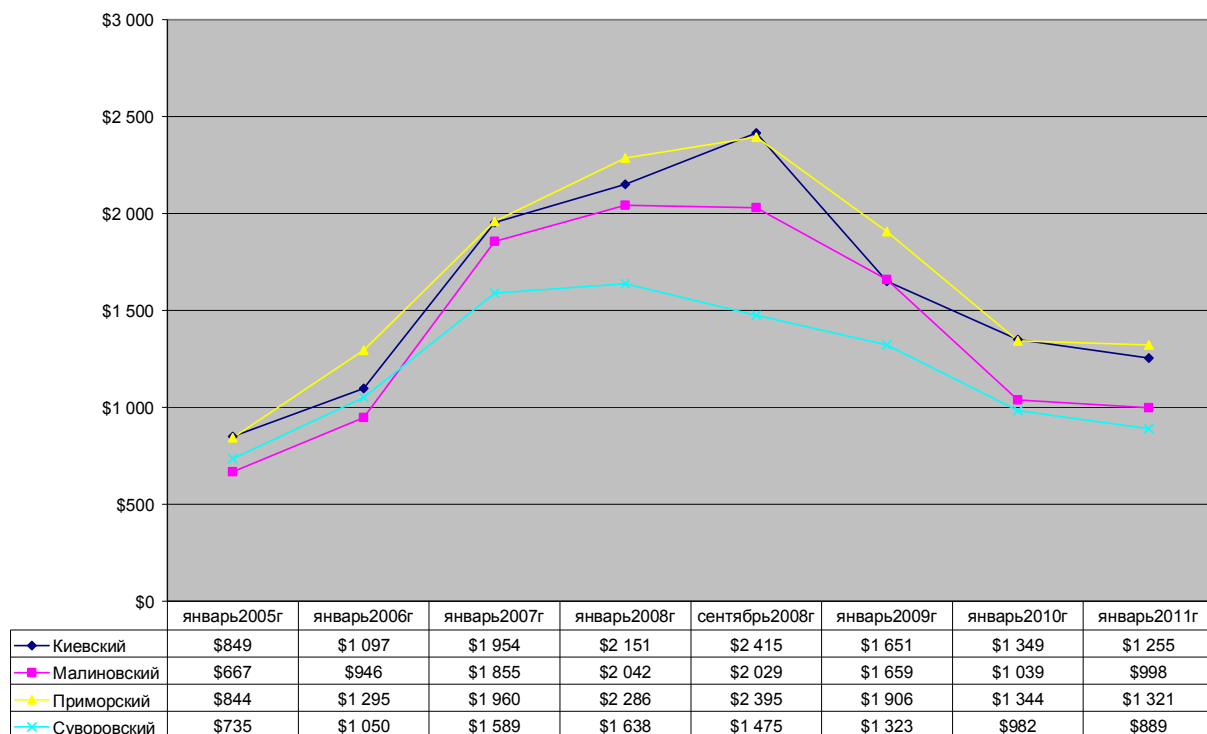
Январь 2005 год-Январь 2011 год.

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (первичный) рынок по Административным районам города Одесса.



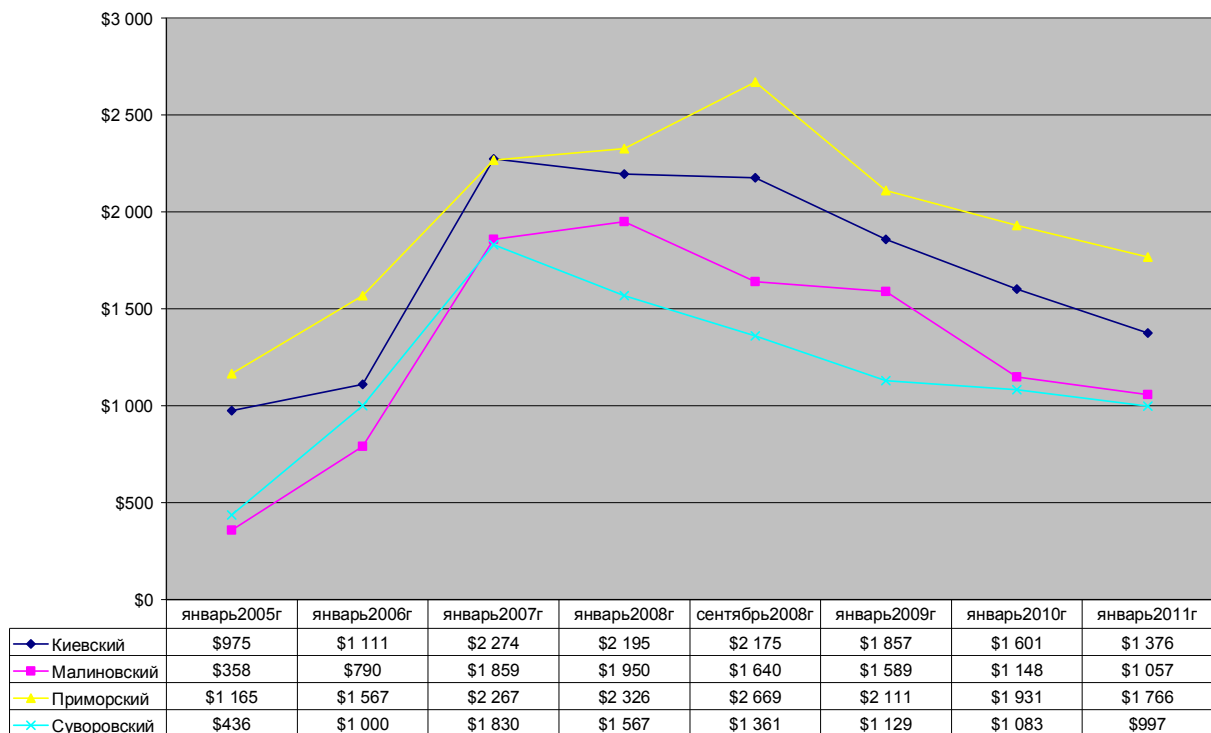
## Динамика ценового состояния рынка коммерческой недвижимости (офисные помещения) Январь 2005 год – Январь 2011 год

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса С. – F. по Административным районам города Одесса.



**Динамика ценового состояния рынка коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны) Январь 2005 год – Январь 2011 год**

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью от 100 до 600 кв.м.) по Административным районам города Одесса.



**Динамика ценового состояния рынка производственной недвижимости класс А. (заводские фабричные помещения) склады класс С класс D. (производственно складские помещения) Январь 2005 год – Январь 2011 год**

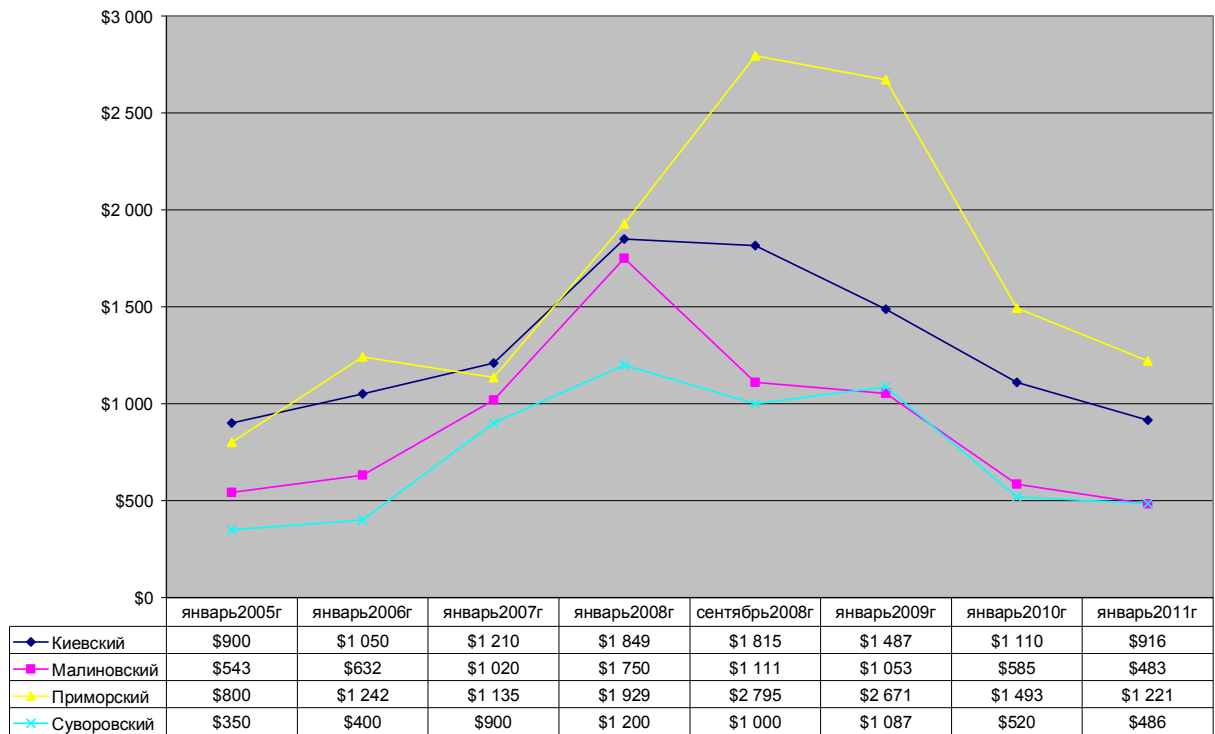
Средняя стоимость кв.м. производственной недвижимости по Административным районам города Одесса.



**Динамика ценового состояния рынка коммерческой недвижимости  
Нежилые помещения в административных зданиях класс D.**

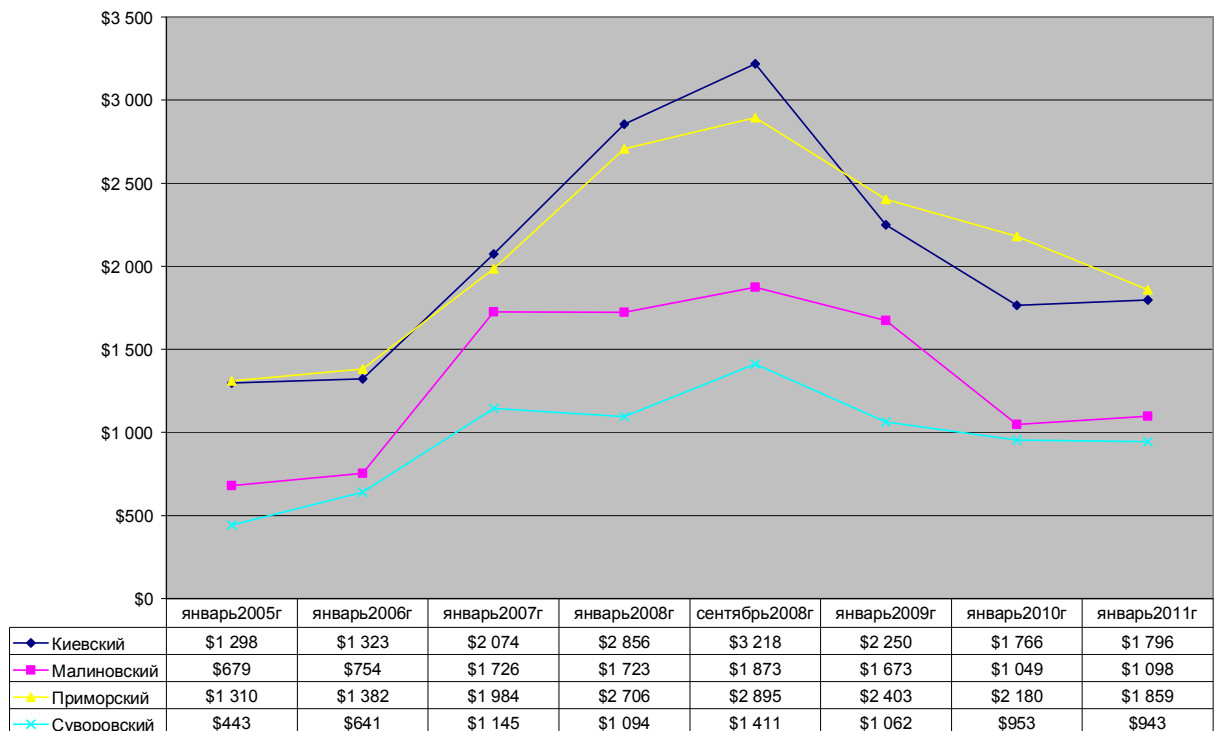
**Январь 2005 год – Январь 2011 год**

Средняя стоимость кв.м. нежилых помещений в административных зданиях по Административным районам города Одесса.



**Динамика ценового состояния сегмента рынка, домовладение с земельным участком класс E класс F. Январь 2005 год – Январь 2011 год.**

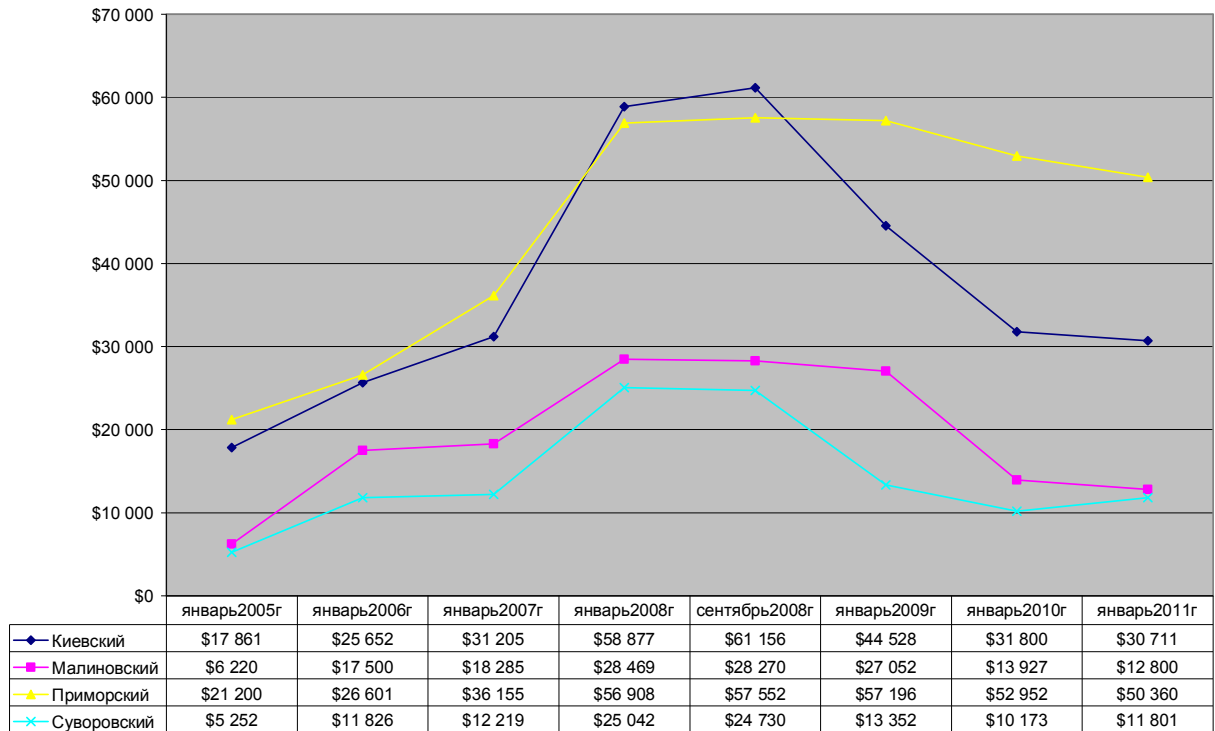
Средняя стоимость кв.м. домовладения с земельным участком по Административным районам города Одесса.



**Динамика ценового состояния сегмента рынка, земельные участки класс A.D.**

## Январь 2005 год – Январь 2011 год.

Средняя стоимость сотки земельного участка по Административным районам города Одесса.



## 8.4. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ОДЕССА 2010 год.

**В сегменте рынка, вторичная недвижимость** города Одесса, за 2010 год происходили следующие процессы:

Данный сегмент рынка находится в фазе (Recession) падения или рецессии, в нижней точке фазы, которая называется стадия депрессивной стабилизации.

Во время этой фазы активность продаж низкая. Одни районы могут сильно пострадать во время экономического спада, на другие районы экономический спад может повлиять незначительно. Новое строительство почти не ведется.

**В сегменте рынка, первичная недвижимость** (объекты, сданные в эксплуатацию) города Одесса, за 2010 год происходили следующие процессы:

В этом сегменте рынка наблюдается стабилизация, цены начинают незначительно расти, А Данный сегмент рынка находится в нижней точке фазы (Recession), которая называется стадия депрессивной стабилизации.

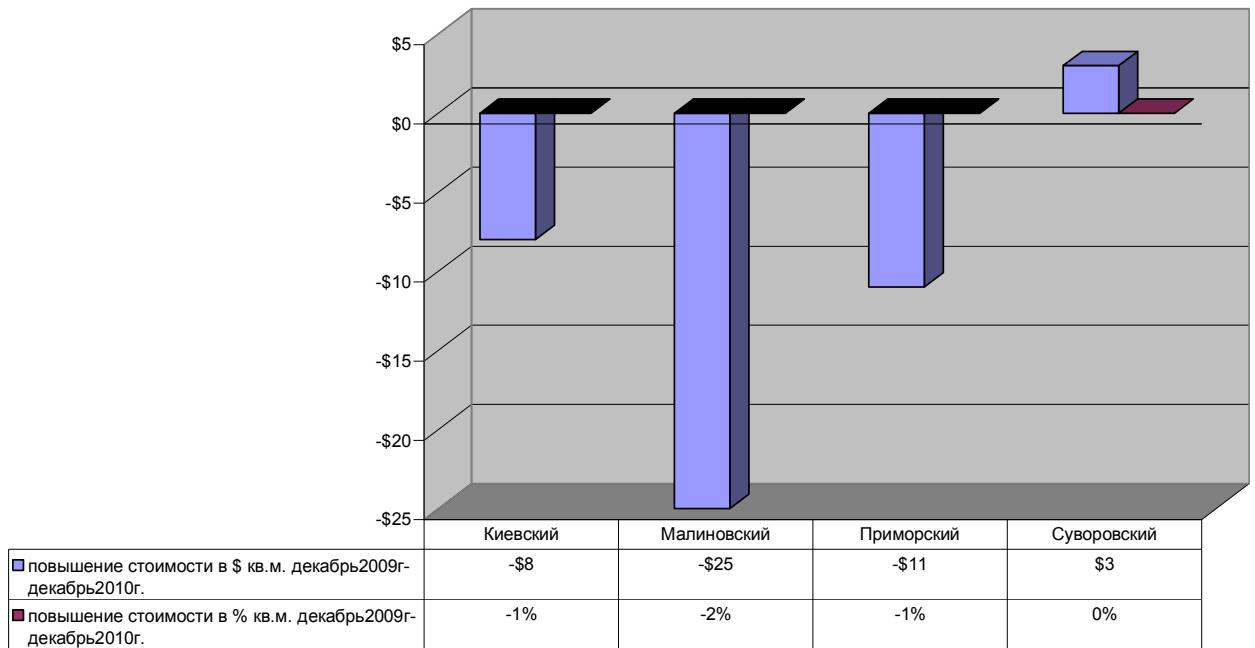
**В сегменте рынка, аренда жилой недвижимости,** города Одесса за 2010 год происходили следующие процессы:

В этом сегменте рынка наблюдается стабилизация, цены начинают незначительно расти. Данный сегмент рынка находится в нижней точке фазы (Recession), которая называется стадия депрессивной стабилизации

## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010

### Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

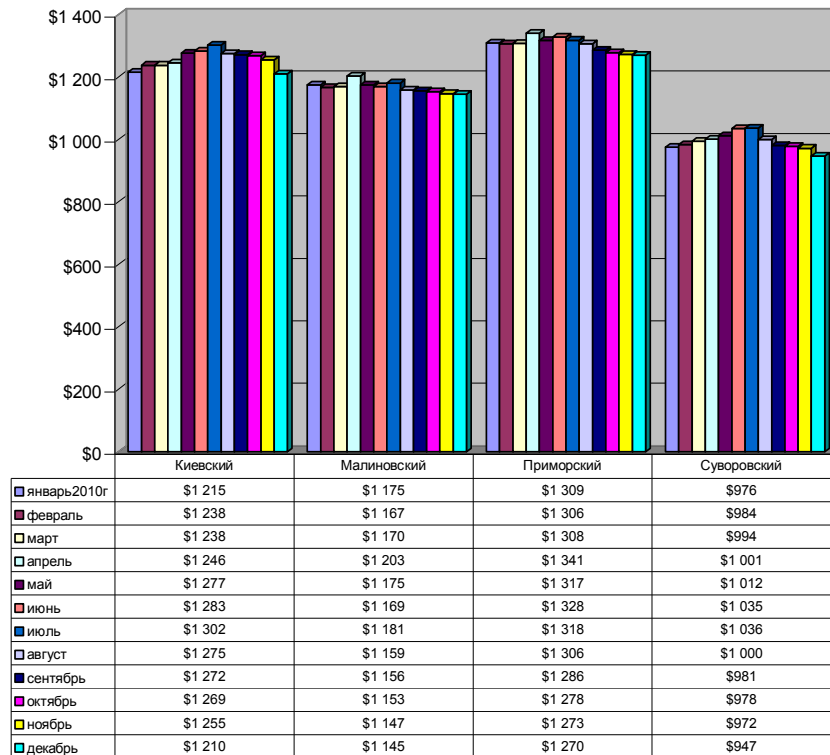
Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по Административным районам города Одесса.



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010

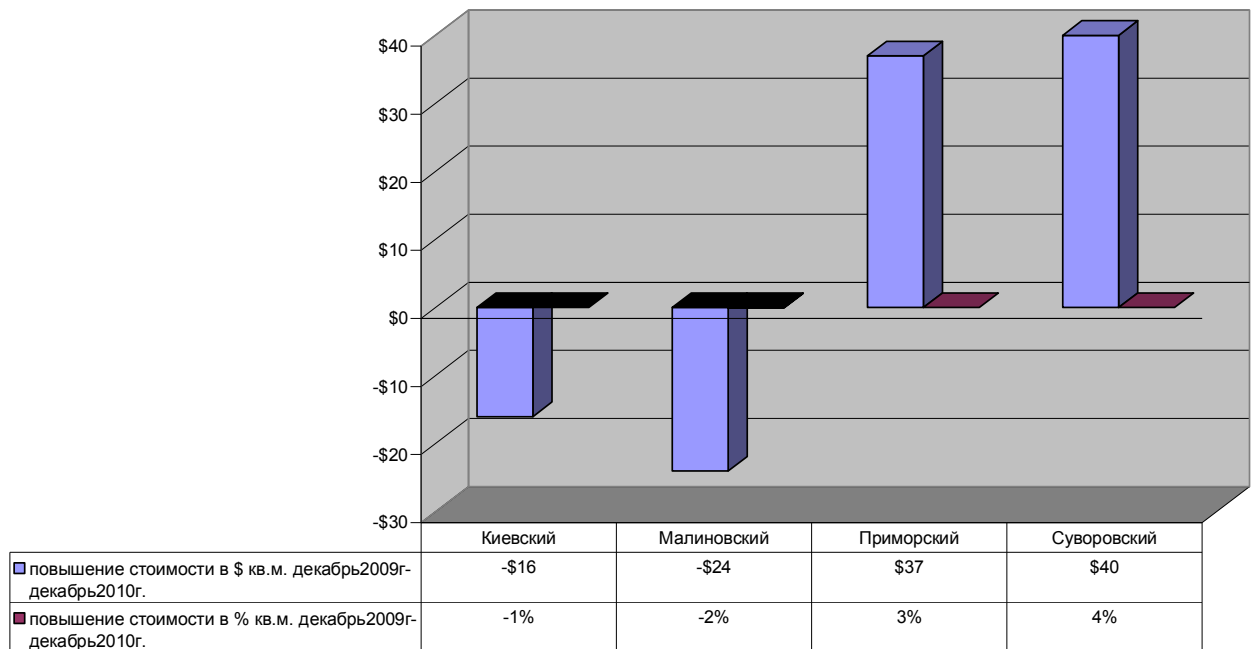
### Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимости кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по Административным районам города Одесса



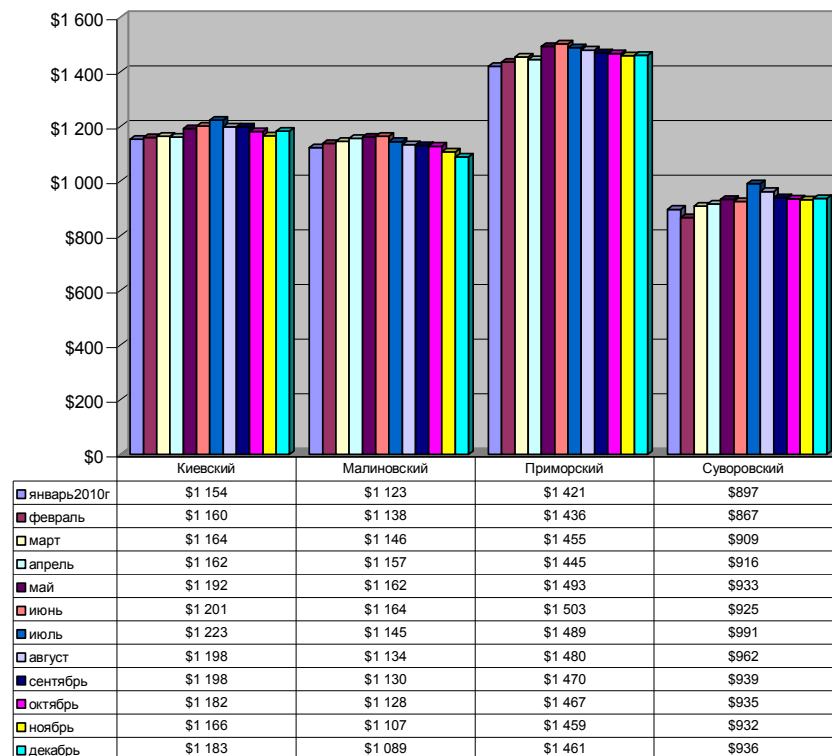
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010 Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости  
(Первичный рынок, объекты, сданные в эксплуатацию)  
по Административным районам города Одесса.



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010 Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимости кв.м. жилой недвижимости (Первичный рынок, объекты, сданные в эксплуатацию) по Административным районам города Одесса

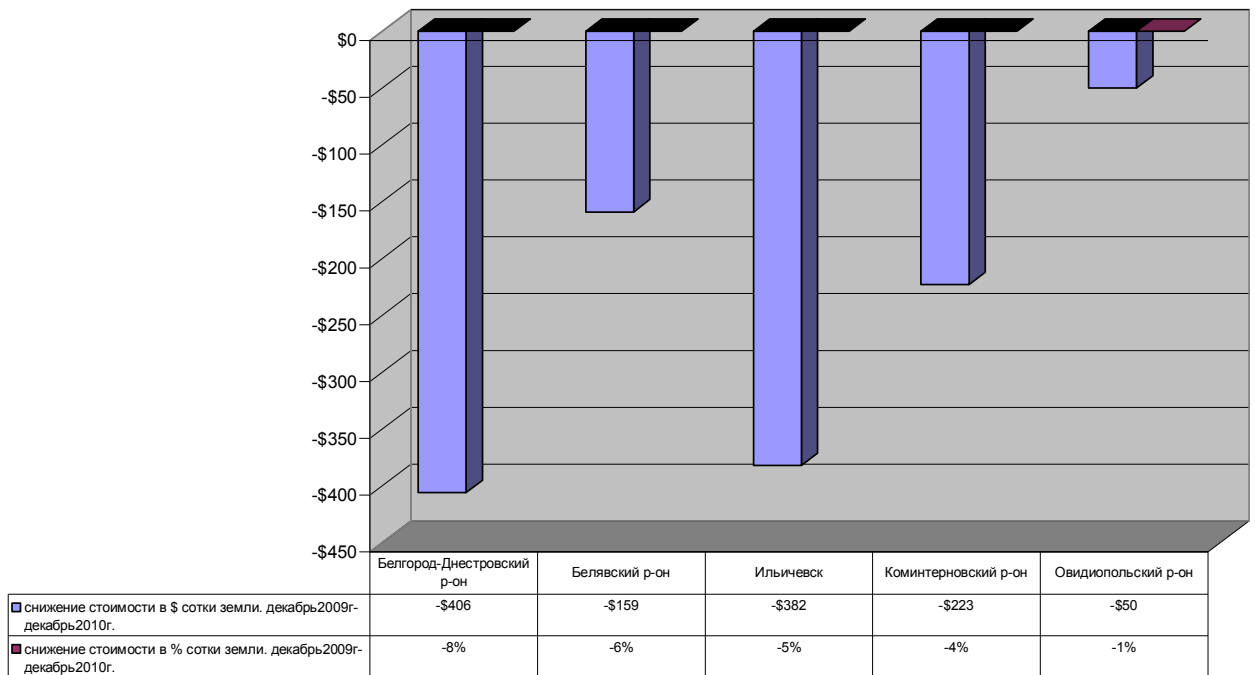




## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010

### Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

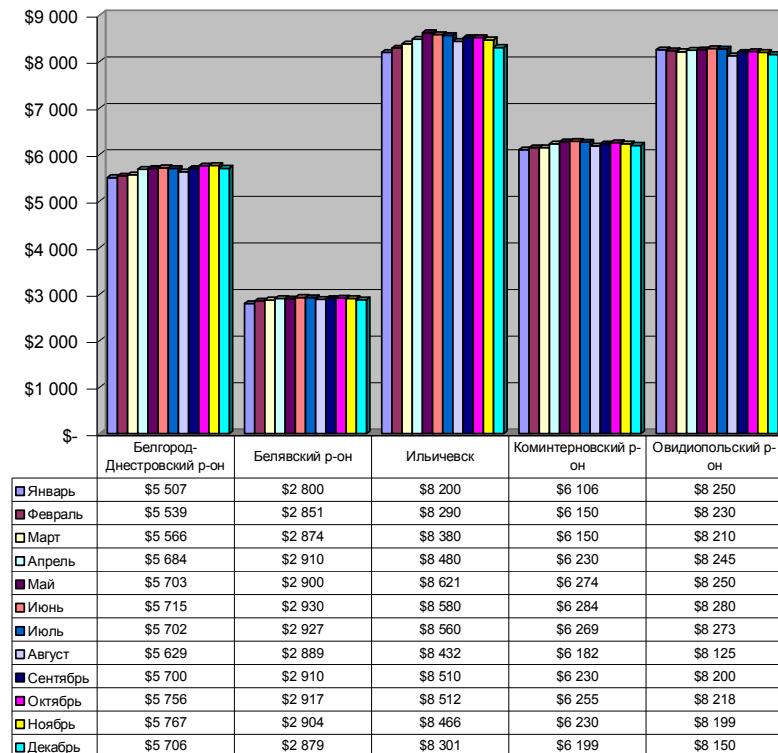
Соотношение стоимости сотки земли Одесская область.



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010

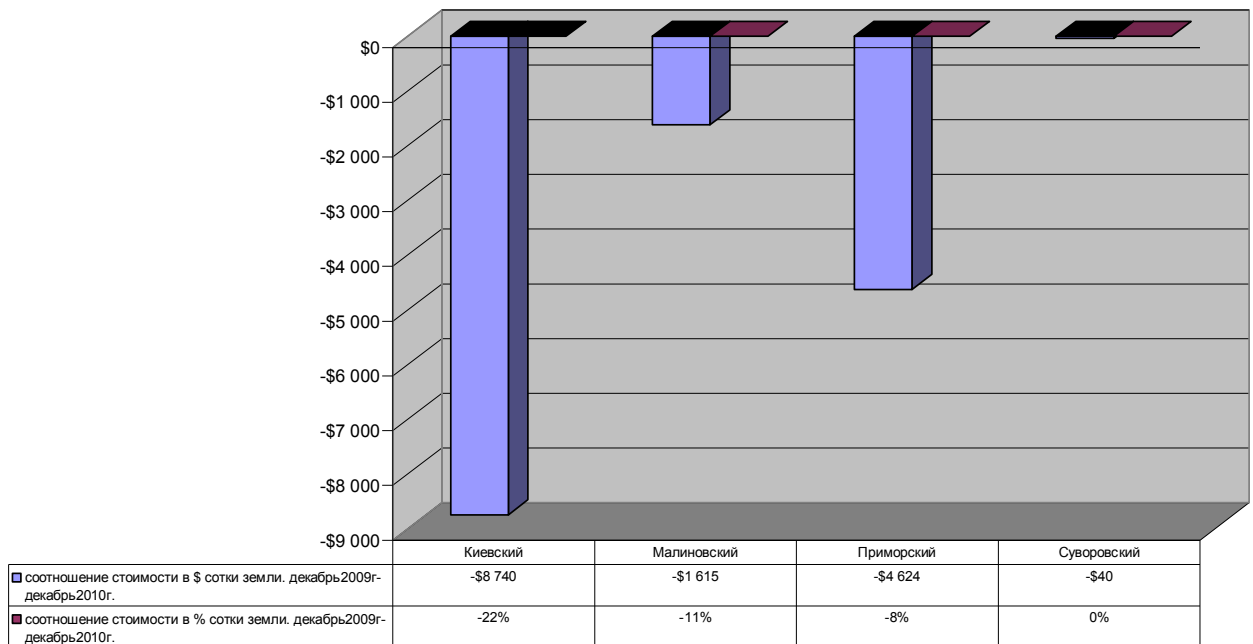
### Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость сотки земли Одесская область



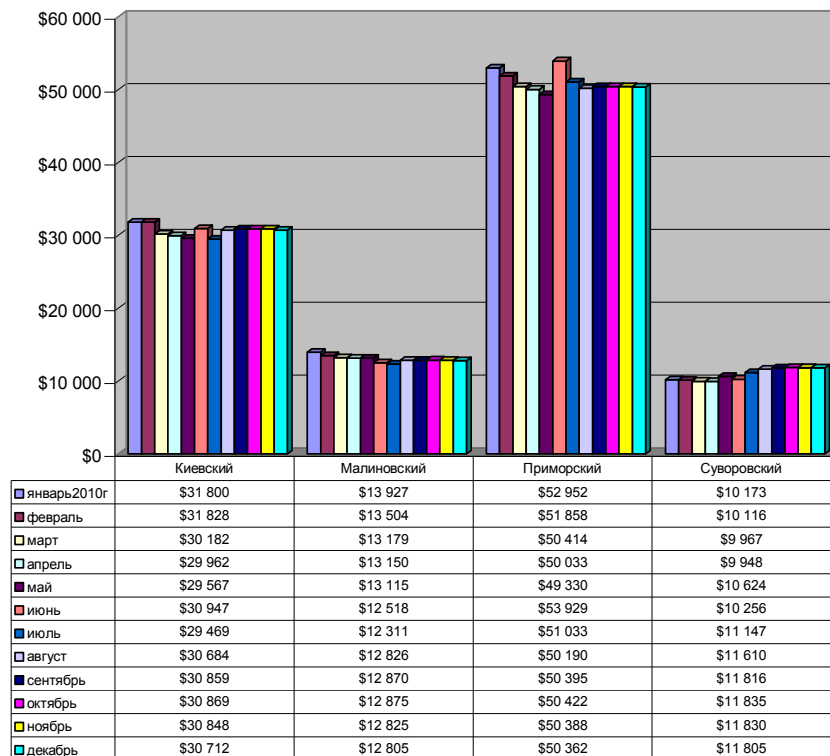
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010 Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости сотки земли по Административным районам города Одесса



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010 Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

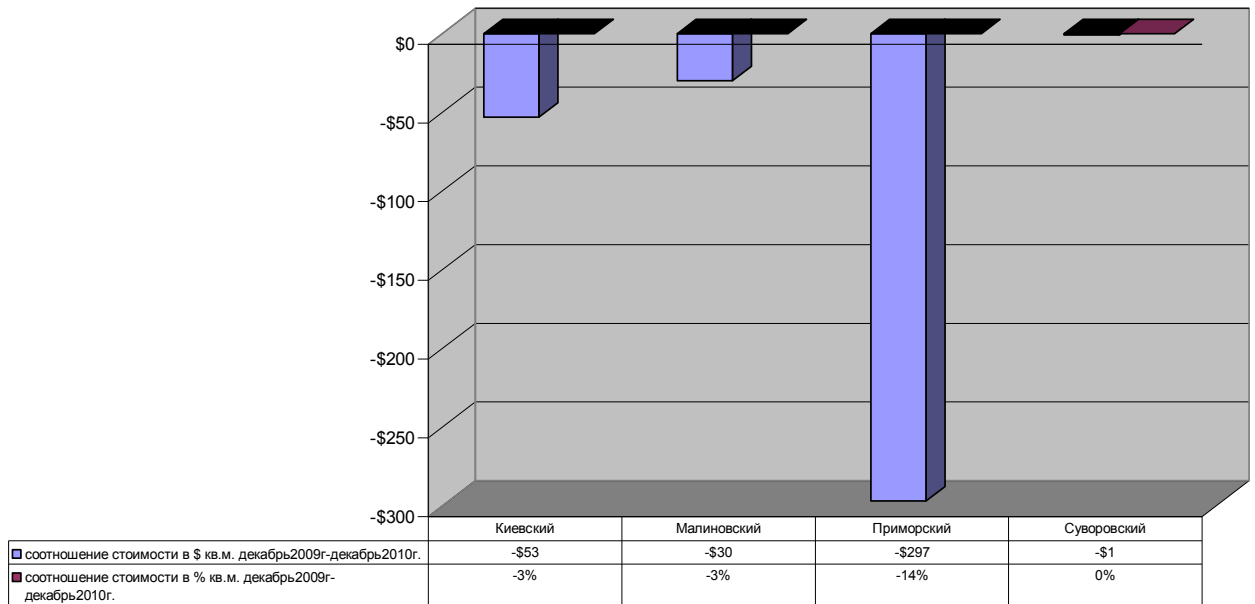
Средняя стоимость сотки земли по Административным районам города Одесса.



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010

### Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

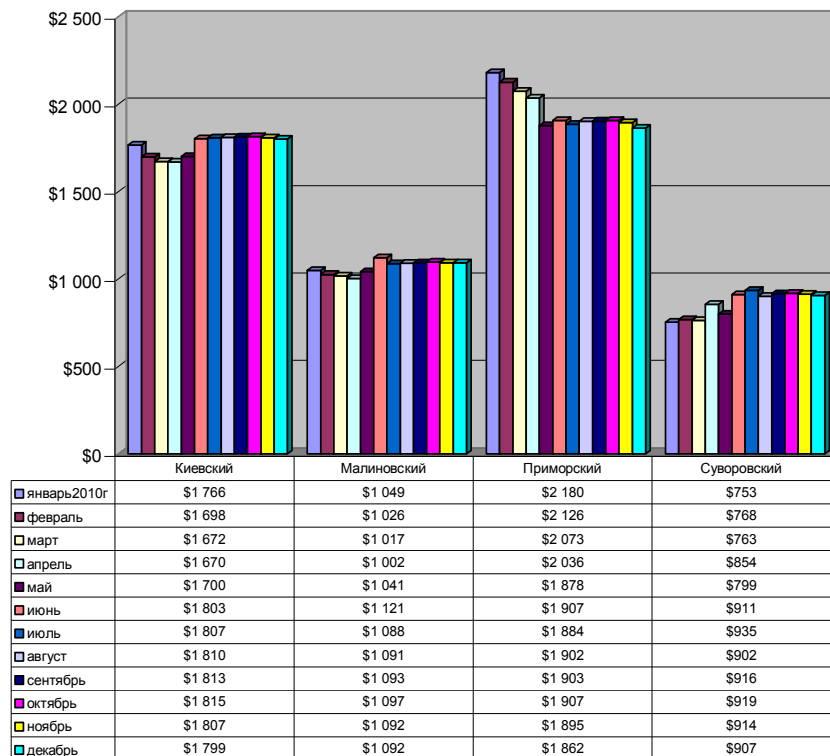
Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей по Административным районам города Одесса.



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009 - Декабрь 2010

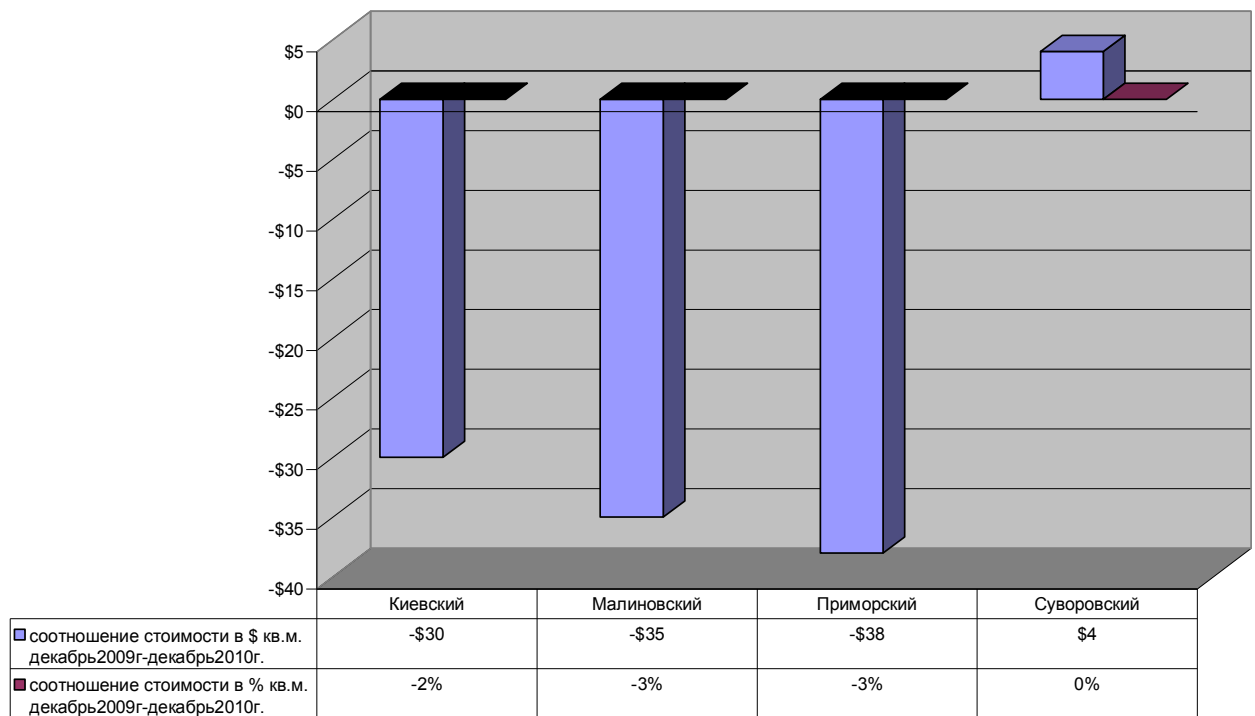
### Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по Административным районам города Одесса



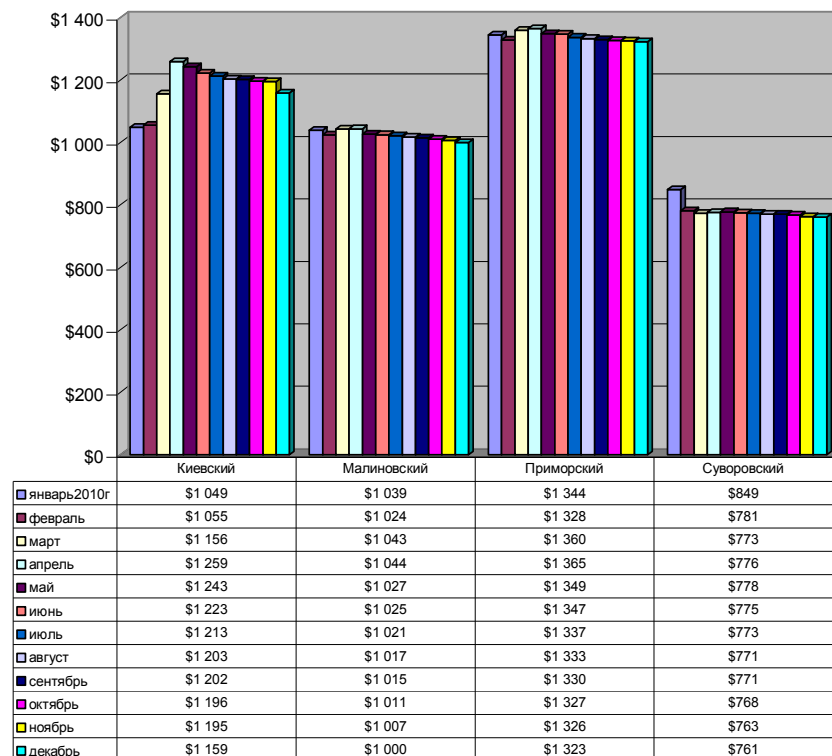
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010 Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв. м) класса С – F. по Административным районам города Одесса.



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010 Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

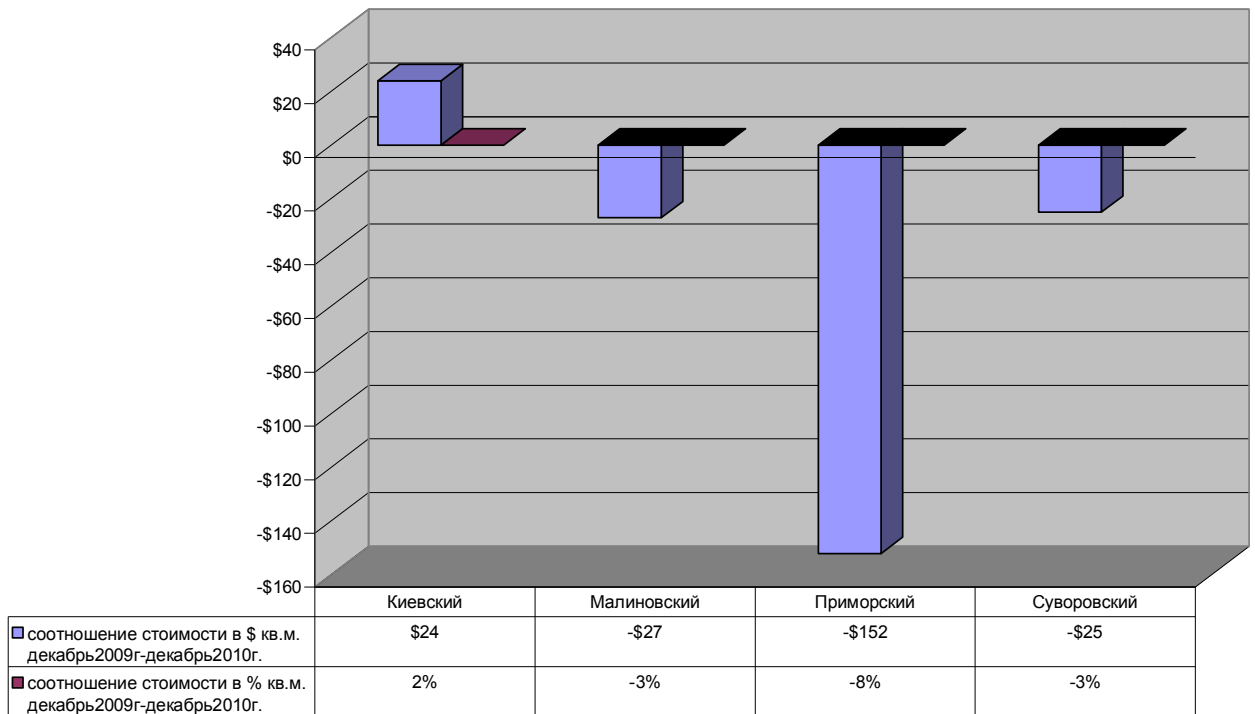
Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв. м) класса С – F. по Административным районам города Одесса.



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010

### Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

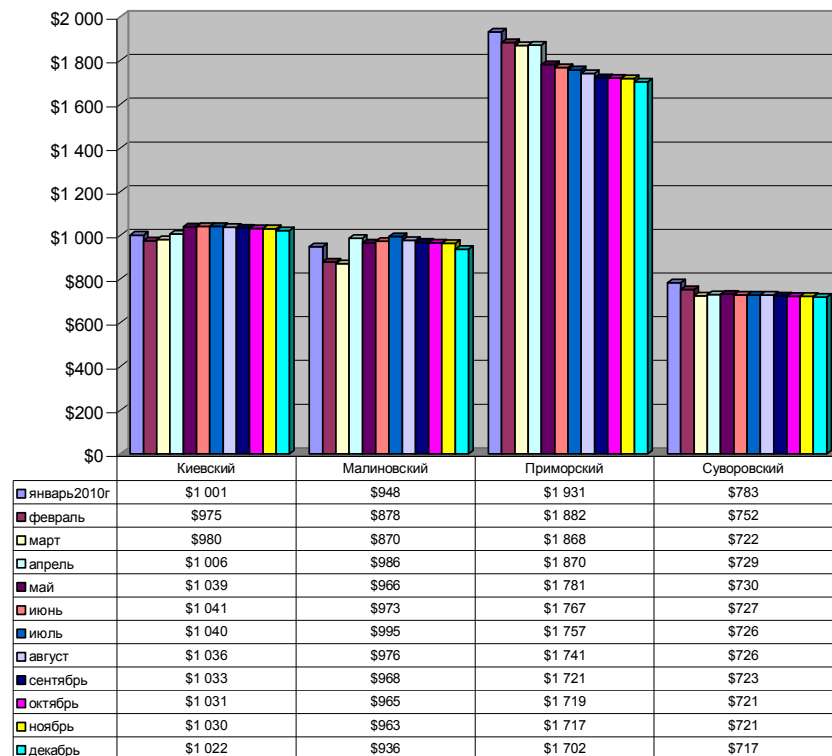
Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью 100-600 кв.м.) по Административным районам города Одесса.



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010

### Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью 100-600 кв.м.) по Административным районам города Одесса.

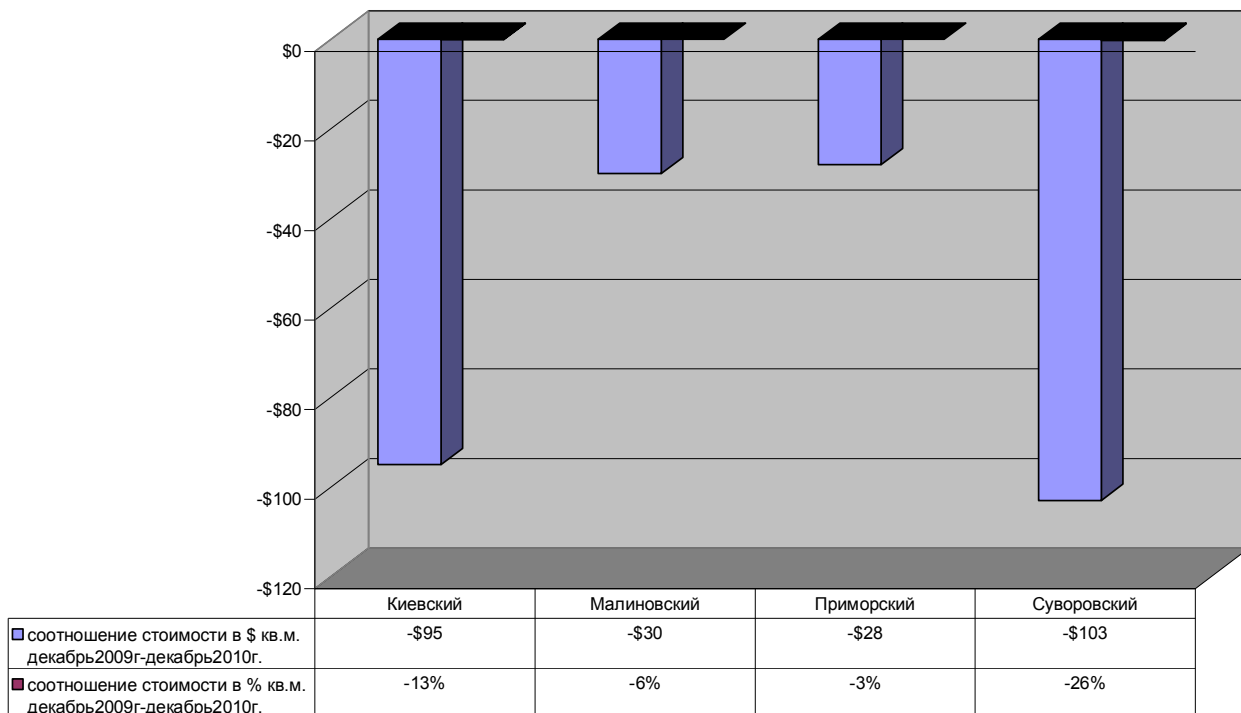


## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010

### Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. производственной недвижимости (производственные комплексы, склады, ангары, площадью 100-5000 кв.м.)

по Административным районам города Одесса.



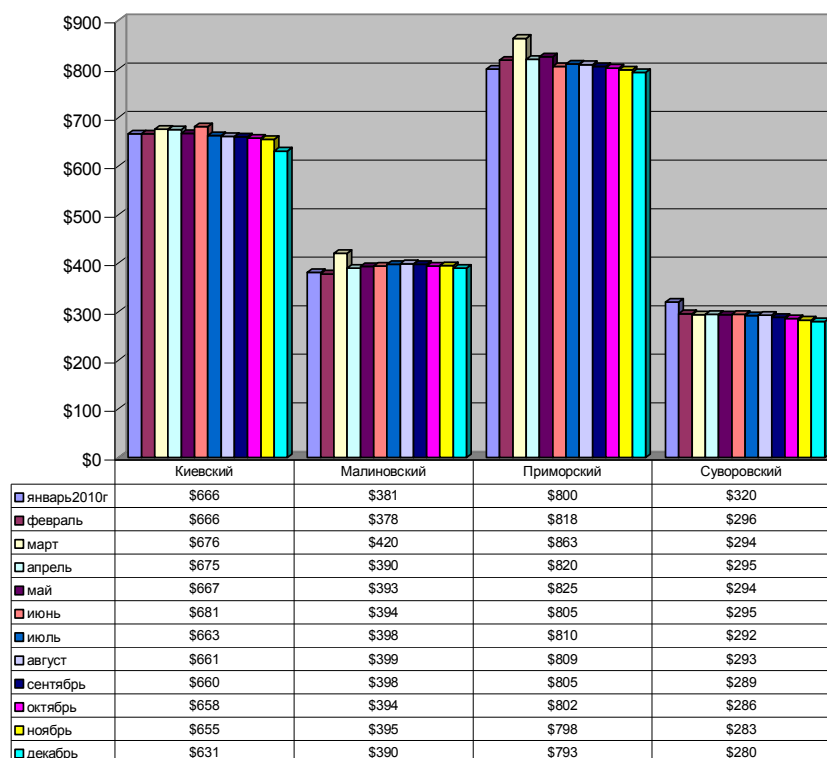
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010

### Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. производственной недвижимости

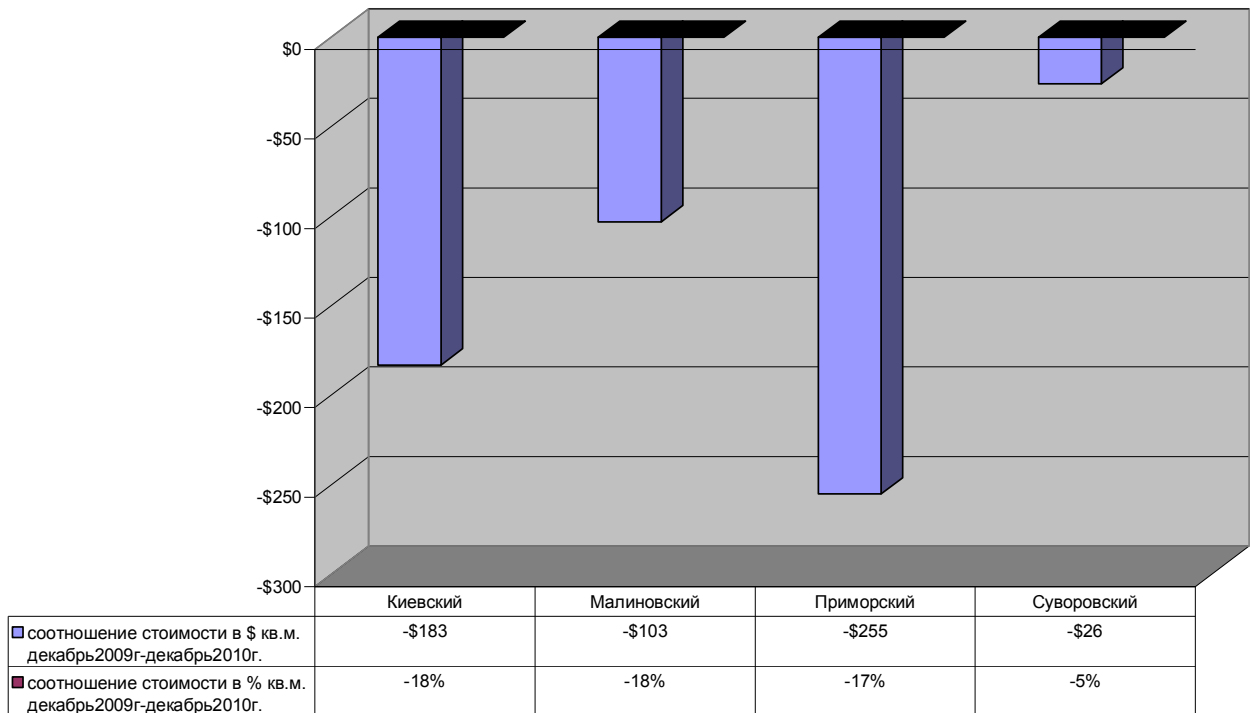
(производственные комплексы, склады, ангары, площадью 100-5000 кв.м.)

по Административным районам города Одесса.



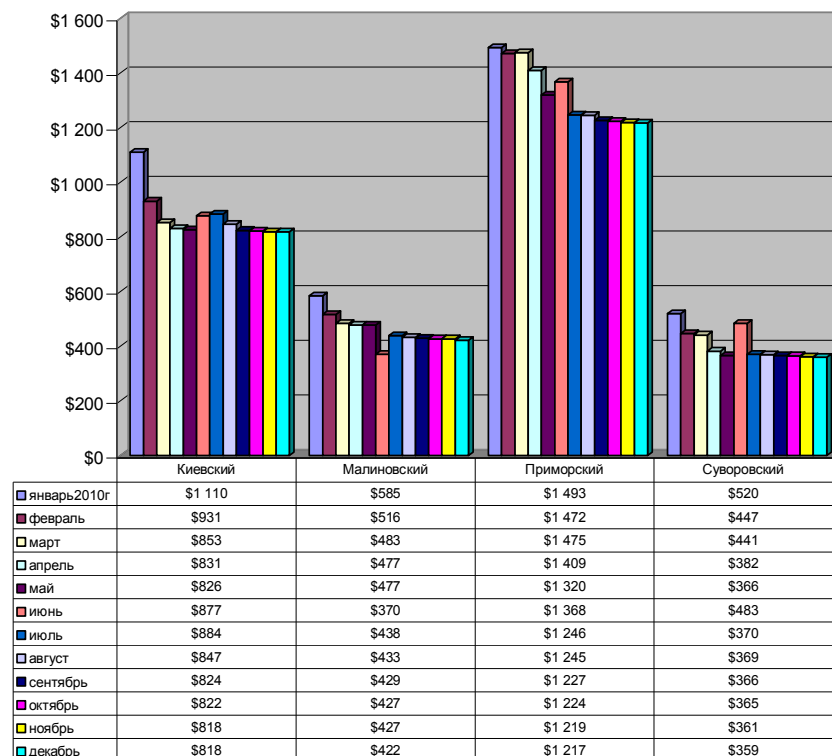
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010 Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости  
(административные здания площадью 100-5000 кв.м.)  
по Административным районам города Одесса.



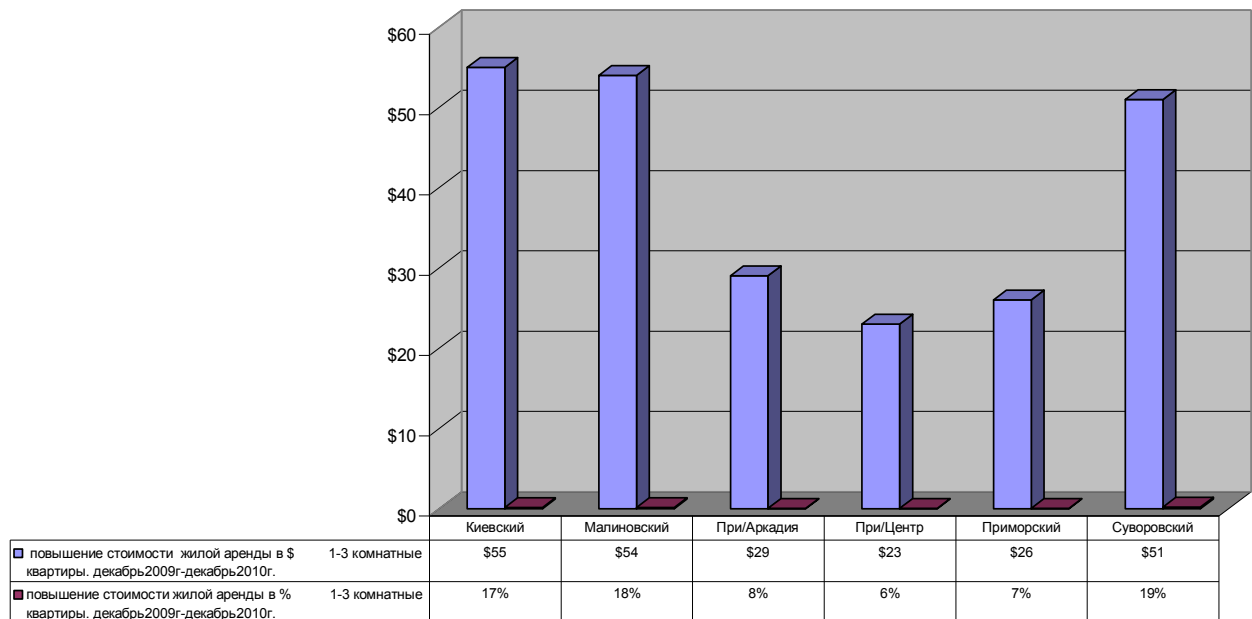
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010 Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости  
(административные здания, площадью 100-5000 кв.м.)  
по Административным районам города Одесса.



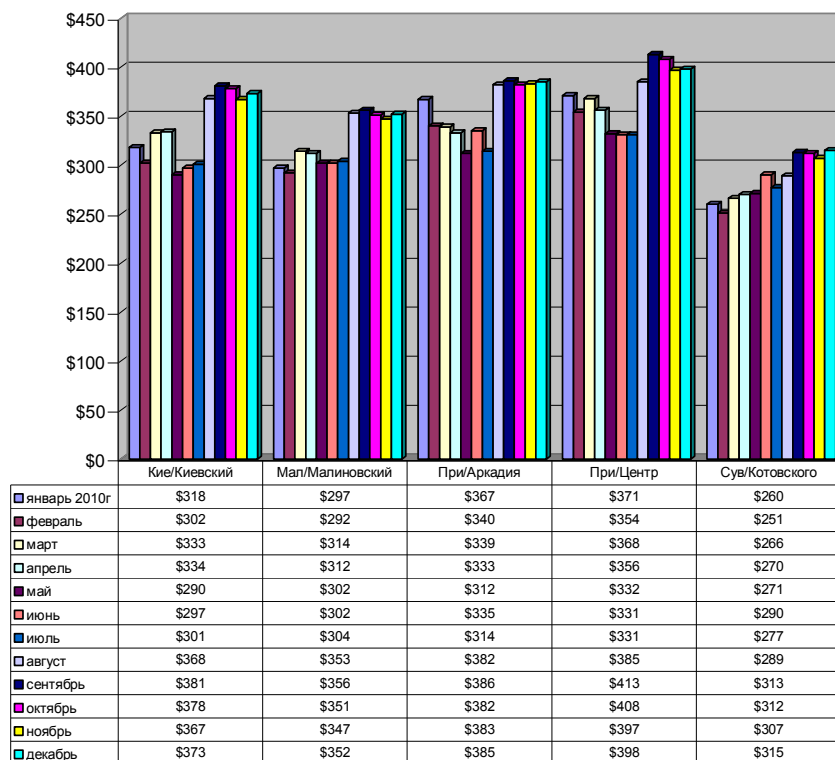
## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010 Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости аренды жилой недвижимости  
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)  
по Административным районам города Одесса.



## Сравнительные характеристики Декабрь 2009- Декабрь 2010 Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Стоимость аренды жилой недвижимости  
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)  
по Административным районам города Одесса





## 8.5. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД СИМФЕРОПОЛЬ 2010 год.

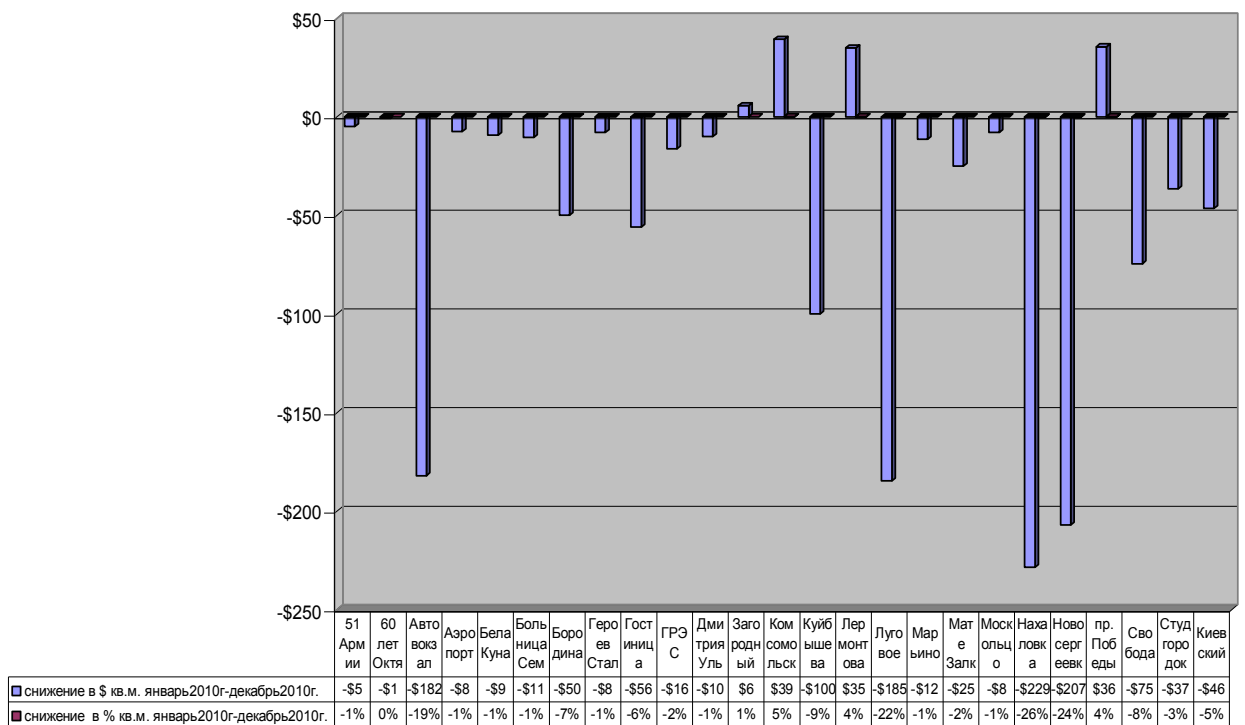
В сегменте рынка, вторичная, первичная недвижимость города Симферополь, за 2010 год происходили следующие процессы:

Данный сегмент рынка находится в фазе (Recession) падения или рецессии, в нижней точке фазы, которая называется стадия депрессивной стабилизации.

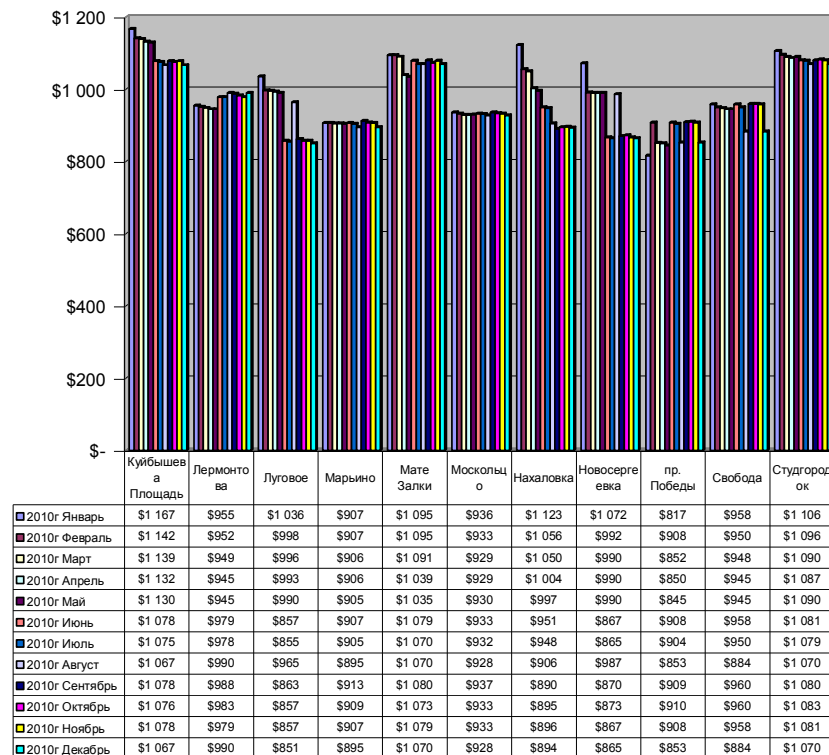
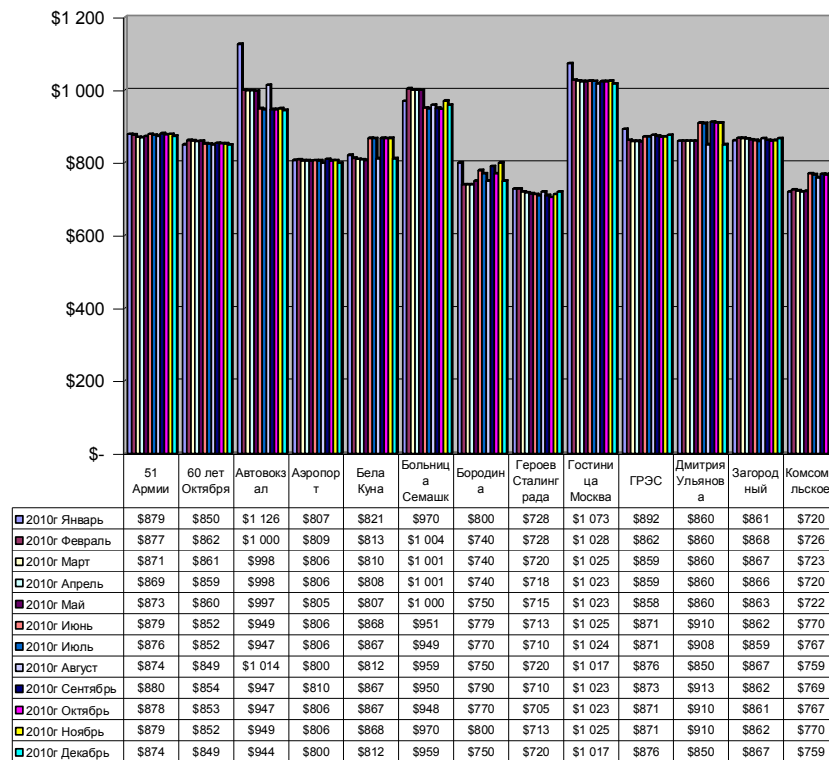
Во время этой фазы активность продаж низкая. Одни районы могут сильно пострадать во время экономического спада, на другие районы экономический спад может повлиять незначительно. Новое строительство почти не ведется.

### Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок) по массивам Административного района Киевский города Симферополь.

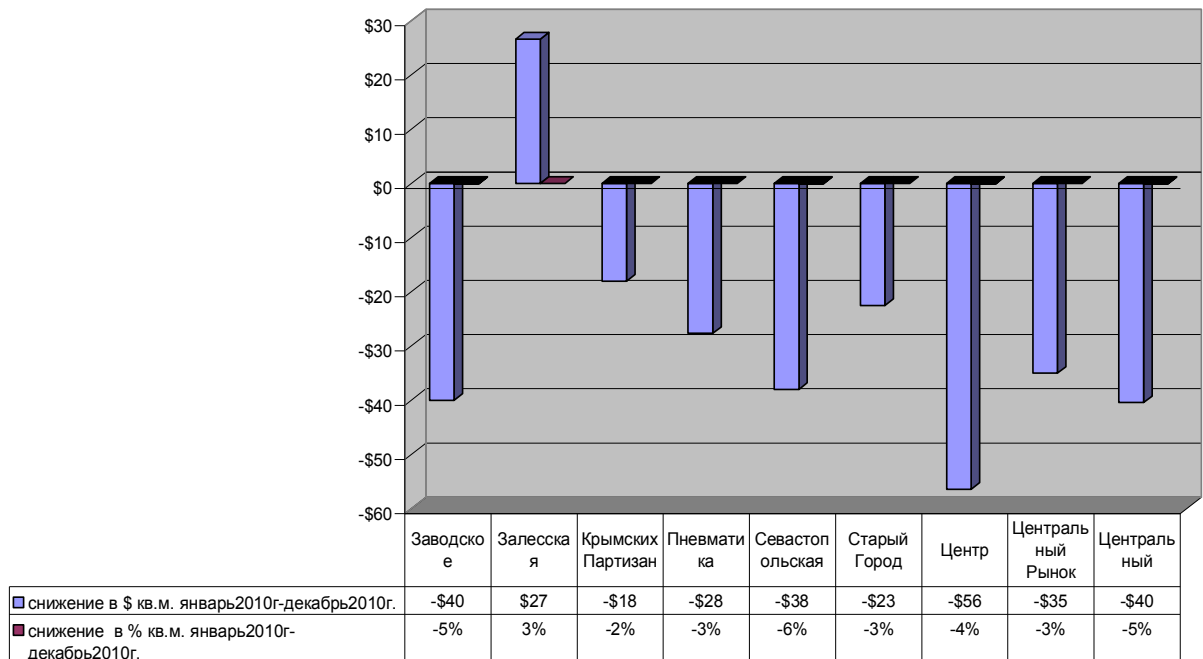


**Сравнительные характеристики Январь 2010 г. – Декабрь 2010 г.  
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)  
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по массивам Административного района Киевский  
города Симферополь.**



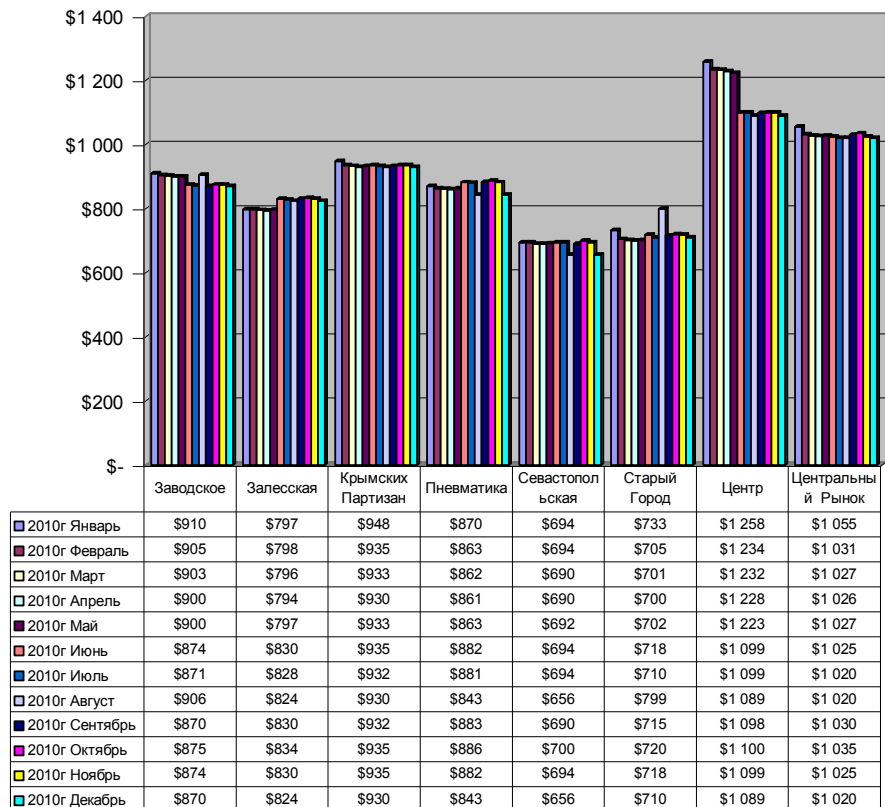
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по массивам Административного района **Центральный**  
города Симферополь



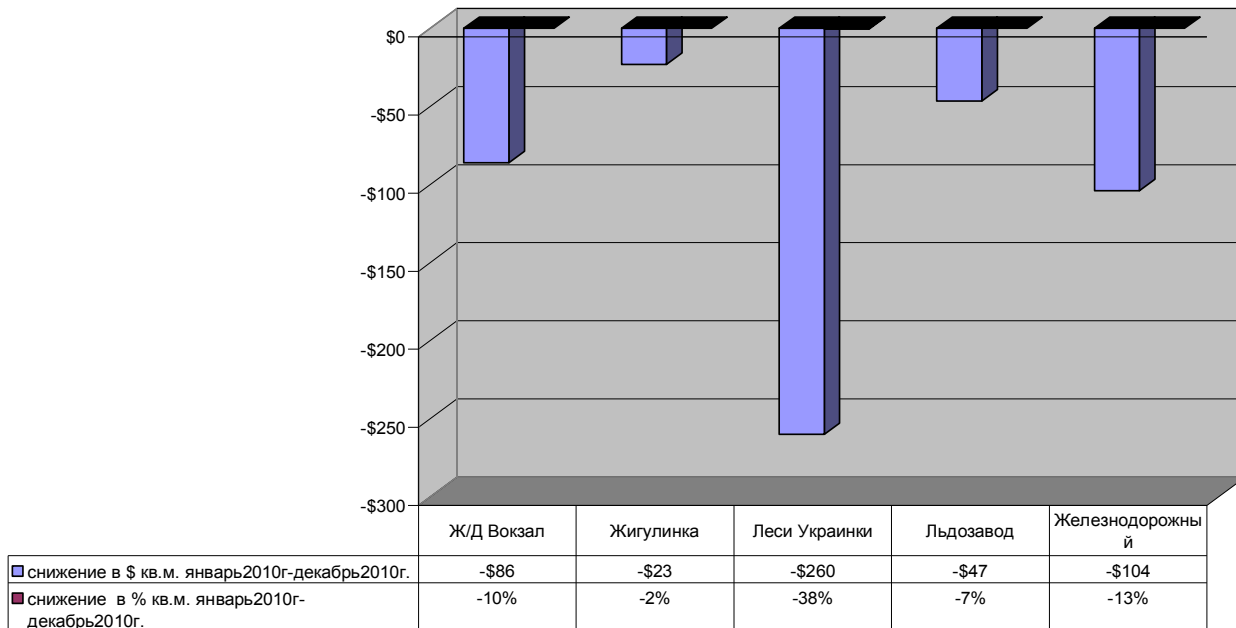
## Сравнительные характеристики Январь 2010 г - Декабрь 2010 г. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по массивам Административного района **Центральный**  
города Симферополь.



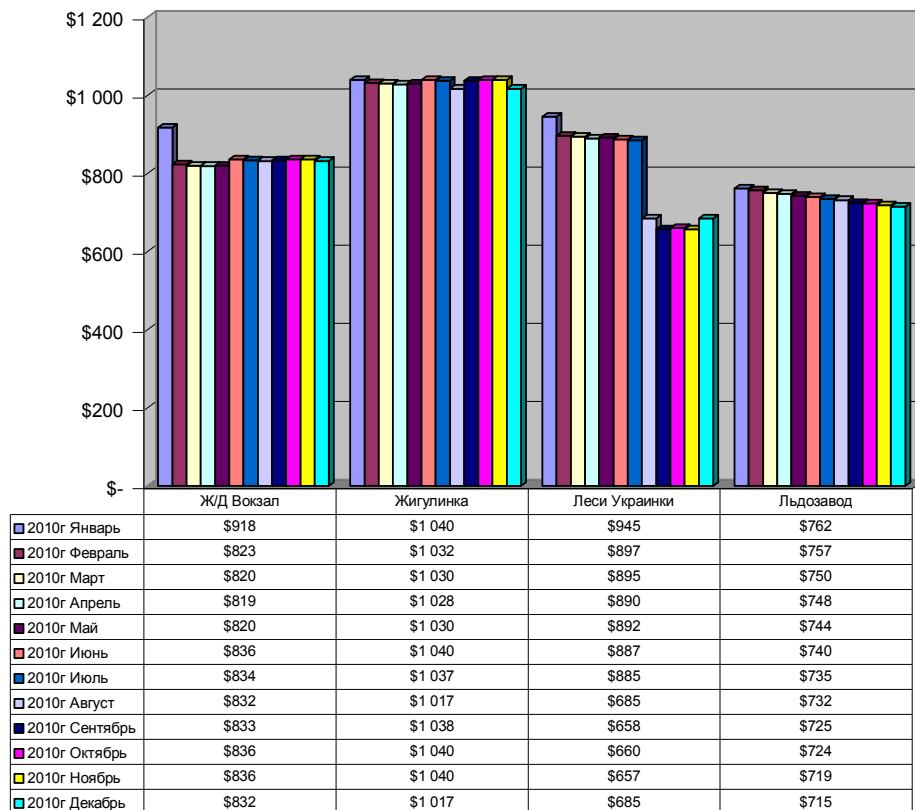
## Сравнительные характеристики Январь 2010 год – Декабрь 2010 год Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по массивам Административного района Железнодорожный  
города Симферополь.



## Сравнительные характеристики Январь 2010 г.- Декабрь 2010 г. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)

Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости (вторичный рынок)  
по массивам Административного района Железнодорожный  
города Симферополь.



## ВЫВОДЫ

Изучая почти вековую историю функционирования рынков недвижимости в развитых странах мира, можно прийти к выводу о том, что недостаточное внимание, уделяемое качеству аналитической работы, – одна из главных причин большинства крупных кризисов на рынках недвижимости. Характерным примером является кризис на рынке недвижимости США в конце 80 – начале 90-х годов и кризис 2007 г., длящийся по сегодняшний день. Как отмечают специалисты, еще в 80-х годах в США чрезмерное и беспорядочное инвестирование в новое строительство привело к перенасыщению рынка и соответственно к не востребоваемости им большого количества проектов, под которые были выданы кредиты. В основе сложившейся ситуации были нереальные рыночные ожидания, исходящие из неправильной структуры стимулов при анализе, слабой методологии анализа и неполного объема данных, характеризующих текущие условия. Нечто похожее происходит в США, Великобритании и других странах и сегодня. Структура стимулов, которыми руководствовались девелоперы, оценщики и кредитные организации, была деформирована в силу заинтересованности одних получить кредиты, других – обосновать получение кредита, а третьих – разместить свои средства. При этом все стороны решали свои задачи за счет неоправданно оптимистических ожиданий. Подобная ситуация наблюдалась и в Украине.

Отечественный рынок недвижимости состоялся, и он отреагировал на кризисные события в макроэкономике в соответствии с закономерностями развитых рынков. Это подтверждает мнение многих аналитиков о том, что кризис рынка недвижимости, последовавший за фазой подъема 2005-2008 годов, является следствием кризиса переходной рыночной экономики. Из полученного вывода вытекает, что отныне рынок недвижимости будет развиваться не в противофазе, а синхронно (с поправкой на временной лаг) с макроэкономическими условиями Украины.

В результате кризиса у кредитных организаций сформировался устойчивый синдром недоверия вообще к любым проектам девелопмента и рыночным исследованиям, в частности. Это в свою очередь привело к пониманию того, что аналитики рынка недвижимости в своей работе должны руководствоваться некоторыми общими принципами, необходимыми для получения точных выводов и результатов. В то же время возникла актуальная потребность в понятных и легко идентифицируемых критериях, определяющих соответствие рыночных исследований категории обоснованности. В нашей стране на начальной стадии развития рынка недвижимости результаты мониторинга рынка и его анализа не удовлетворяли специалистов и потребителей и по иным причинам. Оказалось, что использование наработанных как за рубежом, так и в отечественной науке и практике методов экономического анализа мало возможно в условиях переходной экономики. С одной стороны, зарубежные методы ориентированы на сформировавшийся, информационно открытый рынок, функционирующий в условиях стабильной политической и макроэкономической обстановки, стабильного и развитого законодательства. Сбор информации о рынке, ее обработка, анализ и прогнозирование не требуют специфических методов и чрезвычайных усилий. С другой стороны, оставшиеся в наследство отечественные методы экономического и статистического анализа отраслей плановой, централизованной экономики плохо адаптируются к понятиям и закономерностям рыночной экономики.

По этой причине возникла настоятельная потребность в создании методологии анализа рынка недвижимости, опирающейся на опыт стран с многолетними рыночными традициями и приспособленной к специфике современного состояния отечественной экономики и отечественного рынка недвижимости.

Данная работа это первые, но уже системные шаги по решению описанной проблематики рынка недвижимости Украины.