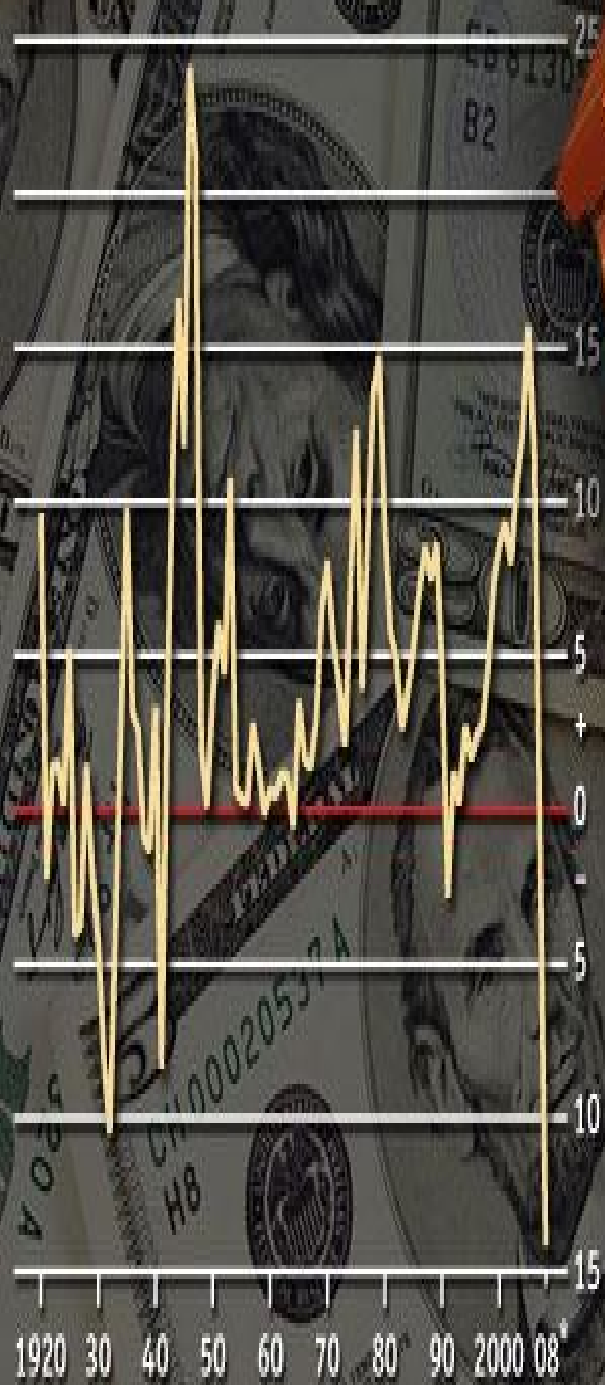


US house prices

% change on previous year



Sources: Robert Shiller; Standard & Poor's

*01



ИНДЕКСЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНА 2011 год

ЦЕНОВОЙ ИНДЕКС

INREU
ИНДЕКС НОМИНАЛЬНЫХ
ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЙ

ИНДЕКС РЫНОЧНОЙ
АКТИВНОСТИ

AIREM
ИНДЕКС АКТИВНОСТИ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Сентябрь
2011 год



Заказчик

Украинское Общество Оценщиков

**Всеукраинское Общественное Объединение
Лига Экспертов Украины.**

Исполнитель

Информационно Аналитический Центр
консалтинговой компании «Увекон»

www.uvecon.com

Информационно Аналитический Центр компании
«Олимп Консалтинг»

04071, город Киев, ул. Введенская 7/9 оф. 62

www.olimp.net.ua

Объект исследования

Жилая недвижимость

**Вторичный рынок жилой недвижимости
социальное жилье**

**Вторичный рынок жилой недвижимости
эконом класс, бизнес класс, элит класс**

- Однокомнатные квартиры
- Двухкомнатные квартиры
- Трех – четырехкомнатные квартиры и выше

Дома с земельными участками

Аренда жилой недвижимости

- Однокомнатные квартиры
- Двухкомнатные квартиры

**Количество открыто выставленных
предложений, объектов жилой недвижимости,
квартир и домовладений, продаваемых в
крупных городах Украины.**

**Количество открыто выставленных
предложений, объектов жилой недвижимости
квартир, сдаваемых в аренду в крупных городах
Украины.**

Цель исследования

Анализ данных о состоянии рынка недвижимости
крупных городов Украины, создание системы
индексов рынка недвижимости Украины

Период исследования

Январь-Сентябрь 2011 год.

**Информационная база
исследования**

**Объединенная База Данных по недвижимости
АСНрУ <http://www.asnu-estate-base.net>**

База данных «Олимп Консалтинг»

<http://www.base.olimp.net.ua>

Государственный комитет статистики Украины

<http://www.ukrstat.gov.ua>

Другие открытые специализированные источники



1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Методология расчета индексов рынка недвижимости.

Абсолютные и относительные показатели

Все используемые при анализе рынка недвижимости показатели можно разделить на две категории.

Первая категория – Абсолютные (именованные) показатели:

Цены предложений в долларах кв. м.

Арендная ставка в долларах или в гривнах кв. м. за месяц или (долларах или в гривнах за одно-двух-трех комнатную квартиру в месяц).

Время экспозиции в днях и др.

Вторая категория – Относительные (безразмерные) показатели, выраженные в долях единицы или в процентах.

Относительные показатели могут быть двух видов.

Первый вид это доли выделенного элемента в общей совокупности.

Доли отражают структуру общей совокупности, выражаются обычно в процентах и отражаются на круговых диаграммах.

Второй вид более сложный - это индексы.

Индекс (от латинского *Index* – показатель, список) – статистический относительный показатель, характеризующий соотношение социально-экономических явлений во времени, или в пространстве. Любой показатель, выражающий сравнение двух величин между собой, можно называть индексом. В самом общем виде все индексы могут быть представлены как отношение, в котором индексируемый признак соизмеряется с признаком, принятым в качестве базы для сравнения.

В результате расчета индекса образуется значение, которое выражается двумя способами:

Числовым - число, в которое изменилась, уменьшилась или увеличилась величина признака (безразмерная величина).

Процентным – процентный уровень (изменение, выраженное в процентах).

Терминологически удобно различать индексы, которые выражают темпы прироста (чаще всего их называют просто прирост), и индексы, которые выражают темпы роста (их чаще всего называют индекс роста).

Прирост выражает изменение показателя в отчетном периоде относительно предыдущего периода, и изменяются в процентах:

$$T_n = \left(\frac{Y_i}{Y_{i-1}} - 1 \right) \times 100\%$$

Где Y_i – значение показателя в отчетном периоде.

Y_{i-1} - значение показателя в предыдущем периоде.

Прирост может быть положительным или отрицательным (в этом случае он указывает на снижение или повышение исследуемого показателя относительно предыдущего периода).

Индекс роста выражает изменение показателя в отчетном периоде относительно базового периода и измеряется в безразмерных величинах:

$$T_o = \frac{Y_i}{Y_o}$$

Где Y_o – значение показателя в базовом периоде.

Индекс роста может быть больше единицы или меньше единицы (в этом случае он указывает на снижение или повышение показателя относительно базового периода).



Базовые и цепные индексы

Базовые индексы – это индексы, определенные для любого отчетного периода относительно одного и того же базового периода.

Цепные индексы – это последовательность индексов за несколько отчетных периодов, определенных относительно предыдущих периодов.

Информационно Аналитическим центром консалтинговой компании «Увекон» Информационно Аналитическим центром компании «Олимп Консалтинг» Комитетом статистики и аналитики Всеукраинского объединения ЛЕУ (Лиги Экспертов Украины) разработана и принята система индексов рынка недвижимости Украины.

IREMU (Index of the Real Estate Market of Ukraine). Данная система характеризует основные тенденции рынка недвижимости.

IREMU состоит из:

Ценовых (стоимостных) индексов

INREU (Index of Nominal prices of Real Estate in Ukraine). Индекс номинальных цен предложений, или арендных ставок недвижимости Украины.

Отношение номинальной долларовой цены предложений (аренды) в текущем периоде к цене базового периода.

IRREU (Index of Real prices of Real Estate in Ukraine). Индекс реальных цен предложений или арендных ставок недвижимости Украины.

Отношение реальной долларовой цены предложений (аренды) в текущем периоде к цене базового периода очищенные от инфляции или дефляции.

Индекс рыночной активности

AIREM (Activity Index Real Estate Market). Индекс активности рынка недвижимости. Отношение количества предложений продаваемых квартир и количества площадей, сдающихся в аренду, в текущем периоде, к той же величине базового периода.

Индекс денежного оборота на рынке

CIREM (Cash flow Index of the Real Estate Market) Произведение индекса реальных цен (арендных ставок) на индекс рыночной активности.

1.2. Общие тенденции рынка недвижимости Украины.

Рынок недвижимости, как социально-экономическая управляемая и саморегулируемая система, содержит все признаки кибернетических систем с обратными связями. Основная особенность таких систем – колебательный характер, протекающий в них процессов, т. е. обязательное чередование подъемов и спадов, между которыми наблюдаются более или менее кратковременные периоды стабильности.

Все циклические процессы на рынке недвижимости в западной литературе принято делить на колебания и тенденции (тренды).

Колебания рынка недвижимости флуктуации (real estate fluctuations) – это краткосрочные изменения цен и арендных ставок, обычно длящиеся от одного – двух дней до нескольких месяцев. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Их причиной являются силы, действующие на рынок снаружи. Например, природные катаклизмы, политическая, экономическая ситуация в стране, сезонность рынка, некорректность подачи информации средствами массовой информации о состоянии рынка недвижимости.

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 коммерческого рынка недвижимости может воспользоваться преимуществами важных альтернатив и возможностей выбора времени.



Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) – это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь макроэкономических показателей страны) и как следствие увеличения спроса над предложением на рынке недвижимости, или наоборот. Тенденция часто является причинно – следственной связью изменения демографической ситуации. Изменение потока иммигрантов с положительного на отрицательный и на оборот. Тенденции протекают медленно с течением времени, их влияние на рынок недвижимости слабо. Если смотреть с точки зрения краткосрочного периода времени, но в среднесрочной и долгосрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Циклы, периоды, фазы и стадии развития рынка недвижимости.

Циклы рынка недвижимости представляют собой определенное движение (подъемы и падения) рынка во времени. Циклы от начала подъема и до начала следующего подъема довольно продолжительные периоды времени, в странах с развитой рыночной экономикой – от двух или трех лет до двадцати – тридцати.

Фазы цикла рынка недвижимости

Спад рецессия (Recession)

Во время этой фазы активность продажи недвижимости очень низкая, цены на недвижимость и арендная плата продолжают снижаться. Снижение стоимости объектов зависит от типа (классификации) недвижимости и месторасположения (ценового зонирования). Ипотечное кредитование отсутствует. Банки не готовы на падающем рынке кредитовать даже надежных заемщиков с положительной кредитной историей. Отсутствует кредитование корпоративного сектора, строительство почти не ведется.

Восстановление (Recovery)

После периода спада или кризиса рынок стабилизируется, цены начинают восстанавливаться, а избыточные площади начинают поглощаться. Этот процесс продолжается, и процент незанятых площадей начинает приближаться к равновесному (нормальному) уровню, когда спрос равен предложению. Ипотечное кредитование восстанавливается. Небольшое количество банков готово кредитовать заемщиков с положительной кредитной историей, и стабильным доходом. Восстанавливается кредитование корпоративного сектора. После периода спада или кризиса в течение нескольких лет новое строительство может вестись очень низкими темпами или не вестись вообще.

Подъем рост (Expansion)

Во время фазы подъема объекты недвижимости становятся дефицитным товаром быстро растет арендная плата вслед за новым строительством, цены продолжают повышаться. Строительная индустрия бурно растет, но процент незанятых площадей остается на нормальном уровне или ниже. Банки соревнуются между собой, предлагая заемщику привлекательные ипотечные программы. Активно кредитуются корпоративный сектор экономики. Эта фаза может длиться в течение нескольких месяцев и лет, в зависимости от тенденций в экономике страны.

6. ПРИЧЕРНОМОРСКИЙ РЕГИОН

6.1. Рынок недвижимости город Одесса.

В настоящее время рынок недвижимости города Одесса находится в нижней точке фазы Падения, Рецессии (Recession).

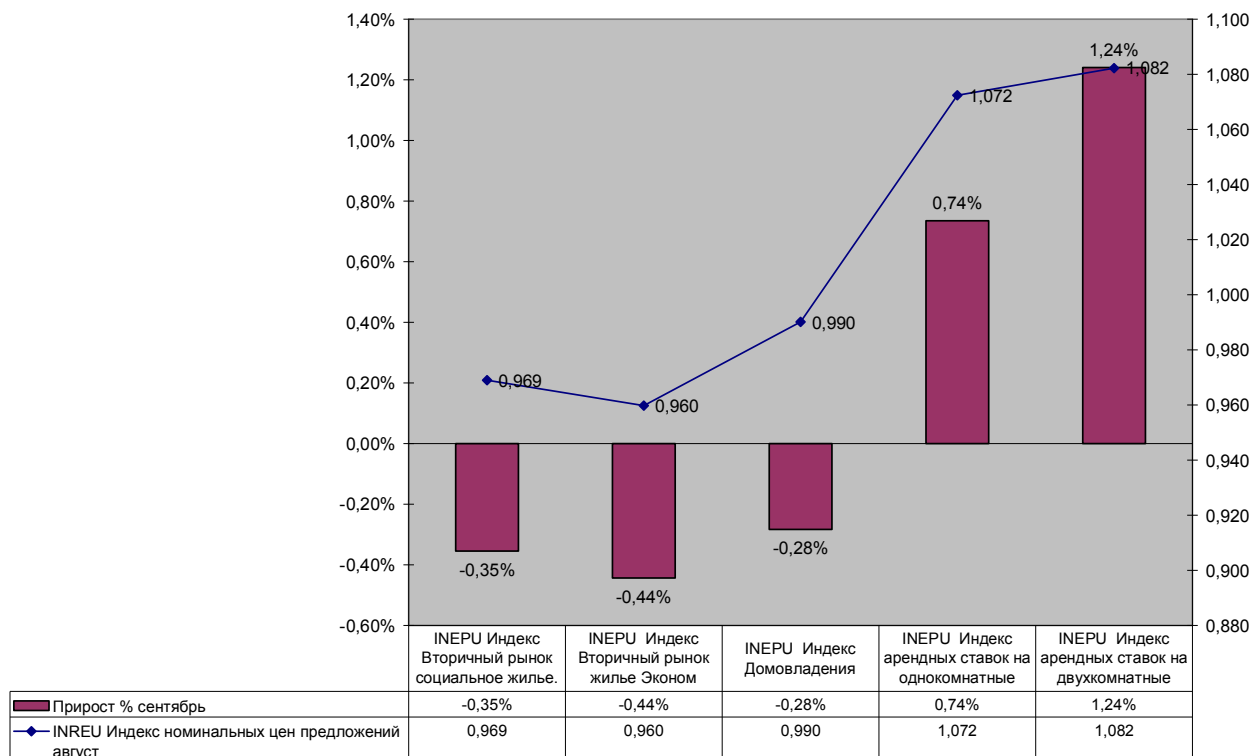
Предлагаемый для рассмотрения график подтверждает теорию цикличности рынка и то, что рынок находится в нижней точке фазы Падения, в стадии депрессивной стабилизации.

Динамика арендных ставок и средних цен на квартиры вторичного рынка и домовладения в городе Одесса.

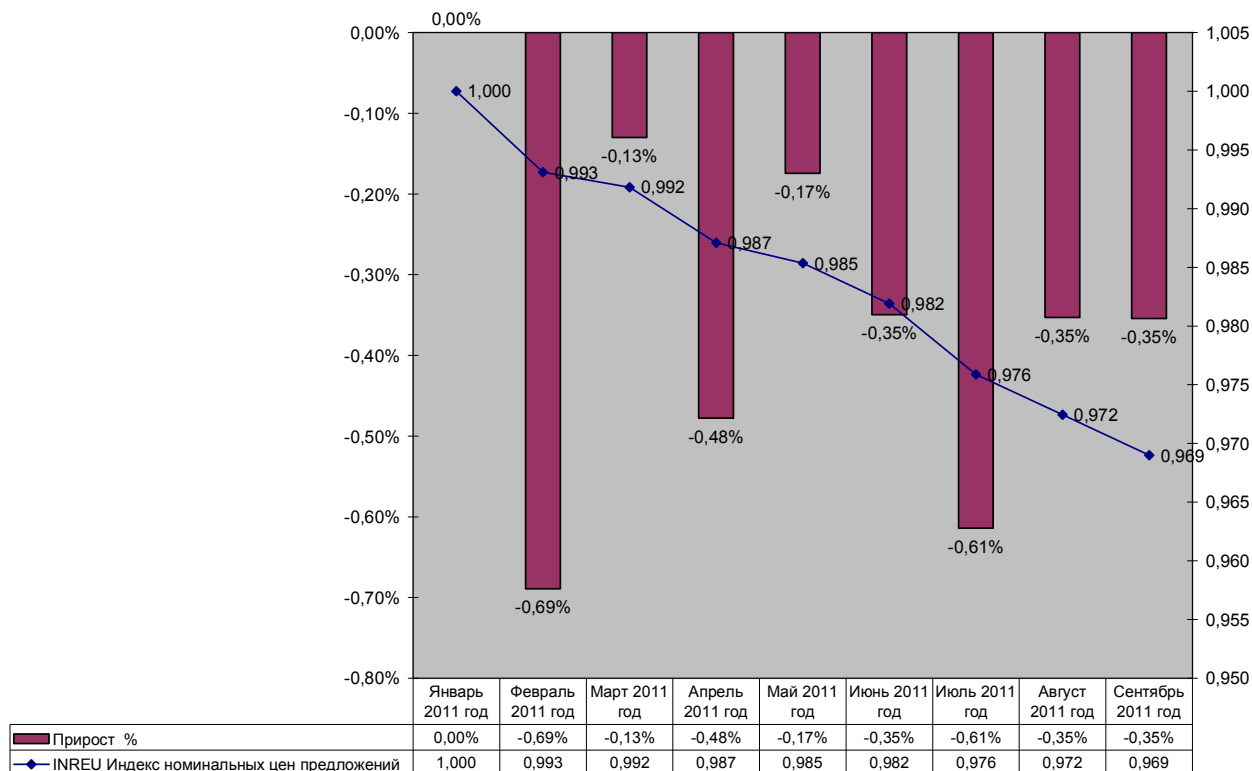




6.2. Индекс номинальных цен предложений город Одесса INREU. Индекс номинальных цен предложений по сегментам рынка недвижимости Сентябрь месяц 2011 год.

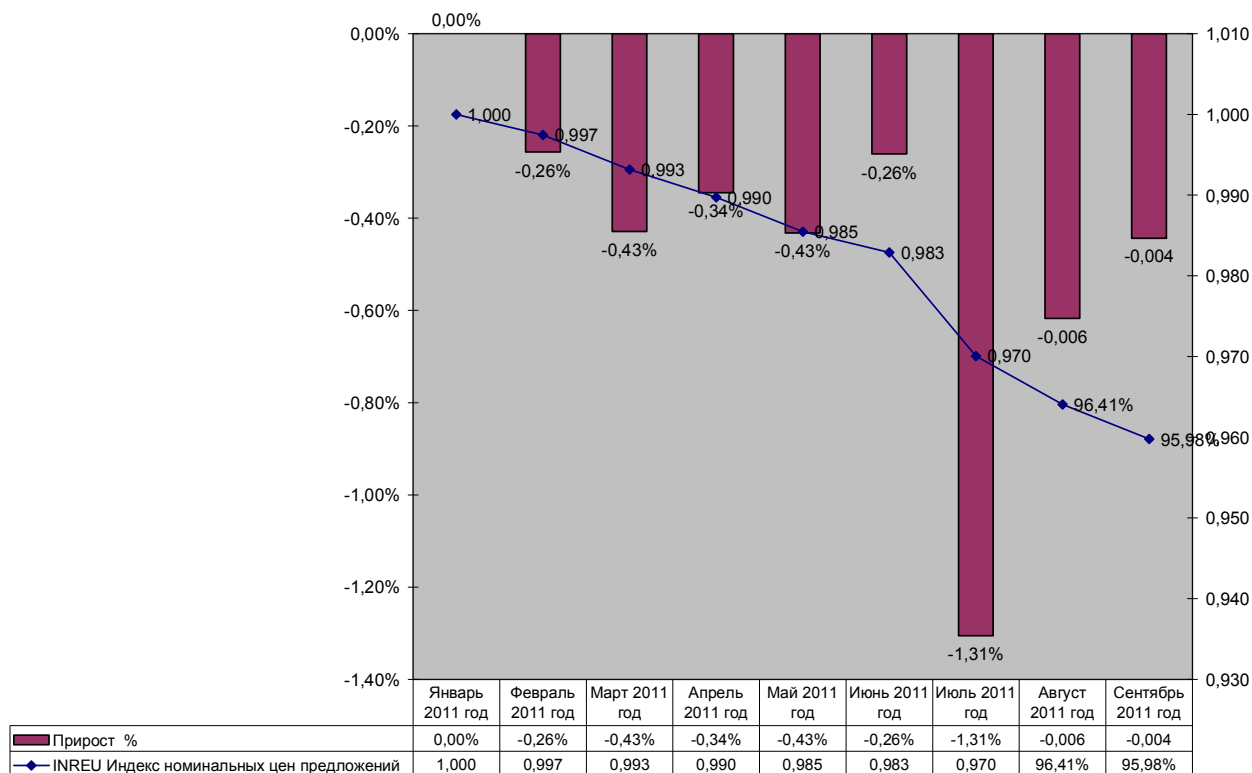


INREU. Индекс номинальных цен предложений вторичный рынок, социальное жилье

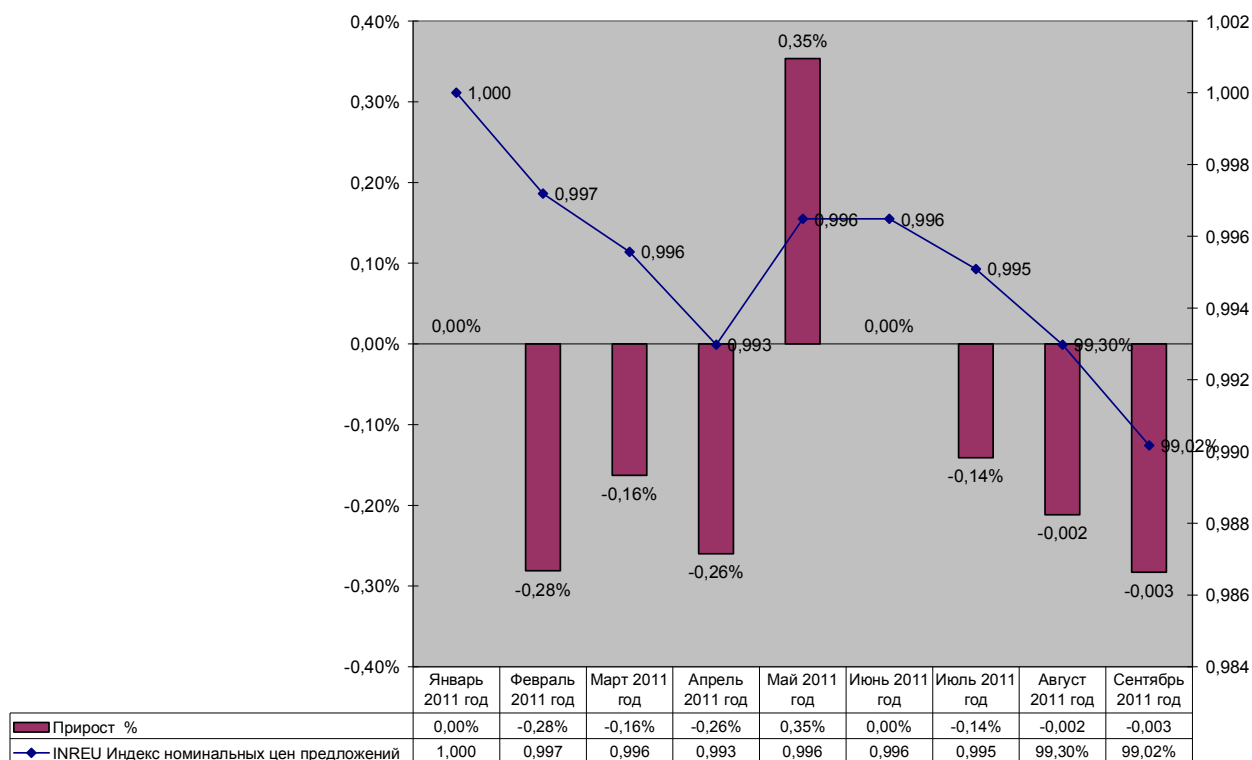




INREU. Индекс номинальных цен предложений вторичный рынок, эконом класс, бизнес класс, элит класс

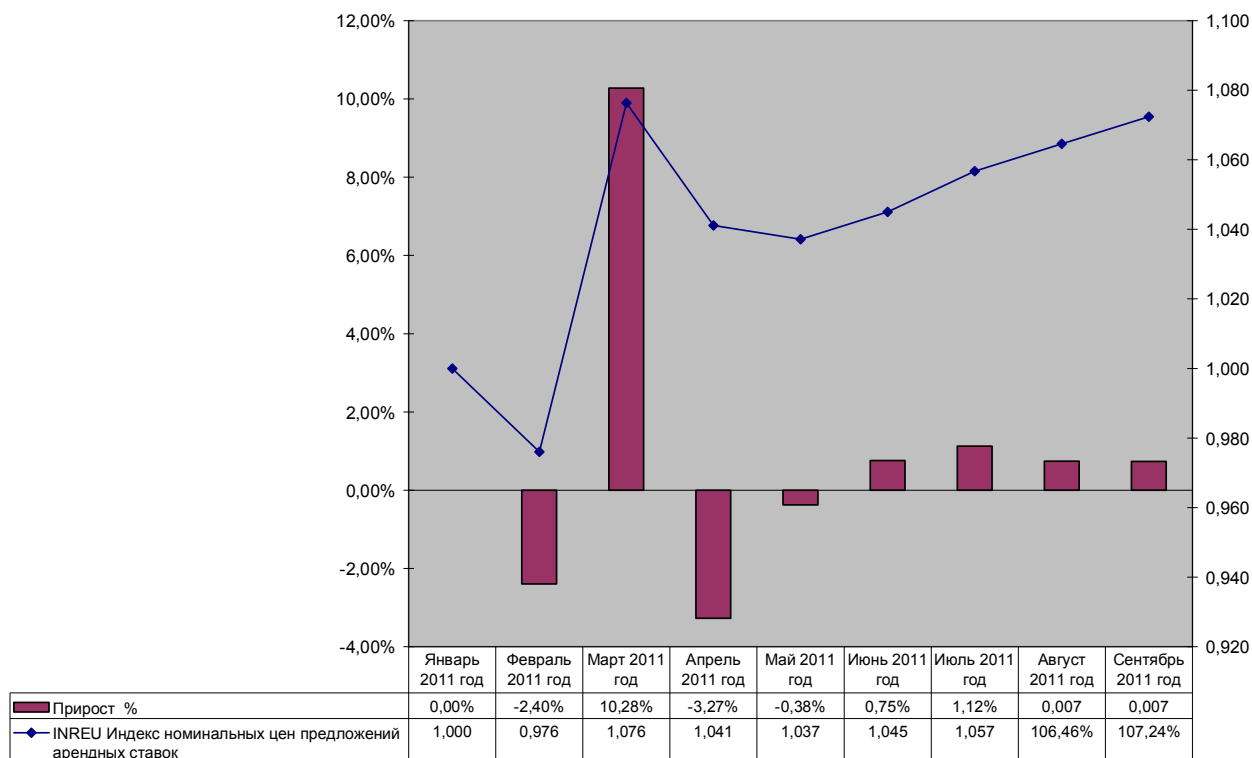


INREU. Индекс номинальных цен предложений Домовладения

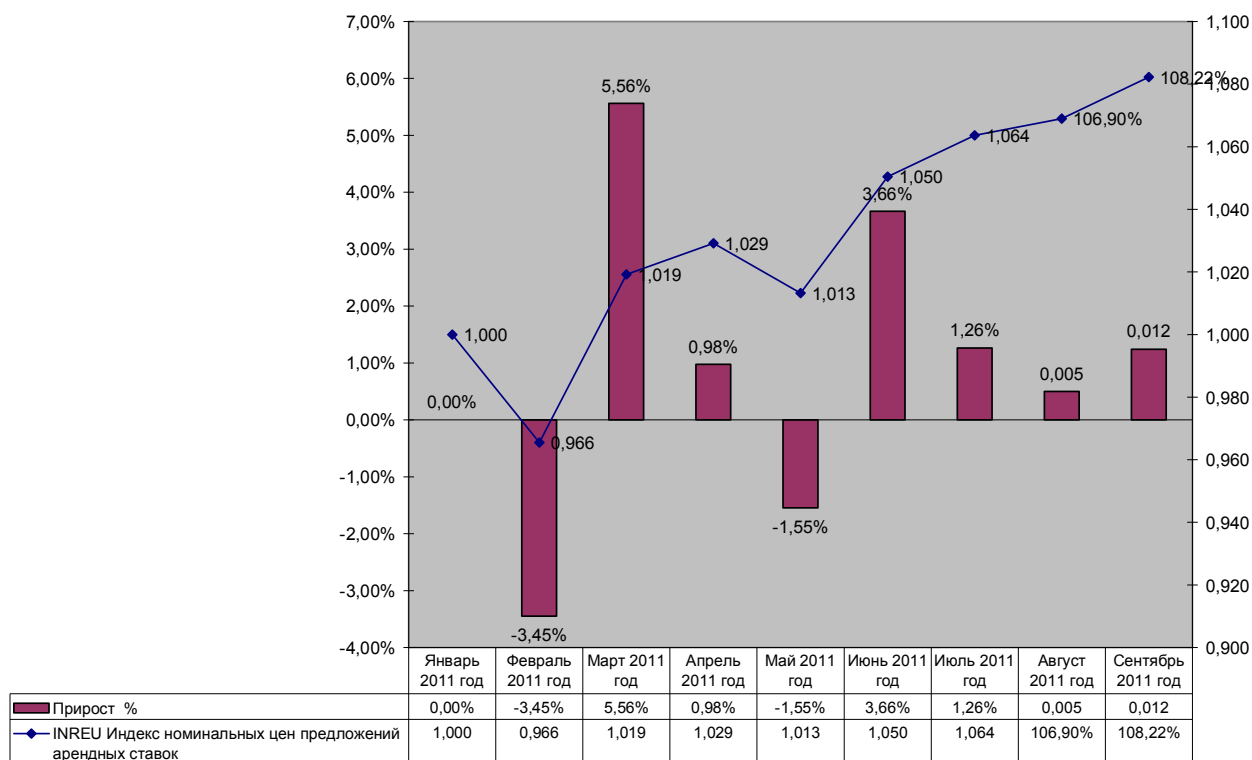




INREU. Индекс номинальных цен предложений арендных ставок на 1 комнатные квартиры



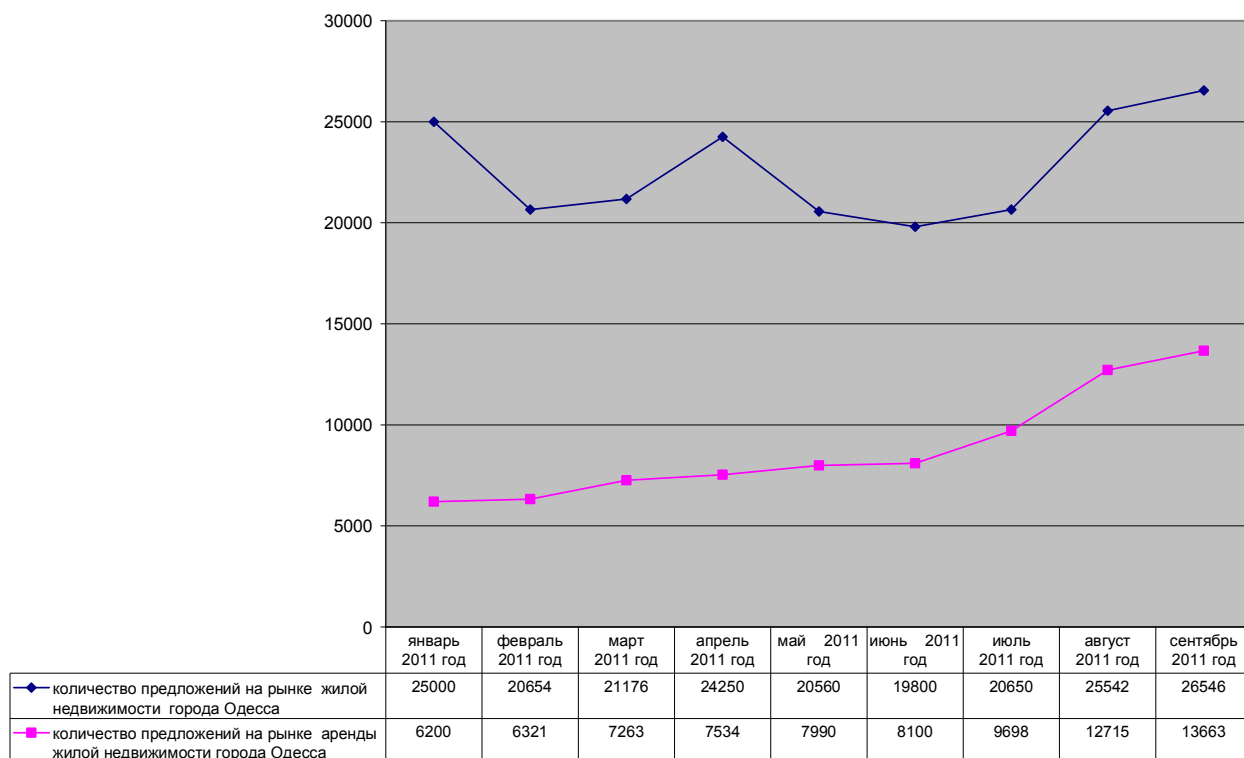
INREU. Индекс номинальных цен предложений арендных ставок на 2 комнатные квартиры



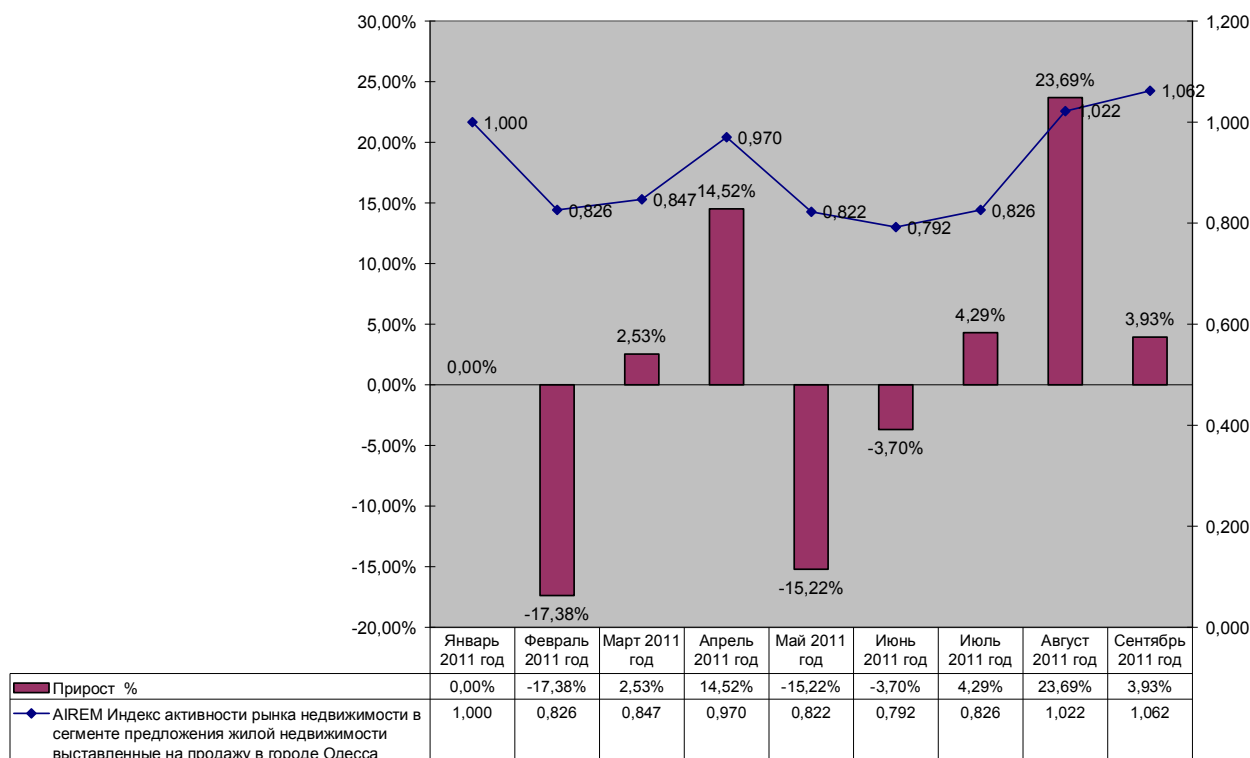


6.3. Индекс рыночной активности

Количество предложений выставленных на рынке недвижимости в сегменте продаж жилой недвижимости, аренда жилой недвижимости



AIREM. Индекс активности рынка недвижимости в сегменте предложения жилой недвижимости выставленные на продажу





AIREM. Индекс активности рынка недвижимости в сегменте аренда жилой недвижимости

