



**ДОСЛІДЖЕННЯ
РИНКУ ОРЕНДИ
ЖИТЛОВОЇ
НЕРУХОМОСТІ М.
КИЄВА**

Січень 2018 року

Грудень 2020 року

**ОБ'ЄКТ
ДОСЛІДЖЕННЯ:**
Національний ринок
нерухомості,
структурований
відповідно до
(КОАТУУ),
Державного
класифікатора об'єктів
адміністративно-
територіального устрою
України

**ПРЕДМЕТ
ДОСЛІДЖЕННЯ:**
Процеси , які
відбуваються на ринку
нерухомості міста Києва

2020 рік

Виконавець	Інформаційне аналітичний центр «Олімп - Консалтінг» 04071, місто Київ, вул. Введенська, 7/9 оф. 62 www.olimp.net.ua
Мета дослідження	Дослідження стану ринку нерухомості в абсолютних і відносних показниках Абсолютні показники: - вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості відповідно до класифікатора Відносні показники: - індекс зміни вартості оренди житлової нерухомості в часі
Об'єкт дослідження	Національний ринок нерухомості, структурований відповідно до (КОАТУУ), Державного класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України Ринок житлової нерухомості (оренда) м. Київ
Предмет дослідження	Процеси , які відбуваються на ринку оренди житлової нерухомості міста Києва
Період дослідження	січень 2018 - грудень 2020 рік
Методи дослідження	Методика дослідження - це комплекс теоретичних і емпіричних методів: - метод статистичного аналізу і метод класифікації; - метод порівняння і метод закономірності; - метод багатофакторного аналізу.
Інформаційна база дослідження	Статистичні дані зібрані і оброблені інформаційною базою даних "Olimp-News". Свідectво про реєстрацію авторського права №1409, дата реєстрації 26.09.2013 р. Автор Гусельников Андрій Сергійович. http://base.olimp.net.ua Інші відкриті спеціалізовані джерела

Директор «Олімп-Консалтінг» _____ Клименюк О.В.

ЗМІСТ

1. ВСТУПНА ЧАСТИНА.....	5
2. ЗАГАЛЬНІ ТЕНДЕНЦІЇ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В МІСТІ КИЄВІ.....	6-9
3. ОПИС ПРОЦЕДУР СИСТЕМИ МОНІТОРИНГУ ТА АНАЛІЗУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ «OLIMP-NEWS».....	10
4. МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ.....	11-20
5. АНАЛІЗ СЕРЕДНЬОЇ ВАРТОСТІ ОРЕНДИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В МІСТІ КИЇВ, ПЕРІОД ДОСЛІДЖЕННЯ СІЧЕНЬ-ГРУДЕНЬ 2018 РІК	
5.1. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості соціальне житло	21-22
5.1.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості соціальне житло	23
5.2. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості економ клас	24-25
5.2.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості економ клас	26
5.3. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості бізнес, еліт клас	27-28
5.3.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості бізнес, еліт клас	29
6. АНАЛІЗ СЕРЕДНЬОЇ ВАРТОСТІ ОРЕНДИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В МІСТІ КИЇВ, ПЕРІОД ДОСЛІДЖЕННЯ СІЧЕНЬ-ГРУДЕНЬ 2019 РІК	
6.1. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості соціальне житло	30-31
6.1.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості соціальне житло	32
6.2. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості економ клас	33-34
6.2.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості економ клас	35
6.3. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості бізнес, еліт клас	36-37
6.3.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості бізнес, еліт клас	38

7. АНАЛІЗ СЕРЕДНЬОЇ ВАРТОСТІ ОРЕНДИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В МІСТІ КИЇВ, ПЕРІОД ДОСЛІДЖЕННЯ СІЧЕНЬ-ГРУДЕНЬ 2020 РІК

7.1. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості **соціальне житло**.....39-40

7.1.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості **соціальне житло**.....41

7.2. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості **економ клас**.....42-43

7.2.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості **економ клас**.....44

7.3. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості **бізнес, еліт клас**.....45-46

7.3.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості **бізнес, еліт клас**.....47

8. ВИСНОВКИ.....48-54

9. ДОДАТКИ.....55-56

1. ВСТУПНА ЧАСТИНА

Ринок нерухомості України є складною кібернетичної саморегульованої, соціально - економічною системою зі зворотними зв'язками між системою і елементами системи. Елементи системи в процесі взаємодії між собою змінюють показники системи в цілому:

- Кількісні показники, кількість об'єктів житлової нерухомості виставлених для продажу, або здачі в оренду (активність ринку);
- Якісні показники, введення в експлуатацію нових об'єктів нерухомості;
- Вартісні показники, вартість оренди житлової нерухомості, або вартість квадратного метра, житлової нерухомості.

Всі процеси взаємодії між елементами і системою відстежуються, обробляються та аналізуються програмним комплексом «Olimp-News».

У проведеному дослідженні, об'єктом дослідження є система (ринок нерухомості міста Києві), структурований відповідно до Державного класифікатора об'єктів адміністративно - територіального устрою України. Система (ринок нерухомості міста Києва) має межі, які визначаються географічними координатами.

Об'єктом дослідження є ринок нерухомості міста Києва, структурований відповідно до Державного класифікатора об'єктів адміністративно - територіального устрою України.

Предметом дослідження є процеси, що відбуваються на ринку оренди житлової нерухомості міста Києва

Метою дослідження є обґрунтування і аналіз тенденцій ринку довгострокової оренди в Києві, проблеми, фактори впливу на ринок житлової нерухомості, зміна вартості оренди за період дослідження 2018-2020 рік.

2. ЗАГАЛЬНІ ТЕНДЕНЦІЇ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В МІСТІ КИЄВІ

Теорія економічної циклічності говорить про те, що циклічність ринків - є об'єктивною формою розвитку ринкової економіки. Саме циклічність ділової активності - одна з головних причин порушення макроекономічної рівноваги. Розглядаючи циклічність як ознаку макроекономічної нестабільності ринку, ми розуміємо, що без економічних криз ринкова система не може розвиватися. Графік малюнок №1, наочно підтверджує властиву ринку нерухомості пульсацію підприємницької діяльності, вплив якої призводить до зміни на макроекономічному рівні.

За сучасну історію України ринок нерухомості пройшов два циклу. Розглянемо докладно другий неповний цикл ринку нерухомості України.

Цикли, фази, стадії ринку. Графік малюнок №1



Перший повний цикл 1992-2000 рік (9 років):

1992-1994 рік. Фаза відновлення ринку нерухомості;

1995-1997 рік. Фаза зростання ринку нерухомості;

1998 год. Фаза насичення (надлишок) ринку нерухомості;

1999-2000 рік. Фаза падіння ринку нерухомості.

На перший цикл розвитку ринку нерухомості вплинула економічна криза 1998 року.

Другий цикл 2001 рік-2022 (21 років):

2001 год. Фаза відновлення ринку нерухомості;

2002-2008 рік. Фаза зростання ринку нерухомості;

2004-2007 рік. Стадія інтенсивного зростання ринку;

2007-2008 рік. Стадія насичення (надлишок) ринку нерухомості;

2008 - 2022 рік. Фаза падіння ринку нерухомості.

Цикли, періоди, фази і стадії розвитку ринку нерухомості

Цикли ринку нерухомості - це підйоми і падіння ринку в часі. Цикли ринку від початку підйому і до початку наступного підйому - це тривалі періоди часу, в країнах з розвиненою ринковою економікою від двох - трьох років, до двадцяти - тридцяти.

Слід зауважити, що цикли ринку нерухомості поводяться дещо інакше, ніж цикли інших ринків, таких як ринок цінних паперів або товарний ринок. Цикли ринку нерухомості не так різко виражені, як інші економічні цикли, і це пояснюється унікальними характеристиками нерухомості.

Нерухомість не є активом з високою ліквідністю. Ринок нерухомості відстає від макроекономічних циклів. Це відставання пояснюється тим, що будівництво вимагає певного часу (попит не може бути задоволений миттєво), об'єкти нерухомості унікальні, покупка нерухомості, перебування її власника - процес повільний.

Ринок нерухомості довше досягає (і на дуже короткий час) рівноваги, коли попит дорівнює пропозиції.

Опис фази циклу ринку нерухомості

Фаза зростання (Expansion). Під час фази зростання об'єкти нерухомості стають дефіцитним товаром, швидко зростає орендна плата слідом за новим будівництвом, ціни продовжують підвищуватися. Будівельна індустрія бурхливо росте, але відсоток незайнятих площ залишається на нормальному рівні або нижче. Банки змагаються між собою, пропонуючи позичальникові привабливі іпотечні програми. Активно кредитується корпоративний сектор економіки. Ця фаза може тривати протягом декількох місяців і років, в залежності від тенденцій в економіці країни.

У структурі пропозицій ринку нерухомості можна умовно виділити дві категорії продавців.

1 категорія. Портфельні інвестори (спекулянти) купують об'єкти нерухомості з метою подальшого перепродажу.

2 категорія. Продавці вирішальні свої побутові проблеми шляхом продажу і одночасного придбання нерухомості (звані у ріелторів ланцюжка з розселенням). Поведінка цієї категорії

продавців можна охарактеризувати як прагматичне. Мета і завдання даної категорії продавців продати, і купити натомість, і торгуються вони рівно настільки, наскільки їм поступаються при покупці.

Стадія надлишок пропозицій (Overs suppli). У якийсь момент фази зростання, ринок починає переповнюватися. Будівельники і кредитори можуть не відчувати, що ринок насичений. Вони продовжують закачувати на нього гроші і нові будівлі. Під час цієї стадії ринку, темпи зростання цін, а потім і самі ціни починають знижуватися, активність продовжує сповільнюватися, а відсоток незайнятих площ починає рости. Так як ці зміни відбуваються протягом декількох місяців або років, вони мають тенденцію до нарощування темпу, і ціни і активність продажів сповільнюються все сильніше.

Нове будівництво під час цієї фази продовжується, будівельники, девелопери і кредитори вчасно не реагують на зміни, що відбуваються на ринку. Вони знаходяться в процесі реалізації проекту, будівництва яку не можна зупинити.

Банки змагаються між собою, пропонуючи позичальникові привабливі іпотечні програми. Активно кредитується корпоративний сектор економіки.

Фаза зниження. Під час цієї фази активність продажу нерухомості дуже низька, ціни на нерухомість і орендна плата продовжують знижуватися. Зниження вартості об'єктів залежить від типу (класифікації) нерухомості та місця розташування (цінового зонування). Іпотечне кредитування відсутнє. Банки не готові на падаючому ринку кредитувати навіть надійних позичальників з позитивною кредитною історією. Відсутня кредитування корпоративного сектора, будівництво майже не ведеться.

У структурі пропозицій ринку нерухомості можна умовно виділити три категорії продавців.

1 категорія. Інвестори, які купили нерухомість за свої гроші, і не встигли реалізувати її в період фази росту і стадії надлишку пропозицій. Поведінка цієї категорії продавців прагматичне, вони не поспішають позбавлятися від нерухомості за всяку ціну і як правило, здають нерухомість в оренду.

2 категорія. Інвестори, які купили нерухомість за кредитні гроші, і не в змозі обслуговувати кредит. Ця категорія продавців поспішає позбутися від нерухомості і готова торгуватися до розумних меж.

3 категорія. Продавці вирішальні свої побутові проблеми шляхом продажу і одночасного придбання нерухомості (звані у ріелторів ланцюжка з розселенням). Поведінка цієї категорії продавців можна охарактеризувати як прагматичне. Мета і завдання даної категорії продавців продати, і купити натомість, і торгуються вони рівно настільки, наскільки їм поступаються при покупці.

Фаза відновлення (Recovery). Після періоду спаду або кризи ринок стабілізується, ціни починають відновлюватися, а надлишкові площі починають поглинатися. Цей процес триває, і відсоток незайнятих площ починає наближатися до рівноважного рівня, коли попит дорівнює пропозиції. Іпотечне кредитування відновлюється. Невелика кількість банків готове кредитувати позичальників з позитивною кредитною історією, і стабільним доходом. Відновлюється кредитування корпоративного сектора. Після періоду спаду або кризи в перебігу декількох років нове будівництво може вестися дуже низькими темпами або не вестися взагалі.

3. ОПИС ПРОЦЕДУР СИСТЕМИ МОНІТОРИНГУ ТА АНАЛІЗУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ «OLIMP-NEWS»

Система моніторингу ринку нерухомості України (готовий ІТ продукт з кодами):

- парсинг сайтів оголошень пропозицій продажу;
- аналітична обробка масивів даних з подальшим розкладом на структуровану інформацію по предметним областям для формування коректної бази даних зовнішніх джерел інформації (валідація даних);
- об'єктно-орієнтована база даних (ООБД);
- просторові дані БД, і візуалізація даних (геоінформаційна система)
- система управління базами даних СУБД.

1. Модуль системного аналізу ринку нерухомості

- алгоритм моделювання ринку шляхом побудови згладжених фінансових часових рядів індексів ринку, зважене ковзне середнє, відбраковування аномальних спостережень (критерій Ірвіна), вінзорізація);
- алгоритм визначення індикативної вартості кластера нерухомості, в тому числі в малих містах із обмеженим ринком.

2. Модуль автоматизованої системи оцінки нерухомості:

- алгоритм багаторівневого аналізу механізму ціноутворення на ринку нерухомості України, реалізує функцію побудови стохастичною багатофакторної адаптивної кореляційно-регресійної моделі впливу ціноутворюючих факторів на вартість;
- алгоритм визначення величин корекцій по основним ціноутворюючими факторами з подальшим ітераційним проведенням процедур мінімізації похибки.

4. МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Методика типізації житла за якістю передбачає три підходи, які використовуються спільно, але в різній послідовності залежно від вибору аналітика:

- Від конструкції;
- Від комфортності проживання;
- Від ціни.

Якщо обраний підхід (від конструкції), то необхідно вивчити конструктивно - технологічні характеристики і споживчі властивості житлового фонду міста, виділити основні категорії будівель в залежності від технології побудови, і всередині категорії провести поділ на типи і класи в залежності від конструктивно - технологічних особливостей і споживчих властивостей. Далі проводиться цінова сегментація ринку, тобто визначення цінового діапазону кожного з обраних типів і класів і його частки в структурі ринку.

При виборі другого підходу (від комфортності проживання) спочатку формується перелік класів якості житла за комфортністю проживання. Потім кожному з них ставиться у відповідність тій чи іншій конструктивний тип, і далі проводиться цінова сегментація ринку.

При третьому підході (від ціни) при аналізі необхідно виділити групи (кластери) однорідних об'єктів і зафіксувати їх ціновий діапазон. Далі кожній групі ставиться у відповідність набір конструктивних типів (характеристики) житла, що входить до цієї групи. Нарешті, групі присвоюється клас якості, який відповідає цьому рівню конструктивних характеристик, споживчих властивостей і ціни.

Основним класифікаційним ознакою при виборі типу житлової нерухомості ЛСУ прийнята суміжна методика «конструктивно технологічна» (матеріал стін, і технологія будівництва несучих конструкцій) і методика «комфортності проживання». В результаті виділені наступні категорії будівель (багатоквартирних житлових будинків):

- 1 категорія, Збірні - залізобетонні будови;
- 2 категорія, Цегляні будови;
- 3 категорія, Монолітно - каркасні будови.

Матеріал і технологія несучих конструкцій	Матеріал зовнішніх огорожень (стін)
Збірні - залізобетонні будови	панель блок

	панель, обкладена цеглою
Цегляні будівлі	цегла
Монолітно-каркасні будови	моноліт моноліт, обкладений цеглою

Подальша деталізація типів квартир пов'язана з поверховістю будівель, наявністю ліфта, віком (періодом будівництва) розміром кухні і т.п. В результаті утворюються прийняті в ріелторської практиці типи зі сленговим найменуваннями «чешки», «хрущовки», «сталінки», «польські», «австрійські», «екатеріненки» і т.п.

У розробленому ЛЄУ класифікаторі в сегменті житлової нерухомості, вторинного і первинного ринку, виділено 15 класів, три категорії будівель. Кожній категорії і класу відповідає певний набір конструктивно - технічних характеристик і споживчих властивостей.

ЗБІРНО-ЗАЛІЗОБЕТОННІ будови діляться на п'ять класів:

Клас А (економ)

Будівлі ринково - орієнтованого періоду. Сучасні планувальні рішення, тепло - енергозберігаючі матеріали, можливість поєднання панель - цегла, можливості об'єднання в блоки, можливість перепланувань, в будинку 2-3 ліфта (один вантажопасажирський). Типові представники Б-5 Серія, ЄС Серія, АППС - люкс, КТУ, Серія КТ-Затишок. Альтернативне назва: сучасна панель.

Матеріал стін	Панель, панель / цегла
Поверховість будівлі	17 - 26
Рік будівництва	2000 р.
Висота стелі	2,64 – 2,75 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	39 – 47 кв. м.
2 - кімнатна	55 – 70 кв. м.
3 - кімнатна	78 – 104 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	9,16 кв. м.
2 - кімнатна	9,78 кв. м.
3 - кімнатна	10, 16 кв. м.

Клас В (економ)

Будівлі ринково - орієнтованого періоду. Нові, покращені серії 90 - х., років, в будинку 2-3 ліфта (один вантажопасажирський). Типові представники: П. 44, КОПЕ, АППС, Серії Т-1, Т-2, Т-4, Т-6. Серія Б-5, серія, ЄС. Альтернативне назва: поліпшена панель.

Матеріал стін	Панель
Поверховість будівлі	17 - 22
Рік будівництва	1990 - 2000 р.
Висота стелі	2,64 – 2,70 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	34 – 44 кв. м.
2 - кімнатна	52 – 56 кв. м.
3 - кімнатна	70 – 80 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	9,90 кв. м.
2 - кімнатна	9,86 кв. м.
3 - кімнатна	9, 90 кв. м.

Клас С (соціальне житло)

Будівлі серійного виробництва 70 - 80-х років. Покращене планування, велика кухня, два ліфта (можливий вантажопасажирський). Типові представники: П-68, І-522А, БПС, Серія 96, Серія 134, Серія КТ. Альтернативне назва: типова панель.

Матеріал стін	Панель, блок
Поверховість будівлі	14 - 16
Рік будівництва	кінець 70 - 1990 р.
Висота стелі	2,64 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	32 – 36 кв. м.
2 - кімнатна	46 – 51 кв. м.
3 - кімнатна	56 – 73 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	9,23 кв. м.
2 - кімнатна	9,05 кв. м.
3 - кімнатна	9, 39 кв. м.

Клас D (соціальне житло)

Будівлі "постхрущевського періоду". За споживчими якостями відрізняються від п'ятиповерхових "хрущовок" хіба що наявністю ліфта, смітєпроводу. Зношені комунікації, що вимагають регулярної обробки, між плиткові з'єднання. Представники: серія 464, Чешка. Альтернативне назва: панель, з малою кухнею.

Матеріал стін	Панель, блок
Поверховість будівлі	9 - 12
Рік будівництва	1965 - кінець 70 - х. р.
Висота стелі	2,60 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	29 – 34 кв. м.
2 - кімнатна	44 – 48 кв. м.
3 - кімнатна	54 – 65 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	6 - 7,5 кв. м.
2 - кімнатна	6 – 7,5 кв. м.
3 - кімнатна	6 – 7,5 кв. м.

Клас E (соціальне житло)

Будівлі періоду масового будівництва п'ятиповерхових будинків. Низькі споживчі якості, великий термін зносу. Не підлягають реконструкції. Альтернативне назва: панельні хрущовки.

Матеріал стін	Панель, блок
Поверховість будівлі	5 поверхів без ліфта
Рік будівництва	1955 – 1965 р.
Висота стелі	2,50 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	23 – 32 кв. м.
2 - кімнатна	38 – 44,40 кв. м.
3 - кімнатна	54 – 57,08 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	5,75 кв. м.
2 - кімнатна	5,86 кв. м.
3 - кімнатна	5, 83 кв. м.

ЦЕГЕЛЬНІ БУДОВИ діляться на шість класів:

Клас А (еліта)

Нові цегляні малоповерхові будинки, а також дореволюційні будинки після реконструкції. В цьому класі найбільш цікаві "клубні будинки" суперелітні будови з обмеженим числом ретельно підібраних сімей і гранично високим рівнем обладнання, інфраструктури і сервісу.

Альтернативне назва: сучасний цегла.

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	4 - 8
Рік будівництва	після 2000 р.
Висота стелі	от 3,00 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	60 – 90 кв. м.
2 - кімнатна	91 – 130 кв. м.
3 - кімнатна	131 кв. м., і більше
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	від 11 кв. м.
2 - кімнатна	від 11 кв. м.
3 - кімнатна	від 11 кв. м.

Клас В (економ)

Будівлі-вежі, (відомчі будинки) штучної споруди, з комфортними умовами проживання з великим метражем житлової та підсобної площі, широкими лоджіями. У будинку, як правило, 2 ліфти (1 ліфт вантажопасажирський). Альтернативне назва: висотний цегла.

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	12 - 20
Рік будівництва	1970 – 1990-х., р.
Висота стелі	2,75 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	34 – 42 кв. м.
2 - кімнатна	48 – 69 кв. м.
3 - кімнатна	62 - 97 кв. м
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	9,7 кв. м.
2 - кімнатна	10, 00 кв. м.
3 - кімнатна	11,15 кв. м.

Клас С (економ)

Елітні для свого часу будови, з великим метражем, високими стелями, ліфтами, хорошими тепло і шумоізолюючими властивостями, гарною якістю будівництва. Альтернативне назва: великогабаритні сталінські будинки.

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	5 - 10
Рік будівництва	1930 – 1960 р.
Висота стелі	від 3,2 м., до 4 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	29 – 41 кв. м.
2 - кімнатна	47 – 64 кв. м.
3 - кімнатна	60 - 85 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	9,96 кв. м.
2 - кімнатна	9, 49 кв. м.
3 - кімнатна	9,60 кв. м.

Клас D (економ)

Будівлі великогабаритні зосереджені в центральних районах. Основні переваги кімнати з великим метражем високими стелями, товстими зовнішніми стінами хорошими тепло і шумоізолюючими властивостями, перекриття дерев'яні (комбіновані) нестандартне архітектурне рішення. Альтернативне назва: до революційні будинки.

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	5 - 8
Рік будівництва	до 1917 р.
Висота стелі	від 3,2 м., до 4,5 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	35 – 48 кв. м.
2 - кімнатна	47 – 80 кв. м.
3 - кімнатна	85 - 120 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	10 кв. м.
2 - кімнатна	10 кв. м.
3 - кімнатна	10 кв. м.

Клас Е (соціальне житло)

Будівлі 70-х років, зовнішні стіни цегляні товщиною 510 мм, ліфт вантажопідйомністю 400 кг, квартири з малою кухнею. Типові представники: II - 29 Альтернативне назва: цегла з малою кухнею.

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	6 - 12
Рік будівництва	1970 - 1985 р.
Висота стелі	2,55
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	25 – 32,10 кв. м.
2 - кімнатна	42 – 46 кв. м.
3 - кімнатна	55 – 63,31 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	6 – 7,5 кв. м.
2 - кімнатна	6 – 7,5 кв. м.
3 - кімнатна	6 – 7,5 кв. м.

Клас F (соціальне житло)

Будівлі 50 - 60-х.р., Квартири з маленькою кухнею, поєднаним санвузлом, без ліфта, з зношеними комунікаціями, але більш привабливі, ніж аналогічне панельне житло. Типові представники: I - 5II. Альтернативне назва: цегляні хрущовки.

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	5 поверхів без ліфта
Рік будівництва	1950 - 1965 р.
Висота стелі	2,50 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	23 – 32 кв. м.
2 - кімнатна	42 – 46 кв. м.
3 - кімнатна	55 – 63 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	5,67 кв. м.
2 - кімнатна	5,90 кв. м.
3 - кімнатна	5,89 кв. м.

МОНОЛІТНО-КАРКАСНІ БУДІВЛІ діляться на чотири класи:**Клас А (еліта)**

Спеціальний проект високого архітектурного класу. Наявність дворівневих квартир. Обігрів підлог, дерев'яні склопакети центральне кондиціонування. Ексклюзивна інфраструктура і оздоблення, 3-4 індивідуальних ліфта. Зимовий сад, камінний зал, система клімат-контроль. Очищення води на вході в будинок, автономне опалення, спортивно-оздоровчий комплекс (тренажерні зали, сауна, турецька лазня, басейн, критий тенісний корт). Бойлерна, прибирання квартир, сучасні телекомунікації. Охорона контуру, консьєрж, відео спостереження, керуюча компанія. Альтернативне назва: еліта.

Матеріал стін	Моноліт + Цегла
Поверховість будівлі	змінна
Рік будівництва	с 2000 р.
Висота стелі	від 3,00 м.
Загальна площа середньої квартири	
150 – 500 кв. м.	
Площа кухні середньої квартири	
Від 15 кв. м.	
Зона розташування об'єкта: Центральна частина міста	

Клас В (бізнес)

Спеціальний проект високого класу, дерев'яні склопакети кондиціонування, розвинена інфраструктура. Високоякісна обробка, сучасні телекомунікації. Консьєрж, відео спостереження, керуюча компанія, охорона. 3-4 ліфта. Альтернативне назва: бізнес – клас.

Матеріал стін	Моноліт + Цегла
Поверховість будівлі	змінна
Рік будівництва	с 2000 р.
Висота стелі	від 3,00 м.
Загальна площа середньої квартири	
100 – 350 кв. м.	
Площа кухні середньої квартири	
Від 12 кв. м.	
Зона розташування об'єкта: Центральна частина міста, і прилеглі до центру райони міста	

Клас С (економ)

Сучасне комфортабельне житло з можливістю перепланування, склопакети, відеодомофони, розвинена інфраструктура підземний гараж або парковка, наявність площ комерційного призначення. 2 пасажирських ліфта, 2 вантажних ліфта. Можливість утворення кондомініумів, Товариство власників житлових приміщень в багатоквартирних будинках з встановленням умов спільного володіння і користування міжквартирними сходами, ліфтами, коридорами, дахами, технічними підвалами, інженерного обладнання, прибудинковою територією. Альтернативне назва: сучасний моноліт.

Матеріал стін	Моноліт + Цегла
Поверховість будівлі	змінна
Рік будівництва	с 1995 р.
Висота стелі	від 3,00 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	42 – 60 кв. м.
2 - кімнатна	60 – 80 кв. м.
3 - кімнатна	80 – 120 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	від 10 кв. м.
2 - кімнатна	від 11 кв. м.
3 - кімнатна	від 11 кв. м.

Клас D (соціальне житло)

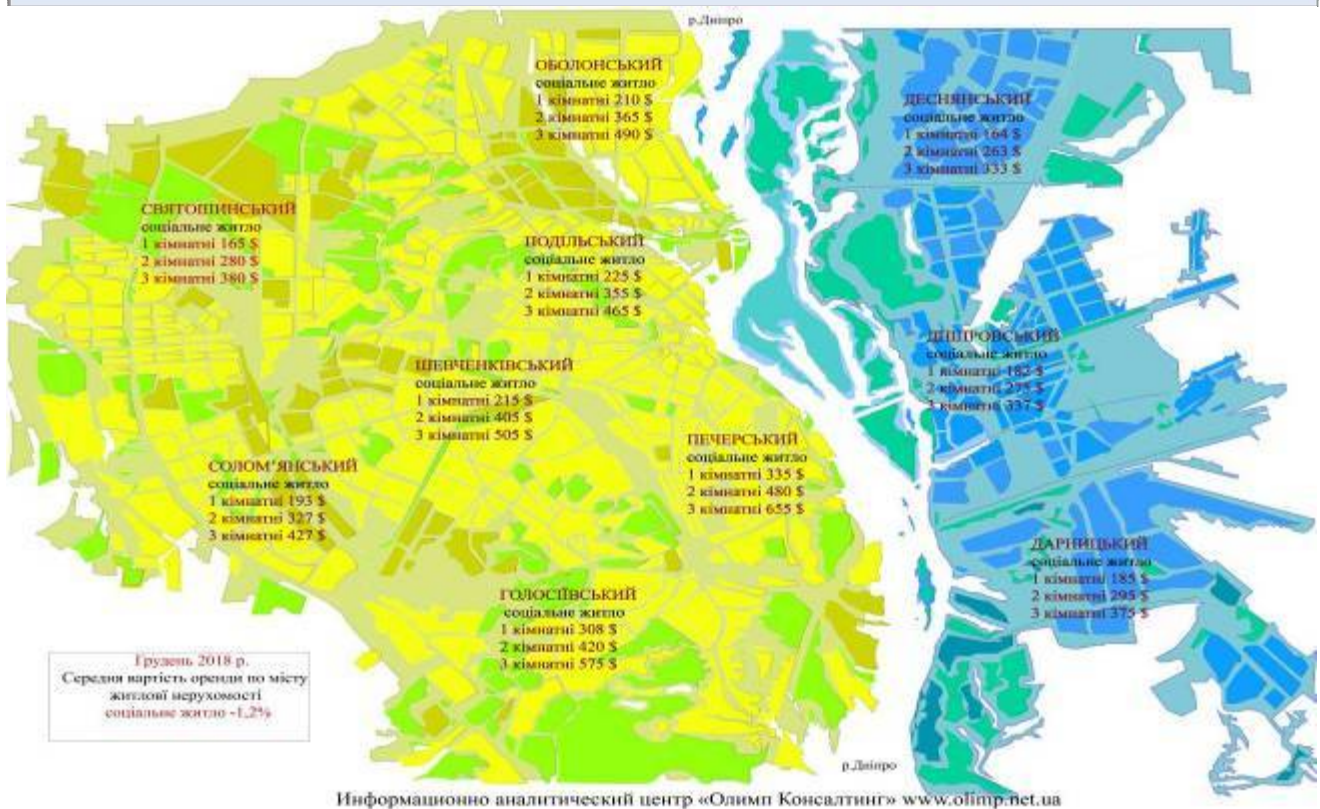
Зовнішні стіни і внутрішні перегородки монолітно бетонні, жорстка планування приміщень, 2 пасажирських ліфта, 1-2 вантажних ліфта. Відсутність інфраструктури. Альтернативне назва: типовий моноліт.

Матеріал стін	Монолітний з-бетон
Поверховість будівлі	20 – 24
Рік будівництва	с 1990 – 1995 р.
Висота стелі	до 2,7 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	42 кв. м.
2 - кімнатна	55 – 68 кв. м.
3 - кімнатна	68 – 95 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	

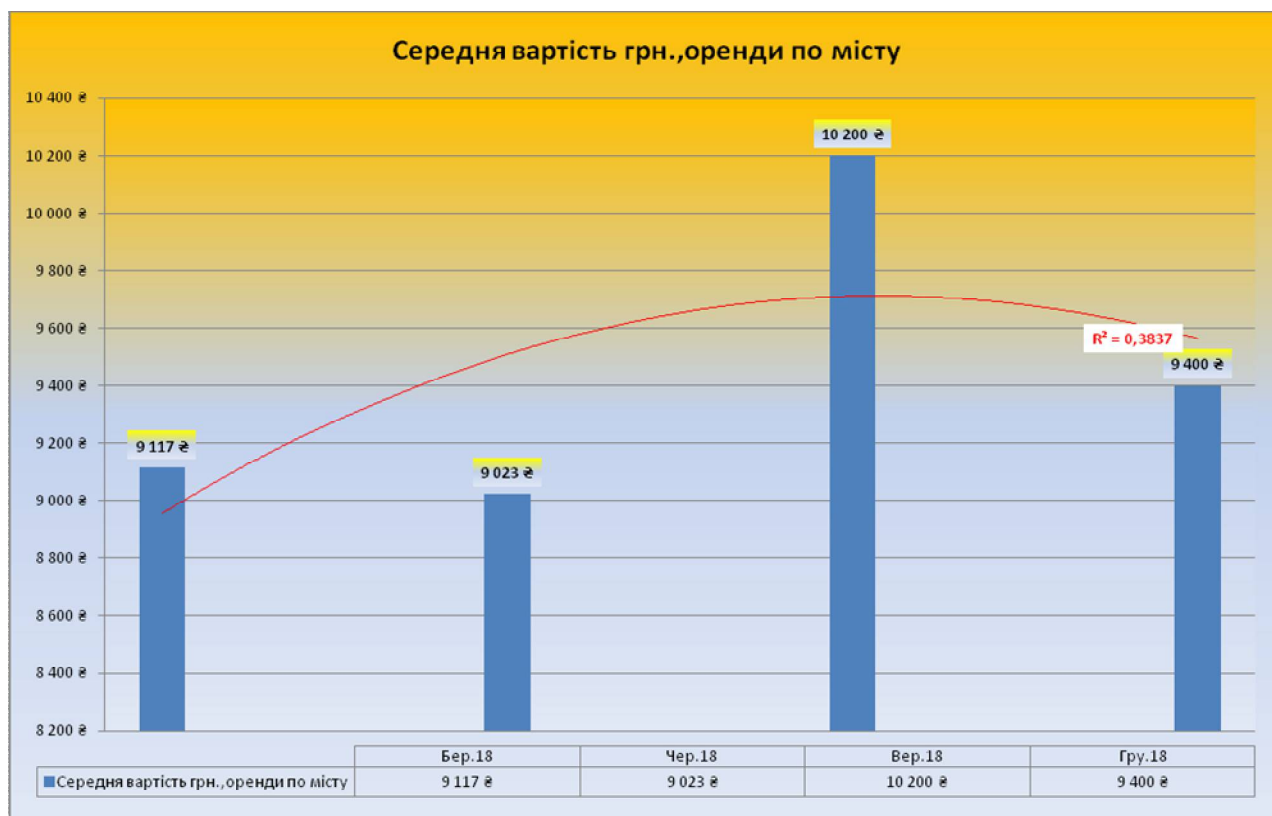
1 - кімнатна	9,5 кв. м.
2 - кімнатна	9,5 кв. м.
3 - кімнатна	9,5 кв. м.

5. АНАЛІЗ СЕРЕДНЬОЇ ВАРТОСТІ ОРЕНДИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В МІСТІ КИЇВ, ПЕРІОД ДОСЛІДЖЕННЯ СІЧЕНЬ-ГРУДЕНЬ 2018 РІК

5.1. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості соціальне житло



Адміністративні райони	Березень 2018 р.				Червень 2018 р.				Вересень 2018 р.				Грудень 2018 р.				Зниження у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосіївський	\$310	\$425	\$580	\$438	\$313	\$425	\$580	\$439	\$320	\$443	\$598	\$453	\$308	\$420	\$575	\$434	-1,0%	0,990
Дарницький	\$188	\$300	\$380	\$289	\$190	\$300	\$380	\$290	\$205	\$313	\$450	\$323	\$185	\$295	\$375	\$285	-1,5%	0,985
Деснянський	\$167	\$268	\$338	\$257	\$170	\$268	\$338	\$258	\$180	\$280	\$350	\$270	\$164	\$263	\$333	\$253	-1,7%	0,983
Дніпровський	\$186	\$280	\$342	\$269	\$187	\$280	\$342	\$269	\$197	\$292	\$357	\$282	\$182	\$275	\$337	\$264	-1,9%	0,981
Оболонський	\$213	\$370	\$495	\$359	\$215	\$370	\$495	\$360	\$230	\$380	\$510	\$373	\$210	\$365	\$490	\$355	-1,2%	0,988
Печерський	\$336	\$485	\$660	\$494	\$340	\$485	\$660	\$495	\$355	\$500	\$675	\$510	\$335	\$480	\$655	\$490	-0,7%	0,993
Подільський	\$228	\$360	\$470	\$353	\$230	\$360	\$470	\$353	\$245	\$375	\$483	\$368	\$225	\$355	\$465	\$348	-1,3%	0,987
Святошинський	\$168	\$285	\$384	\$279	\$170	\$285	\$384	\$280	\$188	\$300	\$395	\$294	\$165	\$280	\$380	\$275	-1,4%	0,986
Солом'янський	\$186	\$332	\$432	\$316	\$198	\$332	\$432	\$321	\$212	\$347	\$448	\$336	\$193	\$327	\$427	\$316	-0,1%	0,999
Шевченківський	\$218	\$410	\$510	\$379	\$220	\$410	\$510	\$380	\$240	\$425	\$525	\$397	\$215	\$405	\$505	\$375	-1,1%	0,989
Середня вартість оренди по місту	\$220	\$351	\$459	\$343	\$223	\$351	\$459	\$345	\$237	\$365	\$479	\$360	\$218	\$346	\$454	\$340	-1,2%	0,988



Адміністративні райони	Бер.18	Чер.18	Вер.18	Гру.18	Зріст відсотках	Коефіцієнт зміни вартості
Середня вартість грн.,оренди по місту	9 117 ₴	9 023 ₴	10 200 ₴	9 400 ₴	3,1%	1,031

Місто Київ ділиться на десять адміністративних районів, основні показники, що впливають на вартість оренди - це перенаселеність району, розвинена інфраструктура, зручні транспортні розв'язки.

Адміністративні райони	Площа м.	Населення
Голосіївський	156 000	251 021
Дарницький	134 000	332 264
Деснянський	148 000	368 400
Дніпровський	66 000	354 680
Оболонський	110 000	320 300
Печерський	27 000	151 977
Подільський	34 000	198 123
Святошинський	110 000	340 673
Солом'янський	40 000	364 785
Шевченківський	27 000	227 730

Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США, тип нерухомості соціальне житло 2018 рік.

Середня вартість оренди в доларах США клас соціальне житло протягом 2018 року показав негативну динаміку -1,2% в цілому по місту.

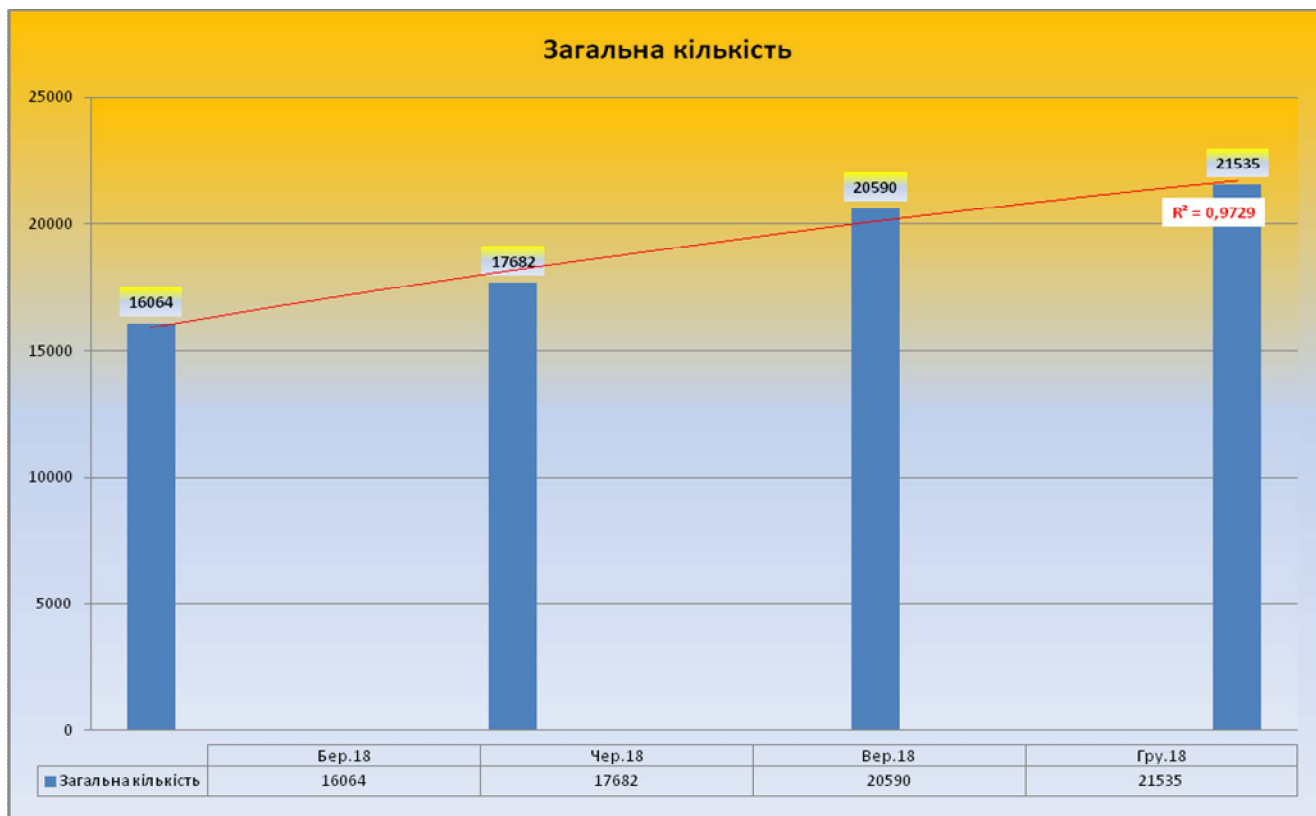
Найбільше подешевшала вартість оренди в Дніпровському районі міста -1,9%.

Найменше подешевшала вартість оренди в Солом'янському районі міста -0,1%.

Найдорожча оренда в Печерському районі міста, 1 кімнатна 335 \$; 2 кімнатна 480 \$; 3 кімнатна 655 \$.

Найдешевша оренда в Деснянському районі міста 1 кімнатна 164 \$; 2 кімнатна 263 \$; 3 кімнатна 330 \$.

5.1.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості соціальне житло



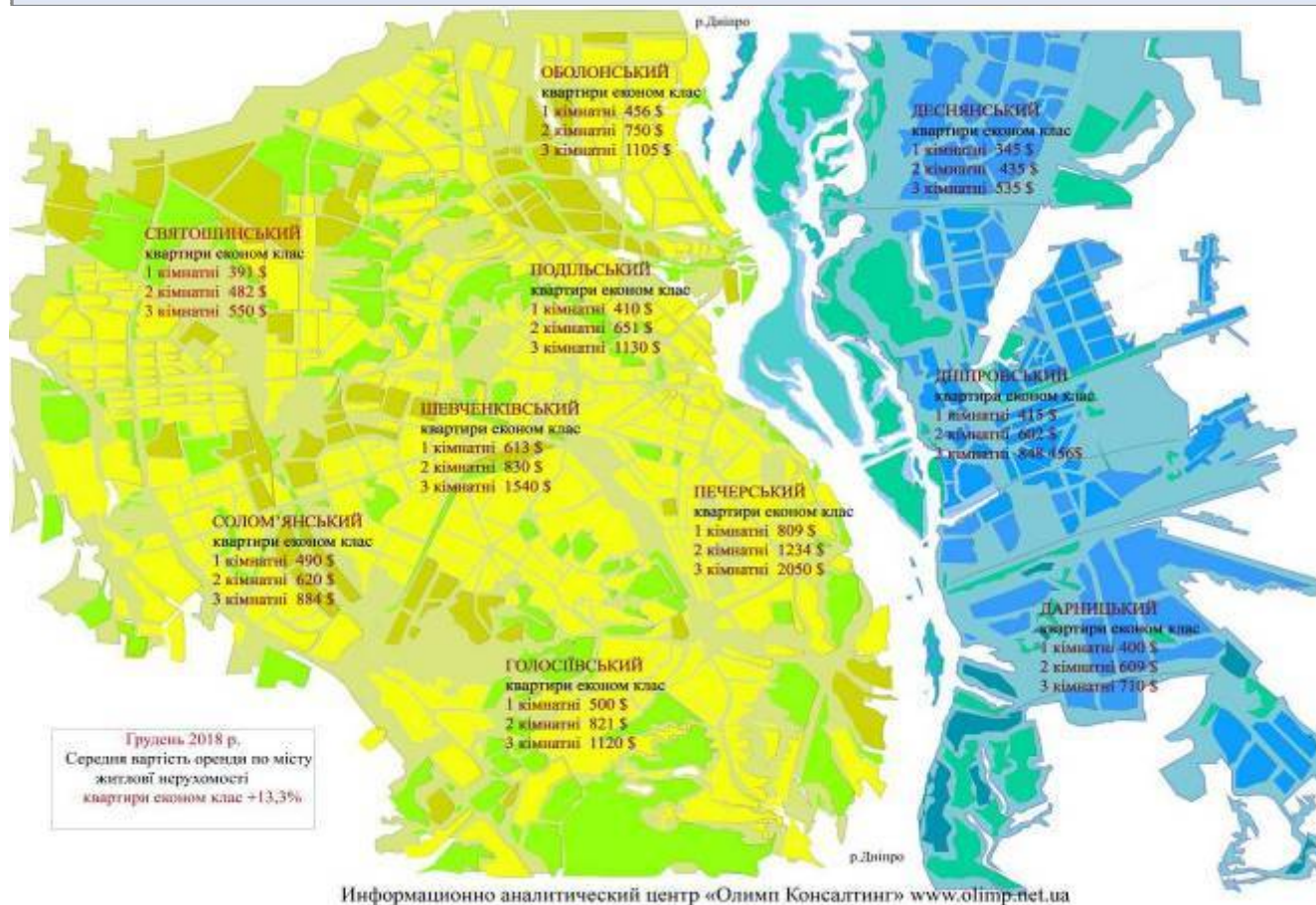
Адміністративні райони	Березень 2018 р.				Червень 2018 р.				Вересень 2018 р.				Грудень 2018 р.				Загальна кількість квартир
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	
Голосіївський	679	712	329	1720	732	860	399	1991	1003	1065	487	2555	1178	1087	509	2774	9040
Дарницький	1138	1038	398	2574	1240	1078	460	2778	1380	1090	520	2990	1406	1142	547	3095	11437
Деснянський	344	265	148	757	357	290	155	802	370	345	177	892	380	364	186	930	3381
Дніпровський	567	475	227	1269	590	570	260	1420	650	700	302	1652	698	733	323	1754	6095
Оболонський	599	436	253	1288	630	503	312	1445	690	670	397	1757	709	696	406	1811	6301
Печерський	506	1199	792	2497	678	1267	954	2899	801	1845	1098	3744	836	1986	1136	3958	13098
Подільський	301	312	152	765	320	350	207	877	360	512	286	1158	393	452	307	1152	3952
Святошинський	693	479	203	1375	711	504	240	1455	740	508	254	1502	758	511	261	1530	5862
Солом'янський	518	625	289	1432	533	639	311	1483	567	675	366	1608	585	690	388	1663	6186
Шевченківський	768	964	655	2387	800	1034	698	2532	811	1210	711	2732	826	1296	746	2868	10519
Загальна кількість	611	651	345	16064	659	710	400	17682	737	862	460	20590	777	896	481	21535	75871

У місті Києві експлуатується **991 600** квартир, у 2018 році загальна кількість квартир клас соціальне житло, що здаються в оренду досягло **75871** квартир, що склало **7,7%** від загального житлового фонду міста.

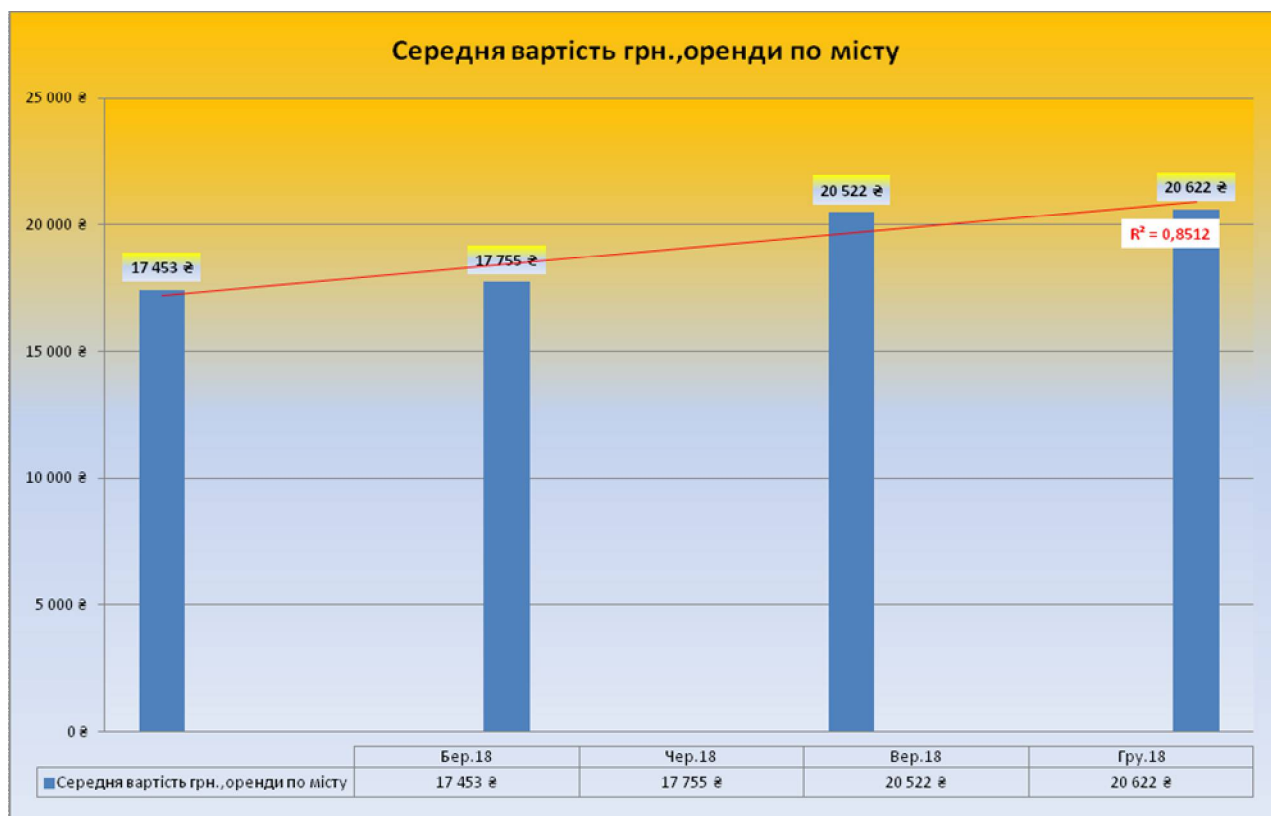
Найбільша кількість квартир, що здаються в оренду в Печерському районі міста **13098** квартир.

Найменша кількість квартир, що здаються в оренду в Деснянському районі міста **3381** квартира.

5.2. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості економ клас



Адміністративні райони	Березень 2018 р.				Червень 2018 р.				Вересень 2018 р.				Грудень 2018 р.				Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосіївський	\$395	\$701	\$1 030	\$709	\$405	\$703	\$1 065	\$724	\$501	\$887	\$1 131	\$840	\$500	\$821	\$1 120	\$814	14,8%	1,148
Дарницький	\$332	\$487	\$558	\$459	\$343	\$499	\$637	\$493	\$401	\$537	\$705	\$548	\$400	\$609	\$710	\$573	24,8%	1,248
Деснянський	\$249	\$389	\$470	\$369	\$254	\$390	\$475	\$373	\$312	\$421	\$521	\$418	\$354	\$435	\$535	\$441	19,5%	1,195
Дніпровський	\$377	\$536	\$780	\$564	\$380	\$540	\$906	\$609	\$408	\$548	\$957	\$638	\$415	\$602	\$848	\$622	10,2%	1,102
Оболонський	\$362	\$687	\$923	\$657	\$375	\$690	\$982	\$682	\$405	\$716	\$1 022	\$714	\$456	\$750	\$1 105	\$770	17,2%	1,172
Печерський	\$757	\$1 120	\$1 830	\$1 236	\$764	\$1 125	\$1 963	\$1 284	\$770	\$1 170	\$2 009	\$1 316	\$809	\$1 234	\$2 050	\$1 364	10,4%	1,104
Подільський	\$343	\$630	\$1 016	\$663	\$349	\$635	\$1 024	\$669	\$420	\$672	\$1 054	\$715	\$410	\$651	\$1 130	\$730	10,2%	1,102
Святошинський	\$274	\$429	\$521	\$408	\$284	\$430	\$539	\$418	\$317	\$486	\$590	\$464	\$391	\$482	\$550	\$474	16,3%	1,163
Солом'янський	\$402	\$570	\$782	\$585	\$388	\$574	\$885	\$616	\$406	\$603	\$933	\$647	\$490	\$620	\$884	\$665	13,7%	1,137
Шевченківський	\$488	\$790	\$1 498	\$925	\$490	\$795	\$1 450	\$912	\$527	\$821	\$1 506	\$951	\$613	\$830	\$1 540	\$994	7,5%	1,075
Середня вартість оренди по місту	\$398	\$634	\$941	\$658	\$403	\$638	\$993	\$678	\$447	\$686	\$1 043	\$725	\$484	\$703	\$1 047	\$745	13,3%	1,133



Адміністративні райони	Бер.18	Чер.18	Вер.18	Гру.18	Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
Середня вартість грн.,оренди по місту	17 453 ₴	17 755 ₴	20 522 ₴	20 622 ₴	18,2%	1,182

Місто Київ ділиться на десять адміністративних районів, основні показники, що впливають на вартість оренди - це перенаселеність району, розвинена інфраструктура, зручні транспортні розв'язки.

Адміністративні райони	Площа м.	Населення
Голосіївський	156 000	251 021
Дарницький	134 000	332 264
Деснянський	148 000	368 400
Дніпровський	66 000	354 680
Оболонський	110 000	320 300
Печерський	27 000	151 977
Подільський	34 000	198 123
Святошинський	110 000	340 673
Солом'янський	40 000	364 785
Шевченківський	27 000	227 730

Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США, тип нерухомості економ клас 2018 рік.

Середня вартість оренди в доларах США житло економ клас, протягом 2018 року показав позитивну динаміку зростання + **13,3 %** в цілому по місту.

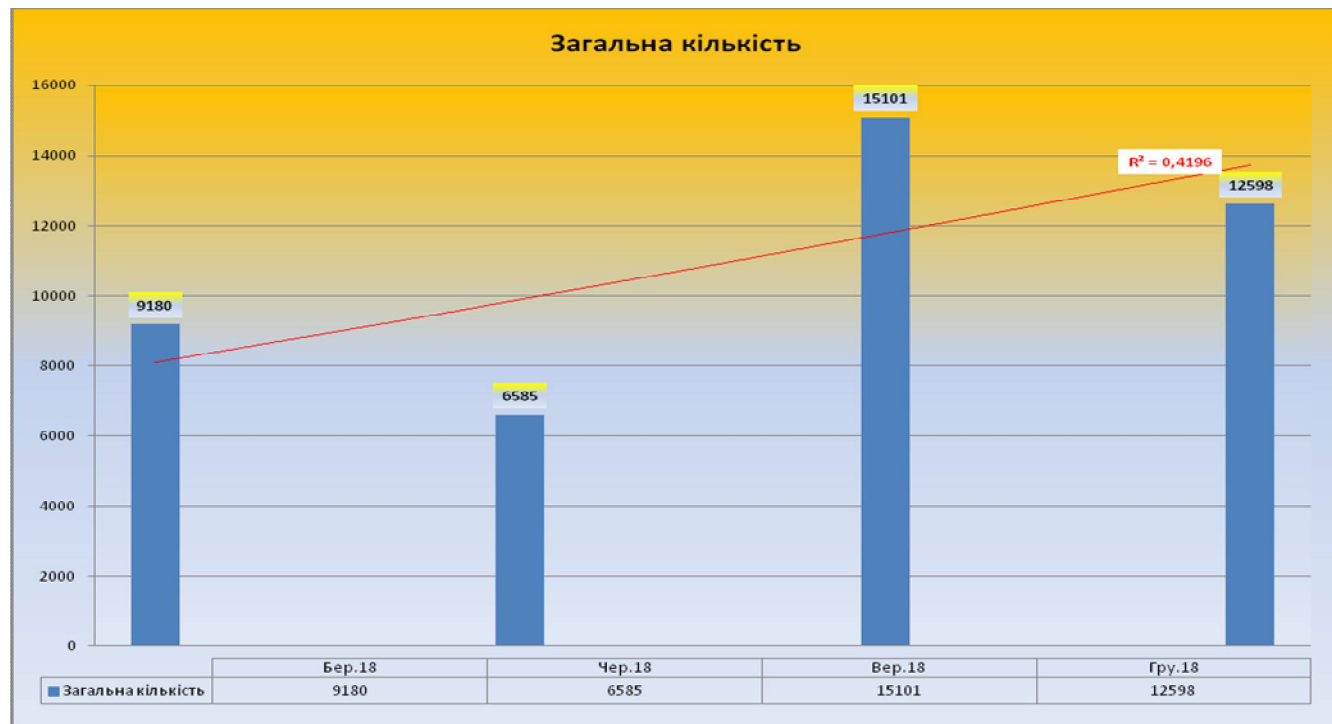
Найбільше подорожчала вартість оренди в Дарницькому районі міста +**24,8%**.

Найменше подорожчала вартість оренди в Шевченківському районі міста +**0,1%**.

Найдорожча оренда в Печерському районі міста, 1 кімнатна 809 \$; 2 кімнатна 1234 \$; 3 кімнатна 2050 \$.

Найдешевша оренда в Деснянському районі міста 1 кімнатна 354 \$; 2 кімнатна 435 \$; 3 кімнатна 535 \$.

5.2.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості економ клас



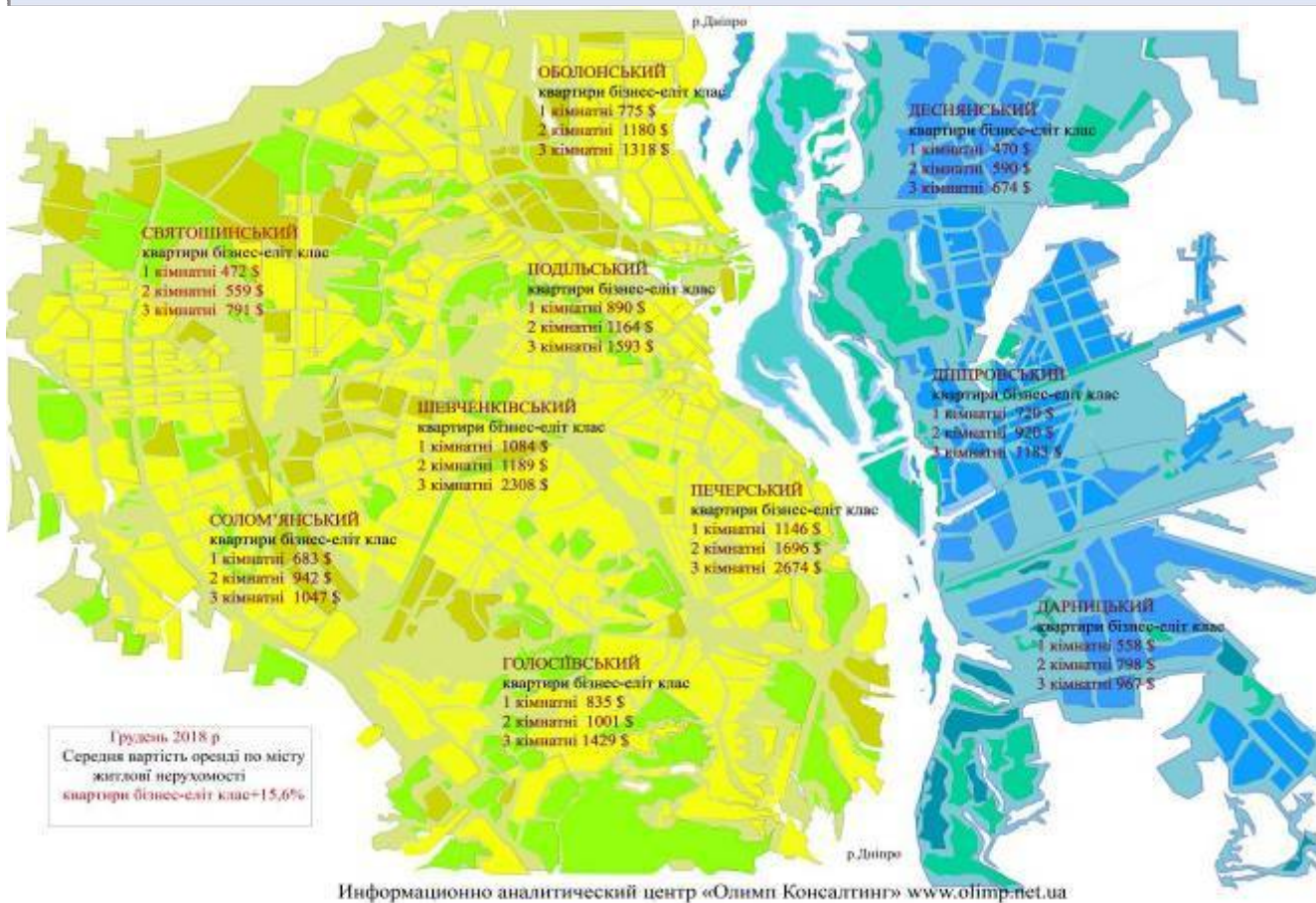
Адміністративні райони	Березень 2018 р.				Червень 2018 р.				Вересень 2018 р.				Грудень 2018 р.				Загальна кількість квартир
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	
Голосіївський	456	367	230	1053	389	323	232	944	877	830	411	2118	801	690	342	1833	5948
Дарницький	812	646	308	1766	630	526	239	1395	1229	973	543	2745	954	711	430	2095	8001
Деснянський	274	100	97	471	117	129	119	365	222	149	64	435	176	186	110	472	1743
Дніпровський	304	177	159	640	170	144	133	447	407	337	214	958	339	347	167	853	2898
Оболонський	252	161	158	571	163	111	101	375	454	330	359	1143	369	304	240	913	3002
Печерський	296	717	668	1681	227	422	48	697	652	1075	1083	2810	537	1109	919	2565	7753
Подільський	150	145	100	395	190	101	57	348	231	224	219	674	217	212	175	604	2021
Святошинський	307	164	87	558	187	128	63	378	372	165	191	728	304	221	143	668	2332
Солом'янський	254	282	172	708	168	163	93	424	395	468	329	1192	359	280	269	908	3232
Шевченківський	413	478	446	1337	266	678	268	1212	665	851	782	2298	423	712	552	1687	6534
Загальна кількість	352	324	243	9180	251	273	135	6585	550	540	420	15101	448	477	335	12598	43464

У місті Києві експлуатується **991 600** квартир, у 2018 році загальна кількість квартир економ клас, що здаються в оренду досягло **43464** квартири, що склало **4,4%** від загального житлового фонду міста.

Найбільша кількість квартир, що здаються в оренду в Дарницькому районі міста **8001** квартири.

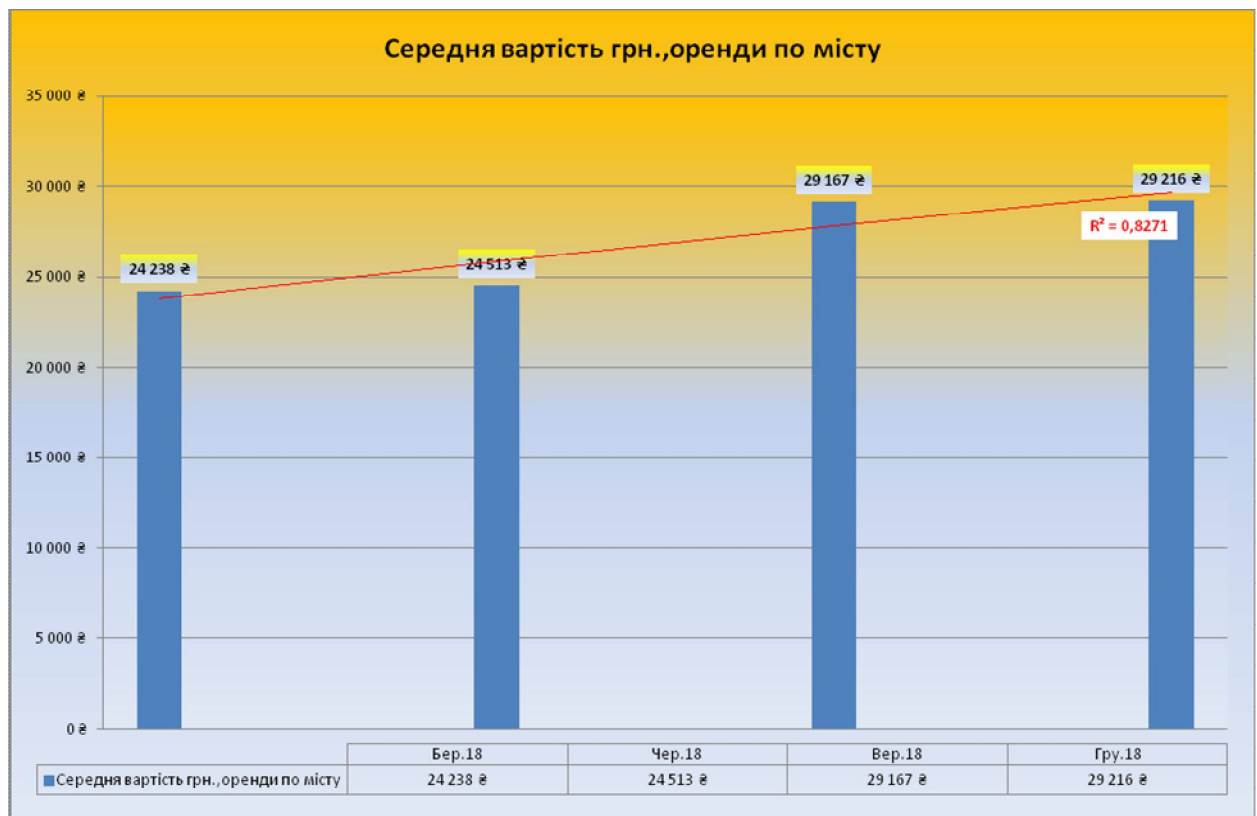
Найменша кількість квартир, що здаються в оренду в Подільському районі міста **2021** квартири.

5.3. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості бізнес, еліт клас



Інформаційно аналітичний центр «Олімп Консалтинг» www.olimp.net.ua

Адміністративні райони	Березень 2018 р.				Червень 2018 р.				Вересень 2018 р.				Грудень 2018 р.				Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосіївський	\$650	\$861	\$1 294	\$935	\$670	\$901	\$1 367	\$979	\$801	\$990	\$1 402	\$1 064	\$835	\$1 001	\$1 429	\$1 088	16,4%	1,164
Дарницький	\$449	\$656	\$781	\$629	\$480	\$698	\$811	\$663	\$511	\$761	\$939	\$737	\$558	\$798	\$967	\$774	23,2%	1,232
Деснянський	\$353	\$451	\$590	\$465	\$370	\$480	\$600	\$483	\$449	\$575	\$651	\$558	\$470	\$590	\$674	\$578	24,4%	1,244
Дніпровський	\$630	\$821	\$1 160	\$870	\$640	\$830	\$1 167	\$879	\$699	\$903	\$1 168	\$923	\$720	\$920	\$1 183	\$941	8,1%	1,081
Оболонський	\$694	\$968	\$1 279	\$980	\$702	\$990	\$1 290	\$994	\$737	\$1 151	\$1 295	\$1 061	\$775	\$1 180	\$1 318	\$1 091	11,3%	1,113
Печерський	\$1 020	\$1 488	\$2 174	\$1 561	\$1 050	\$1 500	\$2 200	\$1 583	\$1 100	\$1 667	\$2 633	\$1 800	\$1 146	\$1 696	\$2 674	\$1 839	17,8%	1,178
Подільський	\$850	\$1 100	\$1 384	\$1 111	\$860	\$1 120	\$1 400	\$1 127	\$877	\$1 143	\$1 569	\$1 196	\$890	\$1 164	\$1 593	\$1 216	9,4%	1,094
Святошинський	\$395	\$508	\$644	\$516	\$410	\$517	\$680	\$536	\$456	\$542	\$775	\$591	\$472	\$559	\$791	\$607	17,8%	1,178
Солом'янський	\$618	\$733	\$1 003	\$785	\$630	\$760	\$1 009	\$800	\$671	\$932	\$1 012	\$872	\$683	\$942	\$1 047	\$891	13,5%	1,135
Шевченківський	\$976	\$1 024	\$1 841	\$1 280	\$988	\$1 050	\$1 910	\$1 316	\$1 056	\$1 167	\$2 289	\$1 504	\$1 084	\$1 189	\$2 308	\$1 527	19,3%	1,193
Середня вартість оренди по місту	\$664	\$861	\$1 215	\$913	\$680	\$885	\$1 243	\$936	\$736	\$983	\$1 373	\$1 031	\$763	\$1 004	\$1 398	\$1 055	15,6%	1,156



Адміністративні райони	Бер.18	Чер.18	Вер.18	Гру.18	Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	26,543	26,189	28,298	27,688		
Середня вартість грн.,оренди по місту	24 238 ₴	24 513 ₴	29 167 ₴	29 216 ₴	20,5%	1,205

Місто Київ ділиться на десять адміністративних районів, основні показники, що впливають на вартість оренди - це перенаселеність району, розвинена інфраструктура, зручні транспортні розв'язки.

Адміністративні райони	Площа м.	Населення
Голосіївський	156 000	251 021
Дарницький	134 000	332 264
Деснянський	148 000	368 400
Дніпровський	66 000	354 680
Оболонський	110 000	320 300
Печерський	27 000	151 977
Подільський	34 000	198 123
Святошинський	110 000	340 673
Солом'янський	40 000	364 785
Шевченківський	27 000	227 730

Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США, тип нерухомості бізнес, еліт клас 2018 рік.

Середня вартість оренди в доларах США житло бізнес, еліт клас, протягом 2018 року показав позитивну динаміку зростання + **15,6 %** в цілому по місту.

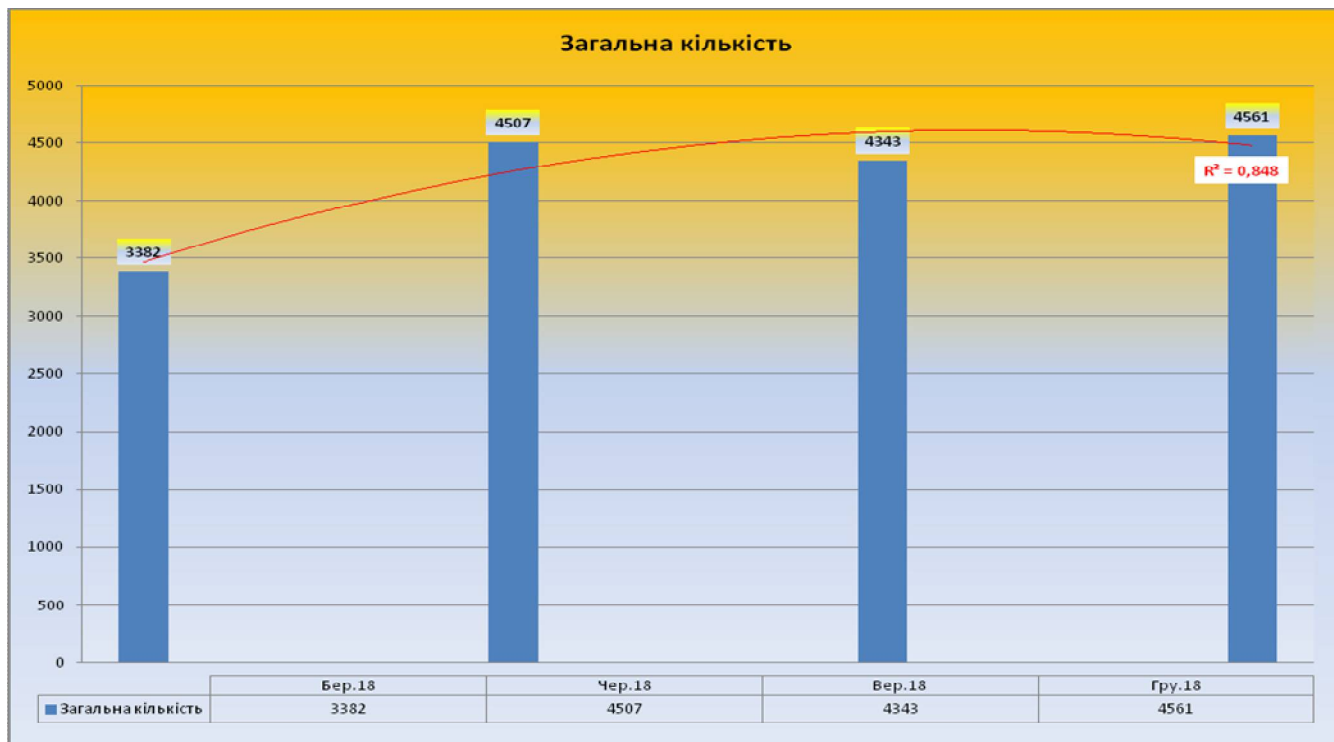
Найбільше подорожчала вартість оренди в Деснянському районі міста +**24,4%**.

Найменше подорожчала вартість оренди в Дніпровському районі міста +**8,1%**.

Найдорожча оренда в Печерському районі міста, 1 кімнатна 1146 \$; 2 кімнатна 1696 \$; 3 кімнатна 2674 \$.

Найдешевша оренда в Деснянському районі міста 1 кімнатна 470 \$; 2 кімнатна 590 \$; 3 кімнатна 674 \$.

5.3.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості бізнес, еліт клас



Адміністративні райони	Березень 2018 р.				Червень 2018 р.				Вересень 2018 р.				Грудень 2018 р.				Загальна кількість квартир
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	
Голосіївський	34	112	149	295	50	134	180	364	61	167	200	428	67	180	216	463	1550
Дарницький	76	166	161	403	80	170	193	443	91	173	211	475	99	179	236	514	1835
Деснянський	70	100	50	220	72	105	60	237	75	110	90	275	75	112	100	287	1019
Дніпровський	56	55	74	185	60	71	85	216	62	80	100	242	62	96	107	265	908
Оболонський	37	170	126	333	36	177	142	355	37	189	161	387	39	191	167	397	1472
Печерський	61	292	506	859	780	345	578	1703	109	411	661	1181	114	425	678	1217	4960
Подільський	50	70	58	178	52	73	68	193	55	76	84	215	55	78	91	224	810
Святошинський	23	73	33	129	25	78	38	141	26	88	51	165	26	93	55	174	609
Солом'янський	36	120	96	252	40	127	120	287	50	152	166	368	54	160	174	388	1295
Шевченківський	41	142	345	528	45	155	368	568	43	186	378	607	45	198	389	632	2335
Загальна кількість	48	130	160	3382	124	144	183	4507	61	163	210	4343	64	171	221	4561	16793

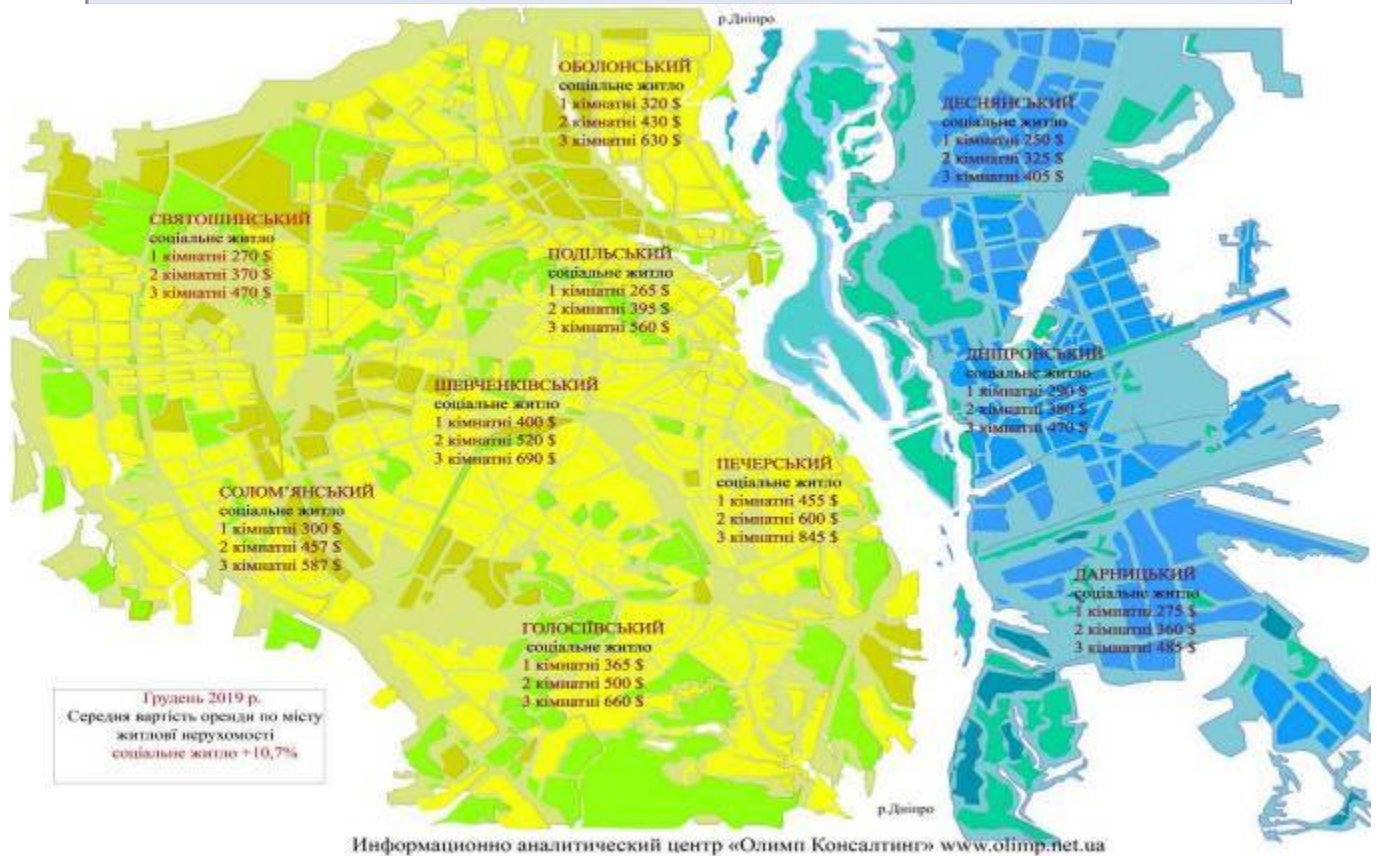
У місті Києві експлуатується **991 600** квартир, у 2018 році загальна кількість квартир бізнес, еліт клас, що здаються в оренду досягло **16793** квартири, що склало **1,7%** від загального житлового фонду міста.

Найбільша кількість квартир, що здаються в оренду в Шевченківському районі міста **2335** квартир.

Найменша кількість квартир, що здаються в оренду в Святошинському районі міста **609** квартир.

6. АНАЛІЗ СЕРЕДНЬОЇ ВАРТОСТІ ОРЕНДИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В МІСТІ КИЇВ, ПЕРІОД ДОСЛІДЖЕННЯ СІЧЕНЬ-ГРУДЕНЬ 2019 РІК

6.1. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості соціальне житло



Інформаційно аналітичний центр «Олімп Консалтинг» www.olimp.net.ua

Адміністративні райони	Березень 2019 р.				Червень 2019 р.				Вересень 2019 р.				Грудень 2019 р.				Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	1 ком	2 ком	3 ком	ср	1 ком	2 ком	3 ком	ср	1 ком	2 ком	3 ком	ср	1 ком	2 ком	3 ком	ср		
Голосівський	\$320	\$443	\$598	\$453	\$350	\$480	\$600	\$477	\$355	\$485	\$605	\$482	\$365	\$500	\$660	\$508	12,1%	1,121
Дарницький	\$230	\$313	\$450	\$331	\$265	\$350	\$475	\$363	\$270	\$355	\$480	\$368	\$275	\$360	\$485	\$373	12,8%	1,128
Деснянський	\$200	\$280	\$350	\$277	\$240	\$315	\$395	\$317	\$245	\$320	\$400	\$322	\$250	\$325	\$405	\$327	18,1%	1,181
Дніпровський	\$245	\$318	\$430	\$331	\$260	\$347	\$430	\$346	\$265	\$352	\$435	\$351	\$290	\$380	\$470	\$380	14,8%	1,148
Оболонський	\$310	\$420	\$510	\$413	\$310	\$420	\$590	\$440	\$315	\$425	\$595	\$445	\$320	\$430	\$630	\$460	11,3%	1,113
Печерський	\$420	\$585	\$790	\$598	\$445	\$590	\$835	\$623	\$450	\$595	\$840	\$628	\$455	\$600	\$845	\$633	5,8%	1,058
Подільський	\$245	\$375	\$483	\$368	\$255	\$390	\$550	\$398	\$260	\$390	\$555	\$402	\$265	\$395	\$560	\$407	10,7%	1,107
Святошинський	\$230	\$320	\$460	\$337	\$260	\$360	\$460	\$360	\$265	\$365	\$465	\$365	\$270	\$370	\$470	\$370	9,9%	1,099
Солом'янський	\$253	\$407	\$577	\$412	\$290	\$447	\$577	\$438	\$295	\$452	\$582	\$443	\$300	\$457	\$587	\$448	8,6%	1,086
Шевченківський	\$358	\$510	\$613	\$493	\$378	\$510	\$653	\$513	\$383	\$515	\$658	\$518	\$400	\$520	\$690	\$537	8,8%	1,088
Середня вартість оренди по місту	\$281	\$397	\$526	\$401	\$305	\$421	\$556	\$428	\$310	\$425	\$561	\$432	\$319	\$434	\$580	\$444	10,7%	1,107



Адміністративні райони	Бер.19	Чер.19	Вер.19	Гру.19	Зниження у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
Середня вартість грн.,оренди по місту	10 936 ₴	11 186 ₴	10 411 ₴	10 523 ₴	-3,8%	0,962

Місто Київ ділиться на десять адміністративних районів, основні показники, що впливають на вартість оренди - це перенаселеність району, розвинена інфраструктура, зручні транспортні розв'язки.

Адміністративні райони	Площа м.	Населення
Голосіївський	156 000	251 021
Дарницький	134 000	332 264
Деснянський	148 000	368 400
Дніпровський	66 000	354 680
Оболонський	110 000	320 300
Печерський	27 000	151 977
Подільський	34 000	198 123
Святошинський	110 000	340 673
Солом'янський	40 000	364 785
Шевченківський	27 000	227 730

Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США, тип нерухомості соціальне житло 2019 рік.

Середня вартість оренди в доларах США соціальне житло, протягом 2019 року показав позитивну динаміку зростання + **10,7 %** в цілому по місту.

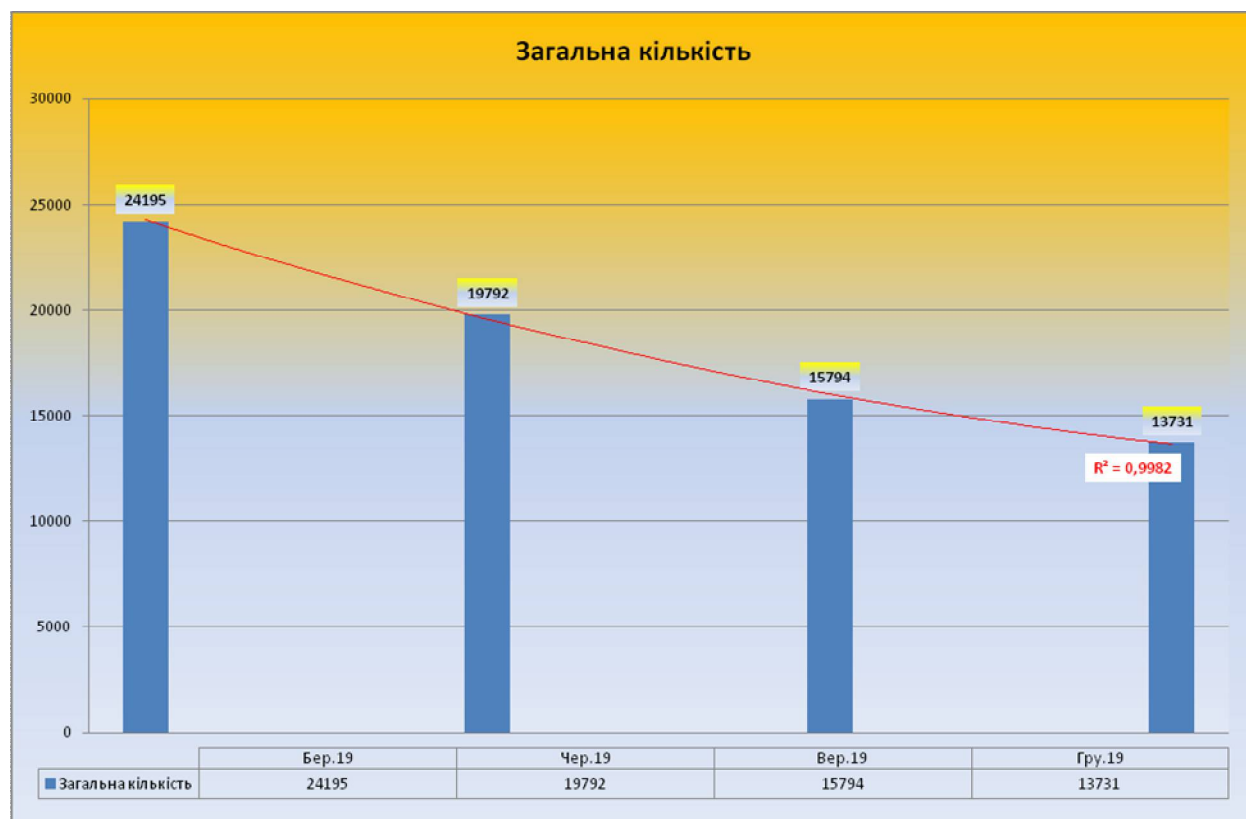
Найбільше подорожчала вартість оренди в Деснянському районі міста +**18,1%**.

Найменше подорожчала вартість оренди в Печерському районі міста +**5,8%**.

Найдорожча оренда в Печерському районі міста, 1 кімнатна 455 \$; 2 кімнатна 600 \$; 3 кімнатна 845 \$.

Найдешевша оренда в Деснянському районі міста 1 кімнатна 250 \$; 2 кімнатна 325 \$; 3 кімнатна 405 \$.

6.1.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості соціальне житло



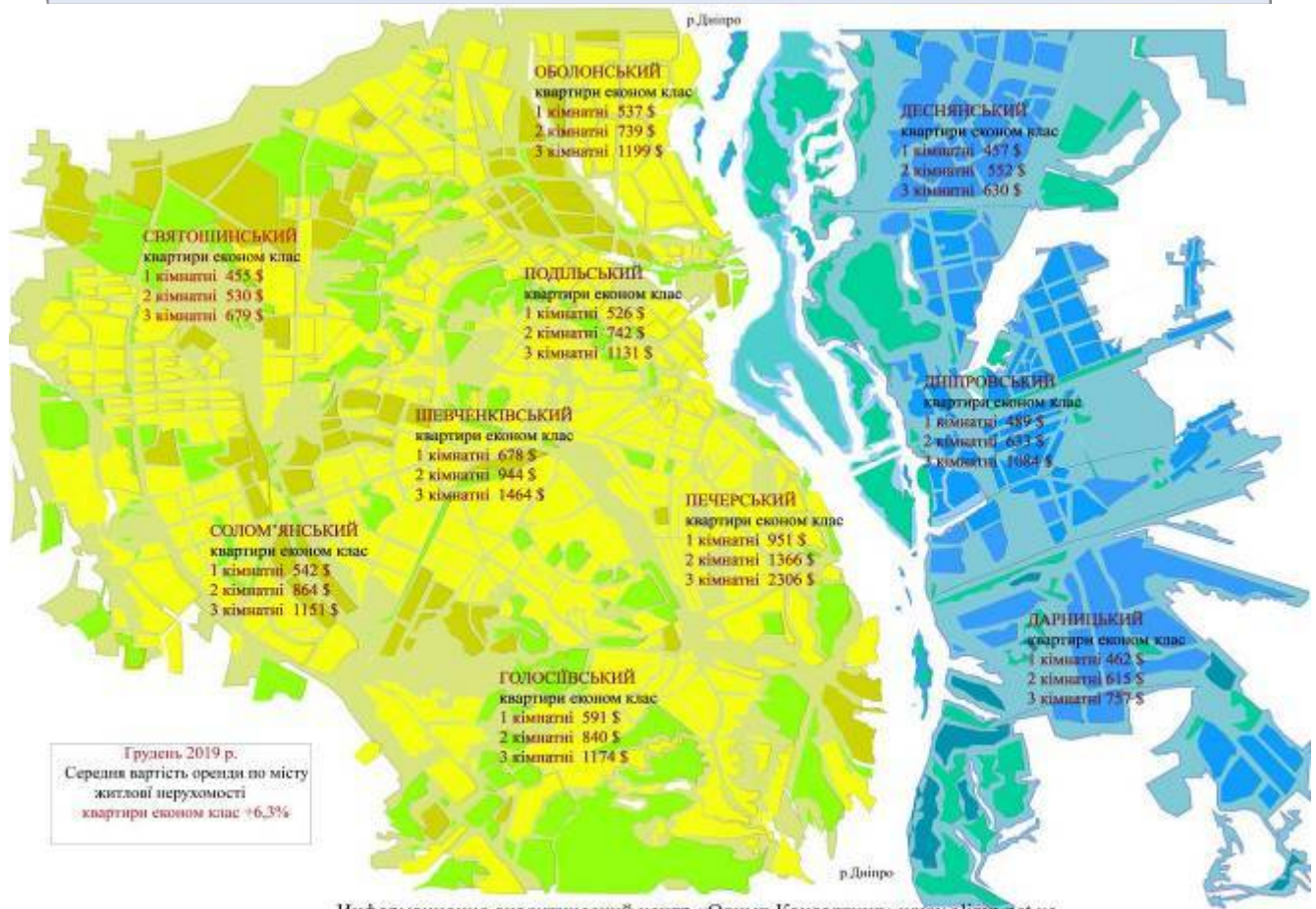
Адміністративні райони	Березень 2019 р.				Червень 2019 р.				Вересень 2019 р.				Грудень 2019 р.				Зниження у відсотках %	Загальна кількість квартир
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосіївський	1723	861	287	2871	1522	678	300	2500	1256	411	302	1969	924	308	308	1540	-46,4%	8880
Дарницький	2096	1049	349	3494	1503	993	350	2846	1200	678	380	2258	962	577	385	1924	-44,9%	10522
Деснянський	498	299	199	996	470	261	167	898	445	226	141	812	338	203	135	676	-32,1%	3382
Дніпровський	893	536	357	1786	761	349	294	1404	511	299	213	1023	460	276	184	920	-48,5%	5133
Оболонський	968	581	387	1936	671	399	282	1352	597	341	234	1172	488	293	195	976	-49,6%	5436
Печерський	2208	1325	883	4416	2030	1104	682	3816	1430	849	599	2878	1316	789	526	2631	-40,4%	13741
Подільський	632	379	253	1264	452	300	231	983	311	228	134	673	295	177	118	590	-53,3%	3510
Святошинський	815	489	326	1630	657	375	300	1332	501	398	261	1160	438	263	175	876	-46,3%	4998
Солом'янський	1098	659	439	2196	781	457	378	1616	600	390	240	1230	556	333	222	1111	-49,4%	6153
Шевченківський	1803	1082	721	3606	1611	873	561	3045	1329	790	500	2619	1244	746	497	2487	-31,0%	11757
Загальна кількість	1273	726	420	24195	1046	579	355	19792	818	461	300	15794	702	397	275	13731	-43,2%	73512

У місті Києві експлуатується **991 600** квартир, у 2019 році загальна кількість квартир соціальне житло, що здаються в оренду досягло **73512** квартир, що склало **7,4%** від загального житлового фонду міста.

Найбільша кількість квартир що здаються в оренду, в Печерському районі міста **13741** квартир.

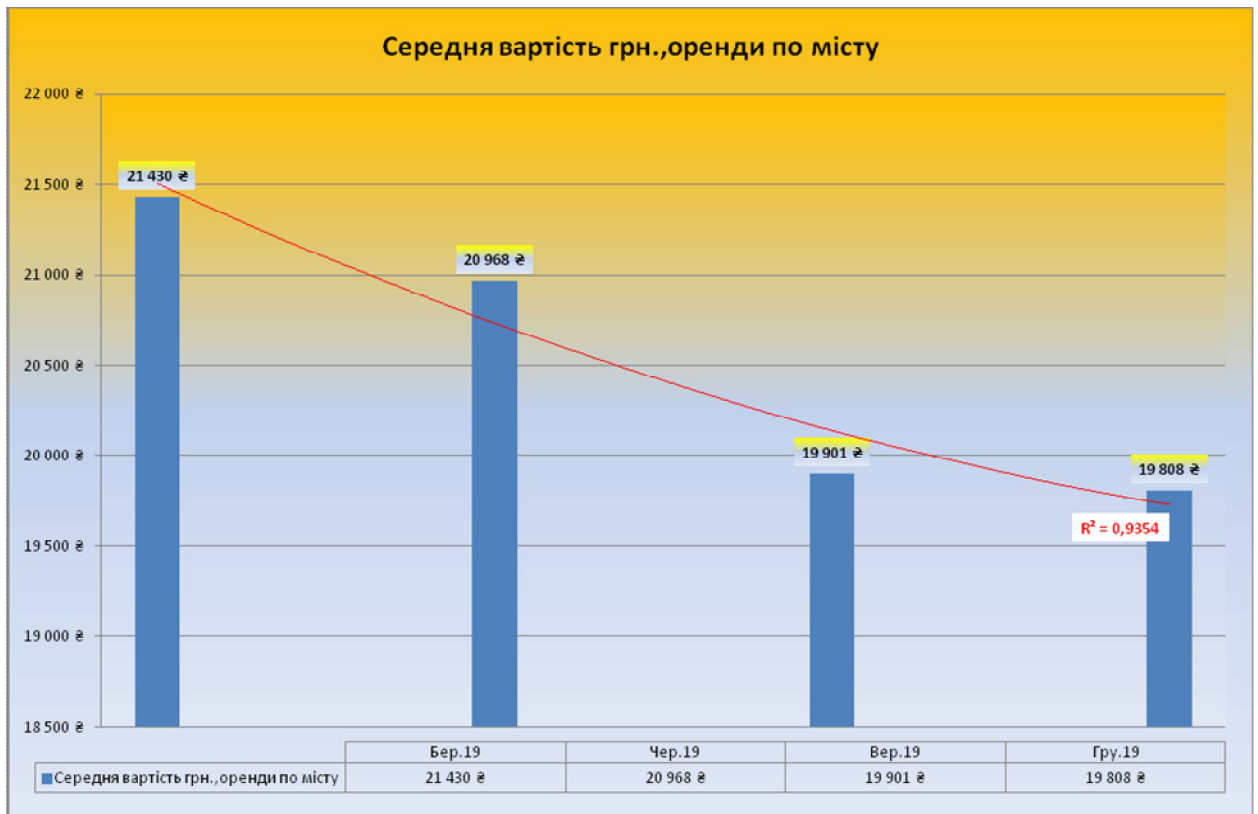
Найменша кількість квартир, що здаються в оренду в Деснянському районі міста **3382** квартири.

6.2. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості економ клас



Інформаційно аналітичний центр «Олімп Консалтинг» www.olimp-net.ua

Адміністративні райони	Березень 2019 р.				Червень 2019 р.				Вересень 2019 р.				Грудень 2019 р.				Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосівський	\$560	\$741	\$1 087	\$796	\$555	\$781	\$1 099	\$812	\$580	\$820	\$1 160	\$853	\$591	\$840	\$1 174	\$868	9,1%	1,091
Дарницький	\$457	\$564	\$687	\$569	\$460	\$576	\$700	\$579	\$461	\$605	\$754	\$607	\$462	\$615	\$757	\$611	7,4%	1,074
Десяняський	\$400	\$520	\$610	\$510	\$400	\$530	\$620	\$517	\$430	\$550	\$625	\$535	\$457	\$552	\$630	\$546	7,1%	1,071
Дніпровський	\$489	\$618	\$943	\$683	\$490	\$620	\$967	\$692	\$492	\$630	\$1 054	\$725	\$489	\$633	\$1 084	\$735	7,6%	1,076
Оболонський	\$496	\$751	\$1 056	\$768	\$500	\$740	\$1 090	\$777	\$520	\$743	\$1 173	\$812	\$537	\$739	\$1 199	\$825	7,5%	1,075
Печерський	\$906	\$1 263	\$2 214	\$1 461	\$920	\$1 310	\$2 270	\$1 500	\$940	\$1 350	\$2 290	\$1 527	\$951	\$1 366	\$2 306	\$1 541	5,5%	1,055
Подільський	\$520	\$732	\$1 031	\$761	\$525	\$736	\$1 070	\$777	\$527	\$739	\$1 120	\$795	\$526	\$742	\$1 131	\$800	5,1%	1,051
Святошинський	\$395	\$502	\$621	\$506	\$413	\$516	\$645	\$525	\$440	\$520	\$660	\$540	\$455	\$530	\$679	\$555	9,6%	1,096
Солом'янський	\$529	\$792	\$1 145	\$822	\$534	\$810	\$1 146	\$830	\$540	\$850	\$1 150	\$847	\$542	\$864	\$1 151	\$852	3,7%	1,037
Шевченківський	\$670	\$921	\$1 374	\$988	\$672	\$935	\$1 410	\$1 006	\$675	\$940	\$1 454	\$1 023	\$678	\$944	\$1 464	\$1 029	4,1%	1,041
Середня вартість оренди по місту	\$542	\$740	\$1 077	\$786	\$547	\$755	\$1 102	\$801	\$561	\$775	\$1 144	\$826	\$569	\$783	\$1 158	\$836	6,3%	1,063



Адміністративні райони	Бер.19	Чер.19	Вер.19	Гру.19	Зниження у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	27,248	26,166	24,082	23,686		
Середня вартість грн.,оренди по м	21 430 ₴	20 968 ₴	19 901 ₴	19 808 ₴	-7,6%	0,924

Місто Київ ділиться на десять адміністративних районів, основні показники, що впливають на вартість оренди - це перенаселеність району, розвинена інфраструктура, зручні транспортні розв'язки.

Адміністративні райони	Площа м.	Населення
Голосіївський	156 000	251 021
Дарницький	134 000	332 264
Деснянський	148 000	368 400
Дніпровський	66 000	354 680
Оболонський	110 000	320 300
Печерський	27 000	151 977
Подільський	34 000	198 123
Святошинський	110 000	340 673
Солом'янський	40 000	364 785
Шевченківський	27 000	227 730

Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США, тип нерухомості економ клас 2019 рік.

Середня вартість оренди в доларах США житло економ клас, протягом 2019 року показав позитивну динаміку зростання + **6,3 %** в цілому по місту.

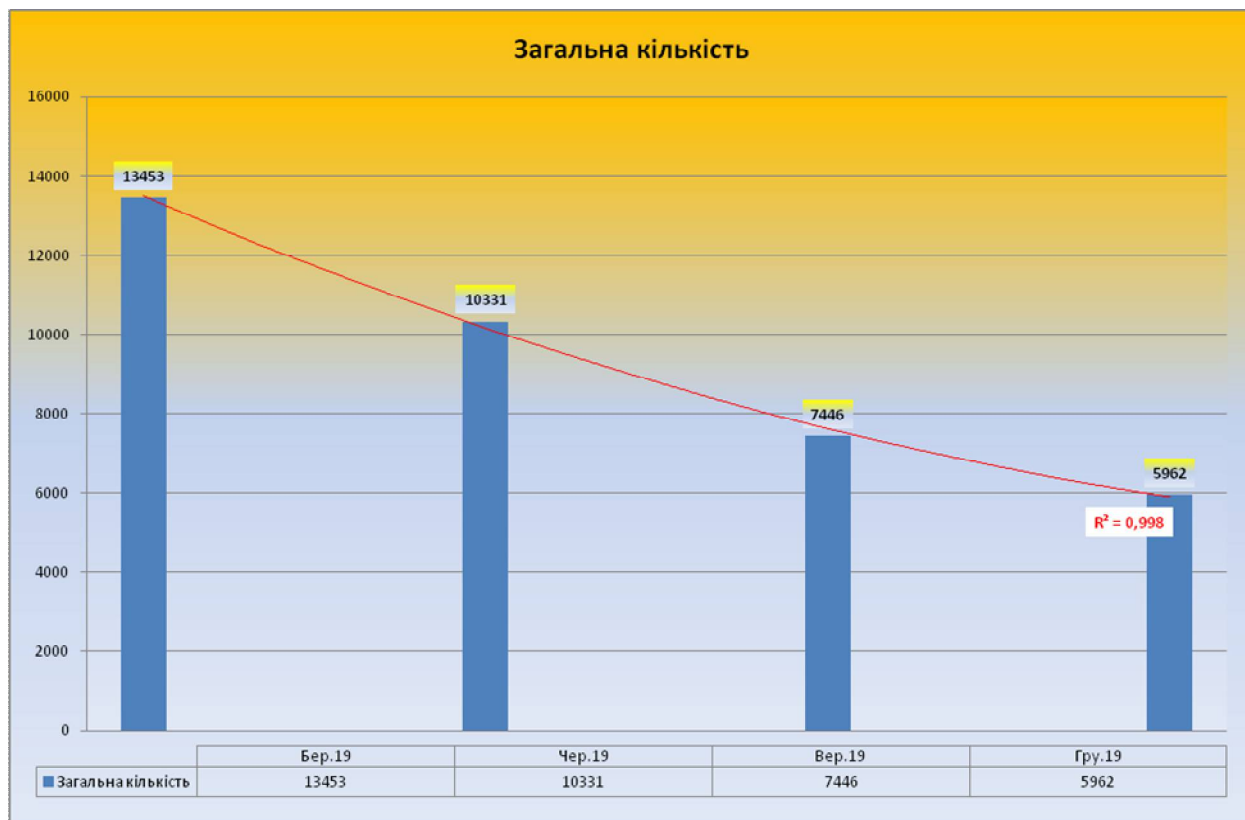
Найбільше подорожчала вартість оренди в Святошинському районі міста +**9,6%**.

Найменше подорожчала вартість оренди в Солом'янському районі міста +**3,7%**.

Найдорожча оренда в Печерському районі міста, 1 кімнатна 951 \$; 2 кімнатна 1366 \$; 3 кімнатна 2306 \$.

Найдешевша оренда в Деснянському районі міста 1 кімнатна 457 \$; 2 кімнатна 552 \$; 3 кімнатна 630 \$.

6.2.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості економ клас



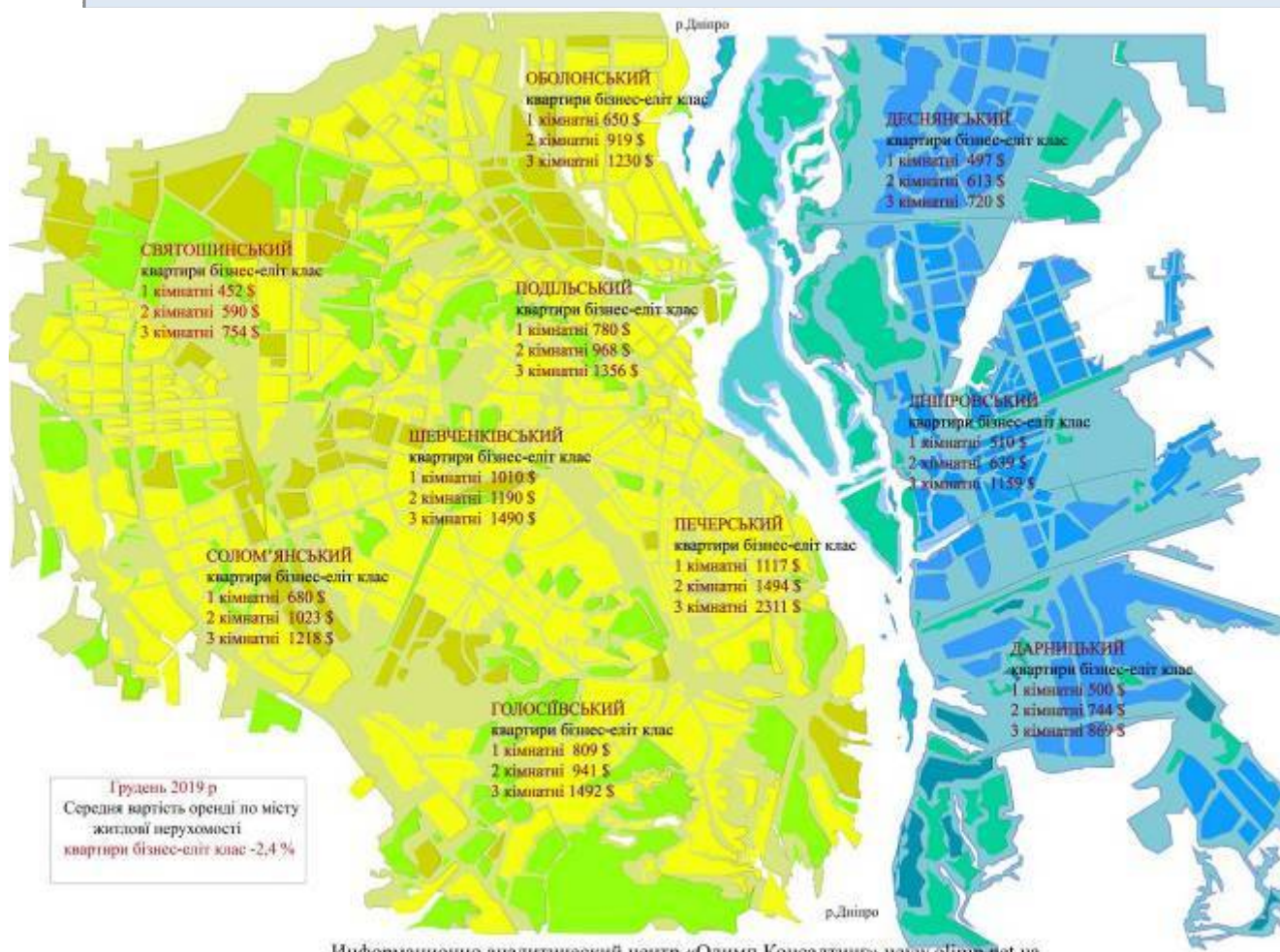
Адміністративні райони	Березень 2019 р.				Червень 2019 р.				Вересень 2019 р.				Грудень 2019 р.				Зниження у відсотках %	Загальна кількість квартир
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосіївський	967	660	490	2117	900	450	311	1661	400	345	190	935	210	189	122	521	-75,4%	5234
Дарницький	1029	764	443	2236	853	556	270	1679	455	398	201	1054	301	233	188	722	-67,7%	5691
Деснянський	237	146	177	560	220	140	150	510	190	139	134	463	177	134	123	434	-22,5%	1967
Дніпровський	389	286	142	817	290	245	140	675	231	189	139	559	189	148	134	471	-42,4%	2522
Оболонський	322	250	190	762	298	210	180	688	234	192	170	596	205	176	168	549	-28,0%	2595
Печерський	596	985	924	2505	365	682	887	1934	190	501	800	1491	152	405	775	1332	-46,8%	7262
Подільський	254	239	146	639	201	100	141	442	188	161	139	488	170	146	133	449	-29,7%	2018
Святошинський	370	219	139	728	290	200	134	624	177	177	132	486	113	166	131	410	-43,7%	2248
Солом'янський	485	369	287	1141	298	301	261	860	199	227	199	625	124	189	161	474	-58,5%	3100
Шевченківський	466	662	820	1948	296	459	503	1258	205	310	234	749	193	218	189	600	-69,2%	4555
Загальна кількість	512	458	376	13453	401	334	298	10331	247	264	234	7446	183	200	212	5962	-55,7%	37192

У місті Києві експлуатується **991 600** квартир, у 2019 році загальна кількість квартир економ клас, що здаються в оренду досягло **37192** квартири, що склало **3,8%** від загального житлового фонду міста.

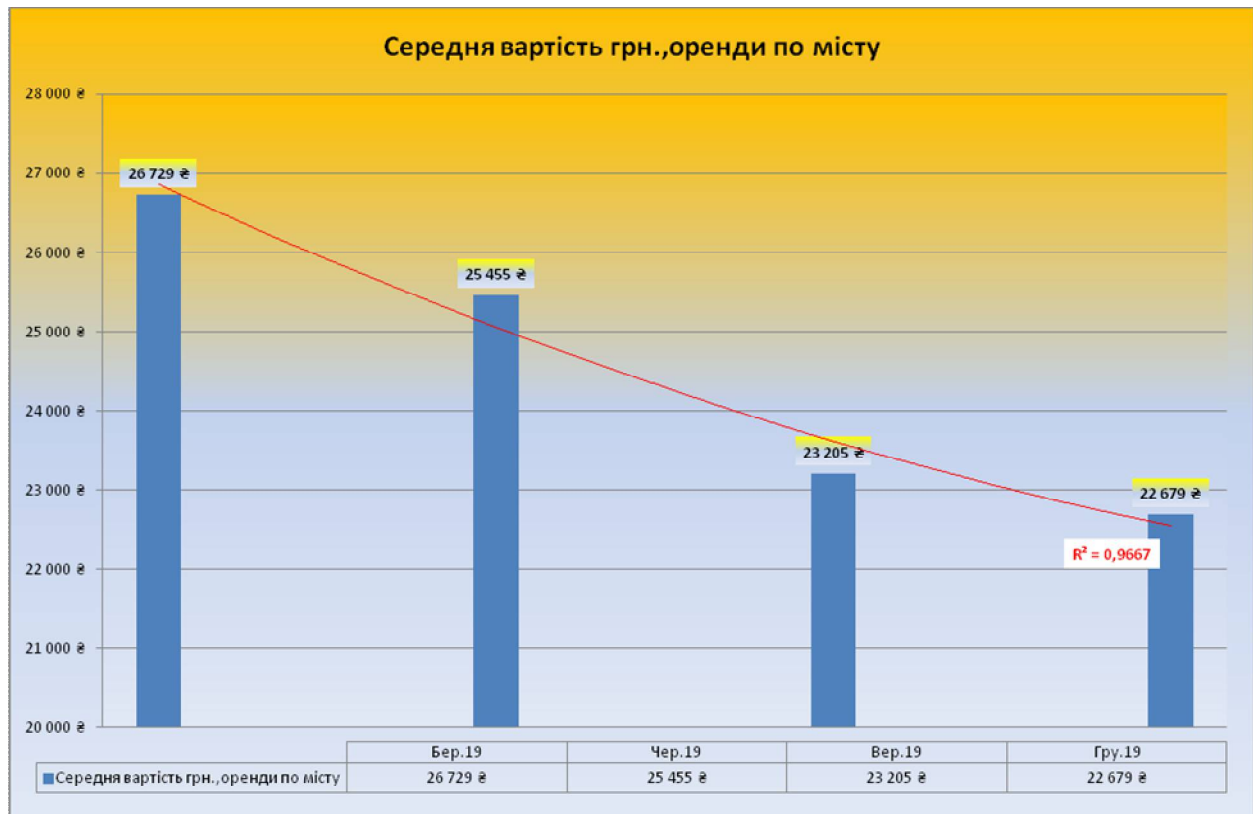
Найбільша кількість квартир що здаються в оренду, в Печерському районі міста **7262** квартири.

Найменша кількість квартир, що здаються в оренду в Деснянському районі міста **1967** квартир.

6.3. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості бізнес, еліт клас

Інформаційно аналітичний центр «Олимп Консалтинг» www.olimp-net.ua

Адміністративні райони	Березень 2019 р.				Червень 2019 р.				Вересень 2019 р.				Грудень 2019 р.				Зниження у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосівський	\$819	\$939	\$1 385	\$1 048	\$815	\$940	\$1 410	\$1 055	\$810	\$942	\$1 470	\$1 074	\$809	\$941	\$1 492	\$1 081	3,1%	1,031
Дарницький	\$526	\$709	\$850	\$695	\$510	\$720	\$855	\$695	\$505	\$730	\$860	\$698	\$500	\$744	\$869	\$704	1,3%	1,013
Десянський	\$487	\$599	\$650	\$579	\$490	\$600	\$690	\$593	\$495	\$610	\$710	\$605	\$497	\$613	\$720	\$610	5,4%	1,054
Дніпровський	\$512	\$711	\$1 185	\$803	\$511	\$706	\$1 170	\$796	\$512	\$690	\$1 160	\$787	\$510	\$639	\$1 159	\$769	-4,2%	0,958
Оболонський	\$680	\$958	\$1 260	\$966	\$670	\$940	\$1 250	\$953	\$660	\$930	\$1 240	\$943	\$650	\$919	\$1 230	\$933	-3,4%	0,966
Печерський	\$1 179	\$1 563	\$2 477	\$1 740	\$1 150	\$1 530	\$2 430	\$1 703	\$1 132	\$1 500	\$2 350	\$1 661	\$1 117	\$1 494	\$2 311	\$1 641	-5,7%	0,943
Подільський	\$790	\$990	\$1 365	\$1 048	\$780	\$970	\$1 360	\$1 037	\$775	\$969	\$1 359	\$1 034	\$780	\$968	\$1 356	\$1 035	-1,3%	0,987
Святошинський	\$459	\$606	\$763	\$609	\$456	\$600	\$760	\$605	\$453	\$595	\$759	\$602	\$452	\$590	\$754	\$599	-1,8%	0,982
Солом'янський	\$683	\$1 056	\$1 314	\$1 018	\$682	\$1 050	\$1 300	\$1 011	\$681	\$1 030	\$1 250	\$987	\$680	\$1 023	\$1 218	\$974	-4,3%	0,957
Шевченківський	\$1 076	\$1 298	\$1 540	\$1 305	\$1 060	\$1 260	\$1 520	\$1 280	\$1 030	\$1 200	\$1 500	\$1 243	\$1 010	\$1 190	\$1 490	\$1 230	-5,7%	0,943
Середня вартість оренди по місту	\$721	\$943	\$1 279	\$981	\$712	\$932	\$1 275	\$973	\$705	\$920	\$1 266	\$964	\$701	\$912	\$1 260	\$958	-2,4%	0,976



Адміністративні райони	Бер.19	Чер.19	Вер.19	Гру.19	Зниження у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	27,248	26,166	24,082	23,686		
Середня вартість грн.,оренди по місту	26 729 ₴	25 455 ₴	23 205 ₴	22 679 ₴	-15,2%	0,848

Місто Київ ділиться на десять адміністративних районів, основні показники, що впливають на вартість оренди - це перенаселеність району, розвинена інфраструктура, зручні транспортні розв'язки.

Адміністративні райони	Площа м.	Населення
Голосіївський	156 000	251 021
Дарницький	134 000	332 264
Деснянський	148 000	368 400
Дніпровський	66 000	354 680
Оболонський	110 000	320 300
Печерський	27 000	151 977
Подільський	34 000	198 123
Святошинський	110 000	340 673
Солом'янський	40 000	364 785
Шевченківський	27 000	227 730

Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США, тип нерухомості бізнес, еліт клас 2019 рік.

Середня вартість оренди в доларах США житло бізнес, еліт клас, протягом 2019 року показав негативну динаміку зниження - **2,4 %** в цілому по місту.

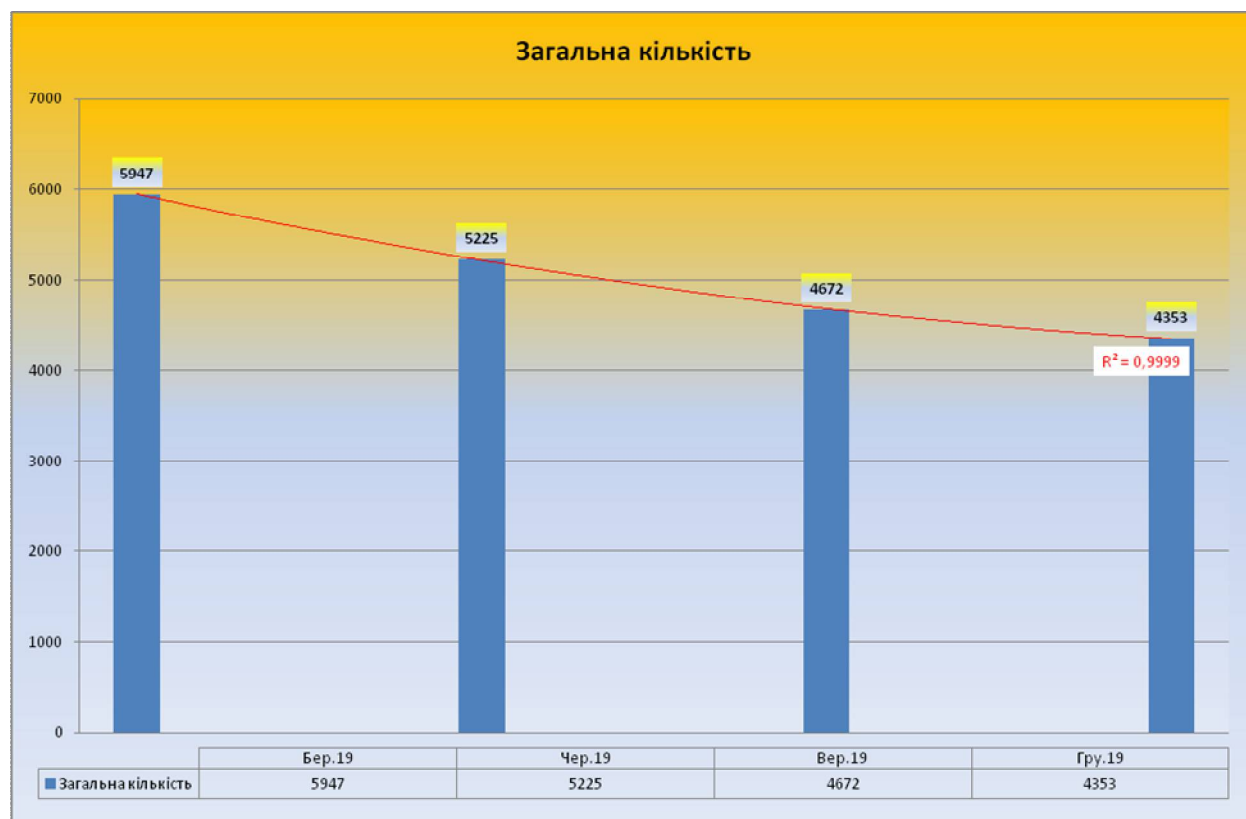
Найбільше подешевшала вартість оренди в Печерському, Шевченківському районах міста - **5,7%**.

Найменше подешевшала вартість оренди в Подільському районі міста - **1,3%**.

Найдорожча оренда в Печерському районі міста, 1 кімнатна 1117 \$; 2 кімнатна 1494 \$; 3 кімнатна 2311 \$.

Найдешевша оренда в Деснянському районі міста 1 кімнатна 497 \$; 2 кімнатна 613 \$; 3 кімнатна 720 \$.

6.3.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості бізнес, еліт клас



Адміністративні райони	Березень 2019 р.				Червень 2019 р.				Вересень 2019 р.				Грудень 2019 р.				Зниження у відсотках %	Загальна кількість квартир
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосіївський	124	194	142	460	123	192	136	451	122	189	121	432	122	182	116	420	-8,7%	1763
Дарницький	141	172	250	563	131	158	200	489	130	119	123	372	129	103	103	335	-40,5%	1759
Деснянський	118	147	129	394	119	132	122	373	120	123	119	362	119	113	117	349	-11,4%	1478
Дніпровський	132	155	188	475	129	143	174	446	124	134	149	407	118	127	132	377	-20,6%	1705
Оболонський	129	198	162	489	120	178	171	469	117	161	180	458	113	145	187	445	-9,0%	1861
Печерський	197	448	688	1333	187	141	599	927	156	135	501	792	140	130	474	744	-44,2%	3796
Подільський	117	142	192	451	120	139	176	435	127	123	155	405	130	115	143	388	-14,0%	1679
Святошинський	168	177	178	523	162	156	156	474	155	148	145	448	150	132	136	418	-20,1%	1863
Солом'янський	154	129	200	483	149	140	183	472	132	150	166	448	120	160	156	436	-9,7%	1839
Шевченківський	140	182	454	776	136	163	390	689	130	120	298	548	123	106	212	441	-43,2%	2454
Загальна кількість	142	194	258	5947	138	154	231	5225	131	140	196	4672	126	131	178	4353	-26,8%	20197

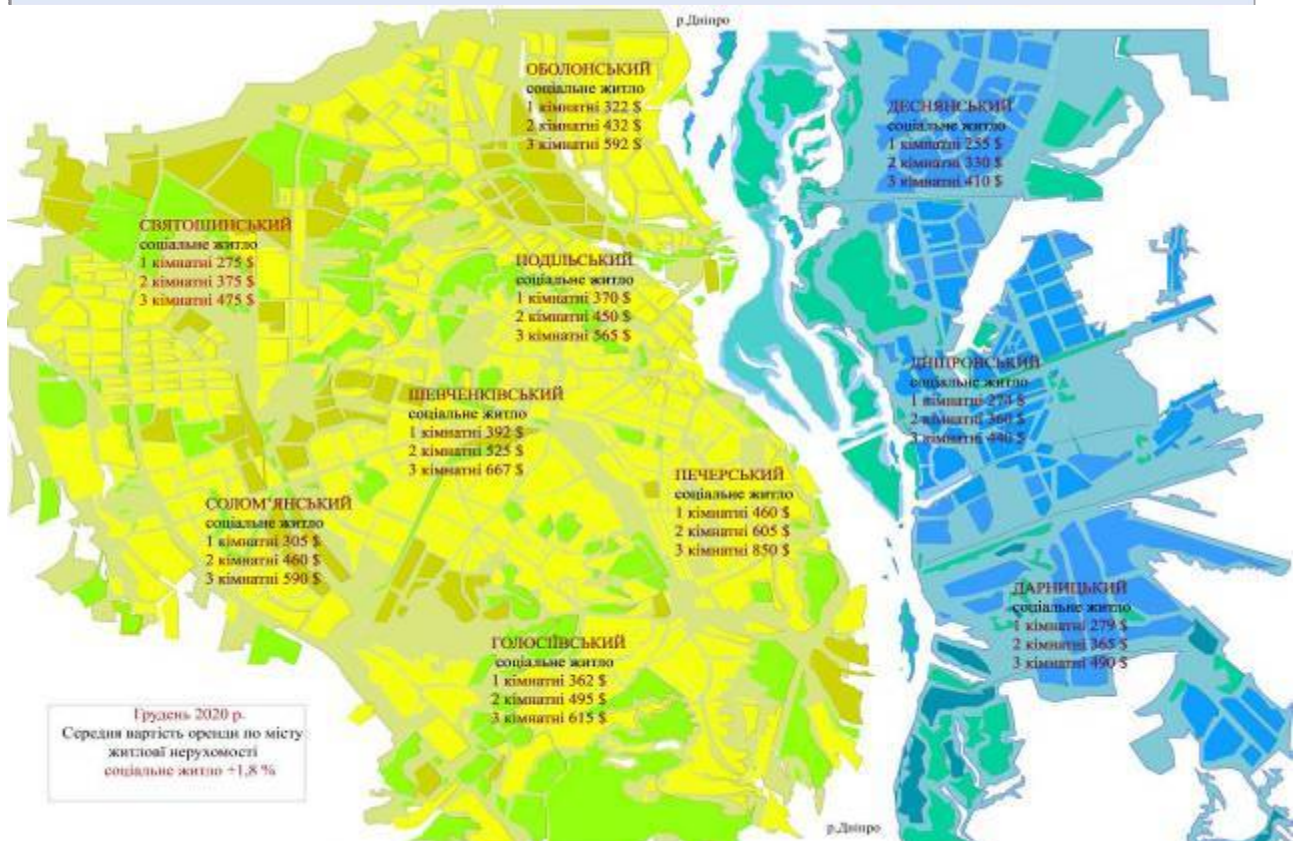
У місті Києві експлуатується **991 600** квартир, у 2019 році загальна кількість квартир бізнес, еліт клас, що здаються в оренду досягло **20197** квартир, що склало **2,0%** від загального житлового фонду міста.

Найбільша кількість квартир що здаються в оренду, в Печерському районі міста **3796** квартир.

Найменша кількість квартир, що здаються в оренду в Дніпровському районі міста **1705** квартир.

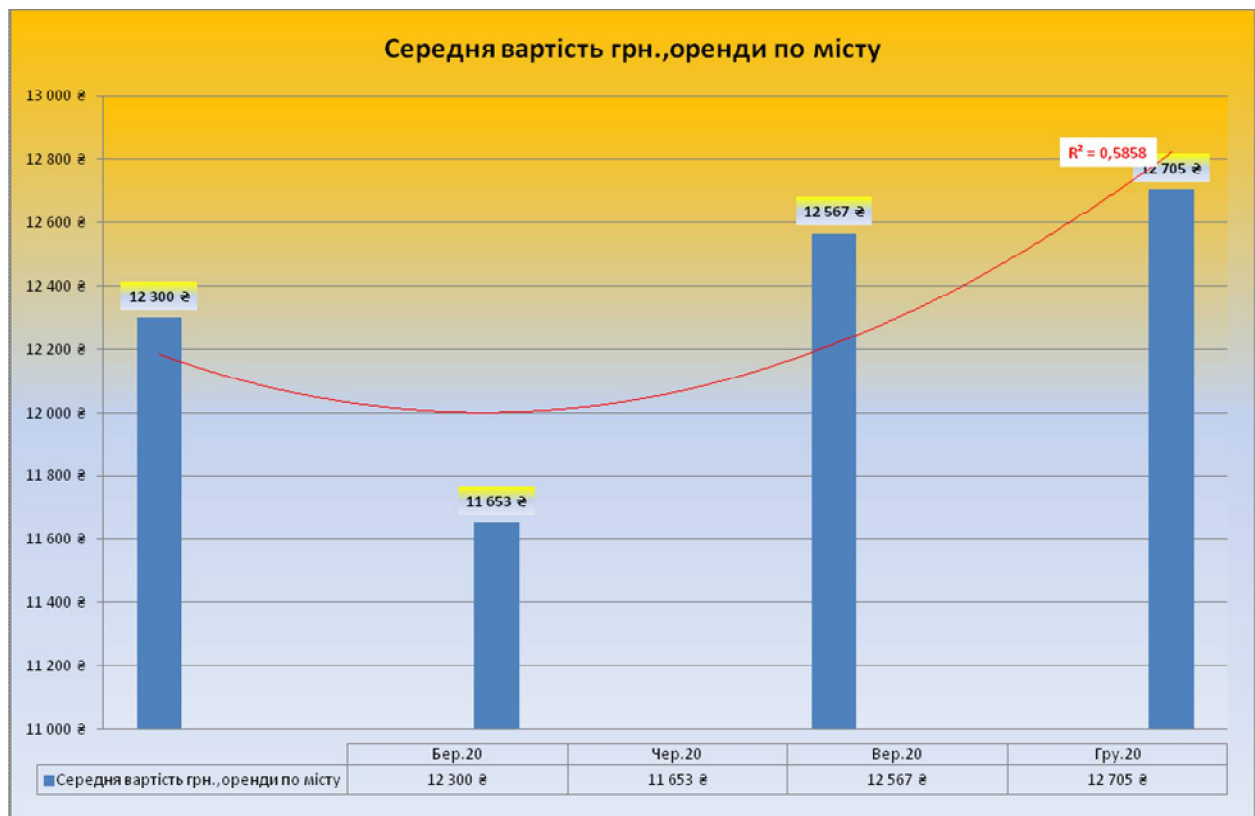
7. АНАЛІЗ СЕРЕДНЬОЇ ВАРТОСТІ ОРЕНДИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В МІСТІ КИЇВ, ПЕРІОД ДОСЛІДЖЕННЯ СІЧЕНЬ-ГРУДЕНЬ 2020 РІК

7.1. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості соціальне житло



Інформаційно аналітичний центр «Олімп Консалтинг» www.olimp.net.ua

Адміністративні райони	Березень 2020 р.				Червень 2020 р.				Вересень 2020 р.				Грудень 2020 р.				Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосівський	\$355	\$485	\$605	\$482	\$353	\$483	\$603	\$479	\$363	\$493	\$613	\$489	\$362	\$495	\$615	\$491	1,9%	1,019
Дарницький	\$270	\$355	\$480	\$368	\$268	\$353	\$478	\$366	\$278	\$363	\$488	\$376	\$279	\$365	\$490	\$378	2,6%	1,026
Деснянський	\$245	\$320	\$400	\$322	\$243	\$319	\$399	\$320	\$253	\$328	\$408	\$329	\$255	\$330	\$410	\$332	3,1%	1,031
Дніпровський	\$265	\$352	\$435	\$351	\$263	\$350	\$433	\$349	\$272	\$358	\$442	\$357	\$274	\$360	\$444	\$359	2,5%	1,025
Оболонський	\$315	\$425	\$595	\$445	\$313	\$423	\$593	\$443	\$320	\$430	\$590	\$447	\$322	\$432	\$592	\$449	0,8%	1,008
Печерський	\$455	\$600	\$845	\$633	\$453	\$598	\$844	\$632	\$458	\$603	\$848	\$636	\$460	\$605	\$850	\$638	0,8%	1,008
Подільський	\$360	\$440	\$555	\$452	\$358	\$438	\$554	\$450	\$368	\$448	\$563	\$459	\$370	\$450	\$565	\$462	2,2%	1,022
Святошинський	\$265	\$365	\$465	\$365	\$264	\$364	\$464	\$364	\$273	\$373	\$473	\$373	\$275	\$375	\$475	\$375	2,7%	1,027
Солом'янський	\$295	\$452	\$582	\$443	\$293	\$450	\$579	\$441	\$302	\$458	\$588	\$449	\$305	\$460	\$590	\$452	2,0%	1,020
Шевченківський	\$388	\$520	\$663	\$523	\$387	\$519	\$662	\$522	\$390	\$523	\$665	\$526	\$392	\$525	\$667	\$528	0,9%	1,009
Середня вартість оренди по місту	\$321	\$431	\$562	\$438	\$319	\$430	\$561	\$437	\$327	\$437	\$568	\$444	\$329	\$440	\$570	\$446	1,8%	1,018



Адміністративні райони	Бер.20	Чер.20	Вер.20	Гру.20	Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
Середня вартість грн.,оренди по місту	12 300 \$	11 653 \$	12 567 \$	12 705 \$	3,3%	1,033

Місто Київ ділиться на десять адміністративних районів, основні показники, що впливають на вартість оренди - це перенаселеність району, розвинена інфраструктура, зручні транспортні розв'язки.

Адміністративні райони	Площа м.	Населення
Голосіївський	156 000	251 021
Дарницький	134 000	332 264
Деснянський	148 000	368 400
Дніпровський	66 000	354 680
Оболонський	110 000	320 300
Печерський	27 000	151 977
Подільський	34 000	198 123
Святошинський	110 000	340 673
Солом'янський	40 000	364 785
Шевченківський	27 000	227 730

Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США, тип нерухомості соціальне житло 2020 рік.

Середня вартість оренди в доларах США соціальне житло, протягом 2020 року показав позитивну динаміку зростання + **1,8 %** в цілому по місту.

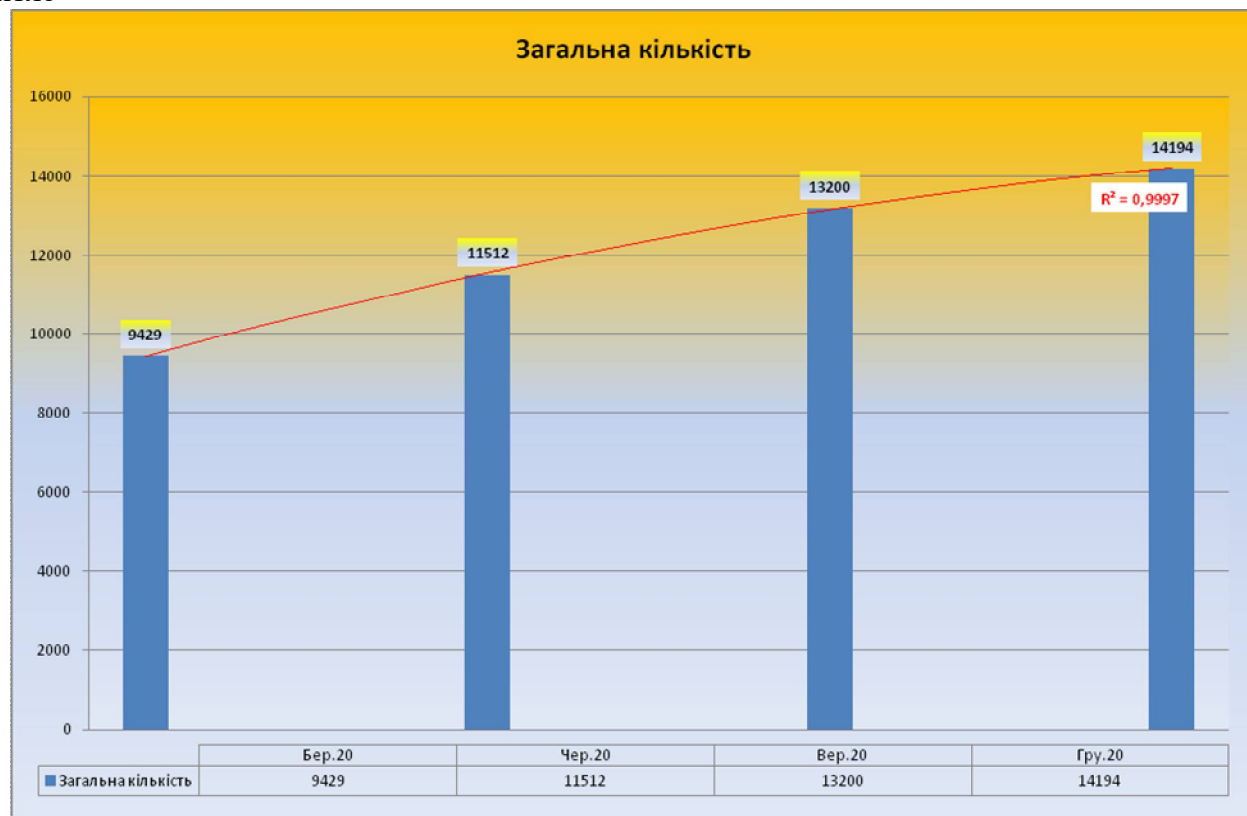
Найбільше подорожчала вартість оренди в Деснянському районі міста +**3,1%**.

Найменше подорожчала вартість оренди в Оболонському, Печерському районах міста **+0,8%**.

Найдорожча оренда в Печерському районі міста, 1 кімнатна 460 \$; 2 кімнатна 605 \$; 3 кімнатна 850 \$.

Найдешевша оренда в Деснянському районі міста 1 кімнатна 255 \$; 2 кімнатна 330 \$; 3 кімнатна 410 \$.

7.1.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості соціальне житло

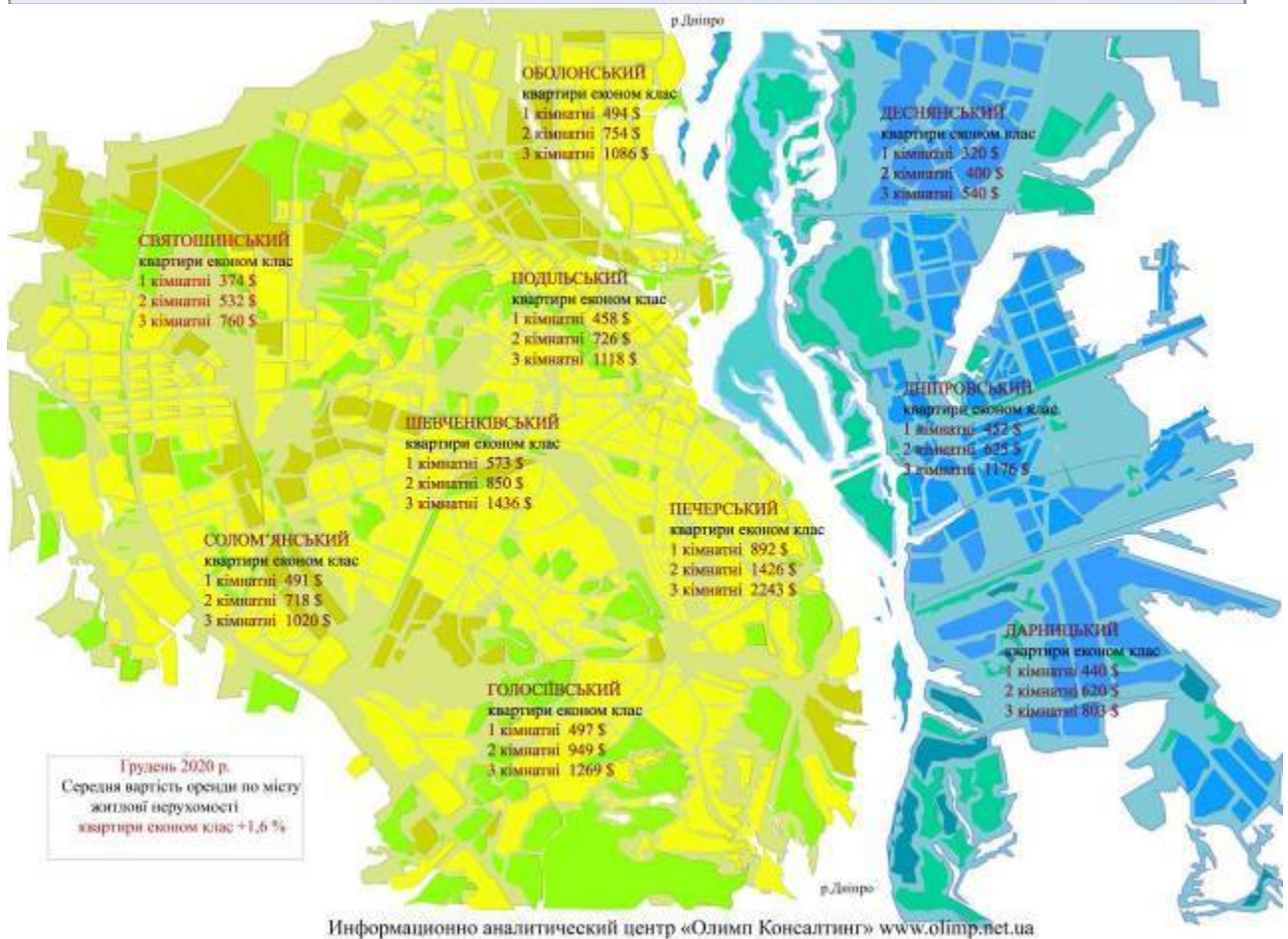


Адміністративні райони	Березень 2020 р.				Червень 2020 р.				Вересень 2020 р.				Грудень 2020 р.				Зріст у відсотках %	Загальна кількість квартир
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосіївський	516	310	206	1032	600	390	298	1288	712	456	311	1479	817	490	327	1634	58,3%	5433
Дарницький	701	420	280	1401	823	499	322	1644	900	523	367	1790	966	580	386	1932	37,9%	6767
Деснянський	230	138	192	560	289	187	160	636	310	199	147	656	342	205	137	684	22,1%	2536
Дніпровський	328	197	131	656	433	234	145	812	509	300	200	1009	563	338	225	1126	71,6%	3603
Оболонський	351	151	140	642	400	211	189	800	500	300	199	999	521	312	208	1041	62,1%	3482
Печерський	924	554	370	1848	1200	671	456	2327	1378	809	567	2754	1498	899	600	2997	62,2%	9926
Подільський	214	128	186	528	298	156	170	624	300	180	140	620	311	186	124	621	17,6%	2393
Святошинський	313	188	125	626	398	211	156	765	450	256	190	896	469	295	197	961	53,5%	3248
Солом'янський	386	231	154	771	458	378	200	1036	599	380	234	1213	635	381	254	1270	64,7%	4290
Шевченківський	690	405	270	1365	789	480	311	1580	892	512	380	1784	964	578	386	1928	41,2%	6657
Загальна кількість	465	272	205	9429	569	342	241	11512	655	392	274	13200	709	426	284	14194	50,5%	48335

У місті Києві експлуатується **991 600** квартир, у 2020 році загальна кількість квартир соціальне житло, що здаються в оренду досягло **48335** квартир, що склало **4,9%** від загального житлового фонду міста.

Найбільша кількість квартир що здаються в оренду, в Печерському районі міста **9926** квартир. Найменша кількість квартир, що здаються в оренду в Дніпровському районі міста **2393** квартир.

7.2. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості економ клас



Інформаційно аналітичний центр «Олимп Консалтинг» www.olimp.net.ua

Адміністративні райони	Березень 2020 р.				Червень 2020 р.				Вересень 2020 р.				Грудень 2020 р.				Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосівський	\$579	\$862	\$1 183	\$875	\$564	\$895	\$1 210	\$890	\$530	\$929	\$1 251	\$903	\$497	\$949	\$1 269	\$905	3,5%	1,035
Дарницький	\$408	\$575	\$709	\$564	\$416	\$590	\$730	\$579	\$433	\$610	\$795	\$613	\$440	\$620	\$803	\$621	10,1%	1,101
Деснянський	\$344	\$422	\$560	\$442	\$340	\$410	\$555	\$435	\$330	\$405	\$550	\$428	\$320	\$400	\$540	\$420	-5,0%	0,950
Дніпровський	\$407	\$750	\$1 089	\$749	\$425	\$720	\$1 100	\$748	\$448	\$690	\$1 150	\$763	\$452	\$625	\$1 176	\$751	0,3%	1,003
Оболонський	\$513	\$714	\$1 100	\$776	\$505	\$720	\$1 095	\$773	\$500	\$746	\$1 090	\$779	\$494	\$754	\$1 086	\$778	0,3%	1,003
Печерський	\$882	\$1 427	\$2 273	\$1 527	\$885	\$1 426	\$2 260	\$1 524	\$890	\$1 425	\$2 250	\$1 522	\$892	\$1 426	\$2 243	\$1 520	-0,5%	0,995
Подільський	\$482	\$696	\$1 183	\$787	\$470	\$700	\$1 184	\$785	\$460	\$715	\$1 187	\$787	\$458	\$726	\$1 188	\$791	0,5%	1,005
Святошинський	\$395	\$498	\$610	\$501	\$390	\$500	\$680	\$523	\$380	\$528	\$740	\$549	\$374	\$532	\$760	\$555	10,8%	1,108
Солом'янський	\$484	\$709	\$1 043	\$745	\$486	\$711	\$1 039	\$745	\$490	\$716	\$1 025	\$744	\$491	\$718	\$1 020	\$743	-0,3%	0,997
Шевченківський	\$605	\$895	\$1 328	\$943	\$600	\$880	\$1 350	\$943	\$580	\$860	\$1 420	\$953	\$573	\$850	\$1 436	\$953	1,1%	1,011
Середня вартість оренди по місту	\$510	\$755	\$1 108	\$791	\$508	\$755	\$1 120	\$795	\$504	\$762	\$1 146	\$804	\$499	\$760	\$1 152	\$804	1,6%	1,016



Адміністративні райони	Бер.20	Чер.20	Вер.20	Гру.20	Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
Середня вартість грн.,оренди по місту	22 192 ₴	21 208 ₴	22 754 ₴	22 881 ₴	3,1%	1,031

Місто Київ ділиться на десять адміністративних районів, основні показники, що впливають на вартість оренди - це перенаселеність району, розвинена інфраструктура, зручні транспортні розв'язки.

Адміністративні райони	Площа м.	Населення
Голосіївський	156 000	251 021
Дарницький	134 000	332 264
Деснянський	148 000	368 400
Дніпровський	66 000	354 680
Оболонський	110 000	320 300
Печерський	27 000	151 977
Подільський	34 000	198 123
Святошинський	110 000	340 673
Солом'янський	40 000	364 785
Шевченківський	27 000	227 730

Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США, тип нерухомості економ клас 2020 рік.

Середня вартість оренди в доларах США економ клас, протягом 2020 року показав позитивну динаміку зростання + **1,6 %** в цілому по місту.

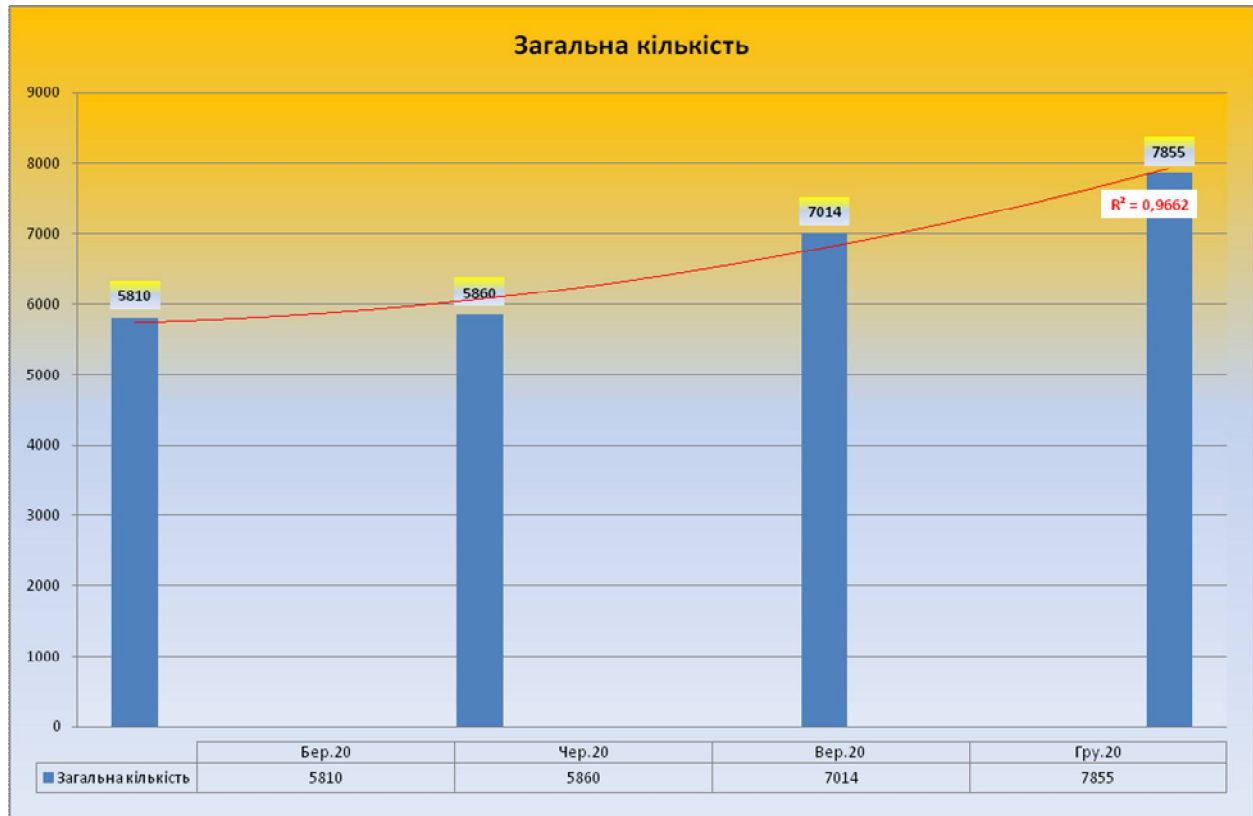
Найбільше подорожчала вартість оренди в Святошинському районі міста +**10,8%**.

Найменше подорожчала вартість оренди в Дніпровському, Оболонському районах міста +**0,3%**.

Найдорожча оренда в Печерському районі міста, 1 кімнатна 892 \$; 2 кімнатна 1426 \$; 3 кімнатна 2243 \$.

Найдешевша оренда в Деснянському районі міста 1 кімнатна 320 \$; 2 кімнатна 400 \$; 3 кімнатна 540 \$.

7.2.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості економ клас

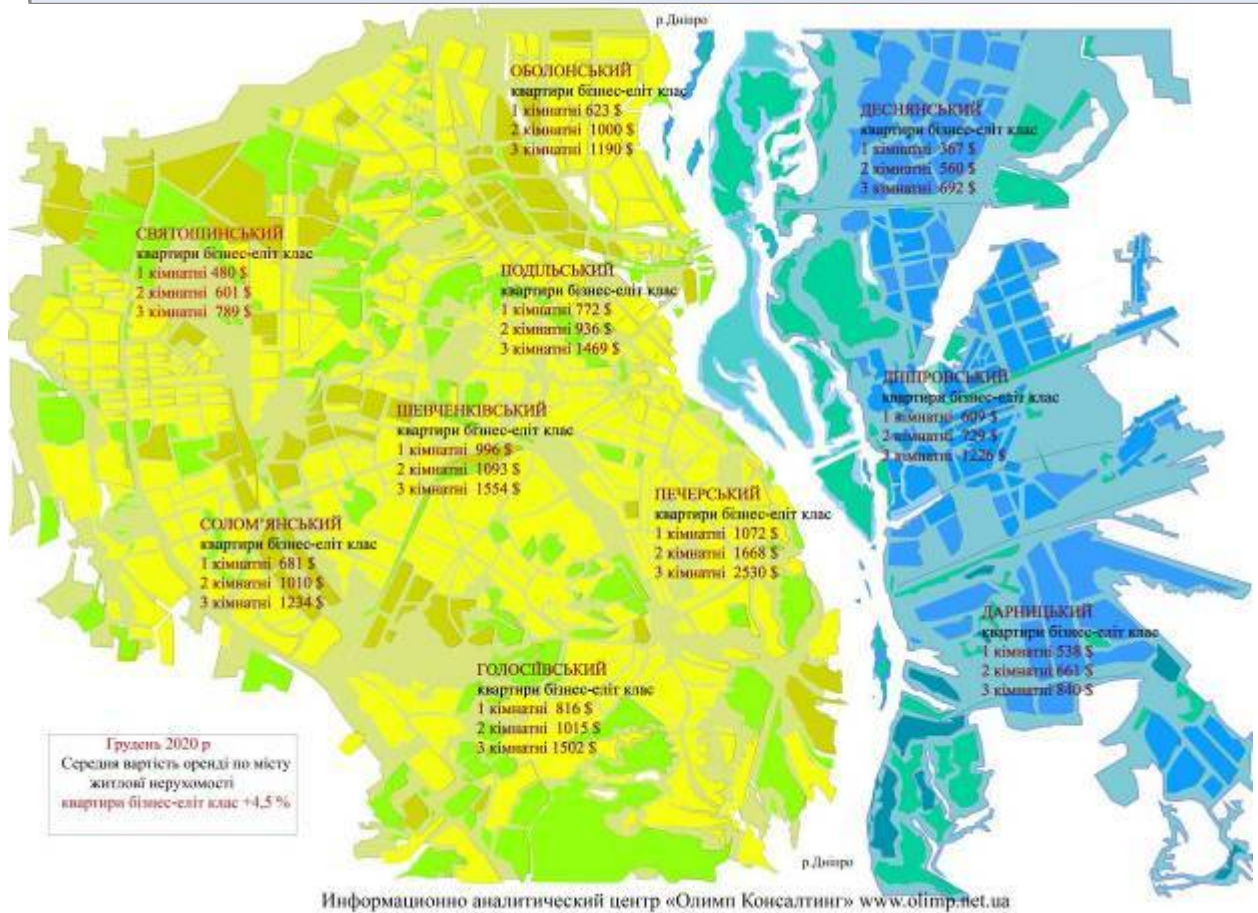


Адміністративні райони	Березень 2020 р.				Червень 2020 р.				Вересень 2020 р.				Грудень 2020 р.				Зріст у відсотках %	Загальна кількість квартир
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосіївський	269	195	178	642	205	150	170	525	350	280	167	797	417	315	180	912	42,1%	2876
Дарницький	381	258	152	791	322	249	170	741	500	312	180	992	560	345	195	1100	39,1%	3624
Деснянський	165	122	117	404	150	140	120	410	160	152	130	442	149	159	135	443	9,7%	1699
Дніпровський	179	141	124	444	190	130	125	445	200	120	144	464	223	100	154	477	7,4%	1830
Оболонський	168	111	125	404	180	120	145	445	201	132	180	513	221	111	187	519	28,5%	1881
Печерський	332	540	299	1171	280	600	370	1250	300	698	587	1585	350	712	703	1765	50,7%	5771
Подільський	194	130	125	449	150	140	134	424	130	165	129	424	210	195	141	546	21,6%	1843
Святошинський	190	152	123	465	200	140	115	455	210	130	120	460	229	213	140	582	25,2%	1962
Солом'янський	100	170	160	430	140	160	170	470	230	150	180	560	264	157	190	611	42,1%	2071
Шевченківський	248	204	158	610	260	245	190	695	280	267	230	777	305	298	297	900	47,5%	2982
Загальна кількість	223	202	156	5810	208	207	171	5860	256	241	205	7014	293	261	232	7855	35,2%	26539

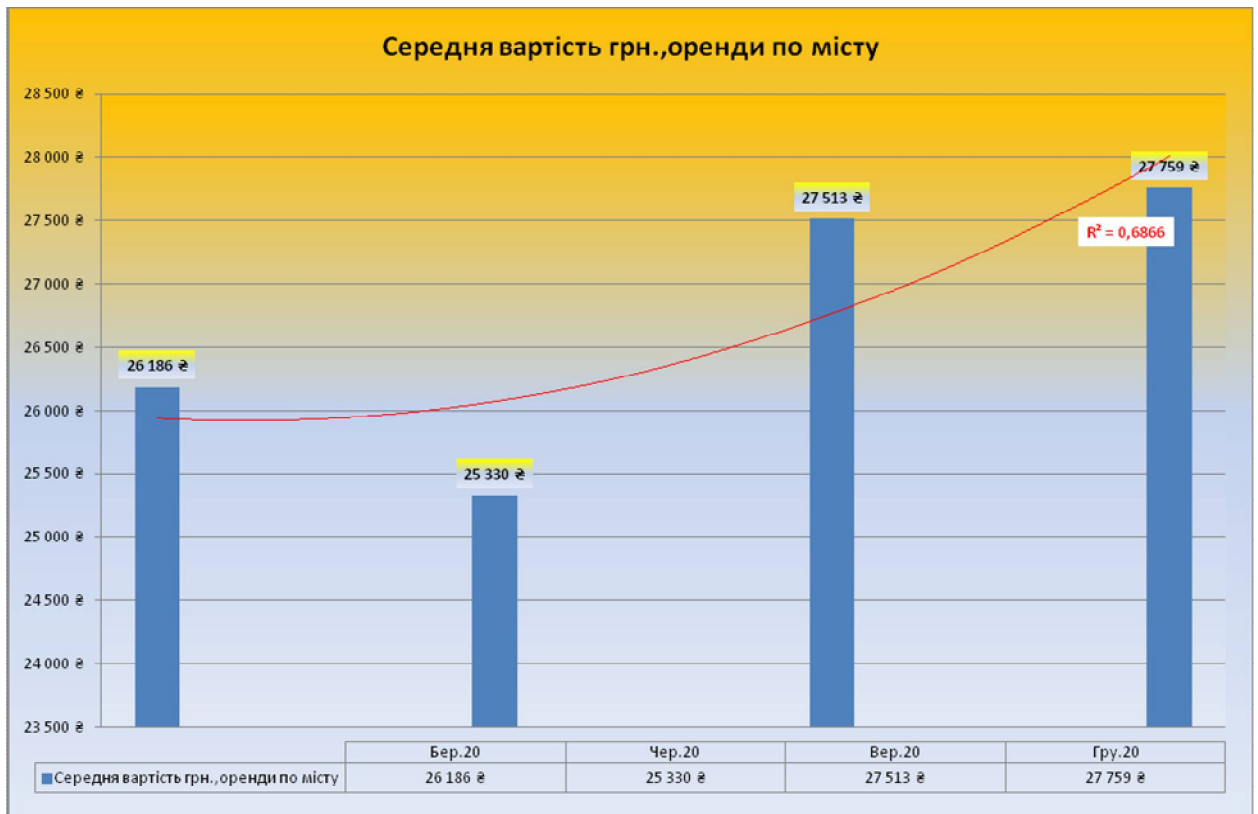
У місті Києві експлуатується **991 600** квартир, у 2020 році загальна кількість квартир економ клас, що здаються в оренду досягло **26539** квартир, що склало **2,7%** від загального житлового фонду міста.

Найбільша кількість квартир що здаються в оренду, в Печерському районі міста **5771** квартири. Найменша кількість квартир, що здаються в оренду в Деснянському районі міста **1699** квартир.

7.3. Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості **бізнес, еліт клас**



Адміністративні райони	Березень 2020 р.				Червень 2020 р.				Вересень 2020 р.				Грудень 2020 р.				Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосіївський	\$801	\$917	\$1 744	\$1 154	\$806	\$950	\$1 600	\$1 119	\$810	\$1 000	\$1 550	\$1 120	\$816	\$1 015	\$1 502	\$1 111	-3,7%	0,963
Дарницький	\$516	\$653	\$798	\$656	\$525	\$690	\$820	\$678	\$530	\$740	\$850	\$707	\$538	\$661	\$840	\$680	3,7%	1,037
Деснянський	\$397	\$590	\$700	\$562	\$390	\$580	\$690	\$553	\$370	\$570	\$695	\$545	\$367	\$560	\$692	\$540	-4,0%	0,960
Дніпровський	\$596	\$640	\$1 129	\$788	\$600	\$690	\$1 180	\$823	\$610	\$710	\$1 210	\$843	\$609	\$729	\$1 226	\$855	8,4%	1,084
Оболонський	\$574	\$851	\$1 178	\$868	\$580	\$890	\$1 201	\$890	\$610	\$1 005	\$1 210	\$942	\$623	\$1 000	\$1 190	\$938	8,1%	1,081
Печерський	\$1 038	\$1 460	\$2 416	\$1 638	\$1 060	\$1 512	\$2 490	\$1 687	\$1 050	\$1 634	\$2 520	\$1 735	\$1 072	\$1 668	\$2 530	\$1 757	7,2%	1,072
Подільський	\$760	\$937	\$1 357	\$1 018	\$765	\$930	\$1 390	\$1 028	\$770	\$935	\$1 450	\$1 052	\$772	\$936	\$1 469	\$1 059	4,0%	1,040
Святошинський	\$470	\$521	\$743	\$578	\$475	\$550	\$760	\$595	\$477	\$590	\$770	\$612	\$480	\$601	\$789	\$623	7,8%	1,078
Солом'янський	\$645	\$1 000	\$1 113	\$919	\$650	\$1 005	\$1 180	\$945	\$670	\$1 010	\$1 210	\$963	\$681	\$1 010	\$1 234	\$975	6,1%	1,061
Шевченківський	\$900	\$1 034	\$1 517	\$1 150	\$930	\$1 050	\$1 530	\$1 170	\$980	\$1 082	\$1 550	\$1 204	\$996	\$1 093	\$1 554	\$1 214	5,6%	1,056
Середня вартість оренди по місту	\$670	\$860	\$1 270	\$933	\$678	\$885	\$1 284	\$949	\$688	\$928	\$1 302	\$972	\$695	\$927	\$1 303	\$975	4,5%	1,045



Адміністративні райони	Бер.20	Чер.20	Вер.20	Гру.20	Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
Середня вартість грн.,оренди по місту	26 186 ₴	25 330 ₴	27 513 ₴	27 759 ₴	6,0%	1,060

Місто Київ ділиться на десять адміністративних районів, основні показники, що впливають на вартість оренди - це перенаселеність району, розвинена інфраструктура, зручні транспортні розв'язки.

Адміністративні райони	Площа м.	Населення
Голосіївський	156 000	251 021
Дарницький	134 000	332 264
Деснянський	148 000	368 400
Дніпровський	66 000	354 680
Оболонський	110 000	320 300
Печерський	27 000	151 977
Подільський	34 000	198 123
Святошинський	110 000	340 673
Солом'янський	40 000	364 785
Шевченківський	27 000	227 730

Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США, тип нерухомості бізнес, еліт клас 2020 рік.

Середня вартість оренди в доларах США бізнес, еліт клас, протягом 2020 року показав позитивну динаміку зростання + **4,5 %** в цілому по місту.

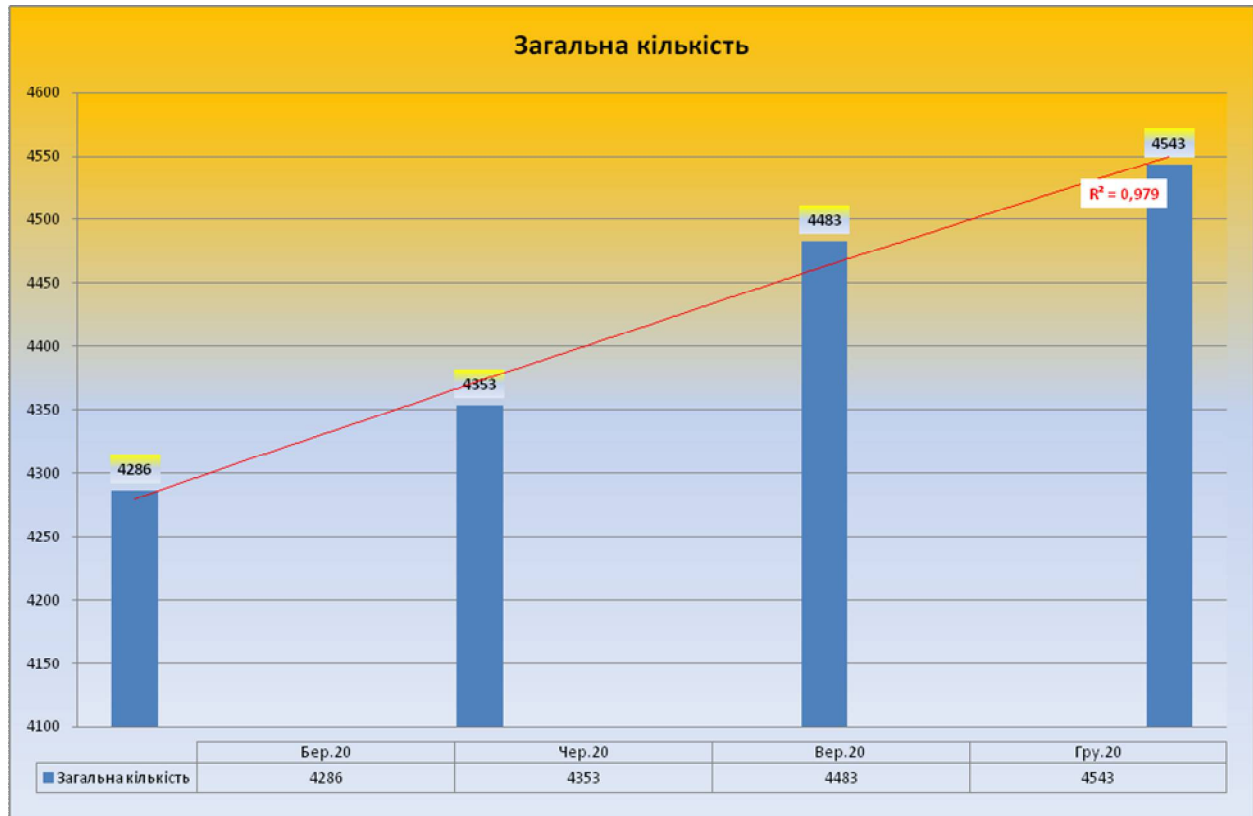
Найбільше подорожчала вартість оренди в Дніпровському районі міста +**8,4%**.

Найменше подорожчала вартість оренди в Дарницькому районі міста +**3,7%**.

Найдорожча оренда в Печерському районі міста, 1 кімнатна 1072 \$; 2 кімнатна 1668 \$; 3 кімнатна 2530 \$.

Найдешевша оренда в Деснянському районі міста 1 кімнатна 367 \$; 2 кімнатна 560 \$; 3 кімнатна 692 \$.

7.3.1. Кількість пропозицій на ринку довгострокової оренди, тип нерухомості бізнес, еліт клас



Адміністративні райони	Березень 2020 р.				Червень 2020 р.				Вересень 2020 р.				Грудень 2020 р.				Зріст у відсотках %	Загальна кількість квартир
	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср	1 комн	2 комн	3 комн	ср		
Голосіївський	120	152	155	427	121	160	140	421	122	170	130	422	123	190	120	433	1,4%	1703
Дарницький	119	168	164	451	120	170	169	459	123	172	180	475	127	175	183	485	7,5%	1870
Деснянський	110	120	110	340	114	122	100	336	115	123	111	349	116	124	111	351	3,2%	1376
Дніпровський	115	118	111	344	115	120	124	359	117	122	130	369	116	124	136	376	9,3%	1448
Оболонський	115	126	128	369	114	131	132	377	116	132	143	391	115	133	147	395	7,0%	1532
Печерський	158	261	415	834	160	259	432	851	161	261	470	892	162	260	477	899	7,8%	3476
Подільський	113	114	112	339	112	118	114	344	110	120	116	346	111	125	117	353	4,1%	1382
Святошинський	117	118	110	345	116	120	111	347	117	122	111	350	115	124	112	351	1,7%	1393
Солом'янський	113	129	143	385	113	134	150	397	114	139	160	413	112	140	165	417	8,3%	1612
Шевченківський	112	146	194	452	112	157	193	462	113	171	192	476	113	178	192	483	6,9%	1873
Середня по місту	119	145	164	4286	120	149	167	4353	121	153	174	4483	121	157	176	4543	6,0%	17665

У місті Києві експлуатується **991 600** квартир, у 2020 році загальна кількість квартир бізнес, еліт клас, що здаються в оренду досягло **17665** квартир, що склало **1,8%** від загального житлового фонду міста.

Найбільша кількість квартир що здаються в оренду, в Печерському районі міста **3476** квартир.

Найменша кількість квартир, що здаються в оренду в Деснянському районі міста **1376** квартир.

8. ВИСНОВКИ

На ринок житлової нерухомості (сегмент оренда) впливають зовнішні, і внутрішні чинники.

До зовнішніх чинників в належать

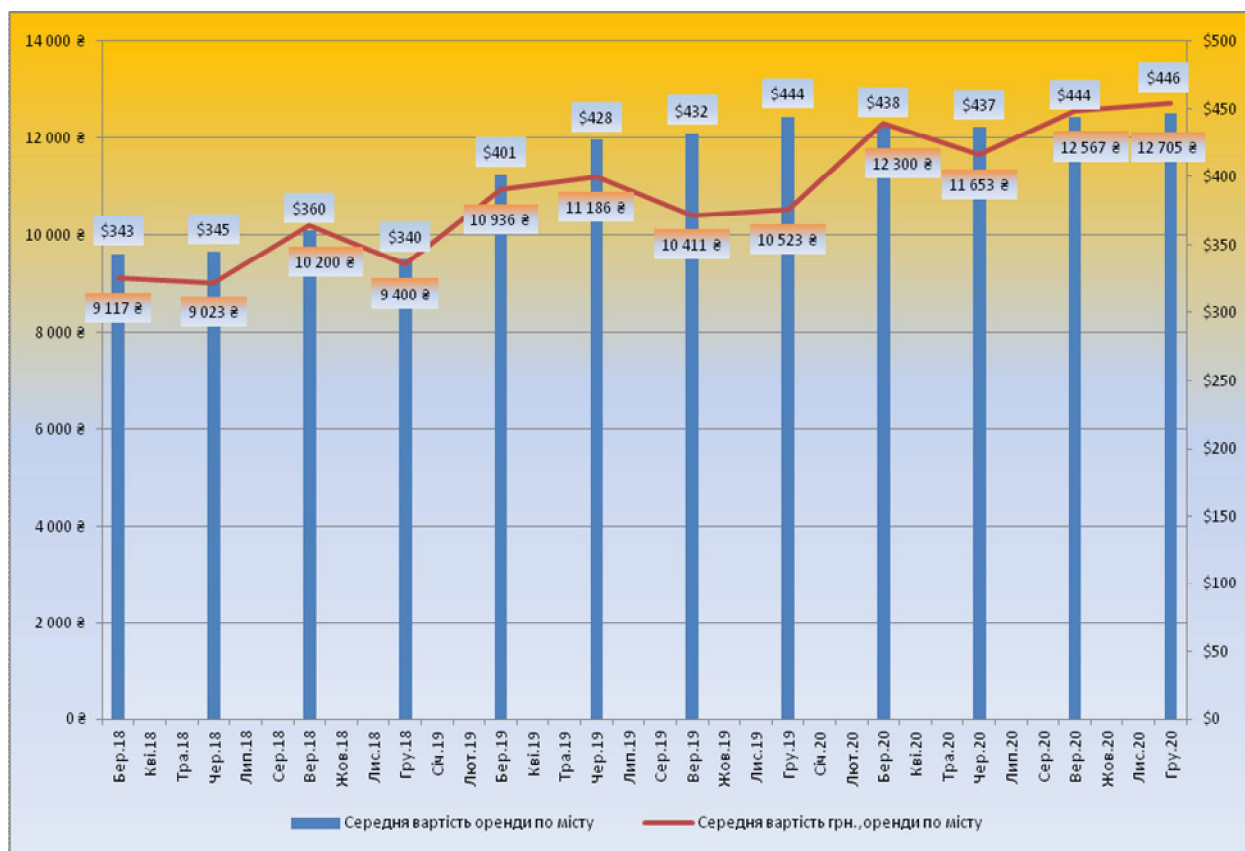
COVID-19 який став тригером світової економічної кризи. Курсові коливання долара по відношенню до гривні, на курсові коливання впливає співвідношення імпорту та експорту товару і послуг. Чим більше імпорту ввозять в країну, тим менше доларів в країні, і на оборот, чим більше експортується товарів і послуг, тим більше доларів в країні.

Україна більше імпортує товарів і послуг, менше експортує, відповідно має негативне сальдо торгового балансу, що впливає на курсові коливання долара по відношенню до гривні

До внутрішніх чинників належать

Активність ринку оренди житлової нерухомості (кількість переданого в оренду житла). Кількість житлової нерухомості, що вводиться в експлуатацію. Співвідношення попиту і пропозиції на ринку оренди житлової нерухомості. Девальвація гривні. Девальвація - це процес, при якому грошової маси в країні більше ніж випускається товарів і послуг. Девальвація гривні включає інфляційні процеси - це коли все менше товару або послуг можна купити за знецінену гривню. Зниження доходів населення, і як наслідок зниження міграційних процесів усередині країни.

Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості соціальне житло, період дослідження березень 2018- грудень 2020 рік



Адміністративні райони	Бер.18	Чер.18	Вер.18	Гру.18	Бер.19	Чер.19	Вер.19	Гру.19	Бер.20	Чер.20	Вер.20	Гру.20	Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	ср	ср	ср	ср	ср	ср	ср	ср	ср	ср	ср	ср		
Середня вартість оренди по місту	\$343	\$345	\$360	\$340	\$401	\$428	\$432	\$444	\$438	\$437	\$444	\$446	30%	1,299
Середня вартість грн., оренди по місту	9 117 ₴	9 023 ₴	10 200 ₴	9 400 ₴	10 936 ₴	11 186 ₴	10 411 ₴	10 523 ₴	12 300 ₴	11 653 ₴	12 567 ₴	12 705 ₴	39%	1,394

Прикладом впливу зовнішніх чинників на ринок житлової нерухомості (сегмент оренда) клас соціальне житло, курсова різниця між долларом і гривнею.

31.03.2018 року, курс долара 26,543

31.12.2018 року, курс долара 27,688

31.03.2019 року, курс долара 27,248

31.12.2019 року, курс долара 23,686

31.03.2020 року, курс долара 28,061

30.11.2020 року, курс долара 28,468

2018 рік

При незначній девальвації гривні по відношенню до долара в 2018 році березень 26,543- грудень 27,688 спостерігається незначне зростання середньої вартості оренди в гривні в цілому по місту, березень 9117 гривень - грудень 9400 гривень. У доларах середня вартість оренди по місту практично не змінилася березня 343 долара - грудень 340 доларів.

2019 рік

При ревальвації гривні до долара в 2019 році, березень 27,248- грудня 23,686.

Спостерігається зниження середньої вартості оренди в гривні в цілому по місту, березень 10936 гривень - грудень 10523 гривень. У доларах середня вартість оренди в цілому по місту зросла, березень 401 долар - грудень 444 долара.

2020 рік

При незначній девальвації гривні до долара в 2020 році, березень 28,061- грудня 28,468 спостерігається незначне зростання середньої вартості оренди в гривні в цілому по місту, березень 12300 гривень - грудень 12705 гривень. У доларах середня вартість оренди в цілому по місту так само незначно зросла, березень 438 доларів - грудень 446 доларів.

Зробивши, аналіз ринку житлової нерухомості за допомогою методу статистичного аналізу приходимо до висновку. Середня вартість оренди по місту клас соціальне житло зросла на 30% в доларах, і 39% в гривні, період дослідження березень 2018- грудень 2020 рік, у доларах **10%** в рік, у гривні **13%** в рік.

Внутрішні чинники, що вплинули на ринок житлової нерухомості (сегмент оренда) клас соціальне житло.

Фактор попиту і пропозиції:

- Кількість прибулих людей до Києва;
- Кількість квартир виставлених для здачі в оренду;
- Кількість побудованого житла, частина якого також здається в оренду.

Ринок житлової нерухомості в 2018 році **75871** пропозицій на ринку, є самим активний за три роки:

2018 рік, 75871 загальна кількість квартир;

2019 рік, 73512 загальна кількість квартир;

2020 рік, 48335 загальна кількість квартир.

Кількість зданого в експлуатацію житла 2018 році, за даними служби статистики України найбільше за два роки.

2018 рік, 19902 загальна кількість квартир;

2019 рік, 17353 загальна кількість квартир.

Даних за 2020 рік ще немає.

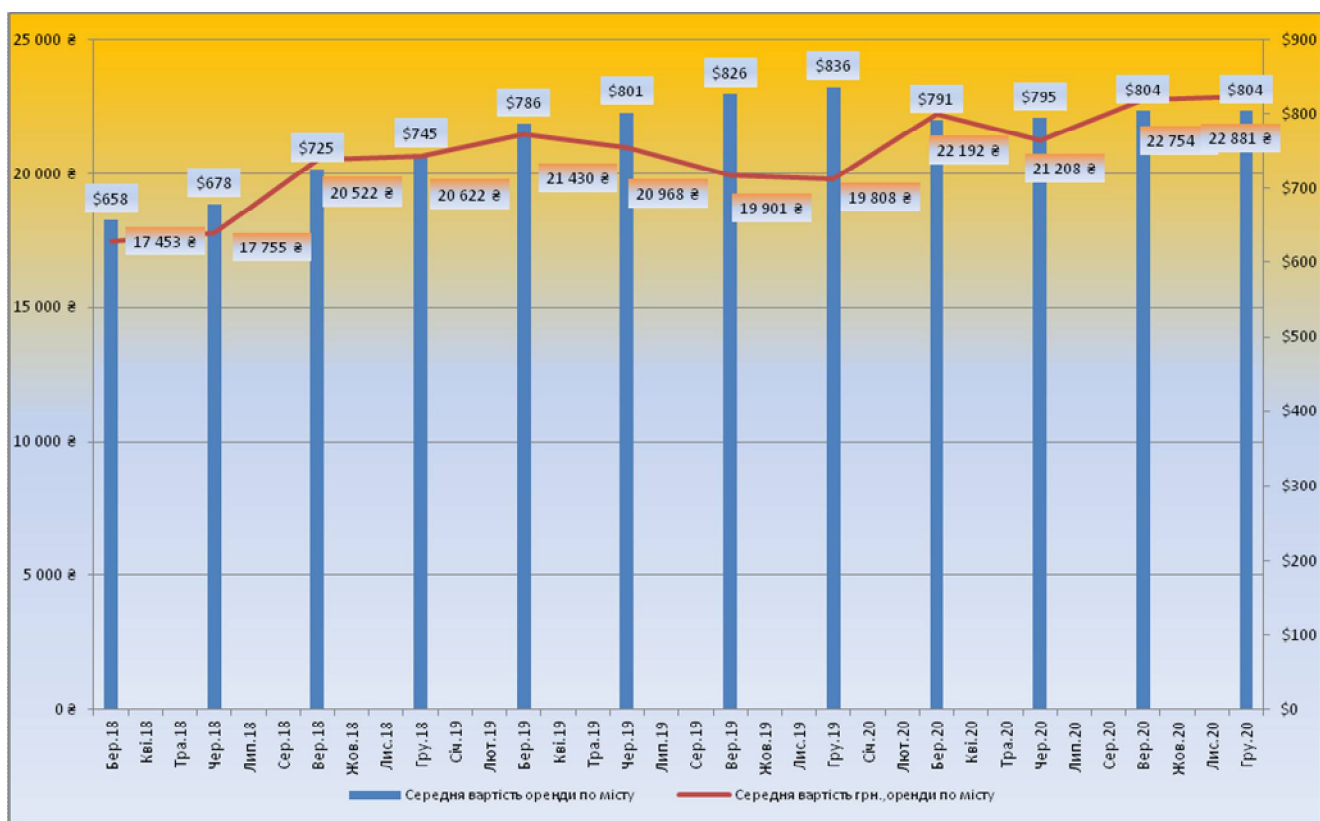
За даними служби статистики України, кількість людей які прибули до Києва з січня по грудень:

- 2018 рік склало 54608 осіб;
- 2019 рік склало 60349 осіб;
- 2020 рік склало 26919 осіб.

Основна фокус група орендарів квартир, що належать до соціального житла - це студенти, працівники малого та мікро бізнесу.

Тенденції найбільш швидкого зростання середньої вартості оренди **10%** в рік в доларах, та **13%** в гривні, які ми спостерігаємо на ринку житлової нерухомості (соціальне житло) пов'язаний з тим, що це найбільш затребуване житло, яке здається за доступними для орендаря цінами.

Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості економ клас період дослідження березень 2018- грудень 2020 рік



Адміністративні райони	Бер.18	Чер.18	Вер.18	Гру.18	Бер.19	Чер.19	Вер.19	Гру.19	Бер.20	Чер.20	Вер.20	Гру.20	Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	сп	сп	сп	сп	сп	сп	сп	сп	сп	сп	сп	сп		
Середня вартість оренди по місту	\$658	\$678	\$725	\$745	\$786	\$801	\$826	\$836	\$791	\$795	\$804	\$804	22%	1,222
Середня вартість грн. оренди по м	17 453 ₴	17 755 ₴	20 522 ₴	20 622 ₴	21 430 ₴	20 968 ₴	19 901 ₴	19 808 ₴	22 192 ₴	21 208 ₴	22 754 ₴	22 881 ₴	31%	1,311

Прикладом впливу зовнішніх чинників на ринок житлової нерухомості (сегмент оренда) **економ клас**, курсова різниця між долларом і гривнею.

31.03.2018 року, курс долара 26,543

31.12.2018 року, курс долара 27,688

31.03.2019 року, курс долара 27,248

31.12.2019 року, курс долара 23,686

31.03.2020 року, курс долара 28,061

30.11.2020 року, курс долара 28,468

2018 рік

При незначній девальвації гривні по відношенню до долара в 2018 році березень 26,543-грудень 27,688 спостерігається незначне зростання середньої вартості оренди в гривні в цілому по місту, березень 17453 гривень - грудень 20622 гривень. У доларах середня вартість оренди по місту зросла березень 658 доларів - грудень 745 доларів.

2019 рік

При ревальвації гривні до долара в 2019 році, березень 27,248- грудня 23,686.

Спостерігається зниження середньої вартості оренди в гривні в цілому по місту, березень 21430 гривень - грудень 19808 гривень. У доларах середня вартість оренди в цілому по місту зросла березень 786 доларів - грудень 836 доларів.

2020 рік

При незначній девальвації гривні до долара в 2020 році, березень 28,061- грудня 28,468 спостерігається незначне зростання середньої вартості оренди в гривні в цілому по місту, березень 22192 гривні - грудень 22881 гривня. У доларах середня вартість оренди в цілому по місту так само незначно зросла березень 791доларів - грудень 804 долара.

Зробивши, аналіз ринку житлової нерухомості за допомогою методу статистичного аналізу приходимо до висновку. Середня вартість оренди по місту клас **економ клас** зросла на 22% в доларах, і 31% в гривні, період дослідження березень 2018- грудень 2020 рік, у доларах **7,3 %** в рік, в гривні **10,3%** в рік.

Внутрішні чинники, що вплинули на ринок житлової нерухомості (сегмент оренда) клас економ.

Фактор попиту і пропозиції:

- Кількість прибулих людей до Києва;
- Кількість квартир виставлених для здачі в оренду;
- Кількість побудованого житла, частина якого також здається в оренду.

Ринок житлової нерухомості в 2018 році **75871** пропозицій на ринку, є самим активний за три роки:

- 2018 рік, 75871 загальна кількість квартир;
- 2019 рік, 73512 загальна кількість квартир;
- 2020 рік, 48335 загальна кількість квартир.

Кількість зданого в експлуатацію житла 2018 році, за даними служби статистики України найбільше за два роки.

- 2018 рік, 19902 загальна кількість квартир;
- 2019 рік, 17353 загальна кількість квартир.
- Даних за 2020 рік ще немає.

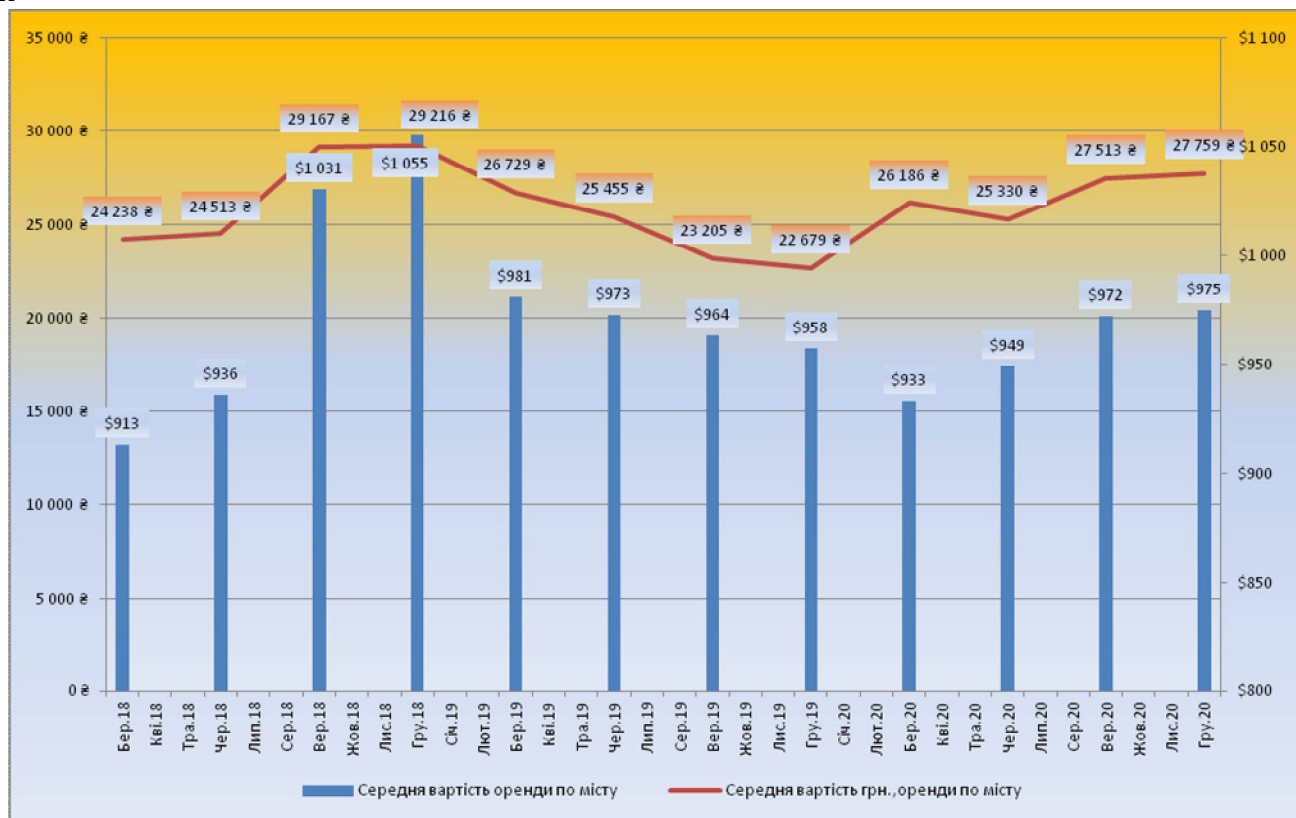
За даними служби статистики України, кількість людей які прибули до Києва з січня по грудень:

- 2018 рік склало 54608 осіб;
- 2019 рік склало 60349 осіб;
- 2020 рік склало 26919 осіб.
-

Основна фокус група орендарів квартир, що належать до економ класу - це представники малого та середнього бізнесу.

Тенденції невеликого зростання середньої вартості оренди **7,3%** в рік в доларах, та **10,3%** в гривні, які ми спостерігаємо на ринку житлової нерухомості економ клас, пов'язаний з тим, що зменшується кількість представників малого та середнього бізнесу.

Квартальний аналіз середньої вартості оренди житлової нерухомості, в доларах США і гривнях, тип нерухомості бізнес, еліт клас період дослідження березень 2018- грудень 2020 рік



Адміністративні райони	Бер.18	Чер.18	Вер.18	Гру.18	Бер.19	Чер.19	Вер.19	Гру.19	Бер.20	Чер.20	Вер.20	Гру.20	Зріст у відсотках %	Коефіцієнт зміни вартості
	ср	ср	ср	ср	ср	ср	ср	ср	ср	ср	ср	ср		
Середня вартість оренди по місту	\$913	\$936	\$1 031	\$1 055	\$981	\$973	\$964	\$958	\$933	\$949	\$972	\$975	7%	1,068
Середня вартість грн., оренди по м	24 238 ₴	24 513 ₴	29 167 ₴	29 216 ₴	26 729 ₴	25 455 ₴	23 205 ₴	22 679 ₴	26 186 ₴	25 330 ₴	27 513 ₴	27 759 ₴	15%	1,145

Прикладом впливу зовнішніх чинників на ринок житлової нерухомості (сегмент оренда) **бізнес, еліт клас**, курсова різниця між долларом і гривнею.

31.03.2018 року, курс долара 26,543

31.12.2018 року, курс долара 27,688

31.03.2019 року, курс долара 27,248

31.12.2019 року, курс долара 23,686

31.03.2020 року, курс долара 28,061

30.11.2020 року, курс долара 28,468

Так само, прикладом впливу зовнішніх чинників на ринок житлової нерухомості (сегмент **2018 рік**

При незначній девальвації гривні по відношенню до долара в 2018 році березень 26,543- грудень 27,688 спостерігається незначне зростання середньої вартості оренди в гривні в цілому по місту, березень 24238 гривень - грудень 29216 гривень. У доларах середня вартість оренди по місту зросла березень 913 доларів - грудень 1055 доларів.

2019 рік

При ревальвації гривні до долара в 2019 році, березень 27,248- грудня 23,686.

Спостерігається зниження середньої вартості оренди в гривні в цілому по місту, березень 26729 гривень - грудень 22679 гривень. У доларах середня вартість оренди в цілому по місту знизилася березень 981 доларів - грудень 958 доларів.

2020 рік

При незначній девальвації гривні до долара в 2020 році, березень 28,061- грудня 28,468 спостерігається незначне зростання середньої вартості оренди в гривні в цілому по місту, березень 26186 гривні - грудень 27759 гривні. У доларах середня вартість оренди в цілому по місту так само незначно зросла березень 933доларів - грудень 975 доларів.

Зробивши, аналіз ринку житлової нерухомості за допомогою методу статистичного аналізу приходимо до висновку. Середня вартість оренди по місту клас **бізнес, еліт клас** зросла на 7 % в доларах, та 15% в гривні, період дослідження березень 2018- грудень 2020 рік, у доларах **2,3 %** в рік, в гривні **5,0%** в рік.

Внутрішні чинники, що вплинули на ринок житлової нерухомості (сегмент оренда) клас бізнес еліт.

Фактор попиту і пропозиції:

- Кількість прибулих людей до Києва;
- Кількість квартир виставлених для здачі в оренду;
- Кількість побудованого житла, частина якого також здається в оренду.

Ринок житлової нерухомості в 2018 році **75871** пропозицій на ринку, є самим активний за три роки:

- 2018 рік, 75871 загальна кількість квартир;
- 2019 рік, 73512 загальна кількість квартир;
- 2020 рік, 48335 загальна кількість квартир.

Кількість зданого в експлуатацію житла 2018 році, за даними служби статистики України найбільше за два роки.

- 2018 рік, 19902 загальна кількість квартир;
- 2019 рік, 17353 загальна кількість квартир.
- Даних за 2020 рік ще немає.

За даними служби статистики України, кількість людей які прибули до Києва з січня по грудень:

- 2018 рік склало 54608 осіб;
- 2019 рік склало 60349 осіб;
- 2020 рік склало 26919 осіб.
-

Основна фокус група орендарів квартир, бізнес і еліт класу - це представники великого бізнесу.

Тенденції невеликого зростання середньої вартості оренди **2,3%** в рік в доларах, та **5,3%** в гривні, які ми спостерігаємо на ринку житлової нерухомості бізнес, еліт клас. Пов'язано з COVID-19, представники великого бізнесу вважають за краще орендувати житлові будинки за містом і це тенденції 2020 року.

9.ДОДАТКИ



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА
ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ
ВЛАСНОСТІ УКРАЇНИ
Україна, 03680, МСП, м. Київ-35,
вул. Урицького, 45
Тел. (044) 494-06-06
Факс (044) 494-06-67
E-mail: post@sips.gov.ua



STATE INTELLECTUAL
PROPERTY SERVICE
OF UKRAINE
Ukraine, 03680, MSP, Kyiv-35,
45, Urytskogo str.
Tel. (044) 494-06-06
Fax (044) 494-06-67
E-mail: post@sips.gov.ua

РІШЕННЯ

ПРО РЕЄСТРАЦІЮ АВТОРСЬКОГО ПРАВА НА ТВІР

Державна служба інтелектуальної власності розглянула заяву

Гусельников Андрій Сергійович, вул. Введенська, 7/9, кв. 62, м. Київ, 04071

(повне ім'я автора, адреса)

заявка від 22.08.2013 № 51950

про реєстрацію авторського права на твір і прийняла рішення зареєструвати авторське право на твір Комп'ютерна програма "Інформаційно-аналітичний комплекс "Olimp - News"; Гусельников Андрій Сергійович

(вид, повна, скорочена (за наявності) назва твору, повне ім'я, псевдонім (за наявності) автора (ів))

Внесення відомостей до Державного реєстру свідоцтв про реєстрацію авторського права на твір та видачу свідоцтва будуть здійснені за умови сплати збору за оформлення і видачу свідоцтва про реєстрацію авторського права на твір відповідно до п.3 постанови Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 року № 1756 "Про державну реєстрацію авторського права і договорів, які стосуються права автора на твір".

Якщо протягом трьох місяців від дати одержання заявником рішення про реєстрацію авторського права на твір Державна служба не одержала документ про сплату збору за оформлення і видачу свідоцтва у розмірі та порядку, визначених законодавством, або копію документа, що підтверджує право на звільнення від сплати зазначеного збору, заява вважається відхиленою і реєстрація авторського права та публікація відомостей про реєстрацію Державною службою не проводиться.

Голова Державної служби
інтелектуальної власності



Handwritten signature

М.В.Ковіня