

# US house prices

% change on previous year



Sources: Robert Shiller; Standard & Poor's

\*01

**СТРУКТУРА ЖИЛОГО  
ФОНДА ГОРОДА КИЕВ**

**ЖИЛАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

**АРЕНДА ОФИСНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**АРЕНДА ТОРГОВОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**КОЛИЧЕСТВО  
ПРЕДЛОЖЕНИЙ  
НА РЫНКЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**КИЕВ  
ОКТАБРЬ 2015 ГОД.**

**Заказчик**

Всеукраинское Общественное Объединение  
Лига экспертов Украины. [www.leu.org.ua](http://www.leu.org.ua)

**Исполнитель**

Информационно аналитический центр компании  
«Олимп Консалтинг»  
04071, город Киев, ул. Введенская 7/9 оф. 62.  
[www.olimp.net.ua](http://www.olimp.net.ua)

**Объект исследования****Жилая недвижимость.**

Вторичный рынок жилой недвижимости социальное жилье.

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

**Недвижимость коммерческого назначения.**

- Офисная недвижимость класса D - E – F.
- Торговая недвижимость

Количество выставленных на продажу предложений, объектов жилой недвижимости, квартир и домовладений.

Количество предложений по аренде, объектов жилой недвижимости квартир и частных домовладений.

Количество выставленных на продажу предложений, объектов недвижимости коммерческого назначения (торговая, офисная недвижимость).

Количество предложений по аренде, объектов недвижимости коммерческого назначения (торговая, офисная недвижимость).

**Цель исследования**

Анализ данных рынка недвижимости города Киев.

**Период исследования**

**Октябрь 2015 год.**

**Информационная база исследования**

База данных «Olimp-News». [www.base.olimp.net.ua](http://www.base.olimp.net.ua)

Свидетельство о регистрации авторского права №1409 дата регистрации 26.09.2013 г.

Автор Гусельников Андрей Сергеевич

## СОДЕРЖАНИЕ

### 1. СТРУКТУРА ЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДА КИЕВ.

### 2. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- 2.1. Методика классификации жилой недвижимости Украины 5-11 стр.
- 2.2. Жилая недвижимость. Средняя стоимость кв. м. жилой недвижимости, вторичный рынок (социальное жилье) 12-16 стр.
- 2.3. Жилая недвижимость. Средняя стоимость кв. м. жилой недвижимости, вторичный рынок (элит класс, бизнес класс, эконом класс) 17-21 стр.

### 3. АРЕНДА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- 3.1. Методика классификации офисной, (коммерческой) недвижимости Украины 22-24 стр.
- 3.2. Средняя стоимость кв. м. аренды офисных помещений класса D-C- F (офисы от 50 до 600 кв.м.) 25-29 стр.

### 4. АРЕНДА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- 4.1. Методика классификации торговой, (коммерческой) недвижимости Украины 30-33 стр.
- 4.2. Аренда торговой недвижимости Класс 5 (market store in bilding) класс 6, класс 8, класс 9, класс 10, (торговая недвижимость от 100 до 600 кв.м.) 34-38 стр.

### 5. КОЛИЧЕСТВО ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

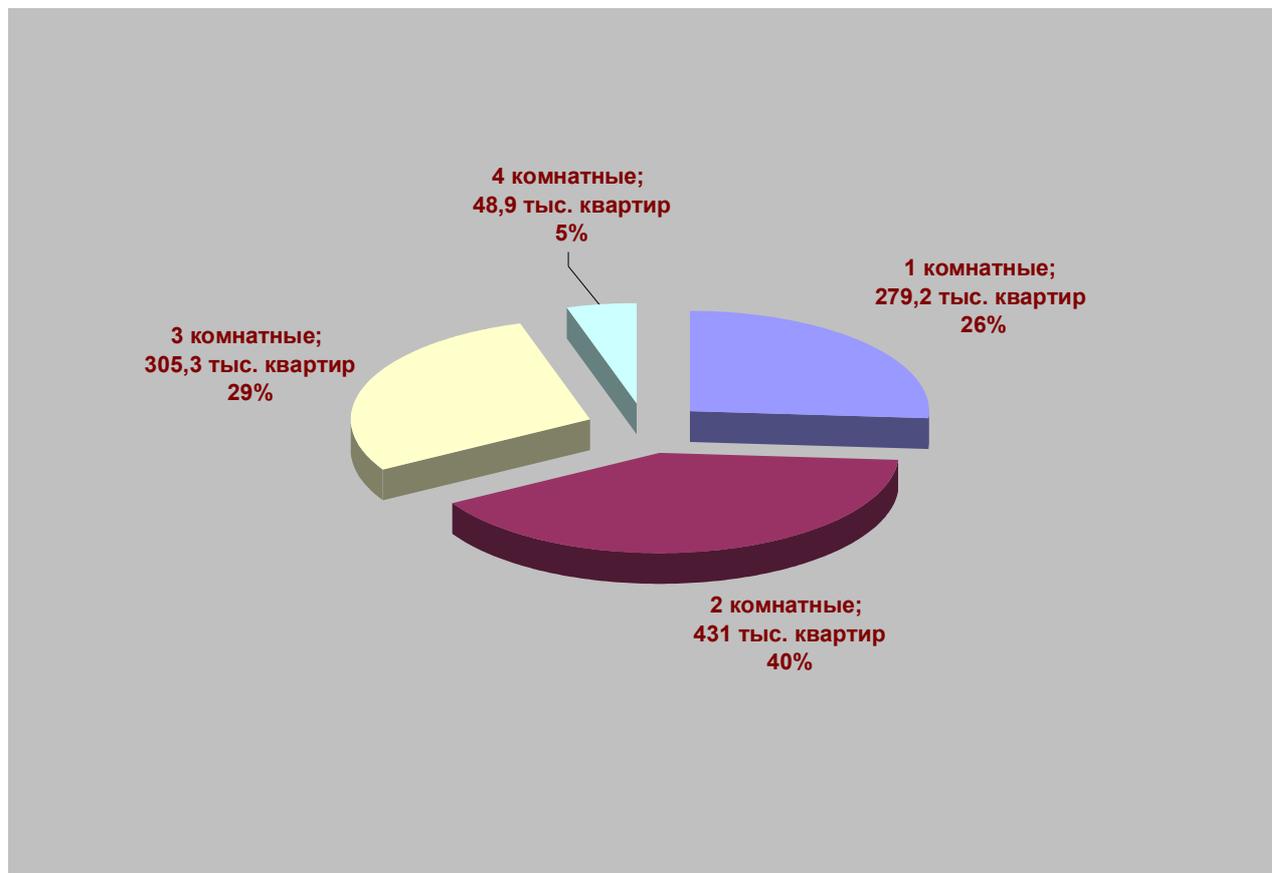
- 5.1. Количество предложений на рынке жилой недвижимости города Киев 39 стр.
- 5.2. Количество предложений на рынке коммерческой недвижимости (офисы, магазины, кафе, бары.), в городе Киев 39 стр.
- 5.3. Количество предложений на рынке жилой недвижимости (частные домовладения с земельными участками), в городе Киев 40 стр.
- 5.4. Количество предложений на рынке недвижимости (сегмент аренда жилой недвижимости), в городе Киев 40 стр.
- 5.5. Количество предложений на рынке недвижимости (сегмент аренда коммерческой недвижимости), в городе Киев 41 стр.
- 5.6. Количество предложений на рынке недвижимости (сегмент аренда жилой недвижимости частные домовладения с земельными участками), в городе Киев 42 стр.

## 1. СТРУКТУРА ЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДА КИЕВ

По данным Главного управления статистики, вся площадь жилого фонда в 2013 году в городе Киев, составила **62 200 000 кв.м.**

Общее количество эксплуатируемых квартир **1 064 400**

<http://www.gorstat.kiev.ua/>



Всего квартир	1 комнатные	2 комнатные	3 комнатные	4 комнатные
1 064 400	279 200	431 000	305 300	48 900

## 2. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### 2.1. Методика классификации жилой недвижимости Украины.

Методика типизации жилья по качеству предусматривает три подхода, которые используются совместно, но в различной последовательности в зависимости от выбора аналитика:

**от конструкции**

**от комфортности проживания**

**от цены**

Если выбран подход (**от конструкции**), то необходимо изучить конструктивно – технологические характеристики и потребительские свойства жилого фонда города, выделить основные категории строений в зависимости от технологии постройки, и внутри категории провести разделение на типы и классы в зависимости от конструктивно – технологических особенностей и потребительских свойств. Далее проводится ценовая сегментация рынка, т.е. определение ценового диапазона каждого из выбранных типов и классов и его доли в структуре рынка.

При выборе второго подхода (**от комфортности проживания**) сначала формируется перечень классов качества жилья по комфортности проживания. Затем каждому из них ставится в соответствие той или иной конструктивный тип, и далее проводится ценовая сегментация рынка.

При третьем подходе (**от цены**) при анализе необходимо выделить группы (кластеры) однородных объектов и зафиксировать их ценовой диапазон. Далее каждой группе ставится в соответствие набор конструктивных типов (характеристики) жилья, входящего в данную группу. Наконец, группе присваивается класс качества, соответствующий данному уровню конструктивных характеристик, потребительских свойств и цены.

Основным классификационным признаком при выборе типа жилой недвижимости АСНрУ принята смежная методика «конструктивно технологическая» (материал стен, и технология строительства несущих конструкций) и методика «комфортности проживания». В результате выделены следующие категории строений (многоквартирных жилых домов).

1 категория Сборные - железобетонные строения,

2 категория Кирпичные строения,

3 категория Монолитно - каркасные строения.

Материал и технология несущих конструкций	Материал наружных ограждений (стен)
Сборные – железобетонные строения	Панель, блок, панель обложенная кирпичом
Кирпичные строения	Кирпич
Монолитно-каркасные строения	Монолит, монолит, обложенный кирпичом

Дальнейшая детализация типов квартир связана с этажностью зданий, наличием лифта, возрастом (периодом строительства) размером кухни и т.п. В результате образуются принятые в риэлторской практике типы со сленговым наименованиями «чешки», «хрущевки», «сталинки», «польские», « австрийские», «екатериненки» и т.п.

В разработанном АСНрУ в 2009 году классификаторе в сегменте жилой недвижимости, вторичного и первичного рынка, выделено 15 классов, три категории строений. Каждой категории и классу соответствует определенный набор конструктивно - технических характеристик и потребительских свойств.

## **СБОРНО-ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ строения делятся на пять классов:**

### **Класс А (эконом)**

Строения рыночно – ориентированного периода. Современные планировочные решения, тепло - энергосберегающие материалы, возможность сочетания панель - кирпич, возможности объединения в блоки, возможность перепланировок, в доме 2-3 лифта (один грузопассажирский). Типовые представители Б-5 Серия, ЕС Серия, АППС – люкс, КТУ, Серия КТ-Уют. Альтернативное название: **современная панель.**

<b>Материал стен</b>	<b>Панель, панель/кирпич</b>
Этажность здания	17 - 26
Год постройки	2000 г.
Высота потолка	2,64 - 2,75 м.
<b>Общая площадь средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	39 - 47 кв.м.
2 - комнатная	55 - 70 кв.м.
3 - комнатная	78 - 104 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	9,16 кв.м.
2 - комнатная	9,78 кв.м.
3 - комнатная	10,16 кв.м.

### **Класс В (эконом)**

Строения рыночно – ориентированного периода. Новые, улучшенные серии 90 – х. годов, в доме 2-3 лифта (один грузопассажирский). Типовые представители: П.- 44, КОПЭ, АППС, Серии Т-1, Т-2, Т-4, Т-6. Серия Б-5, Серия, ЕС.

Альтернативное название: **улучшенная панель.**

<b>Материал стен</b>	<b>Панель</b>
Этажность здания	17 – 22.
Год постройки	1990 - 2000 гг.
Высота потолка	2,64 - 2,70 м.
<b>Общая площадь средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	34 - 44 кв.м.
2 - комнатная	52 - 56 кв.м.
3 - комнатная	70 - 80 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	9,90 кв.м.
2 - комнатная	9,86 кв.м.
3 - комнатная	9,90 кв.м.

### **Класс С (социальное жилье)**

Строения серийного производства 70 - 80-х годов. Улучшенная планировка, большая кухня, два лифта (возможен грузопассажирский). Типовые представители: П- 68, И-522А, БПС, Серия 96, Серия 134, Серия КТ. Альтернативное название: **типовая панель.**

<b>Материал стен</b>	<b>Панель, блок</b>
Этажность здания	14 - 16
Год постройки	конец 70 - 1990 гг.
Высота потолка	2,64 м.
<b>Общая площадь средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	32 - 36 кв.м.
2 - комнатная	46 - 51 кв.м.
3 - комнатная	56 - 73 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	9,23 кв.м.
2 - комнатная	9,05 кв.м.
3 - комнатная	9,39 кв.м.

### **Класс D (социальное жилье)**

Строения "постхрущевского периода". По потребительским качествам отличаются от пятиэтажных "хрущевок" разве что наличием лифта, мусоропровода. Изношенные коммуникации, требующие регулярной обработки межплиточные соединения.

Представители: серия 464, Чешка. Альтернативное название: **панель, с малой кухней.**

<b>Материал стен</b>	<b>Панель, блок</b>
Этажность здания	9 - 12
Год постройки	1965 - конец 70- х.г.
Высота потолка	2,60 м
<b>Общая площадь средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	29 - 34 кв.м.
2 - комнатная	44 - 48 кв.м.
3 - комнатная	54 - 65 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	6 - 7,5 кв.м.
2 - комнатная	6 - 7,5 кв.м.
3 - комнатная	6 – 7,5 кв.м.

### **Класс Е (социальное жилье)**

Строения периода массового строительства пятиэтажных домов. Низкие потребительские качества, большой срок износа. Не подлежат реконструкции. Альтернативное название:

#### **панельные хрущевки**

<b>Материал стен</b>	<b>Панель, блок</b>
Этажность здания	5 этажей без лифта
Год постройки	1955 - 1965 г.г.
Высота потолка	2,50 м.
<b>Общая площадь средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	23 - 32 кв.м.
2 - комнатная	38 - 44,40 кв.м.
3 - комнатная	54 - 57,08 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	5,75 кв.м.
2 - комнатная	5,86 кв.м.
3 - комнатная	5,83 кв.м.

## **КИРПИЧНЫЕ СТРОЕНИЯ** делятся на шесть классов:

### **Класс А (элита)**

Новые кирпичные низкоэтажные дома, а также дореволюционные дома после реконструкции. В этом классе наиболее интересны "клубные дома" суперэлитные строения с ограниченным числом тщательно подобранных семей и предельно высоким уровнем оборудования, инфраструктуры и сервиса. Альтернативное название: **современный кирпич**.

<b>Материал стен</b>	<b>Кирпич</b>
Этажность здания	4 - 8
Год постройки	После 2000 г.
Высота потолка	От 3,00 м.
<b>Общая площадь средней квартиры</b>	
1 - комнатная	60-90 кв.м.
2 - комнатная	91-130 кв.м.
3 - комнатная	131 кв.м. и выше
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	от 11 кв.м.
2 - комнатная	от 11 кв.м.
3 - комнатная	от 11 кв.м.

### **Класс В (эконом)**

Строения-башни, (ведомственные дома) штучной постройки, с комфортными условиями проживания с большим метражом жилой и подсобной площади, широкими лоджиями. В доме, как правило, 2 лифта (1 лифт грузопассажирский) Альтернативное название: **высотный кирпич**.

<b>Материал стен</b>	<b>Кирпич</b>
Этажность здания	12 - 20
Год постройки	1970 - 1990-х. гг.
Высота потолка	2,75 м.
<b>Общая площадь средней квартиры</b>	
1 - комнатная	34 - 42 кв.м.
2 - комнатная	48 - 69 кв.м.
3 - комнатная	62 - 97 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	9,7 кв.м.
2 - комнатная	10,00 кв.м.
3 - комнатная	11,15 кв.м.

### **Класс С (эконом)**

Элитные для своего времени строения, с большим метражом, высокими потолками, лифтами, хорошими тепло и шумоизолирующими свойствами, хорошим качеством строительства. Альтернативное название: **крупногабаритные сталинские дома**.

<b>Материал стен</b>	<b>Кирпич</b>
Этажность здания	5 - 10
Год постройки	1930 - 1960 гг.
Высота потолка	От 3,2 м.- 4 м
<b>Общая площадь средней квартиры</b>	
1 - комнатная	29 - 41 кв.м.
2 - комнатная	47 - 64 кв.м.
3 - комнатная	60 - 85 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	9,96 кв.м.
2 - комнатная	9,49 кв.м.
3 - комнатная	9,60 кв.м.

### Класс D (эконом)

Строения крупногабаритные сосредоточены в центральных районах. Основные достоинства комнаты с большим метражом высокими потолками, толстыми наружными стенами хорошими тепло и шумоизолирующими свойствами, перекрытия деревянные (комбинированные) нестандартное архитектурное решение. Альтернативное название: **до революционные дома.**

Материал стен	Кирпич
Этажность здания	5 - 8
Год постройки	до 1917 г.
Высота потолка	От 3,2 м.- 4,5 м
Общая площадь средней квартиры	
1 - комнатная	35 - 48 кв.м.
2 - комнатная	47- 80 кв.м.
3 - комнатная	85 - 120 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 - комнатная	10 кв.м.
2 - комнатная	10 кв.м.
3 - комнатная	10 кв.м.

### Класс E (социальное жилье)

Строения 70-х годов, наружные стены кирпичные толщиной 510 мм, лифт грузоподъемностью 400 кг, квартиры с малой кухней. Типовые представители: II - 29 Альтернативное название: **кирпич с малой кухней.**

Материал постройки	Кирпич
Этажность здания	6 -12 этажей
Год постройки	1970 - 1985 гг.
Высота потолка	2,55 м.
Общая площадь средней квартиры	
1 - комнатная	25 - 32,10 кв.м.
2 - комнатная	42 - 46 кв.м.
3 - комнатная	55 - 63,31 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 - комнатная	6 - 7,5 кв.м.
2 - комнатная	6 - 7,5 кв.м.
3 - комнатная	6 - 7,5 кв.м.

### Класс F (социальное жилье)

Строения 50 - 60-х.гг., квартиры с маленькой кухней, совмещенным санузлом, без лифта, с изношенными коммуникациями, но более привлекательны, чем аналогичное панельное жилье. Типовые представители: I - 5II. Альтернативное название: **кирпичные хрущевки.**

Материал стен	Кирпич
Этажность здания	5 без лифта
Год постройки	1950 - 1965 гг.
Высота потолка	2,50 м.
Общая площадь средней квартиры	
1 - комнатная	23 - 32 кв.м.
2 - комнатная	42 - 46 кв.м.
3 - комнатная	55 - 63 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 - комнатная	5,67 кв.м.
2 - комнатная	5,90 кв.м.
3 - комнатная	5,89 кв.м.

## **МОНОЛИТНО КАРКАСНЫЕ СТРОЕНИЯ** делятся на четыре класса:

### **Класс А (элита)**

Специальный проект высокого архитектурного класса. Наличие двухуровневых квартир. Обогрев полов, деревянные стеклопакеты центральное кондиционирование. Эксклюзивная инфраструктура и отделка, 3-4 индивидуальных лифта. Зимний сад, каминный зал, система климат-контроль. Очистка воды на входе в дом, автономное отопление, спортивно – оздоровительный комплекс (тренажерные залы, сауна, турецкая баня, бассейн, крытый теннисный корт). Бойлерная, уборка квартир, современные телекоммуникации. Охрана контура, консьерж, видеонаблюдение, управляющая компания.

Альтернативное название: **элита**.

<b>Материал стен</b>	<b>Монолит + Кирпич</b>
Этажность здания	Переменная
Год постройки	с 2000 г.
Высота потолка	от 3,00 м.
<b>Общая площадь средней квартиры</b>	150-500 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	от 15 кв.м.
<b>Зона расположения объекта для Киева</b>	<b>Ограничена:</b> ул. Десятинная, Парковая дорога, ул. Трехсвятительская, ст.м. Арсенальная, переулок Гордиенко, Спортивная площадь, ул. Саксаганского, ул. Коминтерна, ул. Гоголевская, ул. Кудрявская, переулок Бехтеревский.

### **Класс В (бизнес)**

Специальный проект высокого класса, деревянные стеклопакеты кондиционирование, развитая инфраструктура. Высококачественная отделка, современные телекоммуникации. Консьерж, видеонаблюдение, управляющая компания, охрана. 3-4 лифта.

Альтернативное название: **бизнес – класс**.

<b>Материал стен</b>	<b>Монолит + Кирпич</b>
Этажность здания	Переменная
Год постройки	с 2000 г.
Высота потолка	от 3,00 м
<b>Общая площадь средней квартиры</b>	100-350 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	от 12 кв.м.
<b>Зона расположения объекта для Киева</b>	<b>Ограничена:</b> ул. Набережно-Крещатицкая, бульвар Дружбы народов, Набережное шоссе, Надднепрянское шоссе, Тимирязевское шоссе, ул. Ольшанская, ул. Боженко, ул. Жилианская, ул. Черновола, ул. Глубочицкая, ул. Нижний Вал.

### **Класс С (эконом)**

Современное комфортабельное жилье с возможностью перепланировки, стеклопакеты, видеодомофоны, развитая инфраструктура подземный гараж или парковка, наличие площадей коммерческого назначения. 2 пассажирских лифта, 2 грузовых лифта. Возможность образования Кондоминиума Товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного владения и пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией.

Альтернативное название: **современный монолит**.

<b>Материал постройки</b>	<b>Монолит+Кирпич</b>
Этажность здания	Переменная
Год постройки	с 1995 г.
Высота потолка	от 3,00 м.
<b>Общая площадь средней квартиры</b>	
1 - комнатная	42 - 60 кв.м.
2 - комнатная	60 - 80 кв.м.
3 - комнатная	80 – 120 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	от 10 кв.м.
2 - комнатная	от 11 кв.м.
3 - комнатная	от 11 кв.м.

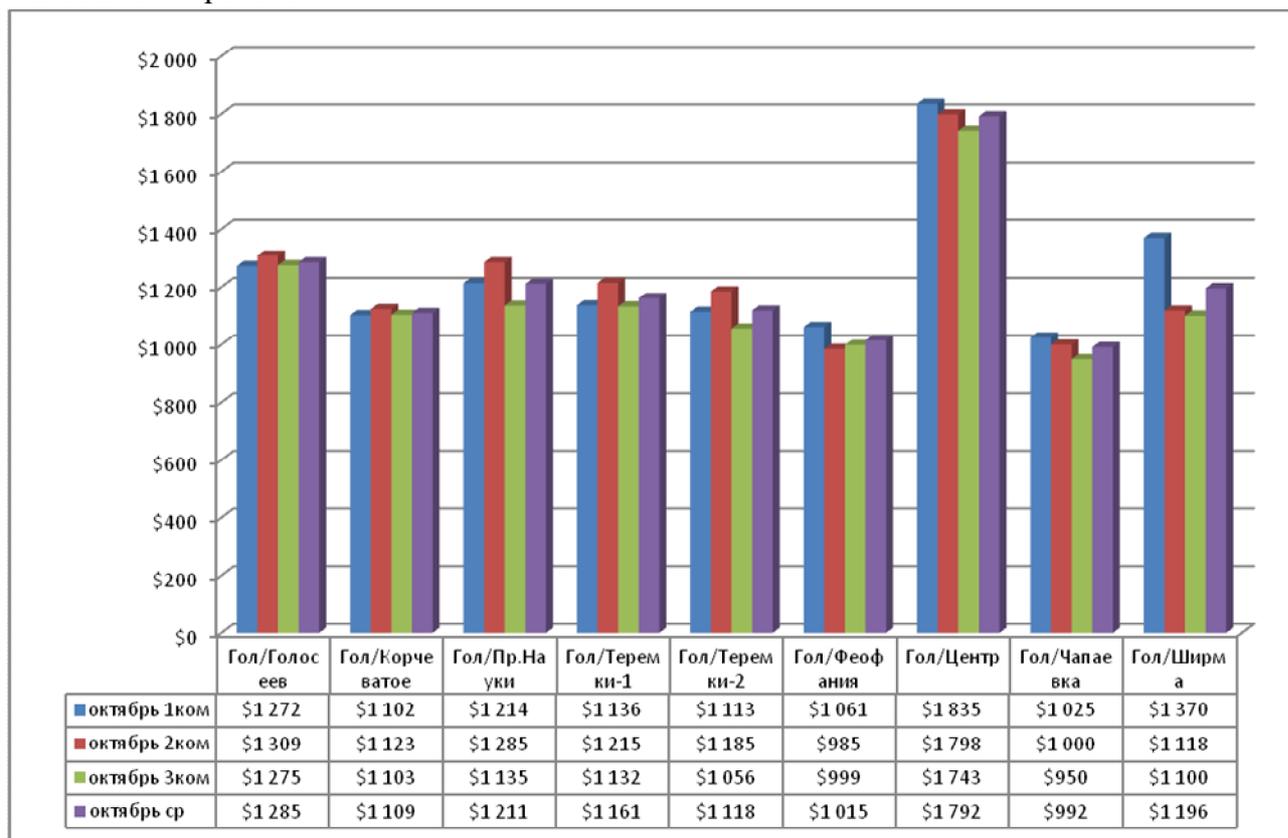
#### **Класс. D. (социальное жилье)**

Наружные стены и внутренние перегородки монолитно бетонные, жесткая планировка помещений, 2 пассажирских лифта, 1-2 грузовых лифта. Отсутствие инфраструктуры.

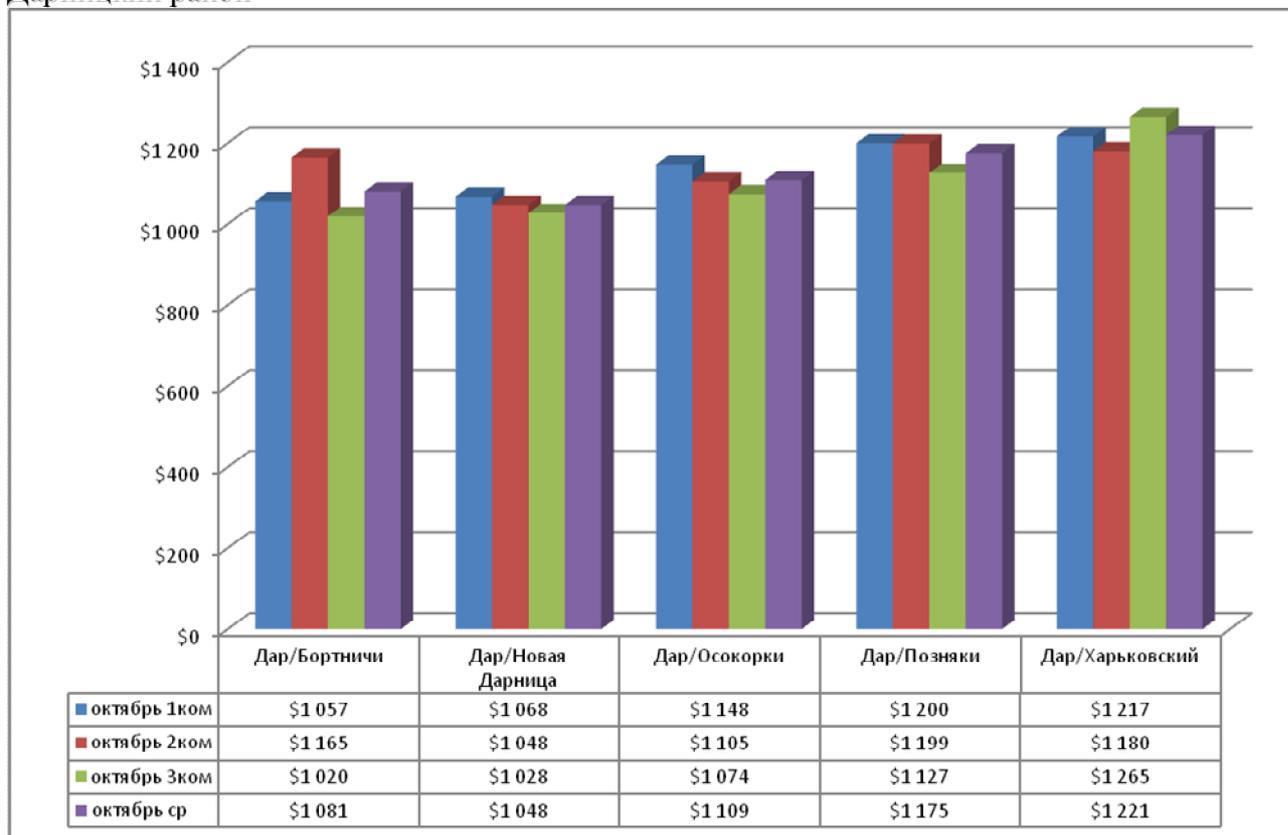
Альтернативное название: **типовой монолит.**

<b>Материал постройки</b>	<b>Монолитный ж – бетон</b>
Этажность здания	20 - 24 этажа
Год постройки	с 1990 – 1995 гг.
Высота потолка	до 2,7 м.
<b>Общая площадь средней квартиры</b>	
1 - комнатная	42 кв.м.
2 - комнатная	55 - 68 кв.м.
3 - комнатная	68 - 95 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	9,5 кв.м.
2 - комнатная	9,5 кв.м.
3 - комнатная	9,5 кв.м.

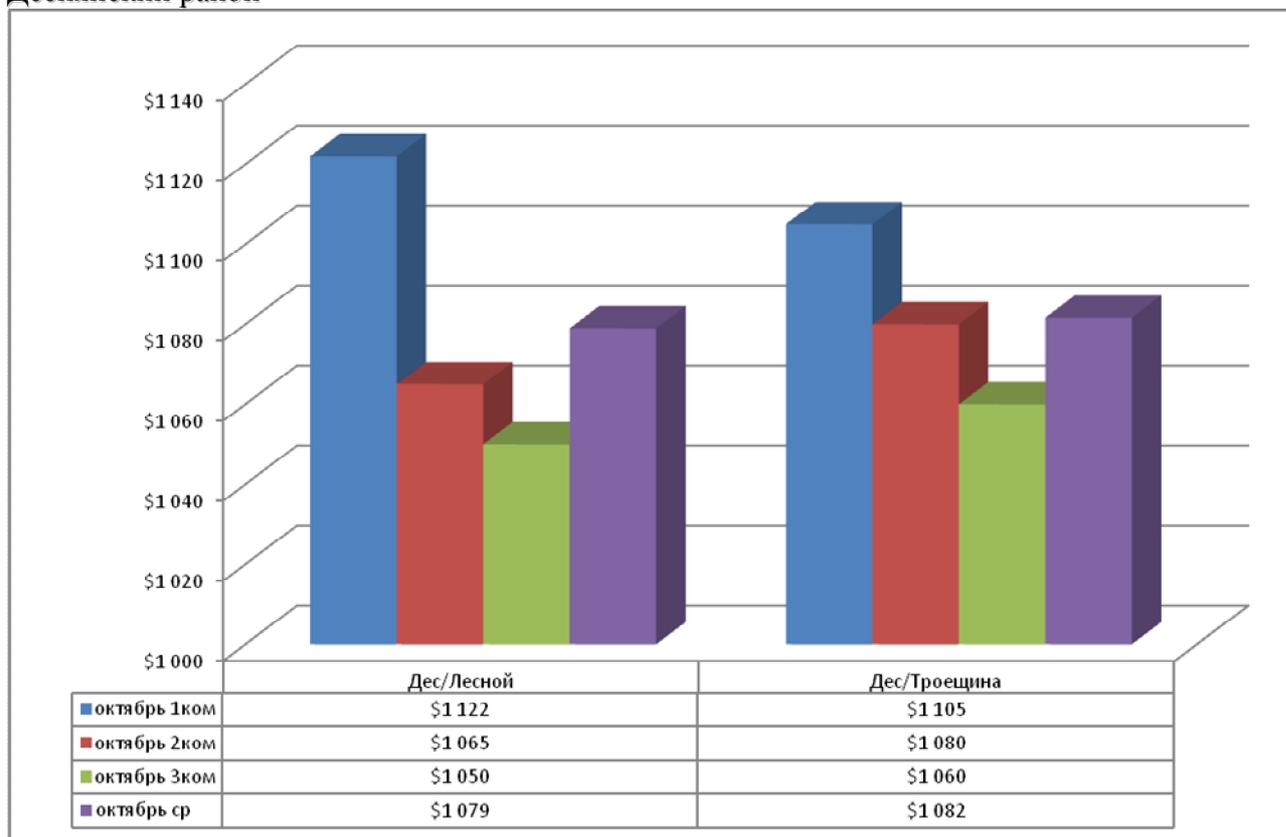
**2.2. Жилая недвижимость. Средняя стоимость кв. м. жилой недвижимости, вторичный рынок (социальное жилье), жилье построенное в период с 1950 года по 1992 год. Голосеевский район.**



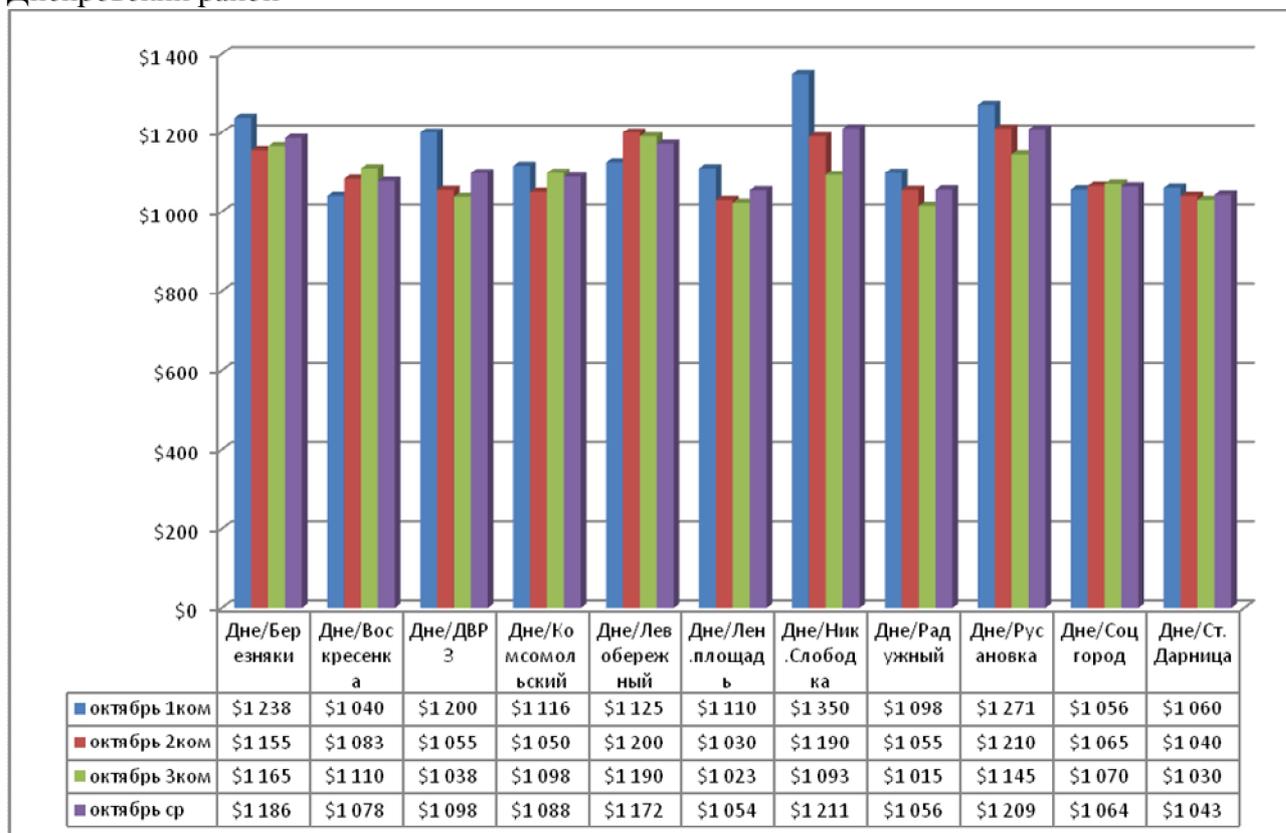
**Дарницкий район**



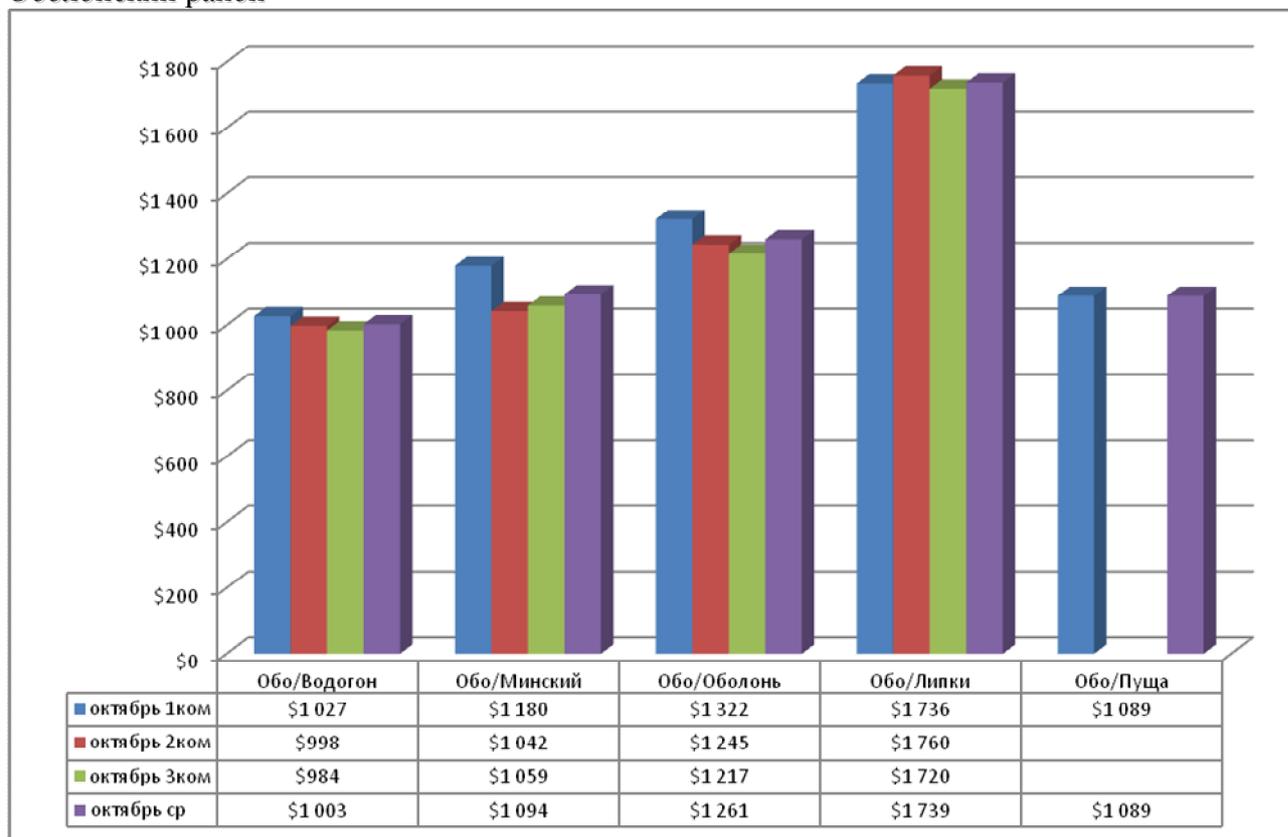
## Деснянский район



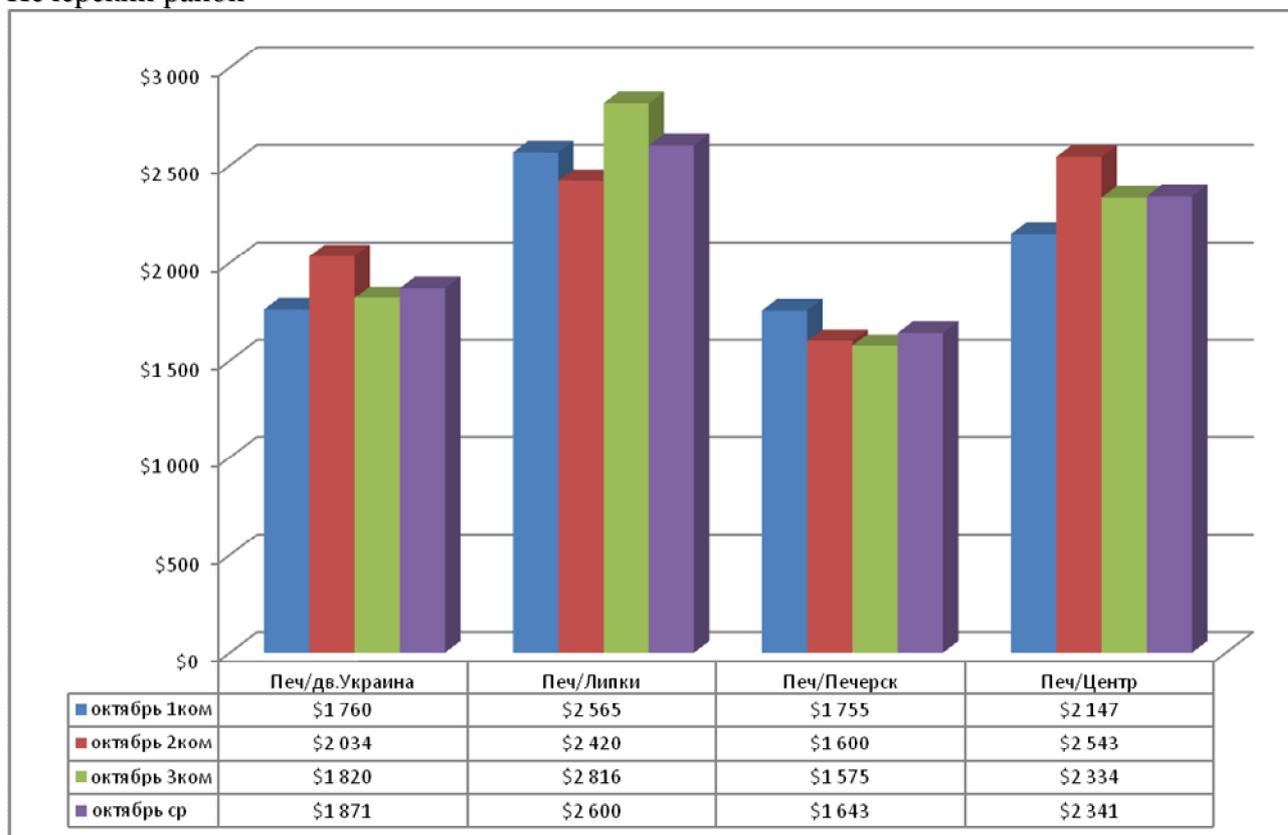
## Днепровский район



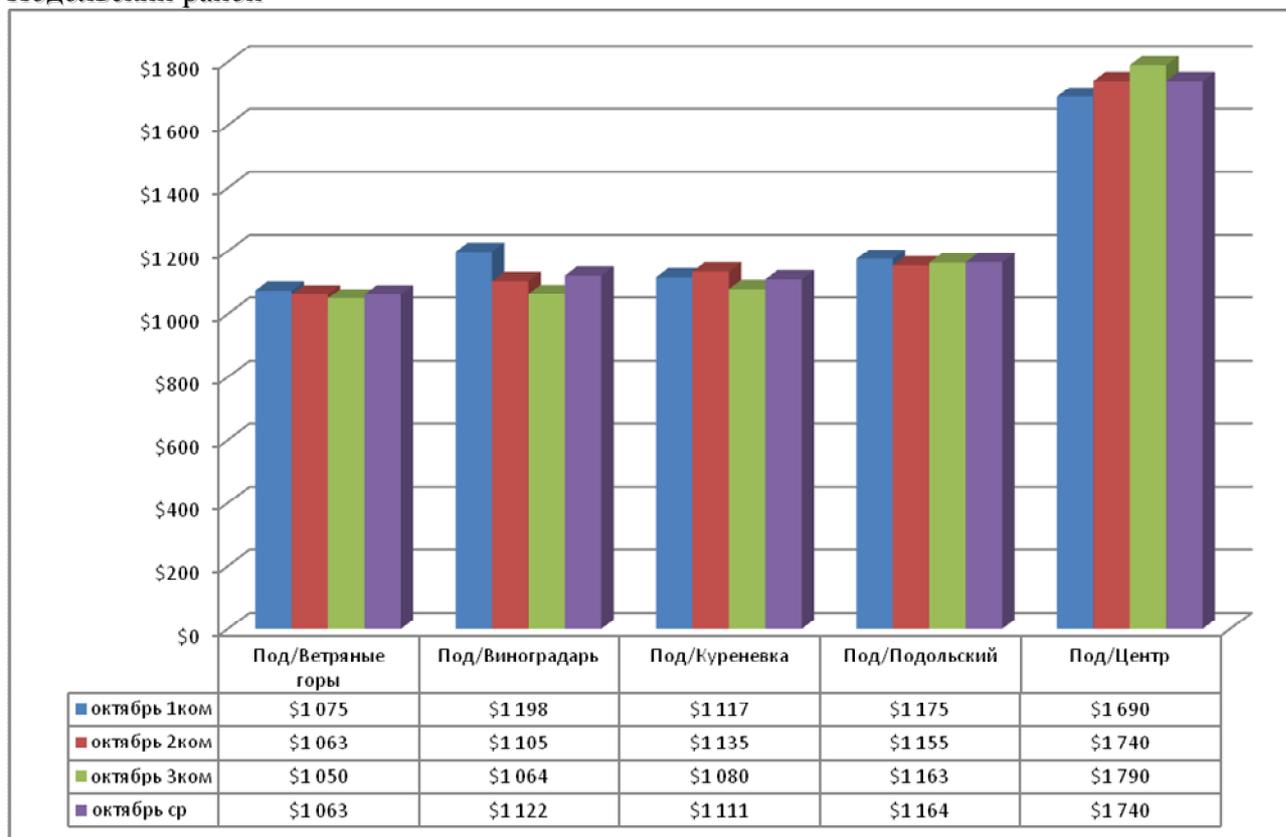
## Оболонский район



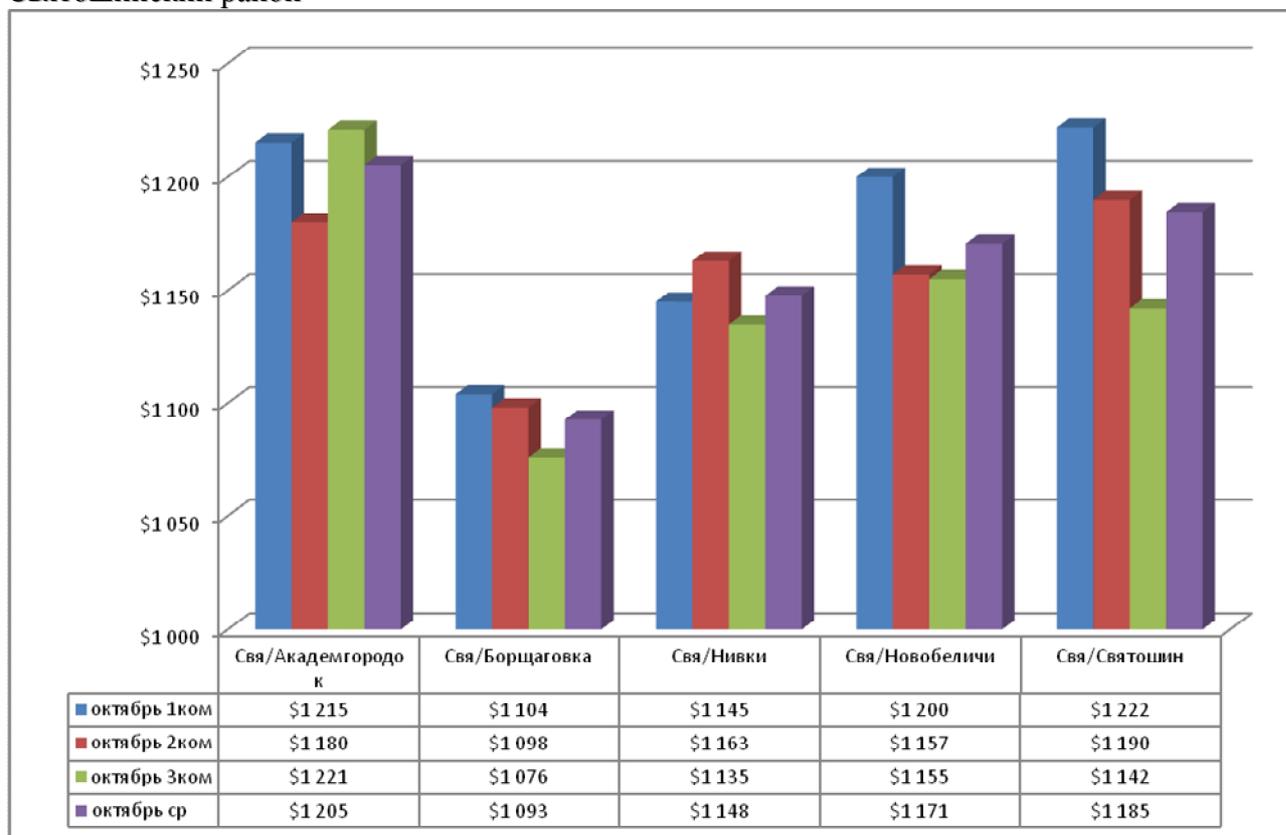
## Печерский район



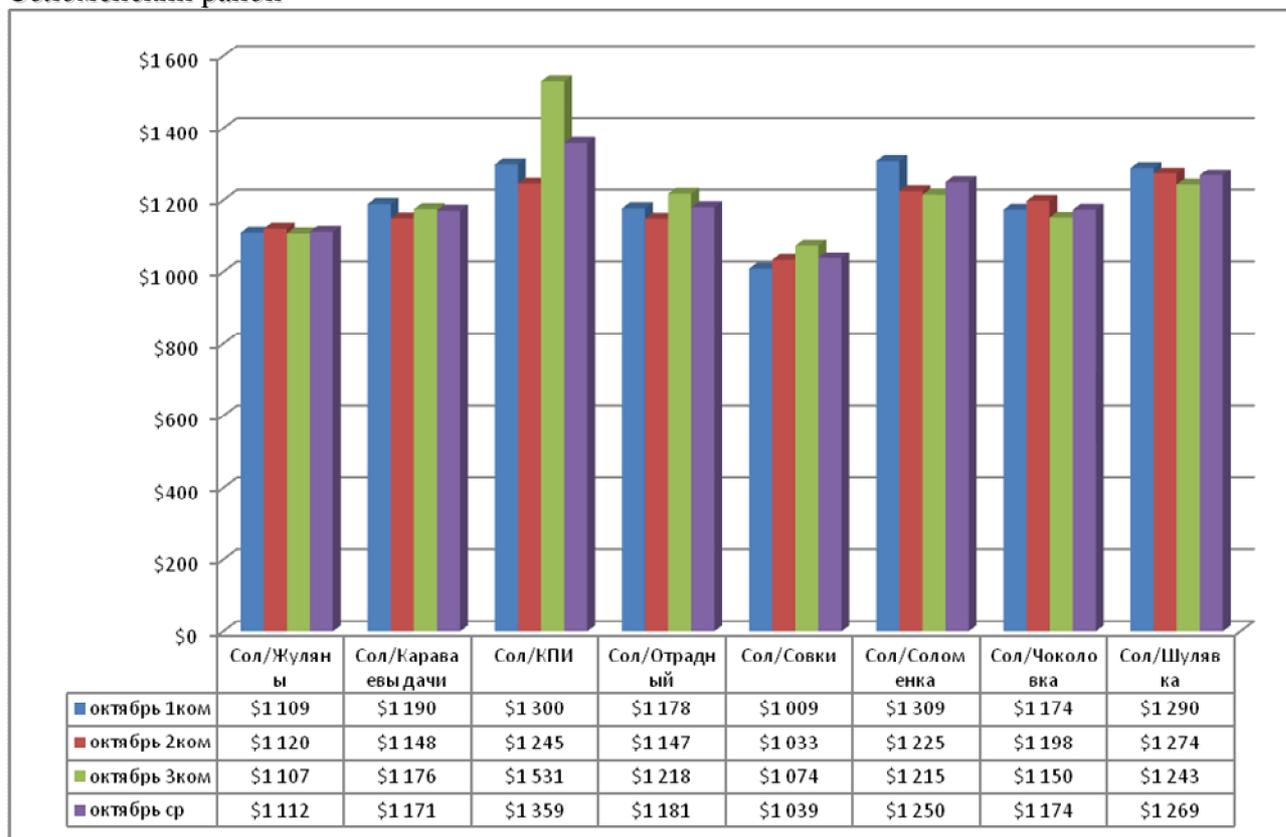
## Подольский район



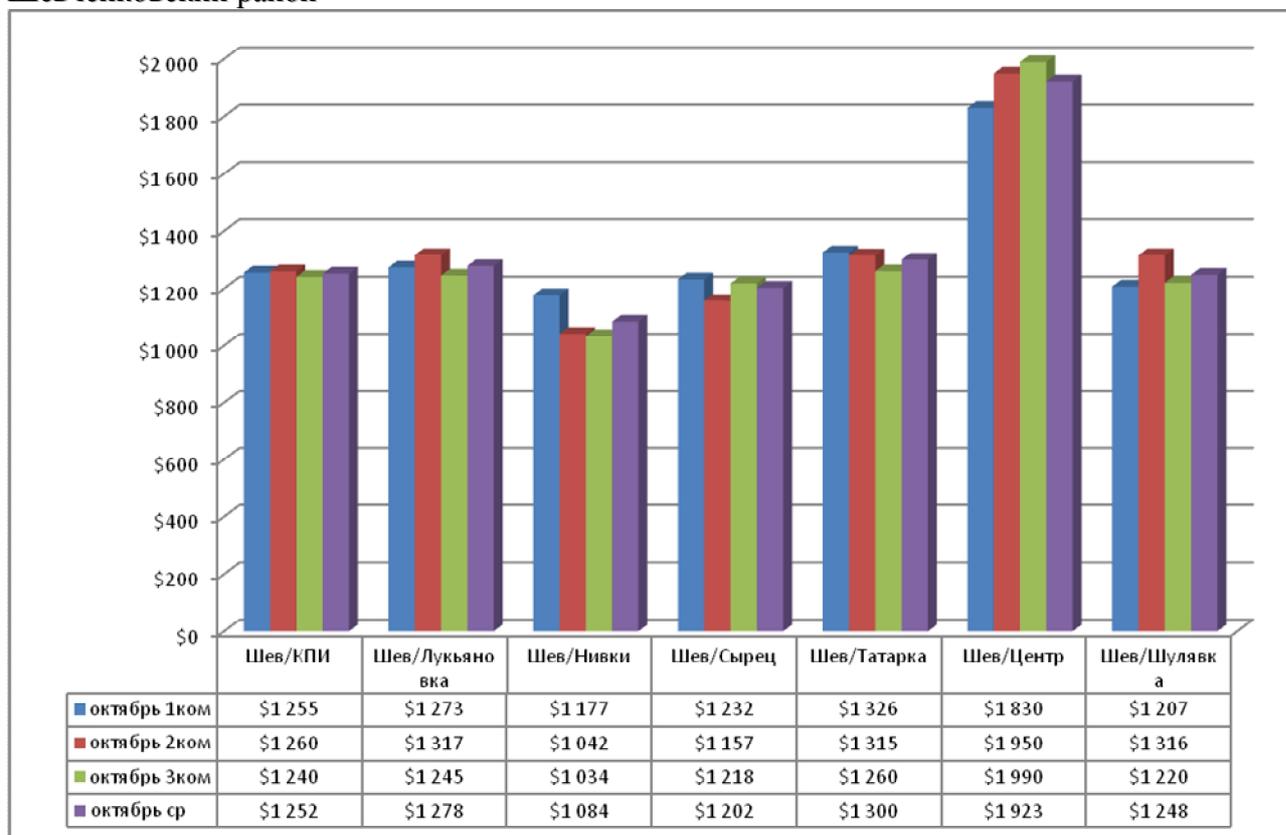
## Святошинский район



## Соломенский район

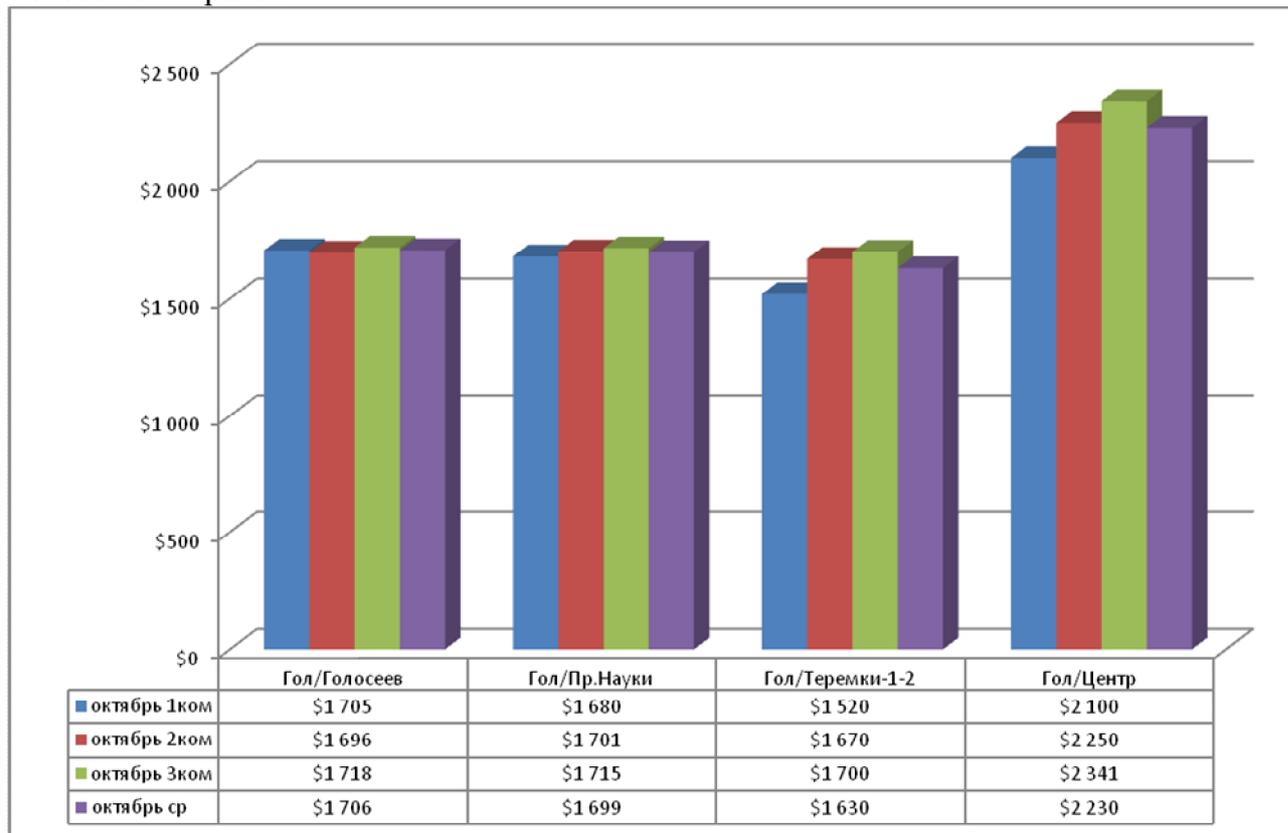


## Шевченковский район

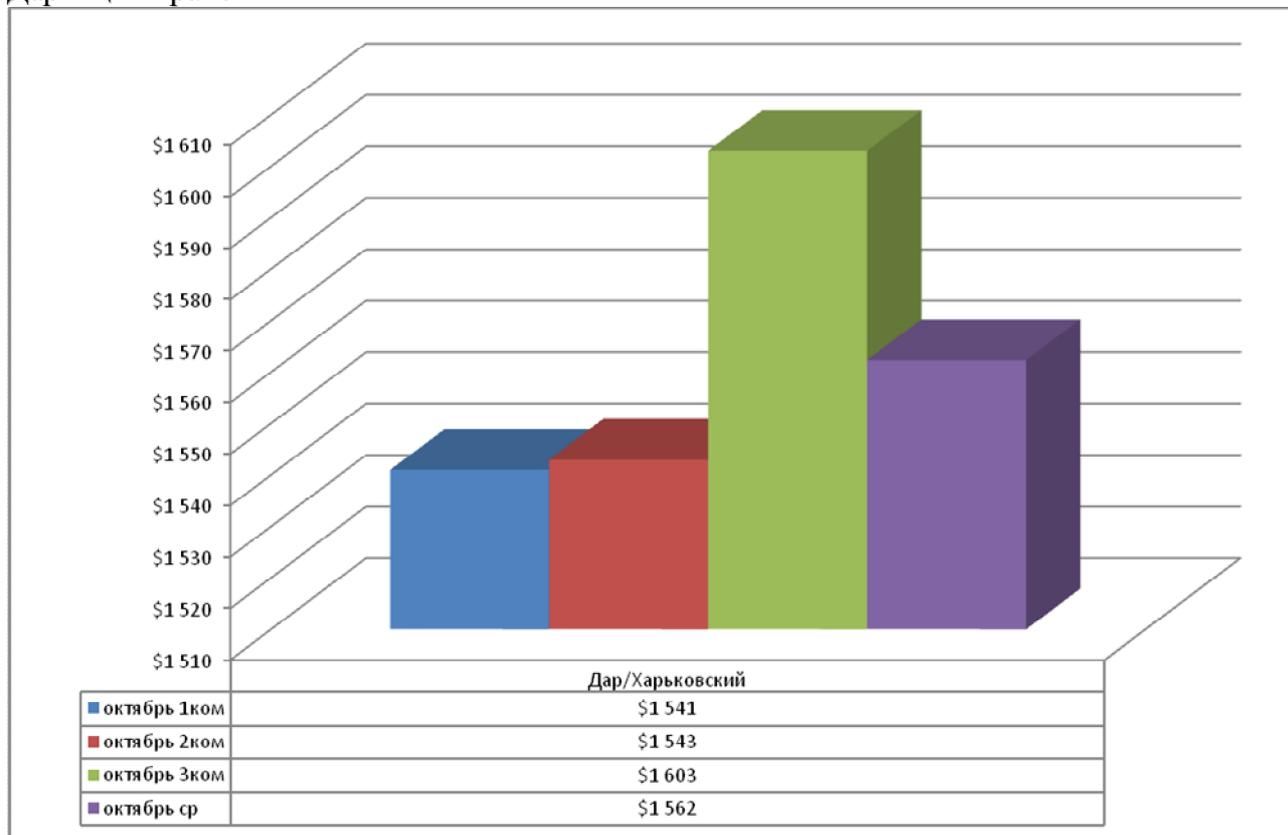


### 2.3. Жилая недвижимость. Средняя стоимость кв. м. жилой недвижимости, вторичный рынок (элит класс, бизнес класс, эконо класс).

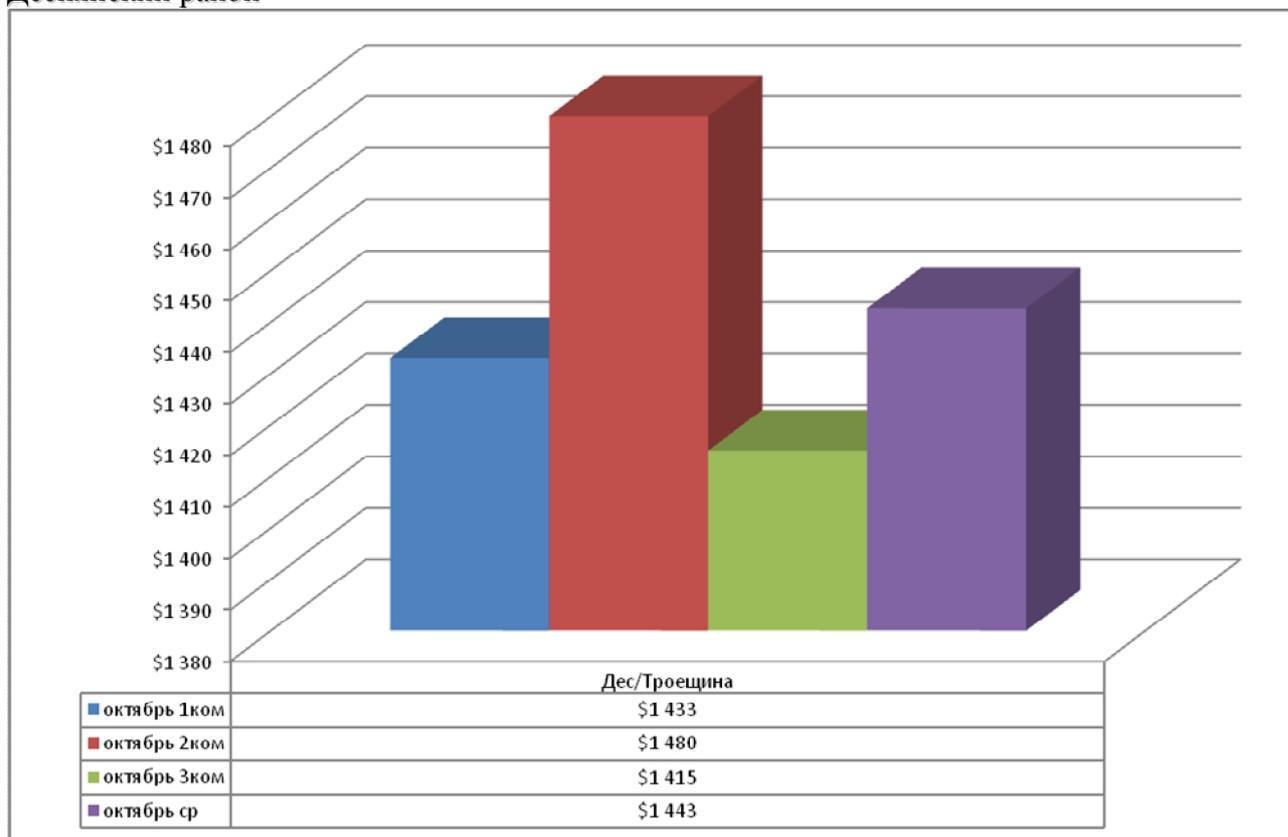
Голосеевский район



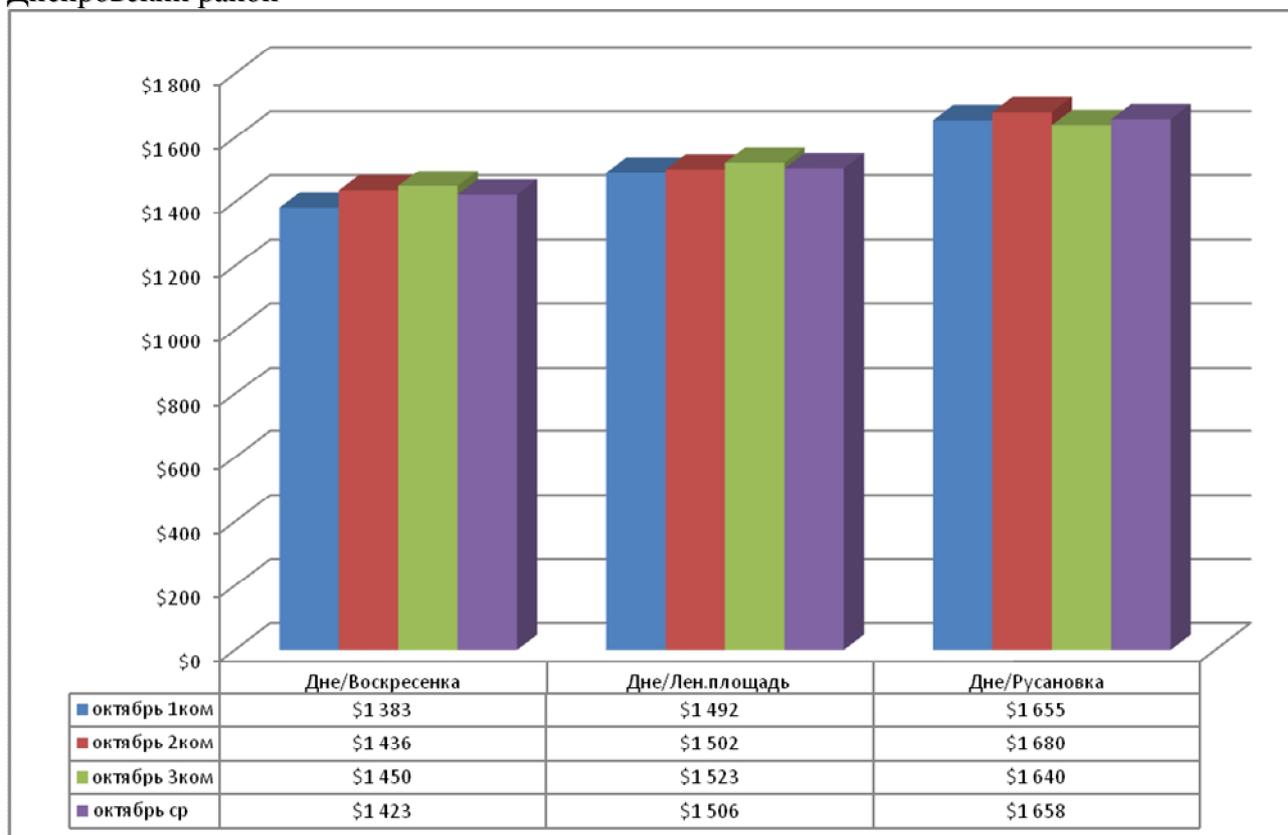
Дарницкий район



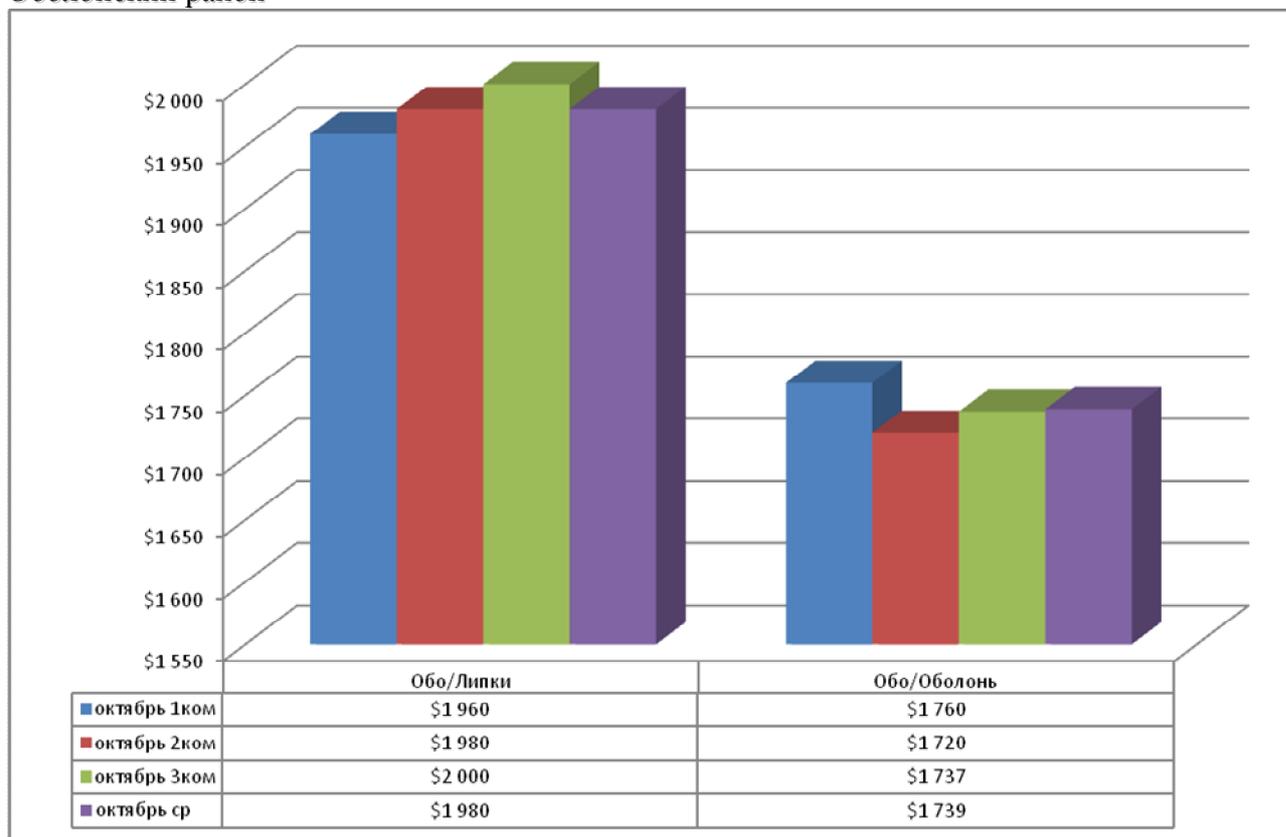
### Деснянский район



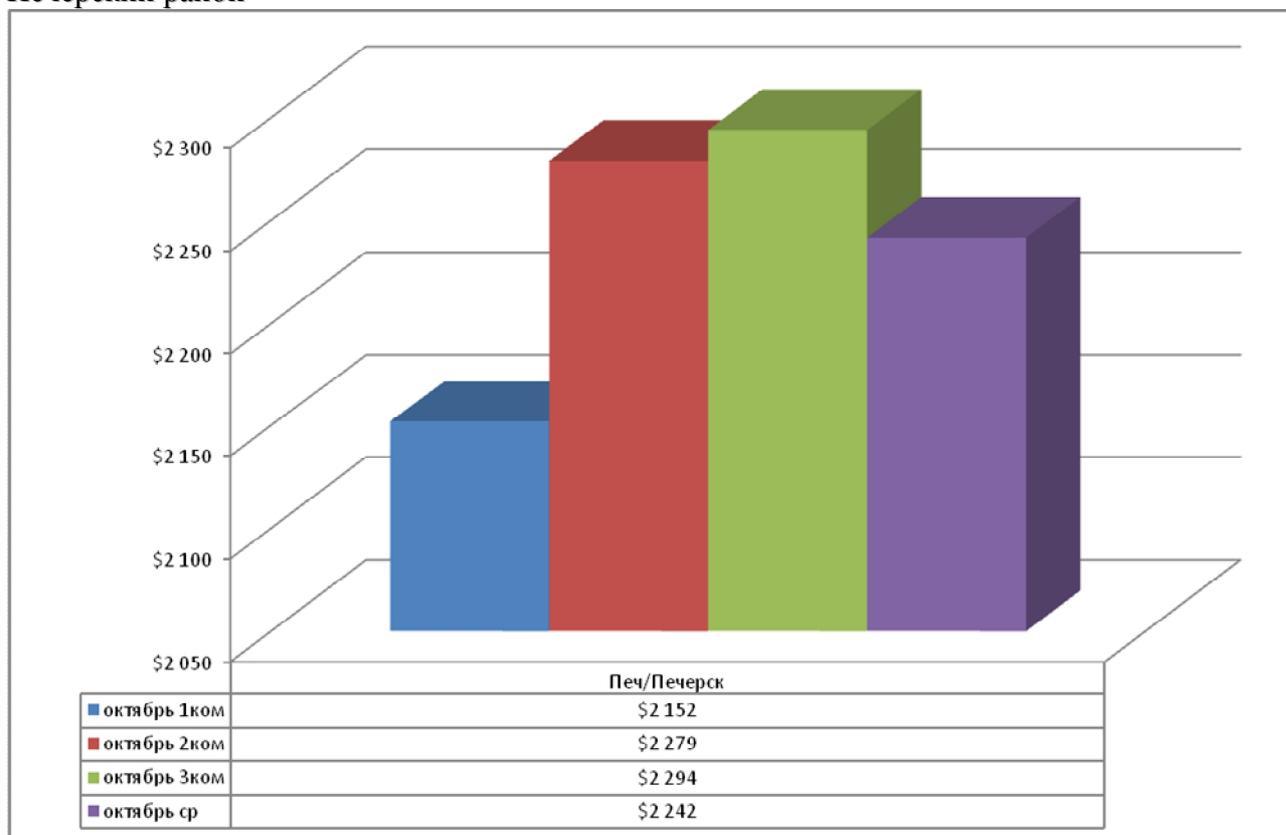
### Днепровский район



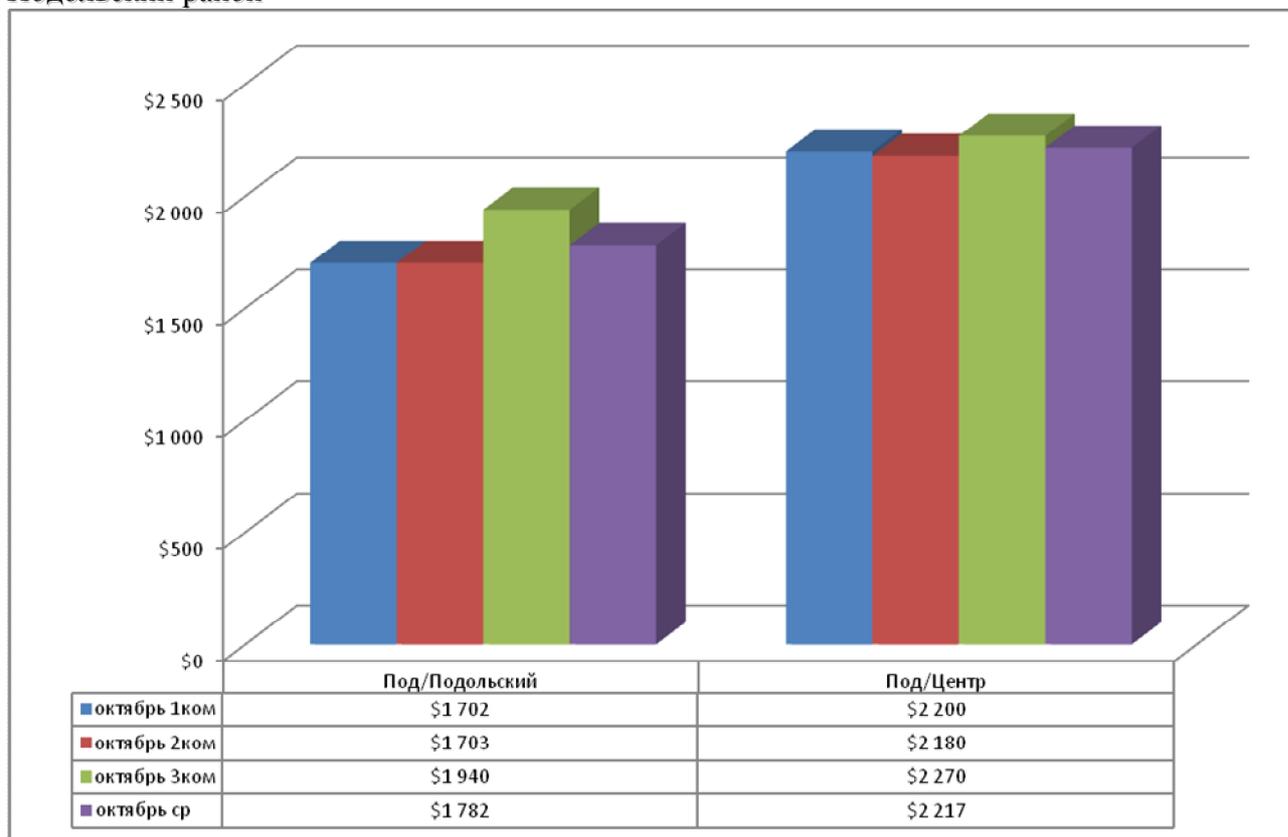
### Оболонский район



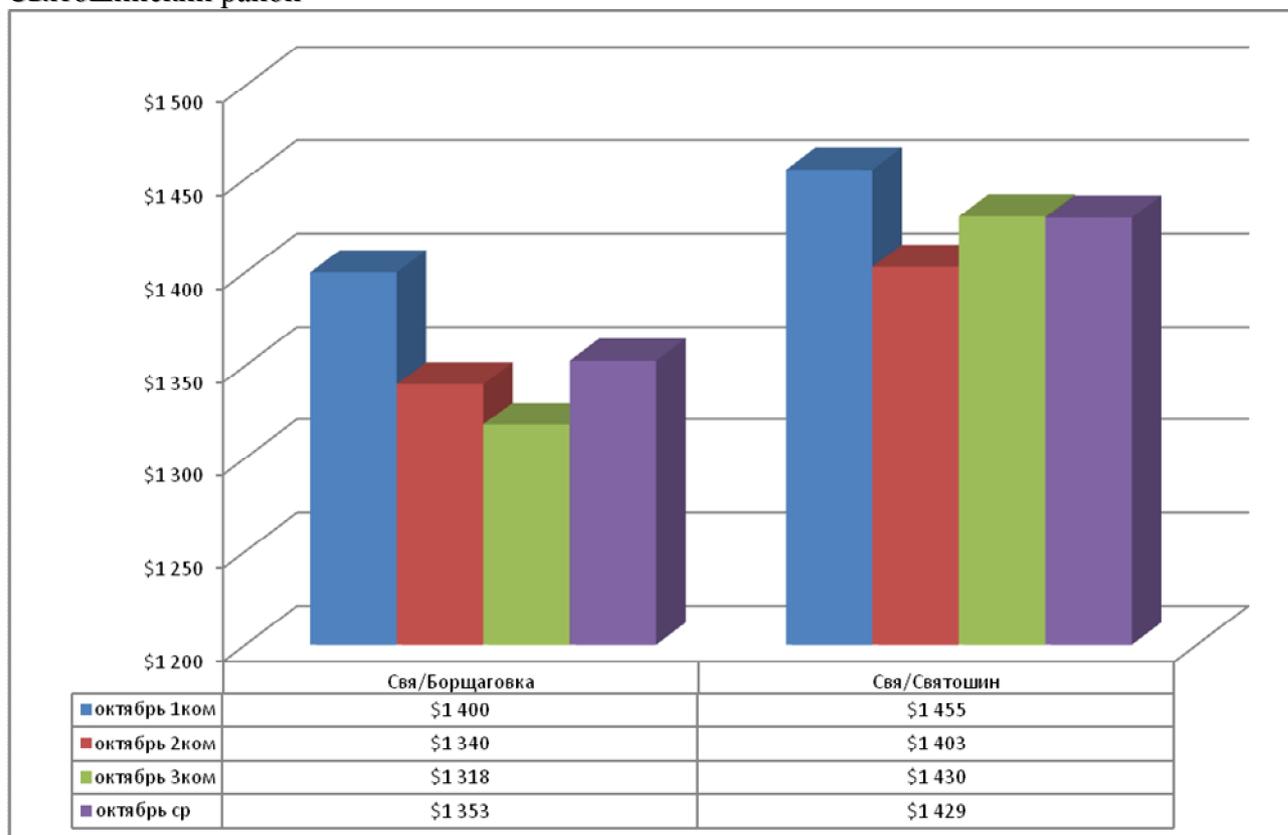
### Печерский район



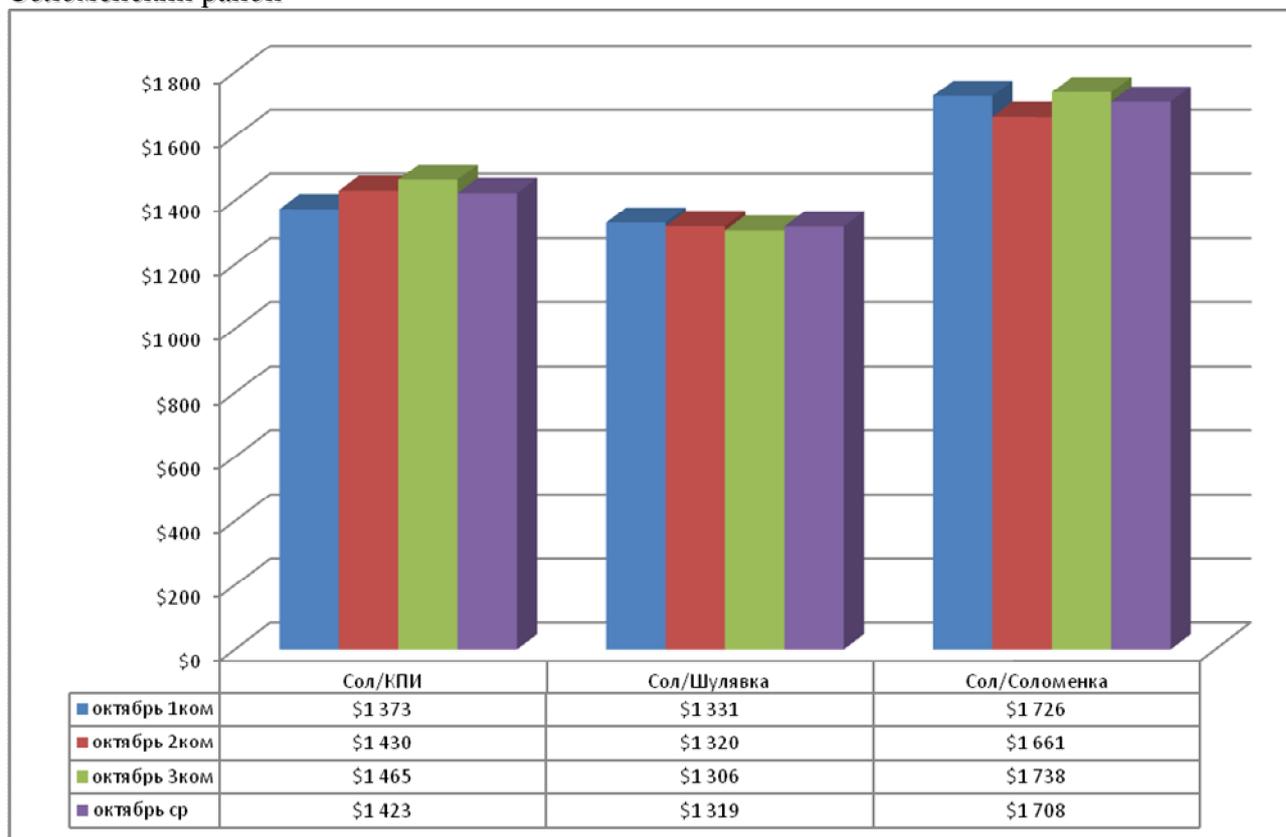
## Подольский район



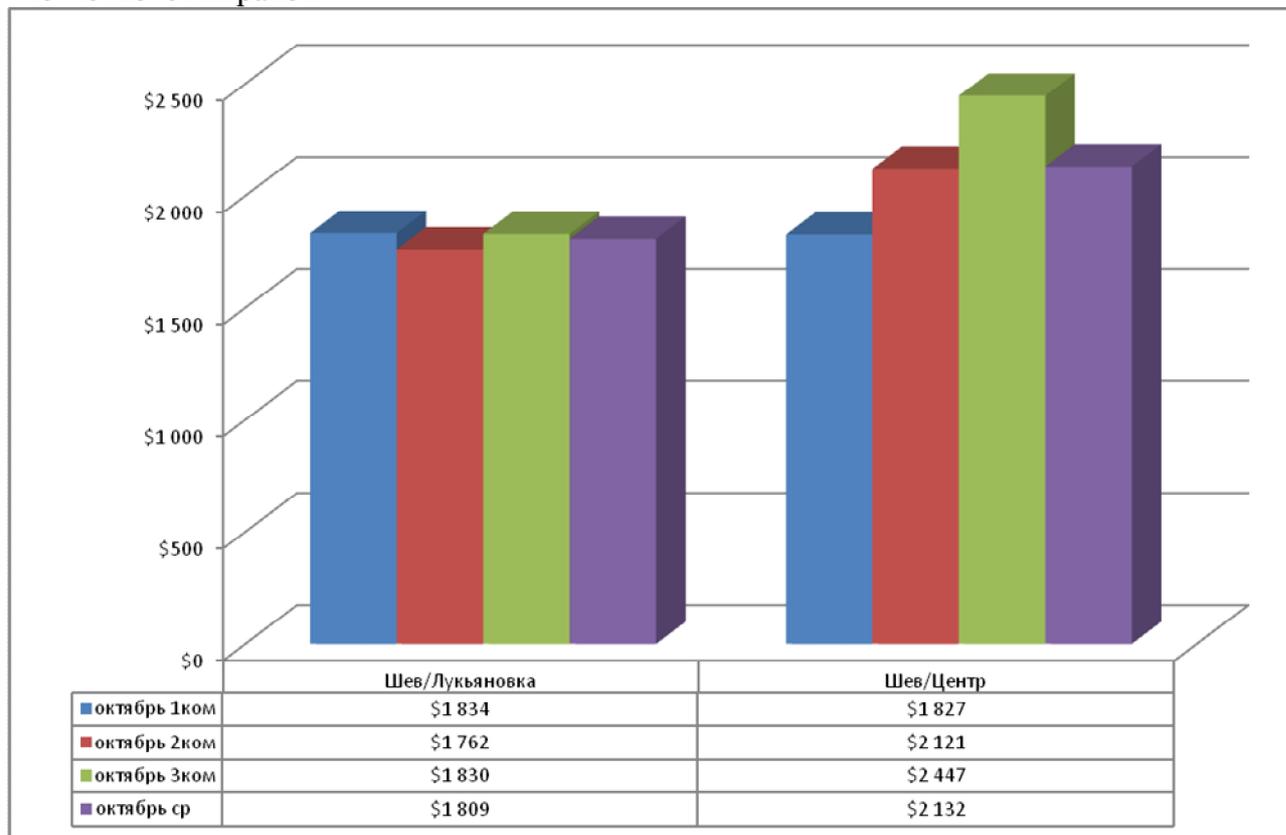
## Святошинский район



## Соломенский район



## Шевченковский район



### **3. АРЕНДА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

#### **3.1. Методика классификации офисной (коммерческой) недвижимости Украины**

Данная классификация разработана АСНрУ 2009 году. За основу взята Классификация и стандарты описания недвижимости, разработанные РГР (Российской Гильдией Риэлторов), и Американской Торговой Палатой в Украине.

##### **Коммерческая недвижимость состоит из сегментов:**

- 1) Офисная недвижимость
- 2) Торговая недвижимость
- 3) Складская недвижимость
- 4) Промышленная недвижимость
- 5) Гостиничная недвижимость

##### **Офисная недвижимость.**

Одним из наиболее активных сегментов на рынке коммерческой недвижимости является офисный сегмент.

Данный сегмент подразделяется на три категории:

- 1) профессиональные офисные помещения;
- 2) полупрофессиональные офисные помещения;
- 3) непрофессиональные, подвалы жилых домов, первые этажи квартирные офисы.

##### **Профессиональные офисные помещения.**

К профессиональным офисным помещениям относятся бизнес центры или офисные центры.

##### **Полупрофессиональные офисные помещения.**

К полупрофессиональным офисным помещениям относятся помещения в зданиях нежилого фонда. Характеризуются относительно небольшими арендными ставками, расположены, как правило, в административных зданиях и помещениях бывших НИИ. Достаточно широко представлены на рынке и востребованы представителями малого и начинающего бизнеса. В большинстве своем имеют ремонт, сервис и инфраструктуру советских времен (охрана на уровне вахтера на проходной, отсутствие или ограниченная парковка).

##### **Непрофессиональные офисные помещения, подвалы жилых домов, первые этажи квартирные офисы.**

Чаще всего такие офисы расположены на первых этажах жилых домов, в квартирах с «офисным ремонтом», и, как правило, не переведены из жилого в нежилой фонд.

Пользуются популярностью у представителей малого и среднего бизнеса из числа компаний, работающих в сфере услуг, либо для размещения офисов «закрытого» типа.

## Классификация офисных помещений.

### Класс А. Профессиональные офисные помещения

Офисные здания класса А. должны соответствовать **10 обязательным критериям.**

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	Бизнес Центр
2	Возраст здания	С 2005 года. Новое строительство
3	Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом.
4	Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металло-каркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии).
5	Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение соотношения между колоннами и окнами, обеспечивающее гибкость планировки.
6	Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление. Отдельная, четко обозначенная входная группа с фойе в офисную часть здания.
7	Инженерия	Инженерия высококачественная, зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха (как правило, осуществляется при помощи четырехтрубных фэнкойлов). Современные системы безопасности здания; UPS. (источник бесперебойного питания). Энергоснабжение из расчета, по меньшей мере, 50 Вт на 1 м.2 арендуемых площадей при полном освещении и подключенном оборудовании, обеспеченное электроснабжением по I категории, либо при помощи дизель-генератора.
8	Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха. Оптоволоконные цифровые телефонные линии, ISDN.
9	Паркинг	Достаточное количество машиномест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений.
10	Управление заданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации.

### Класс В. Профессиональные офисные помещения

Офисные здания класса В. должны соответствовать **7 обязательным критериям.**

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	Бизнес центр, или Офисное здание.
2	Возраст здания	С 2000 года. Бизнес - центры после 7-10 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки.
3	Расположение	Несоответствие некоторым требованиям к классу А.
4	Конструктивные решения	Монолитно - каркасные, металло - каркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков.
5	Инженерия	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания).
6	Паркинг	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест.
7	Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.

### Класс С. Полупрофессиональные офисные помещения

Офисные здания класса С. должны соответствовать **6 обязательным критериям**.

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	Офисные здания.
2	Возраст здания	До 2000 года. Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения.
3	Расположение	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд).
4	Инженерия	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит - системы кондиционирования воздуха.
5	Паркинг	Недостаточное количество машиномест.
6	Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

### Класс D. Полупрофессиональные офисные помещения

Офисные здания класса D. должны соответствовать **4 обязательным критериям**

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	Нежилые помещения в административно - офисных зданиях, научно - исследовательских институтах, приспособленные под офисы.
2	Возраст здания	До 2000 года. Более 20 лет.
3	Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт.
4	Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации.

### Класс E. Непрофессиональные офисные помещения

Офисные здания класса E. первые этажи, квартирные офисы, подвалы жилых домов.

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов, бывшие детские сады и т.д.).
2	Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт помещений.
3	Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации.

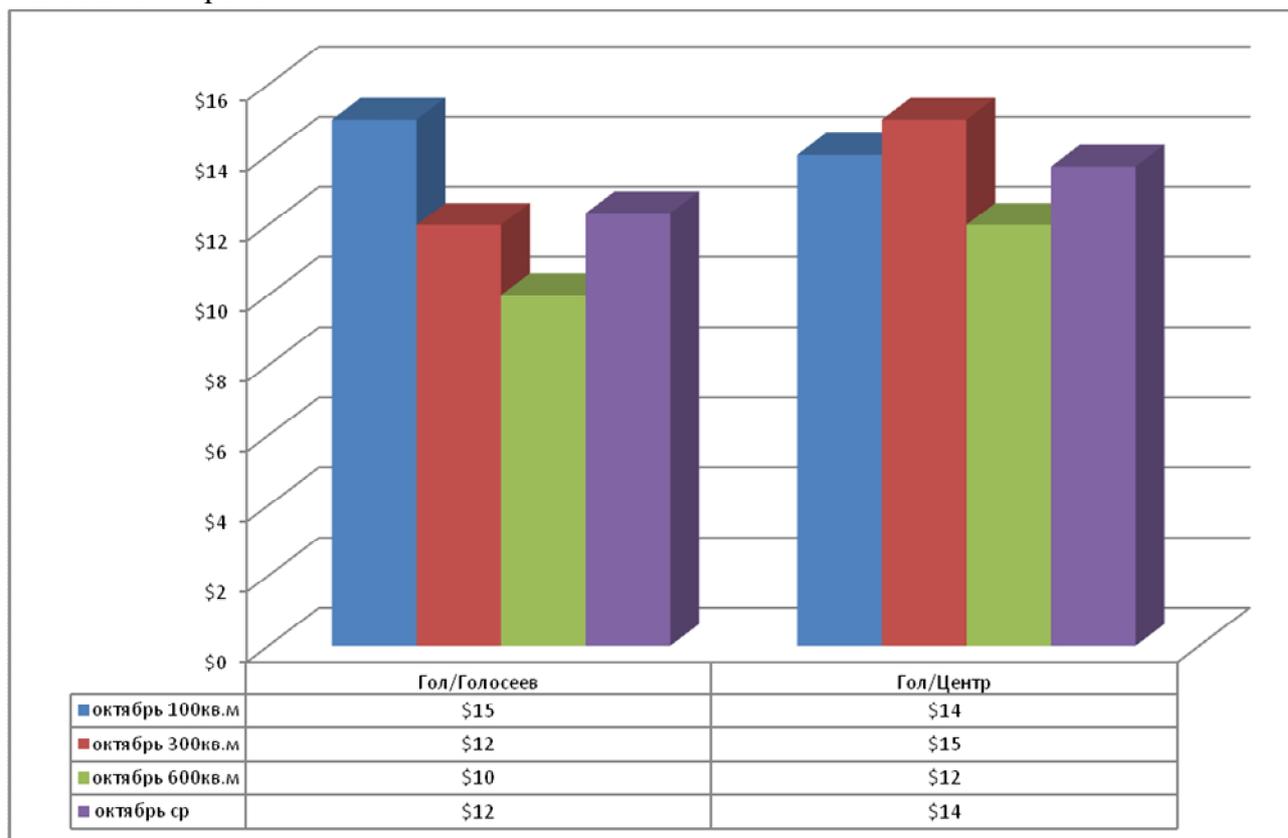
### Класс F. Непрофессиональные офисные помещения

Офисные здания класса F. первые этажи, квартирные офисы, подвалы жилых домов.

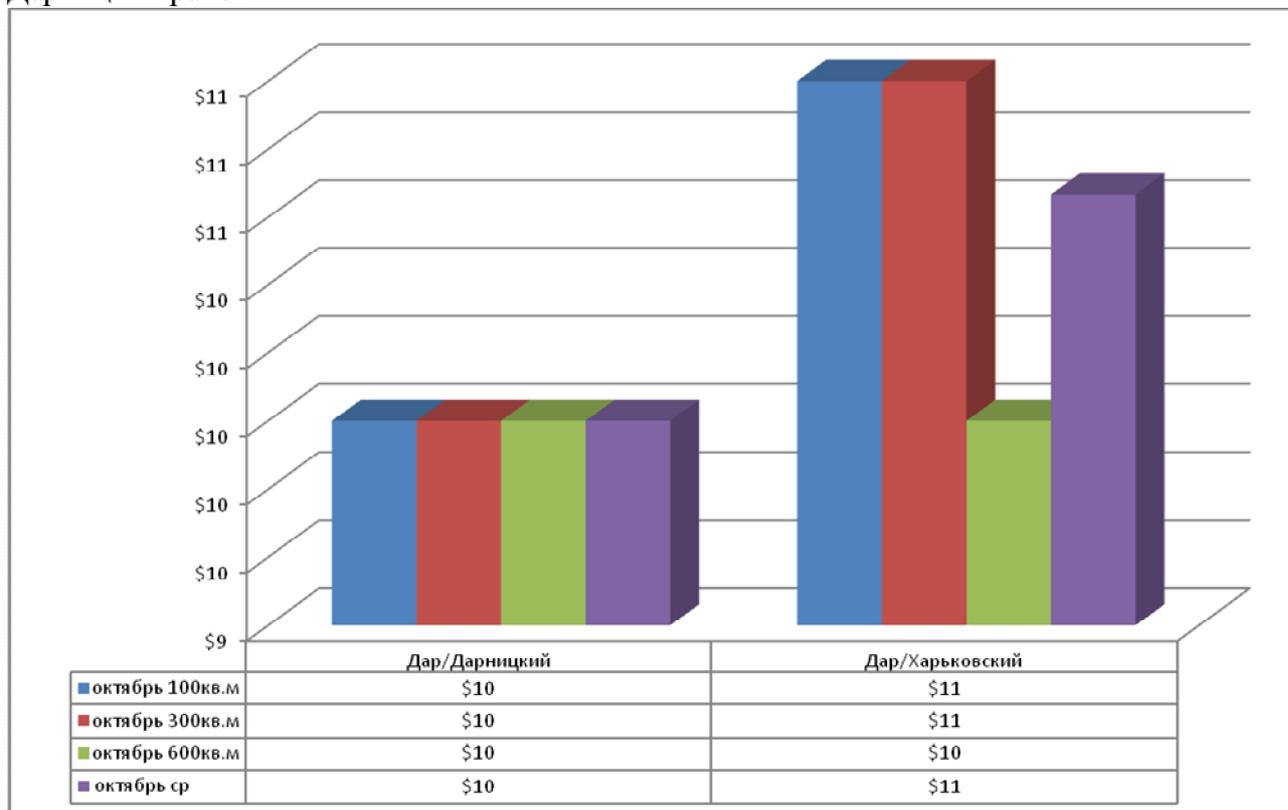
№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	То же, что класс E, но не приспособленные под офисы и без ремонта.
2	Архитектура и отделка	Требуется реконструкция и ремонт помещений.
3	Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации.

### 3.2. Средняя арендная ставка кв. м. офисных помещений класса С – F (офисы от 50 до 600 кв.м.).

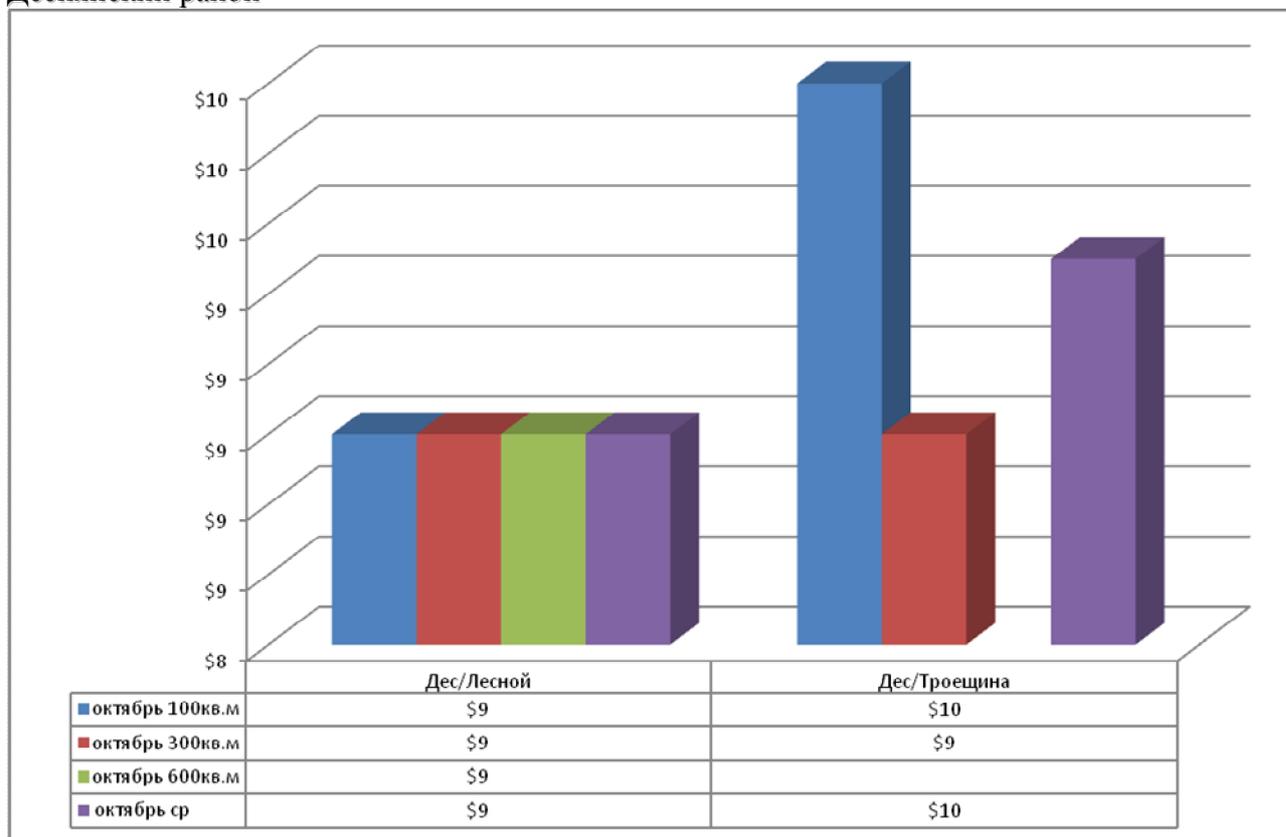
Голосеевский район



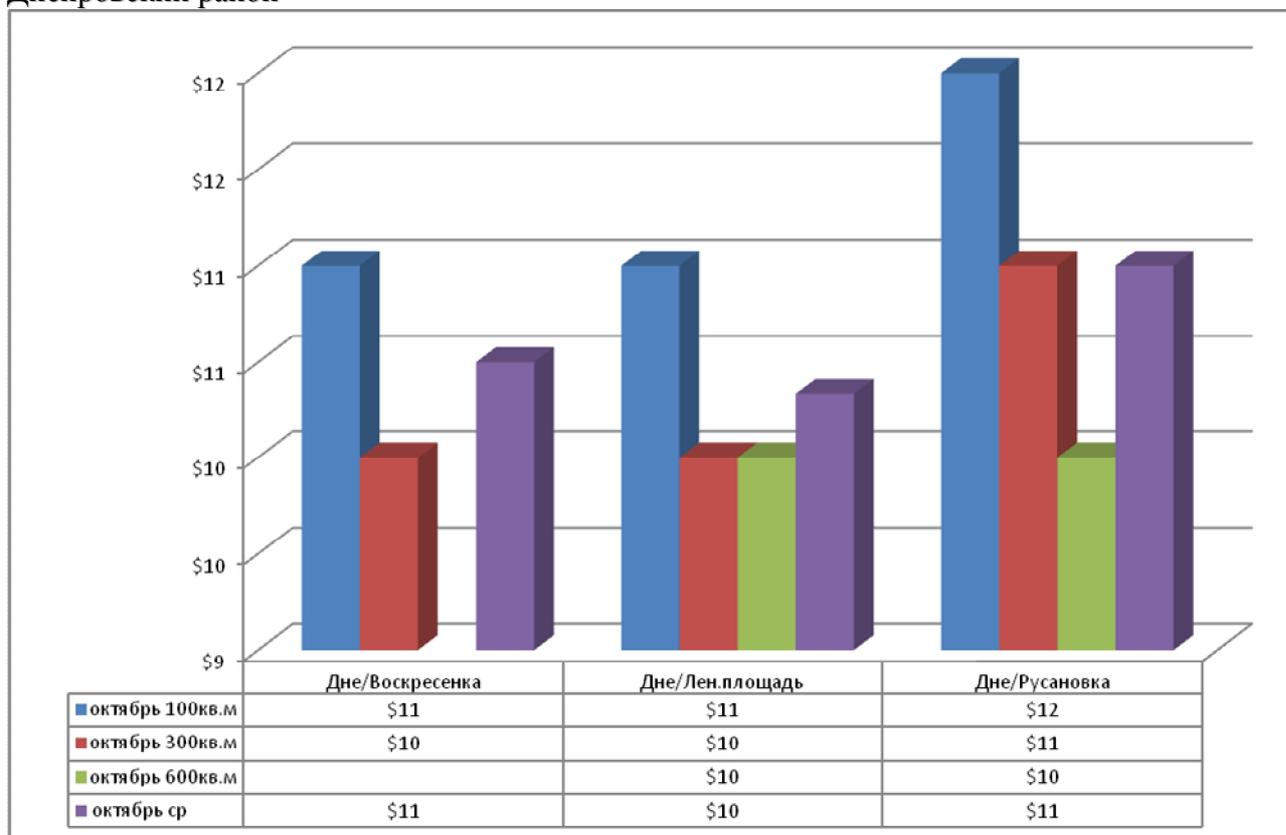
Дарницкий район



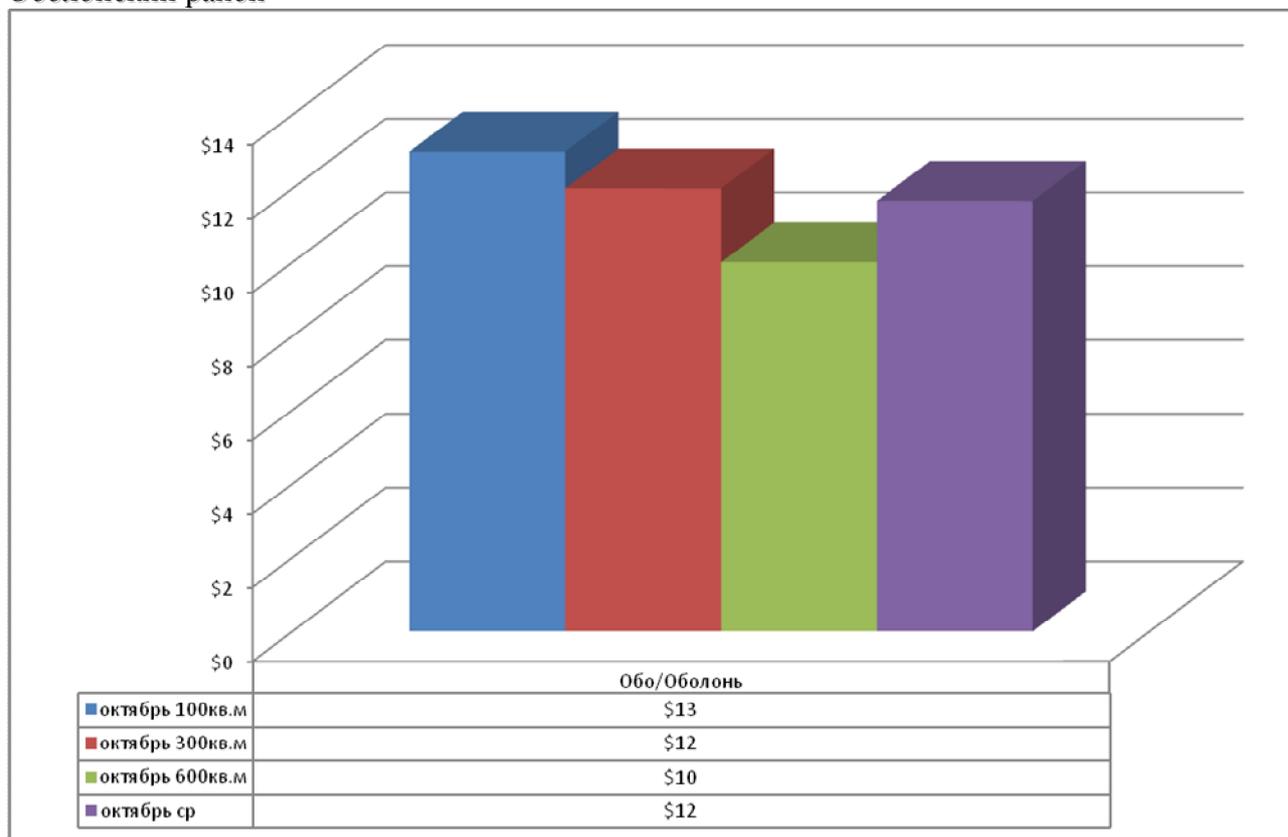
### Деснянский район



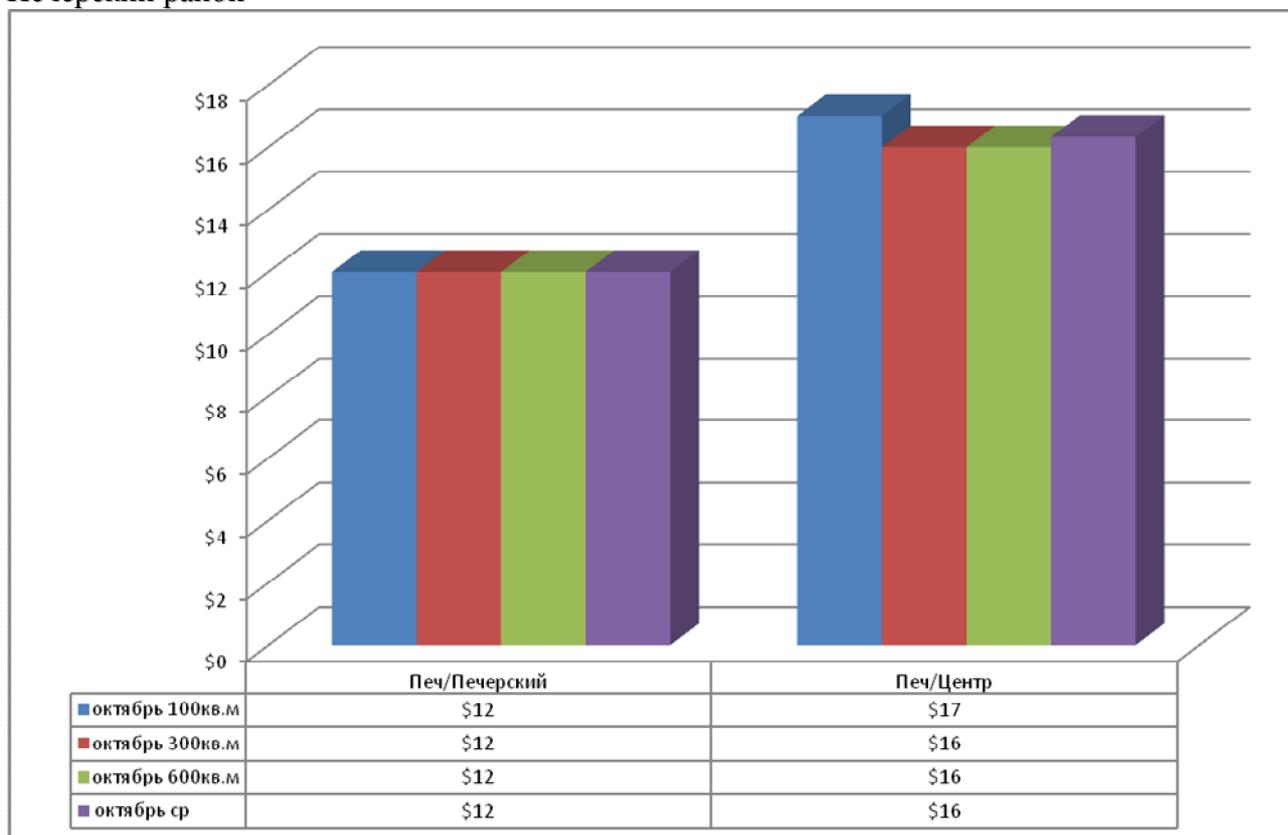
### Днепровский район



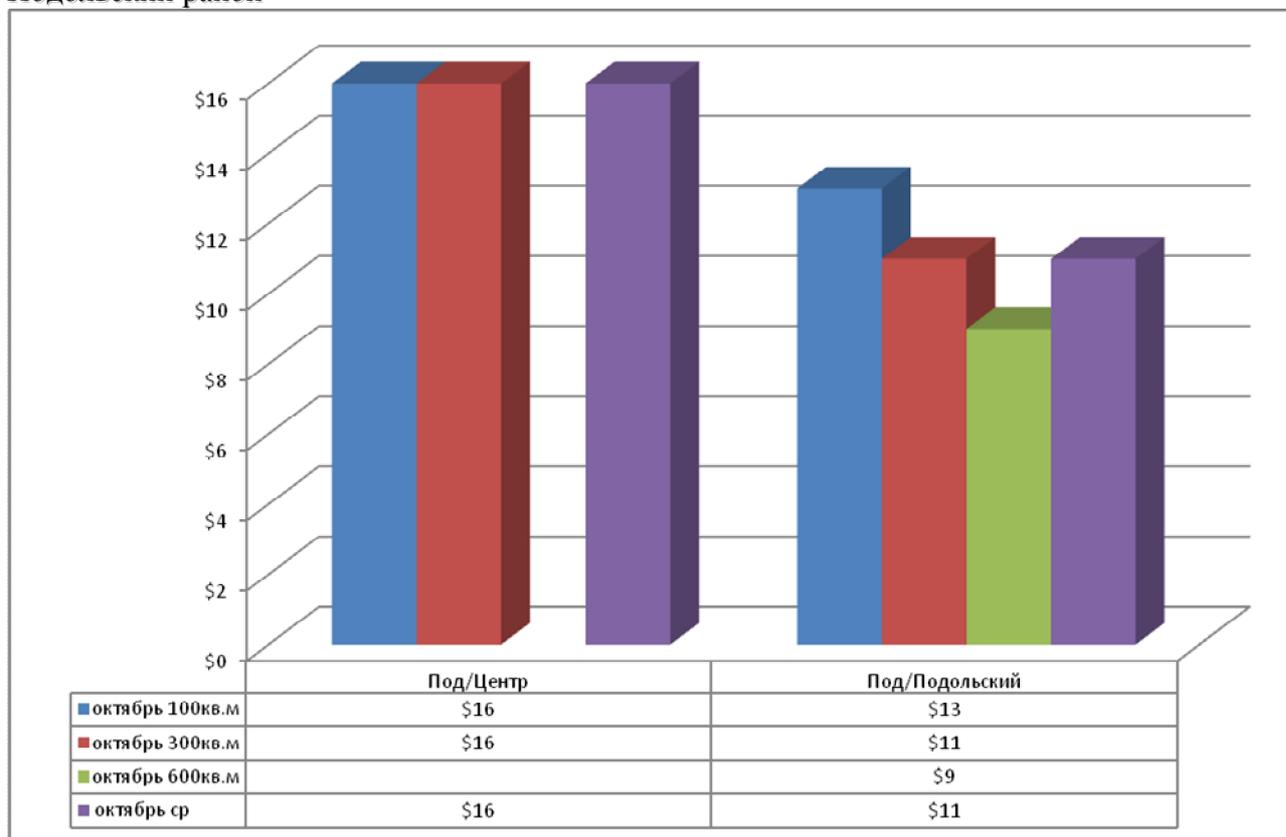
## Оболонский район



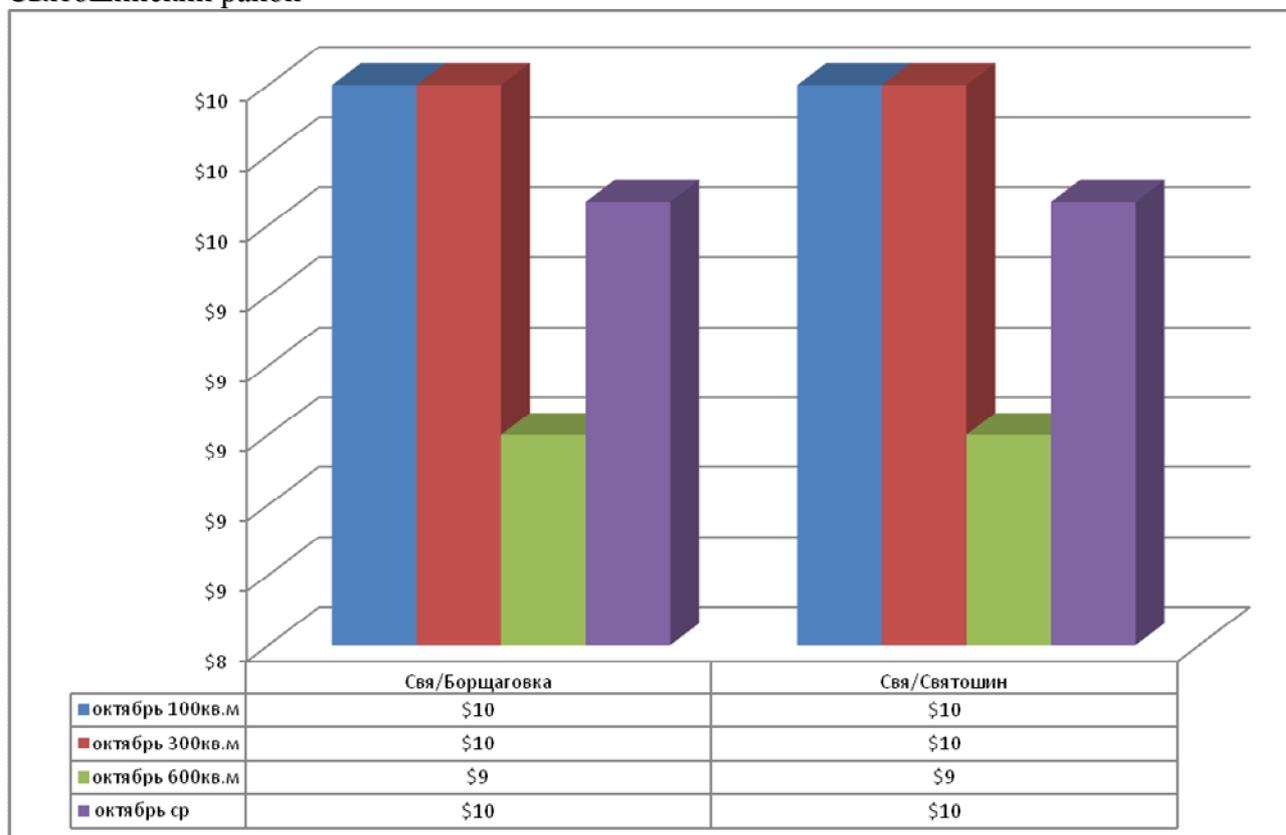
## Печерский район



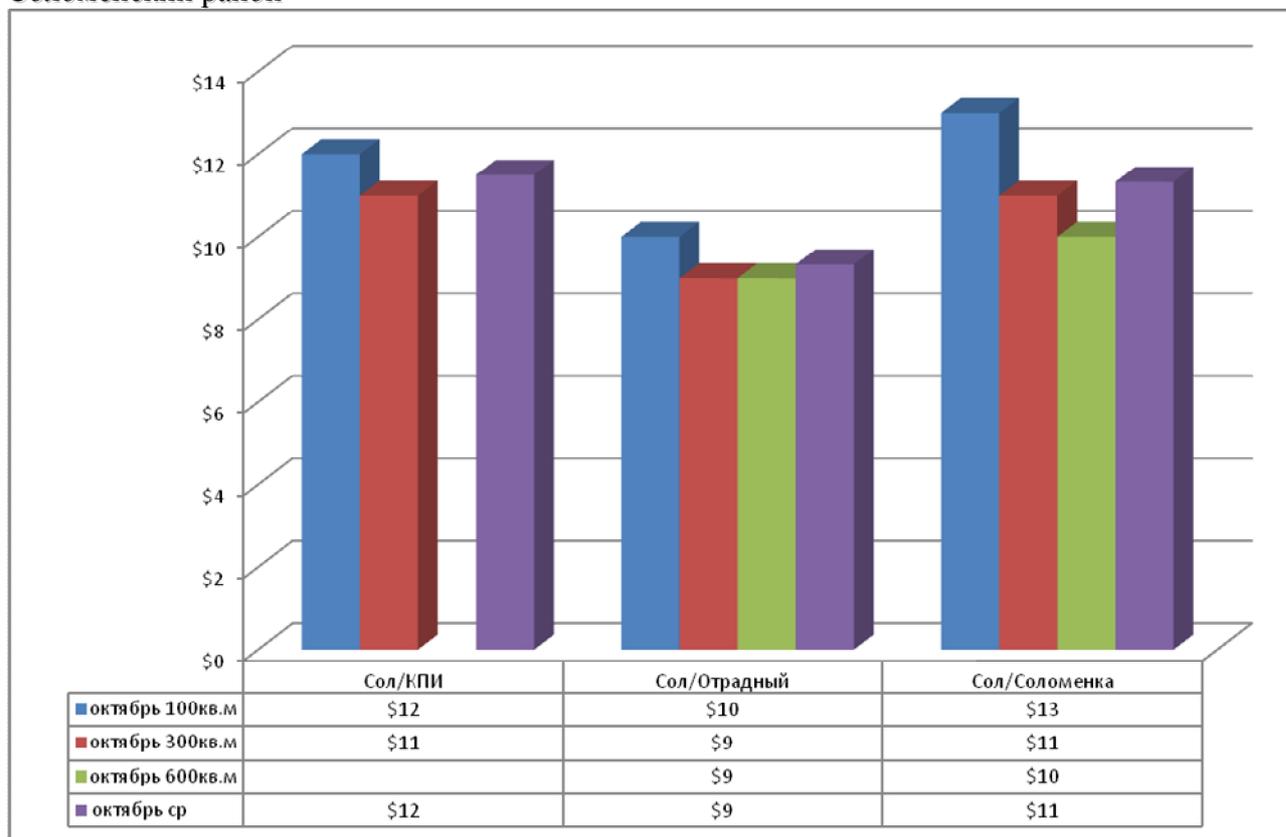
## Подольский район



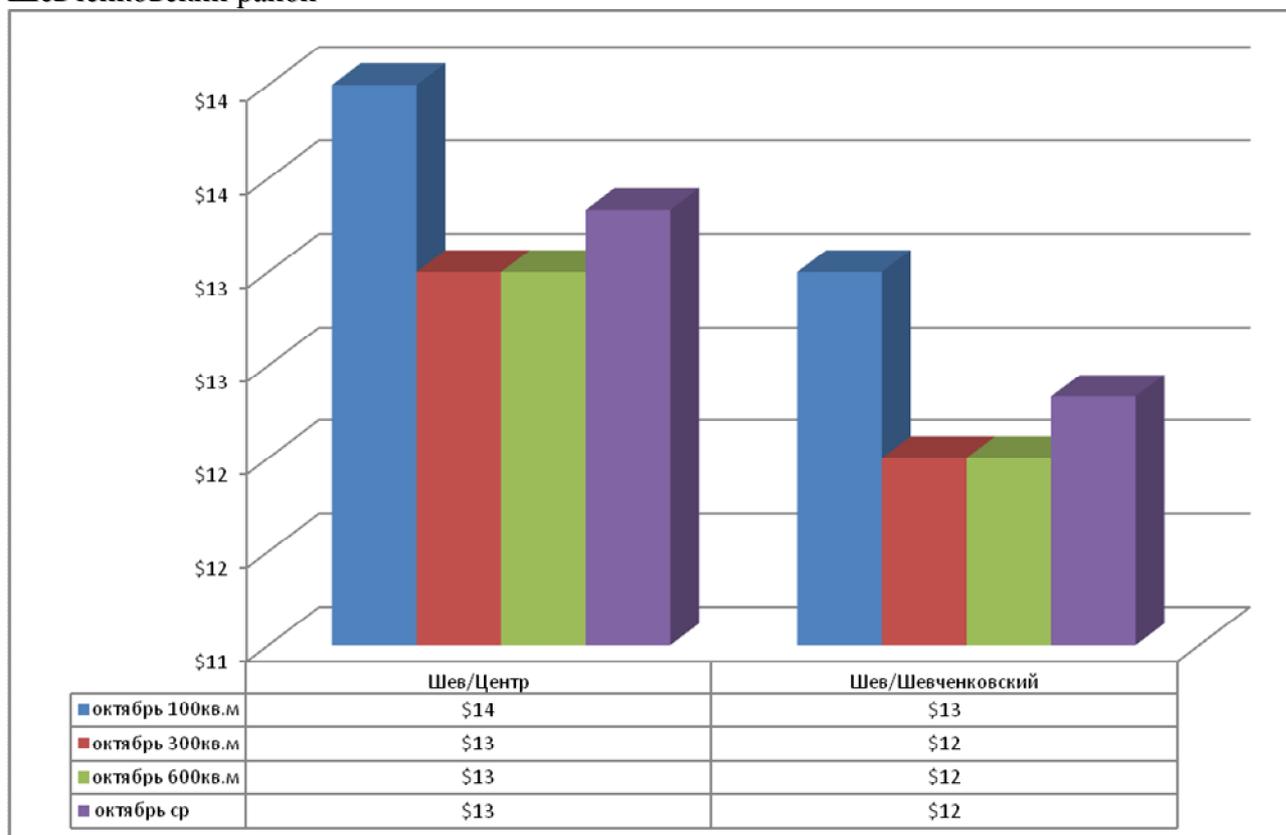
## Святошинский район



## Соломенский район



## Шевченковский район



## 4. АРЕНДА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### 4.1. Методика классификации торговой, (коммерческой) недвижимости Украины

Комитетом по статистике аналитике и ИТ технологиям АСНрУ был разработан классификатор и стандарты описания торговой недвижимости, за основу взяли классификацию и стандарты описания, разработанные РГР (Российской Гильдией Реэлторов).

#### Классификация Торговой недвижимости

Все типы торговых центров служат различным покупательским нуждам и классифицируются в зависимости от размера центра, местоположения и арендаторов, торговых операторов, присутствующих в них. Часто при определении типа торгового центра учитываются и группы потребителей или целевые покупатели.

Класс 1. Торгово-Развлекательный Комплекс ТРК ТЦ межрайонный.

Класс 2. Торгово-Развлекательный Комплекс ТРК ТЦ районный.

Класс 3. Отдельное здание, магазин (супермаркет, универсам, магазин, бутик).

Класс 4. Отдельное здание, магазин (салон, мебельный центр, техноцентр, детский мир).

Класс 5. Универмаг, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, аптека и т.д.

Класс 6. Пристройка, павильон, магазин, «стекляшка», киоск (малые формы).

#### Небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона.

Класс 7. Бутик.

Класс 8. Нежилые помещения свободного назначения (отремонтированные).

Класс 9. Нежилые помещения свободного назначения (без ремонта).

Класс 10. Нежилые помещения свободного назначения Кафе Бары.

Класс 11. Нежилые помещения свободного назначения Рестораны.

#### Класс 1

##### (shopping centers – 1)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК). Торгово-развлекательный комплекс (ТРК). Торговый центр (ТЦ) межрайонный. Мегамолл, гипермолл.
2	Товарная специализация	Смешанные — все виды товаров (без элитных групп).
3	Основной потребитель	Средний класс.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Современный комплекс капитальных зданий модной архитектуры, соответствующей окружающей застройке. Качественная отделка с применением ярких пластмасс, стекла, синтетических материалов.
5	Планировочные решения	Оптимальные (атриум, галереи, холлы, эскалаторы).
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Максимально широкое развитие дополнительных услуг и сервиса, в том числе развлекательного. Развлекательные центры, мультиплексы, фуд-корты, луна-парк, боулинг, детская площадка, каток. Внутримагазинный транспорт, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники, офисные помещения и гостиница и т.п.
7	Расположение	У вокзалов, на главных транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта.
8	Паркинг	Охраняемые стоянки (не менее 1 на 50 кв. м. торговой площади).
9	Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации.

#### Класс 2

##### (shopping centers – 2)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК) Торговый центр (ТЦ) Гипермаркет (районный).
2	Товарная специализация	То же, что в классе 1
3	Основной потребитель	То же, что в классе 1
4	Конструктив, архитектура и отделка	То же, что в классе 1
5	Планировочные решения	То же, что в классе 1
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса. Химчистка, фотолаборатория, банкомат, обменный пункт, бар, кафетерий. Парикмахерская, солярий, аптечный киоск, упаковка подарков. Обслуживание кредитных карт, детская игровая комната, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники и др.
7	Расположение	На главных площадях и транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта.
8	Паркинг	Охраняемые стоянки.
9	Управление зданием	То же, что в классе 1

### Класс 3

#### (street retail - 1)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Отдельное здание – магазин. Супермаркет, универсам, магазин, бутик.
2	Товарная специализация	Универсальные — все виды продовольственных либо непродовольственных товаров (от массовых до элитных).
3	Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций
4	Конструктив, архитектура и отделка	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном этаже). Качественная реконструкция и отделка.
5	Планировочные решения	Удобная организация потока покупателей.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса. Обменный пункт, бар, кафетерий, аптечный киоск, упаковка подарков. Обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.
7	Расположение	Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов («проходимое место»).
8	Паркинг	Наличие парковки.
9	Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и Эксплуатация здания

### Класс 4

#### (street retail - 2)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Отдельное здание – магазин. Салон, мебельный центр, техноцентр, детский мир и т.д.
2	Товарная специализация	Комбинированные — реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса.
3	Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном или нижнем этаже). Качественная реконструкция и отделка. Hi - tech, модные стили, модные материалы.
5	Планировочные решения	Удобная организация потока покупателей.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие некоторых дополнительных услуг и сервиса. Обменный пункт, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.
7	Расположение	Расположение на транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов («проходимое место»).
8	Паркинг	Наличие парковки.
9	Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

## Класс 5

### (market store in building)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Универмаг, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, аптека и т.д.
2	Товарная специализация	Универсальные либо специализированные на отдельных товарных группах в средней и нижней ценовой нише.
3	Основной потребитель	Жители данного района.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Нижние этажи в жилом или офисном здании либо отдельно стоящее здание. Стандартный косметический ремонт.
5	Планировочные решения	Требования не предъявляются.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требования не предъявляются.
7	Расположение	Расположение на транспортных артериях, улицах, площадях
8	Паркинг	Требования не предъявляются.
9	Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

## Класс 6

### (магазин на углу)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Пристройка, Павильон. Магазин, «стекляшка», киоск (малые формы) небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона.
2	Товарная специализация	Специализированные и узкоспециализированные товарные группы в нижней ценовой нише (включая дешевый импорт, подделки).
3	Основной потребитель	Пассажиры метрополитена, прохожие, туристы. Жители микрорайона, пенсионеры, нижние доходные группы населения
4	Конструктив, архитектура и отделка	Требования не предъявляются.
5	Планировочные решения	Требования не предъявляются.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требования не предъявляются.
7	Расположение	У станций метро, на рынках, на улицах и площадях, пешеходных туристских маршрутах. Внутри микрорайона, двора.
8	Паркинг	Требования не предъявляются.
9	Управление зданием	Требования не предъявляются.

## Класс 7

### (Бутик)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Бутик.
2	Товарная специализация	Узкоспециализированные товары одной знаковой фирмы мирового класса, наивысшей ценовой ниши.
3	Основной потребитель	Элита.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Помещение небольшого объема в элитном доме, изысканная классика, натуральные материалы.
5	Планировочные решения	Требования не предъявляются.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требования не предъявляются.
7	Расположение	На улицах и в районах с элитной застройкой.
8	Паркинг	Наличие парковочных мест.
9	Управление зданием	Профессиональное управление, круглосуточная охрана, видеонаблюдение.

## Класс 8

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения (отремонтированные).
2	Товарная специализация	Не определено.
3	Основной потребитель	Не определено.
4	Конструктив, архитектура	Первые этажи и подвалы жилого дома. Более или менее качественный

	и отделка	ремонт. Наличие витрин.
5	Планировочные решения	Не определено.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено.
7	Расположение	Разнообразное.
8	Паркинг	Требования не предъявляются.
9	Управление зданием	Требования не предъявляются.

### Класс 9

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения (без ремонта).
2	Товарная специализация	Не определено.
3	Основной потребитель	Не определено.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Первые этажи и подвалы жилого дома. Требуется реконструкция и ремонт.
5	Планировочные решения	Не определено.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено.
7	Расположение	Разнообразное.
8	Паркинг	Требования не предъявляются.
9	Управление зданием	Требования не предъявляются.

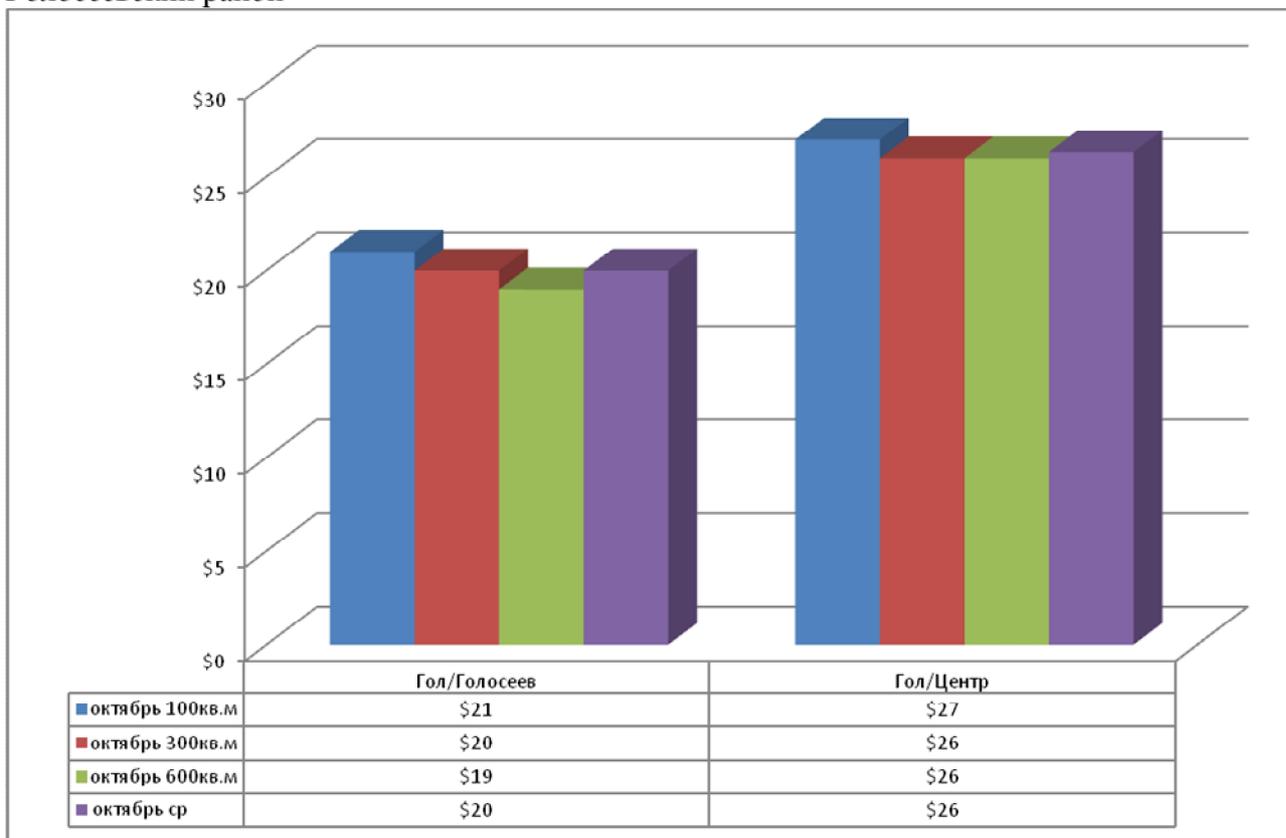
### Класс 10

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения <b>Кафе Бары</b>
2	Товарная специализация	Не определено.
3	Основной потребитель	Пассажиры метрополитена, прохожие, туристы. Жители микрорайона.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Первые этажи и подвалы жилого дома. Более или менее качественный ремонт. Наличие витрин.
5	Планировочные решения	Требования не предъявляются.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требования не предъявляются.
7	Расположение	У станций метро, на рынках, на улицах и площадях, пешеходных туристских маршрутах. Внутри микрорайона, двора.
8	Паркинг	Требования не предъявляются.
9	Управление зданием	Требования не предъявляются.

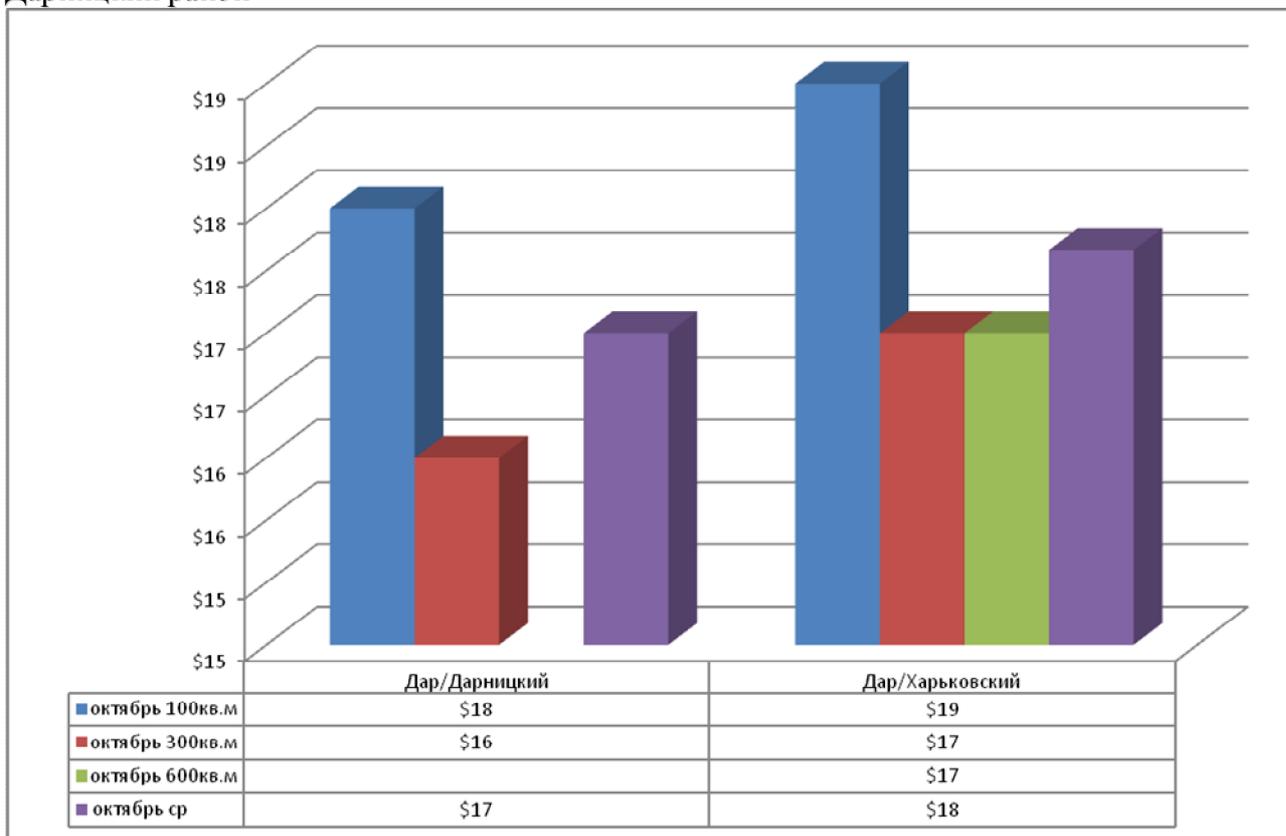
### Класс 11

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения. <b>Рестораны</b>
2	Товарная специализация	Не определено.
3	Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном или нижнем этаже). Качественная реконструкция и отделка. Hi – tech. Модные стили, модные материалы.
5	Планировочные решения	Требования не предъявляются.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие некоторых дополнительных услуг и сервиса. Обменный пункт, обслуживание кредитных карт.
7	Расположение	Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов (проходимое место).
8	Паркинг	Наличие парковочных мест.
9	Управление зданием	Профессиональное управление, круглосуточная охрана, видеонаблюдение.

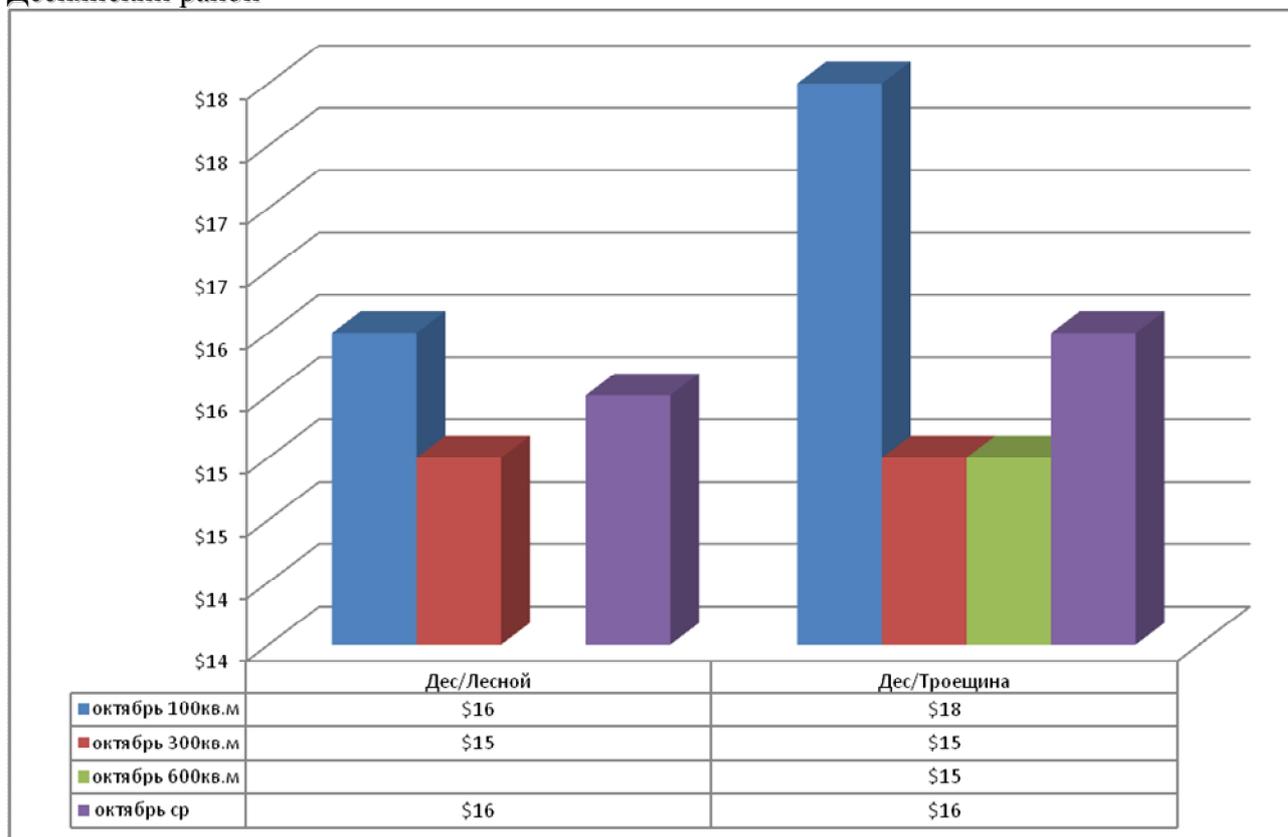
**4.2. Средняя арендная ставка кв. м. торговой недвижимости Класс 5 (market store in bilding), класс 6, класс 8, класс 9, класс 10 (торговая недвижимость от 100 до 600 кв.м.).  
Голосеевский район**



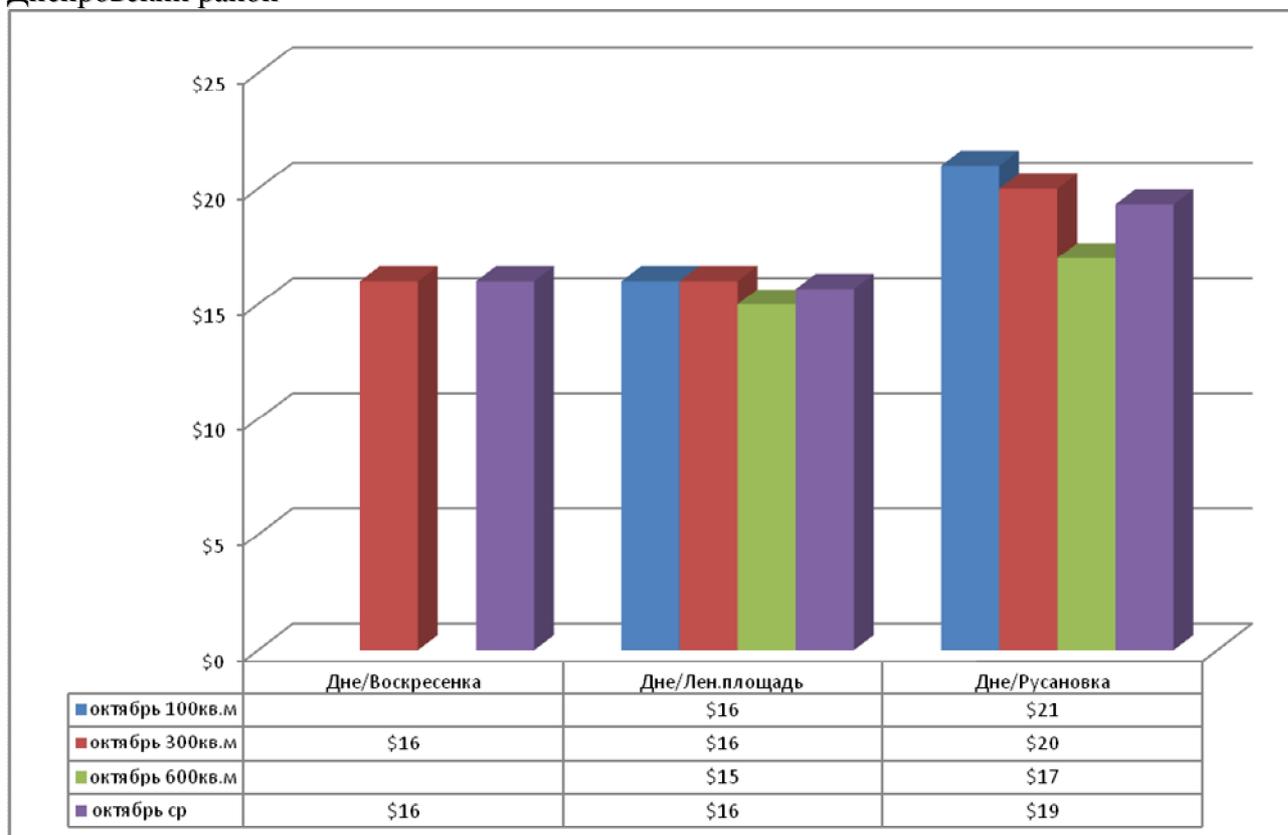
**Дарницкий район**



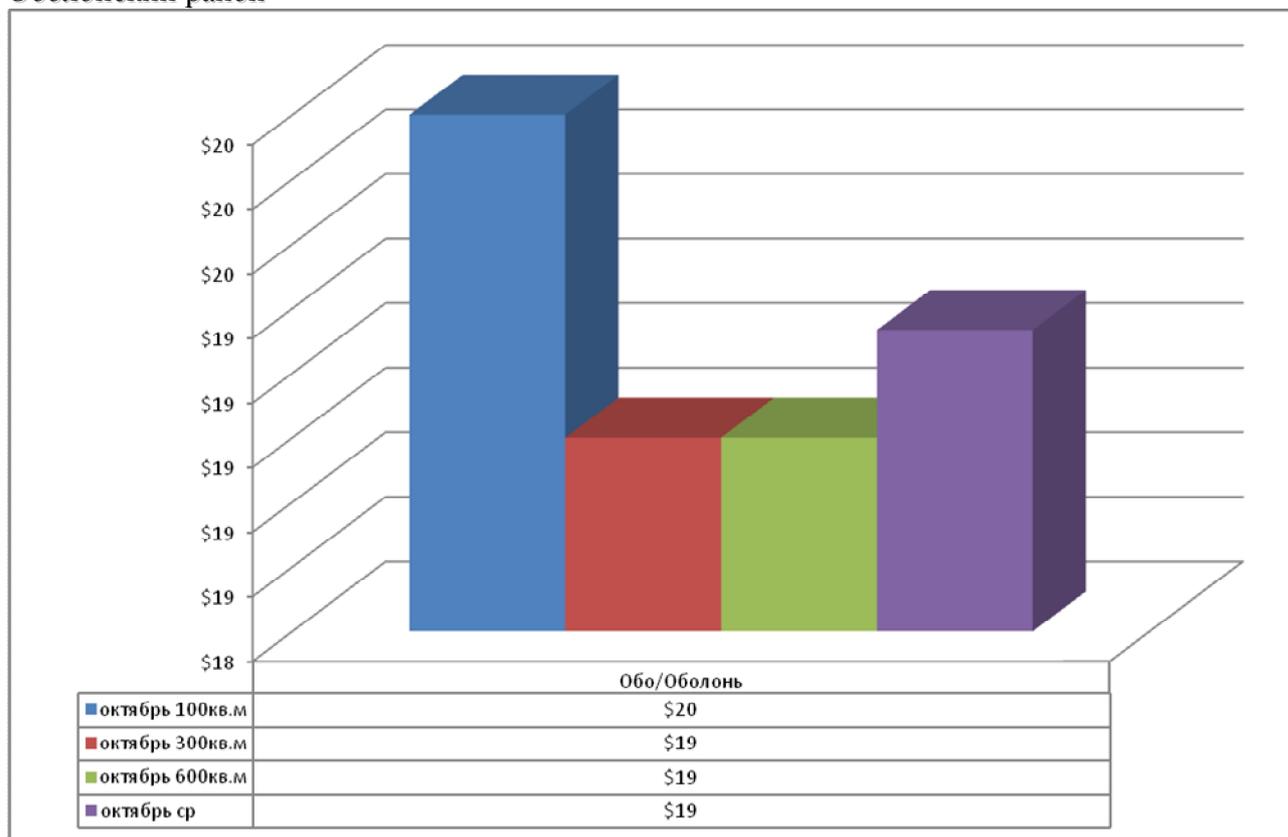
### Деснянский район



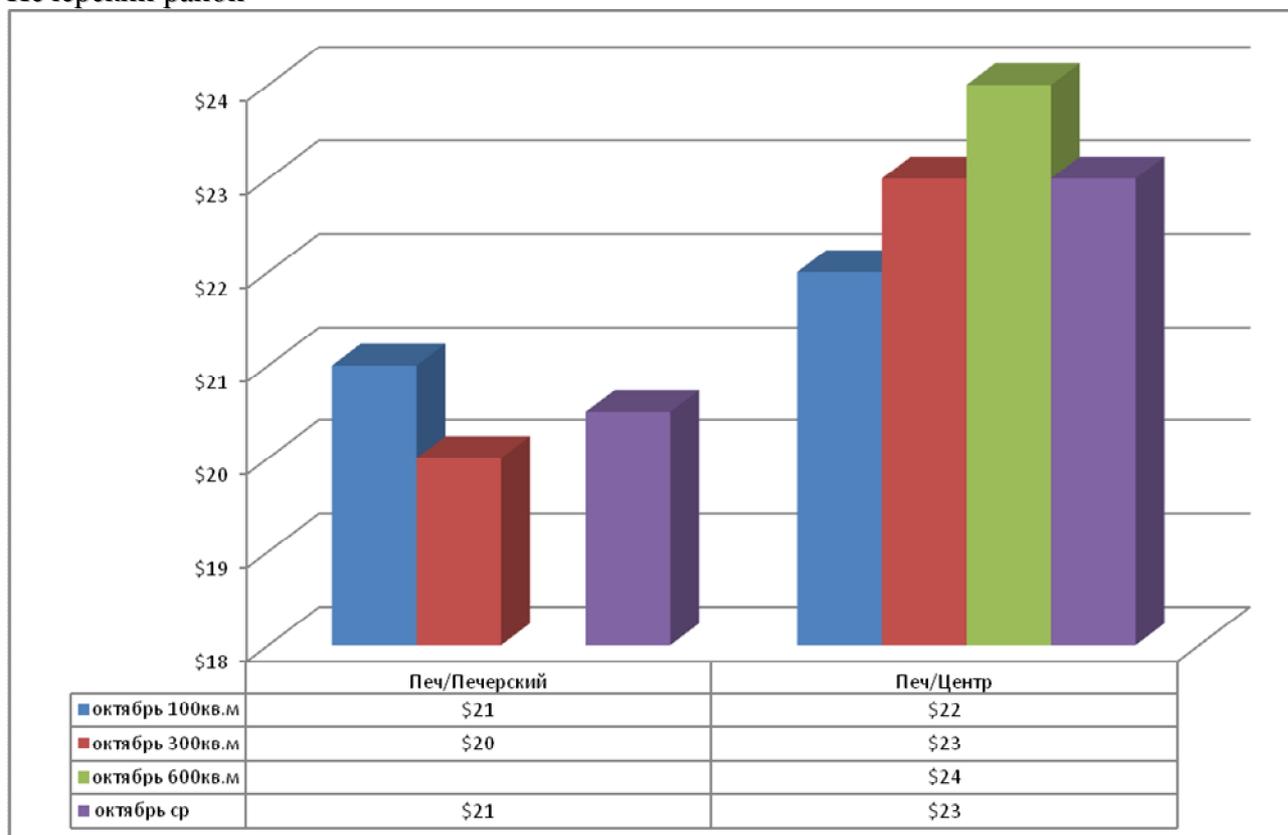
### Днепровский район



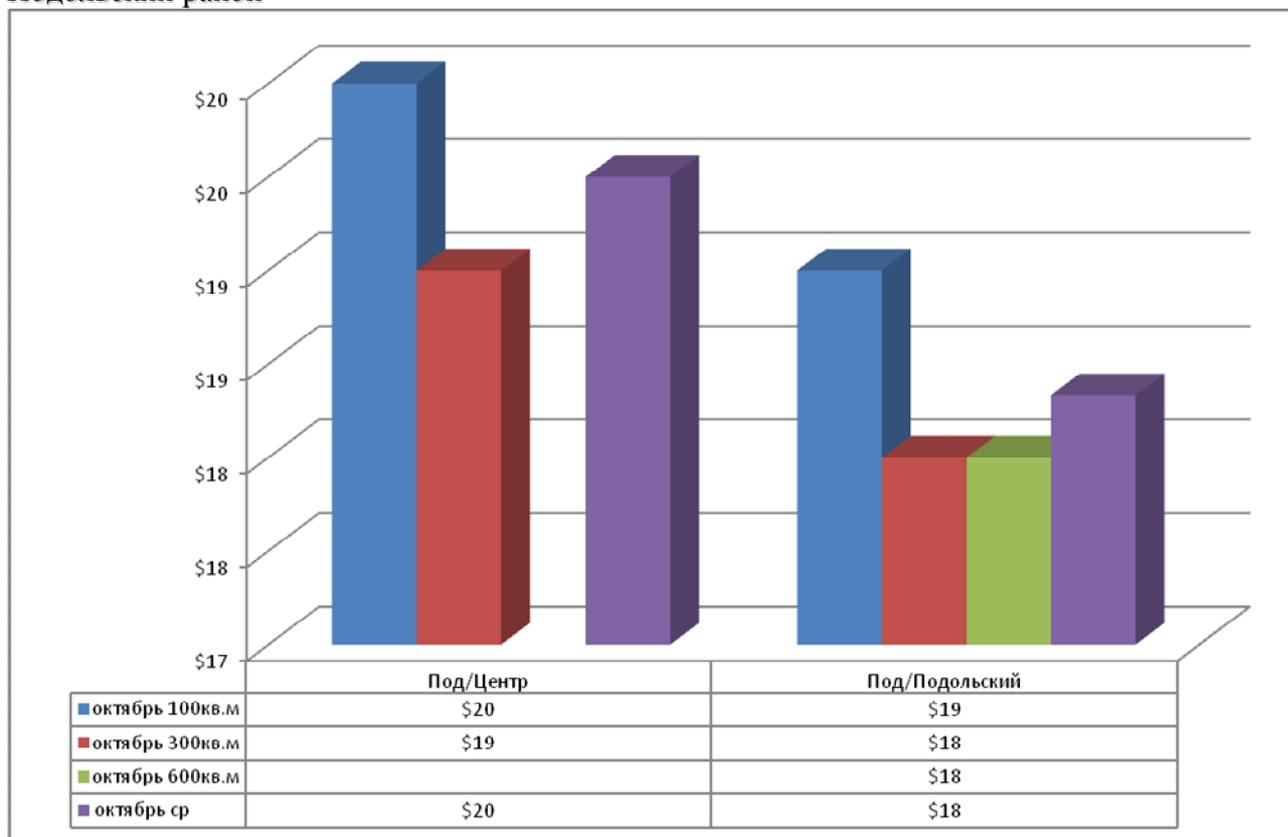
## Оболонский район



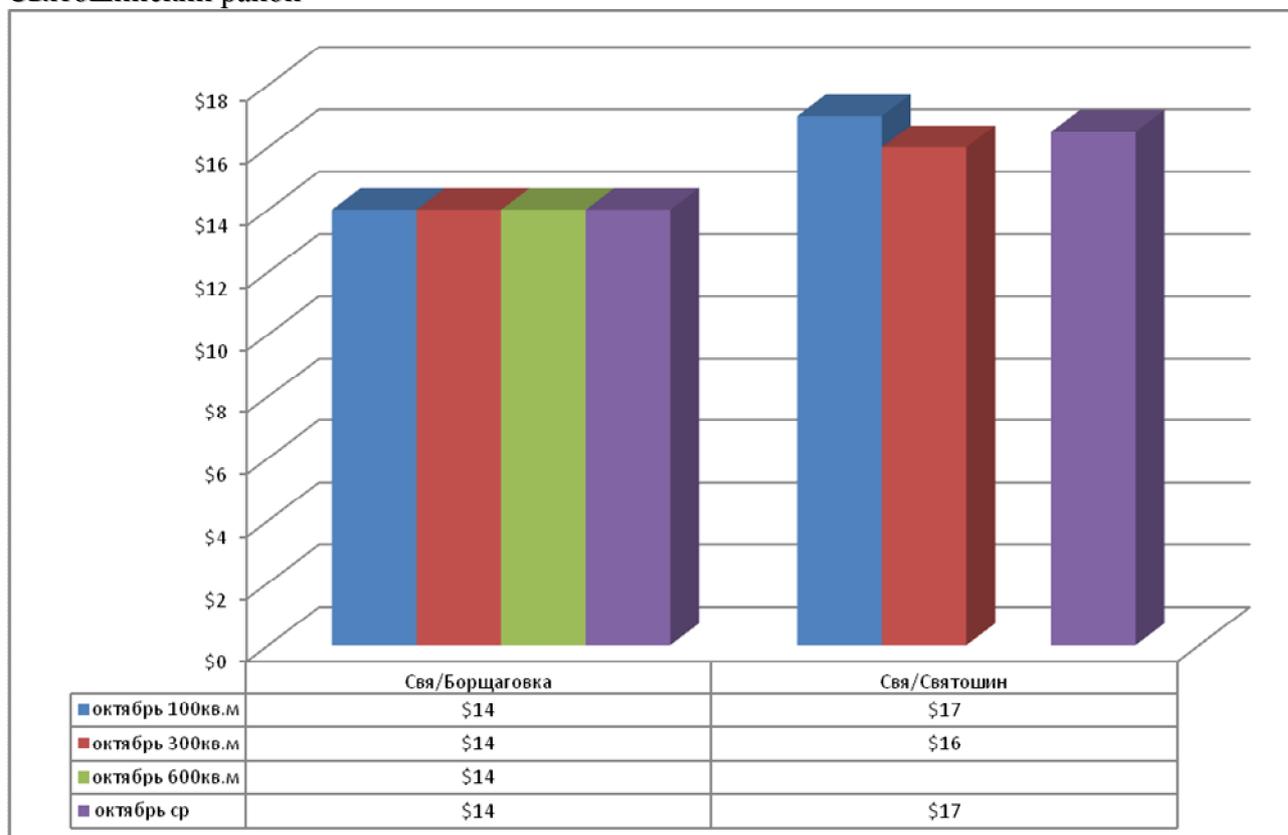
## Печерский район



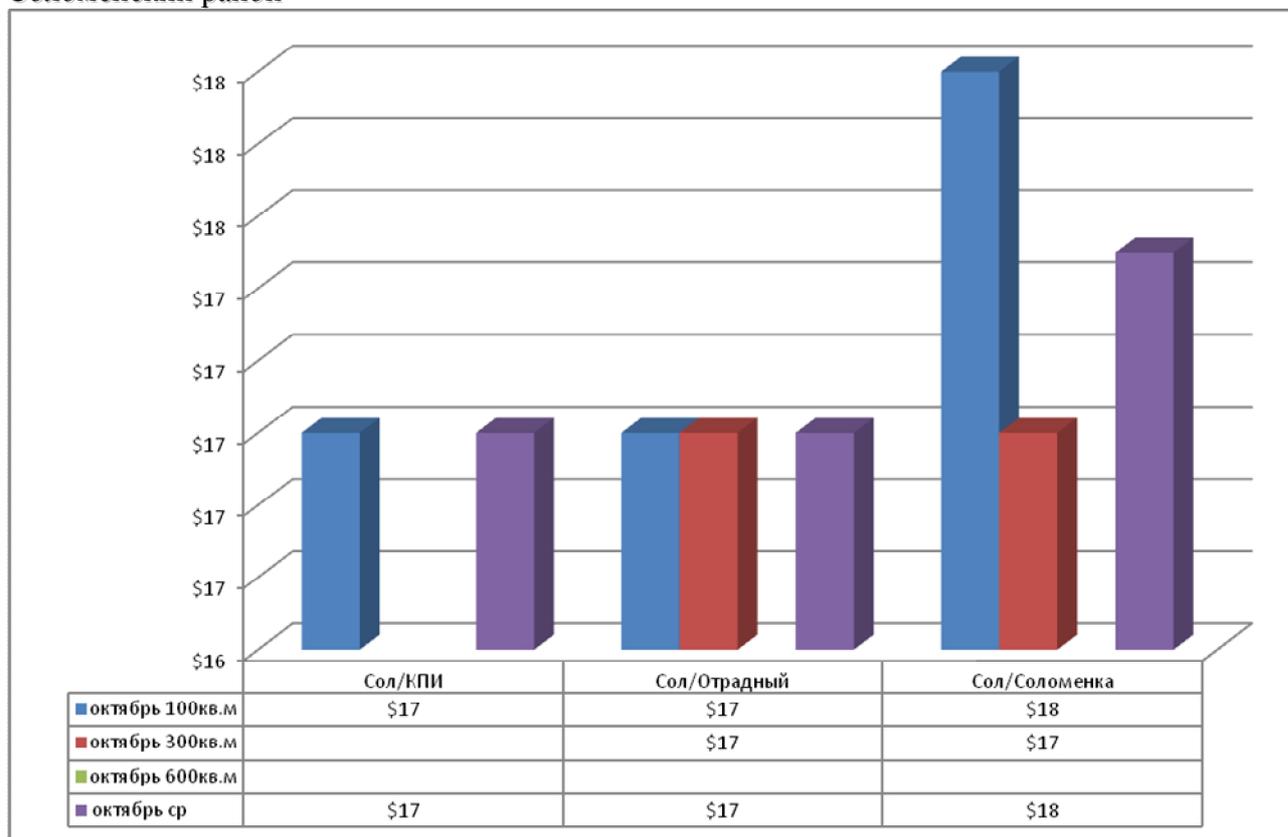
## Подольский район



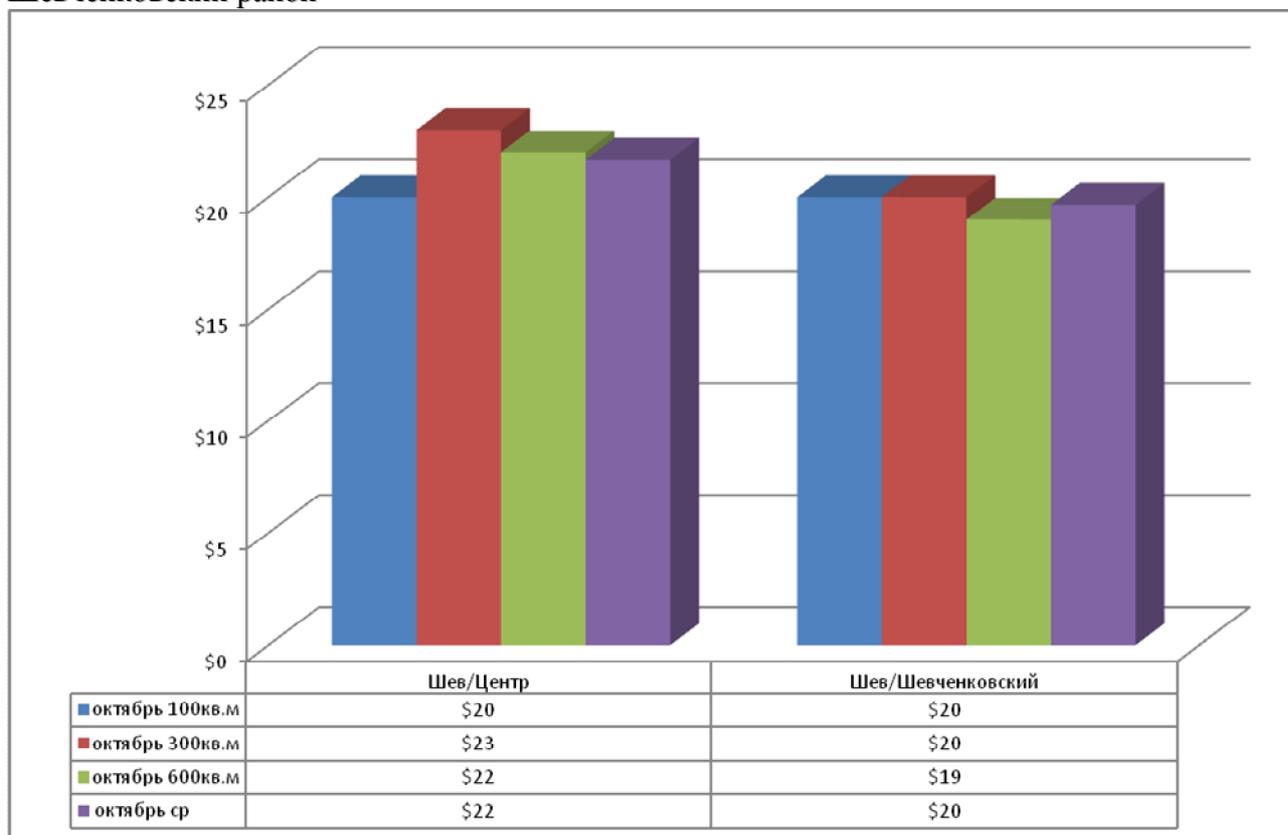
## Святошинский район



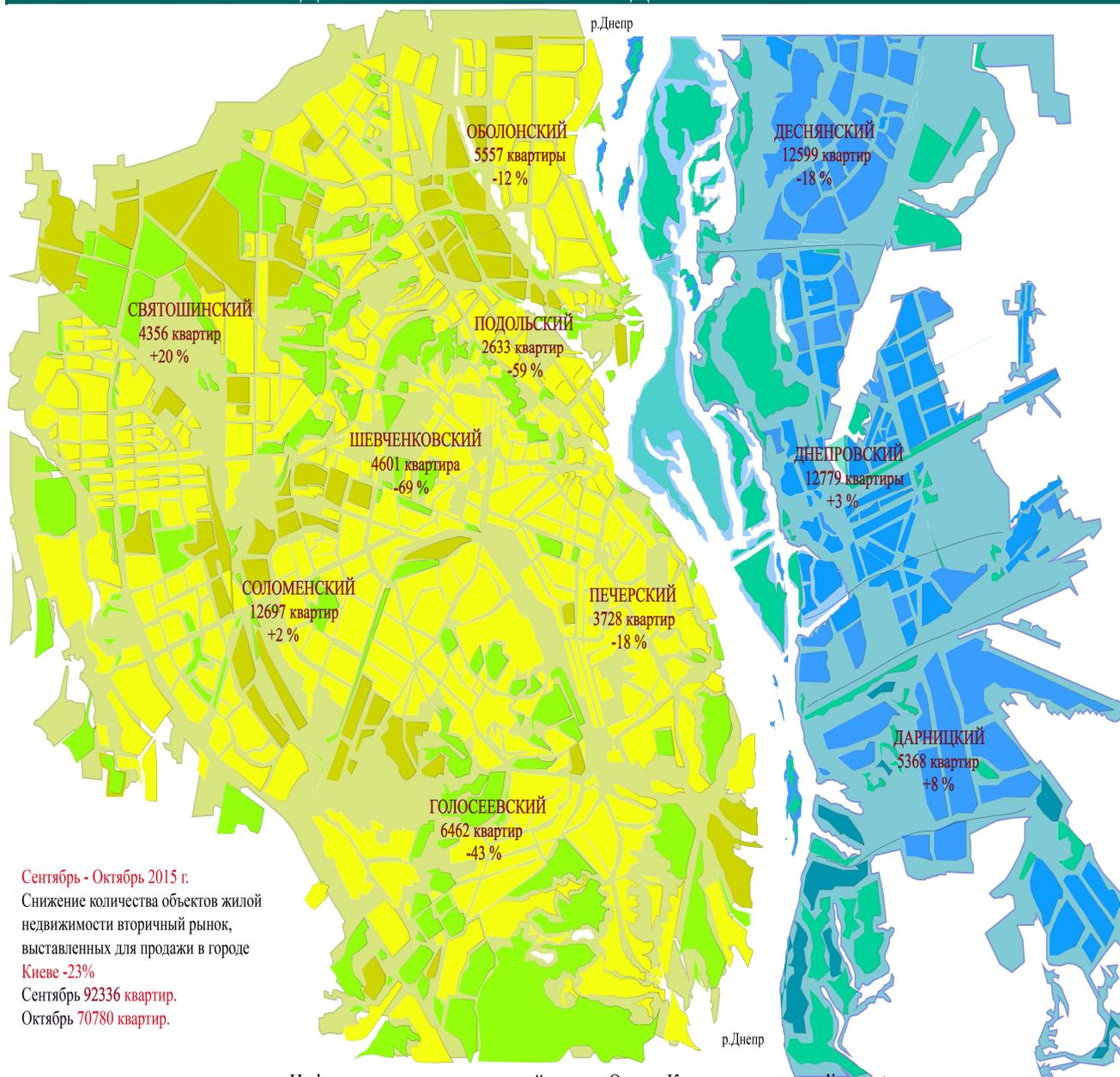
## Соломенский район



## Шевченковский район



## 5. КОЛИЧЕСТВО ПРЕДЛОЖЕНИЙ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



Районы города	1 комнатные	2 комнатные	3 комнатные	Всего квартир	100%
Дарницкий	1995	1811	1562	5368	8%
Шевченковский	1284	1829	1488	4601	7%
Святошинский	1717	1268	1371	4356	6%
Днепровский	10224	1505	1050	12779	18%
Печерский	735	1603	1390	3728	5%
Соломенский	10228	1557	912	12697	18%
Деснянский	10417	1158	1024	12599	18%
Оболонский	3409	1043	1105	5557	8%
Подольский	1013	889	731	2633	4%
Голосеевский	4777	875	810	6462	9%
<b>Киев</b>	<b>45799</b>	<b>13538</b>	<b>11443</b>	<b>70780</b>	

### 5.1. Количество предложений рынка жилой недвижимости в городе Киеве.

Количество квартир выставленных для продажи, вторичный рынок жилой недвижимости период **Январь 2015 год – Октябрь 2015 год.**



### 5.2. Количество предложений рынка коммерческой недвижимости (офисы, магазины, кафе, бары.), в городе Киеве.

Количество объектов коммерческой недвижимости выставленных для продажи за период **Январь 2015 год – Октябрь 2015 год.**



### 5.3. Количество предложений рынка жилой недвижимости (частные домовладения с земельными участками), в городе Киеве.

Количество домовладений с земельными участками выставленных для продажи за период **Январь 2015 год – Октябрь 2015 год.**



### 5.4. Количество предложений рынка недвижимости (сегмент аренда жилой недвижимости), в городе Киеве.

Количество квартир выставленных для аренды, вторичный рынок жилой недвижимости за период **Январь 2015 год – Октябрь 2015 год.**



### 5.5. Количество предложений рынка недвижимости (сегмент аренда коммерческой недвижимости), в городе Киеве.

Количество объектов коммерческой недвижимости выставленных для аренды за период Январь 2015 год – Октябрь 2015 год.



### 5.6. Количество предложений рынка недвижимости (сегмент аренда жилой недвижимости частные домовладения с земельными участками), в городе Киеве.

Количество домовладений с земельными участками выставленных для аренды за период Январь 2015 год – Октябрь 2015 год.

