# СТАТИСТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ

## ДНЕПРОПЕТРОВСК

Жилая недвижимость
Вторичный рынок
**-Класс А элит**
**-Класс В бизнес**
**-Класс С эконом**
**-Социальное жилье**

Дома Днепропетровск

Земельные участки Днепропетровск

Земельные участки Днепропетровская область

Офисная недвижимость

Торговая недвижимость

Производственная недвижимость

Административные здания

Аренда жилой недвижимости

Аренда офисной недвижимости

Аренда торговой недвижимости

**Ноябрь 2012 год**

| | |
|---|---|
| **Заказчик** | Комитет по статистике и аналитике рынка недвижимости (ЛЭУ) Лиги экспертов Украины. |
| **Исполнитель** | Информационно аналитический центр компании **«Олимп Консалтинг»**<br>04071, город Киев, ул. Введенская 7/9 оф. 62.<br>**www.olimp.net.ua** |
| **Объект исследования** | **Жилая недвижимость.**<br>**Вторичный рынок жилой недвижимости.**<br>**- социальное жилье**<br>**- класс А- элит, класс В- бизнес, класс С- эконом**<br>• Однокомнатные квартиры<br>• Двухкомнатные квартиры<br>• Трех – четырехкомнатные квартиры и выше<br><br>**Земельные участки Днепропетровская область.** |
| **Цель исследования** | Анализ данных о состоянии рынка недвижимости города Днепропетровск. |
| **Период исследования** | Ноябрь 2012 год. |
| **Информационная база исследования** | База данных «Олимп News»<br>**http://www.base.olimp.net.ua**<br>Другие открытые специализированные источники. |

## СОДЕРЖАНИЕ

**1. Методика Классификации жилой недвижимости Украины. Ст. 4 – 10.**

1.1. Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости, вторичный рынок (социальное жилье) по Административным районам города Днепропетровск. Ст. 11 – 12.

1.2. Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости класс. А- элит класс, В- бизнес класс, С- эконом класс, по Административным районам города Днепропетровск. Ст. 13 – 14.

1.3. Стоимость аренды жилой недвижимости ( 1 –комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры ) по Административным районам г. Днепропетровск. Ст. 15 – 16.

**2. Методика классификации участков земли с улучшениями (участки земли Домовладения, Коттеджи). Ст. 17 – 19.**

2.1. Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по Административным районам. г. Днепропетровск. Ст. 20 – 21.

2.2. Средняя стоимость сотки земли по Административным районам г. Днепропетровск. Ст. 22 – 23.

2.3. Средняя стоимость сотки земли Днепропетровская область. Ст. 24 – 25.

**3. Методика классификации коммерческой (офисной) недвижимости Украины. Ст. 26 – 29.**

3.1. Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса С. – F. по Административным районам г. Днепропетровск. Ст. 30 – 31.

3.2. Стоимость арендной ставки кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса С. – F. по Административным районам г. Днепропетровск. Ст. 32 - 33.

**4. Методика классификации коммерческой (торговой) недвижимости Украины. Ст. 34 – 39.**

4.1. Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью 100-600 кв.м.) по Административным районам г. Днепропетровск. Ст. 40 – 41.

4.2. Стоимость арендной ставки кв.м. торговой недвижимости магазины, рестораны, кафе-бары (от 50 до 600 кв.м.) по Административным районам г. Днепропетровск. Ст. 42 – 43.

4.3. Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (административные здания площадью 100-5000 кв.м.) по Административным районам города г. Днепропетровск. Ст. 44 – 45.

**5. Методика классификации складской недвижимости Украины. Ст. 46 – 47.**

5.1. Средняя стоимость кв.м. производственной недвижимости (производственные комплексы, склады класса С, D, ангары, площадью 100-5000 кв.м.) по Административным районам г. Днепропетровск. Ст. 48 – 49.

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<br>Блок<br>Панель, обложенная кирпичом |
| Кирпичные строения | Кирпич |
| Монолитно-каркасные строения | Монолит<br>Монолит, обложенный кирпичом |

Дальнейшая детализация типов квартир связанна 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», «екатеринеки» 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.**

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

| Материал стен | Панель |
|---|---|
| Этажность здания | 17 - 22 |
| Год постройки | 1990 - 2000 гг. |
| Высота потолка | 2,64 - 2,70 м. |
| Общая площадь средней квартиры: | |
| 1 - комнатная | 34 - 44 кв.м. |
| 2 - комнатная | 52 - 56 кв.м. |
| 3 - комнатная | 70 - 80 кв.м. |
| Площадь кухни средней квартиры: | |
| 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: II- 68, И-522А, БПС, Серия 96, Серия 134, Серия КТ. Альтернативное название: **типовая панель.**

| Материал стен | Панель, блок |
|---|---|
| Этажность здания | 14 - 16 |
| Год постройки | конец 70 - 1990 гг. |
| Высота потолка | 2,64 м. |
| Общая площадь средней квартиры: | |
| 1 - комнатная | 32 - 36 кв.м. |
| 2 - комнатная | 46 - 51 кв.м. |
| 3 - комнатная | 56 - 73 кв.м. |
| Площадь кухни средней квартиры: | |
| 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.**

| Материал стен | Панель, блок |
|---|---|
| Этажность здания | 9 - 12 |
| Год постройки | 1965 - конец 70- х.г. |
| Высота потолка | 2,60 м |
| Общая площадь средней квартиры: | |
| 1 - комнатная | 29 - 34 кв.м. |
| 2 - комнатная | 44 - 48 кв.м. |
| 3 - комнатная | 54 - 65 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 Е (социальное жилье)**
Строения периода массового строительства пятиэтажных домов. Низкие потребительские качества, большой срок износа. Не подлежат реконструкции. Альтернативное название: **панельные хрущевки.**

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

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

| Материал стен | Кирпич |
|---|---|
| Этажность здания | 12 - 20 |
| Год постройки | 1970 - 1990-х. гг. |
| Высота потолка | 2,75 м. |
| Общая площадь средней квартиры | |
| 1 - комнатная | 34 - 42 кв.м. |
| 2 - комнатная | 48 - 69 кв.м. |
| 3 - комнатная | 62 - 97 кв.м. |
| Площадь кухни средней квартиры: | |
| 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.**

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

| Материал стен | Монолит + Кирпич |
|---|---|
| Этажность здания | Переменная |
| Год постройки | с 2000 г. |
| Высота потолка | от 3,00 м. |
| Общая площадь средней квартиры | |
| | 150-500 кв.м. |
| Площадь кухни средней квартиры: | |
| | от 15 кв.м. |

**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.**

| Материал стен | Монолит + Кирпич |
|---|---|
| Этажность здания | Переменная |
| Год постройки | с 2000 г. |
| Высота потолка | от 3,00 м |
| Общая площадь средней квартиры: | |
| | 100-350 кв.м. |
| Площадь кухни средней квартиры: | |
| | от 12 в.м. |

**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.**

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

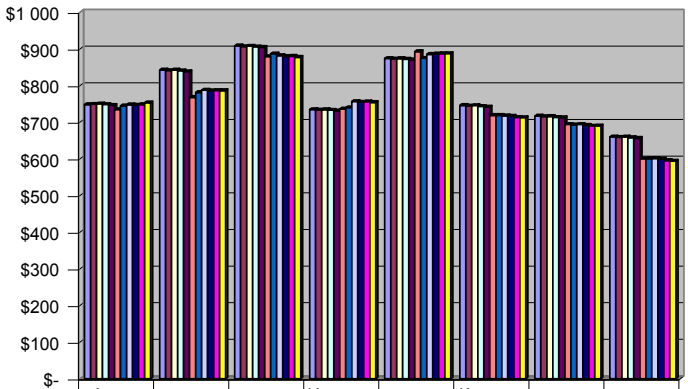
**Класс D (социальное жилье)**
Наружные стены и внутренние перегородки монолитно – бетонные, жесткая планировка помещений, 2 пассажирских лифта, 1-2 грузовых лифта. Отсутствие инфраструктуры.
Альтернативное название: **типовой монолит.**

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

1.1. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Днепропетровск. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**Сравнительные характеристики Январь 2012 год – Ноябрь 2012 год.**
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости вторичный рынок (социальное жилье) по Административным районам города Днепропетровск.



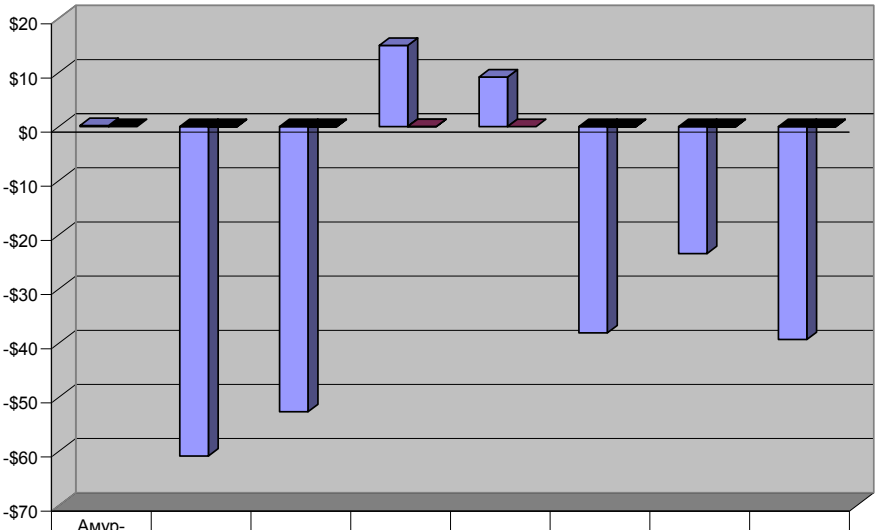

| | Амур-Нижнеднепровс | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012г Январь | $748 | $842 | $908 | $735 | $874 | $746 | $717 | $660 |
| 2012г Февраль | $749 | $841 | $907 | $733 | $873 | $744 | $715 | $659 |
| 2012г Март | $750 | $842 | $908 | $734 | $874 | $746 | $716 | $660 |
| 2012г Апрель | $748 | $840 | $906 | $733 | $872 | $743 | $713 | $658 |
| 2012г Май | $746 | $838 | $904 | $731 | $870 | $742 | $712 | $656 |
| 2012г Июнь | $735 | $768 | $879 | $736 | $893 | $719 | $694 | $600 |
| 2012г Июль | $745 | $781 | $887 | $740 | $875 | $719 | $693 | $601 |
| 2012г Август | $748 | $788 | $882 | $756 | $885 | $718 | $694 | $601 |
| 2012г Сентябрь | $747 | $786 | $879 | $755 | $887 | $717 | $692 | $599 |
| 2012г Октябрь | $748 | $787 | $880 | $756 | $887 | $713 | $689 | $596 |
| 2012г Ноябрь | $753 | $786 | $877 | $754 | $887 | $713 | $690 | $594 |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http://www.base.olimp.net.ua**

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)- это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Днепропетровск.
За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Ноябрь 2011 год – Ноябрь 2012 год.**
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**
Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости вторичный рынок (социальное жилье) по Административным районам города Днепропетровск.



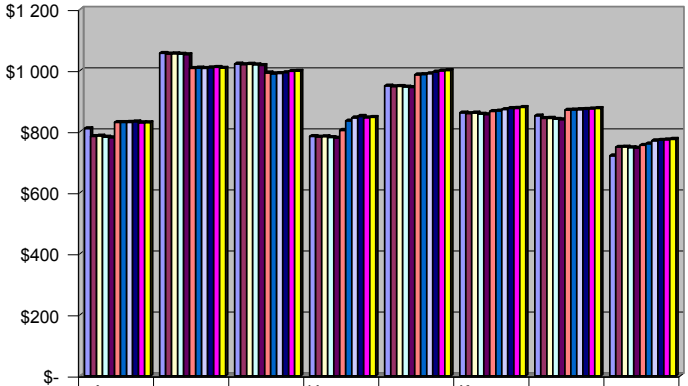

| | Амур-Нижнеднепровский | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| соотношение стоимости в $ кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | $0 | -$61 | -$53 | $15 | $9 | -$38 | -$23 | -$39 |
| соотношение стоимости в % кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | 0% | -7% | -6% | 2% | 1% | -5% | -3% | -6% |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг».** **www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены База данных «Олимп News» **http://www.base.olimp.net.ua**

1.2. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Днепропетровск. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**Сравнительные характеристики Январь 2012 год – Ноябрь 2012 год.**
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости
**(класс А элит, класс В бизнес, класс С эконом)**
по Административным районам города Днепропетровск.



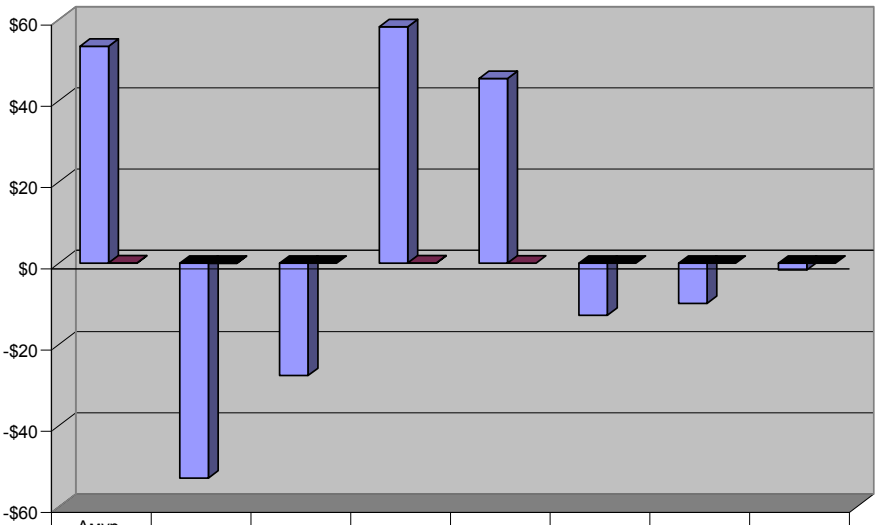

| | Амур-Нижнеднепровс | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012г Январь | $810 | $1 056 | $1 021 | $784 | $949 | $861 | $852 | $721 |
| 2012г Февраль | $784 | $1 054 | $1 020 | $782 | $947 | $859 | $844 | $749 |
| 2012г Март | $785 | $1 055 | $1 021 | $784 | $948 | $861 | $844 | $750 |
| 2012г Апрель | $782 | $1 054 | $1 019 | $781 | $946 | $857 | $841 | $748 |
| 2012г Май | $780 | $1 052 | $1 017 | $779 | $945 | $856 | $839 | $746 |
| 2012г Июнь | $830 | $1 007 | $992 | $804 | $986 | $866 | $870 | $755 |
| 2012г Июль | $830 | $1 008 | $989 | $835 | $987 | $868 | $871 | $760 |
| 2012г Август | $831 | $1 007 | $990 | $845 | $990 | $873 | $872 | $770 |
| 2012г Сентябрь | $832 | $1 009 | $993 | $850 | $995 | $876 | $873 | $772 |
| 2012г Октябрь | $829 | $1 011 | $997 | $845 | $999 | $876 | $875 | $773 |
| 2012г Ноябрь | $829 | $1 008 | $998 | $847 | $1 000 | $880 | $876 | $775 |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http://www.base.olimp.net.ua**

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)- это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Днепропетровск.
За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Ноябрь 2011 год –Ноябрь 2012 год.**
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**
Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости
**(класс А элит, класс В бизнес, класс С эконом)**
по Административным районам города Днепропетровск.



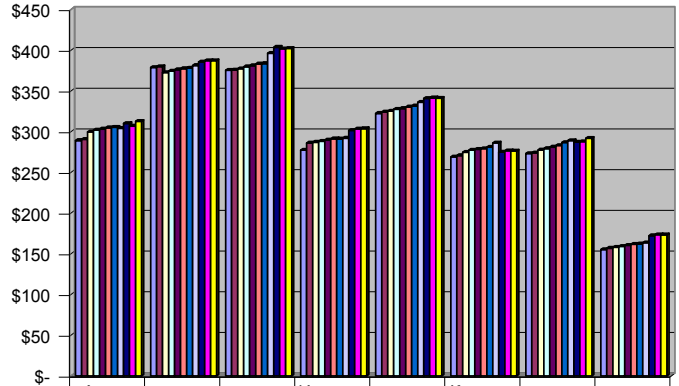

| | Амур-Нижнеднепровский | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| соотношение стоимости в $ кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | $53 | -$53 | -$28 | $58 | $46 | -$13 | -$10 | -$2 |
| соотношение стоимости в % кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | 7% | -5% | -3% | 7% | 5% | -1% | -1% | 0% |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг».** **www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http://www.base.olimp.net.ua**

1.3. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Днепропетровск. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**Сравнительные характеристики Январь 2012 год – Ноябрь 2012 год.**
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**
Стоимость аренды жилой недвижимости
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)
по Административным районам города Днепропетровск.



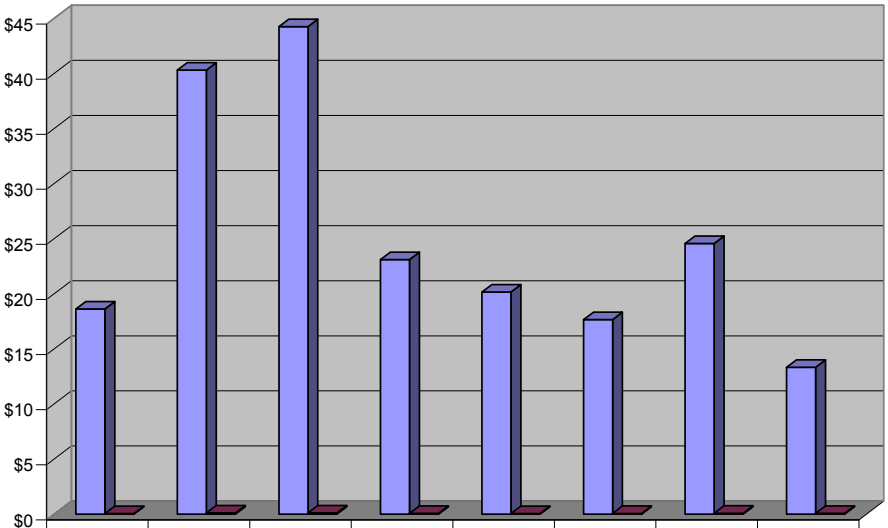

| | Амур-Нижнеднепровс | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012г Январь | $289 | $379 | $375 | $277 | $322 | $269 | $273 | $155 |
| 2012г Февраль | $290 | $380 | $376 | $286 | $324 | $271 | $274 | $157 |
| 2012г Март | $300 | $372 | $377 | $287 | $325 | $275 | $277 | $158 |
| 2012г Апрель | $302 | $374 | $380 | $288 | $328 | $277 | $279 | $159 |
| 2012г Май | $303 | $376 | $381 | $290 | $328 | $278 | $281 | $160 |
| 2012г Июнь | $305 | $377 | $383 | $291 | $330 | $279 | $283 | $162 |
| 2012г Июль | $305 | $378 | $384 | $291 | $332 | $281 | $287 | $162 |
| 2012г Август | $304 | $381 | $396 | $292 | $336 | $286 | $289 | $164 |
| 2012г Сентябрь | $310 | $386 | $404 | $301 | $341 | $275 | $287 | $172 |
| 2012г Октябрь | $307 | $387 | $402 | $303 | $341 | $276 | $288 | $173 |
| 2012г Ноябрь | $313 | $387 | $402 | $304 | $341 | $276 | $292 | $173 |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)- это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Днепропетровск.
За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года

**Сравнительные характеристики Ноябрь 2011 год –Ноябрь 2012 год.**
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**
Соотношение стоимости аренды жилой недвижимости
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)
по Административным районам города Днепропетровск.




| | Амур-Нижнеднепровский | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| повышение стоимости в $ кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | $19 | $40 | $44 | $23 | $20 | $18 | $25 | $13 |
| повышение стоимости в % кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | 6% | 12% | 12% | 8% | 6% | 7% | 9% | 8% |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

## 2. Методика классификации участков земли с улучшениями (участки земли Домовладения, Коттеджи).

**Классификация коттеджных поселков.**

Коттеджный поселок – организованный комплекс малоэтажной застройки, предназначенный для проживания или отдыха, с земельным участком, выделенным в натуре, с обязательным наличием на территории посёлка административного здания, обслуживающего персонала и охраны.

Для каждого класса коттеджных поселков характерен определенный диапазон площадей участков.

**Класс А (элитный)**

| № | КРИТЕРИИ | ЗНАЧЕНИЯ |
|---|---|---|
| 1 | Расположение | В наиболее экологически чистых районах, в живописных местах, в непосредственной близости к лесу, водоемам. Окружение — элитное (престижные дачные поселки, объекты администрации президента, правительства, глав регионов, крупных корпораций и т.п.). Хорошая транспортная доступность. |
| 2 | Групповая инфраструктура и сервис | Развитая инфраструктура элитных охраняемых коттеджных поселков либо заповедных зон, санаториев, домов отдыха. Общественный центр (детские учреждения, фитнес - центр, ресторан, бар, боулинг, бассейн, сауна). Торговый центр, спорткомплекс (стадион, пляж, причал, корты). Спутниковое ТВ, оптико-волоконная связь. |
| 3 | Безопасность | Вооруженная охрана в сочетании с техническими средствами охраны. |
| 4 | Индивидуальная инфраструктура | Индивидуальная инфраструктура, в централизованных поселках, ограниченная, минимальными дополнительными потребностями в хозяйственном и садово-архитектурном развитии собственного участка.<br>Индивидуальная инфраструктура, при расположении вне централизованных поселков, обеспечивающая эквивалентную безопасность и комфорт частной жизни. Защищенный периметр значительно большего участка, «собственный лес», дифференцированное окружение, домики постоянно проживающего обслуживающего персонала. Обеспеченность услугами в диапазоне до собственного корта, пляжа, причала и т.п.. |
| 5 | Размер коттеджа | От 300 до 700 кв.м. и выше. |
| 6 | Размер участка | От 30 соток. |
| 7 | Архитектура | Индивидуальный дизайн - проект дома, элементы ландшафтной архитектуры участка. |
| 8 | Материалы дома | Ограждения (стен) дома — красный кирпич, может быть облицован цветной штукатуркой, кровли — высококачественная глиняная черепица или медь. |
| 9 | Оборудование дома | Высококачественные, автономные (в сочетании с центральными) инженерные системы. Системы водоочистки, кондиционирования, теленаблюдения. Системы телекоммуникации. Количество санузлов по числу спален, гидромассажная ванна (джакузи), бассейн, сауна. |
| 10 | Отделка дома | Евроотделка, импортные материалы высшего качества, художественный дизайн. |

**Класс В (бизнес класс)**

| № | КРИТЕРИИ | ЗНАЧЕНИЯ |
|---|---|---|
| 1 | Расположение | Расположение, либо в охраняемых коттеджных поселках с развитой инфраструктурой, либо вне коттеджных поселков, но с удобной транспортной связью. |
| 2 | Групповая инфраструктура и сервис | Развитая инфраструктура охраняемых коттеджных поселков либо заповедных зон, санаториев, домов отдыха. Общественный центр (детские учреждения, фитнес - центр, ресторан, бар, боулинг, бассейн, сауна).Торговый центр, спорткомплекс (стадион, пляж, причал, корты), спутниковое ТВ, оптико-волоконная связь. |
| 3 | Безопасность | Аналогично элитным. |
| 4 | Индивидуальная инфраструктура | Аналогично элитным. Но могут отсутствовать отдельные объекты. |
| 5 | Размер коттеджа | От 300 до 700 кв.м. |
| 6 | Размер участка | 15—30 соток. |
| 7 | Архитектура | Индивидуальный дизайн- проект дома. |
| 8 | Материалы дома | Ограждения (стен) дома — красный кирпич, кровли — черепица. |
| 9 | Оборудование дома | Высококачественные, автономные (в сочетании с центральными) инженерные системы. Системы водоочистки, кондиционирования, теленаблюдения. Системы телекоммуникации. Количество санузлов по числу спален, гидромассажная ванна (джакузи), бассейн, сауна. |
| 10 | Отделка дома | Аналогично элитным. Импортные материалы высшего качества, художественный дизайн. |

**Класс С (средний класс)**

| № | КРИТЕРИИ | ЗНАЧЕНИЯ |
|---|---|---|
| 1 | Расположение | Расположение, разнообразное, но преимущественно в экологически чистых районах, с хорошими природными условиями. |
| 2 | Групповая инфраструктура и сервис | Школа, детский сад, магазин, объекты сферы обслуживания |
| 3 | Безопасность | Ограждение поселков, пропускной режим. |
| 4 | Индивидуальная инфраструктура | Встроенный или отдельный гараж. |
| 5 | Размер коттеджа | От 100 до 350 кв.м. |
| 6 | Размер участка | 8—15 соток. |
| 7 | Архитектура | Индивидуальные и типовые проекты с учетом пожеланий заказчика |
| 8 | Материалы дома | Ограждения (стен) дома: разнообразный (красный и белый) кирпич. Дерево (отцилиндрованный брус, бревно, обшитое вагонкой). Канадский и европейский сэндвич высокого качества, материал кровли — черепица, металлочерепица. |
| 9 | Оборудование дома | Аналогичное классу Б, без бассейна, сауны, джакузи. |
| 10 | Отделка дома | Импортные материалы высокого качества. |

**Класс D (эконом класс)**

| № | КРИТЕРИИ | ЗНАЧЕНИЯ |
|---|---|---|
| 1 | Расположение | Расположение, разнообразное, в коттеджных поселках либо вне их. |
| 2 | Групповая инфраструктура и сервис | Минимальная инфраструктура коттеджных поселков и доступность инфраструктуры близлежащих населенных пунктов. |
| 3 | Безопасность | Требований не предъявляется. |
| 4 | Индивидуальная инфраструктура | Гараж. |
| 5 | Размер коттеджа | От 70 до 150 кв.м. |
| 6 | Размер участка | 6—12 соток. |
| 7 | Архитектура | Типовые проекты либо собственные полупрофессиональные проекты |
| 8 | Материалы дома | Ограждения (стен) дома: разнообразный, отечественного и импортного производства кирпич. Дерево, пенобетон, сэндвич. Материал кровли, жесть, мягкая утепленная кровля с гидроизоляцией импортная. |
| 9 | Оборудование дома | Импортные и отечественные материалы и оборудование. |
| 10 | Отделка дома | Импортные и отечественные материалы. |

**Класс E (дома массовой застройки)**

| № | КРИТЕРИИ | ЗНАЧЕНИЯ |
|---|---|---|
| 1 | Расположение | Расположение, разнообразное. |
| 2 | Групповая инфраструктура и сервис | Требований не предъявляется. |
| 3 | Безопасность | Требований не предъявляется. |
| 4 | Индивидуальная инфраструктура | Возможен гараж или стоянка. |
| 5 | Размер дома | До 100 кв.м. |
| 6 | Размер участка | 0,5—6 соток. |
| 7 | Архитектура | Архитектура, невыразительная, типовые проекты |
| 8 | Материалы дома | Ограждения (стен) дома: разнообразный, отечественного производства, кирпич. Дерево, пенобетон, сэндвич, Материал кровли шифер, мягкая кровля отечественная и импортная. |
| 9 | Оборудование дома | Импортные и отечественные материалы и оборудование невысокого качества. |
| 10 | Отделка дома | Импортные и отечественные материалы невысокого качества. |

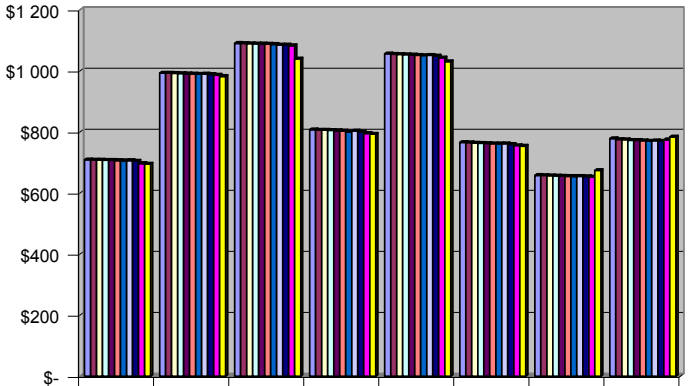
**Класс F (дачные домики)**

| № | КРИТЕРИИ | ЗНАЧЕНИЯ |
|---|---|---|
| 1 | Расположение<br>Назначение | Расположение, разнообразное.<br>Для сезонного отдыха без права прописки. |
| 2 | Групповая инфраструктура и сервис | Требований не предъявляется. |
| 3 | Безопасность | Требований не предъявляется. |
| 4 | Индивидуальная инфраструктура | Требований не предъявляется. |
| 5 | Размер дома | До 100 кв.м. |
| 6 | Размер участка | 0,5—6 соток. |
| 7 | Архитектура | Требований не предъявляется. |
| 8 | Материалы дома | Ограждения (стен) дома: разнообразный, отечественного производства, кирпич. Дерево, пенобетон, сэндвич, Материал кровли шифер, мягкая кровля отечественная и импортная. |
| 9 | Оборудование дома | Импортные и отечественные материалы и оборудование невысокого качества. |
| 10 | Отделка дома | Импортные и отечественные материалы невысокого качества. |

2.1. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Днепропетровск. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**Сравнительные характеристики Январь 2012 год – Ноябрь 2012 год.**
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**
Средняя стоимость кв.м. Дома с землей (класс D, класс E)
по Административным районам города Днепропетровск.



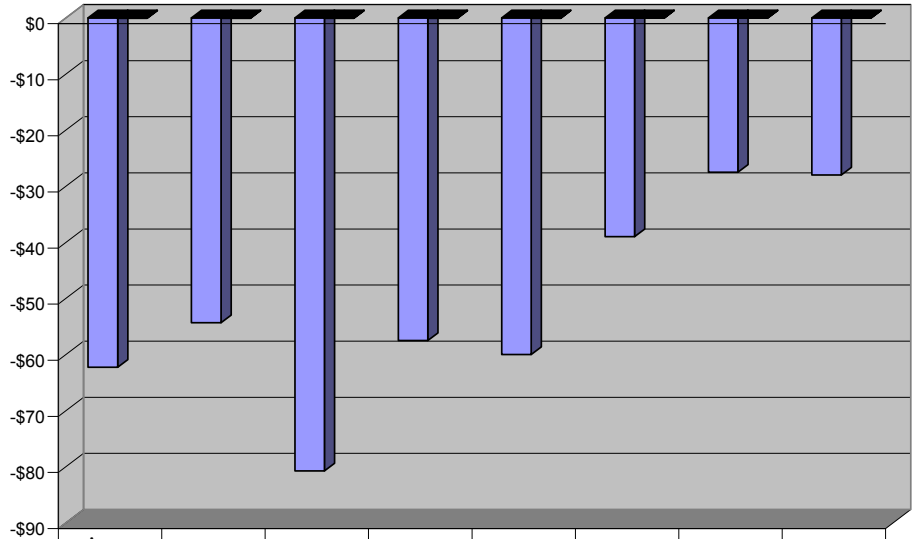

| | Амур-Нижнеднепровс | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012г Январь | $709 | $993 | $1 090 | $807 | $1 056 | $766 | $658 | $778 |
| 2012г Февраль | $708 | $992 | $1 090 | $806 | $1 055 | $765 | $657 | $775 |
| 2012г Март | $708 | $992 | $1 089 | $806 | $1 054 | $764 | $657 | $775 |
| 2012г Апрель | $707 | $991 | $1 089 | $805 | $1 053 | $763 | $656 | $773 |
| 2012г Май | $707 | $990 | $1 088 | $804 | $1 052 | $762 | $655 | $773 |
| 2012г Июнь | $706 | $990 | $1 088 | $803 | $1 051 | $762 | $655 | $771 |
| 2012г Июль | $705 | $989 | $1 087 | $800 | $1 050 | $761 | $654 | $770 |
| 2012г Август | $706 | $990 | $1 085 | $803 | $1 051 | $762 | $655 | $771 |
| 2012г Сентябрь | $705 | $989 | $1 085 | $800 | $1 049 | $760 | $654 | $770 |
| 2012г Октябрь | $696 | $986 | $1 083 | $795 | $1 043 | $755 | $652 | $774 |
| 2012г Ноябрь | $695 | $982 | $1 039 | $793 | $1 030 | $754 | $674 | $784 |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)- это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Днепропетровск.
За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года

**Сравнительные характеристики Ноябрь 2011 год –Ноябрь 2012 год.**
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**
Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей (класс D, класс E)
по Административным районам города Днепропетровск.



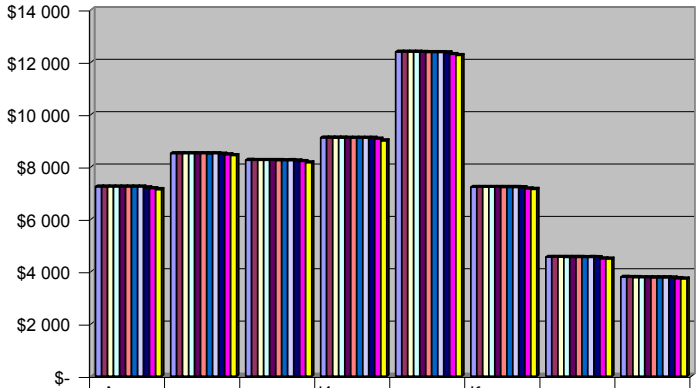

| | Амур-Нижнеднепровский | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| снижение стоимости в $ кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -$62 | -$54 | -$81 | -$58 | -$60 | -$39 | -$28 | -$28 |
| снижение стоимости в % кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -8% | -5% | -7% | -7% | -6% | -5% | -4% | -3% |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг».** **www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

2.2. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Днепропетровск. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему, месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**Сравнительные характеристики Январь 2012 год – Ноябрь 2012 год.**
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**
Средняя стоимость сотки земли по Административным районам города Днепропетровск.



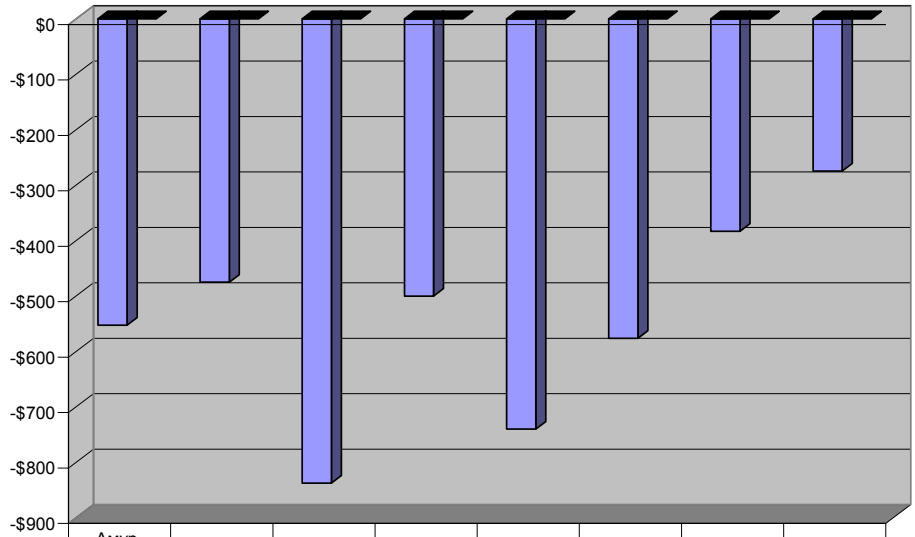

| | Амур-Нижнеднепровс | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012г Январь | $7 240 | $8 512 | $8 255 | $9 111 | $12 392 | $7 224 | $4 551 | $3 790 |
| 2012г Февраль | $7 240 | $8 511 | $8 253 | $9 110 | $12 390 | $7 224 | $4 549 | $3 780 |
| 2012г Март | $7 239 | $8 511 | $8 252 | $9 107 | $12 390 | $7 223 | $4 548 | $3 777 |
| 2012г Апрель | $7 239 | $8 510 | $8 250 | $9 105 | $12 385 | $7 222 | $4 546 | $3 774 |
| 2012г Май | $7 238 | $8 509 | $8 249 | $9 103 | $12 380 | $7 220 | $4 546 | $3 772 |
| 2012г Июнь | $7 237 | $8 508 | $8 248 | $9 101 | $12 375 | $7 220 | $4 545 | $3 770 |
| 2012г Июль | $7 239 | $8 508 | $8 246 | $9 100 | $12 375 | $7 219 | $4 544 | $3 769 |
| 2012г Август | $7 239 | $8 508 | $8 248 | $9 101 | $12 375 | $7 220 | $4 545 | $3 769 |
| 2012г Сентябрь | $7 203 | $8 497 | $8 238 | $9 100 | $12 360 | $7 210 | $4 540 | $3 763 |
| 2012г Октябрь | $7 177 | $8 469 | $8 213 | $9 070 | $12 300 | $7 168 | $4 496 | $3 737 |
| 2012г Ноябрь | $7 137 | $8 435 | $8 163 | $9 000 | $12 260 | $7 146 | $4 484 | $3 726 |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)- это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Днепропетровск.
За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Ноябрь 2011 год –Ноябрь 2012 год.**
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**
Соотношение стоимости сотки земли по Административным районам города Днепропетровск.



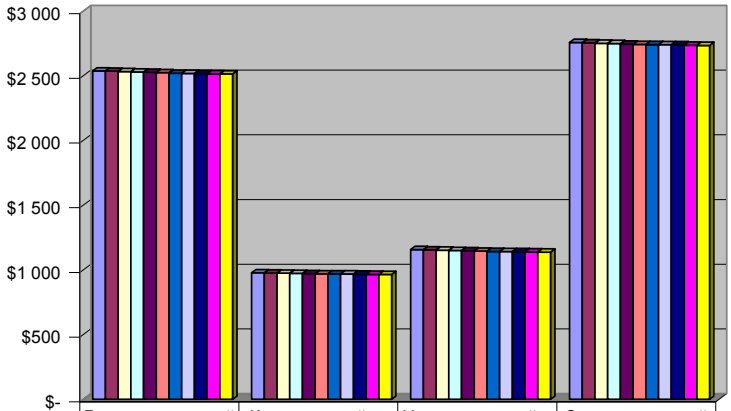

| | Амур-Нижнеднепровский | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| снижение стоимости $ сотки. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -$553 | -$475 | -$838 | -$500 | -$740 | -$576 | -$383 | -$275 |
| снижение стоимости в % сотки. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -7% | -5% | -9% | -5% | -6% | -7% | -8% | -7% |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

2.3. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений Днепропетровской области. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы:
Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**Сравнительные характеристики Январь 2012 год – Ноябрь 2012 год.**
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**
Средняя стоимость сотки земли Днепропетровская область.



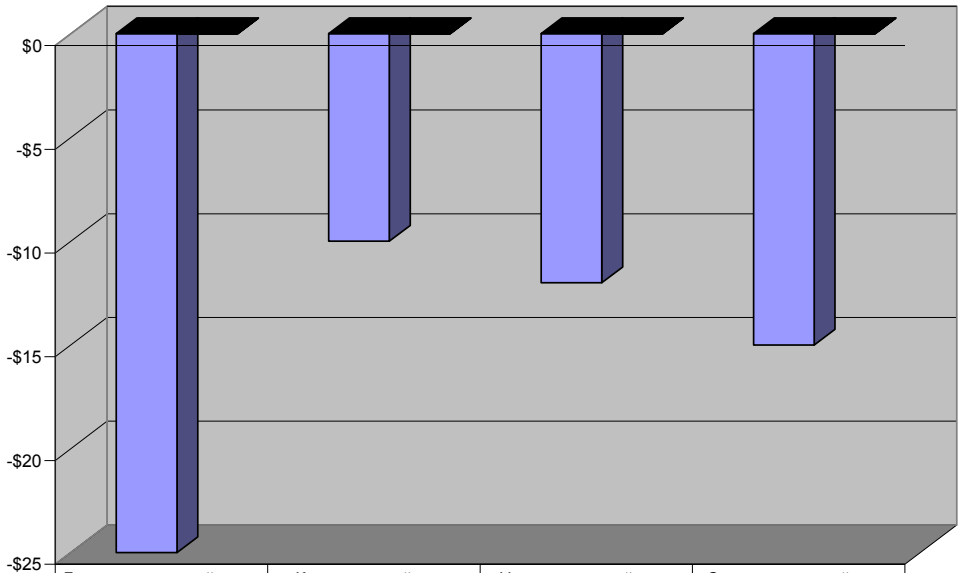

| | Днепропетровский р-он | Крыничанский р-он | Новомосковский р-он | Синельниковский р-он |
|---|---|---|---|---|
| 2012г Январь | $2 538 | $978 | $1 158 | $2 758 |
| 2012г Февраль | $2 536 | $976 | $1 155 | $2 755 |
| 2012г Март | $2 533 | $975 | $1 153 | $2 752 |
| 2012г Апрель | $2 530 | $973 | $1 150 | $2 750 |
| 2012г Май | $2 528 | $972 | $1 148 | $2 745 |
| 2012г Июнь | $2 525 | $970 | $1 145 | $2 743 |
| 2012г Июль | $2 520 | $970 | $1 143 | $2 742 |
| 2012г Август | $2 519 | $969 | $1 142 | $2 741 |
| 2012г Сентябрь | $2 517 | $968 | $1 141 | $2 740 |
| 2012г Октябрь | $2 516 | $966 | $1 140 | $2 737 |
| 2012г Ноябрь | $2 515 | $965 | $1 138 | $2 735 |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)- это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений Днепропетровской области.
За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Ноябрь 2011 год –Ноябрь 2012 год.**
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**
Соотношение стоимости сотки земли Днепропетровская область.




| | Днепропетровский р-он | Крыничанский р-он | Новомосковский р-он | Синельниковский р-он |
|---|---|---|---|---|
| снижение стоимости в $ сотки земли. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -$25 | -$10 | -$12 | -$15 |
| снижение стоимости в % сотки земли. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -1% | -1% | -1% | -1% |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг».** **www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http://** **www.base.olimp.net.ua**

## 3. Методика классификации 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

### 3.1. 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 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 B Профессиональные офисные помещения.**

Офисные здания класса B. 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 C Полупрофессиональные офисные помещения.**

Офисные здания класса C. 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 Е. 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.**

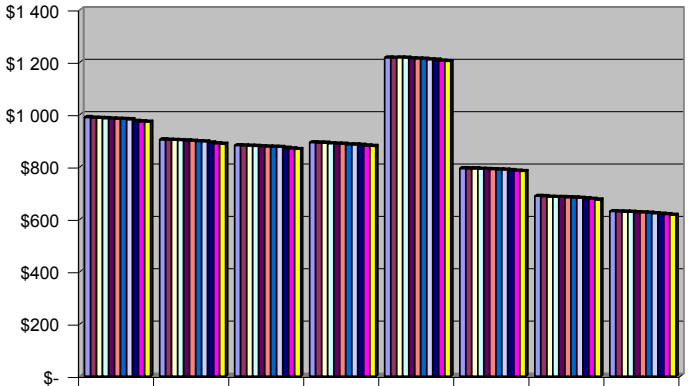
Офисные здания класса Е. первые этажи, квартирные офисы, подвалы жилых домов.

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

3.1. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Днепропетровск. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**Сравнительные характеристики Январь 2012 год – Ноябрь 2012 год.**
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**
Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв. м) класса C. – F. по Административным районам города Днепропетровск.



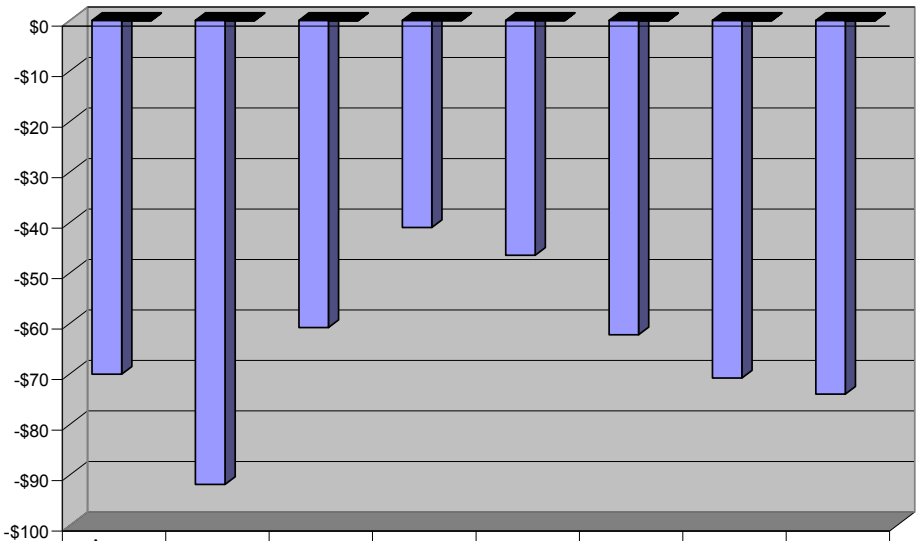

| | Амур-Нижнеднепровс | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012г Январь | $989 | $904 | $882 | $893 | $1 217 | $794 | $688 | $630 |
| 2012г Февраль | $987 | $903 | $881 | $892 | $1 216 | $793 | $687 | $629 |
| 2012г Март | $986 | $902 | $880 | $891 | $1 217 | $793 | $685 | $628 |
| 2012г Апрель | $985 | $901 | $879 | $889 | $1 216 | $792 | $684 | $627 |
| 2012г Май | $984 | $900 | $878 | $888 | $1 214 | $791 | $684 | $626 |
| 2012г Июнь | $983 | $899 | $877 | $887 | $1 213 | $790 | $683 | $625 |
| 2012г Июль | $982 | $897 | $876 | $885 | $1 212 | $789 | $682 | $624 |
| 2012г Август | $981 | $897 | $875 | $885 | $1 210 | $789 | $681 | $622 |
| 2012г Сентябрь | $975 | $892 | $872 | $884 | $1 209 | $787 | $679 | $620 |
| 2012г Октябрь | $973 | $889 | $870 | $881 | $1 205 | $785 | $677 | $619 |
| 2012г Ноябрь | $972 | $887 | $868 | $879 | $1 204 | $783 | $674 | $616 |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)- это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Днепропетровск.
За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Ноябрь 2011 год – Ноябрь 2012 год.**
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**
Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв. м) класса С. – F. по Административным районам города Днепропетровск.



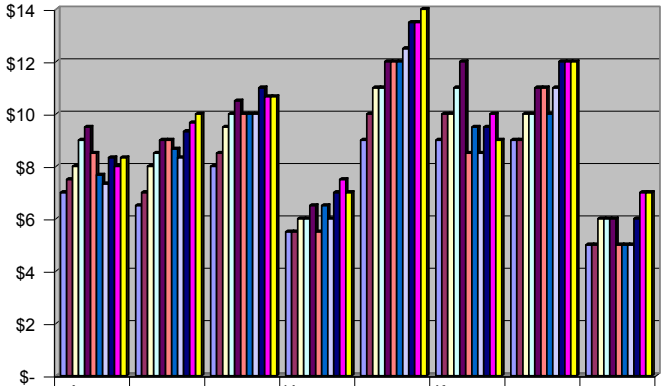

| | Амур-Нижнеднепровский | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| снижение стоимости в $ кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -$70 | -$92 | -$61 | -$41 | -$47 | -$62 | -$71 | -$74 |
| снижение стоимости в % кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -7% | -9% | -7% | -4% | -4% | -7% | -10% | -11% |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг».** **www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http://** **www.base.olimp.net.ua**

3.2. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Днепропетровск. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**Сравнительные характеристики Январь 2012 год – Ноябрь 2012 год.**
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**
Средняя арендная ставка кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса C.- F. по Административным районам города Днепропетровск.



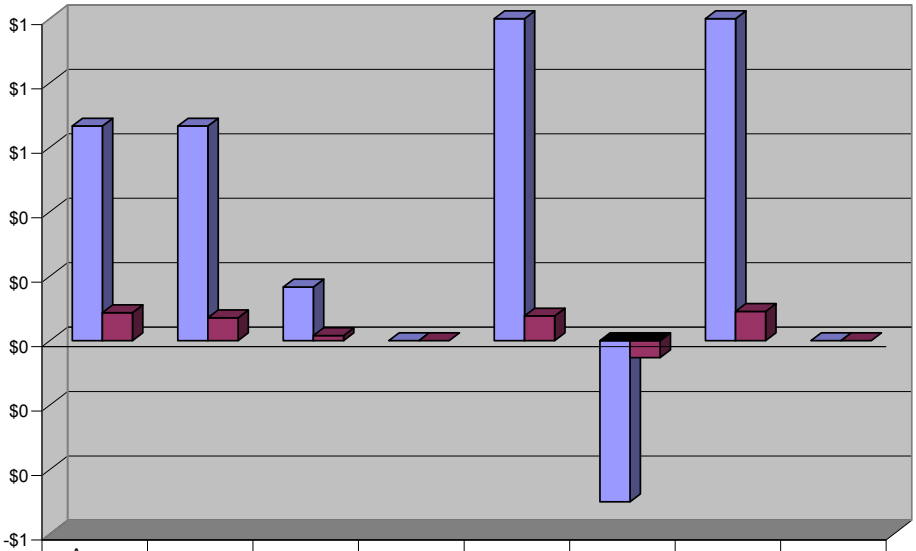

| | Амур-Нижнеднепровс | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012г Январь | $7 | $7 | $8 | $6 | $9 | $9 | $9 | $5 |
| 2012г Февраль | $8 | $7 | $9 | $6 | $10 | $10 | $9 | $5 |
| 2012г Март | $8 | $8 | $10 | $6 | $11 | $10 | $10 | $6 |
| 2012г Апрель | $9 | $9 | $10 | $6 | $11 | $11 | $10 | $6 |
| 2012г Май | $10 | $9 | $11 | $7 | $12 | $12 | $11 | $6 |
| 2012г Июнь | $9 | $9 | $10 | $6 | $12 | $9 | $11 | $5 |
| 2012г Июль | $8 | $9 | $10 | $7 | $12 | $10 | $10 | $5 |
| 2012г Август | $7 | $8 | $10 | $6 | $13 | $9 | $11 | $5 |
| 2012г Сентябрь | $8 | $9 | $11 | $7 | $14 | $10 | $12 | $6 |
| 2012г Октябрь | $8 | $10 | $11 | $8 | $14 | $10 | $12 | $7 |
| 2012г Ноябрь | $8 | $10 | $11 | $7 | $14 | $9 | $12 | $7 |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)- это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Днепропетровск.
За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Ноябрь 2011 год –Ноябрь 2012 год.**
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**
Соотношение арендной ставки кв.м. коммерческой недвижимости
(офисы от 50 до 600 кв.м.) класса С.- F.
по Административным районам города Днепропетровск.




| | Амур-Нижнеднепровский | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| соотношение стоимости аренды в $ кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | $1 | $1 | $0 | $0 | $1 | -$1 | $1 | $0 |
| соотношение стоимости аренды в % кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | 9% | 7% | 2% | 0% | 8% | -5% | 9% | 0% |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг».** **www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http://** **www.base.olimp.net.ua**

## 4. Торговая недвижимости

Комитетом по статистике аналитике и IT 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.

Класс1.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).<br>Торгово-развлекательный комплекс (ТРК).<br>Торговый центр (ТЦ) межрайонный.<br>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)<br>Торговый центр (ТЦ)<br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br>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 brilding)**

| № | 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.<br>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, пеших 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 и отделка | Первые этажи и подвалы жилого дома. Более или менее качественный 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<br>**Кафе Бары** |
| 2 | Товарная специализация | Не определено. |
| 3 | Основной потребитель | Пассажиры метрополитена, прохожие, туристы.<br>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, пеших туристских маршрутах. Внутри микрорайона, двора. |
| 8 | Паркинг | Требования не предъявляются. |
| 9 | Управление зданием | Требования не предъявляются. |

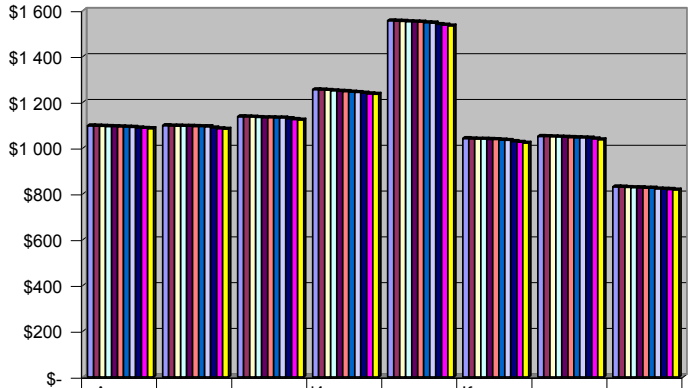
**Класс 11**

| № | КРИТЕРИИ | ЗНАЧЕНИЯ |
|---|---|---|
| 1 | Формат объекта, принятые названия | Нежилые помещения свободного назначения. Рестораны |
| 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. |

4.1. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Днепропетровск. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**Сравнительные характеристики Январь 2012 год – Ноябрь 2012 год.**
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**
Средняя стоимость кв.м. торговой недвижимости (площадью 100-600 кв.м.)
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.
по Административным районам города Днепропетровск.



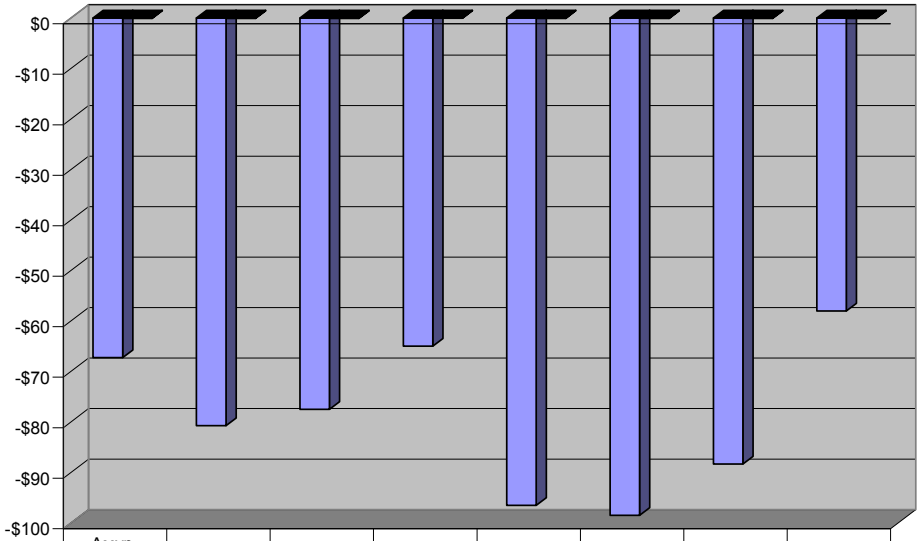

| | Амур-Нижнеднепровс | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012г Январь | $1 097 | $1 098 | $1 137 | $1 255 | $1 556 | $1 042 | $1 051 | $831 |
| 2012г Февраль | $1 096 | $1 097 | $1 136 | $1 254 | $1 555 | $1 041 | $1 050 | $830 |
| 2012г Март | $1 095 | $1 096 | $1 135 | $1 252 | $1 554 | $1 040 | $1 049 | $829 |
| 2012г Апрель | $1 095 | $1 096 | $1 134 | $1 250 | $1 552 | $1 039 | $1 049 | $828 |
| 2012г Май | $1 094 | $1 096 | $1 133 | $1 248 | $1 551 | $1 038 | $1 047 | $827 |
| 2012г Июнь | $1 093 | $1 094 | $1 133 | $1 247 | $1 550 | $1 038 | $1 046 | $825 |
| 2012г Июль | $1 092 | $1 094 | $1 132 | $1 245 | $1 548 | $1 035 | $1 045 | $825 |
| 2012г Август | $1 091 | $1 094 | $1 132 | $1 243 | $1 546 | $1 034 | $1 045 | $822 |
| 2012г Сентябрь | $1 088 | $1 088 | $1 129 | $1 240 | $1 540 | $1 029 | $1 044 | $821 |
| 2012г Октябрь | $1 086 | $1 084 | $1 125 | $1 237 | $1 537 | $1 026 | $1 041 | $820 |
| 2012г Ноябрь | $1 085 | $1 083 | $1 123 | $1 235 | $1 534 | $1 022 | $1 037 | $817 |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)- это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Днепропетровск.
За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Ноябрь 2011 год –Ноябрь 2012 год.**
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**
Соотношение стоимости кв.м. торговой недвижимости (площадью 100-600 кв.м.)
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.
по Административным районам города Днепропетровск.



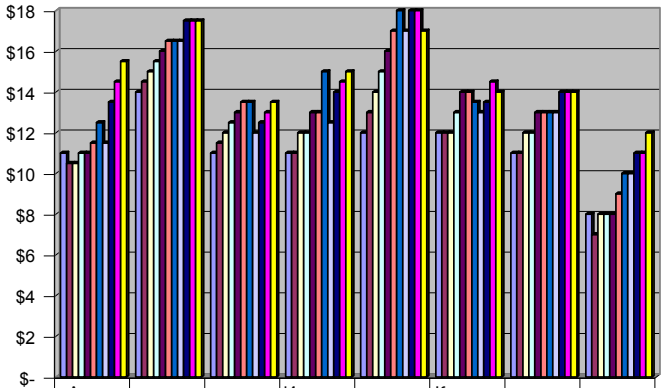

| | Амур-Нижнеднепровский | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| снижение стоимости в $ кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -$67 | -$81 | -$78 | -$65 | -$97 | -$99 | -$88 | -$58 |
| снижение стоимости в % кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -6% | -7% | -6% | -5% | -6% | -9% | -8% | -7% |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг».** **www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http://** **www.base.olimp.net.ua**

4.2. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Днепропетровск. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**Сравнительные характеристики Январь 2012 год – Ноябрь 2012 год.**
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**
Средняя арендная ставка кв.м. торговой недвижимости (площадью 100-600 кв.м.)
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.
по Административным районам города Днепропетровск.



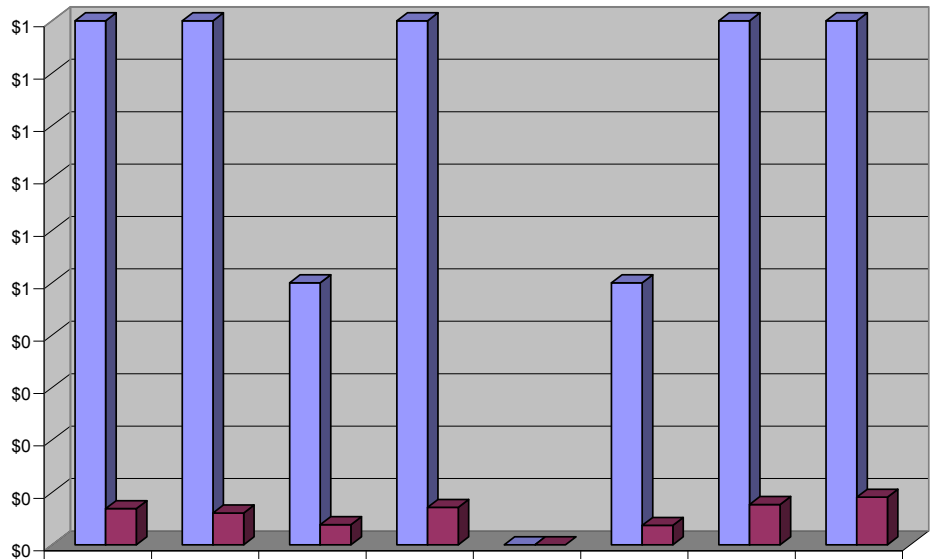

| | Амур-Нижнеднепровс | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012г Январь | $11 | $14 | $11 | $11 | $12 | $12 | $11 | $8 |
| 2012г Февраль | $11 | $15 | $12 | $11 | $13 | $12 | $11 | $7 |
| 2012г Март | $11 | $15 | $12 | $12 | $14 | $12 | $12 | $8 |
| 2012г Апрель | $11 | $16 | $13 | $12 | $15 | $13 | $12 | $8 |
| 2012г Май | $11 | $16 | $13 | $13 | $16 | $14 | $13 | $8 |
| 2012г Июнь | $12 | $17 | $14 | $13 | $17 | $14 | $13 | $9 |
| 2012г Июль | $13 | $17 | $14 | $15 | $18 | $14 | $13 | $10 |
| 2012г Август | $12 | $17 | $12 | $13 | $17 | $13 | $13 | $10 |
| 2012г Сентябрь | $14 | $18 | $13 | $14 | $18 | $14 | $14 | $11 |
| 2012г Октябрь | $15 | $18 | $13 | $15 | $18 | $15 | $14 | $11 |
| 2012г Ноябрь | $16 | $18 | $14 | $15 | $17 | $14 | $14 | $12 |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)- это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Днепропетровск.
За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Ноябрь 2011 год –Ноябрь 2012 год.**
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**
Соотношение арендной ставки кв.м. торговой недвижимости (площадью 100-600 кв.м.)
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.
по Административным районам города Днепропетровск.



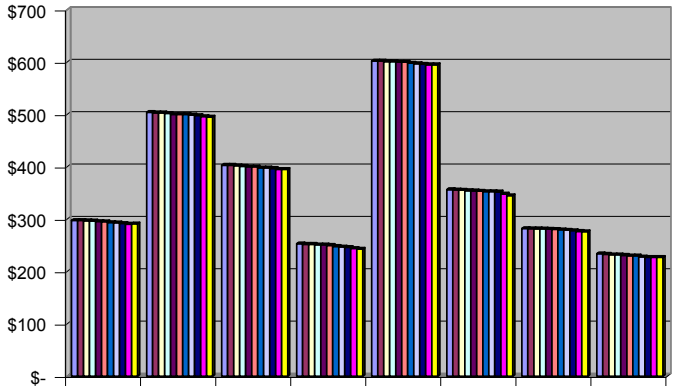

| | Амур-Нижнеднепровский | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| повышение стоимости аренды в $ кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | $1 | $1 | $1 | $1 | $0 | $1 | $1 | $1 |
| повышение стоимости аренды в % кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | 7% | 6% | 4% | 7% | 0% | 4% | 8% | 9% |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг».** **www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http://** **www.base.olimp.net.ua**

4.3. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Днепропетровск. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**Сравнительные характеристики Январь 2012 год – Ноябрь 2012 год.**
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**
Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости
(административные здания площадью 100-5000 кв.м.)
по Административным районам города Днепропетровск.



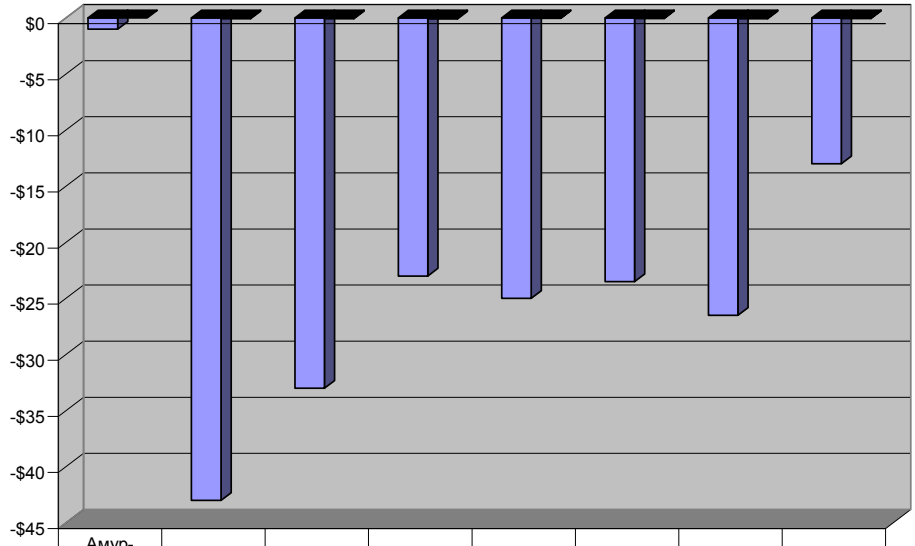

| | Амур-Нижнеднепровс | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012г Январь | $298 | $504 | $403 | $253 | $602 | $357 | $282 | $234 |
| 2012г Февраль | $298 | $503 | $403 | $252 | $602 | $356 | $282 | $233 |
| 2012г Март | $297 | $503 | $402 | $252 | $601 | $356 | $282 | $232 |
| 2012г Апрель | $297 | $502 | $401 | $251 | $601 | $355 | $281 | $232 |
| 2012г Май | $296 | $500 | $400 | $251 | $600 | $354 | $281 | $231 |
| 2012г Июнь | $295 | $500 | $400 | $250 | $600 | $354 | $281 | $230 |
| 2012г Июль | $294 | $500 | $398 | $248 | $598 | $353 | $280 | $230 |
| 2012г Август | $293 | $499 | $398 | $247 | $597 | $353 | $279 | $228 |
| 2012г Сентябрь | $292 | $498 | $397 | $246 | $596 | $352 | $278 | $227 |
| 2012г Октябрь | $291 | $496 | $395 | $244 | $595 | $348 | $277 | $227 |
| 2012г Ноябрь | $291 | $495 | $395 | $243 | $595 | $345 | $276 | $227 |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)- это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Днепропетровск.
За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Ноябрь 2011 год –Ноябрь 2012 год.**
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**
Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости
(административные здания площадью 100-5000 кв.м.)
по Административным районам города Днепропетровск.




| | Амур-Нижнеднепровский | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| снижение стоимости в $ кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -$1 | -$43 | -$33 | -$23 | -$25 | -$24 | -$27 | -$13 |
| снижение стоимости в % кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | 0% | -8% | -8% | -9% | -4% | -6% | -8% | -5% |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

## 5. Методика классификации складской недвижимости Украины

**Классификация складских помещений, разработанная комитетом по статистике и аналитике АСН (р) У,** за основу взяли классификацию и стандарты описания, разработанные РГР (Российской Гильдией Риэлтеров).

**Класс А**

| № | КРИТЕРИИ | ЗНАЧЕНИЯ |
|---|---|---|
| 1 | Описание | Современное одноэтажное складское здание (построенное по современным технологиям) из легких металлоконструкций и сэндвичпанелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров, с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. |
| 2 | Площадь застройки | 45 - 55 % |
| 3 | Месторасположение | За чертой города (0 - 30 км от основной городской окружной дороги). Наличие транспортной магистрали. |
| 4 | Инфраструктура | Высококлассная инфраструктура, наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей возможность для маневрирования и обслуживания грузового транспорта (не менее 1 погрузочно-разгрузочной рампы на 500 кв.м. складской площади). |
| 5 | Высота потолков | 10 - 13 м., позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования 6-7 ярусов. |
| 6 | Напольная поверхность | Идеально ровная и водостойкая, антипылевое покрытие, с нагрузкой не менее 5 тон/м.кв., на уровне 1,20 м от земли. |
| 7 | Сигнализация Пожаротушение | Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая). |
| 8 | Температурный режим | Регулируемый. Тепловые завесы на воротах. Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте. |
| 9 | Кондиционирование | Центральное кондиционирование или принудительная вентиляция. |
| 10 | Охрана | Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. Система охранной сигнализации и видеонаблюдение. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. |
| 11 | Телефонные линии | Оптоволоконные. |
| 12 | Автономная электростанция | Автономная электроподстанция и тепловой узел. |
| 13 | Офисные площади | Офисные площади при складе (возможность создания офисных помещений для каждого юнита комплекса с собственной входной группой). |
| 14 | Менеджмент | Профессиональный. |
| 15 | Железнодорожная ветка | Желательное, но необязательное требование. |

**Класс B**

| № | КРИТЕРИИ | ЗНАЧЕНИЯ |
|---|---|---|
| 1 | Описание | Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное промышленное здание. В случае двухэтажного строения необходимо наличие достаточного количества грузовых лифтов (подъемников) грузоподъемностью не менее 3-х тонн, не менее 1 на 2000 кв.м. |
| 2 | Площадь застройки | 45 - 55 %. |
| 3 | Месторасположение | Несколько худшая транспортная доступность 1 - 2 км. от магистральных дорог. |
| 4 | Инфраструктура | Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей возможность для маневрирования и обслуживания грузового транспорта. |
| 5 | Высота потолков | Не менее 6 - 8 метров. |
| 6 | Напольная поверхность | Асфальт или бетон без покрытия (идеально ровная), с нагрузкой не менее 5 тон/м.кв.,на уровне 1,20 м от земли. |
| 7 | Сигнализация Пожаротушение | Пожарные сигнализации и гидрантная система пожаротушения. |
| 8 | Температурный режим | Регулируемый. Тепловые завесы на рампах. Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте. Единые системы энергоснабжения, отопления и охлаждения. |
| 9 | Охрана | По периметру территории. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. |
| 10 | Железнодорожная ветка | Желательное, но необязательное требование. |

**Класс C**

| № | КРИТЕРИИ | ЗНАЧЕНИЯ |
|---|---|---|
| 1 | Описание | Капитальное производственное помещение или утепленные ангары. |
| 2 | Высота потолков | От 3,5 до 18 метров. |
| 3 | Напольная поверхность | Асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. |

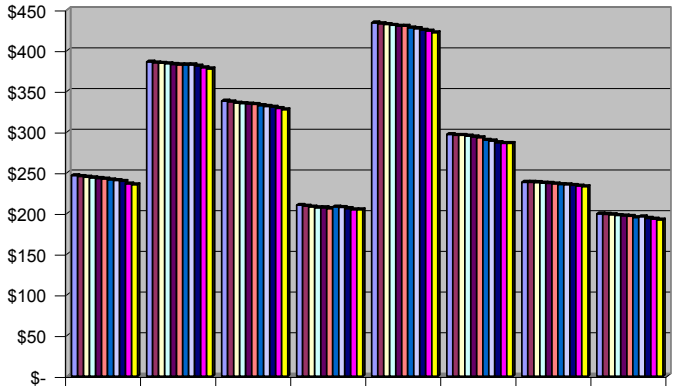
**Класс D**

| № | КРИТЕРИИ | ЗНАЧЕНИЯ |
|---|---|---|
| 1 | Описание | Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары. |

5.1. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка, как правило, не имеют дела с колебаниями, потому что колебания нельзя предсказать, и нельзя ожидать то, что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Одесса. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы:
Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т.д.
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу в (относительных единицах) процентах, или в (абсолютных единицах) денежных единицах, нет смысла, так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

**Сравнительные характеристики Январь 2012 год – Ноябрь 2012 год.**
**Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)**
Средняя стоимость кв.м. производственной недвижимости
(производственные комплексы, склады класса C, D, ангары, площадью 100-5000 кв.м.)
по Административным районам города Днепропетровск.



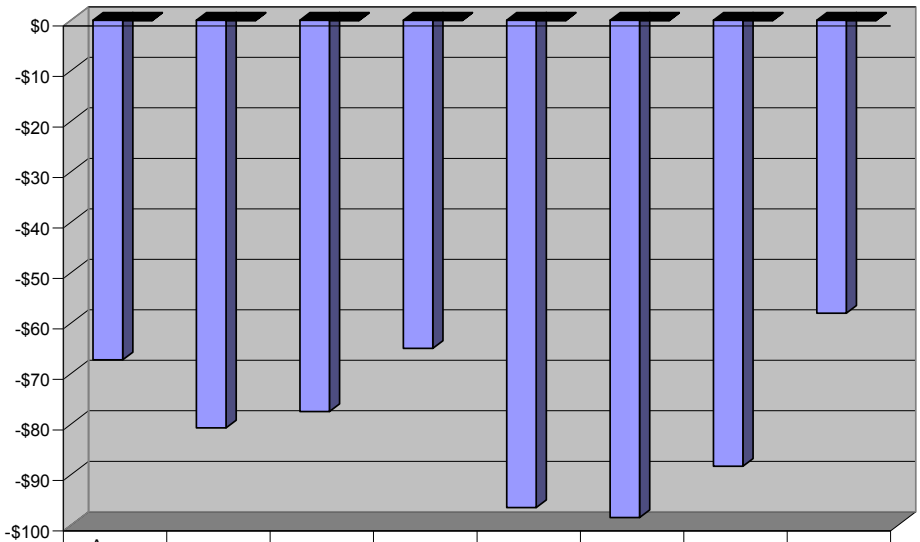

| | Амур-Нижнеднепровс | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012г Январь | $247 | $386 | $338 | $210 | $434 | $297 | $238 | $200 |
| 2012г Февраль | $246 | $385 | $337 | $209 | $433 | $296 | $238 | $199 |
| 2012г Март | $245 | $385 | $336 | $208 | $432 | $296 | $238 | $199 |
| 2012г Апрель | $244 | $384 | $335 | $207 | $431 | $295 | $237 | $198 |
| 2012г Май | $243 | $383 | $335 | $207 | $430 | $294 | $237 | $197 |
| 2012г Июнь | $242 | $383 | $334 | $206 | $430 | $293 | $236 | $197 |
| 2012г Июль | $241 | $383 | $333 | $208 | $428 | $290 | $236 | $195 |
| 2012г Август | $241 | $383 | $332 | $208 | $427 | $289 | $235 | $196 |
| 2012г Сентябрь | $240 | $381 | $331 | $206 | $425 | $287 | $235 | $194 |
| 2012г Октябрь | $236 | $379 | $329 | $205 | $424 | $286 | $234 | $193 |
| 2012г Ноябрь | $235 | $378 | $328 | $205 | $422 | $286 | $233 | $192 |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)- это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Днепропетровск.
За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Ноябрь 2011 год –Ноябрь 2012 год.**
**Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)**
Соотношение стоимости кв.м. производственной недвижимости
(производственные комплексы, склады класса C, D, ангары, площадью 100-5000 кв.м.)
по Административным районам города Днепропетровск.




| | Амур-Нижнеднепровский | Бабушкинский | Жовтневый | Индустриальный | Кировский | Красногвардейский | Ленинский | Самарский |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| снижение стоимости в $ кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -$67 | -$81 | -$78 | -$65 | -$97 | -$99 | -$88 | -$58 |
| снижение стоимости в % кв.м. ноябрь2011г-ноябрь2012г. | -6% | -7% | -6% | -5% | -6% | -9% | -8% | -7% |

Информация подготовлена компанией **«Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua**
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены
База данных «Олимп News» **http:// www.base.olimp.net.ua**