



# СТАТИСТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ

## ЖИТОМИР

Жилая недвижимость

Вторичный рынок

-Класс А элит

-Класс В бизнес

-Класс С эконом

-Социальное жильё

Дома с земельными участками  
город Житомир

Земельные участки  
город Житомир

Дома с земельными участками  
Житомирская область

Земельные участки  
Житомирская область

Аренда жилой недвижимости

Декабрь  
2012 год

<b>Заказчик</b>	Комитет по статистике и аналитике рынка недвижимости (ЛЭУ) Лиги экспертов Украины.
<b>Исполнитель</b>	Информационно аналитический центр компании «Олимп Консалтинг» 04071, город Киев, ул. Введенская 7/9 оф. 62. <a href="http://www.olimp.net.ua">www.olimp.net.ua</a>
<b>Объект исследования</b>	<b>Жилая недвижимость.</b> <b>Вторичный рынок жилой недвижимости</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Однокомнатные квартиры</li> <li>• Двухкомнатные квартиры</li> <li>• Трех – четырехкомнатные квартиры и выше</li> </ul> <b>Земельные участки город Житомир.</b> <b>Дома с земельными участками город Житомир.</b> <b>Земельные участки Житомирская область.</b> <b>Дома с земельными участками Житомирская область.</b>  <b>Аренда жилой недвижимости</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Однокомнатные квартиры</li> <li>• Двухкомнатные квартиры</li> <li>• Трех – четырехкомнатные квартиры и выше</li> </ul>
<b>Цель исследования</b>	Анализ данных о состоянии рынка недвижимости города Житомир.
<b>Период исследования</b>	Декабрь 2012 год.
<b>Информационная база исследования</b>	База данных «Олимп News» <a href="http://www.base.olimp.net.ua">http://www.base.olimp.net.ua</a>  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 массивам города Житомир. Ст. 11 – 12.**
- 2.2. Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости вторичный рынок класс А элит, класс В бизнес, класс С эконом, по массивам город Житомир Ст. 13 – 14.**
- 2.3. Средняя стоимость аренды жилой недвижимости (1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные) квартиры по массивам города Житомир. 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 массивам город Житомир. Ст. 20 – 21.**
- 2.2. Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по административным районам Житомирской области. Ст. 22 – 23.**
- 2.3. Средняя стоимость земельного участка по массивам город Житомир. Ст. 24 – 25.**
- 2.4. Средняя стоимость земельного участка по административным районам Житомирской области. Ст. 26 – 27.**

## 1. Методика классификации жилой недвижимости Украины.

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

- от конструкции
- от комфортности проживания
- от цены

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

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

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

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

- 1 категория – Сборные - железобетонные строения.
- 2 категория – Кирпичные строения.
- 3 категория – Монолитно – каркасные строения.

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

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

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

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

#### **Класс. А. (эконом)**

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

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

#### **Класс. В. (эконом)**

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

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

**Класс. С. (социальное жилье)**

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

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

**Класс. D. (социальное жилье)**

Строения "постхрущевского периода". По потребительским качествам отличаются от пятиэтажных "хрущевки" 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
<b>Общая площадь средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	29 - 34 кв.м.
2 - комнатная	44 - 48 кв.м.
3 - комнатная	54 - 65 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	6 - 7,5 кв.м.
2 - комнатная	6 - 7,5 кв.м.
3 - комнатная	6 - 7,5 кв.м.

**Класс. E (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.
<b>Общая площадь средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	23 - 32 кв.м.
2 - комнатная	38 - 44,40 кв.м.
3 - комнатная	54 - 57,08 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	5,75 кв.м.
2 - комнатная	5,86 кв.м.
3 - комнатная	5,83 кв.м.

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

### **Класс. А. (элита)**

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

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
<b>Общая площадь средней квартиры</b>	
1 - комнатная	35 - 48 кв.м.
2 - комнатная	47- 80 кв.м.
3 - комнатная	85 - 120 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
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.
<b>Общая площадь средней квартиры</b>	
1 - комнатная	25 - 32,10 кв.м.
2 - комнатная	42 - 46 кв.м.
3 - комнатная	55 - 63,31 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	6 - 7,5 кв.м.
2 - комнатная	6 - 7,5 кв.м.
3 - комнатная	6 - 7,5 кв.м.

**Класс. 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.
<b>Общая площадь средней квартиры</b>	
1 - комнатная	23 - 32 кв.м.
2 - комнатная	42 - 46 кв.м.
3 - комнатная	55 - 63 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
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.
<b>Общая площадь средней квартиры</b>	
1 - комнатная	42 - 60 кв.м.
2 - комнатная	60 - 80 кв.м.
3 - комнатная	80 – 120 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	от 10 кв.м.
2 - комнатная	от 11 кв.м.
3 - комнатная	от 11 кв.м.

**Класс. D. (социальное жилье)**

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

Альтернативное название: **типовой монолит.**

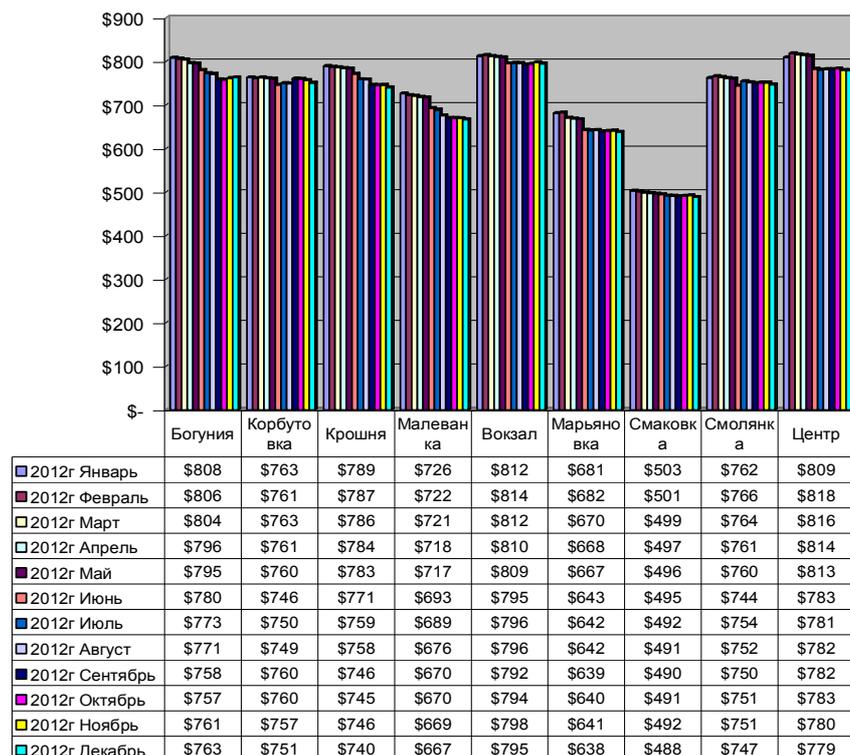
Материал постройки	Монолитный ж-бетон
Этажность здания	20 - 24 этажа
Год постройки	с 1990 – 1995 гг.
Высота потолка	до 2,7 м.
<b>Общая площадь средней квартиры</b>	
1 - комнатная	42 кв.м.
2 - комнатная	55 - 68 кв.м.
3 - комнатная	68 - 95 кв.м.
<b>Площадь кухни средней квартиры:</b>	
1 - комнатная	9,5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

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 Житомир. 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 – Декабрь 2012 год.  
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)  
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости вторичный рынок (социальное жилье)  
по массивам города Житомир.**



Информация подготовлена компанией «Олимп-Консалтинг». [www.olimp.net.ua](http://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.

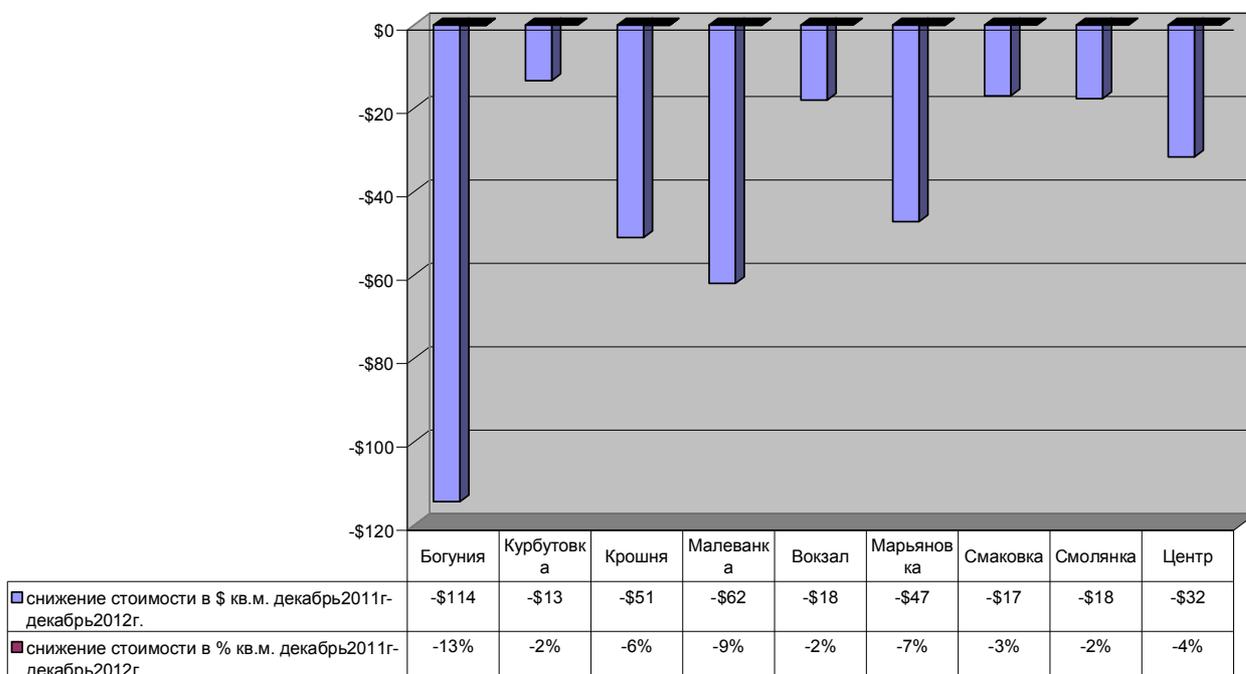
Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Житомир.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

### Сравнительные характеристики Декабрь 2011 год – Декабрь 2012 год.

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

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



Информация подготовлена компанией «Олимп-Консалтинг». [www.olimp.net.ua](http://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 Житомир. 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 – Декабрь 2012 год.  
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)  
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости вторичный рынок  
(класс А элит, класс В бизнес, класс С эконом)  
по массивам города Житомир.**



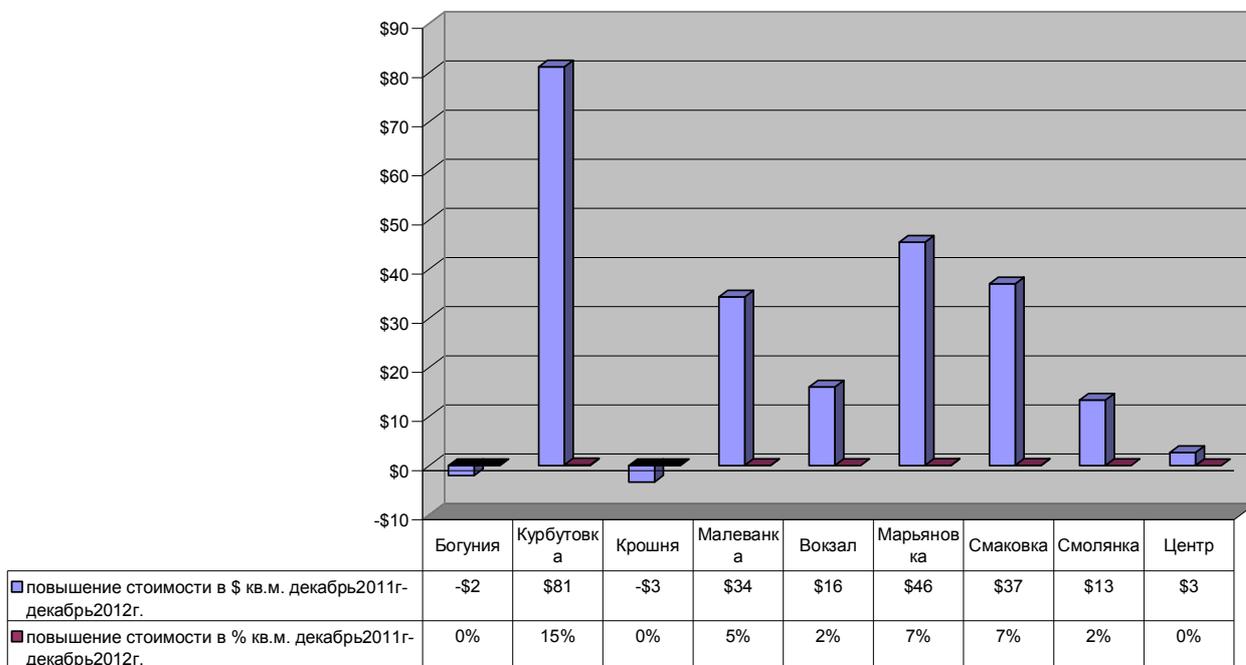
Информация подготовлена компанией «Олимп-Консалтинг». [www.olimp.net.ua](http://www.olimp.net.ua)  
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены  
База данных «Олимп News» <http://www.base.olimp.net.ua>

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 Житомир.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Декабрь 2011 год – Декабрь 2012 год.  
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)  
Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости вторичный рынок  
(класс А элит, класс В бизнес, класс С эконо)  
по массивам города Житомир.**



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

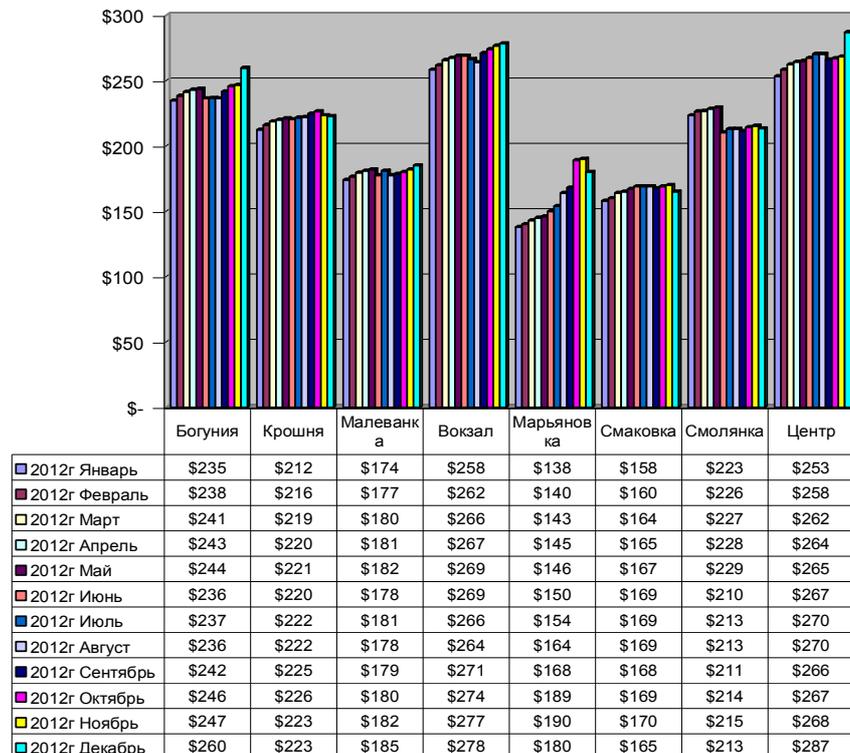
1.3. Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)-это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики 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 Житомир. 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 – Декабрь 2012 год.  
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)  
Средняя стоимость аренды жилой недвижимости  
(1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры)  
по массивам города Житомир.**



Информация подготовлена компанией «Олимп-Консалтинг». [www.olimp.net.ua](http://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.

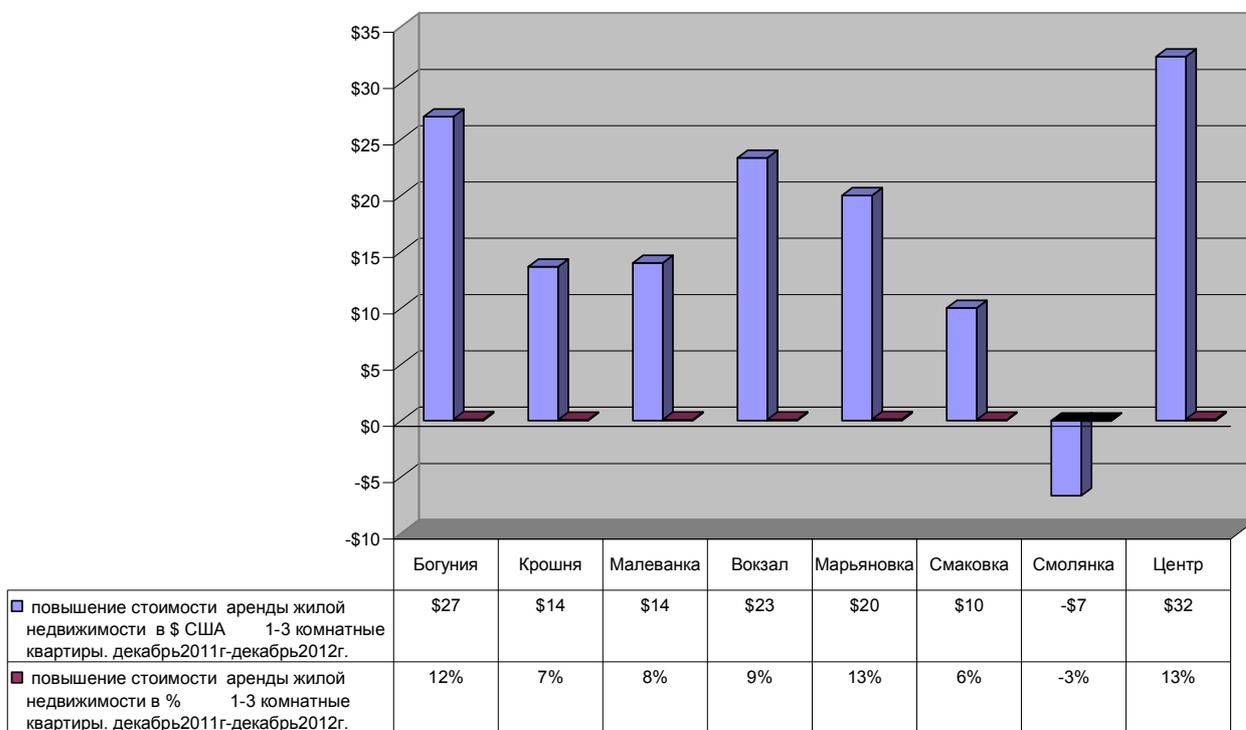
Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Житомир.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

### Сравнительные характеристики Декабрь 2011 год – Декабрь 2012 год.

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

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



Информация подготовлена компанией «Олимп-Консалтинг». [www.olimp.net.ua](http://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, опτικο-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. 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)**

<b>№</b>	<b>КРИТЕРИИ</b>	<b>ЗНАЧЕНИЯ</b>
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, опτικο-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)**

<b>№</b>	<b>КРИТЕРИИ</b>	<b>ЗНАЧЕНИЯ</b>
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. E (дачные домики)**

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Расположение Назначение	Расположение, разнообразное. 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 Житомир. 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 – Декабрь 2012 год.  
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)  
Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по массивам города Житомир.**



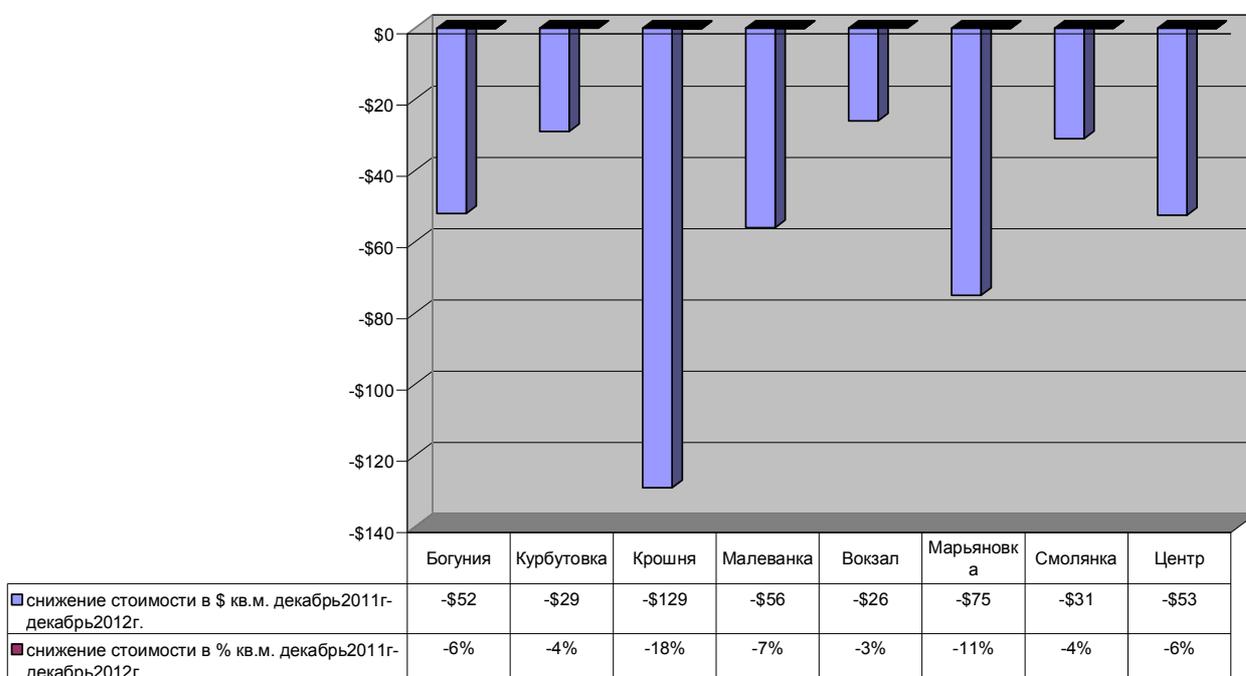
Информация подготовлена компанией «Олимп-Консалтинг». [www.olimp.net.ua](http://www.olimp.net.ua)  
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены  
База данных «Олимп News» <http://www.base.olimp.net.ua>

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 Житомир.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Декабрь 2011 год – Декабрь 2012 год.  
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)  
Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей  
по массивам города Житомир.**



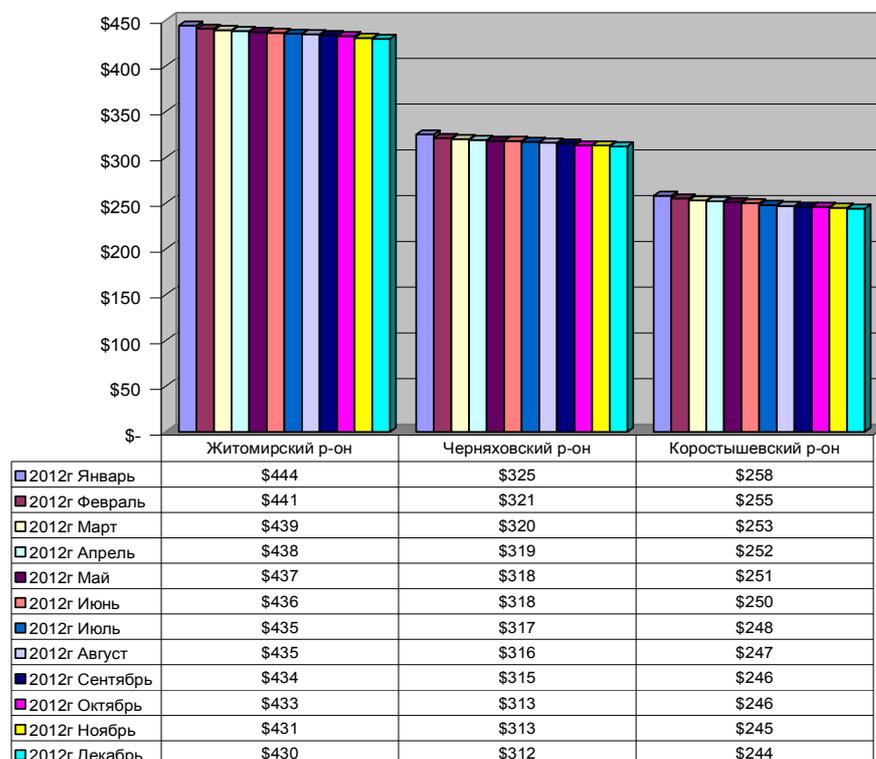
Информация подготовлена компанией «Олимп-Консалтинг». [www.olimp.net.ua](http://www.olimp.net.ua)  
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены  
База данных «Олимп News» <http://www.base.olimp.net.ua>

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 Житомирской 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 – Декабрь 2012 год.  
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)  
Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по административным районам  
Житомирской области.**



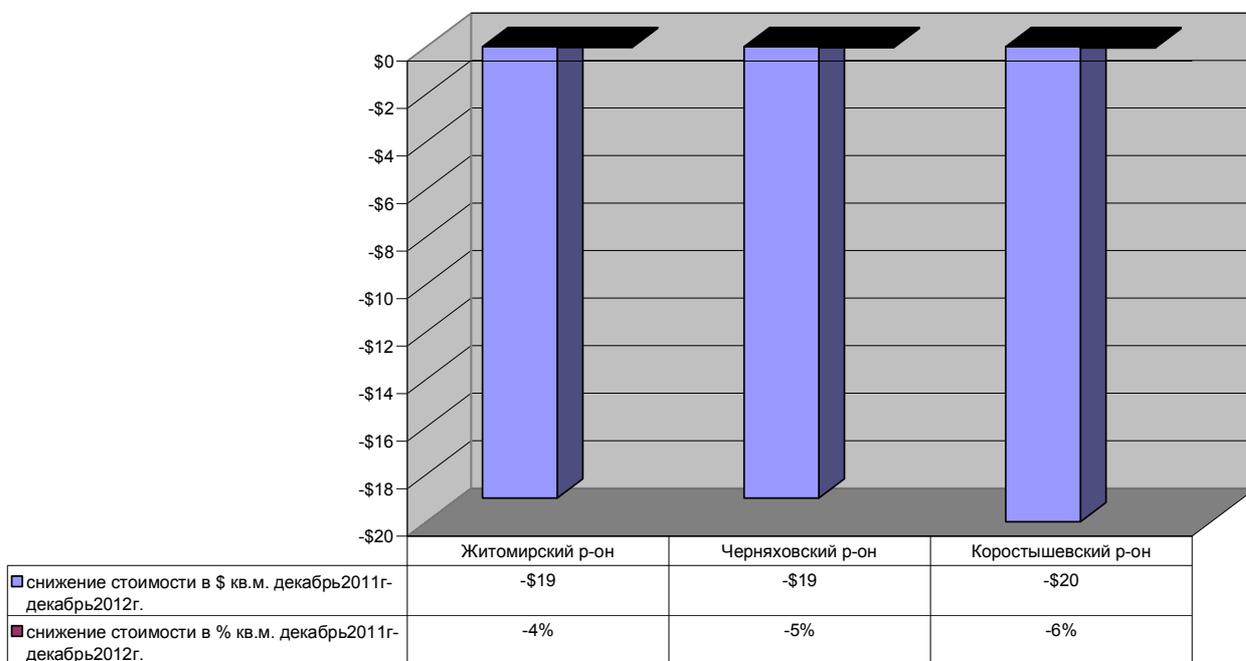
Информация подготовлена компанией «Олимп-Консалтинг». [www.olimp.net.ua](http://www.olimp.net.ua)  
 Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены  
 База данных «Олимп News» <http://www.base.olimp.net.ua>

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 Житомирской области.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Декабрь 2011 год – Декабрь 2012 год.  
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)  
Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей  
по административным районам Житомирской области.**



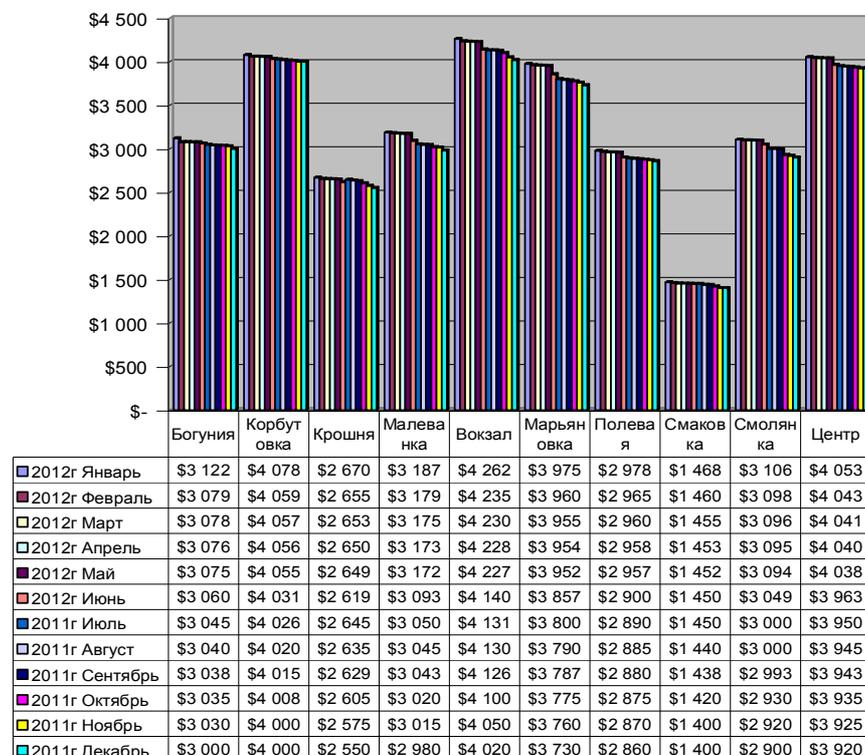
Информация подготовлена компанией «Олимп-Консалтинг». [www.olimp.net.ua](http://www.olimp.net.ua)  
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены  
База данных «Олимп News» <http://www.base.olimp.net.ua>

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 города Житомир. 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 – Декабрь 2012 год.  
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)  
Средняя стоимость сотки земель по массивам города Житомир.**



Информация подготовлена компанией «Олимп-Консалтинг». [www.olimp.net.ua](http://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.

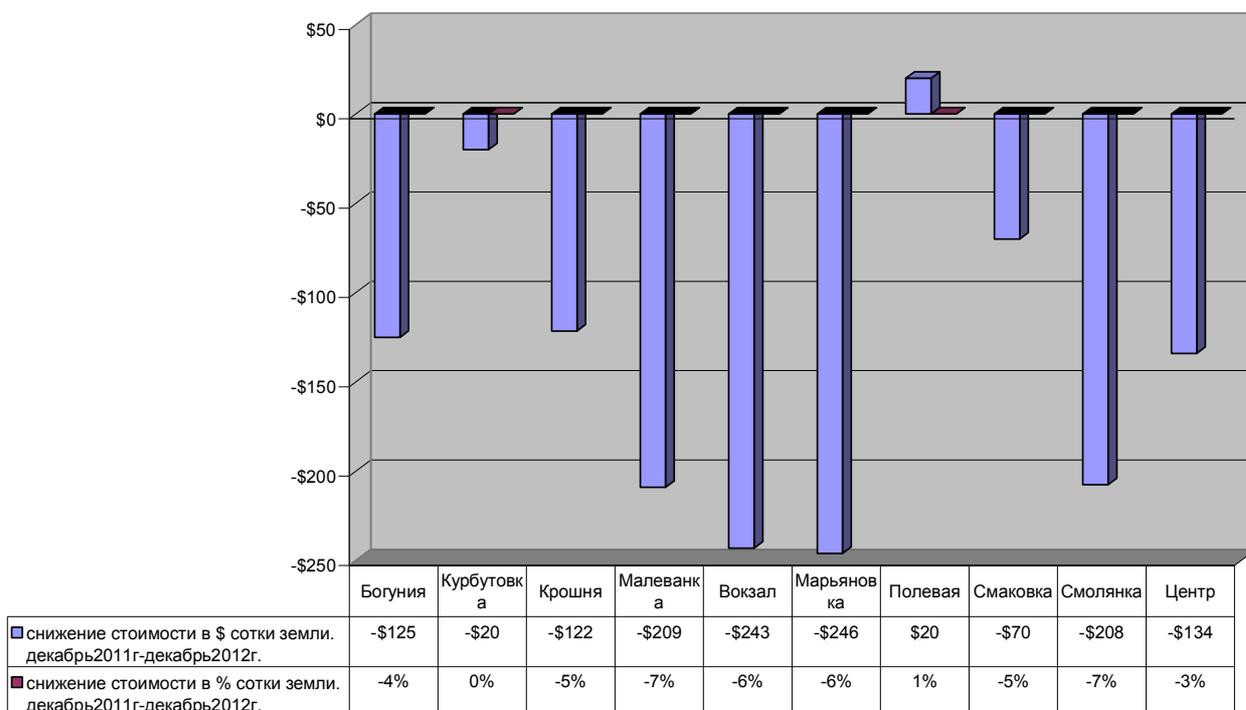
Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Житомир.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

### Сравнительные характеристики Декабрь 2011 год – Декабрь 2012 год.

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

Соотношение стоимости сотки земли по массивам города Житомир.



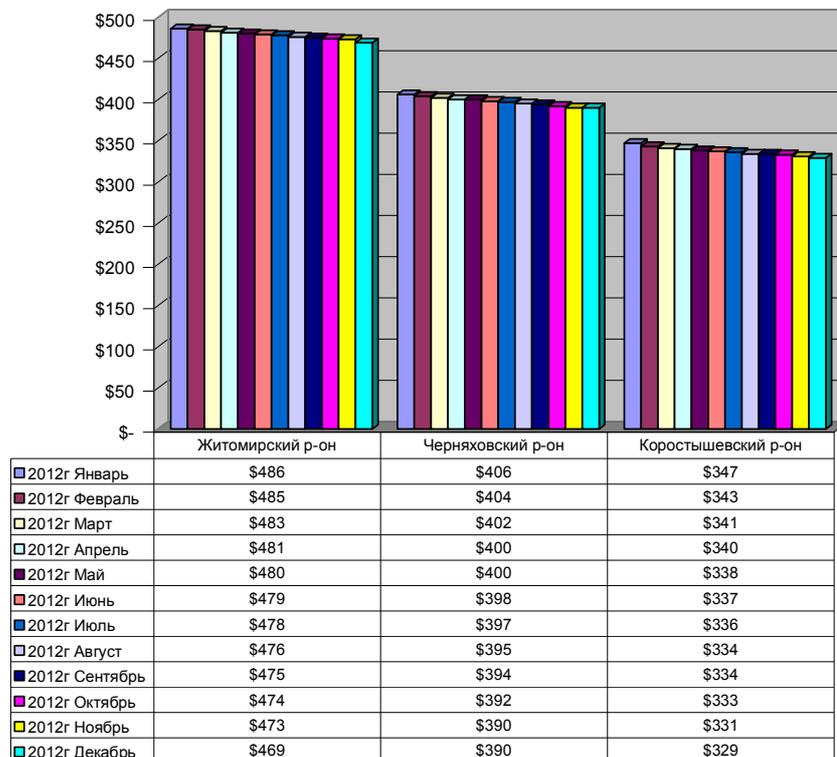
Информация подготовлена компанией «Олимп-Консалтинг». [www.olimp.net.ua](http://www.olimp.net.ua)  
 Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены  
 База данных «Олимп News» <http://www.base.olimp.net.ua>

2.4. 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 Житомирской 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 – Декабрь 2012 год.  
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations)  
Средняя стоимость сотки земель по административным районам  
Житомирской области.**



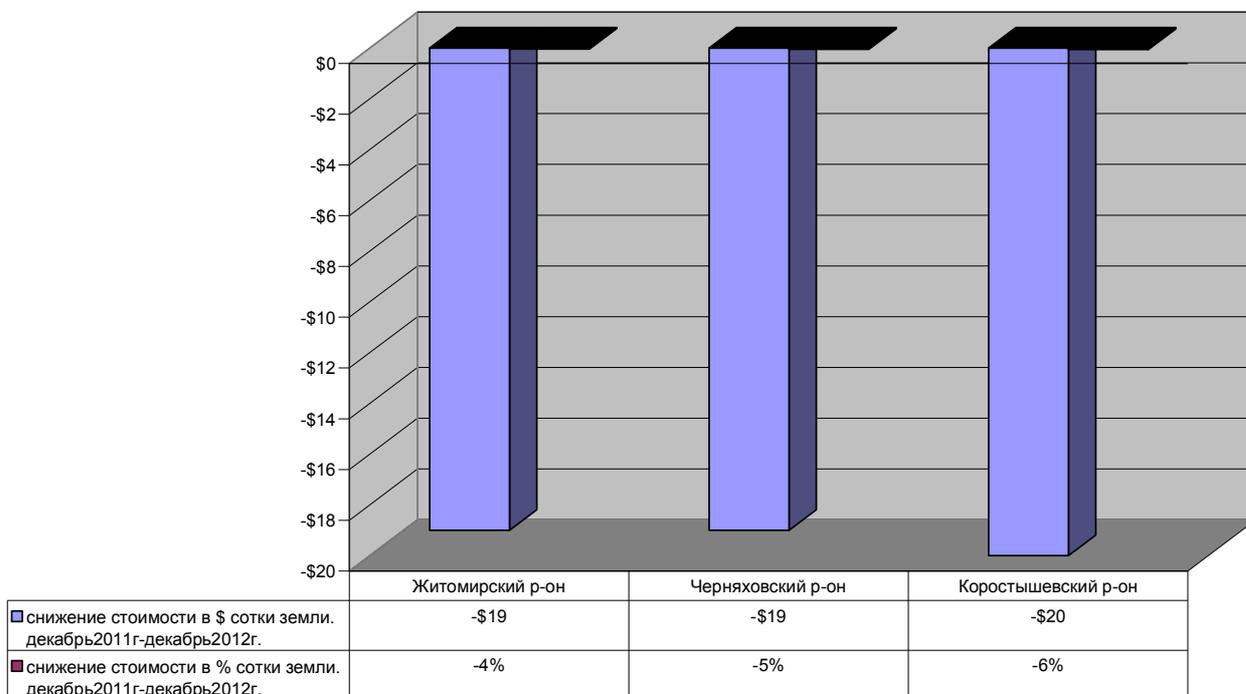
Информация подготовлена компанией «Олимп-Консалтинг». [www.olimp.net.ua](http://www.olimp.net.ua)  
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены  
База данных «Олимп News» <http://www.base.olimp.net.ua>

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 Житомирской области.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

**Сравнительные характеристики Декабрь 2011 год – Декабрь 2012 год.  
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends)  
Соотношение стоимости сотки земли по административным районам  
Житомирской области.**



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