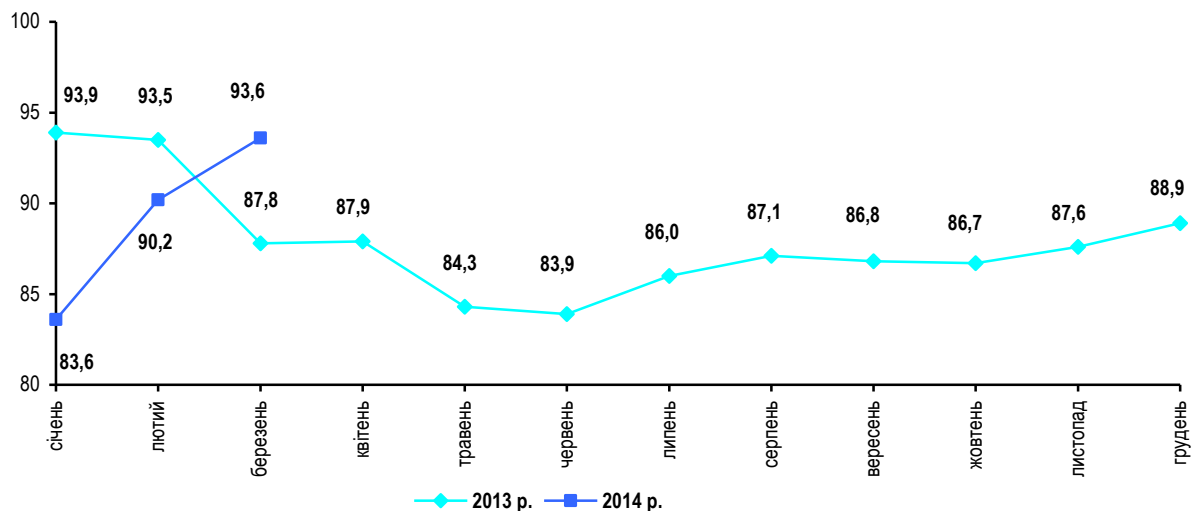


## Огляд ринку нерухомості України за I квартал 2014 року

### Загальні показники по країні

Будівельна галузь та ринок нерухомості України, як і економіка в цілому, протягом 2011-2013 рр., а також у I кварталі 2014 року продовжували знаходитись у важкому стані, який був обумовлений дефіцитом ліквідності, обмеженим доступом до кредитних ресурсів, нестабільним попитом та політичною ситуацією, погіршенням основних макроекономічних показників, що також відобразилось на базових статистичних даних. Так, за даними Державної служби статистики, обсяги виконаних будівельних робіт в Україні у січні-березні 2014 року склали 9 793,8 млн. грн., що на 1,6% менше ніж за аналогічний період попереднього року. Індекс будівельної продукції у січні-березні поточного року у порівнянні з аналогічним періодом 2013 року становив 93,6%. (Рисунок 1).



**Рисунок 1. Індекс будівельної продукції в цілому по Україні**

*Джерело: Державна служба статистики України*

Питома вага будівництва будівель у січні-березні 2014 року складала 49,5%, на інженерні споруди припало 50,5% від загального обсягу виконаних будівельних робіт. (Таблиця 1).

**Таблиця 1. Обсяги виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції в цілому по Україні**

	Виконано будівельних робіт за січень-березень 2014 р.	
	млн. грн.	у % до загального обсягу
Будівництво	9 793,8	100,0
Будівлі	4 848,3	49,5
у тому числі		
житлові	2 041,8	20,8
нежитлові	2 806,5	28,7
Інженерні споруди	4 945,5	50,5
у тому числі		
транспортні споруди	1 225,8	12,5
автостради, вулиці та дороги	429,2	4,4
залізниці	487,9	5,0
мости, естакади, тунелі та метро	97,0	1,0
порти, канали, греблі та інші водні споруди	211,7	2,1
трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі	932,6	9,5
магістральні трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі	441,6	4,5
місцеві трубопроводи та комунікації	491,0	5,0
комплексні промислові споруди	2 254,0	23,0
споруди гірничопромислових та добувних підприємств	1 645,3	16,8
споруди підприємств електроенергетики	248,7	2,5
споруди підприємств хімічної промисловості	68,8	0,7
споруди підприємств металургійної промисловості	291,2	3,0
інші інженерні споруди	533,1	5,5
з них		
споруди спортивного та розважального призначення	236,2	2,4

*Джерело: Державна служба статистики України*

У структурі виробленої будівельної продукції нове будівництво, реконструкція та технічне переозброєння склали 84,0% від загального обсягу виконаних будівельних робіт, капітальний і поточний ремонти – по 8,0% відповідно.

У розрізі регіонів, як і раніше, найбільші обсяги будівельних робіт у січні-березні 2014 року виконано у м.Києві – 2 222,3 млн. грн. (22,7% від загального обсягу), а також у Донецькій – 1 071,9 млн. грн. (11,0%), Дніпропетровській – 918,3 млн. грн. (9,4%) та Одеській – 938,5 млн. грн. (9,6%) областях. (Таблиця 2)

**Таблиця 2. Обсяги виконаних будівельних робіт та індекси будівельної галузі по регіонах України**

	Виконано будівельних робіт за січень-березень 2014 р.		Січень-березень 2014 р. у % до січня-березня 2013 р.	Довідково: Січень- березень 2013 р. у % до січня-березня 2012 р.
	млн. грн.	у % до загального обсягу		
Україна	9793,8	100,0	93,6	87,8
Автономна Республіка Крим	224,3	2,3	30,1	242,6
Вінницька	153,5	1,6	93,0	76,8
Волинська	81,8	0,8	109,0	104,2
Дніпропетровська	918,3	9,4	100,9	84,8
Донецька	1071,9	11,0	92,7	77,8
Житомирська	90,1	0,9	95,6	87,0
Закарпатська	42,3	0,4	74,0	148,0
Запорізька	224,6	2,3	89,2	97,4
Івано-Франківська	153,4	1,6	106,4	74,7
Київська	463,8	4,7	93,1	106,9
Кіровоградська	96,8	1,0	104,0	107,6
Луганська	318,4	3,3	105,9	99,3
Львівська	373,6	3,8	88,4	93,9
Миколаївська	135,4	1,4	85,3	76,6
Одеська	938,5	9,6	177,6	97,0
Полтавська	617,3	6,3	83,7	92,8
Рівненська	71,0	0,7	73,4	31,5
Сумська	109,7	1,1	92,7	129,9
Тернопільська	97,7	1,0	117,1	75,5
Харківська	698,0	7,1	88,9	88,4
Херсонська	72,8	0,8	88,3	124,0
Хмельницька	157,1	1,6	100,4	111,5
Черкаська	111,7	1,1	94,4	111,7
Чернівецька	157,7	1,6	108,9	90,7
Чернігівська	91,6	0,9	120,4	115,1
м.Київ	2222,3	22,7	94,3	71,5
м.Севастополь	100,2	1,0	116,4	128,2

Джерело: Державна служба статистики України

Незважаючи на складну ситуацію у будівельній галузі України, яка зберігається протягом останніх років, показник введення в експлуатацію житла показує позитивну динаміку. Так у січні-березні 2014 року в Україні було введено в експлуатацію 2 346,9 тис. кв. м житла, що на 10,9% більше ніж у відповідному періоді попереднього року (Таблиця 3).

**Таблиця 3. Обсяги введеного в експлуатацію житла в цілому по Україні**

Показник	2007	2008	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	2013	I кв. 2014
Введено всього тис. кв. м загальної площі	10 244	10 496	6 400	9 339	9 410	10 749,5	2 116,6	11 217,2	2 346,9
у % до попереднього періоду	118,7	102,5	61,0	145,9	100,8	114,2	100,4	104,4	110,9

Джерело: Державна служба статистики України

Збільшення обсягу введеного в експлуатацію житла було забезпечено наступними чинниками:

- дією Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків, будівель і споруд сільськогосподарського призначення I і II категорій складності, побудованих без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж. Порядок був затверджений Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства відповідним наказом від 19.03.2013 р. № 95;
- введенням в експлуатацію проектів, реалізацію яких було розпочато у минулі періоди (2005-2008 рр.). Будівництво цих об'єктів було тимчасово призупинено у зв'язку з дефіцитом обігових коштів, з яким забудовники зіштовхнулися у 2009-2011 рр.;
- відносно стабільна робота протягом 2013 року та I кварталу 2014 року найбільших будівельних компаній-лідерів галузі, які розбудовували як існуючі комплекси, так і нові проекти.

## Основні тенденції ринку

### 1. Житлова нерухомість.

В останні декілька років у великих містах користуються попитом багатофункціональні житлові комплекси. В цілому сегмент житлової нерухомості був більш стійким до негативних економічних факторів та характеризувався несуттєвим діапазоном коливання цін (не більше 4 в. п.). На сьогодні найбільш активними будівельними компаніями на ринку залишаються такі: «Київміськбуд», «К.А.Н.», «UDP», «ІнтерГал-Буд», «Ліко-Холдінг», «Трест Житлобуд-1» та інші компанії.

### 2. Комерційна нерухомість

- Сегмент офісної нерухомості протягом 2013 року характеризувався несуттєвим коливанням середнього рівня орендних ставок, а також рівня вакантності площ. Більш істотно ринкова ситуація змінювалась у листопаді минулого року, коли на фоні погіршення економічної ситуації різко загострилась соціально-політична обстановка в країні. У 2014 році можливе деяке зниження орендних ставок та зростання вакантності у менш якісних офісних центрах, при цьому преміальні бізнес-центри будуть більш вдало утримувати свої ринкові позиції, що обумовлено збереженням в Україні дефіциту якісних офісних центрів з комплексною інфраструктурою та необхідним переліком сервісів.
- Для готельно-туристичного сегменту 2013 рік був також досить важким з точки зору затребуваності готельного фонду, попиту на готельні сервіси, що було обумовлено знову ж

таки нестабільною соціально-політичною обстановкою в країні, зниженням ділової активності бізнесу, практично відсутністю діючих державних цільових програм розвитку туристичної галузі, недостатньо гнучкою політикою ціноутворення на послуги тощо. У 2014 році цілком імовірно деяке зниження цін на номери готелів для стимулювання попиту з боку відвідувачів, що у свою чергу призведе до обмеження рівня рентабельності готельного бізнесу в цілому. При цьому слід зазначити і деякі позитивні події, які заплановані у готельному сегменті на 2014 рік, а саме: входження на український ринок потужних світових операторів Hilton, Marriott (Renaissance Hotel).

- У минулому році досить велику кількість ТРЦ було відкрито як у регіонах (ТРЦ «Французький бульвар», ТРЦ «Фабрика» тощо), так і Київському регіоні – «Gulliver», «Мармелад», «Silver Centre», «Мануфактура» (аутлет-центр розташований у Київській області) та інші. На відміну від офісного та туристичного сегментів, за підсумками 2013 року сегмент торгівельно-розважальної нерухомості характеризувався більш позитивними результатами, що у свою чергу вплинуло на стабілізацію орендних ставок та збереження низького рівня вакантності площ. З найбільш масштабних проектів, реалізація яких запланована на 2014 рік, слід виділити відкриття Багатофункціонального комплексу «Республіка» та «Проспект».

### **Основні чинники, які будуть на думку агентства обумовлювати подальший розвиток галузі у 2014 році:**

1. Дефіцит обігових коштів, необхідних для добудови існуючих та реалізації нових проектів. Дуже незначна кількість будівельних компаній в Україні наразі володіє необхідним запасом фінансової міцності для забезпечення у повному обсязі комплексного будівельного процесу, який характеризується великою капіталоемністю та тривалим фінансовим циклом.

2. Незважаючи на те, що у 2013 році комерційні банки збільшили обсяги кредитування будівельної галузі України, питома вага будівельних кредитів у загальній структурі корпоративного портфеля залишається досить низькою (за підсумками 2013 року не більше 8%) та є істотно нижчою, ніж частка кредитів, виданих на розвиток внутрішньої торгівлі та сільського господарства.

3. Не менш впливовим фактором є соціально-політична нестабільність в країні, яка у свою чергу несе в собі певні ризики для галузі, пов'язані з: можливим посиленням фіскального тиску як на населення, так і на будівельні компанії на тлі дефіцитного Державного бюджету; прискоренням інфляційних процесів; нестабільністю валютних курсів, що може призвести до істотного здорожчення будівельних матеріалів тощо.

4. Невизначеність щодо стратегічного вектору розвитку економіки України, що на фоні нестабільного попиту з боку зовнішніх та внутрішніх ринків на вітчизняну продукцію може спричинити падіння темпів виробництва в базових галузях України і, як наслідок, подальше зниження реальних доходів населення.

5. Незважаючи на проведення низки перетворень та нововведень у сфері законодавчого регулювання, які спостерігались у 2013 році, гострими залишаються проблеми: повернення довіри населення до первинного ринку житла; недостатньої захищеності інвесторів; прозорості механізму формування собівартості будівництва та цін на готові квадратні метри.

Всі вищезазначені фактори у 2014 році будуть мати суттєвий вплив на два ключові економічні показники:

- інвестиційний клімат та рівень інвестиційної привабливості галузі, що є вирішальними при прийнятті інвестиційних рішень як зовнішніми, так і внутрішніми інвесторами;

- структура витрат населення, а саме: питома вага продовольчих витрат та витрат на послуги домогосподарств визначає можливість населення здійснювати заощадження та інвестиції (в т.ч. у нерухомість).

Необхідно зазначити, що політична дестабілізація що спостерігалась в Україні у I кварталі 2014 року сприяла зниженню активності на ринку нерухомості. Крім того, складна економічна ситуація в країні змусила уряд проводити заходи щодо скорочення державних програм, зокрема програми Доступне житло. Подальший розвиток будівельної галузі та ринку нерухомості буде залежати від проведення державної політики нової влади.

**Огляд підготував:**

**Юрій Просолєнко, начальник відділу корпоративних рейтингів агентства «Кредит-Рейтинг»**

Наведені в документі думки висловлені з урахуванням ситуації на дату виходу матеріалу. Компанія залишає за собою право вносити або не вносити в цей матеріал зміни без попереднього повідомлення. Документ носить виключно ознайомлювальний характер; він не є пропозицією або порадою з купівлі або продажу цінних паперів і не повинен розглядатися як рекомендація подібного роду дій. Приведена інформація і думки складені на основі публічних джерел, які визнані надійними, проте за достовірність наданої інформації ТОВ «Кредит-Рейтинг» відповідальності не несе. Зважаючи на вищесказане, не слід покладатися виключно на зміст цього документу замість проведення незалежного аналізу. Компанія та її співробітники не несуть відповідальності за використання цієї інформації, за прямий або непрямий збиток, що настав внаслідок використання цієї інформації, а також за її достовірність.

Поширення, копіювання і зміна матеріалів Компанії не допускається без отримання попередньої письмової згоди Компанії. Додаткова інформація надається на підставі запиту.

© 2013 ТОВ «Кредит-Рейтинг». Усі права захищено.