

ОГЛЯД РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ЗА 2013 РІК

Загальні показники по країні

Будівельна галузь та ринок нерухомості України, як і економіка в цілому, протягом 2011-2013 рр. 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, обсяги виконаних будівельних робіт в Україні за підсумками 2013 року склали лише 85,5% від результатів 2012 року (Таблиця 1).

Таблиця 1. Індекс обсягу виконаних будівельних робіт у цілому по Україні

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	I кв. 2013	I півр. 2013	9 міс. 2013	2013
У % до попереднього періоду	93,4	109,9	115,6	84,2	51,8	94,6	111,0	86,0	86,2	80,8	83,8	85,5

Джерело: Державна служба статистики України

Незважаючи на погіршення основного будівельного індексу за 12 місяців 2013 року в Україні було введено в експлуатацію 11 217,2 тис. кв. м житла, що на 4,4% більше ніж у 2012 році (Таблиця 2).

Таблиця 2. Обсяги введеного в експлуатацію житла в цілому по Україні

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Введено всього тис. кв. м загальної площі	7 816	8 628	10 244	10 496	6 400	9 339	9 410	10 749,5	11 217,2
у % до попереднього періоду	103,3	110,4	118,7	102,5	61,0	145,9	100,8	114,2	104,4

Джерело: Державна служба статистики України

Позитивна динаміка та збільшення обсягу введеного в експлуатацію житла була забезпечена 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 найбільших будівельних компаній-лідерів галузі, які розбудовували як існуючі комплекси, так і нові проекти.

Ситуація у столиці

Схожа динаміка спостерігалась у сфері будівництва та нерухомості міста Києва. За підсумками 2013 року столичними підприємствами було виконано будівельних робіт на загальну суму 12 025,4 млн. грн., що становило лише 78,8% від результатів 2012 року (Рисунок 1). Негативна динаміка була частково зумовлена фактичним завершенням реалізації крупних інфраструктурних проектів у рамках підготовки до Євро-2012; зниженням ділової активності споживачів, покупців житлової та комерційної нерухомості, а також погіршенням показників діяльності туристичної галузі.

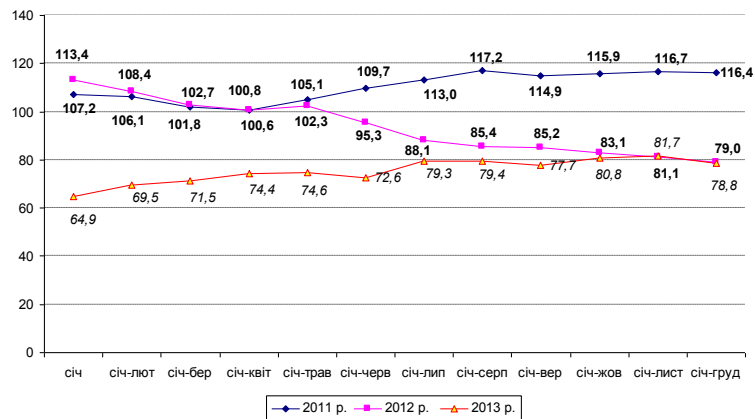


Рисунок 1. Індекс зміни обсягів виконаних будівельних робіт у м. Києві (наростаючим підсумком, у % до відповідного періоду попереднього року)

Джерело: Головне управління статистики у м. Києві

Негативна динаміка будівельного індексу столиці пояснюється суттєвим скороченням обсягів будівництва, пов'язаного зі зведенням інженерних споруд та нежитлових будівель (63,8% та 76,7% від обсягів 2012 року відповідно) (Таблиця 3). При цьому обсяги будівництва житлової нерухомості продемонстрували мінімальне скорочення (99,9% від результатів попереднього року). За характером будівництва обсяги робіт розподілилися наступним чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 93,6% від загального обсягу, решта – з капітального (3,5%) та поточного (2,9%) ремонтів.

Найбільший обсяг будівельних робіт було виконано підприємствами та організаціями Святошинського району (18,2% від загального обсягу в цілому по місту). Підприємствами Печерського району було виконано робіт на 2 058,5 млн. грн. (або 17,1%); Шевченківського – на 1 872,8 млн. грн. (або 15,6%). При цьому найменший обсяг будівельних робіт було виконано підприємствами Подільського та Деснянського районів.

Таблиця 3. Обсяги виконаних робіт у м. Києві у розрізі основних видів будівельної діяльності

Показник	Виконано робіт за 2013 рік, тис. грн.	У % до	
		загального обсягу	2012 року
Будівництво всього, у т.ч.:	12 025 436,0	100,0	78,8
Будівлі усього, у т.ч.:	8 847 027,0	73,6	85,7
житлові	4 012 581,0	33,4	99,9
нежитлові	4 834 446,0	40,2	76,7
Інженерні споруди	3 178 409,0	26,4	63,8

Джерело: Головне управління статистики у м. Києві

За даними Головного управління статистики у м. Києві в 2013 році налічувалось близько 600 об'єктів, які знаходилися в стадії незавершеного будівництва. Найбільша кількість тимчасово призупинених та законсервованих об'єктів знаходиться у Голосіївському та Шевченківському районах.

Протягом 2013 року за рахунок будівництва нових житлових будинків і розширення існуючого житлового фонду у м. Києві було введено в експлуатацію житлові будинки загальною площею 1 509,0 тис. кв. м, що на 0,4% більше, ніж за 2012 рік (Рисунок 2). При цьому, слід зазначити, що у структурі загального обсягу частка житла, введенного в експлуатацію відповідно до Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків та будівель і споруд сільськогосподарського призначення I та II категорій складності, які збудовані без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж (затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 19.03.2013 № 95 та

zareestrovaniy v Ministerstvi yustitsii Ukraini vid 15.04.2013 p. za № 612/23144), stanovila 5,5%.

U zagalnomu ob'язi priinyatogo v eksploatatsiu zhitla liше 1,0% (15,5 тис. кв. м) площі складають квартири, побудовані за рахунок коштів Державного бюджету.

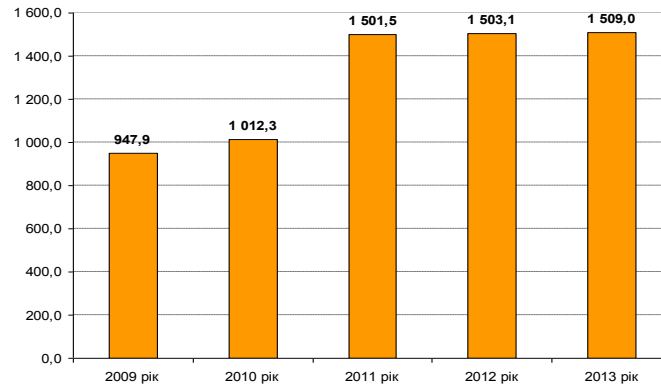


Рисунок 2. Обсяги введеного в експлуатацію житла за 2013 рік у м. Києві, тис. кв. м загальної площі

Джерело: Головне управління статистики у м. Києві

Слід зазначити, що ринок житлової нерухомості м. Києва характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, у порівнянні з іншими регіонами України. Це робить м. Київ привабливим для забудовників та інвесторів. У цілому, продаж нерухомості відбувається значно повільнішими темпами ніж у докризовий період.

За даними Компанії «SV Development» протягом 2013 року вартість житла на вторинному ринку м. Києва знизилась на 0,52% до 1 901,0 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 0,47% до 1 710,0 дол. США за кв. м (Рисунок 3).

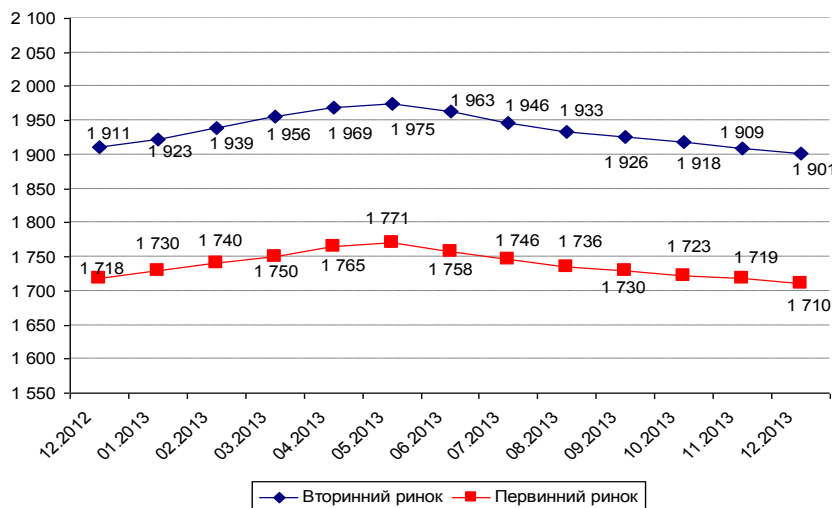


Рисунок 3. Динаміка цін на житлову нерухомість у м. Києві за 2013 рік, дол. США за кв. м

Джерело: дані Компанії «SV Development»

В цілому коливання цін на житлову нерухомість у м. Києві (вторинний та первинний ринки) протягом 2013 року було помірним (у межах 3-4%, у порівнянні з базовим показником початку 2013 року), а також характеризувалось більш суттєвим зростанням у січні-травні та падінням у II півріччі.

Найдешевшим районом столиці залишається Деснянський з середньою вартістю житла на вторинному ринку – 1 516,0 дол. США. При цьому найвища вартість житла традиційно фіксується

у Печерському районі, де середня ціна квадратного метру на первинному ринку становила 2 521,0 дол. США, на вторинному – 2 934,0 дол. США (Таблиця 4).

Таблиця 4. Динаміка цін житлової нерухомості м. Києва, дол. США за кв. м

Район	12.2012	01.2013	02.2013	03.2013	04.2013	05.2013	06.2013	07.2013	08.2013	09.2013	10.2013	11.2013	12.2013
Вторинний ринок													
Київ	1 911	1 923	1 939	1 956	1 969	1 975	1 963	1 946	1 933	1 926	1 918	1 909	1 901
Голосіївський	1 784	1 791	1 801	1 817	1 831	1 833	1 829	1 812	1 798	1 797	1 789	1 779	1 770
Дарницький	1 570	1 584	1 602	1 618	1 625	1 636	1 625	1 605	1 590	1 581	1 572	1 561	1 550
Деснянський	1 522	1 528	1 543	1 552	1 557	1 566	1 554	1 543	1 540	1 536	1 526	1 521	1 516
Дніпровський	1 625	1 633	1 649	1 664	1 674	1 675	1 665	1 652	1 642	1 634	1 630	1 620	1 623
Оболонський	2 009	2 027	2 040	2 056	2 075	2 081	2 066	2 047	2 029	2 022	2 016	2 006	2 006
Печерський	2 943	2 959	2 987	3 008	3 027	3 041	3 020	3 002	2 990	2 979	2 961	2 949	2 934
Подільський	1 837	1 842	1 848	1 861	1 870	1 870	1 863	1 853	1 845	1 839	1 837	1 831	1 816
Святошинський	1 610	1 621	1 632	1 659	1 672	1 675	1 663	1 645	1 631	1 625	1 618	1 607	1 612
Солом'янський	1 697	1 706	1 718	1 730	1 746	1 753	1 739	1 726	1 716	1 713	1 708	1 702	1 698
Шевченківський	2 370	2 386	2 407	2 425	2 441	2 447	2 433	2 415	2 397	2 385	2 376	2 369	2 352
Новобудови													
Київ	1 718	1 730	1 740	1 750	1 765	1 771	1 758	1 746	1 736	1 730	1 723	1 719	1 710
Голосіївський	1 732	1 745	1 751	1 766	1 773	1 786	1 772	1 761	1 753	1 742	1 737	1 732	1 725
Дарницький	1 379	1 388	1 399	1 408	1 424	1 426	1 413	1 400	1 389	1 384	1 376	1 373	1 365
Деснянський	1 384	1 393	1 402	1 410	1 417	1 420	1 411	1 401	1 396	1 393	1 387	1 385	1 379
Дніпровський	1 509	1 514	1 522	1 526	1 533	1 540	1 532	1 524	1 522	1 517	1 515	1 513	1 506
Оболонський	1 766	1 790	1 796	1 805	1 837	1 847	1 829	1 810	1 794	1 787	1 783	1 770	1 766
Печерський	2 543	2 558	2 577	2 588	2 602	2 608	2 594	2 575	2 563	2 559	2 550	2 542	2 521
Подільський	1 546	1 553	1 557	1 564	1 572	1 575	1 568	1 561	1 557	1 554	1 551	1 547	1 540
Святошинський	1 520	1 535	1 546	1 562	1 570	1 576	1 564	1 553	1 545	1 539	1 529	1 526	1 530
Солом'янський	1 578	1 588	1 597	1 611	1 628	1 628	1 616	1 605	1 596	1 591	1 583	1 578	1 566
Шевченківський	2 112	2 125	2 136	2 148	2 169	2 177	2 163	2 154	2 140	2 129	2 123	2 118	2 104

Джерело: дані Компанії «SV Development»

Необхідно зазначити, що у III кварталі 2013 року спостерігалось деяке зростання активності на ринку нерухомості, а також кількості угод купівлі-продажу, що було обумовлено введенням в дію з 1 вересня 2013 року обмеження НБУ щодо проведення готівкових розрахунків фізичними особами на суму більше ніж 150,0 тис. грн.

Основні зміни та нововведення у законодавстві

Окремо слід зазначити деякі законодавчі нововведення, які будуть застосовані у будівельній галузі та у сфері операцій з нерухомістю в Україні у поточному році:

1. Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства Наказом від 19.03.2013 р. № 95 було затверджено Порядок прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків, будов 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. Термін дії Порядку – до грудня 2013 року. Дія попереднього Порядку, затвердженого Наказом профільного Міністерства від 24.06.2011 р. за № 91 закінчилась у січні 2013 року. Дія вищезазначеного Порядку суттєво впливає на формування статистичних показників обсягів введення в експлуатацію житла по країні. У лютому 2014 року в ВР зареєстровано законопроект стосовно продовження дії порядку до 2015 року.

Окремо слід зазначити, що попередній Порядок введення в експлуатацію самовільно зведених будівель не поширювався на сільськогосподарські об'єкти і застосовувався лише до

об'єктів побудованих до 31 грудня 2009 року. Таким чином у поточному році цілком можливе збільшення обсягу введених в експлуатацію об'єктів саме цієї групи.

2. Мінрегіонбуд затвердив будівельні норми з розробки детальних планів для цілей містобудування. Нові норми набрали чинності у жовтні 2012 року. *Таким чином, починаючи з 2013 року, землі комунальної або державної власності не можуть бути відведені в оренду або власність, якщо відсутній детальний план ділянки.*

3. Певні нововведення було також внесено до Земельного кодексу, а саме, щодо процедури зміни цільового призначення землі. Починаючи з грудня 2012 року зміна цільового призначення землі, що знаходиться у приватній власності, може бути ініційована власником або користувачем за допомогою прямого укладання договорів про розробку проекту землеустрою для відведення земельної ділянки. При цьому вже не потрібна згода відповідної місцевої ради або державної адміністрації.

4. Згідно з Постановою КМУ від 09.01.2014 р. №7 було внесено зміни до Порядку ліцензування господарської діяльності, пов'язаної зі створенням об'єктів архітектури, а саме: було змінено перелік документів, необхідних для видачі будівельної ліцензії. Згідно з новим порядком на підставі звернення юридичних або фізичних осіб Державна архітектурно-будівельна інспекція буде проводити перевірку достовірності документів, наданих для отримання ліцензії, за допомогою загальнодержавних реєстрів.

5. Слід зазначити, що у 2013 році Урядом та профільним Міністерством здійснювалось впровадження повноцінної роботи єдиного реєстру для реєстрації прав на землю та об'єкти нерухомості. Сьогодні реєстрація здійснюється державними реєстраторами Укрдержреєстру, а також нотаріусами. Новий механізм передбачає, що після нотаріального посвідчення договорів проводиться реєстрація прав власності, які виникають з таких договорів. *У цілому, на перший погляд, вищезазначені нововведення повинні сприяти створенню централізованого єдиного реєстру нерухомого майна, прискоренню процесу реєстрації прав власності, а також ліквідації монополії БТІ у цій сфері. Проте, повноцінне впровадження нового порядку розпочалось лише наприкінці минулого року та потребує певних доопрацювань та вдосконалення.*

6. З 12 лютого 2014 року вступає в дію новий порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, який був затверджений Постановою КМУ від 17.10.2013 р. № 868. Прийняття вищезазначеного нормативного акту покликане спростити та прискорити процедуру реєстрації речових прав, зокрема порядок передбачає можливість одночасної реєстрації прав власності та речового права. *Слід зазначити, що певні труднощі можуть бути викликані відсутністю чіткого уніфікованого, автоматичного процесу переносу даних зі старих баз у новий держреєстр.*

Крім того, порядком передбачено спрощення процедури реєстрації нерухомості при інвестуванні в житлове будівництво. Якщо раніше фізична особа, яка інвестувала у багатоквартирний житловий будинок, повинна була для реєстрації квартири надати пакет документів на весь житловий будинок, то за новими правилами фізична особа надає документи безпосередньо на свою квартиру.

7. З 1 лютого 2014 року було введено в дію нові правила оцінки нерухомості при здійсненні операцій купівлі-продажу з метою оподаткування. Відтепер перед кожною угодою має бути здійснена оцінка об'єкту нерухомості, результати оцінки у обов'язковому порядку вносяться у реєстр ФДМУ. При цьому оцінку має право здійснювати тільки фахівець, який пройшов навчання і отримав сертифікат ФДМУ. Нагадаємо, що введення нових правил оцінки було заплановано двічі у 2013 році, проте пізніше урядом було прийнято рішення про встановлення перехідного періоду до 1 лютого 2014 року. *Ціни на послуги оцінки встановлюються Фондом держмайна та на сьогодні дорівнюють 300 грн. Крім того, згідно з нормами Податкового кодексу діють додаткові ставки оподаткування при здійсненні операцій купівлі-продажу житла, а саме: якщо об'єкт нерухомості знаходиться у власності менше трьох років – 5%; якщо об'єкт нерухомості реалізує нерезидент – 15%.*

8. На сьогодні триває розроблення та затвердження Порядку залучення, розрахунку, розміру та використання коштів пайової участі у розвитку інфраструктури населених пунктів (відповідно до ст. 40 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»). За даними профільного Міністерства метою прийняття порядку є введення більш чітких механізмів визначення обсягу

участі забудовників у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів. Зокрема, відповідно до порядку інвестори, які будуть здійснювати будівництво соціальних об'єктів, звільняються від сплати пайового внеску, який становить 10% від кошторисної вартості нежитлового об'єкта, і 4% - від вартості житлового.

На думку агентства всі вищевказані зміни, за умов належного їх впровадження, можуть позитивно вплинути на встановлення більш прозорих правил роботи будівельної сфери, ринку нерухомості України, а також на рівень інвестиційної привабливості галузі для українських та іноземних інвесторів. Проте, поки що на практиці можна спостерігати певні труднощі з впровадженням змін, які зокрема пов'язані з наступними факторами: обмеженими технічними можливостями державних баз даних; певним дефіцитом сертифікованих спеціалістів; низьким рівнем захисту інвесторів; недостатнім юридичним, технічним інформуванням, а також консультуванням населення тощо.

Іпотечне кредитування, державні програми, активність на ринку ДІУ

Необхідно зазначити, що певний позитивний вплив на ситуацію в галузі у 2013 році чинило відновлення рефінансування іпотечних кредитів Державною іпотечною установою України (далі ДІУ), яку було створено за Наказом КМУ у 2004 році. З початку функціонування установи до грудня 2012 року було рефінансовано близько 8 500 кредитів. За 2013 рік було рефінансовано близько 570 кредитів на загальну суму 135 млн. грн. У березні 2013 року установою було знижено ставку рефінансування з 18% до 15,3-15,5%, у короткостроковому періоді. За даними ДІУ, зниження базової ставки поки ще не планується.

На сьогодні в Україні діють п'ять основних державних програм по забезпеченню житлом громадян, а саме:

1. Програма державного пільгового кредитування індивідуальних сільських забудовників з метою будівництва (реконструкції) та придбання житла (у 2014 році заплановано фінансування у обсязі 48 млн. грн.).

2. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла (у 2014 році плановий обсяг фінансування встановлений на рівні 50 млн. грн.).

3. Програма часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла (у 2014 році запланований обсяг фінансування - 60,8 грн. грн.).

4. Програма надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла (у 2014 році запланований обсяг фінансування – 80,0 грн. грн.).

5. Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов (у 2014 році заплановано фінансування у обсязі 300 млн. грн., участь 531 об'єктів будівництва, в яких передбачено виділення 21 869 квартир).

Загалом Уряд у 2014 році планує направити на реалізацію п'яти вищезазначених державних цільових програм 538,8 млн. грн.

Незважаючи на дію державних програм за підсумками 2013 року загальний обсяг іпотечних кредитів, наданих комерційними банками населенню скоротився приблизно на 10% у порівнянні з аналогічним періодом 2012 року.

У цілому слід зазначити, що державні програми безумовно позитивно впливають на ринок, але враховуючи те, що на сьогодні ефект значною мірою поширюється лише на столицю, а також зважаючи на незначні обсяги фінансування у масштабах країни, - поки доводиться констатувати, що функціонування програм істотно не впливає на загальну ринкову ситуацію.

Основні тенденції ринку

1. Житлова нерухомість

За підсумками 2013 року найбільший обсяг площ було введено в експлуатацію у сфері будівництва житла, а саме 11,2 млн. кв. м (за даними Державної служби статистики України). 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 думку експертів ця тенденція збережеться і у 2014 році. На сьогодні найбільш активними будівельними компаніями на ринку залишаються такі: «Київміськбуд», «К.А.Н.», «UDP», «ІнтерГал-Буд» та інші компанії. *Крім того, необхідно зазначити ще декілька важливих тенденцій, які спостерігались у сегменті житлової нерухомості в 2013 році, а саме: підвищення обсягу здійснених операцій купівлі продажу житла на первинному ринку, на кінець 2013 року співвідношення первинного та вторинного ринків оцінювалось приблизно 55% на 45%; часткове переміщення попиту з сегменту «бізнес» у сегменти «економ+» та «еліт».*

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 більш низького рівня вакантності площ. З найбільш масштабних проектів, реалізація яких запланована на 2014 рік, слід виділити відкриття проектів багатофункціонального комплексу «Республіка» та «Прспект».*

Основними чинниками, які, на думку агентства, обумовлюватимуть подальший розвиток галузі у 2014 році, будуть:

1. Дефіцит обігових коштів, необхідних для побудови 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 капіталоємністю 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 портфелю 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 у 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).*

Огляд підготував:

Олексій ЧОРНОРОТОВ, 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.