

Огляд ринку нерухомості України та м. Києва за I півріччя 2014 року

I. Загальні показники по країні

Будівельна галузь України на сьогодні є важливою складовою національної економіки, що надає значну кількість робочих місць та становить **3-5%** ВВП країни. На думку агентства ключовими чинниками, які істотно ускладнюють процес відновлення та розвитку будівельної галузі наразі залишаються:

- різке загострення соціально-політичного становища в країні;
- погіршення базових макроекономічних показників – за останнім прогнозом МВФ падіння ВВП України у 2014 році складатиме **6,5%**;
- дефіцит ліквідності та обмежений доступ будівельних компаній до кредитних ресурсів, недоступність іпотечних програм для населення;
- зниження ділової активності бізнесу, як основного інвестора, покупця та орендатора комерційної нерухомості;
- суттєве уповільнення темпів зростання реальної заробітної плати (ІРЗП¹, у порівнянні з попереднім роком, за січень 2014 року склав **104,6%**, за січень-травень – **100,7%**), як наслідок спостерігається падіння споживчої активності;
- збереженням вкрай низької частки середнього класу, який є основним гравцем на ринку купівлі-продажу житла, у структурі населення (не більше **8-10%**);
- валютні ризики для забудовників (у т.ч. пов'язані з використанням у будівництві імпортованих матеріалів, вартість яких враховується у кошторисних розрахунках);
- низький рівень прозорості ринку нерухомості (у т.ч. формування собівартості будівництва та ціни готового квадратного метра), довіри населення до первинного ринку житла, а також правової захищеності інвестора;
- нестабільна законодавча база, яка регулює роботу основних учасників галузі, часта зміна керівництва профільних міністерств та контролюючих органів будівельної сфери тощо.

Всі вищевказані фактори негативно відображаються на базових статистичних даних. Так, обсяги виконаних будівельних робіт в Україні за підсумками I півріччя 2014 року склали лише **91,1%** від показників перших шести місяців 2013 року, при тому, що за підсумками I півріччя 2013 року індекс становив **80,8%** (Рисунок 1.1).

¹ ІРЗП – Індекс реальної заробітної плати, дані Державної служби статистики

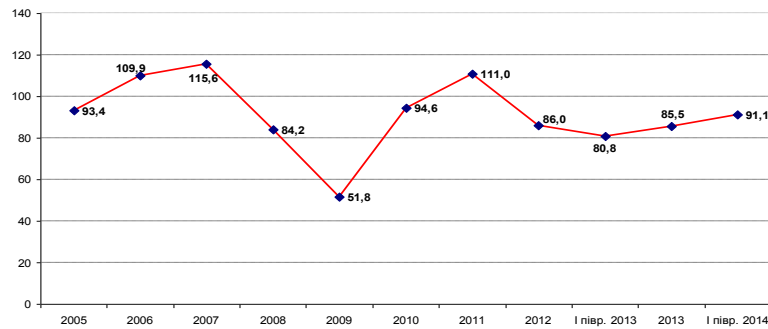


Рисунок 1.1. Індекс обсягу виконаних будівельних робіт у цілому по Україні (у % до попереднього періоду)

Джерело: Державна служба статистики України

Крім вищевказаних факторів негативна динаміка основного індексу також пов'язана з технічної складовою, а саме: при розрахунку показника за I півріччя 2014 року не враховувались обсяги виконаних робіт у АР Крим та м. Севастополі.

Незважаючи на погіршення індексу будівельних робіт, за перші 3 місяці 2014 року в Україні було введено в експлуатацію 2 346,9 тис. кв. м житла, що на 10,9% більше ніж у I кварталі 2013 року (Таблиця 1.1).

Таблиця 1.1. Обсяги введеного в експлуатацію житла в цілому по Україні

Показник	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I кв. 2014
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	2 346,9
у % до попереднього періоду	103,3	110,4	118,7	102,5	61,0	145,9	100,8	114,2	104,4	110,9

Джерело: Державна служба статистики України

Збільшення обсягу введеного в експлуатацію житла в країні було зумовлено наступними факторами:

- підвищенням активності будівництва індивідуальних будинків, що зумовлено дією спрощеної процедури спорудження подібних об'єктів. Для здійснення будівництва необхідно отримати будівельний паспорт у Департаменті містобудування та архітектури органу місцевого самоврядування; відправити повідомлення про початок будівництва до Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю; по завершенню будівництва - зареєструвати декларацію про введення об'єкта в експлуатацію у відповідній інспекції.
- збереженням значного за обсягами застарілого житлового фонду в Україні, який потрібно оновлювати. Згідно з даними звіту Генеральної схеми планування території України, оприлюдненого Мінрегіонбудом, середній рівень забезпеченості житлом в країні на початок 2014 року дорівнював 23,7 кв. м на одну людину, що є значно нижче за аналогічний показник країн Європейського Союзу (35 кв. м - 45 кв. м на одну людину).
- реалізацією проектів та введенням в експлуатацію відповідних об'єктів, будівництво яких було розпочато у минулі роки (2005-2008 рр.). Спорудження цих об'єктів було тимчасово призупинено у зв'язку з гострим дефіцитом обігових коштів, з яким забудовники зіштовхнулися у 2009-2011 рр.
- відносно стабільною роботою протягом 2013 року та I півріччя 2014 року найбільших будівельних компаній-лідерів галузі, які добудовували як існуючі комплекси, так і розпочинали реалізацію нових проектів.
- відносно низькою порівняльною базою 2013 року.

II. Поточна ситуація у столиці

За підсумками I півріччя 2014 року столичними підприємствами було виконано будівельних робіт на загальну суму 4 860,8 млн. грн., що становило лише 88,0% від результатів I півріччя 2013 року (Рисунок 1.2).

Поряд з вищезазначеними загальноукраїнськими факторами, негативна динаміка у столиці також була зумовлена зниженням ділової активності споживачів, покупців житлової та комерційної нерухомості, а також здорожчанням будівельного процесу на тлі дефіциту обігових ресурсів (так, за січень-травень 2014 року, у порівнянні з аналогічним періодом 2013 року, індекс цін виробників металопродукції склав 107,7%, деревообробної промисловості – 107,3% і т.д.).

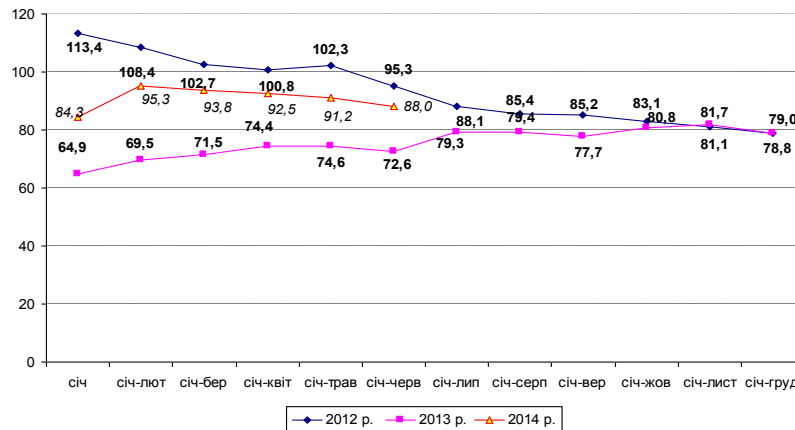


Рисунок 1.2. Індекс зміни обсягів виконаних будівельних робіт у м. Києві (наростаючим підсумком, у % до відповідного періоду попереднього року)

Джерело: Головне управління статистики у м. Києві

Крім того, негативна динаміка будівельного індексу столиці пояснюється суттєвим скороченням обсягів будівництва, пов'язаного зі зведенням нежитлових будівель (72,6% від результату I півріччя 2013 року, Таблиця 1.2). 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 (3,4%) та поточного (3,0%) ремонтів.

Найбільший обсяг будівельних робіт було виконано підприємствами та організаціями Святошинського та Печерського районів (17,1% та 17,3% від загального обсягу відповідно).

Таблиця 1.2. Обсяги виконаних робіт у м. Києві у розрізі основних видів будівельної діяльності

Показник	Виконано робіт за I півр. 2014 р., тис. грн.	У % до	
		загального обсягу	I півр. 2013 р.
Будівництво всього, у т.ч.:	4 860 822,0	100,0	88,0
Будівлі усього, у т.ч.:	3 664 542,0	75,4	85,7
житлові	1 946 919,0	40,1	101,7
нежитлові	1 747 623,0	35,3	72,6
Інженерні споруди	1 196 280,0	24,6	95,6

Джерело: Головне управління статистики у м. Києві

За даними Головного управління статистики у м. Києві станом на початок 2014 року налічувалось 734 об'єкти, які знаходилися в стадії незавершеного будівництва (+1,2% або 138 об'єктів у порівнянні з початком 2013 року). Найбільша кількість тимчасово призупинених та законсервованих об'єктів знаходиться у Деснянському, Голосіївському та Шевченківському районах. За даними КМДА на початку липня поточного року було створено спеціальну комісію,

яка буде здійснювати повну інвентаризацію вищевказаних об'єктів з метою формування подальшого плану вирішення проблеми недобудов Києва.

Протягом I кварталу 2014 року за рахунок будівництва нових житлових будинків і розширення існуючого житлового фонду у м. Києві було введено в експлуатацію 182,0 тис. кв. м житла, що на 1,6% більше, ніж за перші три місяці 2013 року (Рисунок 1.3). У загальному обсязі прийнятого в експлуатацію житла лише 1,2% (2,2 тис. кв. м) площі складають квартири, побудовані за рахунок коштів Державного бюджету. Традиційно, з загального обсягу введеного в експлуатацію житла 72,9% приходилось на одно- та двокімнатні квартири.

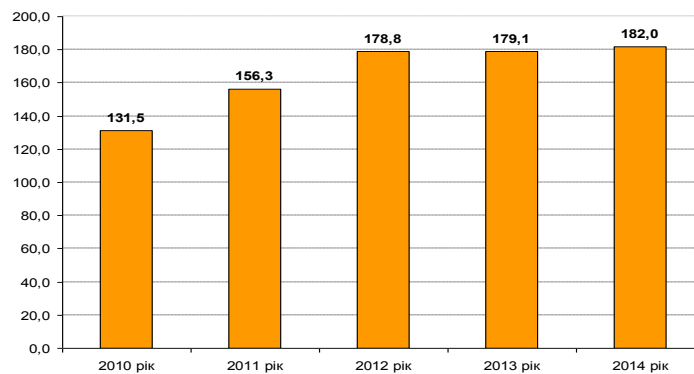


Рисунок 1.3. Обсяги введеного в експлуатацію житла за січень-березень 2014 року у м. Києві, тис. кв. м загальної площі

Джерело: Головне управління статистики у м. Києві

Ринок житлової нерухомості м. Києва характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, у порівнянні з іншими регіонами України. Це робить столицю більш привабливою для забудовників та інвесторів. У цілому, продаж нерухомості відбувається значно повільнішими темпами ніж у докризовий період. За даними Компанії «Realt.ua» протягом січня-червня 2014 року середня вартість житла на первинному ринку м. Києва зросла на 7,6% до 12 323,0 грн. за кв. м (Рисунок 1.4).

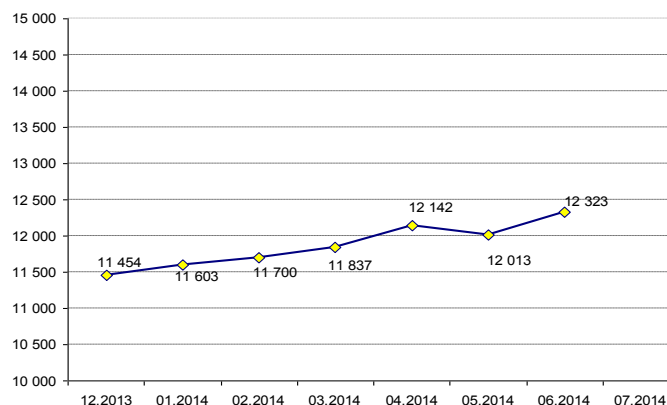


Рисунок 1.4. Динаміка цін на житлову нерухомість у м. Києві (первинний ринок), грн./кв. м

Джерело: дані Компанії «Realt.ua»

У цілому коливання цін на житлову нерухомість у м. Києві протягом I півріччя 2014 року оцінюються як помірне (частково коливання були пов'язані зі зростанням курсу долара). Найдешевшим районом столиці залишається Деснянський з середньою вартістю житла – 8 915,0

грн. При цьому найвища вартість житла традиційно фіксується у Печерському районі – 17 721 грн. за кв. м.

III. Основні тенденції ринку

3.1. Житлова нерухомість

Сьогодні у боротьбі за покупця, цінова політика будівельних компаній, безумовно, стала більш гнучкою і характеризується появою більшої кількості вигідних і акційних цінових пропозицій, а також схем розстрочки при покупці нерухомості. Будівельні компанії частіше переходять на плаваючий графік оплати придбаного житла.

Протягом останніх декілька років у великих містах користуються попитом багатофункціональні житлові комплекси. В цілому сегмент житлової нерухомості є більш стійким до негативних економічних факторів та характеризується помірним діапазоном коливання цін (у межах 5-15 в. п.). Ця тенденція збережеться і у 2014 році, можливі коливання на вторинному ринку можуть бути пов'язані зі зміною валютних курсів, на первинному – з подальшим здорожченням основних видів будівельних матеріалів та БМР.

На сьогодні найбільш активними будівельними компаніями на ринку залишаються: «Київміськбуд», «К.А.Н.», «UDP», «ІнтерГал-Буд», «Ліко-Холдінг», «Трест Житлобуд-1», «Ковальська» та інші компанії. Крім того, необхідно зазначити ще декілька важливих тенденцій, які спостерігаються у сегменті житлової нерухомості, а саме: часткове переміщення попиту з сегменту «бізнес» у сегменти «економ+» та «еліт». За підсумками 2013 року вперше за останні декілька років попит з боку населення на новобудови перевищив попит на вторинне житло (співвідношення оцінюється приблизно як 55% на 45%). На кінець 2014 року це співвідношення може становити 60% на 40%. Безумовно, перевагою покупки первинного житла є використання енергозберігаючих технологій (що в умовах подорожчення послуг ЖКГ є особливо актуальним), нові внутрішньобудинкові інженерні мережі, покращене планування і т.д.

3.2. Комерційна нерухомість

Істотно ринкова ситуація почала змінюватись у листопаді минулого року, коли на фоні погіршення економічної ситуації різко загострилась соціально-політична обстановка в країні. Як наслідок, за даними міжнародної компанії «JLL» за I квартал 2014 року максимальна орендна ставка в столиці знизилась майже на 3% до рівня в 34 дол. США/кв м. Зниження ділової активності бізнесу також вплинуло на зростання рівня вакантності площ до 22,1%.

За підсумками I півріччя 2014 року у столиці було введено в експлуатацію дев'ять офісних центрів площею близько 107 тис. кв. м. (75% від запланованого обсягу на 2014 рік), з яких 63% приходилось на офіси класу В. Зокрема, було введено в експлуатацію: IQ Business Centre (клас А, 25,9 тис. кв. м), «Сигма» (клас В, 18 тис. кв. м), «Лагода» (клас В, 18 тис. кв. м), БЦ по вул. В.Вал, 6-10 (клас В, 10 тис. кв. м), «Домино» (клас В, 9,5 тис. кв. м).

У I кварталі поточного року близько 80% угод оренди уклали зарубіжні орендарі (при цьому, більша частина була пов'язана саме з переїздами, а не з розширенням). У структурі попиту 48% припало на фінансові компанії, 36% - на торгові, 16% - на ІТ-компанії (за інформацією Компанії «JLL»).

За даними провідних девелоперів загалом у 2014 році заплановано введення в експлуатацію близько 123 тис. кв. м офісних площ. У зв'язку зі збереженням складної макроекономічної та політичної ситуації в країні ймовірним буде подальше зниження середнього рівня орендних ставок у столиці з одночасною стабілізацією рівня вакантності площ.

Торгівельні площі У 2013 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.

У поточному році ситуація виглядає менш позитивною. Вже сьогодні провідні девелопери оголосили про перенесення термінів реалізації низки знакових проектів на 2015-2016 рр., серед них: ТРЦ «Respublika»; «River Mall»; «Happy Mall»; «Lavina Mall»; «Blockbuster Mall». За даними Компанії «JLL» із запланованих на 2014 рік проектів фактично буде реалізовано лише 50% (близько 200 тис. кв. м). Слід зазначити, що ринок торгівельної нерухомості Києва поки що залишається ненасиченим, на 1000 мешканців столиці приходиться у 2,5 рази менше площ, ніж у столицях Польщі та Чехії.

Рівень вакантності площ за підсумками I кварталу 2014 року становив 6,3% (у 2 рази вище ніж у I кварталі 2013 року). При цьому рівень орендних ставок залишався відносно стабільним – на рівні 100 дол. США/кв. м. По мірі введення в експлуатацію нових ТРЦ у Києві у 2014 році можливе зростання рівня вакантності площ, при цьому орендні ставки будуть більш стабільними, ніж у офісному сегменті. Ще однією тенденцією ринку є перехід власників площ та орендодавців на більш гнучку цінову політику та систему оплати.

IV. Деякі зміни у будівельному законодавстві

1. Протягом 2013 року діяв Порядок 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 зареєстрований в Міністерстві юстиції України від 15.04.2013 р. за № 612/23144).

Дія порядку позитивно впливала на показники введення в експлуатацію житла по країні. На сьогодні у профільних комітетах ВРУ знаходиться на розгляді законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо введення в експлуатацію об'єктів нерухомого майна, збудованих без дозволу на виконання будівельних робіт» (№4126), яким передбачено продовжити дію вищевказаного порядку до кінця 2015 року.

2. Наприкінці квітня 2014 року на офіційному сайті Мінрегіонбуду для громадського обговорення було розміщено Проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності». Головною метою законопроекту є спроба децентралізації окремих функцій державних органів щодо введення порядку реєстрації містобудівної документації на регіональному та місцевому рівнях, встановлення переліку державних органів, що надають висновки до розгляду містобудівної документації, лібералізація правил роботи будівельних підприємств тощо.

Зокрема, певні зміни пропонується внести в такі закони: ЗУ «Про охорону атмосферного повітря»; ЗУ «Про архітектурну діяльність»; ЗУ «Про рекламу»; ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»; ЗУ «Про благоустрій населених пунктів».

Згідно нової редакції ст. 26 ЗУ «Про рекламу», контроль за дотриманням законодавства України про рекламу при спорудженні житлового будинку відтепер буде здійснювати в межах своїх повноважень не центральний апарат ДАБК, а структурні підрозділи місцевих державних адміністрацій та виконавчі органи сільських, селищних, міських рад з питань містобудування та архітектури. Відповідно до змін у ст. 8 та ст. 25-1 виключено умови про наявність будівельних ліцензій (дозволів) під час реклами об'єктів будівництва.

Змінами у ст. 27 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено чітке визначення позиції Мінрегіонбуду з приводу того, що замовник самостійно визначає послідовність будівництва та прийняття в експлуатацію об'єктів, передбачених будівельним паспортом.

Зміни у ст. 28 передбачають появу на законодавчому рівні чіткого визначення тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності, ними є тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного та іншого призначення, а також засоби розміщення на водних об'єктах. Також зазначено, що споруда може встановлюватися без влаштування поглибленого фундаменту.

Істотною зміною є також спрощення вимог до такого суб'єкта містобудівної сфери як «замовник будівництва». У разі ухвалення законопроекту, замовником буде виступати будь-яка фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку для забудови, або яка володіє на законних підставах об'єктом будівництва, де будуть виконуватись будівельні роботи.

3. Слід зазначити, що з 2013 року Урядом та профільним Міністерством здійснюється впровадження повноцінної роботи єдиного реєстру для реєстрації прав на землю та об'єкти нерухомості. Сьогодні реєстрацію проводять державні реєстратори Укрдержреєстру, а також нотаріуси. 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 2013 року та потребує певних доопрацювань та вдосконалення, зокрема механізму взаємодії БТІ та Держреєстру.

4. 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.

Введення нових правил оцінки було двічі заплановано 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%.

5. У ВРУ 1 липня 2014 року було зареєстровано законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо гарантій захисту прав інвестора при будівництві житла» №4210а. На сьогодні проект знаходиться на розгляді профільних комітетів. Зокрема, документом передбачається створення додаткових гарантій для інвесторів, кошти яких залучаються для будівництва багатоквартирних будинків, в частині своєчасного виконання забудовником взятих на себе зобов'язань за укладеними договорами інвестицій, включаючи і введення в експлуатацію добудованих житлових будинків.

Також передбачається на законодавчому рівні встановити обов'язки замовників будівництва зі страхування ризиків невиконання зобов'язань за інвестиційними договорами. У пояснювальній записці до документа наголошується, що проблеми порушення термінів виконання будівельних робіт на сьогоднішній день є найбільш поширеними у сфері житлобудівництва. Ці проблеми, відповідно, тягнуть за собою порушення термінів закінчення будівництва та введення об'єктів в експлуатацію.

Подібні норми з січня 2014 року вже діють у Росії, будівельні компанії, які використовують для зведення житлового будинку кошти громадян, повинні заручитися підтримкою банків або страхових компаній.

На думку агентства всі вищевказані зміни, за умови 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 обмеженими технічними можливостями державних баз даних; певним дефіцитом сертифікованих спеціалістів; низьким рівнем захисту інвесторів; недостатнім юридичним, технічним інформуванням населення.

V. Іпотечне кредитування, державні програми, активність на ринку ДІУ

Необхідно зазначити, що певний позитивний вплив на ситуацію в галузі чинить 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 2013 року було рефінансовано близько 9 070 кредитів. За січень-травень 2014 року ДІУ через банки-партнери громадянам було надано 186 кредитів для придбання житла на суму 43,3 млн. грн. У березні 2013 року установою було знижено ставку рефінансування з 18% до 15,3-15,5%. За даними ДІУ, істотної зміни базової ставки поки ще не планується.

На сьогодні за даними Державного фонду сприяння молодіжному будівництву 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 млн. 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 млн. 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'єкту будівництва, в яких передбачено виділення 21 869 квартир).

Загалом Урядом у 2014 році було заплановано направити на реалізацію п'яти вищезазначених державних цільових програм 538,8 млн. грн. Проте, в умовах складної ситуації з виконанням доходної частини Держбюджету у 2014 році, є ймовірність тимчасового призупинення дії всіх програм.

У цілому слід зазначити, що державні програми безумовно позитивно впливають на ринок, але за фактом залишаються недоступними для більшості населення. Враховуючи те, що ефект значною мірою поширюється лише на столицю, а також зважаючи на незначні у масштабах обсяги фінансування, доводиться констатувати - поки що функціонування програм істотно не впливає на загальну ринкову ситуацію.

VI. Інвестиційна привабливість галузі та ринку

Згідно з попередніми даними міжнародної консалтингової компанії JLL світовий обсяг інвестиційних угод у секторі комерційної нерухомості за I півріччя 2014 досяг 294 млрд. дол. США, це на 27% більше, ніж за перші шість місяців 2013 року. При цьому, на європейському ринку у I півріччі 2014 обсяг угод збільшився на 34% до 111 млрд. дол. США.

У поточному році в рамках дослідження Global Real Estate Transparency Index компанія JLL розраховувала показник прозорості на 102 світових ринках нерухомості шляхом аналізу 115 різних факторів. Згідно з результатами дослідження, у поточному році найбільш прозорим ринком була визнана Великобританія, тоді як США опустилися на другу позицію. Місце визначається за сукупним рівнем результативності ринку, якості регуляторної політики, прозорості транзакційних процесів, ризиків у сфері кредитування тощо.

Багато з прозорих ринків нерухомості розташовуються в Європі, яка залишається найбільш затребуваним регіоном з боку зарубіжних інвесторів.

Незважаючи на загальний позитивний фон, в Україні спостерігається протилежна тенденція. Наша країна втратила позиції в переліку ринків з середньою прозорістю і перейшла у розряд країн з низькою прозорістю. За підсумками рейтингу Україна зайняла 74-е місце проти 61-го у минулому році (між Панамою і Кувейтом). Безумовно не останню роль в цьому зіграла дестабілізація політичної обстановки в країні, падіння економіки, невизначеність з формуванням КМУ та міністерського блоку, які визначають пріоритетні галузі, вектор розвитку, – всі ці складові зазвичай формують необхідні сигнали іноземним інвесторам та ринку.

Висновки

Попит на житло

Безумовно, на сьогодні будь-які прогнози щодо ринку нерухомості, так і економіки, проходять через призму соціально-політичної кризи та військового конфлікту на сході країни. Ці фактори мають прямий вплив на можливість держави через бюджет виконувати свої соціальні функції. Як наслідок, на сьогодні можливість населення, як інвестора купувати нерухомість є дуже обмеженою. На думку агентства, враховуючи те, що у структурі витрат домогосподарств більше 80% приходиться на продукти харчування та послуги, а на заощадження – не більше 10% (дані Державної служби статистики), у 2014 році активність населення на ринку буде залишатися на низькому рівні.

При цьому позитивний вплив на рівень продажів житлової нерухомості має зниження довіри населення до комерційних банків (особливо після введення тимчасових адміністрацій у ряді установ), фактична відсутність альтернативних, надійних для населення фінансових інструментів інвестування, можливі істотні коливання валютних курсів. Перелік цих факторів сприяє вкладенню заощаджень населення у придбання нерухомості.

Попит на комерційну нерухомість

Незважаючи на низький рівень насиченості ринку, потенційні та існуючі інвестори в Україні зайняли вичікувальну та більш консервативну позицію. Спостерігається зниження попиту на придбання виставлених на продаж продовольчих мереж, офісних та торгових центрів, аптек тощо. За оцінкою агентства подібна ситуація збережеться принаймні до кінця 2014 року, навіть якщо буде спостерігатися поступова стабілізація у східних регіонах країни. Крім того, на фоні дефіциту власного капіталу, можна очікувати подальшого зниження цін на придбання та оренду комерційної нерухомості.

Активність будівельних компаній

На думку агентства попит на нерухомість з боку населення безпосередньо впливає на роботу саме середніх та регіональних компаній, їх активність буде залишатись низькою у 2014 році. В умовах збереження гострого дефіциту обігових коштів, необхідних для добудови існуючих та реалізації нових проектів, дуже незначна кількість будівельних компаній може забезпечити комплексний будівельний процес (який характеризується тривалим фінансовим циклом) та, незважаючи на поточний попит, формувати пули готових об'єктів різних форматів для задоволення потреб населення у майбутньому. У 2014 році ймовірним буде здорожчення первинної нерухомості у зв'язку зі зростанням собівартості будівництва, а також частковим переміщенням попиту з сегменту вторинного житла.

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.