

Огляд ринку нерухомості України та м. Києва за 9 місяців 2016 року

Загальні показники по країні

На сьогодні факторами, що поглиблюють кризовий стан та істотно гальмують процес відновлення української будівельної галузі України залишаються:

- складна соціально-політична ситуація та військовий конфлікт у країні;
- дуже повільне відновлення базових макроекономічних показників після **12%** скорочення ВВП за підсумками 2015 року. За прогнозом Всесвітнього Банку у поточному році ВВП зросте лише на **1%**, за прогнозом НБУ – на **2,4%**, за оптимістичним консенсус-прогнозом провідних українських експертів – на **1,9%**;
- дефіцит ліквідності будівельних компаній і недоступність іпотечних програм для населення (на сьогодні банки надають кредити на придбання житла не більше ніж на **3-5%** від загального обсягу угод);
- істотне зниження ділової активності бізнесу як основного інвестора, покупця та орендаря комерційної нерухомості;
- незначні темпи зростання реальної заробітної плати, що суттєво обмежує купівельну спроможність та споживчу активність. Практична відсутність середнього класу в країні (у структурі населення не більше **6-8%**), який є основним гравцем на ринку купівлі-продажу житла;
- ризики подальшої девальвації національної валюти, низький рівень прозорості ринку нерухомості (у т.ч. формування собівартості будівництва та ціни готового квадратного метра) та довіри населення до первинного ринку житла, а також правової захищеності інвестора.

Всі вищевказані фактори суттєво обмежують темпи відновлення базових статистичних даних. Так, за перші три квартали 2016 року в Україні було введено в експлуатацію **5 674,7 тис. кв. м** житла, що на **6,9%** менше, ніж фактичні результати 9 місяців 2015 року (при тому, що за підсумками 9 місяців 2015 року виконання вищевказаного показника становило **97%**).

Поточна ситуація у столиці

Ринок житлової нерухомості м. Києва зазвичай характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, у порівнянні з іншими регіонами України. Це робить столицю більш привабливою для забудовників та інвесторів. На тлі загальної негативної динаміки по країні, за підсумками 9 місяців 2016 року столичними підприємствами було виконано будівельних робіт на загальну суму **10 724,9 млн. грн.**, що становило **121,6%** від фактичних результатів 9 місяців 2015 року. Позитивна динаміка будівельного індексу столиці також пояснюється технічною складовою – низькою порівняльною базою 2015 року. За даними провідних ріелтерів столиці протягом липня-вересня 2016 року середня вартість житла на первинному ринку м. Києва несуттєво зросла - на **0,8%** до **22 009,0 грн. за кв. м.**

Тенденції ринку

Житлова нерухомість У боротьбі за покупця, цінова політика будівельних компаній стала більш гнучкою та характеризується появою більшої кількості вигідних і акційних цінових пропозицій, а також схем розстрочки. 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. На сьогодні найбільш активними будівельними компаніями на ринку залишаються: «Київміськбуд», «К.А.Н.», «UDP», «ІнтерГал-Буд», «Ліко-Холдінг», «Трест Житлобуд-1», «Ковальська» тощо. Необхідно зазначити ще декілька важливих тенденцій, які спостерігаються у сегменті житлової нерухомості: часткове переміщення попиту з сегменту «бізнес» у сегменти «економ» та «економ+». Крім того, з'являється все більше новобудов з

малогабаритними квартирами від 28-30 кв. м, при цьому рівень оснащення, комфорту осель, прибудинкової території та інфраструктури підвищується, що обумовлюється вимогами з боку споживача.

Безумовно, перевагами покупки первинного житла є використання енергозберігаючих технологій (що в умовах суттєвого здорожчення послуг ЖКГ у 2014-2015 рр. та впровадження багатоступеневого зростання тарифів у 2016 році, є особливо актуальним), широкий вибір невеликих площ (від 30-35 кв. м), нові внутрішньобудинкові інженерні мережі, покращене планування і т.д.

Незважаючи на вищезазначені переваги, вторинний ринок столичного житла в цьому році за обсягами продажів перевищив первинний (52% від загального обсягу угод). Така ситуація спостерігається вперше за останні три роки. Так, у 2014 році вторинний ринок займав 40% від сумарних продажів, у 2015 році - 47%. Однією з причин цієї тенденції є зниження довіри потенційних покупців до первинного ринку, що обумовлено невиконанням останнім часом низкою забудовників своїх зобов'язань на ринку.

Офіси За даними міжнародної компанії «JLL» у III кварталі 2016 року максимальна орендна ставка в столиці не змінювалась та дорівнювала **28 дол. США/кв. м.** При цьому спостерігалось деяке зниження рівня вакантності площ - на **1,5 в. п.**, до **19,4%**, що пояснюється поступовим заповненням існуючих площ на тлі низького обсягу введення в експлуатацію нових офісів. У III кварталі 2016 року було введено в експлуатацію один офісний центр площею 9,0 тис. кв. м (БЦ «Пагода», клас «В»), за підсумками 9 місяців – 16,1 тис. кв. м. У структурі попиту **43%** приходилось на ІТ-компанії, **13%** - на компанії з розробки надр, **34%** - на виробничі компанії. У IV кварталі 2016 року заплановано введення в експлуатацію близько **20 тис. кв. м** офісних площ (на клас В приходить до 80%).

Готельно-туристичний сегмент Після досить важкого 2015 року та I кварталу 2016 року, цей сегмент почав демонструвати деяку стабілізацію. Так, рівень завантаженості демонструє позитивну динаміку у вигляді приросту на **5,3 в. п.** до **37%**. Середній тариф (ADR) у гривні збільшився на **17%** до рівня в **3 850 грн.**, у результаті доходність на номер (показник RevPAR) суттєво зросла - на **36% (або 400 грн.)**. У поточному році у Києві планується запустити п'ять готелів: три чотиризіркових та два тризіркових (три проекти - це реконструкція, два – новобудови). Зокрема, колишній готель «Лейпциг» після реконструкції буде відкритий як Renaissance Kiev Hotel; Park Inn by Radisson Kyiv Troyitska (колишній готель «Спорт»); Indigo зводиться на вулиці Горького, 44; Готель «Санкт-Петербург» знаходиться за адресою бульвар Т.Шевченка, 4, у будинку-пам'ятці архітектури.

Торгівельні площі Слід зазначити, що ринок торгівельної нерухомості Києва поки що залишається ненасиченим, на 1000 мешканців столиці приходить до **2,5 рази** менше площ, ніж у столицях Польщі та Чехії. Рівень вакантності площ за підсумками III кварталу 2016 року дещо знизився - на **1,0 в.п.** до рівня в **4,6%**. Деяке зниження рівня вакантності було пов'язано з незначним підвищенням ділової активності, а також низьким обсягом введення в експлуатацію нових площ. Фактично, за III квартал 2016 року було введено в експлуатацію лише 2,2 тис. кв. м площ (III черга ТЦ «GorodOK»). Базовий рівень орендних ставок вперше за останні періоди продемонстрував зростання на **8%** до рівня в **65 дол. США/кв. м.** Провідні девелопери анонують суттєве збільшення обсягів введення в експлуатацію якісних торгівельних площ у IV кварталі 2016 року. Так, заплановано вивести на ринок **151 тис. кв. м.** площ. Введення в експлуатацію нових ТРЦ у Києві у 2016 році може викликати несуттєве зростання рівня вакантності площ. Ще однією тенденцією ринку є перехід власників площ та орендодавців на більш гнучку цінову політику та систему оплати (у т.ч. плаваючі ставки, можливість відшкодування орендаром витрат на ремонт приміщень тощо).

Інвестиційна привабливість галузі та ринку

Згідно з попередніми даними міжнародної консалтингової компанії JLL світовий обсяг інвестиційних угод у секторі комерційної нерухомості за III квартал 2016 року досяг близько **163 млрд. дол. США**, що на 5% менше, ніж за аналогічний період 2015 року. У 2016 році, в рамках дослідження GRETI фахівці JLL розраховали показник прозорості **109** світових ринків нерухомості шляхом аналізу **139** факторів, згрупованих за п'ятьма категоріями: індикатори прибутковості

інвестицій, фундаментальні показники ринку, розкриття фінансової інформації, регуляторні та юридичні аспекти, процес укладання угод.

Лідерами рейтингу є Великобританія, Австралія, Канада та США. У групах регіонів з низькою прозорістю та непрозорих спостерігається деякий прогрес. Зокрема, у список ринків з низькою прозорістю входять: Україна (на **75** місці), регіональні міста-мільйонники Росії (**78**) та Казахстан (**87**). Слід зазначити, що Україна зміцнила свої позиції у рейтингу, в тому числі завдяки підвищенню відкритості компаній ринку нерухомості, зокрема, публікації деякими гравцями звітності та зростання публічності державного сектора у результаті вже проведених реформ.

Висновки

Житлова нерухомість Будь-які прогнози щодо ринку нерухомості, як і економіки в цілому, тісно пов'язані з соціально-політичною кризою та військовим конфліктом на сході країни, які залишаються в досить гострій фазі. 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 **80-85%** приходиться на продукти харчування та послуги, а на заощадження – не більше **10%** (дані Державної служби статистики), у 2016 році активність населення на ринку буде залишатися на низькому рівні.

При цьому фактором, що підтримує продажі житлової нерухомості є істотне зниження довіри населення до комерційних банків (особливо після введення тимчасових адміністрацій та ліквідації значної кількості установ), фактична відсутність альтернативних, надійних для населення фінансових інструментів інвестування, можливі істотні коливання валютних курсів. Ці фактори сприяють вкладенню заощаджень населення у придбання нерухомості.

Комерційна нерухомість Незважаючи на низький рівень насиченості ринку, потенційні та існуючі інвестори в Україні досі займають вичікувальну, консервативну та більш стриману позицію. Спостерігається зниження попиту на придбання виставлених на продаж продовольчих мереж, офісних та торгових центрів, аптек тощо. За оцінкою агентства подібна ситуація зберігатиметься й у поточному році. При цьому, рівень вакантності площ може дещо знизитись, що пов'язано з рекордно низькими обсягами введення в експлуатацію якісної комерційної нерухомості в Україні останній рік-півтора, а також несуттєвим підвищенням ділової активності з боку орендарів (ІТ сфера, виробництво тощо).

Активність будівельних компаній На думку агентства в умовах збереження дефіциту обігових коштів, необхідних для добудови існуючих та реалізації нових проектів, дуже незначна кількість будівельних компаній сьогодні 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. Як прогнозувалось агентством раніше, фактично у 2014-2015 рр. можна було спостерігати здорожчення первинної нерухомості, в тому числі у зв'язку зі зростанням собівартості будівництва. Ці тенденції збережуться й у 2016 році.

Огляд підготовки:

Олексій Чорнотов, 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.

© 2016 ТОВ «Кредит-Рейтинг». Усі права захищено.