

Огляд ринку нерухомості України та м. Києва за 9 місяців 2017 року

Загальні показники по країні

На сьогодні агентство «Кредит-Рейтинг» виділяє наступні чинники, які істотно впливають на процес якісного відновлення та розвитку української будівельної галузі:

- складна соціально-політична ситуація та військовий конфлікт в країні;
- повільне відновлення базових макроекономічних показників, після істотного скорочення ВВП у 2015 році, у 2016 році ВВП зріс на 2,2-2,3%, за консенсус прогнозом (ВБ, НБУ, профільні експерти) у 2017 році – зростання складатиме близько 2%;
- недоступність іпотечних програм для населення (на сьогодні банки надають кредити на придбання житла не більше ніж на 7-10% від загального обсягу угод, у 2007-2008 рр. – до 80%);
- практично відсутність середнього класу в Україні, який є основним гравцем на ринку купівлі-продажу житла (у структурі населення не більше 6-8%);
- збереження низького рівня прозорості законодавчої бази та ринку нерухомості в цілому, довіри населення до первинного ринку житла, а також правової захищеності інвестора.

За підсумками 9 місяців 2017 року індекс обсягу виконаних будівельних робіт в Україні склав 123,8% від факту попереднього року. На фоні поліпшення будівельного індексу, за 9 місяців 2017 року в Україні було введено в експлуатацію 6 889,3 тис. кв. м житла, що на 21,4% більше ніж фактичні результати 9 місяців 2016 року (істотне зростання було також зумовлено технічною складовою, а саме наявністю низької порівняльної бази 2016 року).

Поточна ситуація у столиці

Аналогічна ситуація спостерігалась у м. Києві. За підсумками 9 місяців 2017 року столичними підприємствами було виконано будівельних робіт на загальну суму 16 286,9 млн. грн., що становило 131,1% від фактичних результатів перших трьох кварталів 2016 року. За перші три квартали 2017 року у м. Києві було введено в експлуатацію 1 039,4 тис. кв. м житла, що на 56,3% більше, ніж за 9 місяців 2016 року. Із загального обсягу введеного житла - близько 70% приходилось на одно- та двокімнатні квартири.

Основні тенденції ринку

Житлова нерухомість Цінова політика будівельних компаній стала більш гнучкою і характеризується появою більшої кількості вигідних і акційних цінових пропозицій. Компанії частіше переходять на плаваючий графік оплати придбаного житла. 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», «KAN Development», «UDP», «Укрбуд», «ІнтерГал-Буд», «Познякжитлобуд», «Stolitsa Group», «Трест Житлобуд-1», «Ковальська», «РІЕЛ» та інші компанії. Безумовно, перевагами покупки первинного житла є використання енергозберігаючих технологій (що в умовах суттєвого здорожчання 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.

Необхідно зазначити декілька важливих тенденцій, які спостерігаються у сегменті житлової нерухомості, а саме:

- Частково переміщення попиту у сегменти «економ+» та «комфорт». Крім того, з'являється все більш новобудов з малогабаритними квартирами від 28-30 кв. м, при цьому рівень оснащення, комфорту осель і прибудинкової території та інфраструктури підвищується, що обумовлюється вимогами з боку інвесторів. Безумовно, перевагою покупки первинного житла є використання енергозберігаючих технологій (що в умовах суттєвого здорожчання послуг ЖКГ у 2015-2017 рр., є особливо актуальним), широкий вибір невеликих площ, нові внутрібудинкові інженерні мережі, покращене планування тощо.
- Кількість виданих іпотечних позик в Україні у 2016-2017 рр. істотно зросла. Проте, вийти на докризові обсяги іпотечного кредитування банкам заважають високі відсоткові ставки й низька платоспроможність населення. Більшість позик видається на первинному ринку за посередництвом самих забудовників.

Офіси За даними міжнародної компанії «JLL» станом на початок жовтня 2017 року максимальна орендна ставка в столиці не змінювалась та дорівнювала 28 дол. США/кв. м. При цьому спостерігалось суттєве зниження рівня вакантності площ з 16,3% до 15,4%, що пояснюється незначним обсягом введення в експлуатацію нових площ, а також збільшенням попиту на площі з боку IT-сектора. У III кварталі 2017 року у столиці було введено в експлуатацію 31,7 тис. кв. м (бізнес-центр Astarta, I та II черги). У структурі попиту 51% приходилось на IT-компанії, 15% - на бізнес-послуги, 17% - на виробничі компанії. За даними провідних девелоперів у 2017 році заплановано введення в експлуатацію близько 51,6 тис. кв. м офісних площ (на клас В приходиться до 80%).

Готельно-туристичний сегмент Після досить важкого 2015 року та I кварталу 2016 року, сегмент почав демонструвати поступову стабілізацію. Рівень завантаженості показує позитивну динаміку: +7,6 в. п., за січень-вересень 2017 року – до рівня в 46%. Середній тариф (ADR) за січень-вересень знизився на 2,5% до рівня в 148 дол. США (що було обумовлено значною мірою коливанням валютних курсів). У Києві вперше за три роки відкриваються нові брендові готелі. У III кварталі 2017 року роботу розпочав перший в країні Park Inn, IV квартал розпочався з запуску першого готелю «Mercure» (ребрендинг колишнього готелю «Космополіт»).

Торгівельні площі Ринок торгівельної нерухомості Києва поки що залишається ненасиченим. Рівень вакантності за підсумками III кварталу 2017 року знизився на 0,6 в. п. до рівня в 6,1%, що пояснюється заповненням існуючих площ на фоні відсутності введення в експлуатацію нових об'єктів у II-III кварталах 2017 року. Експерти зберігають прогноз щодо введення в експлуатацію нових площ у 2017 році на рівні 48,0 тис. кв. м. При цьому, базовий рівень орендних ставок зріс на 3% до рівня в 72 дол. США. Провідні девелопери анонсують на кінець 2017 року можливе подальше зниження вакантності площ до рівня в 5%.

Державні іпотечні програми

На сьогодні в Україні (за даними Держфонду сприяння молодіжному будівництву) формально діють п'ять основних державних програм із забезпечення житлом громадян, проте вони є неефективними та глобально не вирішують проблему забезпечення житлом населення. На початку грудня 2017 року територіальні центри Держфонду розпочали роботу з прийому документів для участі в оновленій програмі «Доступне житло». Зокрема запрацював механізм пільгового придбання житла, який передбачає додаткові можливості для сімей учасників АТО та ВПО вирішити проблему житла шляхом участі у програмі доступного житла, завдяки чому вони зможуть за допомогою держави придбати житло за механізмом «50 на 50» або отримати пільговий кредит під 7% річних.

Інвестиційна привабливість галузі та ринку

У 2016 році, у рамках дослідження GRETI фахівці JLL розраховували 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 список ринків з низькою прозорістю входять Україна (75), регіональні міста-мільйонники Росії (78) та Казахстан (87).

Висновки

Попит на житло Будь-які прогнози щодо ринку нерухомості та економіки тісно пов'язані з соціально-політичною кризою та військовим конфліктом на сході країни, які залишаються на досить гострому рівні. Ці фактори напряду впливають на спроможність держави через бюджет виконувати свої соціальні функції. Як наслідок, на сьогодні можливість населення, як інвестора купувати нерухомість є дуже обмеженою. На думку агентства, суттєво стримувати активність населення на ринку, як і у минулі періоди, буде структура витрат домогосподарств, в якій більше 80% припадає на продукти харчування та послуги, а на заощадження – не більше 10%. При цьому підтримуючим фактором продажів житлової нерухомості є зниження довіри населення до комерційних банків (починаючи з 2014 року було ліквідовано 87 банківських установ), фактична відсутність альтернативних, надійних для населення фінансових інструментів інвестування, можливі істотні коливання валютних курсів. Ці фактори сприяють вкладенню заощаджень населення у придбання саме нерухомості, що традиційно вважається більш надійним.

Попит на комерційну нерухомість Незважаючи на низький рівень насиченості ринку, більшість потенційних інвесторів в Україні досі займають консервативну та більш стриману позицію (проте, у 2017 році процес адаптації інвесторів до нових умов почав суттєво прискорюватися). Рівень вакантності площ після істотного зростання (обумовлено рекордними обсягами введених в експлуатацію площ у 2016 році) у 2017-2018 рр. може поступово знижуватись, що пов'язано з виходом на ринок нових рітейлерів непродовольчого сегменту, а також зі зниженням обсягу запланованих до введення в експлуатацію площ у 2017 році.

Активність будівельних компаній На думку агентства попит на нерухомість з боку населення безпосередньо впливає на роботу саме регіональних компаній. В умовах збереження дефіциту обігових коштів, необхідних для добудови існуючих та реалізації нових проектів, досі незначна кількість будівельних компаній України може забезпечити комплексний будівельний процес (який характеризується тривалим фінансовим циклом) та, незважаючи на поки що нестабільний попит, формувати портфелі готових об'єктів різних форматів для задоволення потреб населення у середньостроковій перспективі.

Огляд підготував:

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.

© 2018 ТОВ «Кредит-Рейтинг». Усі права захищено.