



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По состоянию на начало апреля 2015г. на первичном рынке жилой недвижимости Киева ведутся продажи в 192 объектах с общим объемом предложения порядка 36,5 тыс. квартир.

За январь-март 2015г. открылись продажи в 7-ми новых жилых комплексах, за счет которых общее предложение рынка увеличилось на 2,8 тыс. квартир.

Пополнение рынка новыми объектами происходит, в основном, за счет бюджетного сегмента: в 1 кв. 2015г. стартовали продажи в жилых комплексах «Традиция» «Новомистицкий», «Ясногорский» и ЖК просп. Науки, 58.

Активное развитие бюджетного сегмента характерно для Киева в течение последних 2-х лет. В результате, по состоянию на начало апреля 2015г., 73% всего предложения приходится на первичную недвижимость эконом и комфорт классов.

Важным отличием 1 кв. 2015г. - является открытие продаж в 3-х проектах престижного сегмента - Skyline, Pechersk Hall, ЖК ул.Патриса Лумумбы, 11. Таким образом, в общей структуре нового предложения квартир за январь-март 2015г., удельный вес престижного сегмента достиг 32%.

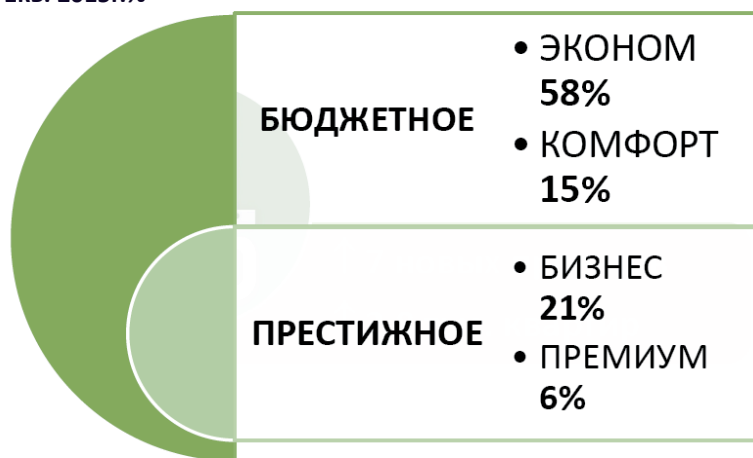
Выход новых объектов не внес существенных изменений в географию предложения: лидерство как и в течение 2014г. удерживают Дарницкий, Голосеевский и Днепровский районы. Благодаря выходу новых проектов бизнес и премиум класса, незначительно вырос удельный вес Печерского района в общем объеме предложения - с 10% до 11%.

32% нового предложения 1 кв 2015г. представлено в премиальном сегменте



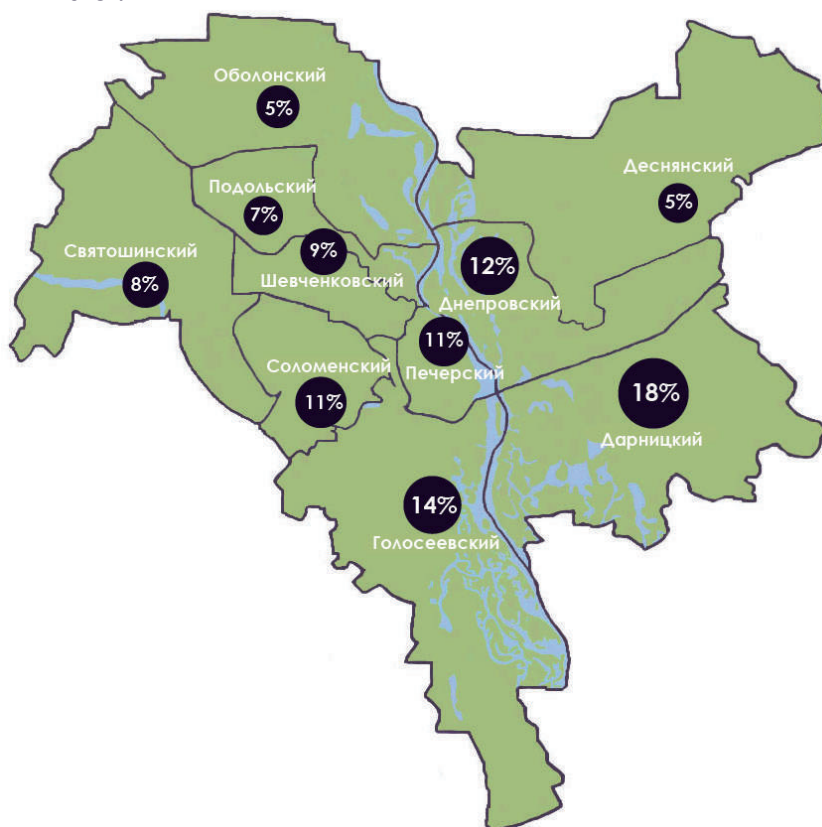
↑ 7 новых проектов
↑ 2,8 тыс. квартир

Структура рынка первичной жилой недвижимости Киева по классам, 1 кв. 2015г.%



Источник: CDS

Структура рынка первичной жилой недвижимости Киева по районам, 1 кв. 2015г.%



Источник: CDS

ЦЕНОВАЯ ДИНАМИКА

Курсовые колебания в феврале-марте имели прямое влияние на ценовую динамику рынка первичной недвижимости. Многие девелоперы вернулись к долларовому ценообразованию - данная тенденция особо актуальна для новостроек комфорт класса.

По итогам 1 кв. 2015г. отмечен значительный рост гривневых цен на первичную недвижимость во всех сегментах. За январь-март 2015г. средние цены предложения в жилых комплексах эконом и комфорт классов выросли на 45,6% и 33,7% соответственно.

Резкий скачок валютного курса в феврале, а также существенный рост стоимости строительных материалов обусловили практически равноценный рост цен предложения. Таким образом, по состоянию 2015г. средние цены в Киеве на первичном рынке в эконом классе составили – 20 540 грн/кв.м, комфорт классе - 26 195 грн/кв.м, бизнес - 35 300 грн/кв.м, премиум - 57182 грн/кв.м.

СПРОС

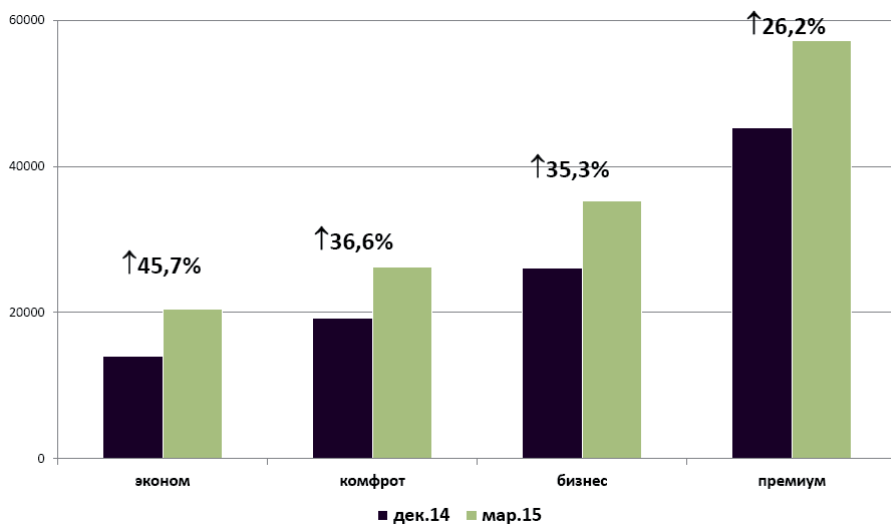
Значительный рост гривневых цен имел прямое негативное влияние на динамику спроса. В условиях малопрогнозируемого рынка, многие покупатели не решаются инвестировать в первичное жилье на ранних этапах строительства. Как следствие, девелоперы фиксируют 50 - 60% снижение объемов продаж в объектах на начальных этапах строительства в сравнении с показателями ноября-декабря 2014г.

Резкие курсовые колебания в течение февраля положительно повлияли на спрос первичного рынка. Число сделок заключенных в новостройках, выросло в среднем на 50% по сравнению с показателями аналогичного периода 2014 года. Прирост был обусловлен, в основном, увеличением доли так называемых инвестиционных покупок: тех, кто в принципе собирался покупать жилье, но не сейчас. Однако опасения обесценивания накопленных средств подтолкнуло их к совершению покупки немедленно.

В сложившихся условиях развития рынка недвижимости, все большее число покупателей бюджетного жилья отдадут предпочтение покупке недвижимости не в столице, а в городах-спутниках Киева. По данным аналитической службы CDS, объемы продаж в отдельных пригородных жилых комплексах в разы превышают продажи столичных квартир. Такая высокая популярность пригородной недвижимости объясняется очень активными темпами развития сегмента и лояльным ценообразованием, что в совокупности с различными схемами рассрочки и кредитования от застройщика, позволяет достичь высоких темпов реализации.

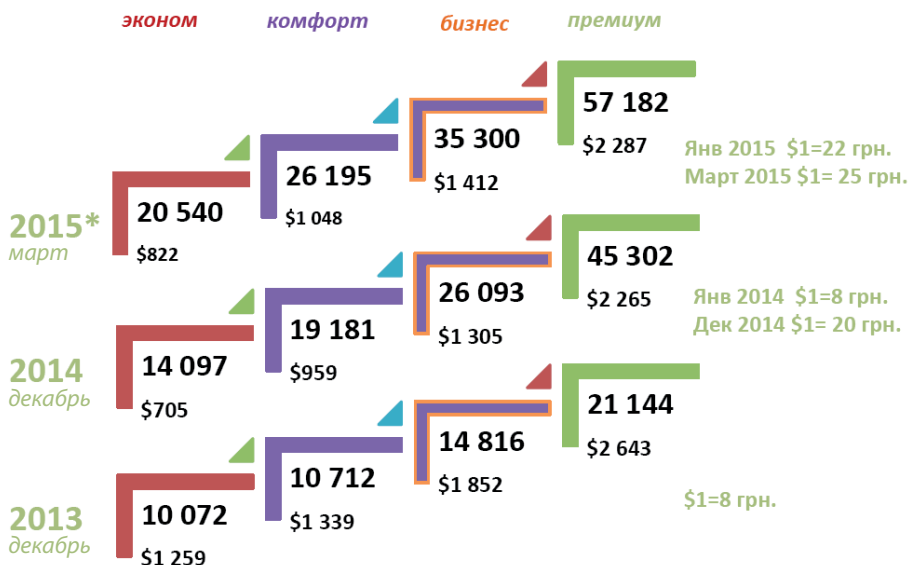
Основные тенденции спроса 1 кв. 2015г. в разрезе классов, метражей и количеству комнат - повторяют тренды 2014г.

Рост гривневых цен за 1 кв. 2015 г., %



Источник: CDS

Изменение гривневых цен, 2013 - 2015 г.г.



Источник: CDS



«Возросшие цены первичного рынка жилой недвижимости значительно увеличили ежемесячные платежи по рассрочкам. На фоне снижения зарплат и роста потребительских расходов, данный фактор также в значительной степени определяет снижение спроса».

Ярослава Чапко
директор CDS



Виктория Погасий
старший консультант
CDS

«В 1 кв. 2015г. наметилась тенденция снижения активности на первичном рынке и увеличение интереса к вторичному сегменту. На фоне мало прогнозируемых перспектив завершения строительства объектов первичного рынка и постановлений КГГА об остановке строительства ряда жилых комплексов, вектор спроса начал смещаться в сторону приобретений на вторичном рынке».

ПРОГНОЗ

Для покупателей следующий квартал будет периодом выгодных покупок, поскольку применение застройщиками стимулирующих маркетинговых мероприятий, акционных предложений, скидок, приведет в результате к снижению показателя средней цены предложения

Рынок будет пополняться преимущественно бюджетными объектами с малометражными квартирами

На фоне продолжающейся нестабильности в банковской системе, недвижимость будет оставаться основным инструментом сохранения сбережений граждан

Несмотря на стабилизацию гривны с середины марта 2015г. и резко сократившиеся объемы спроса, девелоперы не пойдут на прямое снижение прайсовых цен, но будут активно предлагать различные акционные и дисконтные программы в течение 2-3 кварталов 2015г.

Наибольшей популярностью в 2015г. будут пользоваться объекты в высокой стадии строительной готовности и проекты, которые возводятся динамичными темпами с соблюдением заявленных сроков строительства.