



ИТОГИ 2019 ГОДА

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев и Киевская область



# ИТОГИ 2019 ГОДА

## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев и Киевская область

---

### СТРУКТУРА ОБЗОРА

Страница №3 – мнение эксперта.

Страница №4 – тенденции рынка.

Страница №5 – данные статистики.

Страница №6 – рынок первичной жилой недвижимости. Новое предложение.

Страница №7 – рынок первичной жилой недвижимости. Совокупное предложение.

Страница №8 – рынок первичной жилой недвижимости. Динамика цен

Страница №9 – рынок первичной жилой недвижимости. Динамика цен по районам Киева

Страница №10 – рынок первичной жилой недвижимости. Спрос.

Страница №11 – рынок вторичной жилой недвижимости. Предложение.

Страница №12 – рынок вторичной жилой недвижимости. Динамика цен

Страница №13 – рынок первичной жилой недвижимости. Спрос.

Страница № 14 – рынок вторичной жилой недвижимости. Киевская область.

Страница №15 – рынок аренды жилой недвижимости. Киев.

Страница № 16 – итоги I квартала 2020 года.

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

2019 год стал для рынка недвижимости Киева периодом относительной стабильности. Даже несмотря на уход с рынка одного из крупнейших застройщиков, период турбулентности, связанный с выборами президента Украины, в окончательном зачете объем спроса вырос, рынок пополнился значительным количеством новых объектов, а структура предложения претерпела значительные изменения с точки зрения классов. Рынок растет и развивается, поэтому в 2020 году девелоперам придется адаптировать инструменты работы с клиентами и специалистам, ориентированным на вторичный рынок, придется в полный рост столкнуться с новыми суб-сегментами и новыми подходами к определению ликвидности объектов. Конец первого квартала ознаменовался вводом карантина на территории Украины и связанным с этим изменением поведенческой модели покупателей, а так же новыми вызовами для девелоперов, для которых надежность и устойчивость становятся одними из определяющих имиджевых факторов, наравне с готовностью адаптироваться под новую рыночную ситуацию. 2020 год станет годом изменений, которые коснутся всех сфер деятельности, связанных с недвижимостью. В будущем это определит и новые правила формирования структуры рынка, и подход к созданию концепций нового жилья, и выбор инструментов взаимодействия между участниками рынка.



Роман Герасимчук,  
директор  
City Development Solutions

# ИТОГИ 2019 ГОДА

## РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

---

### ТЕНДЕНЦИИ

---

В 2018 году киевский рынок жилой недвижимости пополнился 44 новыми проектами. Общее количество комплексов в продаже на начало 2020 года – 238.

---

По итогам 2019 года на рынке первичной жилой недвижимости было продано 21,9 тыс. новых квартир

---

Объем предложения на рынке вторичной недвижимости Киева к концу 2019 года составил 42,5 тыс. квартир.

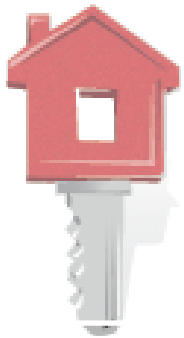
---

На фоне укрепления национальной валюты, уровень долларовых цен на рынке жилой недвижимости значительно вырос.

---

Печерский район занял 1 место по объему предложения и первичной и вторичной жилой недвижимости.

---



**address.ua**  
ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ





## ДАННЫЕ СТАТИСТИКИ

В 2019 году продолжилось постепенное снижение темпов ввода в эксплуатацию, начавшееся в 2018 году. Так, за прошедший год в Киеве было введено в эксплуатацию 1,1 млн квадратных метров, что на 9,1% меньше, чем годом ранее.

Сложившаяся ситуация является логичным продолжением трендов предыдущих лет – резкий рост рынка первичной недвижимости 2016-2017 гг. завершился и в 2018-2019 гг. перешел в стадию постепенной рецессии. При этом выход новых объектов продолжался на протяжении всего 2019 года, так что рыночная динамика в разрезе темпов ввода в эксплуатацию в текущем году не претерпит значительных потрясений.

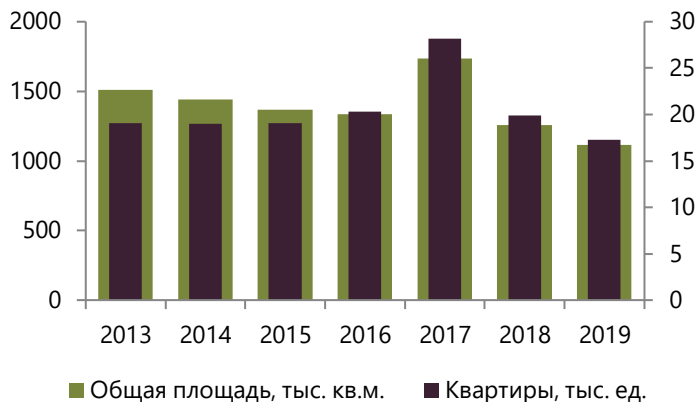
### Ввод в эксплуатацию в Киеве В 2019 году замедлился на 9%.

В период с 2013 по 2017 год средняя площадь вводимых в эксплуатацию квартир стабильно уменьшалась, достигнув отметки в 61,5 кв. м. Однако в 2018 году, согласно данным отчета о финансовой стабильности НБУ, увеличился удельный вес трехкомнатных квартир в структуре вводимого в эксплуатацию жилья, что впервые за 5 лет привело к увеличению средней площади квартир вводимых в эксплуатацию. В 2019 году средняя площадь квартиры увеличилась на 0,5 квадратных метра, сохранив тенденцию к увеличению.

### За 6 лет средняя площадь вводимых в эксплуатацию квартир уменьшилась на 18,5% до 64,4 м<sup>2</sup>.

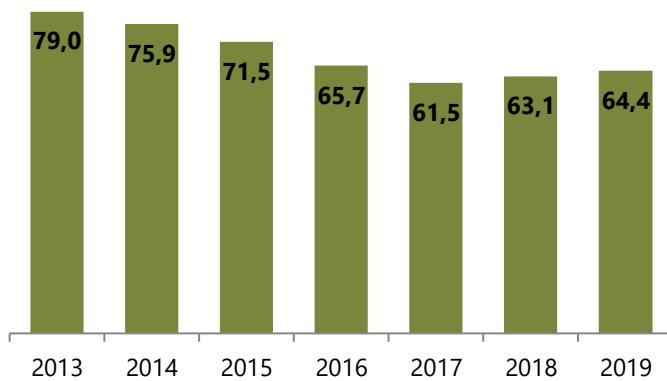
В период с 2013 по 2016 год удельный вес вводимого в эксплуатацию жилья колебался на уровне 1,8% от общего жилого фонда Киева. Скачкообразный рост этого показателя до 2,6% в 2017 году, вероятнее всего останется единичным случаем, что подтвердят статданные за 2018 год. Таким образом, учитывая все факторы, динамика темпов ввода в эксплуатацию остается умеренно негативной.

Объем ввода в эксплуатацию жилья в многоквартирных домах, г. Киев, 2013 – 2019 гг.



Источник: Укргосстат, CDS

Средняя площадь квартир, вводимых в эксплуатацию, г. Киев 2013 – 2019 гг., кв.м.



Источник: Укргосстат, НБУ, CDS

Удельный вес нового жилья в структуре жилого фонда, г. Киев 2013 - 2018 гг.



Источник: Укргосстат, CDS

## НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ структура

В 2019 году рынок первичной жилой недвижимости Киева пополнился 44 новыми объектами. В отличие от предыдущего года, более половины новых ЖК позиционируются в сегменте бизнес-класса. Продажи открылись так же в 78 новых очередях уже существующих ЖК. Всего за 2019 год рынок пополнился 25 тыс. новых квартир.

Интересной особенностью нового предложения в 2019 году стал сравнимый масштаб комплексов комфорт и бизнес-классов, вследствие чего структура нового предложения по количеству квартир в процентном выражении практически идентична таковой по количеству комплексов.

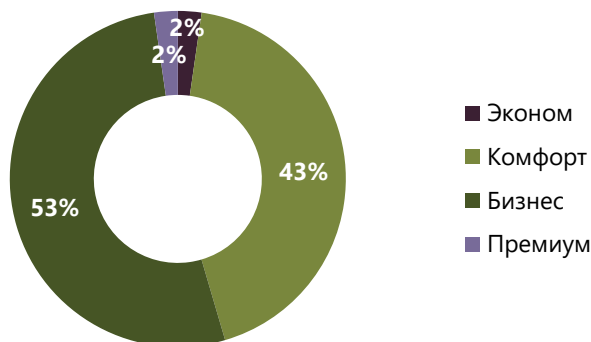
## В 2019 году на рынок первичной жилой недвижимости вышло 25 тыс. новых квартир.

Комплексы эконом класса заняли 2% в структуре нового предложения, что подтверждает нежелание девелоперов позиционироваться в наиболее бюджетном сегменте – низкая цена уже давно не является ключевым фактором при выборе квартиры. Еще одним фактором, повлиявшим на структуру нового предложения можно назвать повышенный интерес к инвестициям в недвижимость, чей профиль постепенно меняется, постепенно смещаясь к созданию объектов доходной недвижимости.

## В 2019 году активнее всего застраивался Печерский район – здесь в продажу вышло 4,7 тыс. новых квартир в 11 ЖК

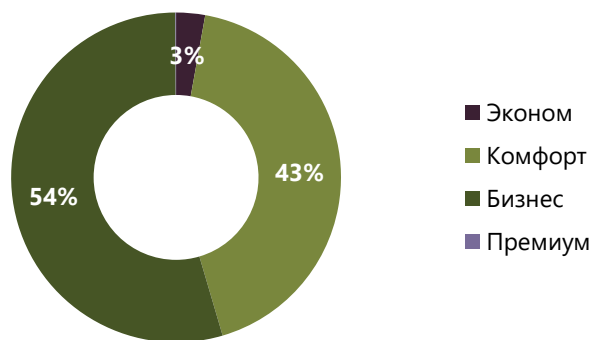
С географической точки зрения наиболее активными районами были Печерский (4,7 тыс. новых квартир), Соломенский (3,1 тыс.), и Шевченковский (3,4 тыс.). По сравнению с 2018 годом, значительно снизились темпы нового строительства на левом берегу Киева, в то время как на правом сразу несколько районов «вышли из спячки». Таким образом, по итогам двух лет можно наблюдать определенный паритет в темпах застройки по районам.

Структура нового предложения по классам, количество новых ЖК, г. Киев, 2019 г.



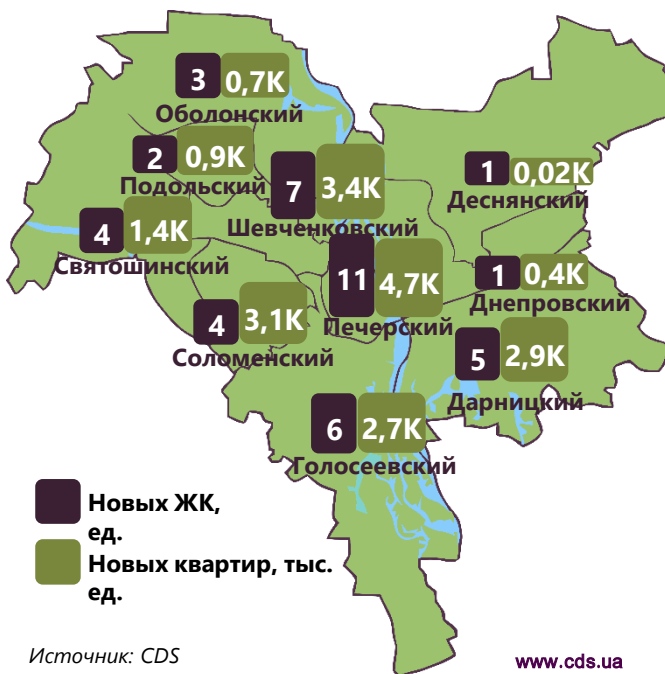
Источник: CDS, address.ua

Структура нового предложения по классам, количество новых квартир, г. Киев, 2019 г.



Источник: CDS

Географическая структура нового предложения, г. Киев 2019 г.



Источник: CDS

www.cds.ua

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ структура

По итогам 2019 года общее количество ЖК в продаже уменьшилось до 238 объектов, или на 15%. Совокупный объем предложения в этих комплексах с учетом поглощения составил 59,9 тыс. квартир.

Структура предложения по классам за 2019 год претерпела значительные изменения. Так, удельный вес ЖК эконом-класса в структуре предложения уменьшился на 7% до 19%. Первое место по объему предложения заняли квартиры в ЖК комфорт-класса – 43% в структуре предложения. Совокупно на бюджетный сегмент приходится 62% общего количества квартир в продаже.

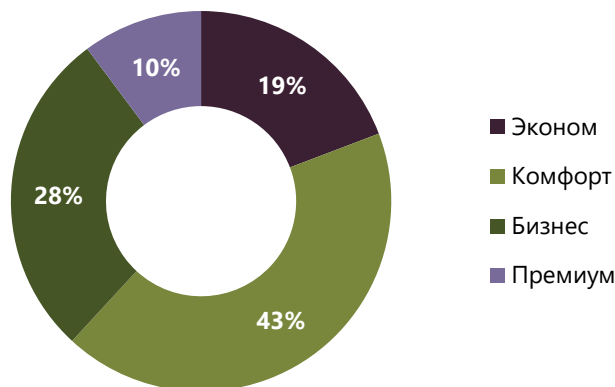
### К концу 2018 года актуальное предложение составило 59,9 тыс. квартир

Помимо 238 комплексов, ведущих активные продажи, еще 40 объектов не начали продажи (находятся в стадии проекта). Строительство 32 объектов по данным CDS на начало января 2020 года находилось на этапе подготовительных работ. Стоит обратить внимание на значительное количество уже построенных комплексов, все еще ведущих продажи – на конец 2019 года их было 108.

### Количество проектов в продаже снизилось впервые с 2014 года.

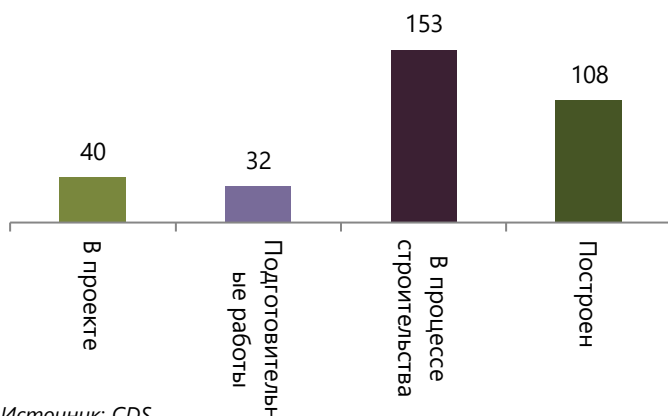
На 15% снизилось количество жилых комплексов в продаже. Среди причин такого падения – приостановка строительства на площадках корпорации «Укрбуд», что привело к резкому «исчезновению» значительного количества объектов с рынка. Часть таких проектов уже снова в продаже, теперь уже под маркой ЖК «Киевгорстрой», но как минимум 17 ЖК от «Укрбуд» еще в процессе передачи. Строительство и продажи в этих объектах приостановлены.

Структура предложения по классам, кол-во ЖК г. Киев, 2019 г.



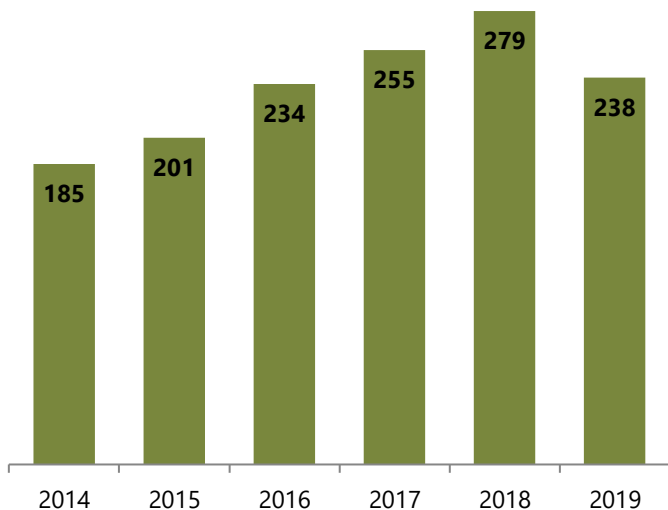
Источник: CDS

Структура предложения статусу ЖК, г. Киев, 2018 г.



Источник: CDS

Динамика объема предложения на рынке первичной жилой недвижимости, ЖК, г. Киев 2014-2019 гг.



Источник: CDS, address.ua

# ИТОГИ 2019 ГОДА

## РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

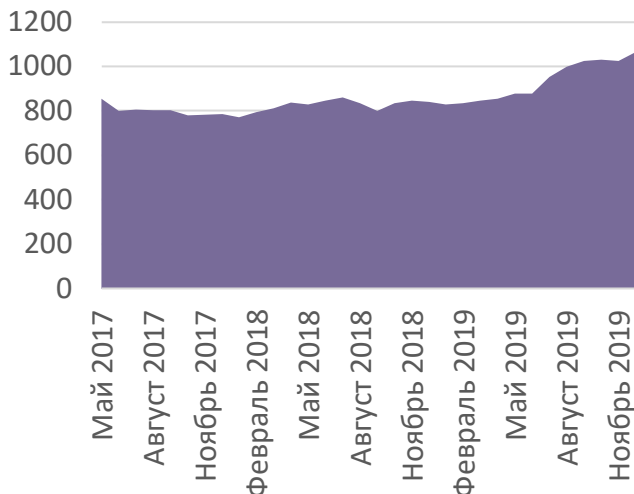
### ЦЕНЫ

Помимо уменьшения объема предложения и изменения структуры предложения в сторону бизнес и комфорт классов, в 2019 году на рынок первичной жилой недвижимости оказывали значительное влияние такие факторы как укрепление гривны по отношению к иностранным валютам и увеличение количества инвестиционных сделок с структуре спроса.

Совокупность этих факторов привела к значительному росту медианных цен, который за период с декабря 2018 года по декабрь 2019 года составил 26,9% в долларовом выражении.

Сильнее всего за прошедший год подорожали 2-комнатные и 3-комнатные квартиры (на 27% и 25% соответственно). А вот наиболее доступные в покупке 1-комнатные квартиры подорожали всего на 13%. Связано это с несколькими факторами, к основным из которых можно отнести следующие – длительное преобладание 1-комн. квартир в структуре нового предложения, повышенный инвестиционный спрос именно на 1-комн. жилье, что привело к значительному накоплению этого типа квартир как на первичном, так и на вторичном рынках. Рост цен на многокомнатные квартиры составил 15% за 2019 год.

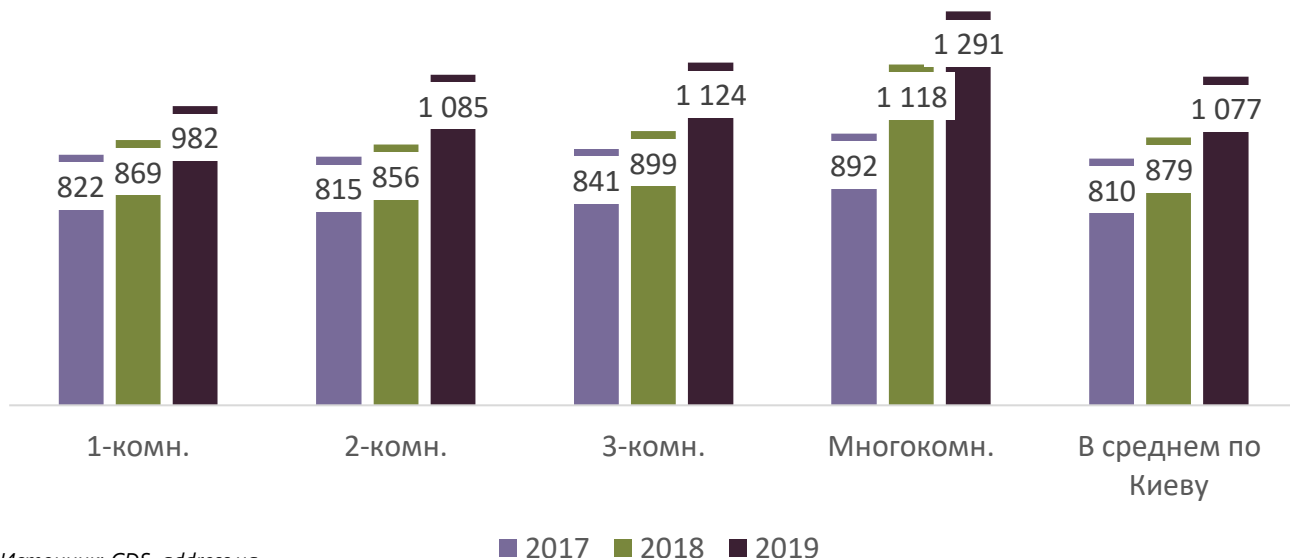
Динамика медианных цен на первичном рынке жилой недвижимости г. Киев, 2017-2019 гг., \$/м<sup>2</sup>



Источник: CDS, address.ua

За 2019 год на 26,9% вырос уровень медианных долларовых цен на рынке первичной жилой недвижимости Киева.

Динамика медианных цен на первичном рынке жилой недвижимости, по типам квартир г. Киев, 2017-2019 гг., \$/м<sup>2</sup>



Источник: CDS, address.ua



# ИТОГИ 2019 ГОДА

## РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

### ЦЕНЫ география

Динамика средних медианных цен на конец периода на рынке первичной жилой недвижимости, по районам, г. Киев 2017-2019 гг.

Район	2017	2018	Изменение, %	2019	Изменение, %
Голосеевский	\$739	\$798	8%	\$1 007	26%
Дарницкий	\$671	\$771	15%	\$1 061	38%
Деснянский	\$551	\$694	26%	\$867	25%
Днепровский	\$744	\$791	6%	\$1 074	36%
Оболонский	\$804	\$891	11%	\$925	4%
Печерский	\$1 631	\$2 554	57%	\$3 494	37%
Подольский	\$620	\$1 076	74%	\$1 021	-5%
Святошинский	\$621	\$776	25%	\$954	23%
Соломенский	\$863	\$661	-23%	\$814	23%
Шевченковский	\$937	\$958	2%	\$1 353	41%
В среднем, по Киеву	\$786	\$840	7%	\$1 066	27%

Источник: CDS, address.ua

По итогам 2019 года самый дорогой район столицы, Печерский, оказался и одним из самых быстрорастущих. На конец 2019 года медианная стоимость 1 квадратного метра в этом районе составила \$3,5 тыс., увеличившись на 37%.

Значительно выросла медианная цена так же в Дарницком (на 38%, превысив отметку в \$1 тыс.), Шевченковском (на 41 % до \$1,3тыс.) и Днепровском (на 35% до \$1,1 тыс.) районах. В Голосеевском, Деснянском, Святошинском и Соломенском районах цены выросли на 23-26%.

Медианная стоимость квадратного метра в новостройках Оболонского района осталась практически без изменений, показав рост на 4%. Единственный район, цены в котором на конец 2019 года оказались ниже, чем годом ранее – Подольский, однако учитывая взрывную динамику роста в 2018 году (который составил 74%), можно говорить о коррекционном характере подобной ценовой динамики.

# ИТОГИ 2019 ГОДА

## РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

### СПРОС

В 2019 году общее количество сделок на первичном рынке увеличилось на 17,4% до 21,9 тыс. квартир. Структура спроса по классам во многом зависит от структуры предложения. Так, спрос на жилье эконом-класса снизился с 21% в 2018 году до 9% в 2019 году. 70% сделок пришлось на ЖК комфорт-класса. В результате, спрос на ЖК бюджетного сегмента занял 79% от общего объема спроса, что на 7% больше, чем годом ранее.

Умеренный рост спроса на престижный сегмент: сменился таким же умеренным снижением: 19% сделок пришлось на комплексы бизнес-класса (в 2018 году этот показатель составлял 24%), и еще 2% - на комплексы премиум класса.

**За 2019 год на первичном рынке недвижимости было продано 21,9 тыс. квартир.**

Структура спроса по районам так же претерпела значительные изменения. Так, лидером по объему спроса в 2019 году стал Шевченковский район (21%), на втором месте за ним – Печерский (17%). Голосеевский район, уверенно лидировавший по общерыночной динамике в прошлые годы в 2019 оказался на 3 месте с 13% сделок.

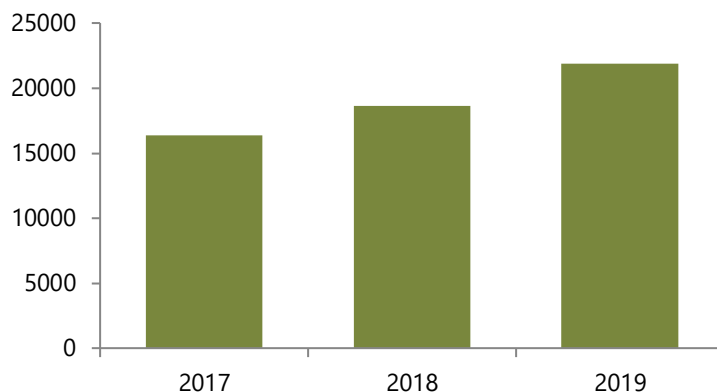
В то же время Дарницкий район, который ранее занимал 2-3 место в структуре спроса, сместился на 7 позицию. Распределение спроса по остальным районам в процентном выражении осталось практически неизменным.

**Комплексы комфорт-класса заняли 70% в структуре спроса.**

Стоит отметить, что смещение спроса «на класс выше» сказалась и на распределении сделок между правым и левым берегом столицы – свою роль сыграл и уже накопленный объем предложения на вторичном рынке и нераспроданные квартиры в комплексах первичного рынка.

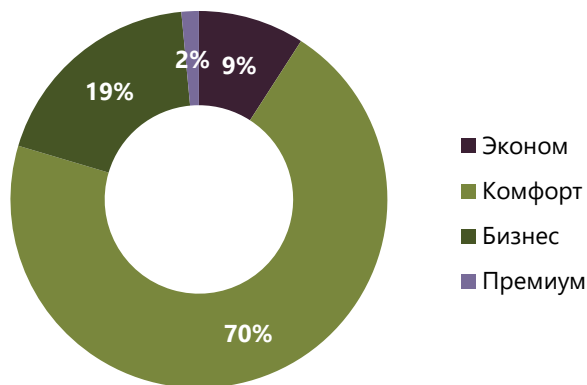
**81% спроса в 2019 году был сосредоточен на правом берегу Киева.**

Динамика спроса на первичном рынке жилой недвижимости, г. Киев, 2017-2019 гг.



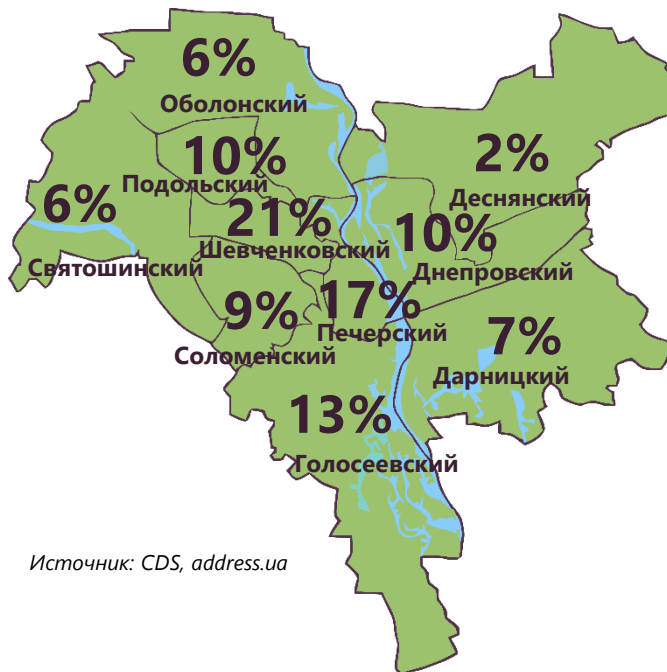
Источник: CDS

Структура спроса на первичном рынке жилой недвижимости по классу объекта, г. Киев, 2019 г.



Источник: CDS, address.ua

Географическая структура спроса на первичном рынке жилой недвижимости, г. Киев, 2019 г.



Источник: CDS, address.ua

# ИТОГИ 2019 ГОДА

## РЫНОК ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ структура

В 2019 году среднемесячный объем предложения на вторичном рынке жилой недвижимости незначительно увеличился – он составил 41,8 тыс. квартир. С учетом того, что по данным address.ua в 2017 году среднемесячный объем предложения составлял 18,4 тыс. квартир, можно говорить о более чем двукратном увеличении объема предложения за 2 года.

В 2019 году динамика изменения объема предложения носила выраженный сезонный характер – незначительное увеличение объема предложения наблюдалось с января по март 2019 года, а в сентябре 2019 года объем предложения достиг пиковой в 2019 году отметки в 48,1 тыс. квартир.

Распределение предложения по районам изменилось незначительно – основной объем предложения (75%) приходится на правобережные районы Киева. Увеличился удельный вес Печерского района (до 22%), что может говорить о накоплении нераспроданных инвестиционных квартир. Удельный вес остальных районов в структуре предложения остается практически неизменным уже второй год.

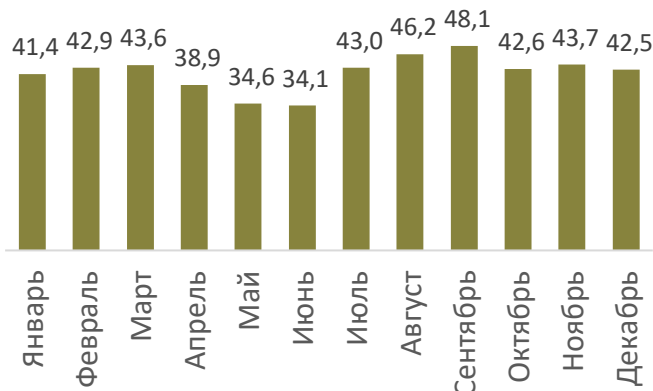
### К концу 2019 года актуальное предложение на вторичном рынке Киева составило 42,5 тыс. квартир

Структура предложения по количеству комнат в 2019 году оставалась стабильной: продолжают доминировать 2-к и 3-к квартиры. Их удельный вес в структуре предложения составил 32% и 33% соответственно, 1-к квартиры заняли 23% в структуре предложения, еще 12% приходится на многокомнатные квартиры.

Усредненная площадь квартир в 2019 году составила:

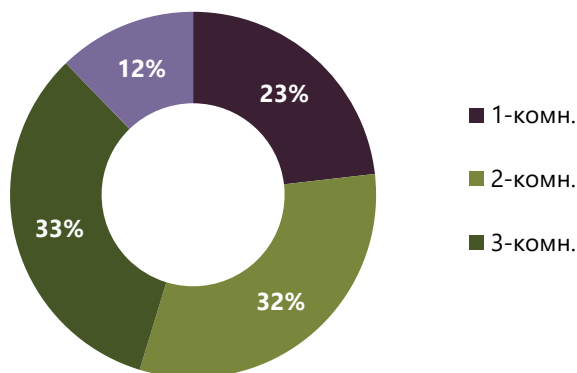
- 1-к – 44,1 кв.м.,
- 2-к – 66,1 кв.м.,
- 3-к – 96,7 кв.м.,
- 4+к – 180,1 кв.м.

Среднемесячный объем предложения на вторичном рынке, г. Киев 2019 г., тыс. квартир



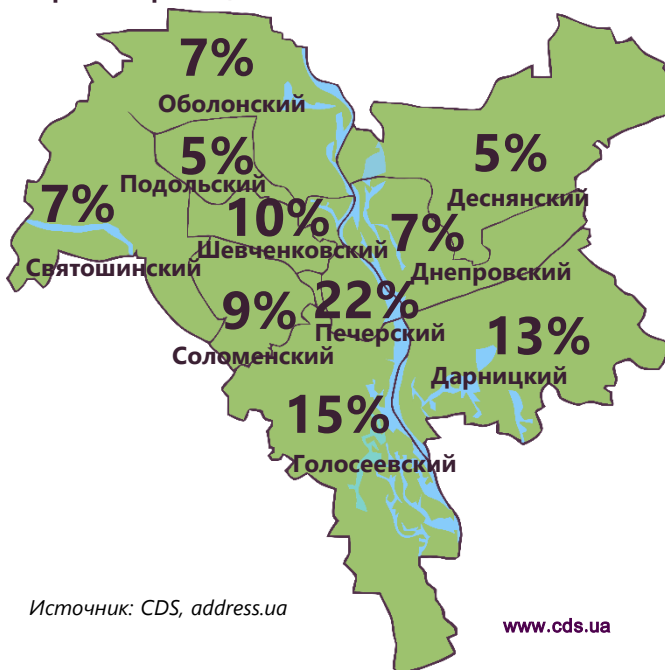
Источник: CDS, address.ua

Структура предложения на вторичном рынке по количеству комнат, г. Киев 2019 г.



Источник: CDS, address.ua

Географическая структура предложения на вторичном рынке, г. Киев 2019 г.



Источник: CDS, address.ua

# ИТОГИ 2019 ГОДА

## РЫНОК ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

### ЦЕНЫ

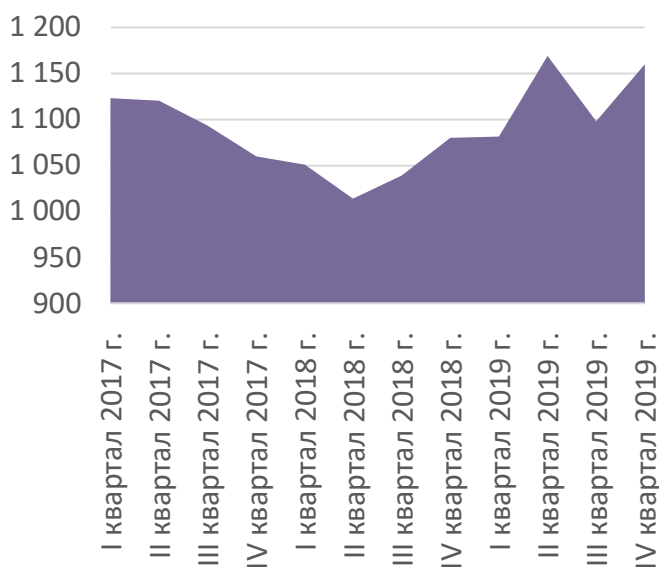
Медианные цены на недвижимость на вторичном рынке в 2019 году имели ярко выраженный сезонный характер, с тенденцией к росту. Так, общий рост цен составил 7,3%. Пик роста в 8% пришелся на 2 квартал 2019 года, после чего цены снизились практически до уровня начала года. В 4 квартале цена «квадрата» снова выросла, составив 1 160 \$/кв.м.

Динамик цен предложения квартир в зависимости от количества комнат была достаточно стабильной – наиболее высокая стоимость квадратного метра зафиксирована в многокомнатных квартирах, значительная часть которых представлена квартирами в центральных районах Киева. Между 1-комнатными, 2-комнатными и 3-комнатными квартирами установился ценовой паритет: медианная цена во всех категориях составила около \$1,1 тыс.

Интересной особенностью стал рост медианной цены за объект – рост средней площади совпал с ростом цен, что привело к увеличению медианной стоимости 1-комнатных квартир до \$51,1 тыс. (на 17%), 2-комнатных до \$78,3 тыс. (на 13%), 3-комнатных до \$107 тыс. (на 16%). Многокомнатные квартиры подорожали до \$262 тыс. (на 21%).

Медианная стоимость объекта на вторичном рынке на конец 2019 года составила \$86,7 тыс., увеличившись на 17%.

Динамика медианных цен на вторичном рынке жилой недвижимости г. Киев, 2017-2019 гг., \$/м<sup>2</sup>

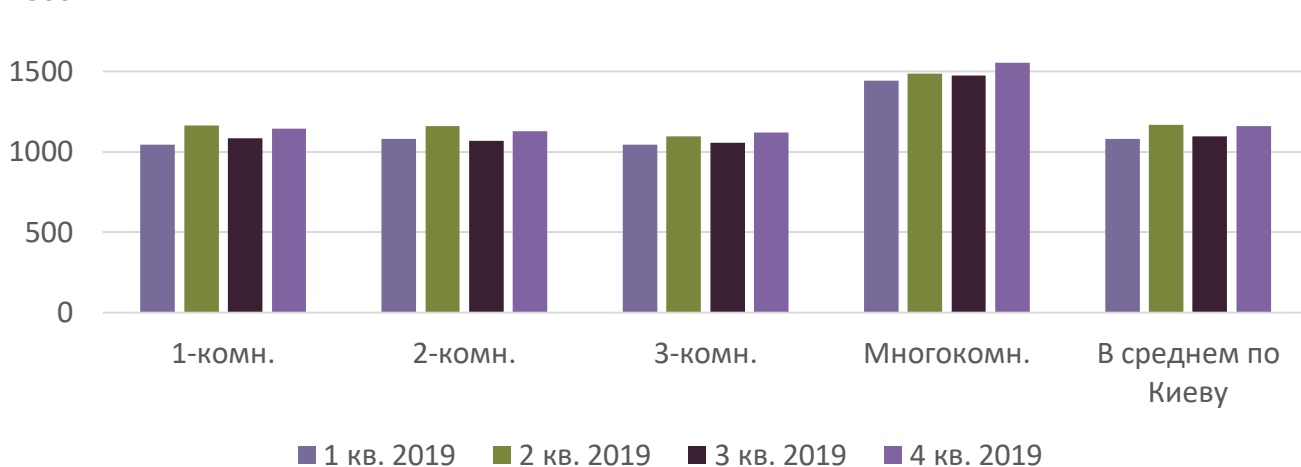


Источник: CDS, address.ua

Медианная цена на вторичную жилую недвижимость Киева в 2019 году выросла на 7,3%.

Динамика медианных запрашиваемых цен на первичном рынке жилой недвижимости, по типам квартир

г. Киев, 2019 гг., \$/м<sup>2</sup>



Источник: CDS, address.ua

# ИТОГИ 2019 ГОДА

## РЫНОК ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

### СПРОС

По данным министерства юстиции Украины, количество сделок купли-продажи, удостоверенных нотариусами в Киеве составило 41,2 тыс. В сравнении с 2018 годом количество сделок увеличилось на 17,5%.

За 2019 год на Киевском рынке недвижимости было подписано 41,2 тыс. договоров купли-продажи.

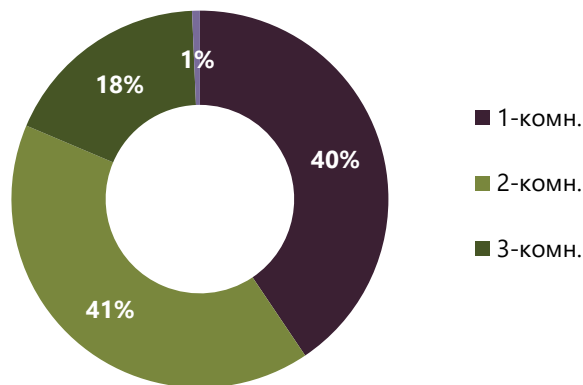
Структура спроса по количеству комнат не претерпела таких значительных изменений. Основной объем спроса в 2019 году пришелся на 1-комн. квартиры (40%) и 2-комн. квартиры (41%). По сравнению с предыдущими годами, спрос на 3-комн. квартир вырос до 18%, Всего 1% сделок пришелся на квартиры с 4 и более комнатами.

2-комнатные квартиры с минимальным отрывом заняли 1 место в структуре спроса.

Структура спроса по бюджету покупки в течение всего 2019 склонялся к наиболее бюджетной категории – до 30 тыс. Тем не менее, около половины спроса пришлось на 2 категории – от 30 до 50 тыс. и от 50 до 70 тыс. за квартиру. Спрос на более высокие ценовые категории остался незначительным – 8% в общей структуре спроса.

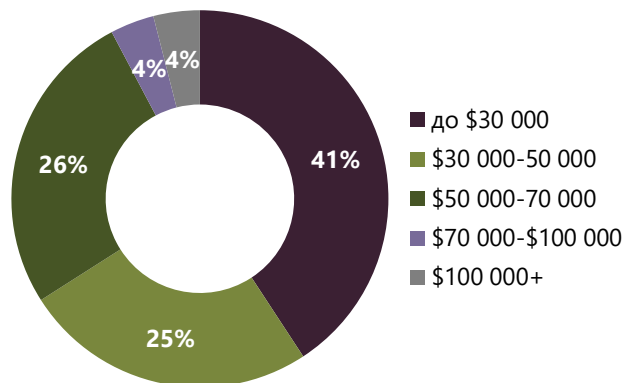
С точки зрения спроса по метражу квартиры, с начала года структура запросов значительно изменилась – если в начале года на малометражные квартиры (до 35 кв.м.) приходилось до половины запросов, то к концу года наибольшим спросом пользовались квартиры от 30 до 50 кв.м. и от 50 до 80 кв.м., что можно расценивать как позитивный тренд для продавцов. С учетом того, что данная тенденция особенно заметна в «высокий» сезон рынка, можно рассчитывать, что и в 2020 году спрос на более стандартные площади квартир останется высоким.

Структура спроса по количеству комнат, г. Киев, 2019 г.



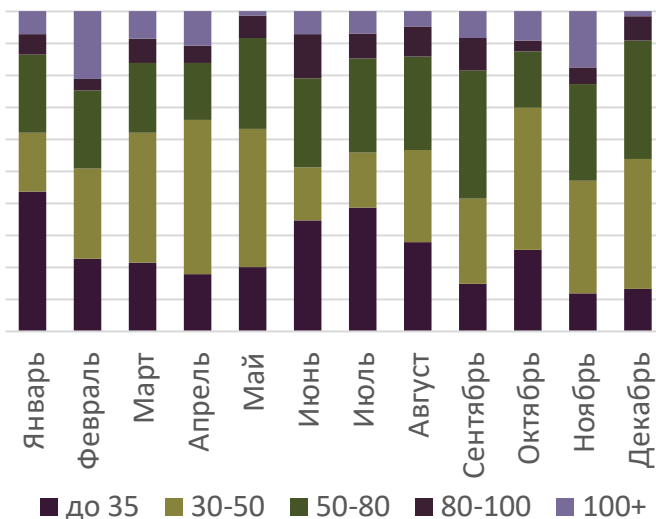
Источник: CDS, address.ua

Структура спроса по бюджету покупки, г. Киев, 2019 г.



Источник: CDS, address.ua

Динамика структуры запросов по площади объектов, г. Киев, 2019 г.



Источник: CDS, address.ua



# ИТОГИ 2019 ГОДА

## РЫНОК ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киевская область

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Основной объем предложения квартир на вторичном рынке жилой недвижимости приходится на 1-комнатные и 2-комнатные квартиры, совокупный удельный вес которых в структуре достигает 80%.

Объем предложения за 2019 год увеличился на 14% до 12,6 тыс. квартир, что составляет около 30% от объема предложения на рынке вторичной жилой недвижимости Киева.

В отличие от Киева, в Киевской области именно 1-комнатные квартиры остаются наиболее массовым и при этом ликвидным форматом недвижимости – наиболее высокая стоимость квадратного метра отмечается именно в 1-комнатных квартирах.

За 2019 год медианная цена квадратного метра на вторичном рынке Киевской области выросла на 14%.

Ценовая динамика на рынке вторичной жилой недвижимости Киевской области во многом формировалась теми же факторами, что и на киевском рынке, но была более равномерной – рост медианной долларовой цены составил 14% для всех типов квартир.

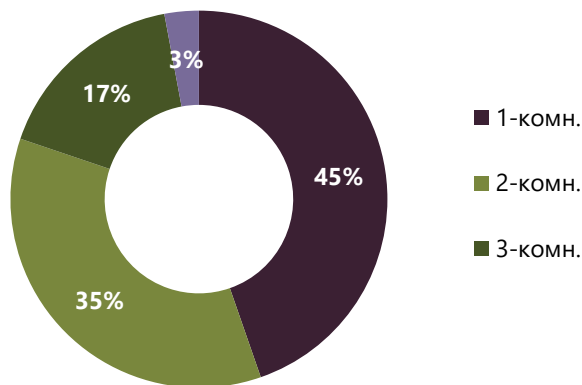
Если сравнивать с уровнем цен в столице, то цены на загородную недвижимость в многоквартирных домах на 45% ниже.

Рынок загородных коттеджей при этом испытывает нехватку спроса – при сравнимых объемах предложения на конец года, стоимость квадратного метра к концу 2019 года снизилась на 13,1% до 454 \$/кв.м.

На рынке вторичной жилой недвижимости на конец 2019 года к продаже предлагалось 12,6 тыс. квартир и 13 тыс. домов.

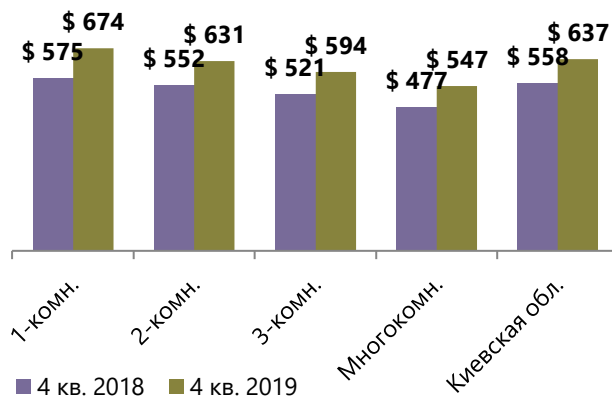
С точки зрения метража домов, наиболее массовая категория – дома от 100 до 200 кв.м., которые занимают 38% в структуре предложения. На втором месте – дома до 100 кв.м. (31%). На дома от 200 до 400 кв.м. приходится 22% предложения, в то время как просторные коттеджи площадью от 400 кв.м. занимают всего 9% в структуре предложения.

Структура предложения по количеству комнат, Киевская область, 2019 г.



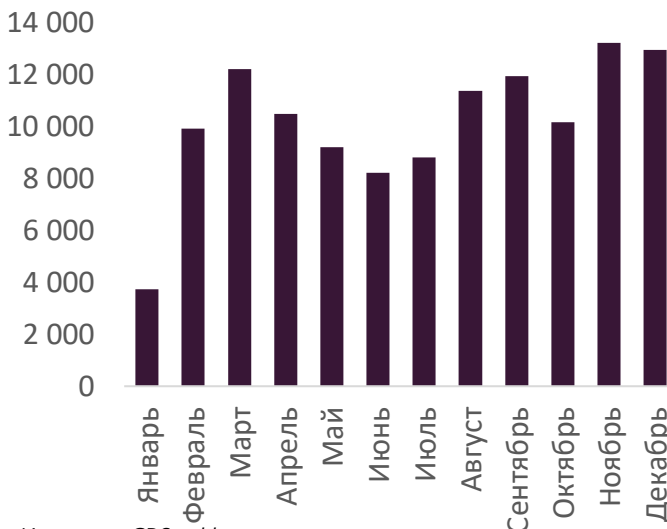
Источник: CDS, address.ua

Медианная цена за 1 кв.м. по типам квартир, Киевская область, 2019 г.



Источник: CDS, address.ua

Динамика объема предложения домов, Киевская область, 2019 г.



Источник: CDS, address.ua

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС

Структура рынка аренды в 2019 году выглядела следующим образом: 33,7% в структуре предложения приходилось на 1-комн. квартиры, 38,8% - на 2-комнатные квартиры. 3-комнатные квартиры занимали 20% в структуре предложения.

Медианная ставка аренды за объект в 2019 году выросла на 22% до \$700/мес. Медианная ставка аренды 1-комнатных квартир вплотную подобралась к отметке в \$500 в месяц, что можно рассматривать как сигнал восстановления уровня цен до уровня, предшествующего кризису 2013-2014 гг.

На конец 2019 года в Киеве в аренду предлагалось 21,9 тыс. квартир.

Исходя из структуры спроса, можно отметить определенный дисбаланс спроса и предложения – если в структуре предложения доминируют 2-комн. квартиры, то более половины спроса приходится на 1-комн. квартиры, в то время как арендовать 2-комнатную квартиру хотят около 33% потенциальных арендаторов. Хуже всего ситуация выглядит для 3-комнатных и многокомнатных квартир: на них приходится 27% предложения и всего 7% спроса.

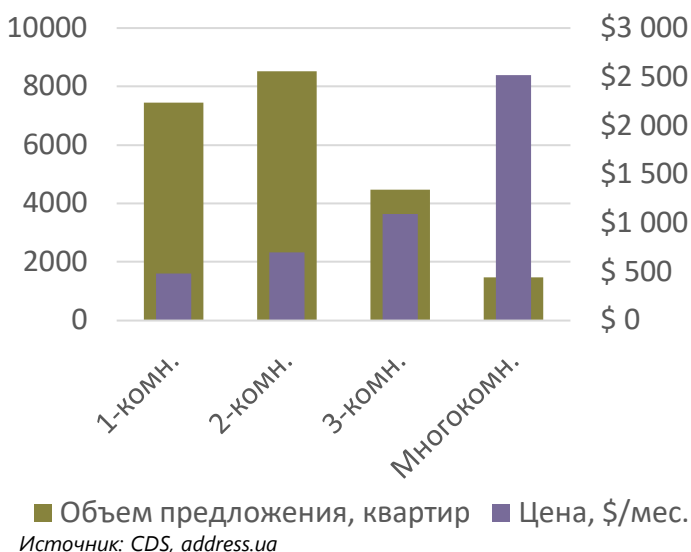
Более половины потенциальных арендаторов ищут квартиру до \$300/мес.

Значительный дисбаланс спроса и предложения наблюдается и в разрезе арендной ставки. Так, 39% запросов относятся к категории от \$100 до \$200 в месяц. Еще 22% к категории \$200-300 за квартиру в месяц.

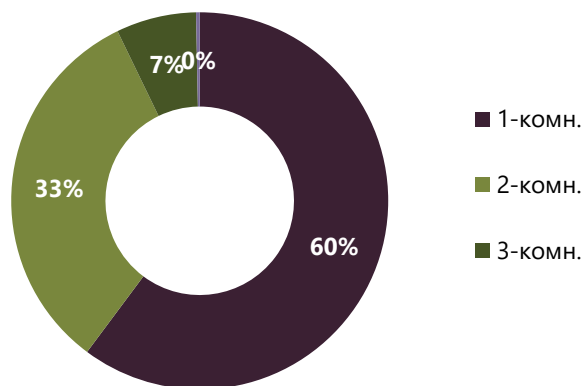
Вторая по популярности категория – от \$300 до \$400, на которую приходится 37% запросов. Со стороны предложения в эту категорию с определенным приближением попадают только 1-комнатные квартиры с ценой ниже среднерыночной.

Удельный вес квартир стоимостью от \$400 занимает менее 0,1% в структуре запросов.

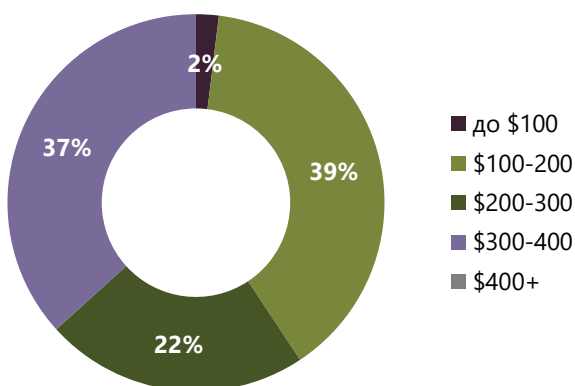
Структура и цена предложения на рынке аренды, г. Киев, декабрь 2019 г.



Структура спроса на аренду по количеству комнат, г. Киев, 2019 г.



Структура запросов по размеру рентной ставки, г. Киев, 2019 г.



# ИТОГИ I квартала 2020 ГОДА

## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

### НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За первые три месяца 2020 года рынок первичной жилой недвижимости пополнился 12 новыми объектами и 18 новыми очередями строительства. Совокупный прирост предложения в 1 кв. 2020 года составил 10,1 тыс. новых квартир

В 1 кв. 2020 года рынок первичной жилой недвижимости пополнился 10,1 тыс. новых квартир

В 1 кв. 2020 года на рынок не вышло ни одного комплекса эконом или премиум сегментов – структура нового предложения за этот период распределена между комфорт-классом и бизнес-классом в пропорции 1:3.

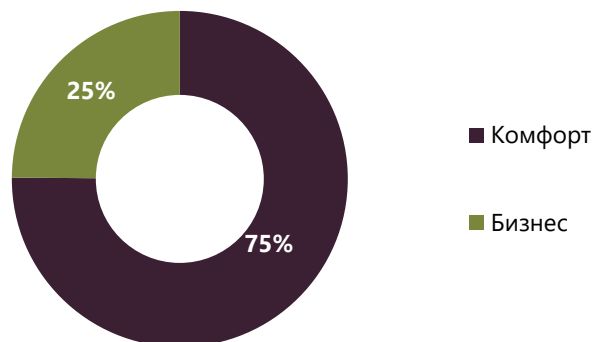
Динамика цен на рынке первичной жилой недвижимости сохранила тенденцию к росту – сильнее всего (на 20%) выросла медианная цена многокомнатных квартир. На втором месте – 2-комнатные квартиры с ростом цен в 10%.

За 3 месяца 2020 года, медианная цена на рынке первичной жилой недвижимости выросла на 7,6%.

Рынок вторичной жилой недвижимости оставался стабильным в течение всего 1 квартала 2020 года. Единственные изменения коснулись структуры спроса по площади квартиры – малометражное жилье, площадью до 35 кв.м. заняло 40% в структуре запросов.

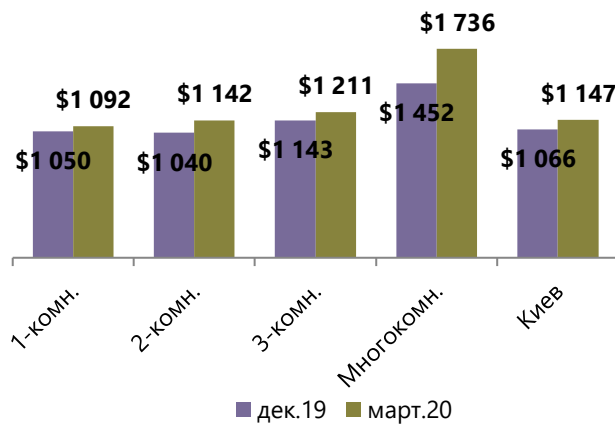
Цены на вторичную жилую недвижимость в 1 кв. 2020 года оставались стабильными

Структура нового предложения по классам, кол-во квартир, г. Киев, 1 кв. 2020 г.



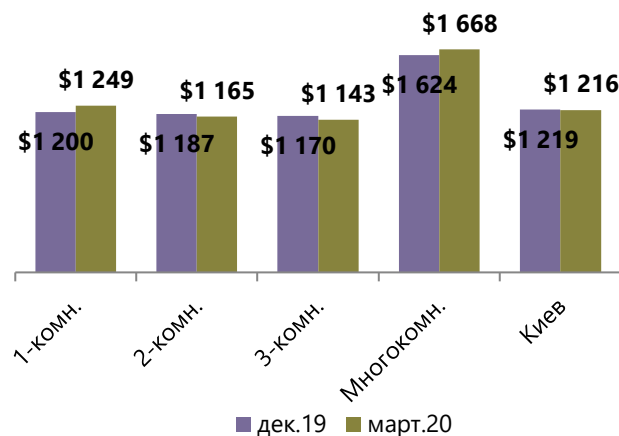
Источник: CDS, address.ua

Динамика цен на рынке первичной жилой недвижимости по типам квартир, г. Киев, 1 кв. 2020 г.



Источник: CDS, address.ua

Динамика цен на рынке вторичной жилой недвижимости по типам квартир, г. Киев, 1 кв. 2020 г.



Источник: CDS, address.ua