



## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

*«Сложившаяся ситуация на вторичном рынке была вполне прогнозируема - валютное ценообразование и фиксация долларовых цен по курсу 8-16 грн/\$ обусловили неконкурентоспособность большинства предложений квартир. Ситуация в 2016 году будет только усугубляться выводом на рынок инвестиционных квартир с первичного рынка, которые покупались также по более низкому курсу гривна/доллар.»*

*Стратегия «вернуть проинвестированные средства» вряд ли сработает в текущих условиях - долларские цены жилья продолжают падать на первичном рынке, соответственно, будут снижаться и на вторичном. Поэтому, 2016 год, вероятнее всего пройдет под девизом «успей продать».*

Ярослава Чапко,  
директор CDS



*«На вторичном рынке недвижимости Киева в 2016 году будет наблюдаться дальнейшая корректировка цен. Основной тенденцией года будет увеличение объемов первичного предложения при одновременном сокращении продаж, что повлечет за собой усиление ценовой конкуренции в обоих сегментах и снижение цен на вторичном рынке.»*

*Спрос на рынке недвижимости по-прежнему находится под давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации. Этот фактор сделает невозможным существенный рост цен на первичном рынке, а ценовые показатели вторичного рынка продемонстрируют дальнейшее снижение. Вследствие чего ценовой разбег между сегментами сократится с нынешних 30% до 15-20%.*

*Немаловажным остается фактор убыточности рынка. За 2015 год застройщики потратили на строительство больше, чем получили в итоге от продажи объектов. Этот факт может стать причиной негативных последствий, таких как остановка строительства, уход застройщиков с рынка, потерей денег покупателей, которые инвестировали на ранних стадиях. Следовательно, это может повлечь за собой увеличение интереса к вторичному рынку и укреплению данного сегмента».*

Максим Школьник,  
основатель и управляющий директор Address.ua

## ТЕНДЕНЦИИ

---

Значительное расширение предложения квартир на вторичном рынке Киева. На рынке появились предложения квартир в сданных новостройках, а также существенно возросло количество предложений в домах 2006-2010 годов постройки.

---

Концентрация спроса на бюджетном жилье. Более 50% поступающих запросов приходится на квартиры в бюджете до \$40 тыс.

---

Существенное снижение количества заключенных сделок. Количество сделок на вторичном рынке жилой недвижимости в 2015г. упало в 4 раза в сравнении с 2013г., и на 30% в сравнении с 2014г.

---

Практически полное отсутствие спекулятивных сделок в сегменте. Приобретение недвижимости в 95% случаях осуществлялось для собственного проживания, удельный вес инвестиционных сделок не превысил 5%.

---

Преобладание альтернативных сделок (продажа старой квартиры с одновременной покупкой новой, часто на первичном рынке) — такие сделки составили около 70% в общем объеме приобретений.

---



## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2015г. среднемесячный объем предложения на столичном рынке вторичного жилья составлял около 26 тыс. объектов, что на 40,5% больше, чем в 2014г.

В июле 2015г. на рынке был отмечен значительный рост предложения, объем представленных к продаже квартир составил около 39 тыс., что обусловлено появлением в продаже новых объектов, а также притоком на вторичный рынок квартир в сданных в эксплуатацию новостройках. В декабре 2015г. объем предложения находился на уровне около 24 тыс. квартир, что на 26% больше относительно декабря 2014г.

70% представленных на продажу квартир вторичного рынка сконцентрировано на правом берегу Киева, основной объем предложения на правобережье сосредоточен в трех районах – Голосеевском, Шевченковском и Печерском.

**+40,5%** - рост предложения на вторичном рынке жилья в 2015г.

В структуре предложения продолжают доминировать 2-к и 3-к квартиры: 33% предложения приходится на 3-к квартиры и 32% на 2-к квартиры. В 2015г. средняя площадь квартир, представленных к продаже, увеличилась на 1-3%, по отношению к показателям 2014г. Так, средняя площадь 1-к квартир составила 42 кв.м, 2-к – 63 кв.м. 3-к – 96 кв.м.

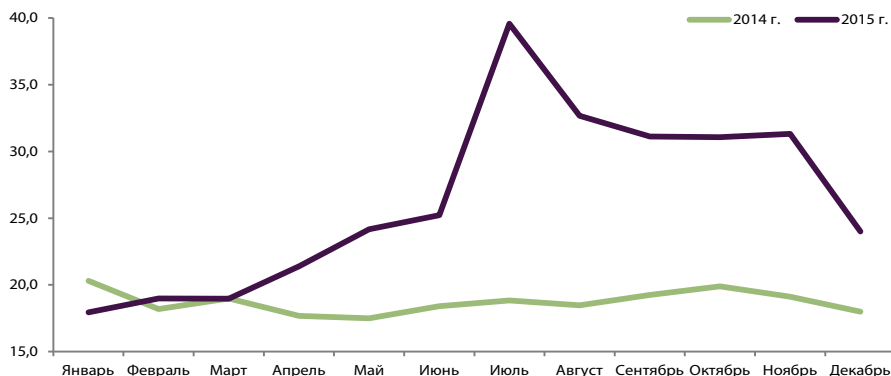
**2,5 млн. кв.м** - площадь квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке в 2015г.

На конец декабря 2015г. суммарная площадь выставленных на продажу квартир составила 2,5 млн. кв.м, что на 38% больше чем в декабре 2014г. В общем объеме предложения преобладали 2-к и 3-к комнатные квартиры, что составило 605 и 960 тыс. кв.м жилья соответственно.

**Дарницкий район - лидер по объему предложения квартир (15%)**

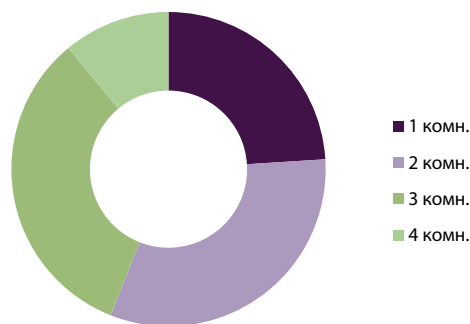
Сроки экспозиции квартир в 2015г. составляли в среднем около 3 месяцев. Минимальный срок экспозиции наблюдался для небольших 1-к и малогабаритных 2-к квартир. Среднее время экспозиции объектов на конец декабря 2015г. на вторичном рынке составило 110 дней, что на 11,3% ниже по сравнению с декабрем 2014г.

Среднемесячный объем предложения квартир на вторичном рынке жилой недвижимости Киева, 2014 - 2015 г.г., тыс.



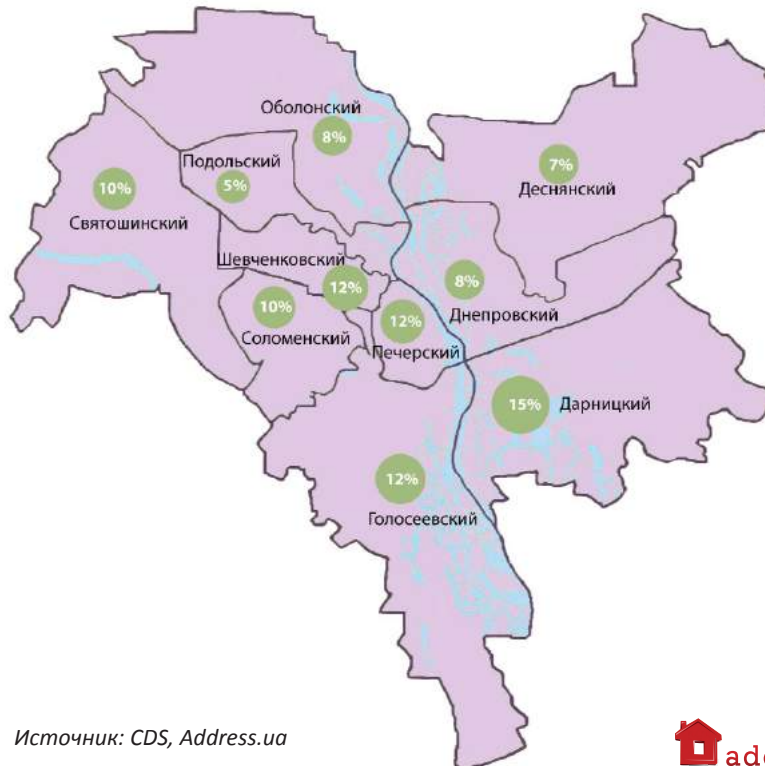
Источник: CDS, Address.ua

Структура предложения квартир на вторичном рынке жилой по количеству комнат, %



Источник: CDS, Address.ua

Структура предложения квартир на вторичном рынке жилой по районам Киева, %



Источник: CDS, Address.ua



**Наталья Комолова**  
Директор по развитию,  
City Development Solutions

«Существенное снижение среднего бюджета покупки для вторичного рынка - серьезный сигнал. На вторичном рынке преобладают квартиры большой площади, а малометражные квартиры - это предложение первичного рынка. Значит, продавцам придется пересмотреть цены, чтобы обеспечить продажу выставленных объектов».

## СПРОС

В 2015г. спрос на вторичном рынке жилья продолжил снижение. Количество интересующихся покупкой квартир сократилось более чем на 45% по сравнению с 2014г. Значительная девальвация гривны, негативно повлияла на покупательскую активность на рынке вторичной недвижимости, поскольку многие покупатели откладывали покупку жилья в ожидании снижения цен.

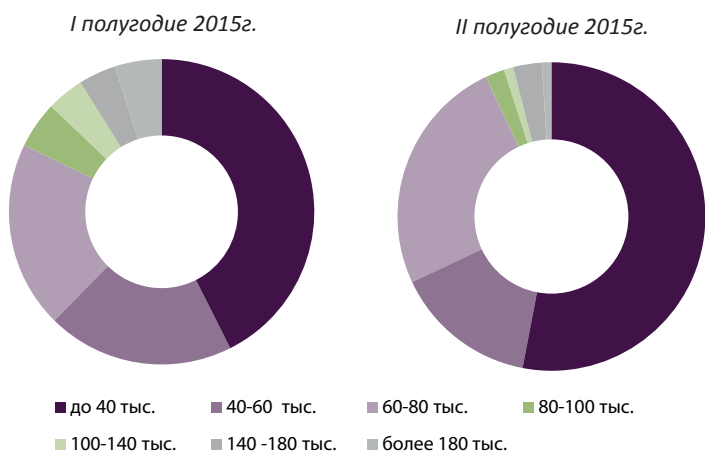
Падение спроса на вторичном рынке более существенно отразилось на показателях вторичного рынка, чем в первичном сегменте жилой недвижимости, так как инструмент рассрочки существует только на первичном рынке, и, кроме этого, против продавцов квартир сыграло валютное ценообразование и завышенные цены на вторичное жилье.

Застройщики, предлагающие квартиры в новостройках, активно практиковали в течение 2015г. различные программы рассрочки и скидки при первых признаках снижения спроса, а на вторичном рынке владельцы квартир предлагают квартиры по максимальной цене и не готовы идти на снижение цен.

Анализ динамики сделок и их ценовые показатели свидетельствуют, что реальная цена сделок в 2015г. в большинстве случаев была ниже изначально запрошенной - более 70% объектов вторичного рынка были реализованы с дисконтом от 10-20%.

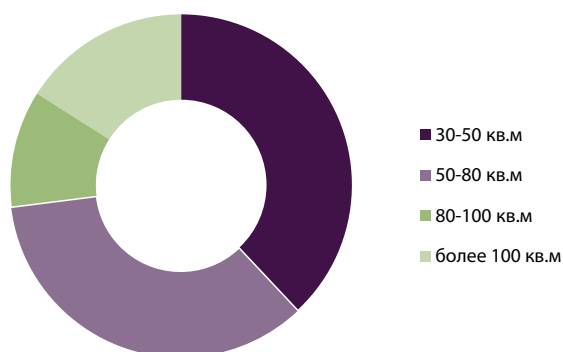
**Более 90% запросов на покупку жилья сконцентрировано в бюджете до \$80 тыс.**

### Структура запросов по стоимости объектов, %



Источник: CDS, Address.ua

### Структура запросов по площади объектов, %



Источник: CDS, Address.ua

Основной спрос на вторичном рынке жилья продолжает концентрироваться в наиболее дешевом сегменте – до \$40 тыс. При этом, количество запросов на приобретение недорогой квартиры постоянно росло в течение года.

Если в январе 2015г. запросы на покупку квартиры до \$40 тыс. составляли 41% в общем объеме спроса, то уже к декабрю их удельный вес вырос до 61%. За эту сумму можно было купить квартиру в старом жилом фонде площадью до 36 кв.м в спальнях районах Киева.

На конец 2015г. в 2 раза снизился спрос на приобретение квартир в бюджете более \$80 тыс. Запросы на покупку квартир стоимостью более \$140 тыс. в декабре месяце не превышали 2,5%, а еще в январе 2015г. доля таких запросов составляла 10%.

По-прежнему наиболее востребованными являлись квартиры площадью до 50 кв.м – около 40% запросов, 35% запросов приходилось на квартиры площадью 50-80 кв.м.

## ЦЕНОВАЯ ДИНАМИКА

В 2015 году снижение долларовых цен предложения квартир на вторичном рынке Киева продолжилось, причем более ускоренными темпами по сравнению с 2014 годом. Если в 2014 году продавцы неохотно снижали цены на квартиры, а по итогам 2014 падение цен составило всего 8,8%, то в 2015 году данный показатель достиг в среднем 19%, а средняя медианная цена предложения упала до \$1 316/кв. м. Цены реальных сделок были на 10-30% ниже объявленных, наибольший дисконт получали покупатели престижного жилья. Основными факторами снижения долларовых цен стали дальнейшая девальвация гривны, которая по итогам 2015 года оставила 53%, рост конкуренции со стороны первичного рынка, а также падение спроса на жилье.

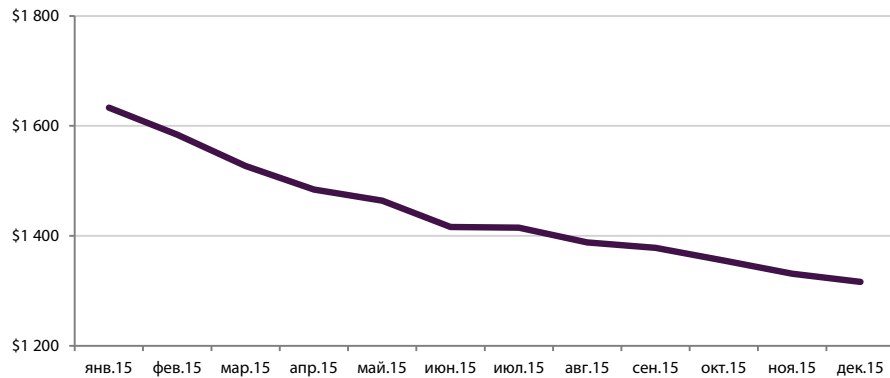
**Средняя цена квадратного метра предложения 2-к квартир превышает на 5,7% цену для 1-к и на 0,5% для 3-к квартир**

Ценовая динамика для квартир в зависимости от количества комнат была различной. Так, падение цен на 1-к квартиры составило по итогам года 23%, а для 2-х и 3-х комнатных квартир - -19% и -18% соответственно. Данный фактор отражает дисбаланс предложения и цен на рынке – наиболее ликвидные 1-к квартиры были наиболее переоценены продавцами, что и отразилось на более быстрых темпах падения цен.

**Средняя площадь квартир, предлагаемых на продажу, увеличилась на 1-3%**

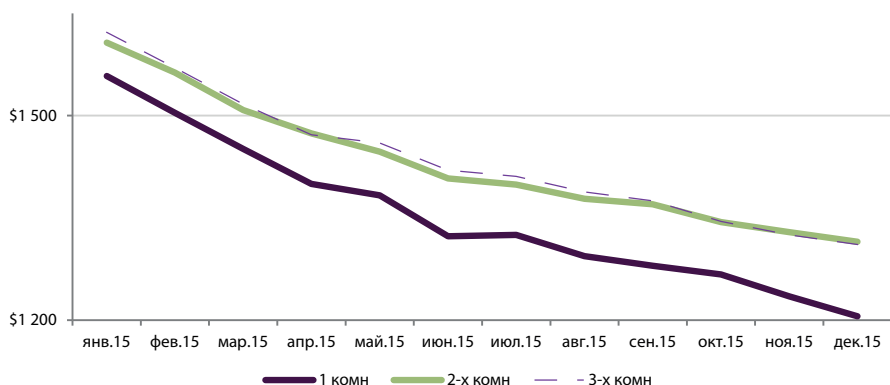
Цена предложения \$/объект снизилась в 2015 году на 20%, что на 1% превышает показатель падения цен в 2014г.. В целом, в зависимости от кол-ва комнат падение цен в пересчете \$/объект составило от 17% до 21%, что почти в 2 раза выше показателей 2014 года (от 8 до 13%). Средняя площадь квартир, предлагаемых на продажу, выросла, как благодаря вымыванию с рынка наиболее малометражных квартир в предыдущие годы, так и появлению предложения квартир в новостройках 2006-2009гг, периода, когда девелоперы старались максимизировать площадь квартир.

**Средняя медианная цена квадратного метра предложений квартир, январь-декабрь 2015г., \$ /кв.м**



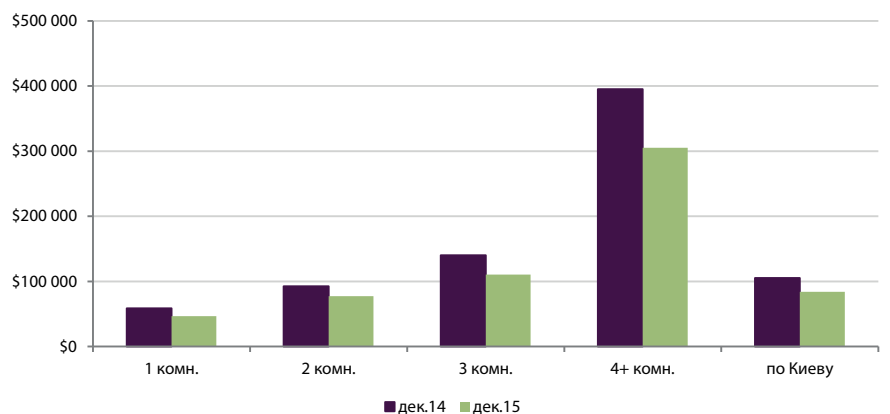
Источник: CDS, Address.ua

**Динамика медианных цен предложения квартир в зависимости от количества комнат, январь-декабрь 2015г., \$ /кв.м**



Источник: CDS, Address.ua

**Динамика медианных цен предложения, \$/объект, 2015г.**



Источник: CDS, Address.ua



**Алла Куценко**  
Директор по маркетингу,  
City Development Solutions

*«Для вторичного рынка жилья сейчас не самые лучшие времена. Слишком много объектов предлагается на рынке первичного жилья с более низкой ценой. Для того, чтобы гарантированно продать свое жилье в сжатые сроки, необходимо анонсировать цену продажи на 15-20% ниже аналогичных предложений на рынке».*

## ПРОГНОЗ

Усиление негативных экономических тенденций и снижение платежеспособности населения на фоне падения реальных доходов, приведут к дальнейшему спаду активности на рынке недвижимости и понижению цен на жилье.

Снижение цен произойдет в объектах старого фонда. К концу 2016г. на неликвидные квартиры в спальных районах можно ожидать падение цены до 15%. В тоже время качественное вторичное жилье дешеветь не будет, поскольку спрос на такое жилье будет оставаться достаточно высоким.

Умеренный прирост предложения, низкая вероятность его существенного накопления по причине несоответствия ожиданий продавцов в отношении стоимости их жилья и рыночной цены объектов.

Сохранение высокой доли продаж с дисконтом. Преимущественно будут происходить покупки жилья для удовлетворения насущных потребностей в решении жилищных вопросов, а не с целью извлечения прибыли.

