



ОСЕННИЕ ТЕНДЕНЦИИ. СЕНТЯБРЬ 2015 Г.
РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Киев



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

В международном рейтинге цен на жилье Украина попала в тройку лидеров по темпам обвала рынка, показав падение за год на 12%. Вряд ли украинцы, получающие доходы в национальной валюте, смогли ощутить этот обвал в полной мере, так как гривневые цены на новостройки выросли за последний год на 70-120%, а удельный вес иностранцев, приобретающих жилье в столице не превышает 5% в общем потоке покупателей. И тем не менее, для многих иностранных инвесторов такое «лидерство» - это серьезный сигнал, чтобы повременить с инвестициями в украинский рынок жилья.

Что это значит для нас - к сожалению, внешних инвестиций в жилые проекты вряд ли стоит ожидать в краткосрочной перспективе, соответственно, застройщики будут продолжать строить преимущественно за деньги покупателей, привлекая их низкой ценой и выгодной рассрочкой. Эти два ключевых фактора будут играть определяющую роль в развитии рынка в 2015-2016 гг.



*Ярослава Чапко,
директор CDS*

Новое предложение

Рынок первичного жилья продолжает пополняться новыми объектами. В конце лета-начале осени 2015 г. продажи открылись в 7 новых объектах, в результате предложение квартир первичного рынка увеличилось на 7% по сравнению с 1 полугодием 2015 г.

Общий объем предложения первичного рынка с учетом поглощения по состоянию на сентябрь 2015 года составил около 38,3 тыс квартир, а количество жилых комплексов с активными продажами достигло 199 объектов.

Среди новых объектов рынка столичного жилья, открывших продажи, жилые комплексы «Воздухофлотский квартал», «Шевченковский», «Delmar», «Галактика», «Варшавский микрорайон», «Верховина» и жилой комплекс по ул. Армянская, ба.

За 9 месяцев 2015 года открылись продажи в 19 новых объектах с совокупным предложением 7,2 тыс. квартир.

Новые объекты представлены преимущественно проектами эконом и комфорт классов. Их удельный вес в новом предложении составляет 63,4%. Остальные новострои позиционируются в бизнес классе.

Общий объем нового предложения насчитывает более 2,7 тыс. квартир. 5 из 7 новых жилых комплексов расположены на правобережной части Киева. Соответственно, распределение нового предложения между правым и левым берегом составило 75% / 25%.

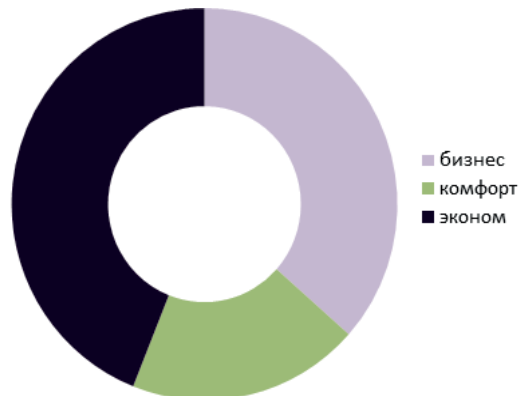
Новые проекты представлены, как небольшими жилыми «свечками» на 150 - 200 квартир, так и крупными многофункциональными проектами застройки. Например, в новом масштабном проекте «Варшавский микрорайон» первая очередь предполагает строительство 815 квартир эконом класса с объектами сервисной и коммерческой инфраструктуры.

Бюджетный сегмент продолжает удерживать 74% в структуре рынка первичного жилья Киева.

Выход нового предложения в январе-сентябре 2015 года не изменил структуру первичного рынка жилья столицы. На квартиры эконом и комфорт классов по-прежнему приходится 74% в общем предложении рынка.

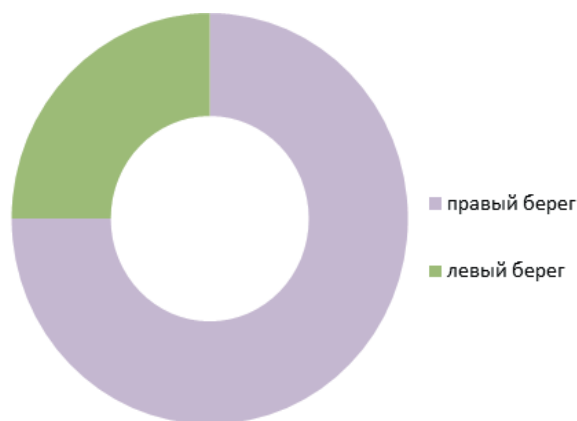
Преимум жилье постепенно теряет свои позиции за счет выхода проектов бизнес класса. Если в 2014 году на премиум сегмент приходилось около 6% рынка, и сегмент пополнился почти на 392 квартиры за счет открытия продаж в 3 новых проектах, то в 2015 году не появилось ни одного нового проекта премиум класса, в то же время в сегменте бизнес открылись продажи 3 объектах в общем объеме предложения 990 квартир. Как результат удельный вес премиум сегмента сократился почти до 4% в структуре рынка.

Структура нового предложения первичной жилой недвижимости Киева по классам, сентябрь 2015г., %



Источник: CDS

Структура нового предложения первичной жилой недвижимости Киева по расположению, сентябрь 2015г., %



Источник: CDS

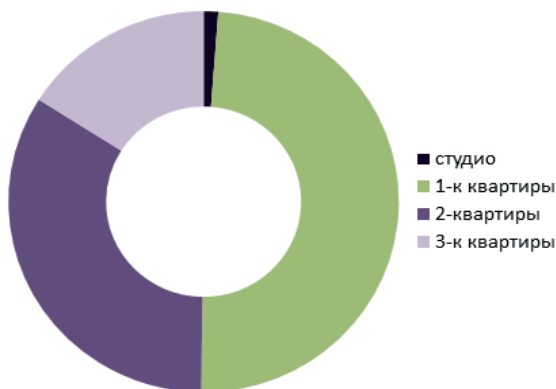
Структура рынка первичной жилой недвижимости по классам, сентябрь 2015г., %



Источник: CDS

Новое предложение (продолжение)

Структура нового предложения первичной жилой недвижимости Киева по кол-ву комнат, сентябрь 2015г., %



Источник: CDS

Среди нового предложения доминируют однокомнатные квартиры: их удельный вес в новых объектах составляет около 49% рынка. Двухкомнатные квартиры занимают почти 34% нового предложения, трехкомнатные — 16%. В структуре предложения квартир появился новый тренд - малометражные квартиры студии с объединенной кухонной и жилой зонами.

Если ранее студии проектировались в жилых домах класса эконом и комфорт, то уже в 2015 году студионачали проектировать и в объектах, позиционирующихся в классе бизнес. За последний год удельный вес квартир-студий в структуре предложения увеличился в 2 раза: если в 3 кв. 2014 г. их количество не превышало 0,6%, то уже к 3 кв. 2015 г. студии заняли 1,2% в структуре предложения.

Стремление застройщиков минимизировать площадь квартир подтверждается и текущим спросом. Основные запросы бюджетного сегмента приходится как раз на квартиры с минимальной площадью - 1-комнатные и квартиры студии.

Новый тренд рынка - появление квартир студий не только в бюджетном сегменте, а и в проектах бизнес класса.

Ценовая ситуация на рынке жилья в конце лета - начале осени не претерпела существенных изменений. Стабильность курса гривны/доллар обусловила отсутствие существенных колебаний цен предложения.

К осени размер скидок, широко рекламируемых застройщиками летом, снизился с 20-40% в июне-августе, до 5-10% в сентябре. Таким образом, при фактически стабильных ценах предложения, сохраняющимися в течение лета - начале осени, для покупателей возможности приобрести квартиру подешевле снизились.

Диапазон цен в новых проектах на правом берегу на момент открытия продаж в объектах варьируется от 11 900 грн/кв.м до 14 700 грн/кв.м в комплексах эконом класса, и от 16 800 грн/кв.м до 21 000 грн/кв.м. в комплексах бизнес класса.

Новые проекты в левобережной части Киева предлагаются по цене от 13 100 грн/кв.м до 18 500 грн/кв.м.



Алла Куценко
директор по маркетингу,
City Development Solutions

Застройщики стремятся к максимальному удешевлению проектов, как с точки зрения строительства и инженерии, так и с точки зрения будущего бюджета покупки.

Соответственно, площадь квартир, предлагаемых на продажу, постоянно уменьшается. Это касается не только проектов бюджетного сегмента, но и престижного жилья.

Появление квартир студий площадью от 18 до 28 кв м в проектах эконом класса позволяет минимизировать общий бюджет приобретения и уложиться в 350-450 тыс грн.

Такие квартиры раскупаются в первую очередь, как правило, не столько для собственного проживания, сколько как инвестиции и для последующей сдачи в аренду.