



ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ 2018 ГОДА

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев



## ТЕНДЕНЦИИ

---

В 2018 году киевский рынок жилой недвижимости пополнился 74 новыми проектами. Общее количество комплексов в продаже на конец года — 293.

---

Структура предложения значительно сместилась в сторону более престижных комплексов: на первое место по объему предложения вышли комплексы комфорт-класса.

---

Динамика цен в 2018 году была неоднозначной: несмотря на снижение цен во всех классах (кроме премиум-класса), в большинстве районов Киева цены выросли.

---

Несмотря на высокую конкуренцию, продолжился умеренный рост цен. На текущем этапе предпосылки к системному снижению стоимости жилья в Киеве отсутствуют.

---

Качественные изменения нового предложения отражают рост потребности покупателей в современном и комфортном жилье.

---



### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Продолжая тенденции предыдущих лет, киевские девелоперы продолжают выводить новые проекты на рынок. Так, если на начало года квартиры предлагались в 255 новостройках, то в ноябре-декабре 2018 эта цифра увеличилась до 293 комплексов, или на 15%. При этом, с начала года появилась информация о 74 новых ЖК, большая часть которых уже открыли продажи. Пока команда CDS подсчитывает общее количество квартир и структуру нового предложения, предлагаем обратить внимание на структуру рынка по статусу объектов. По состоянию на начало декабря, помимо 293 комплексов, ведущих продажи, еще 32 ЖК готовились к открытию продаж в ближайшее время, а 51 комплекс находится в проекте. При этом в открытых источниках имеется информация о 272 проданных комплексах, квартиры в которых следует искать уже на вторичном рынке. Помимо 25 отмененных проектов, на 40 площадках строительные работы заморожены, и еще в 14 временно приостановлены продажи.

**Структура рынка по статусу объекта, комплексов**

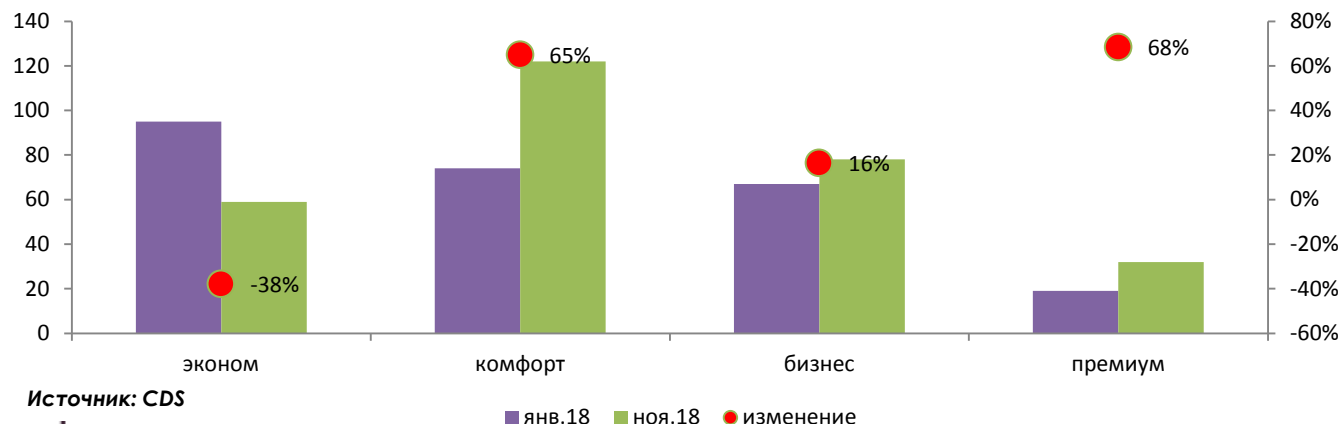


Источник: CDS

### Комфорт-класс занял 1-е место по количеству комплексов (42% в структуре предложения).

Увеличение объема предложения в 2018 году сопровождалось значительными изменениями в структуре предложения по классам. Вырос удельный вес комплексов комфорт-класса и премиум-класса, увеличилось количество комплексов бизнес-класса. При этом на 38% уменьшилось количество комплексов эконом-класса, как за счет завершения продаж в части комплексов, так и за счет того, что девелоперы позиционируют большинство своих новых комплексов в комфорт классе.

**Изменения структуры предложения по классам с начала года**



Источник: CDS

## ЦЕНЫ

Предварительные данные по уровню средневзвешенных цен показали снижение во всех классах, кроме премиум-класса. Сильнее всего цены снизились в ЖК бизнес-класса (на 7,7%), на 2,9% и 2,1% снизились цены в комплексах эконом- и комфорт-классов соответственно.

### Динамика средневзвешенных цен по классам, январь-ноябрь 2018

Класс жилья	Средневзвешенная цена, январь 2018, (грн/м <sup>2</sup> )	Средневзвешенная цена, ноябрь 2018, (грн/м <sup>2</sup> )	Изменения с начала года, %
Эконом	18 423	17 891	-2,9%
Комфорт	23 986	23 493	-2,1%
Бизнес	43 980	40 600	-7,7%
Премиум	67 442	71 606	+6,2%

Источник: CDS

## Несмотря на снижение цен по классам, в большинстве районов Киева гривневые цены значительно выросли.

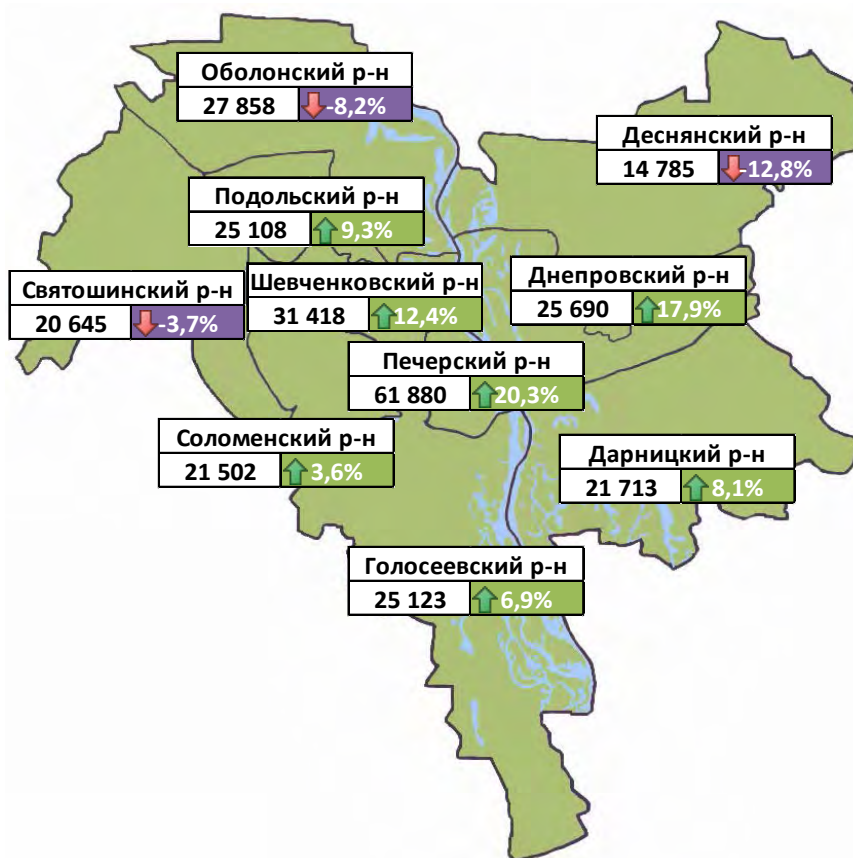
### Динамика средневзвешенных цен по районам, январь-ноябрь 2018, грн/м<sup>2</sup>

Гривневые цены в большинстве районов Киева выросли, что обусловлено как позитивными ожиданиями участников рынка, так и изменениями в структуре предложения.

Уменьшение количества комплексов эконом-класса на фоне роста объема предложения во всех остальных классах послужило причиной необычной ценовой тенденции.

В целом, можно уверенно говорить об органическом росте цен на столичную недвижимость, который скорее всего подтвердится данными за декабрь. Продолжается умеренная восходящая динамика цен, зафиксированная еще в 2017 г.

Тем не менее, специалисты CDS ожидают традиционного снижения цен в начале первого квартала 2019 г., связанного с новогодними акциями и распродажами, которые уже подтвердили свою эффективность в предыдущие годы.



Источник: CDS