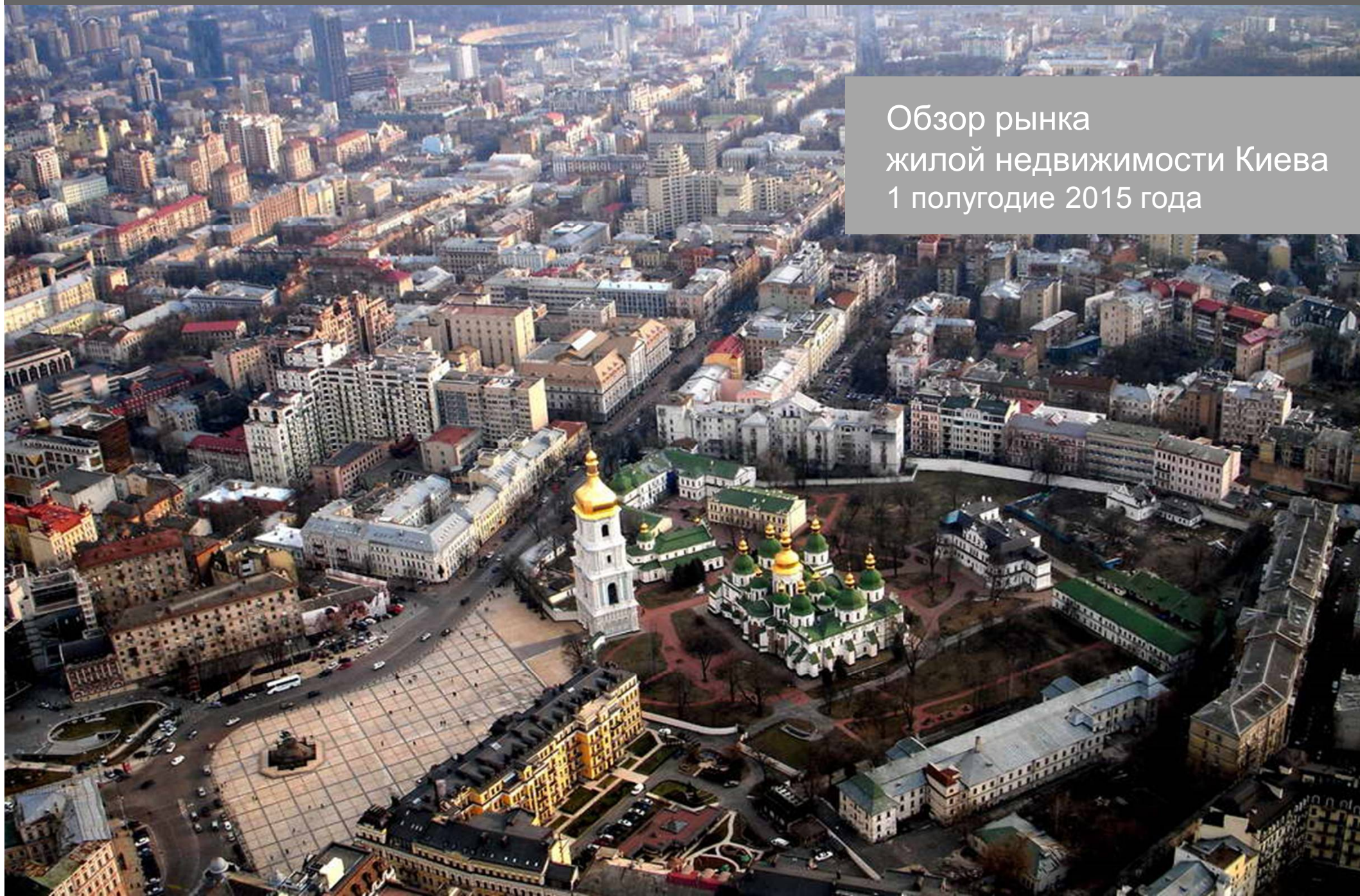


Обзор рынка
жилой недвижимости Киева
1 полугодие 2015 года



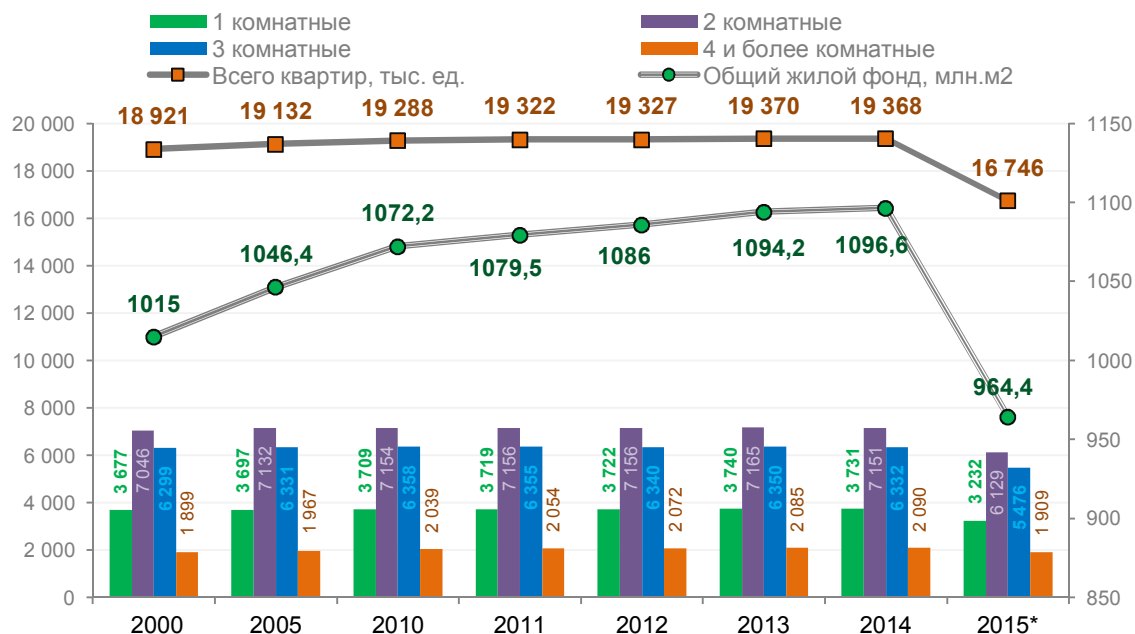
Совокупный жилой фонд Украины

По состоянию на 1 января 2015 года, согласно официальным материалам Государственной службы статистики, **жилой фонд Украины** составлял **964,4 млн. м²** (без учета АР Крым, Севастополя, частично зоны проведения АТО) и насчитывал в натуральном выражении **16,7 млн. квартир**. Среднее значение общей **площади квартиры** в Украине составляет **57,59 м²**.

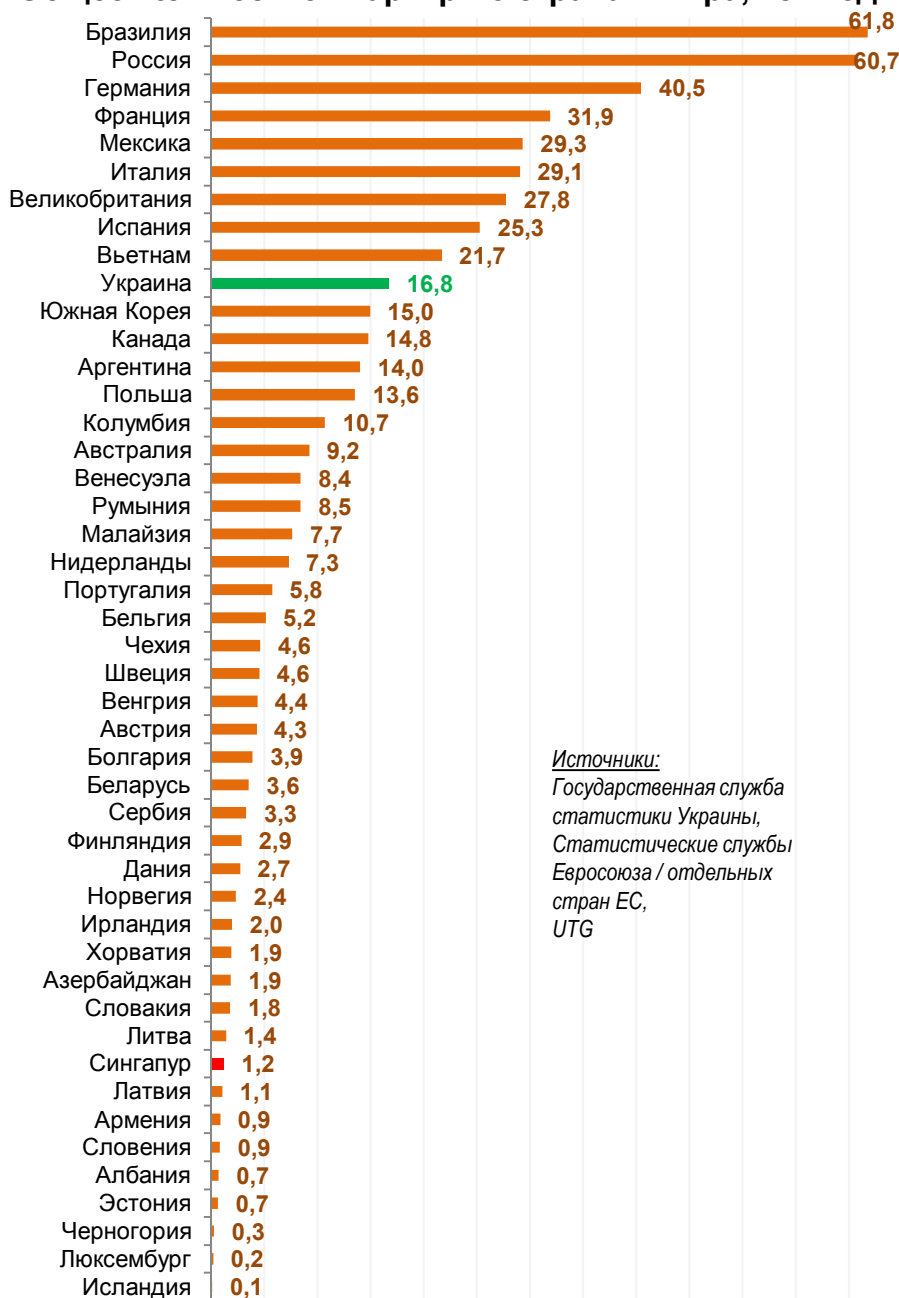
В целом жилой фонд Украины по количеству комнат распределяется следующим образом: **19,3%** - однокомнатные, **36,6%** - двухкомнатные, **32,7%** - трехкомнатные, **11,4%** квартир имеют четыре или более комнат.

При этом, **в эксплуатации находилось 59,2 тыс. ветхих и аварийных домов** (~0,5% от всего жилого фонда), в которых проживает 89,7 тыс. человек.

Динамика совокупного жилого фонда Украины в 2000-2015 (на начало года), млн. м², тыс. квартир



Общее количество квартир по странам мира, млн. ед.



Источники:
Государственная служба
статистики Украины,
Статистические службы
Евросоюза / отдельных
стран ЕС,
UTG

Принято в эксплуатацию жилья

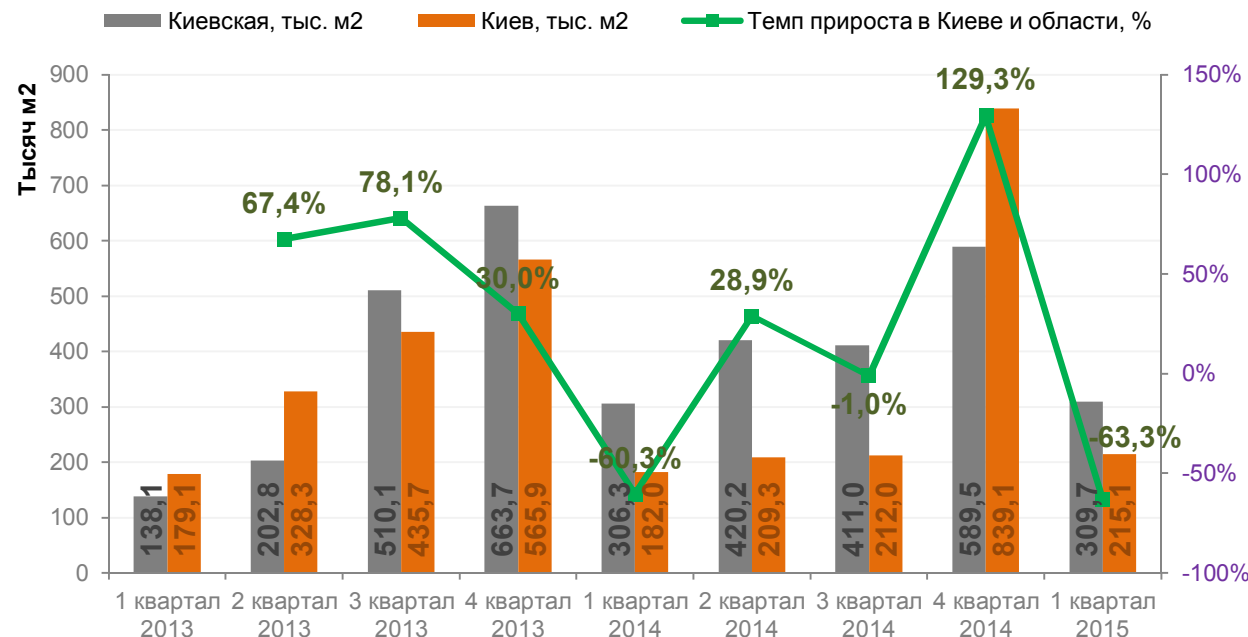
Среди регионов Украины по объемам принятого в эксплуатацию жилья по итогам 2014 года **Киев (1 442 тыс. м2)** и **Киевская область (1 727 тыс. м2)** совокупно заняли около трети (32,5%) всего введенного жилья в стране (9,741 млн. м2). По сравнению с 2013 годом (9,949 млн. м2 без учета АРК и г.Севастополь), результат Украины сократился на -2,1% или на 208 тыс. м2.

В 2014 году объем введенного в эксплуатацию жилья в **Киеве сократился** на -4,4% или на -66,7 тыс. м2 (за 2013 год в Киеве было введено 1 509 тыс. м2), в то время как прирост в **Киевской области** составил +14,0% (или +212,3 тыс. м2) относительно аналогичного периода 2013 года (фактическое значение 1 514,7 тыс. м2) – **новый годовой рекорд**.

Характерной особенностью ввода в эксплуатацию жилья по кварталам года является крайняя его неравномерность с существенным увеличением к концу года.

При этом, **жилищное строительство** столицы и области **наращивает обороты**: по итогам **1 квартала 2015** году в **Киеве** принято в эксплуатацию 215,1 тыс. м2 жилья, что **на +18,2% больше**, чем в 1 квартале 2014 (181,9 тыс. м2) и **на +20,1% больше**, чем в 1 квартале 2013 (179,1 тыс. м2), а в **Киевской области** – 309,7 тыс. м2, что **на +1,1%** и **на +124,2%** больше результатов 2014 года (306,3 тыс.м2) и 2013 года (138,1 тыс.м2) соответственно.

Объемы принятого в эксплуатацию жилья в Киеве и Киевской области по кварталам 2013-2015 годов



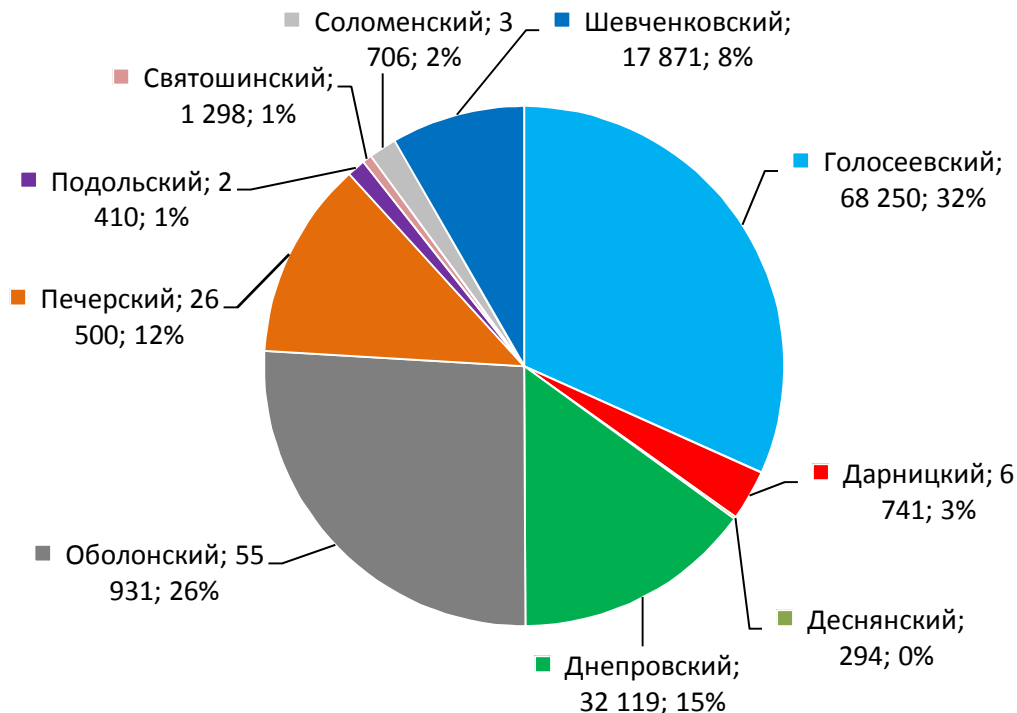
Источники:
 UTG,
 ГУ статистики Киева,
 ГУ статистики Киевской области,
 Государственная служба
 статистики Украины,

Структура принятого жилья по районам города

В структуре принятого за 1 квартал 2015 года в эксплуатацию жилья преобладают **Голосеевский** (благодаря достройке секций в ЖК «Лико Град», «Венеция», жилого дома на пр. Ак. Глушкова от ХК «Киевгорстрой») и **Оболонский** районы (введен в эксплуатацию очередной дом в ЖК «Яскравий»).

До конца года ожидаются к введению масштабные жилые комплексы в Дарницком районе Киева.

Структура введенного жилья в разрезе административных районов в 1 квартале 2015 годов, м2



Распределение по количеству комнат

Тенденции 2013-2015 годов демонстрируют ярко выраженный **тренд к сокращению количества комнат** во введенных в эксплуатацию **квартирах** г. Киева и их общей **площади**.

Так, **средняя площадь** квартир **сократилась с 89,2 м2 в 2013 году до 71,9 м2 в 1 квартале 2015 года**.

В структуре квартир **однокомнатные** квартиры (1320 шт. или **49,1%**) **существенное преобладают** над двух- (723 шт. или 26,9%) и трехкомнатными (536 шт. или 19,9%).

Структура принятых в эксплуатацию квартир по количеству комнат в 1 квартале 2014 года, шт, %

Год / Комнаты	1Q 2013		1Q 2014		1Q 2015	
	Квартир, штук	Средняя площадь, м2	Квартир, штук	Средняя площадь, м2	Квартир, штук	Средняя площадь, м2
1 комната	579	50,3	1117	47	1320	45,8
2 комнаты	744	77,5	473	75,3	723	69,9
3 комнаты	501	112,2	470	111,5	536	101,9
4 комнаты	112	203,8	80	208,2	47	164,5
5 и более комнат	17	493,4	41	489,6	44	351,3
ВСЕГО:	1953	89,2	2181	81,3	2690	71,9

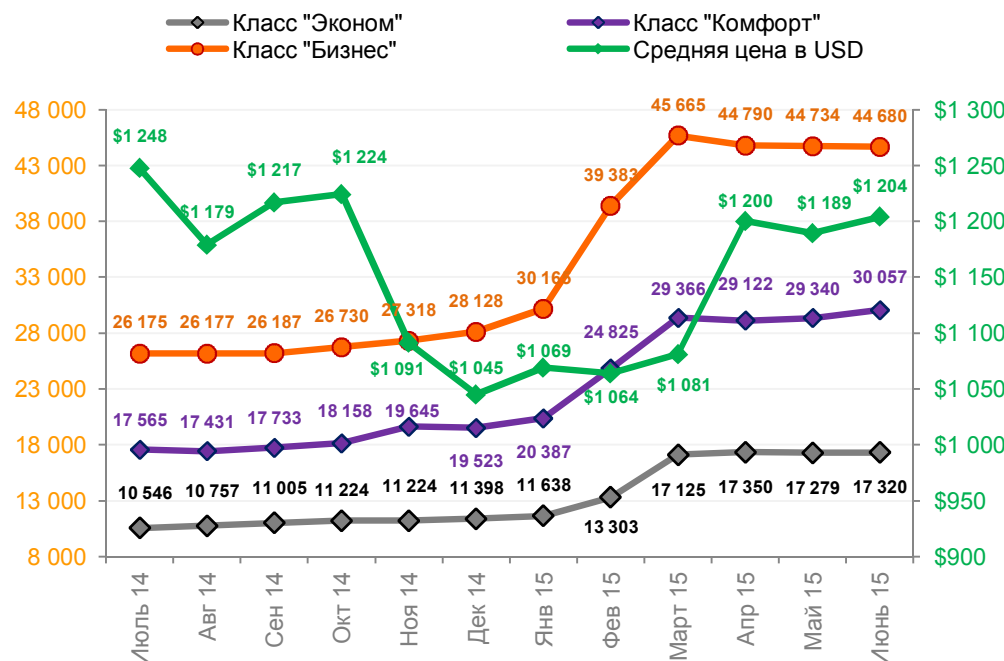
Источники: UTG,
ГУ статистики Киева

Цена предложения квартир на первичном рынке

Средняя цена 1м2 на рынке первичной недвижимости на начало июля 2015 года номинированная в гривнах составила **25285 грн** и продемонстрировала за год **рост** из-за изменения обменного курса USD к UAH на +10 280 грн за 1м2 (или **+68,5%**), а цена номинированная в долларах США составила **\$1240 за 1м2** снизившись за год на \$71 (или **-5,6%**) за 1м2.

Из-за непрогнозируемых колебаний курса национальной валюты киевские застройщики отказываются от фиксирования льготных курсов, трансформируют программы рассрочки - повышают % первого платежа, сокращают максимальную продолжительность, на место беспроцентной рассрочки внедряют процентный кредит от застройщика.

Цены предложения квартир по месяцам, USD, UAH за 1м2

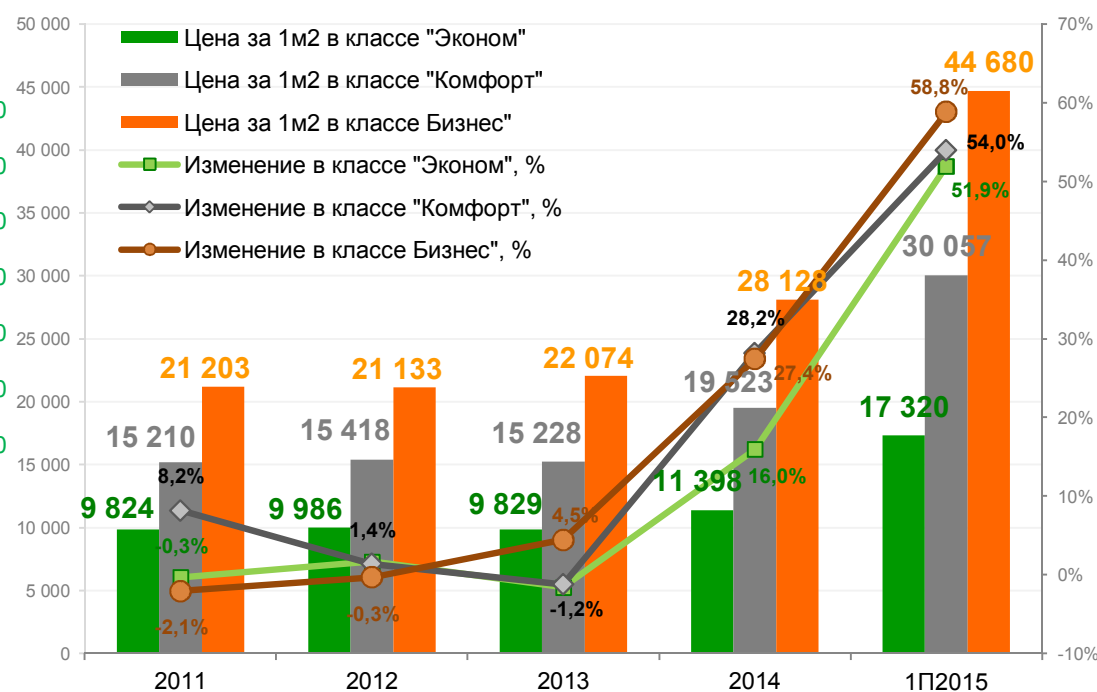


Цена предложения первичного рынка по классам

Для повышения лояльности и поддержания приемлемого спроса застройщики готовы рассматривать индивидуальные и предлагать сезонные скидки, стимулируют полную выплату стоимости квартиры за собственные средства.

В разрезе классов на рынке новостроек средние цены на лето 2015 года составляют: **17 320 грн** (+6 887 грн или +66,0% к результатам июня 2014) за 1м2 в классе «**эконом**», **30 057 грн** (+12 306 грн или +69,3%) за 1м2 в классе «**комфорт**», **44 680 грн** (+18 311 грн или +69,4%) за 1м2 в классе «**бизнес**».

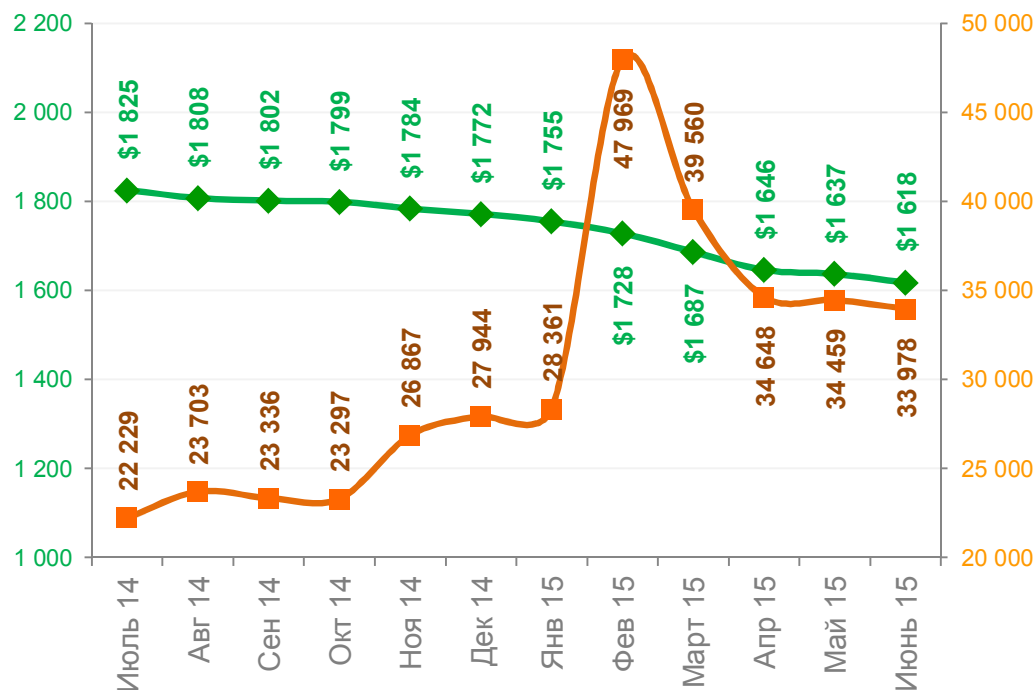
Средние цены предложения квартир по классам на первичном рынке в 2010-2014 годах, UAH за 1м2



Цена предложения квартир на вторичном рынке

Доминирующей валютой на вторичном рынке недвижимости Украины является доллар США и предложение номинировано / привязано к этой валюте. В период девальвации гривны стоимость жилья резко возросла, а платежеспособный спрос оказался не готовым к столь галопирующим изменениям национальной валюты - количество реальных сделок сократилось: финансовые, экономические, политические кризисы значительно повышают риски, сокращают покупательскую способность населения, заставляют его отказываться от дорогостоящих покупок, занимать выжидательную позицию.

Цена предложения квартир на вторичном рынке по месяцам, USD, UAH за 1м2

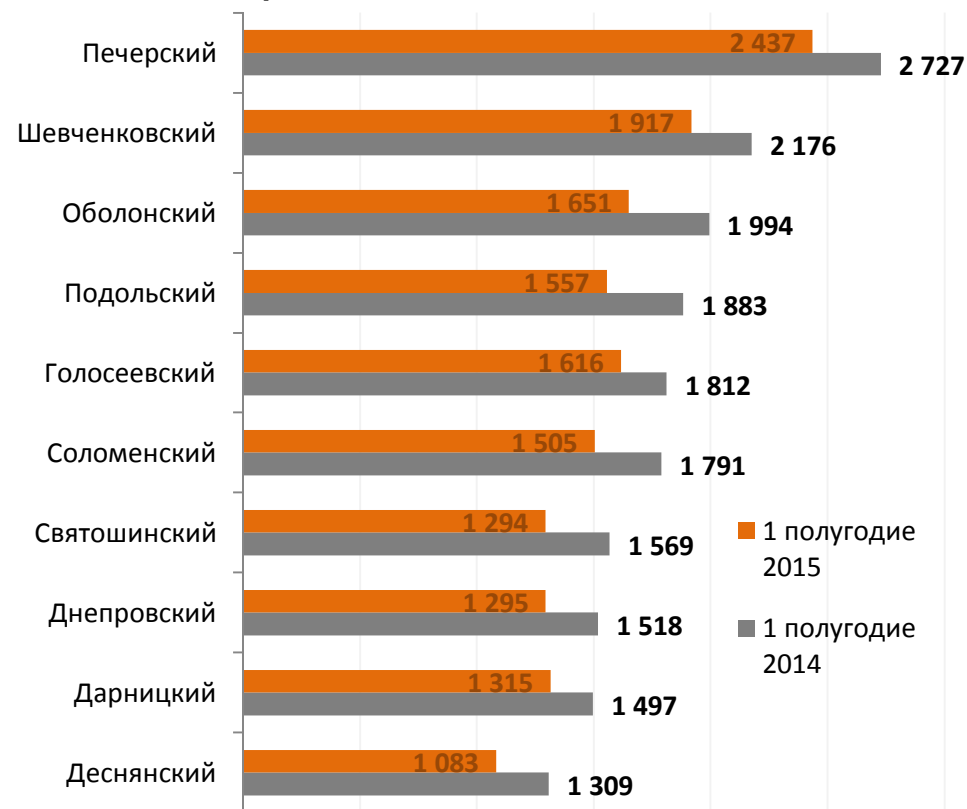


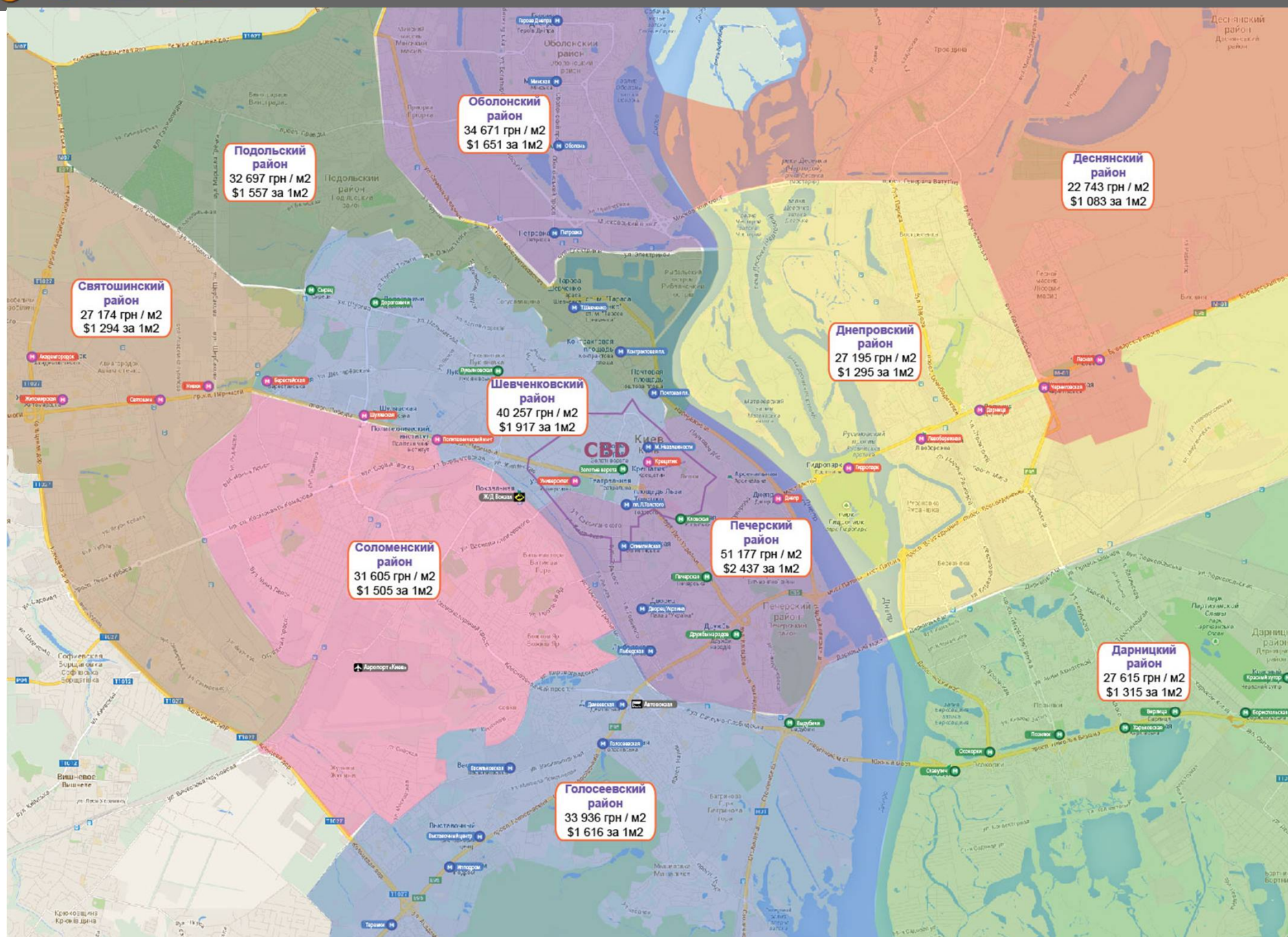
Цена предложения квартир по районам

Несмотря на **снижение** на протяжении года средней стоимости за 1 м2 номинированной **в долларах на -11,2%** (или в абсолютном выражении на **-\$207**) **до \$1618**, средняя цена **в гривнах увеличилась** с лета 2014 по лето 2015 на **11 750 грн** (или **+53,9%**) **до 33 978 грн** за 1 м2.

Аналогично изменились цены и по отдельным районам г.Киева – падение стоимости в долларах США коснулось всех районов города (от - \$182 в Дарницком до - \$343 в Оболонском) и их существенный рост в национальной валюте.

Цена предложения квартир на вторичном рынке по районам Киева, USD за 1м2



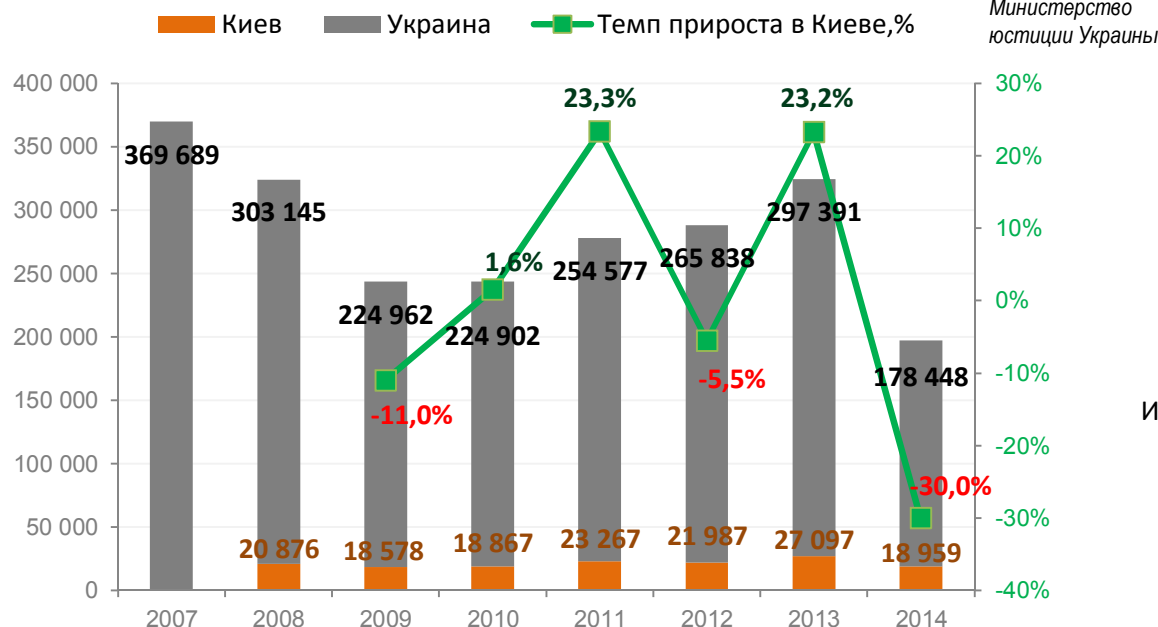


Спрос

По результатам 2014 года, согласно данных Министерства юстиции, в Украине частными и государственными нотариусами было **заключено 178 448 договоров купли-продажи** квартир и жилых домов. По сравнению с 2013 годом (281 200 договоров без АРК и Севастополя) количество сделок **сократилось на -36,5%** или на 102 752 договора в абсолютном выражении.

Снижение объемов **продаж** жилой **недвижимости** затронуло **все области** Украины без исключения. Наибольшее падение среди регионов Украины наблюдалось в областях проведения АТО - Луганской (-72,1%) и Донецкой (-62,7%), а также Житомирской (-39,0%) областях. **Наименьшее падение** характерно для **Львовской** (-17,5%), **Киевской** (-18,1%), **Полтавской** (-21,3%) и Черниговской (-23,2%) областей.

Количество договоров купли-продажи и динамика их изменения в Киеве и Украине за 2008-2014 годы



Количество заключенных договоров купли-продажи по регионам Украины за 2013-2014 годы



Количество договоров купли-продажи в регионах Украины по полугодиям 2012-2014 годов

	1 полугодие 2012 года	2 полугодие 2012 года	1 полугодие 2013 года	2 полугодие 2013 года	1 полугодие 2014 года	2 полугодие 2014 года
Винницкая	2 473	4 065	2 680	5 123	2 106	3 321
Волынская	1 145	1 824	1 371	2 456	992	1 478
Днепропетровская	9 101	15 002	10 961	17 686	7 848	10 764
Донецкая	13 758	21 271	14 405	22 254	8 613	5 051
Житомирская	2 043	3 600	2 448	4 568	1 694	2 586
Закарпатская	1 090	1 806	1 245	2 341	978	1 460
Запорожская	4 698	6 837	4 598	7 776	3 599	4 410
Ивано-Франковская	1 327	2 052	1 485	2 499	1 110	1 507
Киев	8 896	13 091	10 634	16 463	7 696	11 263
Киевская	4 304	8 447	5 555	9 396	4 708	7 532
Кировоградская	2 081	3 825	2 466	4 624	1 821	2 960
Луганская	5 825	9 709	5 945	9 761	3 678	697
Львовская	3 496	5 992	3 907	6 650	3 916	4 797
Николаевская	2 753	4 269	2 627	4 697	2 105	2 757
Одесская	3 929	8 775	5 407	9 522	4 117	5 711
Полтавская	3 476	5 634	3 932	6 186	3 382	4 582
Ровенская	1 371	2 544	1 545	3 052	1 361	1 968
Сумская	2 491	4 190	2 586	4 214	2 001	2 824
Тернопольская	1 060	1 744	1 226	2 320	991	1 447
Харьковская	8 873	13 719	8 406	15 627	7 033	9 631
Херсонская	1 998	3 577	2 283	4 064	1 594	2 690
Хмельницкая	2 391	3 753	2 487	4 081	1 967	2 681
Черкасская	2 768	4 789	2 839	5 155	2 362	3 383
Черновицкая	989	1 658	1 194	2 122	988	1 423
Черниговская	2 381	4 107	2 210	4 121	2 018	2 847
Украина (без АРК)	250 997		281 200		178 448	

Источники:
Министерство юстиции Украины,
UTG

Структура спроса на рынке недвижимости

2014 год ознаменовался доминированием первичного рынка недвижимости, внедряющего для поддержания активности и приемлемых темпов продаж разнообразные «акции лояльности», направленные на смягчение изменившегося курса гривны относительно доллара США и оживления покупательского спроса.

Однако, 1 полугодие 2015 года повысило недоверие населения к новостройкам: в условиях спада экономики и недостаточности капиталов резко увеличиваются риски затягивания строительства объектов и возможности недостроев и среди потенциальных покупателей **преобладает желание покупки жилья в сданных домах или новостройках с высокой степенью готовности.**

Таким образом, на начало июля 2015 году на вторичном рынке осуществлялось 46% сделок и 54% приходится на первичный рынок.

Распределение спроса на рынке недвижимости Киева в 1 полугодии 2015 года, %



Источники финансирования

Политический кризис 2014 года, боевые действия в зоне АТО, резкое падение и общая слабость экономики, девальвация гривны и паника на валютном рынке привели к кризису банковской системы Украины, что в совокупности со сложностью получения кредита, высокими процентными ставками по его обслуживанию и существенными дополнительными платежами (экспертная оценка, проведение экспертизы, страхование) сделали **ипотечное кредитование** в Украине **маловостребованным.**

Истощились резервы и у столичных застройщиков: **программы** беспроцентной **рассрочки трансформируются в менее гибкие** для конечных покупателей.

На июль 2015 года при финансировании сделок на первичном рынке **без** привлечения **заемных средств** осуществлялось **59%** сделок, покупка с использованием **рассрочки** наблюдалась в **39%** сделок, доля покупок **с использованием кредитных средств** составляет **менее 2%.**

Структура финансирования сделок на конец 2014 года, %



Количество договоров ипотеки в регионах Украины по полугодиям
2007 (для сравнения), 2012-2014 годов и

	2007	2012	2013	2014
Винницкая	7356	704	624	294
Волынская	4114	502	517	333
Днепропетровская	20765	1646	1677	1080
Донецкая	23919	2592	2556	703
Житомирская	7399	503	457	214
Закарпатская	9433	547	521	275
Запорожская	11651	1312	947	541
Ивано-Франковская	7107	550	540	294
Киев	31405	7856	828	5969
Киевская	7497	999	364	500
Кировоградская	5516	421	947	176
Луганская	9316	1124	1445	159
Львовская	11336	1729	505	938
Николаевская	7262	567	1358	258
Одесская	19802	1447	980	847
Полтавская	7593	1112	407	481
Ровенская	5924	461	683	217
Сумская	4894	924	2463	427
Тернопольская	3916	408	634	195
Харьковская	18068	3034	600	1604
Херсонская	6473	581	409	408
Хмельницкая	8617	729	289	327
Черкасская	7382	584	394	231
Черновицкая	5706	358	9321	173
Черниговская	4104	535	385	205
Украина (без АРК)	246 012	30 182	28 783	16 849

Источники:
Министерство юстиции Украины,
UTG

Банк	Заявленная ставка, %	Авансовый взнос	Разовая комиссия	Срок кредитования	Дополнительные платежи, заявленные банками
Ощадбанк	От 23	10-30%, если под залог отдается дополнительная недвижимость; от 30% - если залогом выступает предмет ипотеки	1,5%, но не менее 1000 грн	До 20 лет	
Укрсоцбанк	От 22,30	От 40%	1,25%	До 20 лет	Услуги нотариуса, экспертная оценка и комиссия за перевод денег, 0,3% за страхование объекта недвижимости
Укрэксимбанк	От 23,80	Не менее 20% на вторичном рынке, не менее 30% на первичном (с готовностью не менее 70%)	До 1,2%	До 15 лет	1% — Пенсионный фонд, 0,1% — госпошлина, от 1500 грн — услуги нотариуса, от 0,2% — страхование недвижимости, от 0,3% — страхование потери трудоспособности
Кредобанк	От 21,99% — фиксированная в течение первых трех лет, затем плавающая UIRD 6,00%	Н/д	0,99%	До 20 лет	Не заявлены
Правэкс банк	1-й год кредитования — фиксированная, минимум 22,00%; со 2-го года кредитования — плавающая	От 40%	Не заявлена	До 15 лет	Не заявлены
ОТП Банк	26% — первый год; затем плавающая UIRD +7,5*%	От 30%	0,99%	До 15 лет	Страховка, госпошлина, сбор в ПФ, услуги нотариуса и экспертиза — всего примерно 2,51% плюс от 1500 грн
Укргазбанк	24-35% в зависимости от объекта кредитования	От 20%	Около 1%	До 20 лет	Зависят от кредитной программы
Аркада	20%	От 30%	1,25%	До 30 лет	0,33%

Банк	Заявленная ставка, %	Авансовый взнос	Разовая комиссия	Срок кредитования	Дополнительные платежи, заявленные банками
Credit Agricole	От 23,74%	От 50%	1% для клиентов банка по зарплатным процентам, 2,5% - для остальных заемщиков	До 20 лет	Страховка, госполшила, сбор в ПФ, услуги нотариуса и экспертиза
VS Bank	23%	От 40%	Отсутствует	До 20 лет	Не заявлены
IndustrialBank	20-24%	От 30% для приоритетных клиентов банка, от 50% — для остальных клиентов	300 грн для приоритетных и всех остальных клиентов, если срок кредита не превышает 12 месяцев, а также 1% от суммы, но не менее 600 грн	До 20 лет	Страхование жизни заемщика, страхование предмета залога, страхование финансовых убытков в результате утери права собственности на объект недвижимого имущества (титальное страхование)
Пивденный	24.9 %	От 30%	1,50%	До 10 лет	Страхование жизни и здоровья заемщика — 0,6%, страхование недвижимости — 0,3%
ТАСКОМБАНК	от 30%	От 37,5 %	1,50%	До 10 лет	Страхование объекта залога, страхование жизни заемщика, экспертная оценка недвижимости, нотариальное оформление сделки
ФОРТУНА-БАНК	18%	От 30%	Отсутствует	До 15 лет	Страхование объекта залога и заемщика от несчастных случаев
Хрещатик	От 15%	От 20%	0,35-2,5% в зависимости от размера кредита и программы	До 10-30 лет в зависимости от программы	Страховка
ЮНИСОН	25,35-26,5%	От 20%	2%	До 10 лет	Страхование объекта залога, страхование жизни заемщика, экспертная оценка недвижимости, нотариальное оформление сделки

Контактная информация:

Вадим Непоседов
Президент компании
vvv@utg.kiev.ua

Виталий Бойко
Управляющий партнер
boyko@utg.kiev.ua

Локтионова Евгения
Директор компании
loktionova@utg.kiev.ua

Виктор Оборский
Руководитель департамента стратегического консалтинга
v.oborsky@utg.kiev.ua

Константин Олейник
Старший аналитик департамента стратегического консалтинга
k.oleinik@utg.kiev.ua

«Украинская Торговая Гильдия» - крупнейшая национальная консалтинговая компания в сфере недвижимости. Сегодня UTG — это 35 высококвалифицированных специалистов и свыше 500 клиентов. Участие в 450 бизнес-проектах и проведение более 700 исследований рынка позволяют нам быть надежным, ответственным и компетентным партнером.

Работая с недвижимостью любого размера и типа на разных этапах проекта, мы гарантируем высокий профессиональный уровень, индивидуальный подход к поставленным задачам.

Данный обзор рынка является публикацией обобщенного характера. За информацию, аналитику и прогнозы, размещенные в данном обзоре «Украинская Торговая Гильдия» не несет юридической ответственности в отношении возможных потерь третьих лиц вследствие использования результатов.

Любая публикация информационных материалов из указанного отчета, целиком либо частично, возможна лишь с упоминанием компании, как источника данных.

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ

Контактная информация

**Украинская Торговая Гильдия
ул. Мечникова, 2-А (БЦ «Парус»)
Киев 01601, Украина
Тел.: (+380 44) 537 23 64
www.utgcompany.com**