



Обзор рынка
жилой недвижимости Киева
Итоги 2014 года

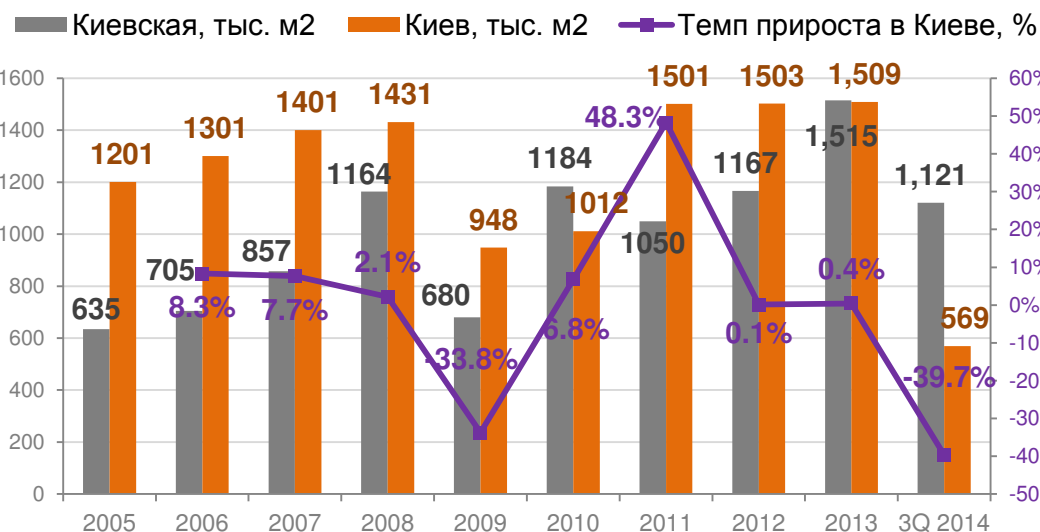
Принято в эксплуатацию жилья

Среди регионов Украины по объемам принятого в эксплуатацию жилья, **Киев** (568,8 тыс. м2) и **Киевская область** (1 121 тыс. м2) занимают совокупно около трети (30,2%) всего введенного в эксплуатацию жилья в стране (5,590 млн. м2) по итогам 3 кварталов.

При этом, объем введенного в эксплуатацию жилья **в г. Киеве сократился на -39,7%** или на -374,3 тыс. м2 (в 3 кварталах 2013 года в Киеве было введено 943,1 тыс. м2), в то время как прирост **в Киевской области** составил **+31,7%** (или +270,0 тыс. м2) относительно аналогичного периода 2013 года (фактическое значение 851,0 тыс. м2).

Среди лидеров по приросту объемов жилья в Украине: **Одесская** (+221,4 тыс. м2, +57,7%), **Ивано-Франковская** (+198,2 тыс. м2, +53,5%), **Львовская** (+195,9 тыс. м2; +55,1%) и **Хмельницкая** (+77,8 тыс. м2, +68,3%) области. Аутсайдеры: Луганская (-62,2 тыс. м2; -59,3%) и Кировоградская (-37,9 тыс. м2; -59,2%) области.

Объемы принятого в эксплуатацию жилья в Киеве и Киевской области в динамике 2005-2014 годов



Объем принятого в эксплуатацию жилья по регионам Украины, тыс. м2



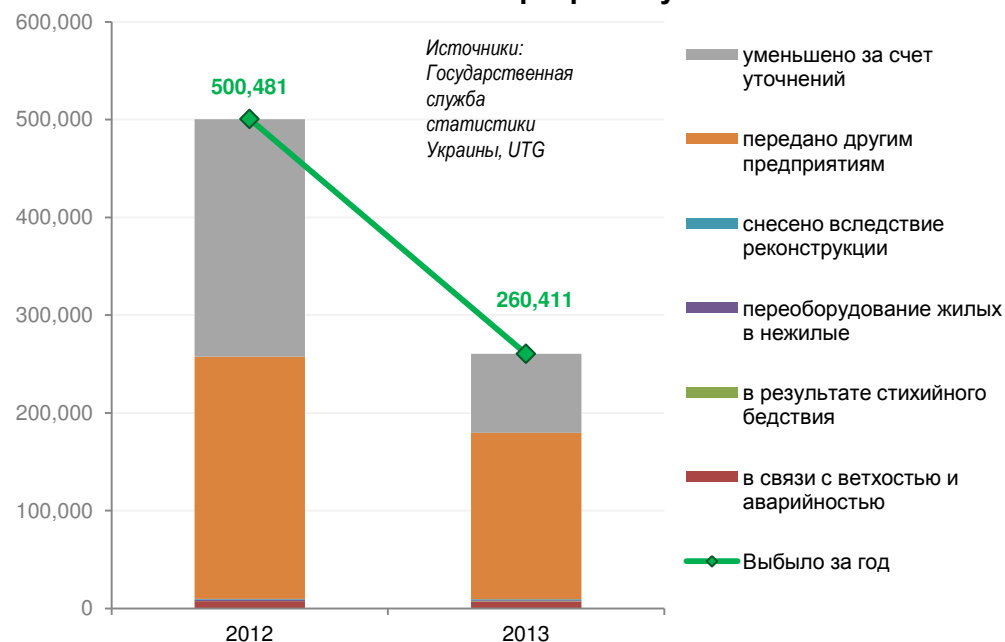
Источники:
Государственная
служба
статистики
Украины, UTG

Выведено из эксплуатации жилья

На Украине традиционно **наблюдается высокий объем вывода из эксплуатации жилого фонда**. Так, из 25,3 млн. м2 квартир пополнивших жилой фонд Украины **в 2013 году** (37,14 млн. м2 в 2012) были выведены из эксплуатации 14,79 млн. м2, что составило **71,81% (в 2012 - 91,1% или 28,6 млн. м2)**.

Среди причин уменьшения жилья - выбывание в связи с ветхостью и аварийностью, в результате стихийных бедствий, переоборудованием жилых помещений под нежилые, сносом зданий и застройкой новых, передаче другим предприятиям, уменьшение за счет уточнений (инвентаризации, недоучет и пр.).

Изменение жилого фонда (на конец года), количество квартир в штуках



Изменение жилого фонда в м2 и в штуках квартир в 2012-2013 годах

Показатель	2012		2013	
	Квартир, шт.	Площадь, м2	Квартир, шт.	Площадь, м2
Прибыло за год	549 372	37 137 209	362 629	25 299 462
Выбыло за год	500 481	28 599 343	260 411	14 792 797
в связи с ветхостью и аварийностью	7 388	349 756	7 165	332 872
в результате стихийного бедствия	152	7 730	174	9 148
в связи с переоборудованием жилых помещений под нежилые	1 512	105 000	1 197	92 310
снесено вследствие реконструкции и в связи с отводом застроенных земель под новое строительство	867	48 305	797	42 876
передано другим предприятиям	247 478	13 761 104	170 418	9 580 466
уменьшение за счет уточнений (инвентаризации, недоучет и пр.)	243 084	14 327 448	80 660	4 735 125
Общий жилой фонд	19 370 071	1 094 208 495	19 367 607	1 096 560 304

Численность населения Киева

Трудоспособные украинцы с целью трудоустройства, карьерного роста, профессиональной самореализации переезжают в крупные города.

В Киеве и Львове (второму по значимости), работу пытается найти большее количество иногородних жителей, нежели самих горожан. Концентрация равнозначных по профессионализму и специализации работников а рамках одного города и региона, приводит к диспропорциям на рынке труда, его перенасыщенности, влечёт за собой рост безработицы.

Численность населения Киева в динамике 2010-2014 годов, тыс. чел.

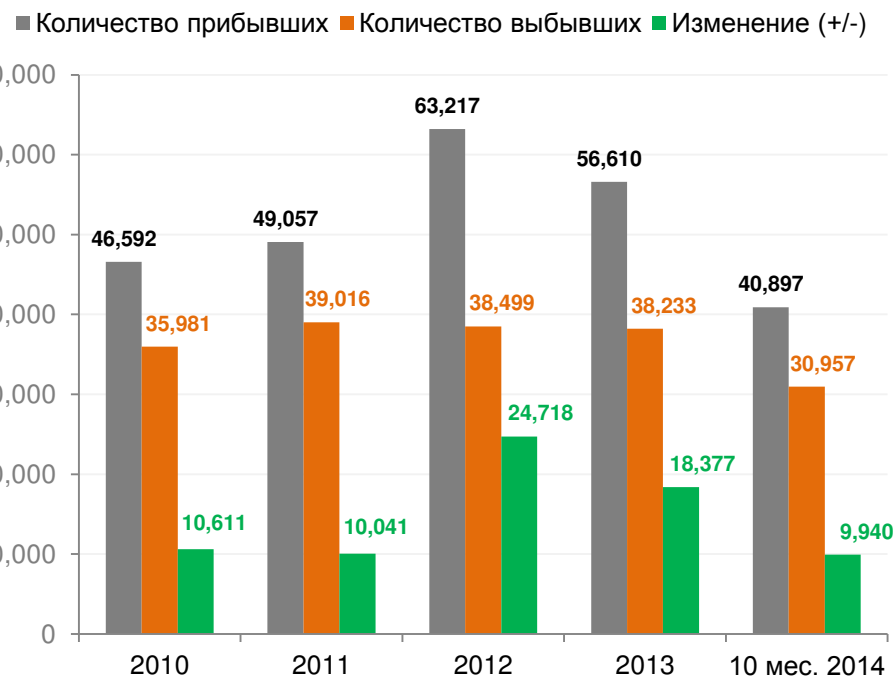


Миграционное движение

Тем не менее, согласно данным Государственной службы статистики Украины и Главного управления статистики города Киева, за счет фактора миграции население Киева ежегодно увеличивается в среднем на 14 737 человек.

В общем, фактическое **население Киева** на 1 ноября 2014 года составляло **2,88 млн. чел.** Средний **ежегодный рост** населения столицы в среднем составляет **21,0 тыс. человек** в абсолютном выражении **или 0,74%** в относительном.

Миграционное движение в Киеве в динамике 2010-2014 годов

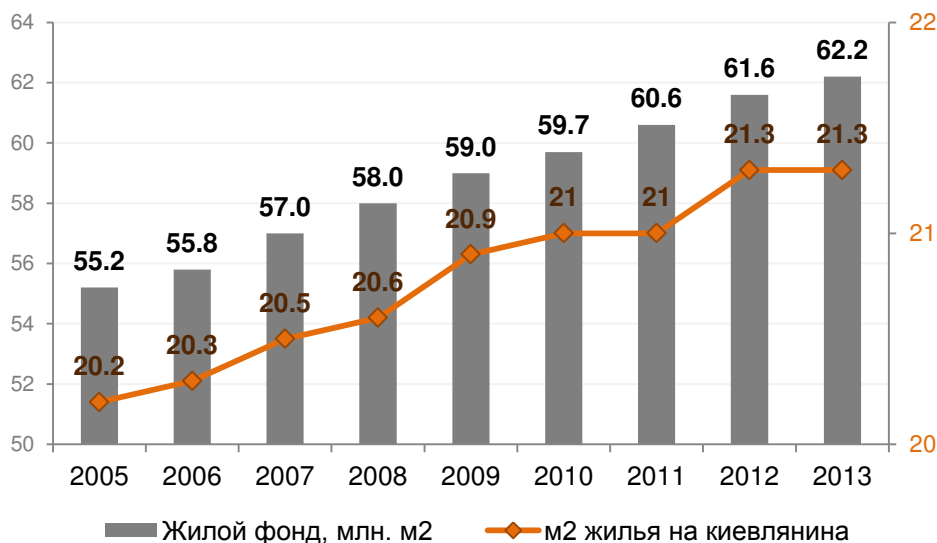


Совокупный жилой фонд

На начало 2014 года, согласно данных Главного управления статистики города Киева, **совокупный жилой фонд** составил **62,23 млн. м2**.

В пересчете **на** каждого **жителя** постоянного населения столицы приходится **21,3 м2** жилья.

Совокупный жилой фонд города Киева
и в пересчете на человека, м2



Источники:
Главное управление статистики г.Киева, UTG

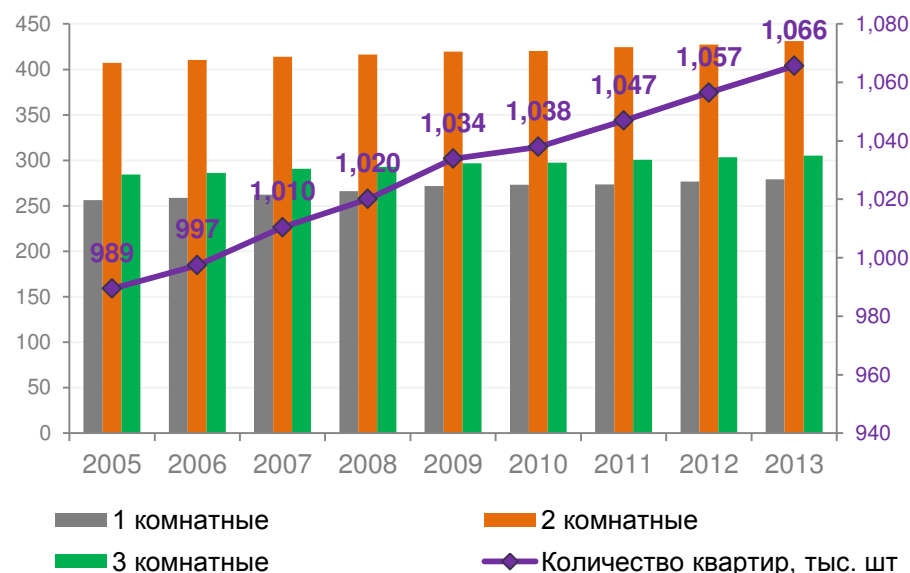
Количество квартир

Согласно данным Главного управления статистики города Киева, на начало 2014 года **в столице** насчитывалось **1 065,6 тыс. квартир**.

Общий жилой квартирный фонд столицы формируют:

- однокомнатные квартиры - 279,2 тыс. единиц (26,2%);
- двухкомнатные – 431,0 тыс. единиц (40,4%);
- трехкомнатные – 305,3 тыс. единиц (28,6%);
- четырех и более комнатные – 48,9 тыс. единиц (4,6%).

Общее количество квартир в Киеве и
в разрезе по количеству комнат, тыс. ед.



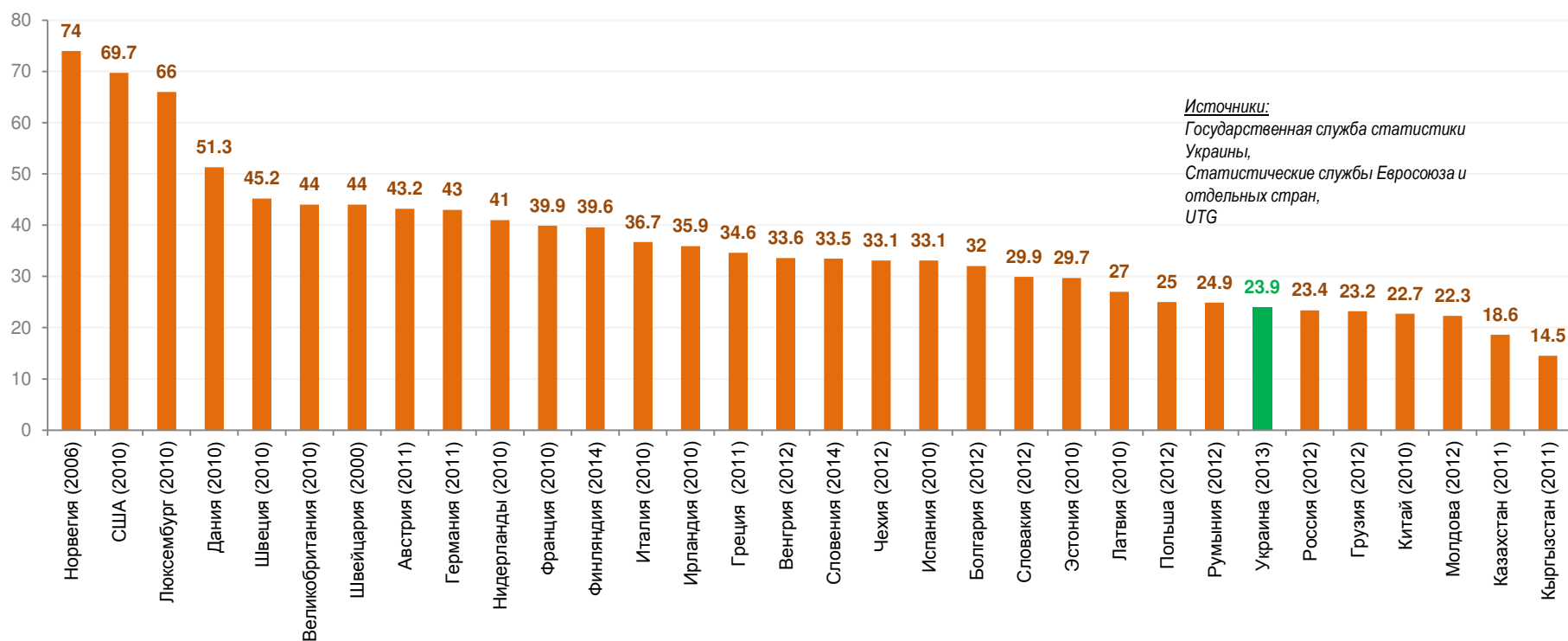
Источники:
Главное управление статистики г.Киева, UTG

Обеспеченность жильем на человека

Несмотря на рост объемов вводимого в эксплуатацию жилья наблюдавшегося в 2010-2013 годах на фоне негативной демографической ситуации и постоянного сокращения численности населения Украины **по уровню обеспеченности жильем на одного жителя Украина отстает от европейских стран**. Усугубляют ситуацию высокие объемы выведения жилья из эксплуатации.

Так, **для центральной части Европы** средним показателем обеспеченности считается **30-35 м²** на человека, **для Западной – 40-45 м²**, в **наиболее обеспеченных** жильем странах может достигать **65-70 м²** на человека. В среднем по **Украине** этот показатель составляет **23,9 м²**, по городу **Киеву – 21,3 м²**. Учитывая неудовлетворительное состояние большей части построенного в досоветское и советское время жилья, можно утверждать, что средняя обеспеченность граждан Украины жильем находится на невысоком уровне и существуют высокий потенциальный спрос на недвижимость.

Обеспеченность населения жильем в Украине и некоторых странах мира, м² / чел.



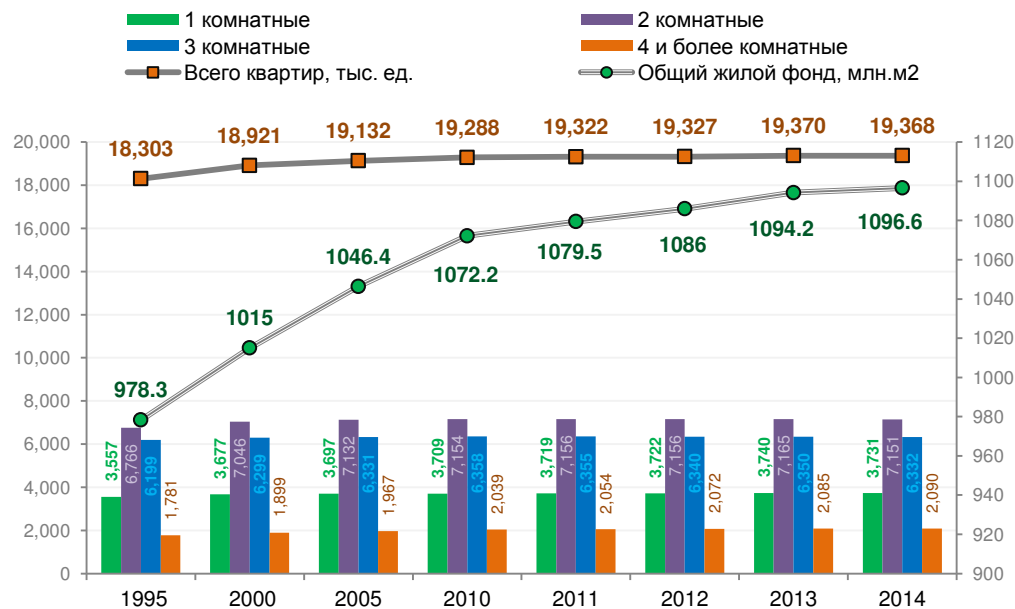
Совокупный жилой фонд в некоторых странах мира

По состоянию на 1 января 2014 года, согласно официальным материалам Государственной службы статистики, **жилой фонд Украины** составлял **1,097 млрд. м2** и насчитывал в натуральном выражении **19,4 млн. квартир**. Среднее значение общей площади квартиры в Украине составляет **56,62 м2**.

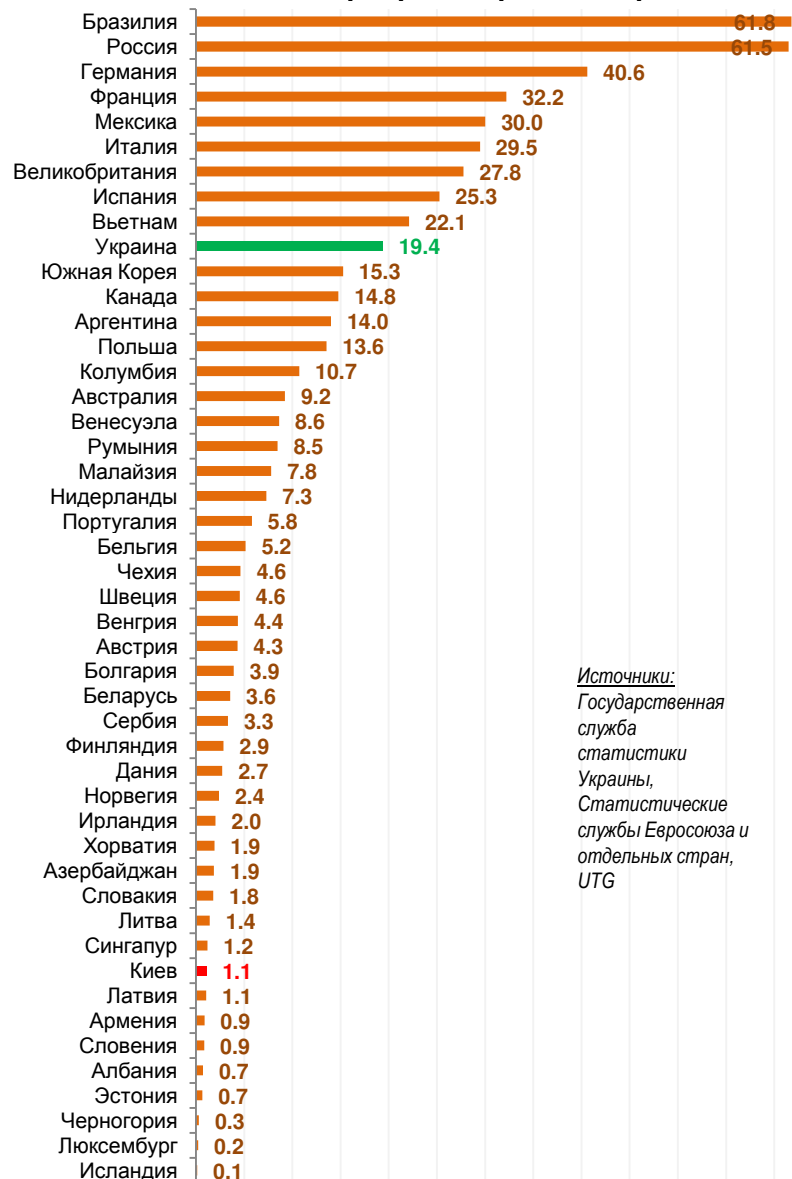
В целом по Украине по количеству комнат квартиры распределяются следующим образом: 19,3% - однокомнатные, 37,0% - двухкомнатные, 32,8% - трехкомнатные, 10,9% квартир имеют четыре или более комнат.

При этом, в эксплуатации находилось 4,9 млн. м2 ветхого и аварийного жилья (0,4% от всего жилого фонда), в котором проживало 89,5 тыс. человек.

Динамика совокупного жилого фонда Украины в 1995-2014 (на начало года), млн. м2, тыс. квартир



Общее количество квартир по странам мира, млн. ед.



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

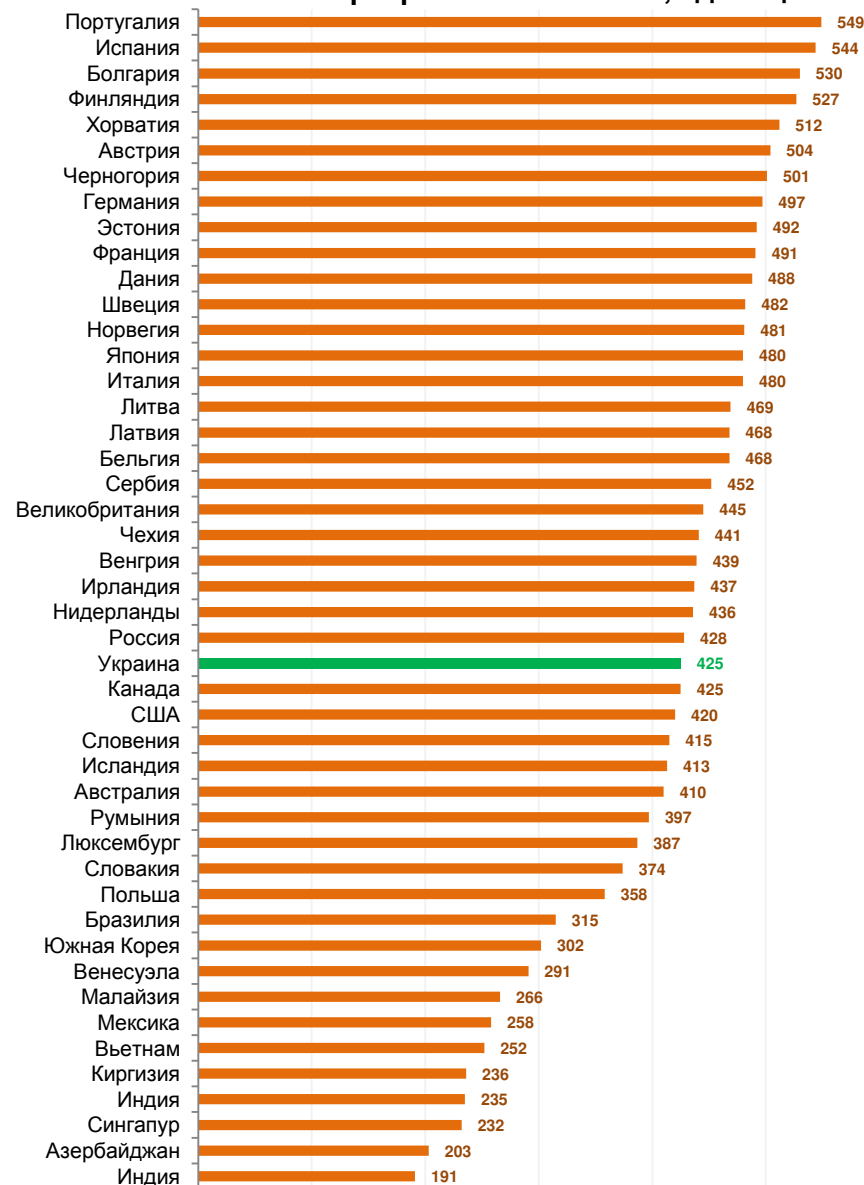
Обеспеченность населения жильем

Несмотря на то, что по показателю обеспеченностью квартирами на 1000 жителей наша страна существенно отстает от среднеевропейского значения (473,6 квартиры), по этому показателю **Украина** не только значительно **опережает** некоторые восточноевропейские страны (в целом показатели восточноевропейских стран ниже, чем в среднем по Евросоюзу) - **Польшу (358 квартир), Словакию (374), Румынию (397)**, но и **соизмерима** со странами Центральной - **Венгрией (439), Чехией (441)** и Западной Европы - **Люксембургом (387), Нидерландами (436), Великобританией (445)**.

Среди мировых лидеров по количеству квартир на 1000 жителей – преимущественно страны с развитым курортным туризмом - Португалия (549 квартир), Испания (544), Болгария (530), Хорватия (512), Черногория (501). Однако, эти страны можно считать специфическими и отдельно стоящими, поскольку большая доля квартир покупается иностранцами и на повышение качества жилья местного населения не влияет.

Высокой обеспеченностью жильем характеризуются Австрия (504), Германия (497), Франция (491), Дания (488), Швеция (482) и некоторые другие страны.

Количество квартир на 1000 жителей, единиц



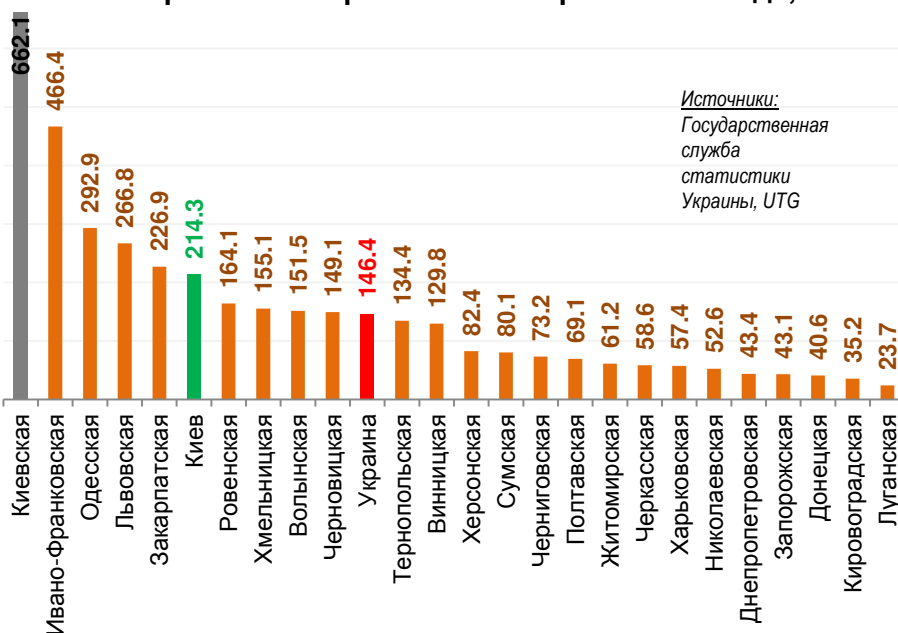
Принято в эксплуатацию жилья на 1000 жителей

В пересчете на 1000 жителей постоянного населения, по итогам 3 кварталов 2014 года, объемы принятого в эксплуатацию жилья **в Киеве** составили **214,3 м2**.

Наибольшие объемы жилья на 1000 жителей были введены преимущественно в областях Западной части Украины - Ивано-Франковской (466,4 м2), Львовской (266,8 м2) и Закарпатской (226,9 м2), а также Киевской (662,1 м2) и Одесской (292,9 м2), областях.

В среднем **по Украине**, объем принятого в эксплуатацию жилья за 3 квартала 2014 года составил **146,4 м2** на 1000 жителей.

Принято в эксплуатацию жилья на 1000 жителей по регионам Украины за 3 квартала 2014 года, м2



Принято в эксплуатацию жилья по количеству комнат

Тенденции 2012-2014 годов демонстрируют ярко выраженный **тренд к сокращению количества комнат** в введенных **в эксплуатацию квартирах** г. Киева **и их общей площади**.

Так, **средняя площадь** квартир сократилась **с 83,2 м2 в 2012** году до 79,0 м2 в 2013 году и **до 77,3 м2 в 2014** году.

Доля однокомнатных квартир в общей структуре выросла с 37,3% (в 2012) до 44,0% (в 2013) и **до 47,4%** (в 2014).

Доля одно-, двух- и трехкомнатных квартир по результатам 3 кварталов 2014 года увеличилась (с 94,2% в 2013 году) **составляет 95,8%**.

Количество и средняя площадь принятых в эксплуатацию квартир в г. Киеве на конец 3 квартала 2012-2014 годов, шт, м2

Источники:
ГУ статистики
Киева, UTG

Год / Комнаты	3Q 2012		3Q 2013		3Q 2014	
	Квартир, штук	Средняя площадь, м2	Квартир, штук	Средняя площадь, м2	Квартир, штук	Средняя площадь, м2
1 комната	3986	47,3	5057	49,4	3614	46,2
2 комнаты	3389	72,9	3738	75,6	2110	74,3
3 комнаты	2710	100,8	2044	108,2	1590	104,9
4 комнаты	250	177	544	171,7	192	180,4
5 и более комнат	353	384,5	118	518,4	126	513,2
ВСЕГО:	10688	83,2	11501	79	7632	77,3

Совокупное количество комнат в жилых домах и квартирах в некоторых странах мира

Сравнение особенностей жилого фонда разных стран выявляет различия и предпочтения, обусловленные разными финансовыми возможностями жителей и характеристиками сложившегося в отдельно взятом регионе менталитета.

Так, население развитых стран Западной Европы, США, Канады, Японии предпочитает жилье с большим количеством комнат. Характерная структура распределения квартир:

- 1-комнатные – 4%
- 2-комнатные – 11%
- 3-комнатные – 21%
- 4-комнатные – 24%
- 5-комнатные и более – 40%.

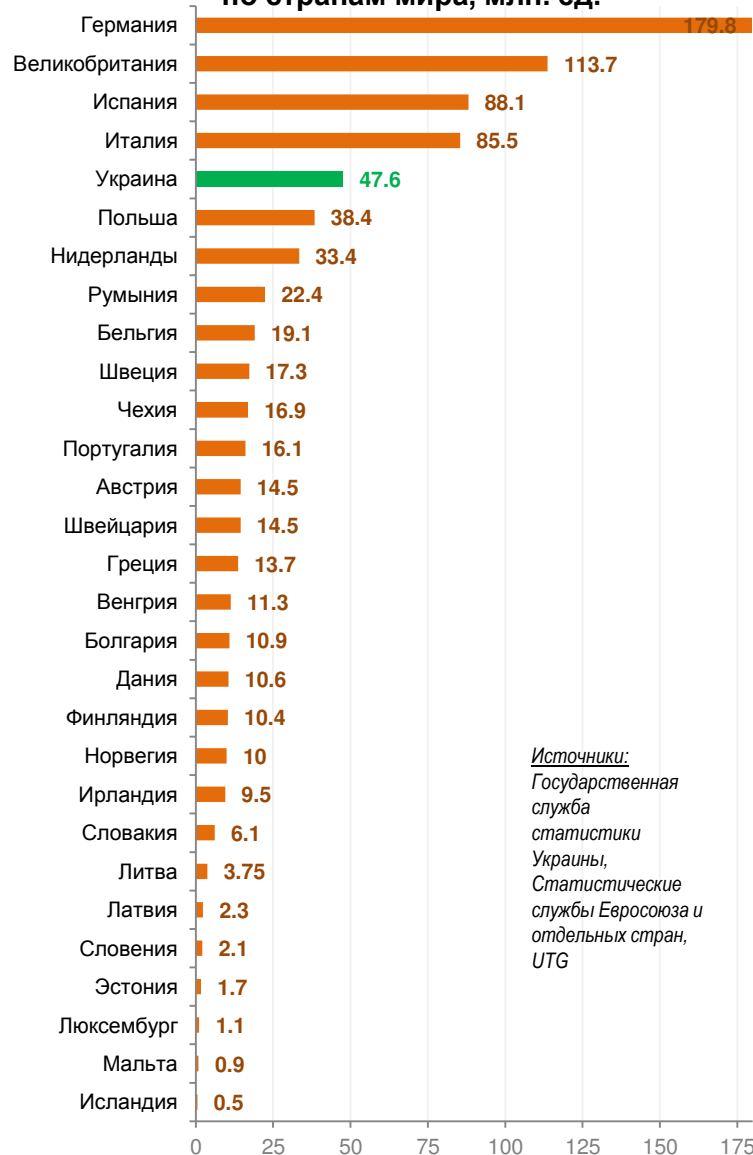
Многокомнатное жилье распространено среди жителей Мальты (в среднем 5,7 комнат в доме / квартире), Ирландии (5,6 комнат), Кипра (5,4), Испании (5,1).

Квартиры с пятью комнатами распространены в Португалии (4,8), Бельгии (4,7), Германии (4,4), Великобритании (4,1), Италии (4,2). Такие квартиры могут составлять 60% и более в структуре жилого фонда.

Население восточноевропейских стран живет, преимущественно, в меньших квартирах: для стран Центральной Европы характерно преобладание 3-комнатных квартир, Восточной – 2-комнатных. В Украине (2014 год) распределение жилья по количеству комнат выглядит следующим образом:

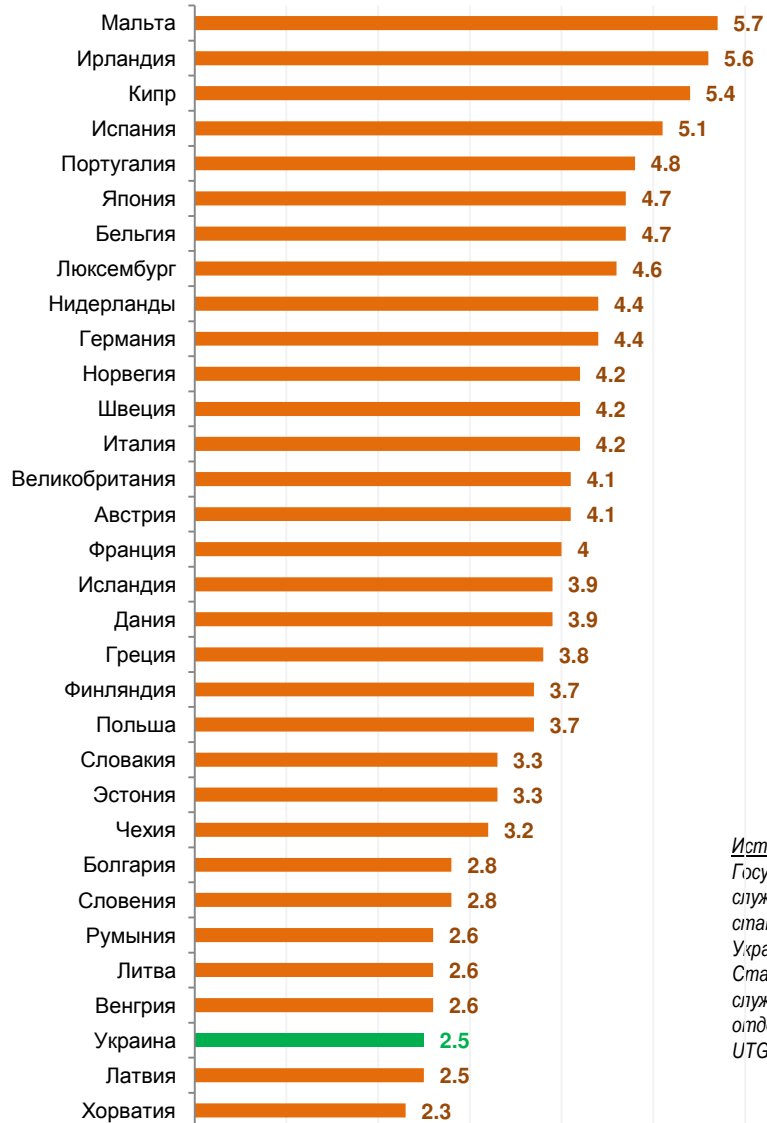
- 1-комнатные – 19,3%
- 2-комнатные – 36,9%
- 3-комнатные – 32,7%
- 4-комнатные и более – 10,8%.

Общее количество комнат в квартирах по странам мира, млн. ед.



*Источники:
Государственная
служба
статистики
Украины,
Статистические
службы Евросоюза и
отдельных стран,
UTG*

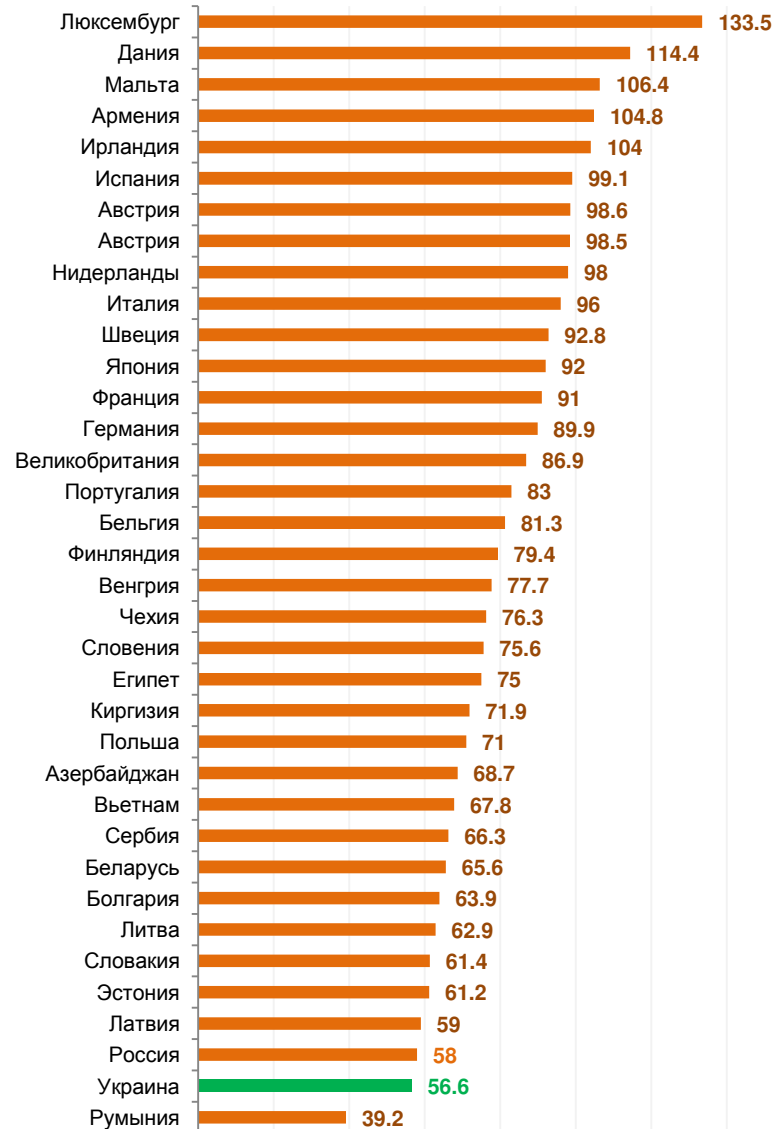
Среднее количество комнат в жилых домах и квартирах



Источники:

Государственная
служба
статистики
Украины,
Статистические
службы Евросоюза и
отдельных стран,
UTG

Средняя площадь жилых домов и квартир, м2



Уровень обеспеченности отдельными комнатами

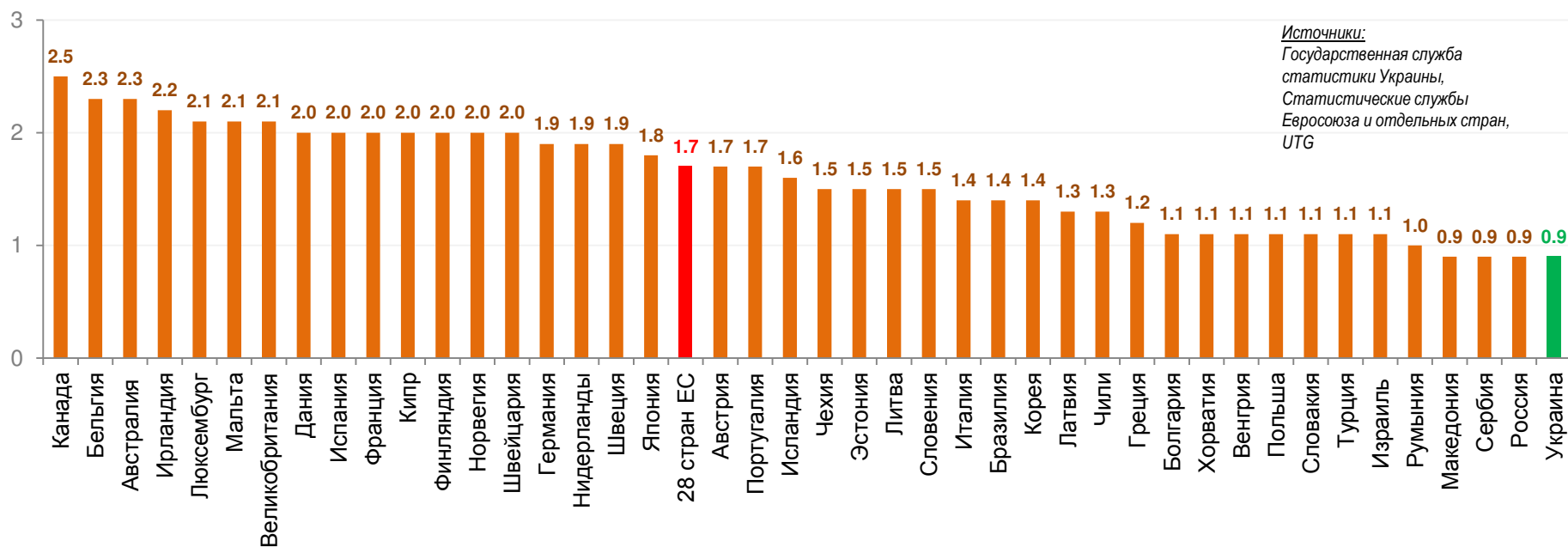
Число комнат в доме, разделенное на число людей, проживающих в нем, позволяет определить, живут ли люди в стесненных условиях. Стесненность в жилищных условиях может оказывать негативное влияние на физическое и психическое здоровье человека, отношения с другими людьми и развитие детей. К тому же стесненные жилищные условия часто сопровождаются неудовлетворительной работой системы водоснабжения и канализации.

По результатам 2013 года в **Украине** (России, Сербии и Македонии) в среднем **на человека приходится 0,9 комнат**, что существенно меньше среднего значения по странам **Евросоюза (1,7 комнат на человека)**.

Около 17,2% населения ЕС-28 живет в перенаселенных квартирах. Наиболее высокие показатели перенаселенности зарегистрированы в Румынии (51,6% или 1,0 комнаты на человека), Венгрии (47,2% - 1,1 комната на человека), Польше (46,3% - 1,1 комната), Болгарии (44,5% - 1,1 комната) и Хорватии (44,1% - 1,1 комната).

Страны - Бельгия (1,6% - 2,3 комнаты), Нидерланды (2,5% - 1,9 комнаты) и Кипр (2,8% - 2,0 комнаты) – характеризуют самые низкие показатели перенаселенности.

Среднее количество комнат на человека в некоторых странах мира, единиц

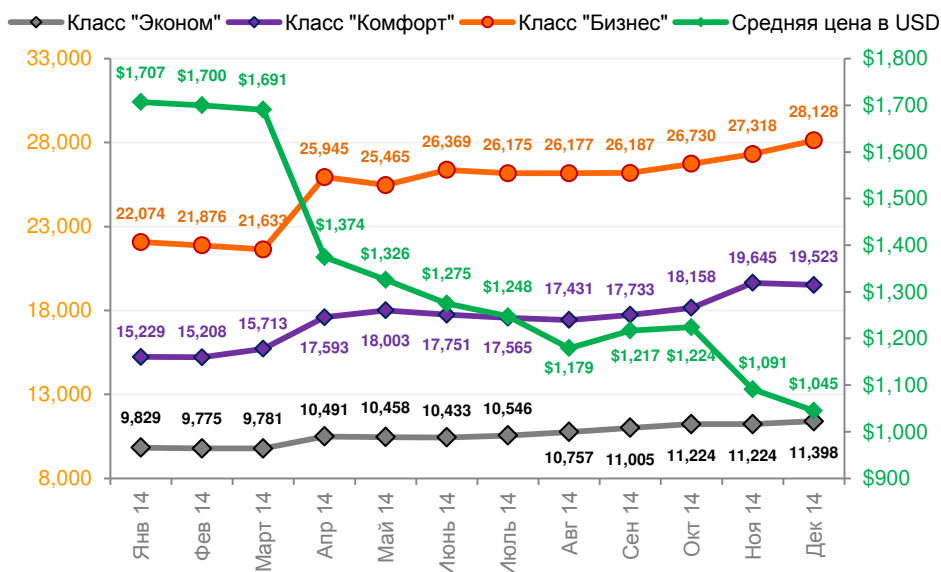


Цена предложения квартир на первичном рынке

Средняя цена 1м2 на рынке первичной недвижимости на конец декабря 2014 года номинированная в гривнах составила **16 480 грн** и продемонстрировала рост на +2 785 грн (или **+20,33%**) за 1м2 к результатам декабря 2013 года, а цена номинированная в долларах США из-за изменения обменного курса USD к UAH составила **\$1045 за 1м2** снизившись за год на \$669 (или **-39,0%**) за 1м2.

Из-за непрогнозируемых колебаний курса национальной валюты киевские застройщики уже не в состоянии удерживать стремительное падение гривны, отказываются от фиксирования льготного курса, 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

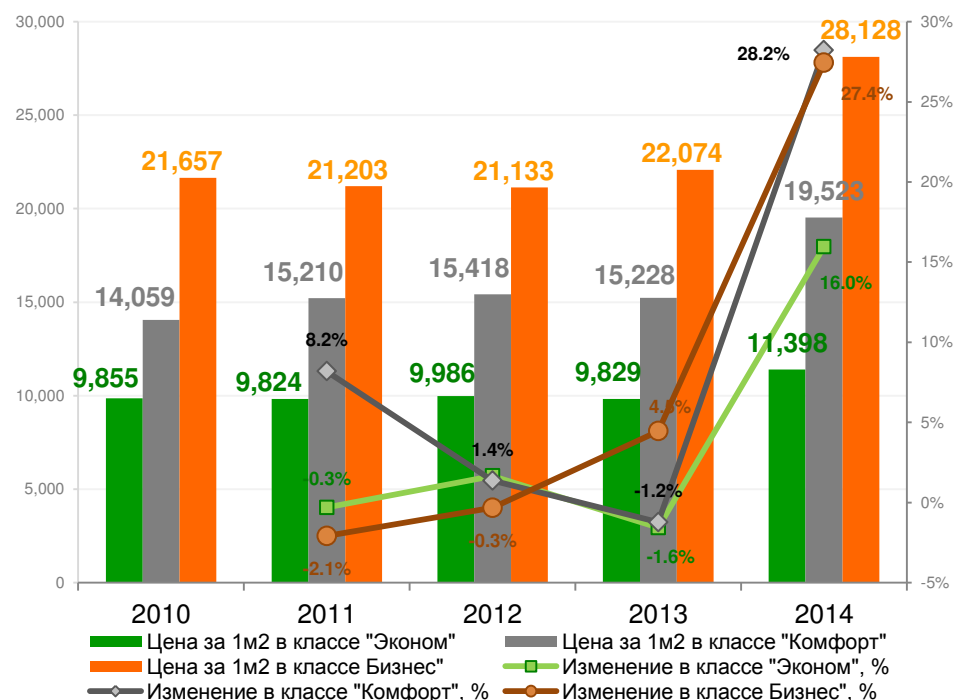


Цена предложения первичного рынка по классам

При этом, предлагают взамен дополнительные скидки и стимулируют полную выплату стоимости квартиры за собственные средства.

В разрезе классов на рынке новостроек средние цены на начало 2015 года составили: **11 398 грн** (+1424 грн или +14,3% к результатам декабря 2013) за 1м2 в классе «**эконом**», **19 523 грн** (+4 257 грн или +27,89%) за 1м2 в классе «**комфорт**», **28 981 грн** (+6 147 грн или +27,96%) за 1м2 в классе «**бизнес**».

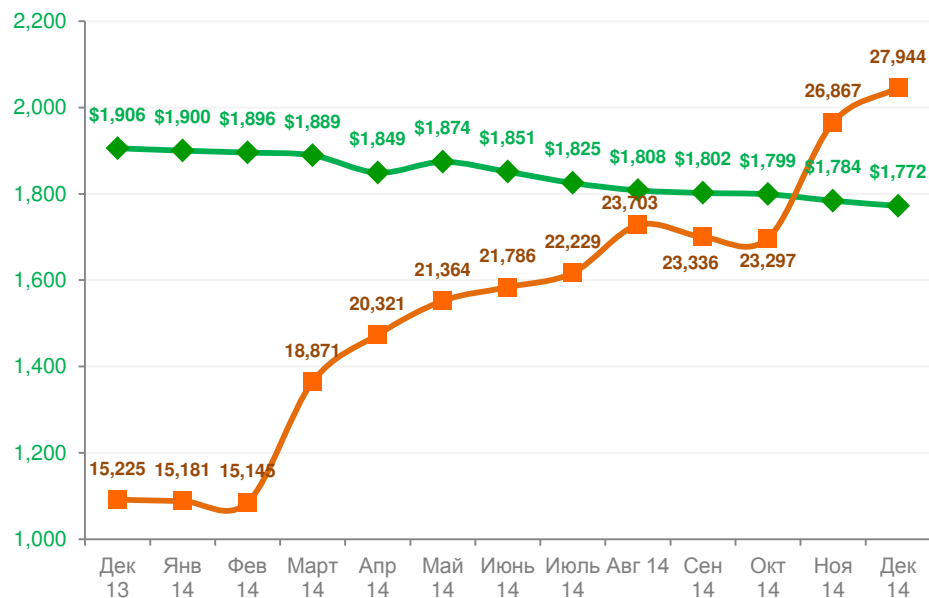
Средние цены предложения квартир по классам на первичном рынке в 2010-2014 годах, UAH за 1м2



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. Несмотря на это, **цены** на вторичном рынке **в долларовом эквиваленте снижаются незначительно**.

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



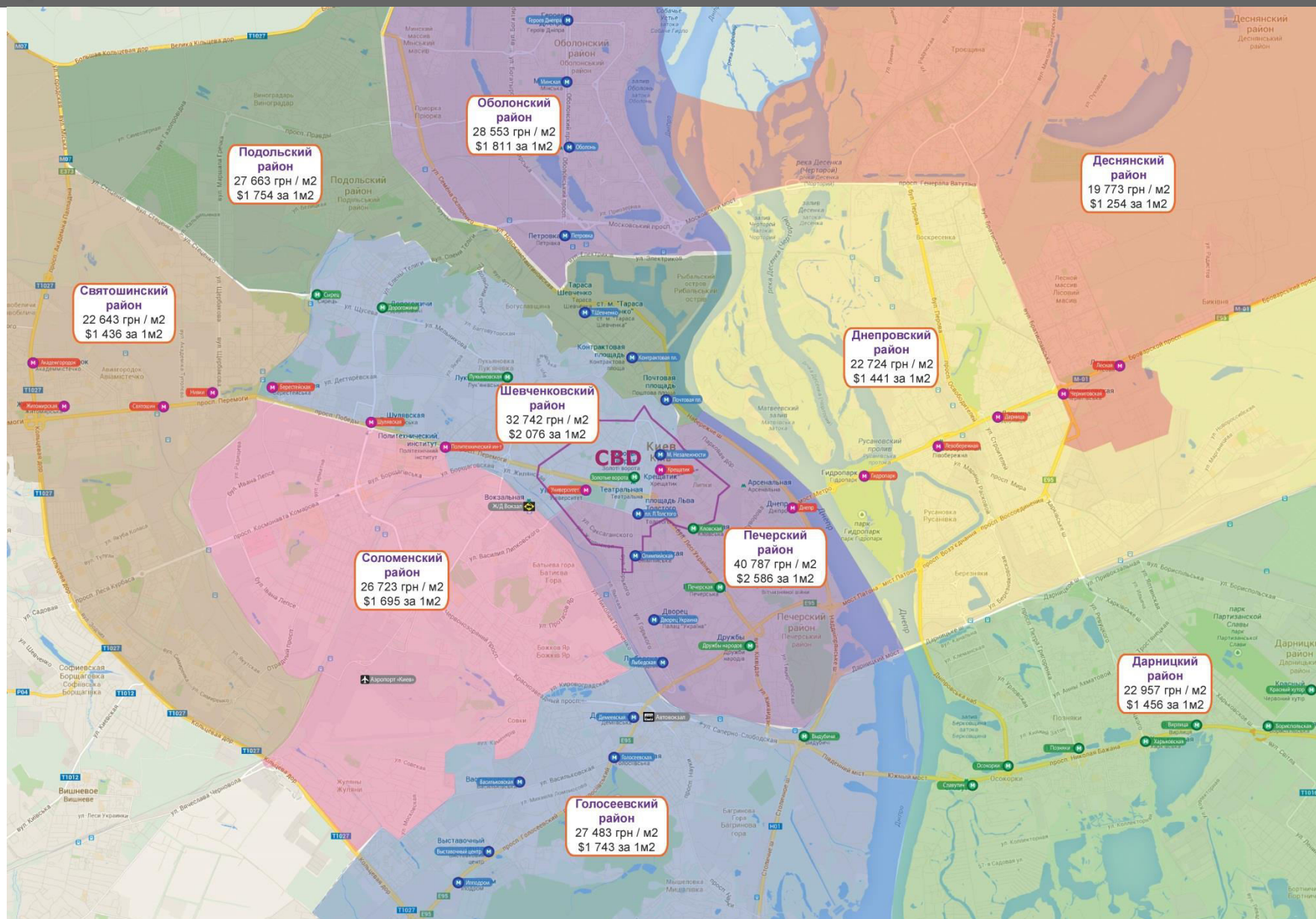
Цена предложения квартир по районам

Несмотря на **снижение** средней цены в декабре 2014 года относительно декабря 2013 года **в долларовом эквиваленте на -\$137 (или -7,0%)** до \$1772 за 1 м2, **средняя цена в гривнах увеличилась на 12 719 грн (или +83,5%)** до 27 944 грн за 1 м2.

Аналогично изменились цены и по отдельным районам г.Киева – падение стоимости в долларах США коснулось всех районов гророда (от - \$ 76 в Деснянском до - \$245 в Оболонском) и их существенный рост в национальной валюте.

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





Динамика изменения обменного курса, инфляции и цен на недвижимость в 2014 году

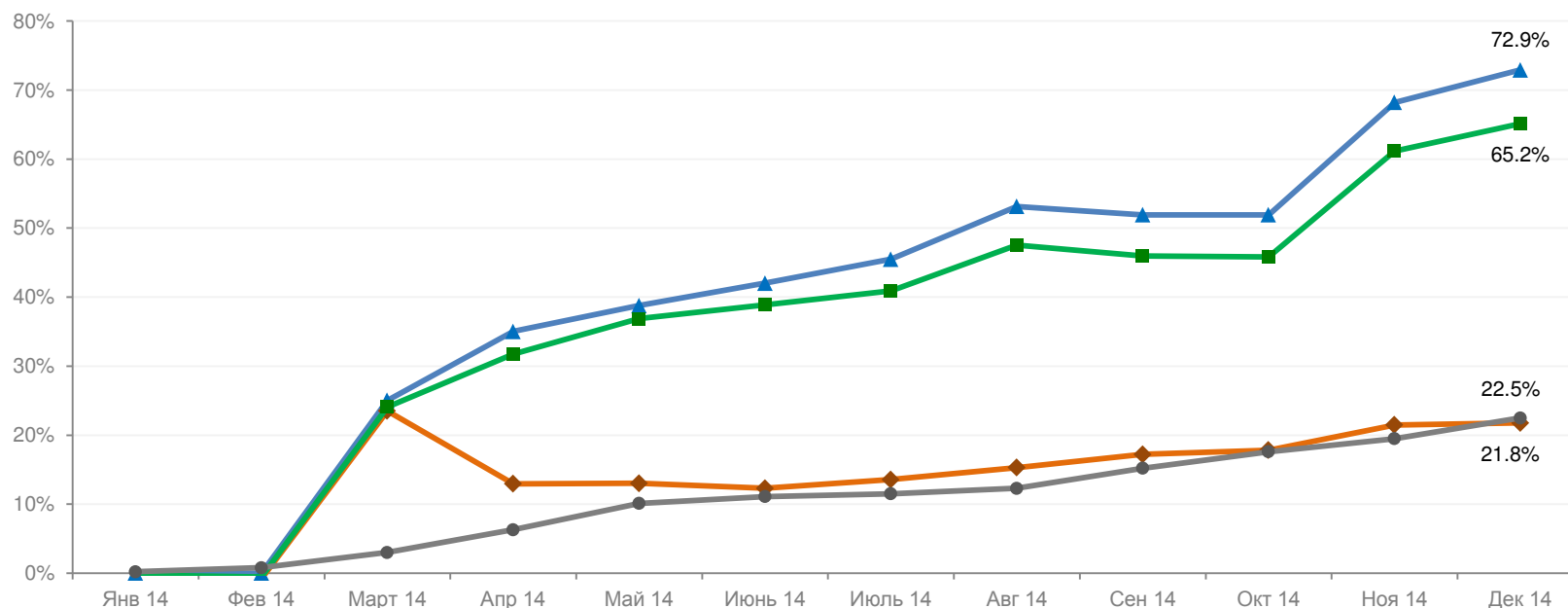
Привязанная к доллару США недвижимость вторичного рынка с началом валютных колебаний резко поползла вверх.

Напротив, жилье на первичном рынке недвижимости длительное время искусственно сдерживалось от подорожания благодаря разнообразным «акциям лояльности» столичных застройщиков направленным на смягчение меняющегося курса, беспроцентной рассрочке до ввода объекта в эксплуатацию и более длительной на период 3-10 лет под 5-15% годовых, скидкам от 5 до 10% при 100% оплате квартиры.

Подверженная не таким существенным валютным колебаниям, недвижимость на первичном рынке по итогам 2014 года пользовалась среди населения гораздо более высоким спросом.

Динамика изменения индекса инфляции, курса нац. валюты и цен на первичном и вторичном рынках недвижимости

- ▲ Изменение НБУ курса UAH к USD накопительным итогом, %
 ◆ Изменение цен на первичном рынке накопительным итогом, %
- Изменение цен на вторичном рынке накопительным итогом, %
 ● Официальный индекс инфляции накопительным итогом, %

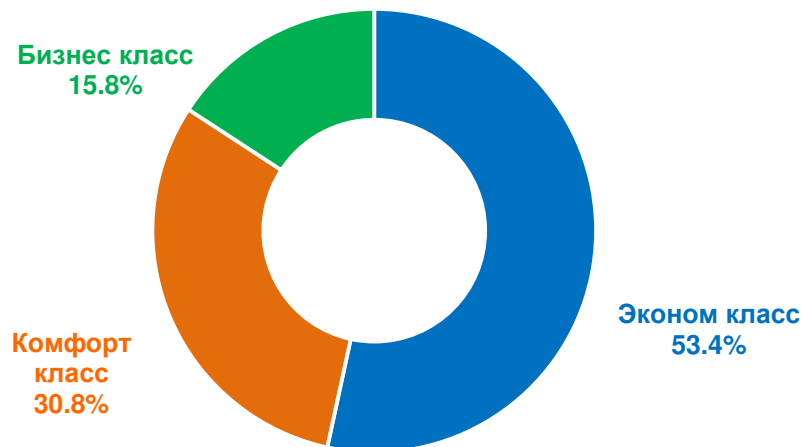


Структура предложения на первичном рынке

На декабрь 2014 года в структуре предложения жилья на первичном рынке **новостройки «Эконом» класса** занимали большую половину предложения - 53,4%, **сократившись на - 2,3%** относительно декабря 2013 года (55,7%). Доля новостроек «Комфорт» класса в структуре возросла до 30,8% (+2,0%) с 28,8% (2013), «Бизнес» класса - до 15,8% (+0,2%) с 15,6% (2013).

Подобное изменение структуры предложения говорит о **высокой востребованности и инвестиционной привлекательности** среди населения **недорогого жилья** в условиях поиска резервов для сохранения стремительно обесценивающейся гривны.

Структура предложения на первичном рынке в конце 2014 года, %

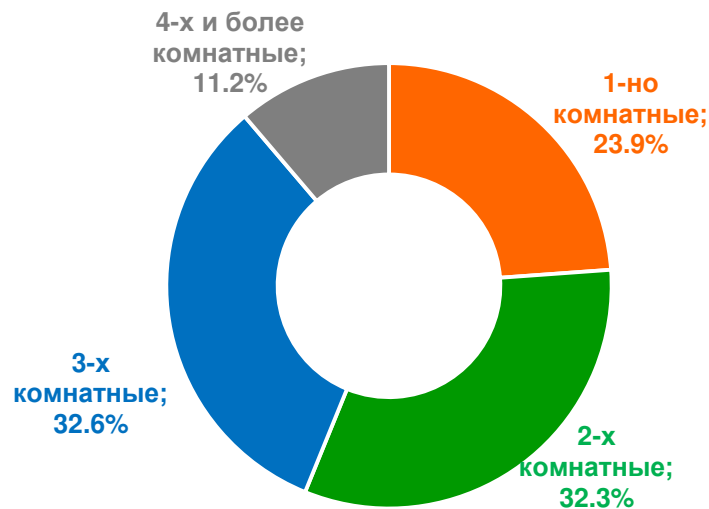


Структура предложения на вторичном рынке

На конец декабря 2014 года в структуре предложения жилья на вторичном рынке недвижимости города Киева преобладали 3-х и 2-х комнатные квартиры, занимая, соответственно 32,6% (-3,6% относительно 2013 года) и 32,3% (+0,9%) в структуре, на квартиры с 1 комнатой приходится 23,9% (+3,4%). Наименьшую часть занимают просторные квартиры с 4 и более комнатами – 11,5% (-0,4%).

Напомним, в декабре 2013 года на вторичном рынке недвижимости города Киева в структуре предложения квартиры с 1 комнатой занимали 20,5%, 2-х комнатные – 31,4%, 3-х комнатные – 36,2%, 4 и более комнат – 11,9%.

Структура предложения на вторичном рынке в конце 2014 года, %



Спрос

По результатам 1 полугодия 2014 года, согласно данных Министерства юстиции, в Украине частными и государственными нотариусами было **заключено 78 678 договоров купли-продажи** квартир и жилых домов. Относительно аналогичного периода 2013 года количество сделок **сократилось на -27,6%** (или на 2 938 договоров в абсолютном выражении).

Снижение объемов **продаж** жилой **недвижимости** затронуло **все области** Украины **за исключением Львовской**, продемонстрировавшей незначительный прирост активности относительно прошлого года (+0,2% или +9 договоров в абсолютном выражении). Наибольшее падение среди регионов Украины наблюдалось в Донецкой (-40,2%), Луганской (-38,1%) и Житомирской (-30,8%) областях.

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

Источники: UTG, Министерство юстиции Украины



Количество договоров купли-продажи по регионам Украины и их изменение в 1 полугодии 2013-2014 годов



Количество договоров купли-продажи и договоров ипотеки по регионам Украины

Область	Количество договоров купли-продажи квартир и жилых домов			Количество договоров ипотеки		
	1 полугодие 2013	2 полугодие 2013	1 полугодие 2014	1 полугодие 2013	2 полугодие 2013	1 полугодие 2014
Винницкая	2 680	5 123	2 106	210	414	138
Волынская	1 371	2 456	992	230	287	131
Днепропетровская	10 961	17 686	7 848	730	947	561
Донецкая	14 405	22 254	8 613	1 014	1 542	567
Житомирская	2 448	4 568	1 694	200	257	76
Закарпатская	1 245	2 341	978	212	309	135
Запорожская	4 598	7 776	3 599	405	542	272
Ивано-Франковская	1 485	2 499	1 110	205	335	129
Киевская	5 555	9 396	4 708	314	514	245
Кировоградская	2 466	4 624	1 821	163	201	77
Луганская	5 945	9 761	3 678	395	552	157
Львовская	3 907	6 650	3 916	597	848	463
Николаевская	2 627	4 697	2 105	209	296	104
Одесская	5 407	9 522	4 117	554	804	431
Полтавская	3 932	6 186	3 382	384	596	267
Ровенская	1 545	3 052	1 361	138	269	112
Сумская	2 586	4 214	2 001	312	371	183
Тернопольская	1 226	2 320	991	174	236	100
Харьковская	8 406	15 627	7 033	1 011	1 452	773
Херсонская	2 283	4 064	1 594	292	342	176
Хмельницкая	2 487	4 081	1 967	252	348	163
Черкасская	2 839	5 155	2 362	183	226	112
Черниговская	2 210	4 121	2 018	122	167	73
Черновицкая	1 194	2 122	988	167	227	100
Киев	10 634	16 463	7 696	3 471	5 850	2 915
Украина всего	104 442	176 758	78 678	11 944	17 932	8 460

Источники: UTG,
Министерство
юстиции Украины

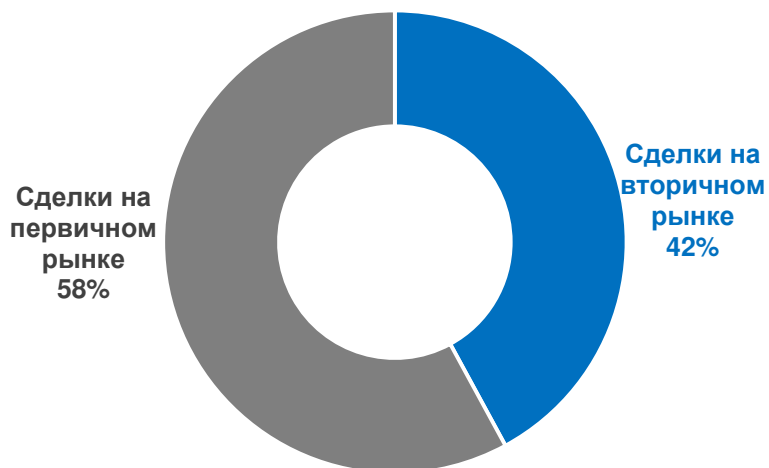
Структура спроса на рынке недвижимости

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.

Переориентированию на рынок первичного жилья способствовал и рост доверия населения к новостройкам, благодаря качественным изменениям на рынке девелопмента жилой недвижимости - укрепление репутации некоторых застройщиков, соблюдение (и, иногда, опережение) сроков строительства и ввода в эксплуатацию объектов.

Однако, среди потенциальных покупателей, как и прежде, преобладает желание покупки жилья в новостройках с высокой степенью готовности.

Распределение спроса на рынке недвижимости Киева в 2014 году, %



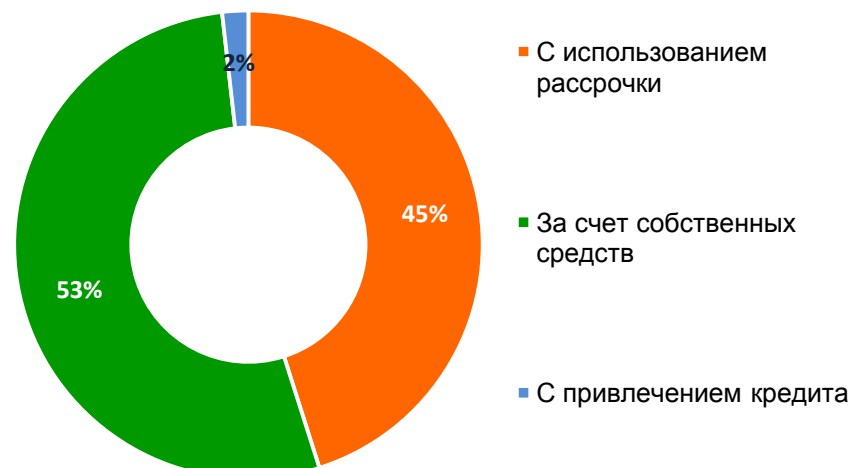
Источники финансирования

Политический кризис начала 2014 года, начало боевых действий на востоке страны, резкое падение и общая слабость экономики, девальвация гривны и паника на валютном рынке привели к кризису банковской системы Украины (международное рейтинговое агентство S&P приписало Украину к группе стран с наибольшими рисками в банковском секторе, наряду с Белоруссией, Грецией, Египтом и Ямайкой), что, фактически, свело на нет ипотечное кредитование.

Истощились резервы сдерживания падения гривны и у столичных застройщиков - программы беспроцентной рассрочки трансформируются в менее гибкие для конечных покупателей.

На конец 2014 года при финансировании сделок на первичном рынке без привлечения заемных средств осуществлялось 53% сделок, покупка с использованием рассрочки наблюдалась в 45% сделок, доля покупок с использованием кредитных средств составляет менее 2%.

Структура финансирования сделок на конец 2014 года, %



Тенденции и прогнозы

Нестабильная экономическая ситуация, не прекращающийся и периодически обостряющийся вооруженный конфликт на востоке страны, аннексия Крымского полуострова, резкое сворачивание бизнеса и уход с рынка иностранных компаний, сокращение рабочих мест и падение реальных доходов украинцев, уменьшение количества туристов и гостей страны, истощение притока иностранной валюты в Украину привели к **галопирующей девальвации национальной валюты, сокращению** активности со стороны **платежеспособного спроса** и **снижению количества** реальных **сделок**: финансовые, экономические, политические кризисы значительно повышают финансовые риски, сокращают покупательскую способность населения, заставляют его отказываться от дорогостоящих покупок, занимать выжидательную позицию.

Несмотря на существенное падение спроса, **цены** на рынке **вторичной недвижимости в доллар**овом эквиваленте снижаются незначительно (**-7,0%** по итогам года), при **росте** стоимости **в гривнях на 83,5%**. Фактическое снижение цен привязанного к доллару вторичного рынка недвижимости в процессе окончательного торга с реальными покупателями на практике оказывается более высоким, однако, остается неподъемным для большинства категорий населения страны при сопоставлении с существующими гривневыми доходами.

Поэтому, 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.

Переориентированию на рынок первичного жилья способствовал и рост доверия населения к новостройкам, благодаря качественным изменениям на рынке девелопмента жилой недвижимости - укрепление репутации

некоторых застройщиков, соблюдение (и, иногда, опережение) сроков строительства и ввода в эксплуатацию объектов. При этом, как и прежде, **преобладает** желание **покупки жилья в новостройках с высокой степенью готовности**.

И несмотря даже на сокращение у киевских застройщиков резервов сдерживания стремительного падения гривны и трансформирование программ рассрочки в более жесткие (повышение % первоначального платежа, сокращение максимальной продолжительности, внедрение процентного кредита от застройщика на место беспроцентного), темп **прироста цен на первичном рынке** недвижимости по итогам года оказался соизмеримым с официальным курсом инфляции - стоимость жилья выросла **в гривнях** выросла "всего" на **+20,3%**, снизившись, при этом, **в валютном выражении на -39,0%**.

Изменения коснулись и **предложения** - современные проекты **характеризуются меньшими площадями** квартир, более **рациональными планировками, улучшенной** внутренней **инфраструктурой**.

При условии **нормализации** экономического и инвестиционного климата, достижения макроэкономической стабильности и обменного курса национальной валюты **следует ожидать возобновление** девелоперской **активности**, занявшей в настоящее время выжидательную позицию.

Большая доля жилья старого, ветхого и аварийного фонда характеризует высокие темпы его сокращения (в 2012 году было **выведено из эксплуатации** – 91,1% от количества пополнивших рынок квартир; в 2013 году - **71,8%**).

По количеству квартир на 1000 жителей показатели Украины соизмеримы со странами Восточной и Центральной части Евросоюза, при этом сильно уступают по обеспеченности площадью жилья (23,9 м2) и по количеству комнат (0,9) в пересчете на единицу населения.

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 55 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**