

Рейтинговий звіт VYVE 003-017

про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Виробничий вектор»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії С – 145 000 000,00 грн. на загальну суму: 145 000 000,00 грн.
Номинальна вартість однієї облигації:	29,00 грн.
Кількість:	серії С – 5 000 000 шт. на загальну суму: 5 000 000 шт.
Термін розміщення:	15.08.2005 р. – 27.05.2010 р.
Термін обігу:	15.08.2005 р. – 27.05.2010 р.
Термін погашення:	28.05.2010 р. – 27.11.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	29.07.2005 р.
Дата оновлення:	11.09.2009 р.
Рейтинг боргового зобов'язання:	uaBB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Виробничий вектор» за II квартал та I півріччя 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим емітентом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Історія кредитного рейтингу

Дата	29.07.2005	15.03.2006	02.06.2006	30.06.2009	11.09.2009
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaCCC-	uaCCC	uaB	uaB	uaBB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підвищення	підтвердження	підвищення

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaBB характеризується кредитоспроможністю НИЖЧОЮ НІЖ ДОСТАТНЯ порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Виробничий вектор» підтримується:

- введенням в експлуатацію житлового комплексу «Времена года», приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А, В, С, D, Е.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Виробничий вектор» обмежується:

- відсутністю досвіду погашення облігацій шляхом надання приміщень їхнім власникам;
- ризиками масштабності діяльності: протягом 2009-2011 рр. Емітентом планується ввести в експлуатацію 2 житлові комплекси («Ізумрудний», «Покровський посад») загальною площею 355,1 тис. кв. м, фінансування яких відбувається за рахунок коштів, отриманих від розміщення цільових облігацій;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неурегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом і залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.03.2009	30.06.2009
Активи	205 797,4	603 428,1	866 373,1	1 343 305,0	1 633 613,0	1 651 576,0
Власний капітал	3 223,2	-23 593,7	-52 581,8	-53 893,0	108 303,0	95 510,0
Дебіторська заборгованість	63 156,5	245 521,9	244 535,9	251 086,0	287 246,0	247 838,0
Кредиторська заборгованість	199 428,2	523 562,6	809 647,2	950 070,0	970 429,0	937 787,0
Незавершені інвестиції	79 129,1	265 567,4	458 572,8	843 398,0	904 688,0	942 386,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I пів. 2008	2008	I кв. 2009	I пів. 2009
Разом доходи	73 246,5	77 719,8	98 834,6	165 617,1	255 915,0	301 603,0	487 380,0
Разом витрати	79 556,4	104 536,7	127 832,7	177 562,5	409 467,2	204 043,0	402 966,0
Чистий прибуток	-6 309,9	-26 816,9	-28 988,1	-11 945,4	-153 799,0	97 560,0	84 414,0

Зміст

РЕЗЮМЕ	3
1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВ «ВИРОБНИЧИЙ ВЕКТОР» СТАНОМ НА 30.06.2009 Р.	3
1.1. Загальна інформація про компанію	3
1.2. Історична довідка про проект з будівництва житлового комплексу по вул. Механізаторів, 2	3
1.3. Поточний стан справ за проектом.....	3
2. РОЗВИТОК РИНКУ НЕРУХОМОСТІ М. КИЄВА ПРОТЯГОМ II КВАРТАЛУ 2009 РОКУ	3
3. РЕЗУЛЬТАТИ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТОВ «ВИРОБНИЧИЙ ВЕКТОР» СТАНОМ НА 30.06.2009 Р.	3
4. ІНФОРМАЦІЯ ПРО БАНКІВСЬКІ ПОЗИКИ	3
5. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИПУСК ОБЛІГАЦІЙ	3
ВИСНОВОК	3
ДОДАТКИ.....	3
Додаток до рейтингового звіту №1	3
Додаток до рейтингового звіту №2	3
Додаток до рейтингового звіту №3	3

Резюме

ТОВ «Виробничий вектор» займається залученням фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користуванням і розпорядженням коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацією об'єктів.

ТОВ «Виробничий вектор» наразі бере участь у реалізації трьох інвестиційних проектів: як Замовник та Інвестор – з будівництва житлових комплексів «Времена года» та «Ізумрудний», як Інвестор – з будівництва комплексу «Покровський посад». Для фінансування будівництва житлового комплексу «Времена года» ТОВ «Виробничий вектор» випустило облігації серій А, В, С, D на загальну суму 253,4 млн. грн. Станом на кінець серпня 2009 року житловий комплекс введено в експлуатацію.

У II кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема перебували в глибокій кризі, що позначилося на більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже працюють за кризовим графіком. Згідно зі статистичними даними в січні-червні 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по місту зменшився на 63,0% і становить 3 754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Протягом аналізованого періоду лише на окремих будівельних майданчиках велися активні роботи за «докризовим темпом». На більшості майданчиків роботи було зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи тривали повільними темпами. Як і раніше, основним фактором перебування галузі в кризовому стані залишалися проблеми з залученням фінансових коштів, необхідних для ведення будівництва. Причому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості.

Валюта балансу ТОВ «Виробничий вектор» протягом II кварталу 2009 року збільшилась на 1% (+17 636,0 тис. грн.) і станом на 30.06.2009 р. становила 1 651 249,0 тис. грн. Зростання активів протягом аналізованого періоду відбулось внаслідок збільшення капіталовкладень у будівництво житлових комплексів «Времена года», «Покровський посад», «Ізумрудний» (+37 698,0 тис. грн.) та поточних фінансових інвестицій (+45 185,0 тис. грн.). Пасиви товариства зросли за рахунок інших довгострокових зобов'язань (+66 523,0 тис. грн.).

Активи формуються на 57% з незавершеного будівництва, на 27% – з поточних та довгострокових фінансових інвестицій, на 15% – з дебіторської заборгованості. Пасиви на 54% сформовані зобов'язаннями за облігаціями, на 18% – з банківських кредитів та 6% – з власного капіталу.

Протягом I півріччя 2009 року діяльність ТОВ «Виробничий вектор» була прибутковою – підприємство отримало чистий прибуток у розмірі 84 414,0 тис. грн. (у II кварталі 2009 року було отримано збиток у розмірі 13 146,0 тис. грн.).

Станом на 30.06.2009 р. заборгованість ТОВ «Виробничий вектор» за кредитами становила 299 516,0 тис. грн., або 18% валюти балансу. Крім того, у IV кварталі 2008 року – II кварталі 2009 року ТОВ «Виробничий вектор» отримало позики ТОВ «КУА Капітал Груп» (всього за 42 угодами) у розмірі 318 736,0 тис. грн. з метою фінансування будівництва (обліковується за статтею «Інші довгострокові зобов'язання»).

Станом на 30.06.2009 р. було викуплено 2 369 710 штук облігацій серії С на суму 68 721 590 грн. У обігу залишається 2 630 290 шт. облігацій (54% загального обсягу емісії).

1. Основні відомості про ТОВ «Виробничий вектор» станом на 30.06.2009 р.

1.1. Загальна інформація про компанію

ТОВ «Виробничий вектор» займається залученням фінансування на будівництво житлової та комерційної нерухомості, користуванням і розпорядженням коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацією об'єктів.

15.09.2008 р. зареєстровано новий Статут ТОВ «Виробничий вектор», згідно з яким обсяг статутного капіталу було збільшено з 13 996,5 тис. грн. до 414 000,0 тис. грн. Станом на 30.06.2009 р. фактично було сплачено 56% статутного капіталу (Таблиця 1.1).

Таблиця 1.1. Інформація про учасників ТОВ «Виробничий вектор»

Учасник	Розмір частки, млн. грн.	Розмір частки, %
ТОВ «КУА Капітал Груп» що діє від свого імені, в інтересах та за рахунок ПВІФНЗ «Нові будівельні технології»	248,9	60,1431
ТОВ «КУА Капітал Груп» що діє від свого імені, в інтересах та за рахунок ПВІФНЗ «Національний капітал»	165,0	39,8554
ТОВ «КУА Капітал Груп» що діє від свого імені, в інтересах та за рахунок ПВІФНЗ «Зоряний»	3,5	0,0009
ТОВ «КУА Капітал Груп» що діє від свого імені, в інтересах та за рахунок ПВІФНЗ «Капітал-Рекорд»	1,4	0,0003
ТОВ «МГ- Капітал» що діє від свого імені, в інтересах та за рахунок ПВІФНЗ «Покровський посад»	1,4	0,0003
Разом	414,0	100,00

На сьогодні ТОВ «Виробничий вектор» продовжує займатися інвестуванням у нерухоме майно переважно шляхом фінансування об'єктів будівництва – житловий комплекс «Времена года» по вул. Механізаторів, 2 у Солом'янському районі м. Києва, а також житловий комплекс «Ізумрудний» по вул. Механізаторів, 2 у Солом'янському районі м. Києва та житловий комплекс «Покровський посад», обмежений вулицями Глибочицькою, Студентською та Пимоненка у Шевченківському районі м. Києва.

Таблиця 1.2. Інформація про наявні та реалізовані інвестиційно-будівельні проекти, реалізація яких відбувається за участю ТОВ «Виробничий вектор»

№	Об'єкт	Загальна площа комплексів, кв. м.	Замовник	Інвестори	Генпідрядник	Дата початку / завершення будівництва
1.	ж/к «Времена года»	123 450,58	ТОВ «Виробничий вектор»	ТОВ «Виробничий вектор»	ЗАТ «Епос»	Введено в експлуатацію.
2.	ж/к «Покровський посад»	232 787,03	ЗАТ «АБС-УКР»	ТОВ «Виробничий вектор», ЗАТ «АБС-УКР»	ТОВ «Корпорація-Т»	2006 рік / 2010 рік
3.	ж/к «Ізумрудний»	122 406,97	ТОВ «Виробничий вектор»	ТОВ «Виробничий вектор»	ТОВ «Київбудінвест-ЕПОС»	2006 рік / 2010 р.
	ВСЬОГО	478 644,58				

1.2. Історична довідка про проект з будівництва житлового комплексу по вул. Механізаторів, 2

Проект ТОВ «Виробничий вектор» передбачає будівництво житлового комплексу «Времена года» по вул. Механізаторів, 2 у Солом'янському районі м. Києва.

ТОВ «Виробничий вектор» виступає замовником-інвестором, який здійснює залучення фінансування на будівництво будинку, користування і розпорядження коштами, що спрямовуються на фінансування будівництва, та реалізацію об'єкта.

Житловий комплекс «Времена года» складатиметься із п'яти житлових будинків, при цьому один будинок містить у себе п'ять житлових секцій.

Загальна площа об'єкта відповідно до техніко-економічних розрахунків становить 123 450 кв. м, у тому числі:

- загальна площа квартир – 77 130 кв. м;
- загальна площа торговельних приміщень – 19 721 кв. м;
- кількість машино-місць у підземній автостоянці – 600 машино-місць.

ТОВ «Виробничий вектор» отримало всі основні дозвільні документи для здійснення будівництва житлового комплексу і зараз відбувається безпосередньо будівництво об'єкта.

Відповідно до затвердженого проекту та укладених угод щодо інвестування після реалізації проекту ТОВ «Виробничий вектор» має отримати 100% житлової та нежитлової площі комплексу «Времена года».

Введення житлових будинків в експлуатацію здійснюватиметься поетапно трьома пусковими комплексами в період з вересня 2007 року по грудень 2008 року.

1.3. Поточний стан справ за проектом

Сьогодні ТОВ «Виробничий вектор» продовжує здійснювати фінансування будівництва житлового комплексу в м. Києві по вул. Механізаторів, 2 у Солом'янському районі м. Києва.

21 грудня 2006 року було здано в експлуатацію житлові секції 5.1 та 5.2 (1-й пусковий комплекс) (Акт державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єктів від 21.12.2006 р. та Розпорядження Солом'янської районної у місті Києві державної адміністрації від 27.12.2006 р. №2462).

28 березня 2007 року було здано в експлуатацію житлові секції 5.4 та 5.5 (2-й пусковий комплекс) (Акт державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єктів від 28.03.2007 р. та Розпорядження Солом'янської районної у місті Києві державної адміністрації від 30.03.2007 р. №571).

20.03.2008 р. було здано в експлуатацію житлову секцію 5.3 (Акт державної приймальної комісії про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єктів від 20.03.2008 р. та Розпорядження Солом'янської районної у місті Києві державної адміністрації від 31.03.2008 р. №519).

Житловий будинок №1 – було здано в експлуатацію 20.03.2009 р. (Акт готовності об'єкта до експлуатації №24 та Свідоцтво №260000015 про відповідність документації, вимогам державних стандартів будівельних норм і правил).

Житловий будинок №2 – було здано в експлуатацію 06.07.2009 р. (Акт готовності об'єкта до експлуатації №138 та Свідоцтво №2600000138 про відповідність документації, вимогам державних стандартів будівельних норм і правил).

Житловий будинок №3 – було здано в експлуатацію 02.07.2009 р. (Акт готовності об'єкта до експлуатації №124 та Свідоцтво №2600000129 про відповідність документації, вимогам державних стандартів будівельних норм і правил).

Житловий будинок №4 – було здано в експлуатацію 02.07.2009 р. (Акт готовності об'єкта до експлуатації №124 та Свідоцтво №2600000129 про відповідність документації, вимогам державних стандартів будівельних норм і правил).

Будинок №6 (культурний центр) – було здано в експлуатацію 06.07.2009 р. (Акт готовності об'єкта до експлуатації №130 та Свідоцтво №2600000130 про відповідність документації, вимогам державних стандартів будівельних норм і правил).

Будинок №7 (спортивно-оздоровчий комплекс) – було здано в експлуатацію 18.06.2009 р. (Акт готовності об'єкта до експлуатації №100 та Свідоцтво №2600000100 про відповідність документації, вимогам державних стандартів будівельних норм і правил).

Торговельно-офісна будівля №9 – готовність 100%.



Рисунок 1.1. Житловий комплекс по вул. Механізаторів, 2 (ж/к «Времена года») у Солом'янському районі м. Києва

2. Розвиток ринку нерухомості м. Києва протягом ІІ кварталу 2009 року

В ІІ кварталі 2009 року будівельна галузь загалом та будівництво житла зокрема, знаходились в глибокій кризі, що знайшло відображення в більшості кількісних та якісних показників розвитку ринку. Проте враховуючи, що гострий період кризи розпочався ще в минулому році, більшість підприємств галузі вже перейшла на життя за кризовим графіком.

Згідно статичних даних в січні–червні 2009р. порівняно з відповідним періодом попереднього року обсяг робіт у цілому по місту зменшився на 63,0% і становить 3754,2 млн. грн. (за фактичними цінами 2009р.). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дарницькому районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах. Таким чином треба констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці.

Таблиця 2.1 Обсяг виконання будівельних робіт по районах м. Києва за 2009 рік.

Район	Виконано будівельних робіт за січень – червень 2009 р., млн. грн.	у відсотках до	
		загального обсягу виконаних будівельних робіт	січня – червня 2008р.
м. Київ	3 754,2	100,0	37,0
райони			
Голосіївський	422,5	11,3	36,3
Дарницький	279,5	7,5	30,3
Деснянський	84,1	2,2	49,6
Дніпровський	196,5	5,2	31,0
Оболонський	348,8	9,3	30,8
Печерський	811,8	21,6	45,7
Подільський	177,7	4,7	31,4
Святошинський	357,8	9,5	32,9
Солом'янський	600,2	16,0	48,7
Шевченківський	475,3	12,7	32,5

Джерело: Держкомстат, Головне управління статистики у м. Києві.

За видами будівельної діяльності найбільший обсяг робіт виконано з будівництва будівель та споруд – 3 200,3 млн. грн. або 85,2% від загального обсягу. За всіма видами будівельної діяльності спостерігається зниження обсягів будівництва порівняно з відповідним періодом попереднього року. Так, у січні–червні 2009р. на 87,4% скорочено обсяги робіт з оренди будівельної техніки з оператором; на 76,4% – з завершення будівництва; на 63,6% – з будівництва будівель та споруд (як житлових так і нежитлових); на 57,1% – з установлення інженерного устаткування будівель та споруд; на 26,8% – з підготовки будівельних ділянок. У січні–червні 2009р. працювало 82,6% від загальної кількості підприємств, що виконують будівельні роботи.

Кризові явища характерні для будівельного сектора в аналізованому періоді знайшли своє відображення також в показнику введеного в експлуатацію в I півріччі 2009р. житла. Так за результатами I півріччя 2009 р. в м. Києві обсяг введеного житла склав 256,8 тис. кв. м., і в порівнянні з відповідним періодом 2008 року зменшився на 56,9%. Враховуючи, що в наразі майже ніхто не розпочинає будівництво за новими проектами, можна прогнозувати, що ще довгий час обсяг нововведеного житла буде знаходитися на низькому рівні у порівнянні з попередніми роками.

Таблиця 2.2. Введення в експлуатацію об'єктів соціальної сфери забудовниками м. Києва за 2009 рік.

Об'єкти будівництва	Введено в експлуатацію		У % до 6 міс. 2008 року
	6 міс. 2009 р.	6 міс. 2008 р.	
Житлові будинки, тис. кв. м загальної площі	256,8	595,5	43,1
Дитячі дошкільні заклади, місць	–	360	–
Загальноосвітні навчальні заклади, учнівських місць	820	–	–
Амбулаторно-поліклінічні заклади, відвідувань за зміну	–	555	–
Лікарні, ліжок	–	175	–

Держкомстат Головне управління статистики у м. Києві

Протягом II кварталу 2009 року більшість підприємств галузі вже працювали по кризовому графіку. Для всіх очевидним стало, що кризові явища в галузі носять довгостроковий характер і швидко не закінчаться, тому забудовники змушені були пристосовуватися до кризи. Здебільшого це відбувалося через зупинку робіт на будівельних майданчиках, втілення програм скорочення витрат забудовників, зокрема й скорочення персоналу, через зупинку розробки нових проектів чи їх виконання тільки на стадії «паперової» роботи тощо. Більшість компаній, що планують і надалі працювати на ринку будівництва переглянули власний проектних портфель та портфель земельних ділянок, визначили пріоритети подальшої роботи (найчастіше на користь невеликих проектів комерційної нерухомості, зокрема в торгівельному сегменті).

Багато компаній опинилися в стані фактичного банкрутства через невиконання власних зобов'язань, проте юридичні механізми банкрутства запущено далеко не у всіх випадках. Чи не в найгіршому стані знаходяться ті гравці, що зробили великі запозичення, розпочали до кризи масштабні проекти й не встигли довести їх до завершальної стадії.

Загалом за даними компанії Соцмарт в Києві нараховується більш ніж 300 будівельних майданчиків, з яких біля 200 – проекти житлового будівництва, біля 100 – проекти зі зведення комерційної нерухомості. Лише на окремих майданчиках зі всієї зазначеної кількості столичних проектів ведуться активні роботи за «докризовим темпом». На більшості майданчиків роботи зупинено чи майже зупинено, на частині – роботи ведуться повільними темпами.

Як і раніше, основним фактором знаходження галузі в кризовому стані залишаються проблеми з залученням фінансових коштів необхідних для ведення будівництва. При чому проблеми надходження коштів для будівельників існують як з боку кредитних установ, так і з боку покупців первинної нерухомості. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залуження кредитного фінансування. Лише окремі будівельні компанії продовжують отримувати кошти за кредитними договорами, (здебільшого за договорами, що були укладені до початку кризових явищ). Ситуація з платоспроможним попитом на первинну нерухомість також залишається складною. Майже зупинене іпотечне кредитування на тлі зменшення доходів громадян, безробіття, складнощами з отриманням заощаджень із банківської системи, зменшення впевненості в завтрашньому дні призвели до незначної кількості угод як на первинному, так і на вторинному ринку нерухомості. Проте, окрім іншого, на первинний ринок значний тиск спричиняв фактор втрати довіри покупців до більшості забудовників. На скорочення попиту також вплинули сформовані очікування щодо пониження цін на житлову нерухомість. Навіть покупці, що мають необхідні кошти та намір придбати нерухомість на первинному ринку, відкладають придбання нерухомості в очікуванні зниження цін та через невпевненість у тому, що проект буде своєчасно завершено. А ті, хто все ж наважується на купівлю житла, роблять це переважно на вторинному ринку.

Наразі головним джерелом для подальшого фінансування робіт можуть виступати кошти власників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були повністю витрачені.

За результатами проходження певного часу з початку кризи в галузі, можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до кризи довіри населення до первинного ринку житла. Поява недобудов, які мають примарні шанси на подальше будівництво в середньостроковій перспективі формує значне коло інвесторів, які різними способами, зокрема апелюючи до держави, намагаються повернути кошти чи знайти бодай якусь перспективу отримання житла за інвестовані кошти. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до збереження низького попиту на первинне житло, що знаходиться в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливлувати вихід цього ринку з кризи. При цьому найбільше постраждають компанії, проекти які знаходяться на початковій стадії: залучати кошти інвесторів на рівні котловану та перших поверхів буде майже неможливо.

Внаслідок вищезазначених причин кількість угод на первинному ринку була дуже незначною. Угоди купівлі-продажу відбувалися здебільшого за проектами, які знаходяться на завершальній стадії та мають перспективу бути добудованими. Надходження коштів у забудовників відбувається здебільшого за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. На вторинному ринку угоди здебільшого відбуваються за найдешевшими об'єктами, на які дійсно існує платоспроможний попит.

Стосовно характеристики цінової ситуації на ринку первинної нерухомості, необхідно відзначити що аналізувати варто лише ті проекти, за якими відбуваються роботи. Зниження цін на нерухомість за проектами, де будівельні роботи не ведуться навряд чи адекватно характеризує поточну ринкову ситуацію. Якщо казати про ціни номіновані в гривнях, то за проектами, де будівельні роботи тривають більш-менш активними темпами, помітного зниження цін протягом не відбулося. Навпаки чим ближче об'єкт до введення в експлуатацію, тим більш вірогідність підвищення цін. Тому в цьому сегменті зниження цін у порівнянні з докризовим періодом стосується цін номінованих в доларах США.

Визначити кількісні показники зміни цін протягом II кварталу 2009 року на вторинному ринку житлової нерухомості досить важко через інформаційну непрозорість ринку та розрив, що утворився між вартістю, що бажають отримати продавці нерухомості, та цінами реальних угод. За даними АН «Планета Оболонь» в I півріччі 2009 року середні ціни за укладеними угодами були в доларовому еквіваленті нижчими в 1,9 рази, в гривневому на 14% у порівнянні з показниками відповідного періоду минулого року. Так середні ціни купівлі житлової нерухомості складала біля 1,7 тис. дол. США за кв. м., знизившись на 20-35% протягом I півріччя 2009 року. За даними компанії SV Development середні ціни на вторинну нерухомість за укладеними угодами знаходилися в діапазоні від 1 082 дол. США за кв. м для Дарницького району до 2 542 дол. США за кв. м для Печерського району. Загалом ближче до середини року помітним стало певне зростання цін на найбільш запитуванні малометражні квартири. Продавці відчувши реальний попит на такі квартири почали підвищувати ціни на них. Підтримці попиту на таке житло зокрема сприяло вилучення громадянами значного обсягу коштів з банківської системи України. Частина з вилучених коштів почала шукати свого застосування на ринку нерухомості. Часто угоди відбувалися не через т. з. «чисту купівлю», а через обмін з доплатою, коли продавалося одне житло, докладалася певна сума та купувалося інше (більше за розміром та/чи кращої якості). При цьому на великогабаритне житло ціни продовжували поступове зниження. Загалом необхідно зазначити, що якщо порівнювати поточні цінові показники вторинного ринку з докризовим рівнем, то варто говорити про зниження цін номінованих в доларах США, гривневі ціни не зазнали суттєвої зміни. Варто відзначити, що через недостатність грошової ліквідності на ринку відбувається активізація сегменту обміну квартир.

В поточній ситуації чи не єдиним можливим джерелом притоку коштів в галузь могли б бути державні кошти. Державна влада, розуміючи важливість будівельної галузі в економіці, намагається робити кроки, що можуть пожвавити галузь. Ще з початку кризових явищ точилися розмови що необхідності грошових вливань в галузь з боку держави. Проте довгий час було витрачено на розмови та не результативні дії. Так і не запрацювала програма добудови об'єктів (зокрема через кредитування покупців), які мають ступінь будівельної готовності понад 70%. Останні рішення свідчать про намагання держави через Державну іпотечну установу забезпечити надходження коштів в галузь шляхом викупу квартир в об'єктах, що будуються. Проте високий рівень корупції в державному управлінні призводить до не завжди ефективного витрачання таких коштів у відповідності до поставлених цілей.