

Обзор рынка недвижимости Украины и г. Киева за 9 месяцев 2016 года

Общие показатели по стране

Агентство выделяет ряд факторов, которые на сегодня способствуют углублению кризисного состояния и существенно тормозят процесс восстановления строительной отрасли Украины:

- сложная социально-политическая ситуация и военный конфликт в стране;
- медленное восстановление базовых макроэкономических показателей, после **12%** сокращения ВВП по итогам 2015 года, по прогнозу Всемирного Банка в текущем году ВВП вырастет всего на **1%**, по прогнозу МВФ – на **1,5%**, по прогнозу НБУ - на **2,4%**, по оптимистическому консенсус-прогнозу ведущих украинских экспертов – на **1,9%**;
- дефицит ликвидности строительных компаний, недоступность ипотечных программ для населения (на сегодня банки предоставляют кредиты на приобретение жилья не более чем на **3-5%** от общего объема сделок на рынке);
- низкий уровень деловой активности бизнеса как основного инвестора, покупателя и арендатора коммерческой недвижимости;
- практически отсутствие среднего класса в стране (на сегодня в структуре населения не более **6-8%**), который является основным игроком на рынке купли-продажи жилья;
- риски дальнейшей девальвации национальной валюты, низкий уровень прозрачности рынка недвижимости (в т. ч. формирование себестоимости строительства и цены готового квадратного метра), доверия населения к первичному рынку жилья, а также правовой защищенности инвестора.

Все вышеуказанные факторы существенно ограничивают темпы восстановления базовых статистических показателей. Так, за первые три квартала 2016 года в Украине было введено в эксплуатацию **5 674,7 тыс. кв. м** жилья, что на **6,9%** меньше, чем фактические результаты 9 месяцев 2015 года (по итогам 9 месяцев 2015 выполнение этого показателя составило **97%**).

Текущая ситуация в столице

Рынок жилой недвижимости Киева, как правило, характеризуется более высокими ценами и платежеспособным спросом по сравнению с другими регионами Украины, что делает столицу более привлекательной для застройщиков и инвесторов. На фоне общей негативной динамики, по итогам 9 месяцев 2016 года столичными предприятиями было выполнено строительных работ на общую сумму **10 724,9 млн. грн.**, что составляет **121,6%** от фактических результатов 9 месяцев 2015 года. Положительная динамика строительного индекса столицы также объясняется технической составляющей - низкой сравнительной базой 2015 года (по итогам 9 месяцев 2015 индекс составил **78,4%**). По данным ведущих риэлторов столицы в течение июля-сентября 2016 года средняя стоимость жилья на первичном рынке Киева незначительно выросла - на **0,8%** до **22 009,0 грн. за кв. м.**

Тенденции рынка

Жилая недвижимость В борьбе за покупателя, ценовая политика строительных компаний стала более гибкой и характеризуется появлением большого количества выгодных и акционных ценовых предложений, а также механизмов рассрочки платежей. Строительные компании все чаще переходят на плавающий график оплаты приобретенного жилья. В течение последних нескольких лет в крупных городах пользуются повышенным спросом многофункциональные жилые комплексы. В целом, сегмент жилой недвижимости является более устойчивым к негативным экономическим факторам и характеризуется умеренным колебанием цен.

На сегодня наиболее активными строительными компаниями на рынке остаются «Киевгорстрой», «К.А.Н.», «UDP», «ИнтерГал-Буд», «Лико-Холдинг», «Трест Жилстрой-1», «Ковальская» и др. Необходимо отметить несколько важных тенденций, которые наблюдаются в сегменте жилой недвижимости: частичное перемещение спроса из сегмента «бизнес» в сегменты «эконом» и «эконом+». Кроме того, появляется все больше новостроек с малогабаритными квартирами (от 28-30 кв. м), при этом уровень оснащенности, комфорта домов, придомовой территории и инфраструктуры повышается, что объясняется требованиями со стороны потребителя.

Безусловно, преимуществом покупки нового жилья является использование в строительстве энергосберегающих технологий (что в условиях существенного подорожания услуг ЖКХ в 2014-2015 гг. и внедрения поэтапного роста тарифов в 2016 году, является особенно актуальным), широкий выбор небольших площадей (от 30-35 кв. м), новые внутридомовые инженерные сети, улучшенная планировка и т.д.

Несмотря на вышеуказанные преимущества, вторичный рынок столичного жилья в этом году по объемам продаж превысил рынок новостроек (**52%** от общего объема сделок). Такая ситуация наблюдается впервые за последние три года. Так, в 2014 году вторичный рынок занимал **40%** суммарных продаж, в 2015 году - **47%**. Одна из причин этой тенденции - снижение доверия потенциальных покупателей к первичному рынку, что обусловлено невыполнением рядом застройщиков в последнее время своих обязательств на рынке.

Офисная недвижимость По данным международной компании «JLL» в третьем квартале 2016 года максимальная арендная ставка в столице осталась без изменений и составила **28 долл. США / кв м**. При этом наблюдалось некоторое снижение уровня вакантности площадей - на **1,5 п. п., до 19,4%**, что объясняется постепенным заполнением существующих площадей на фоне низкого объема введенных в эксплуатацию новых офисов. В третьем квартале было введено в эксплуатацию один офисный центр площадью 9,0 тыс. кв. м (БЦ «Пагода», класс «В»), по итогам 9 месяцев – 16,1 тыс. кв. м. В структуре спроса **43%** приходилось на IT-компании, **13%** - на компания по разработке недр, **34%** - на производственные компании. В IV квартале 2016 года запланировано введение в эксплуатацию около 20 тыс. кв. м офисных площадей (80% - класс «В»).

Гостинично-туристический сегмент После довольно тяжелого 2015 года и I квартала 2016 года, сегмент начал демонстрировать некоторую стабилизацию. Так, уровень загрузки демонстрирует положительную динамику в виде прироста на **5,3 п. п. до 37%**. Средний тариф (ADR) в гривне увеличился на **17%** до уровня в **3 850 грн.**, в результате доходность на номер (показатель RevPAR) существенно возросла - на **36%** (или 400 грн.). В текущем году в Киеве планируется запустить пять отелей: три четырехзвездочных и два трехзвездочных (три проекта - это реконструкция, два – новое строительство). В частности, бывший отель «Лейпциг» после реконструкции будет открыт как Renaissance Kiev Hotel; Park Inn by Radisson Kyiv Troiytska (бывшая гостиница «Спорт»); Indigo строится на ул. Горького, 44; Отель «Санкт-Петербург», находится по адресу бульвар Т. Шевченко, 4, в доме-памятнике архитектуры.

Торговые площади Следует отметить, что рынок торговой недвижимости Киева пока остается ненасыщенным, на 1 000 жителей столицы приходится в 2,5 раза меньше площадей, чем в столицах Польши и Чехии. Уровень вакантности площадей по итогам III квартала 2016 года снизился на **1,0 п.п.** до уровня в **4,6%**. Некоторое снижение уровня вакантности связано с незначительным повышением деловой активности арендаторов, а также низким объемом ввода в эксплуатацию новых площадей.

Фактически, за третий квартал было введено в эксплуатацию всего **2,2 тыс. кв. м** площадей (III очередь ТЦ «GorodOK»). Базовый уровень арендных ставок впервые за последнее время продемонстрировал рост на **8%** до уровня в **65 долл. США/кв.м**. Ведущие девелоперы анонсируют существенное увеличение объемов ввода в эксплуатацию качественных торговых площадей в IV квартале 2016 года. Планируется вывести на рынок **151 тыс. кв. м** площадей. По мере ввода в эксплуатацию новых ТРЦ в Киеве в 2016 году возможен несущественный рост

уровня вакантности площадей. Еще одной тенденцией рынка является переход владельцев площадей и арендодателей на более гибкую ценовую политику и систему оплаты (в т. ч. плавающие ставки, возможность возмещения арендатором расходов на ремонт помещений и т.д.).

Инвестиционная привлекательность рынка

Согласно предварительным данным международной консалтинговой компании «JLL» мировой объем инвестиционных сделок в секторе коммерческой недвижимости в третьем квартале 2016 года достиг **163 млрд. долл. США**, что на **5%** меньше, чем за аналогичный период 2015 года. В 2016 году, в рамках исследования GRETI специалисты «JLL» рассчитали показатель прозрачности 109 мировых рынков недвижимости путем анализа 139 факторов, сгруппированным по пяти основным категориям: индикаторы доходности инвестиций, фундаментальные показатели рынка, раскрытие финансовой информации, регуляторные и юридические аспекты, процесс заключения сделок.

Лидерами рейтинга являются Великобритания, Австралия, Канада и США. В группах регионов с низкой прозрачностью наблюдается некоторый прогресс. В частности, в список рынков с низкой прозрачностью входят Украина (на **75** месте), Россия (**78**) и Казахстан (**87**). Следует отметить, что Украина укрепила свои позиции в рейтинге, в том числе благодаря повышению открытости компаний рынка недвижимости, публикации некоторыми игроками своей финансовой отчетности.

Выводы

Жилая недвижимость На сегодня прогнозы по рынку недвижимости и экономики в целом, тесно связаны с социально-политическим кризисом и военным конфликтом на востоке страны, которые остаются в достаточно острой фазе. Данные факторы оказывают прямое влияние на возможность государства через бюджет выполнять свои социальные функции. Как следствие, на сегодня возможность населения как инвестора покупать недвижимость очень ограничена. По мнению агентства, учитывая то, что в структуре расходов домохозяйств более **80-85%** приходится на продукты питания и услуги, а на сбережения - не более **10%** (данные Госстатистики), в 2016 году активность населения на рынке будет оставаться на невысоком уровне.

При этом способствует продажам жилой недвижимости существенное снижение доверия населения к коммерческим банкам (в т. ч. после введения временных администраций и ликвидации значительного количества финучреждений), фактическое отсутствие альтернативных, надежных для населения финансовых инструментов инвестирования, колебания валютных курсов. Все эти факторы подталкивают население приобретать недвижимость с целью защиты своих сбережений.

Коммерческая недвижимость Несмотря на низкий уровень насыщенности рынка, потенциальные и существующие инвесторы в Украине сегодня занимают выжидательную, консервативную и более сдержанную позицию. Потенциальные покупатели активов прибегают к более детальному анализу всех внешних и внутренних рисков. По оценке агентства подобная ситуация сохранится в текущем году. При этом уровень вакантности площадей может несколько снизиться, что связано с рекордно низкими объемами ввода в эксплуатацию качественной коммерческой недвижимости в Украине последние год-полтора, а также несущественным повышением деловой активности со стороны основных пользователей площадей (IT сфера, производственные компании).

Активность строительных компаний Агентство считает, что в условиях сохранения дефицита оборотных средств, необходимых для достройки существующих и реализации новых проектов, очень небольшое количество строительных компаний сегодня может обеспечить комплексный строительный процесс (который характеризуется длительным финансовым циклом). Несмотря на текущий уровень спроса, данные компании могут формировать пулы готовых объектов различных форматов для удовлетворения потребностей населения в будущем. Как

прогнозировалось агентством ранее, фактически в 2014-2015 гг. можно было наблюдать подорожание первичной недвижимости, в том числе в связи с ростом себестоимости строительства, эта тенденция сохранится и в 2016 году.

Обзор подготовил:

Алексей Черноротов, начальник отдела корпоративных рейтингов агентства «Кредит-Рейтинг»

Наведені в документі думки висловлені з урахуванням ситуації на дату виходу матеріалу. Компанія залишає за собою право вносити або не вносити в цей матеріал зміни без попереднього повідомлення. Документ носить виключно ознайомлювальний характер; він не є пропозицією або порадою з купівлі або продажу цінних паперів і не повинен розглядатися як рекомендація подібного роду дій. Приведена інформація і думки складені на основі публічних джерел, які визнані надійними, проте за достовірність наданої інформації ТОВ "Кредит-Рейтинг" відповідальності не несе. Зважаючи на вищесказане, не слід покладатися виключно на зміст цього документу замість проведення незалежного аналізу. Компанія та її співробітники не несуть відповідальності за використання цієї інформації, за прямий або непрямий збиток, що настав внаслідок використання цієї інформації, а також за її достовірність.

Поширення, копіювання і зміна матеріалів Компанії не допускається без отримання попередньої письмової згоди Компанії. Додаткова інформація надається на підставі запиту.

© 2016 ТОВ «Кредит-Рейтинг». Усі права захищено.