



Обзор рынка
жилой недвижимости
Итоги 2019 года

Совокупный жилой фонд:

- Жилой фонд столицы формируют **1 081 735 квартир**;
- Общая площадь жилья в Киеве = **63 518 854 м2** или в пересчете на каждого жителя столицы приходится **21,51 м2 жилья**;
- Сокращение жилого фонда** осуществляется за счет вывода из эксплуатации ветхого и аварийного жилья, переоборудования жилых помещений в нежилые, сносом зданий для реконструкции или комплексной застройки, банкротством предприятий-балансодержателей жилья и другим причинам.

Выводы:

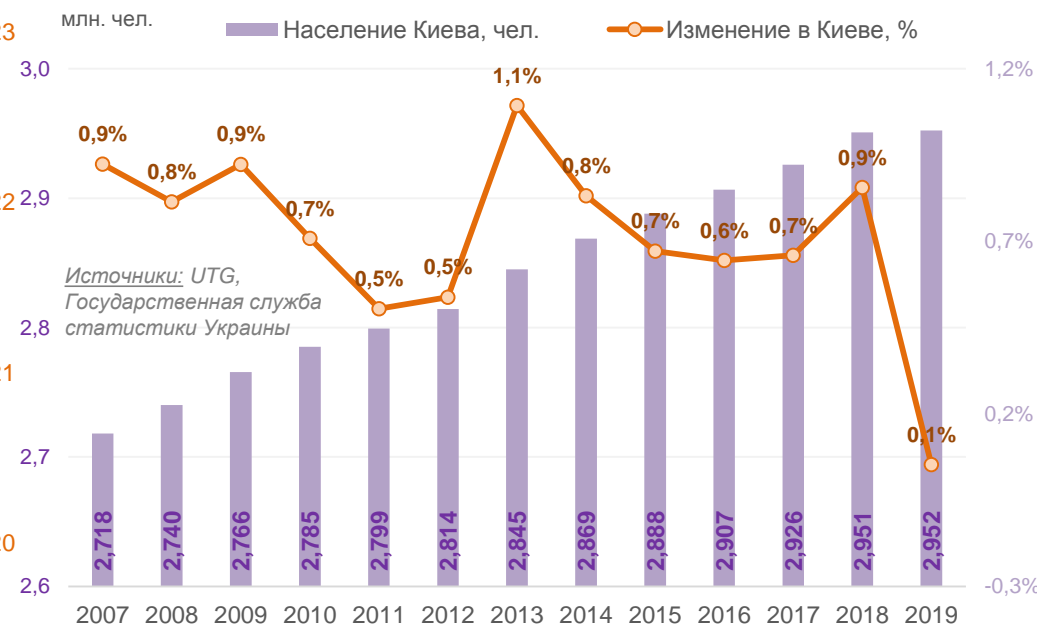
I. **Существенная доля ветхого и аварийного жилья** (дома дореволюционной / довоенной эпохи, панельного типа застройки 50-60 гг..) в структуре существующих домов, постепенно выводимых из эксплуатации, с последующим сносом для реконструкции и комплексной застройки территорий;

II. **Низкая обеспеченность жильем на человека** - население Киева ежегодно увеличивается в среднем на 20 767 чел. (преимущественно за счет миграции из других регионов Украины), а существующие темпы строительства едва покрывают их потребности

Совокупный жилой фонд города Киева и в пересчете на человека в динамике 2009-2019 годов (на 1 января), м2



Численность населения Киева в динамике 2007-2019, млн. чел.



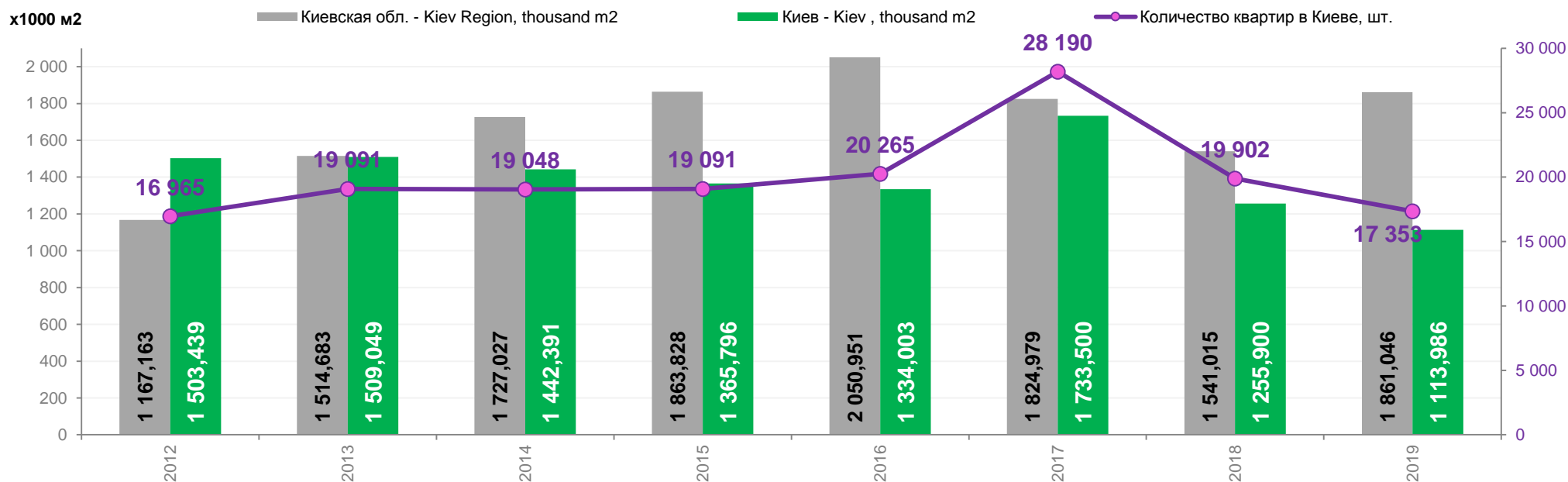
Принято в эксплуатацию жилья в Киеве:

- По итогам 2019 введены в эксплуатацию **1 113 986 м2** жилья (в 2018 = **1 255 900 м2**);
- За 12 месяцев 2019 года были построены **17 353 квартиры**, (в 2018 = **19 902 квартиры**);
- С 2013 **объемы строительства** жилья в Киеве **ежегодно сокращаются**, а основная девелоперская активность переместилась в населенные пункты ближайшего пригорода

Выводы:

- Ограниченное предложение** целесообразных для успешного дeвeлoпмeнтa **земельных участков в столице**: а) практически полное отсутствие первичного рынка земли в городе Киеве; б) несоответствие целевого назначения на вторичном рынке (коммунально-складские, производственные);
- Длительность** и дороговизна процедуры **разработки**, проведения общественных слушаний и утверждения **детальных планов территории**;
- Умеренно высокие темпы СМР сохраняются и в будущем** – за последние несколько лет девелоперами получены разрешения на > 10 млн. м2

Объемы принятого в эксплуатацию жилья в Киеве и области в динамике 2012-2019, тыс. м2, %



**TOP-20 девелоперов и застройщиков Киева
на май 2020 года**

№	Застройщики и девелоперы	Год основания	Регионы активности	Строится домов в Киеве		Строится ЖК в Киеве	Домов в комплексе
				штук	Доля, %		
1	Киевгорстрой	1955	Киев, Житомир, Одесса	78	19,2%	24	3,3
2	Интергал-Буд	2003	Киев, Львов, Ровно, Житомир, Одесса, Ужгород, Черновцы	49	12,1%	18	2,7
3	Stolitsa Group	2003	Киев	39	9,6%	5	7,8
4	ZIM Capital Group	2014	Киев	28	6,9%	4	7,0
5	bUd development	2013	Киев	20	4,9%	8	2,5
6	K.A.H. Девелопмент	2001	Киев	20	4,9%	5	4,0
7	Saga Development	2015	Киев, Одесса	19	4,7%	11	1,7
8	Perfect Group	1991	Киев, Одесса, Чернигов	19	4,7%	10	1,9
9	Фундамент	1961	Киев	16	3,9%	5	3,2
10	GEOS	2004	Киев, Запорожье	14	3,4%	8	1,8
11	Житло-Инвест	2003	Киев	14	3,4%	9	1,6
12	City One Development / UDP	2010	Киев	14	3,4%	4	3,5
13	KSM-GROUP	1997	Киев	14	3,4%	2	7,0
14	PIEL	2003	Киев, Львов	13	3,2%	5	2,6
15	DIM Group	2010	Киев	11	2,7%	6	1,8
16	ДСК-ЖИТЛОБУД	1977	Киев	10	2,5%	5	2,0
17	МЖК «Оболонь»	1988	Киев	9	2,2%	1	9,0
18	Житлоинвестбуд-УКБ	2001	Киев	8	2,0%	5	1,6
19	Спецжитлофонд	2001	Киев	6	1,5%	5	1,2
20	Ковальская Недвижимость	2002	Киев	5	1,2%	3	1,7

Выводы:

- На май 2020 в Киеве открыты продажи в **387 комплексах**;
- Средний одновременный темп строительства в рамках одного жилого комплекса составляет **2,84 дома**;
- Сложности у застройщиков и проблемы на строительных площадках («УкрБуд», «Аркада», «Stolitsa Group») привели к остановке работ и **перераспределению сил на столичном рынке: 52,7% рынка контролируют TOP-5 застройщиков**;
- Принимая во внимание строительные аферы в прошлом («Элита-центр», «Уко Групп» А.Войцеховского) значительно **возросла лояльность** со стороны покупателей к **застройщикам с подтвержденной положительной репутацией**, что дополнительно усугубляет борьбу за потребителя для новых девелоперов;

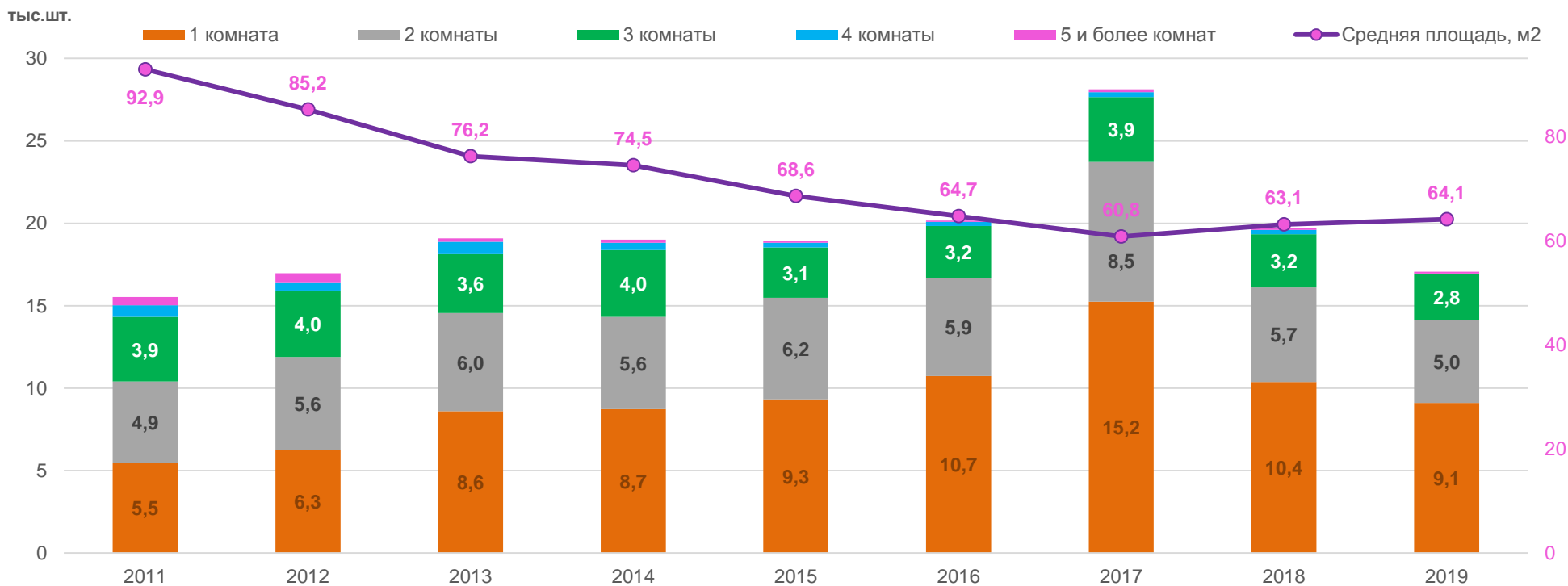
Принято в эксплуатацию жилья квартир:

- За последние 9 лет ежегодно вводится в эксплуатацию в среднем **19 430 новых квартир**;
- Дальнейшее **усиление сегментирования** – предложение наименее дорогого жилья перемещается в пригород стимулируя рост класса ЖК в Киеве;
- Постепенный рост **средней площади квартиры** в столице до **64,1 м2** по итогам 2019.

Выводы:

- I. Сокращение в структуре предложения квартир с **экстремально малыми площадями** влечет увеличение общей площади квартир;
- II. Не минимизация, а **рационализация планировок** – появление новых форматов (pro-квартиры), выраженное функциональное зонирование;
- III. **Рост требований реальных покупателей к общественным зонам:** развитая внутренняя инфраструктура, расширенная придомовая территория

Ввод в эксплуатацию квартир в городе Киеве по количеству комнат и средней площади в 2011-2019 годах, шт, м2



Министерство развития общин и территорий Украины приказом №287 от 02-12-2019 утвердило и рекомендовало к применению прогнозные среднегодовые показатели опосредованной стоимости сооружения жилья по регионам Украины по состоянию на 1 января 2020 года.

Показатели относятся к общей площади дома и **не учитывают**:

- потери на **МОП**, коридорах, проходах (+20-25%);
- стоимость привлечения **земельного участка** (+8-15%);
- рекламу, маркетинг и расходы на **продвижение комплекса**;
- стоимость **привлечения финансовых** ресурсов;
- затраты на организацию работы **отдела продаж**;
- некоторые другие.

Выводы:

- I. Увеличение стоимости строительных материалов, оплаты труда рабочих, нетривиальное архитектурное проектирование, использование дорогостоящих современных технологий (панорамное остекление, навесные вентилируемые фасадные системы) приводит к **росту себестоимости строительства**;
- II. На фоне обширного предложения в Киеве **требования реальных покупателей** к используемым материалам, общественным зонам, инфраструктуре **увеличиваются**;
- III. На окраине Киева, в ближайшем пригороде, в классе «эконом», в классе «комфорт» на этапе котлована появляется предложение с **ценой продажи соизмеримой с себестоимостью** строительства.

Среднегодовые показатели опосредованной стоимости сооружения жилья по регионам Украины в динамике 2015-2020 годов (с учетом НДС), грн

Источник:
UTG,

Министерство развития общин и территорий

Область	Стоимость сооружения 1 м2 общей площади дома					
	январь 2015	январь 2016	январь 2017	январь 2018	январь 2019	январь 2020
Украина*	6 287	8 481	9 581	11 138	11 849	13 635
Винницкая	6 057	8 219	9 295	10 764	11 426	13 148
Волынская	6 048	8 206	9 270	10 731	11 390	13 108
Днепропетровская	6 102	8 278	9 350	10 823	11 488	13 220
Донецкая	6 593	8 947	10 123	11 724	12 446	14 322
Житомирская	5 472	7 444	8 455	9 802	10 416	11 986
Закарпатская	5 444	7 389	8 364	9 689	10 287	11 837
Запорожская	6 077	8 221	9 332	10 816	11 476	13 206
Ивано-Франковская	5 623	7 643	8 657	10 034	10 655	12 261
Киевская	6 194	8 538	9 632	11 149	11 834	13 618
Кировоградская	5 396	7 337	8 219	9 500	10 071	11 589
Луганская	6 025	8 186	9 246	10 707	11 367	13 080
Львовская	6 178	8 394	9 559	11 095	11 785	13 562

Область	Стоимость сооружения 1 м2 общей площади дома					
	январь 2015	январь 2016	январь 2017	январь 2018	январь 2019	январь 2020
Николаевская	6 087	8 324	9 548	11 129	11 832	13 615
Одесская	6 087	8 260	9 260	10 702	11 352	13 063
Полтавская	5 723	7 743	8 625	9 932	10 536	12 124
Ровенская	6 369	8 612	9 546	10 990	11 638	13 393
Сумская	5 864	7 964	9 029	10 460	11 116	12 792
Тернопольская	5 869	7 977	9 027	10 460	11 107	12 781
Харьковская	6 566	8 926	10 116	11 727	12 454	14 332
Херсонская	5 720	7 772	9 772	10 156	10 781	12 406
Хмельницкая	6 128	8 307	9 310	10 739	11 404	13 123
Черкасская	6 169	8 385	9 486	10 991	11 671	13 430
Черновицкая	5 788	7 867	8 911	10 328	10 968	12 622
Черниговская	5 992	8 212	9 530	11 149	11 864	13 653
Киев	7 350	9 986	11 269	13 047	13 849	15 937

Выводы:

- I. **Рост стоимости жилья** в национальной валюте и снижение в **долларовом эквиваленте** из-за девальвации гривны (средняя цена за 1м2 = 25 000 грн или \$910);
- II. Контроль рынка ограниченный кругом застройщиков (более 50% строят 5 компаний) – низкая вероятность появления неконтролируемого объема предложения и снижения цен.

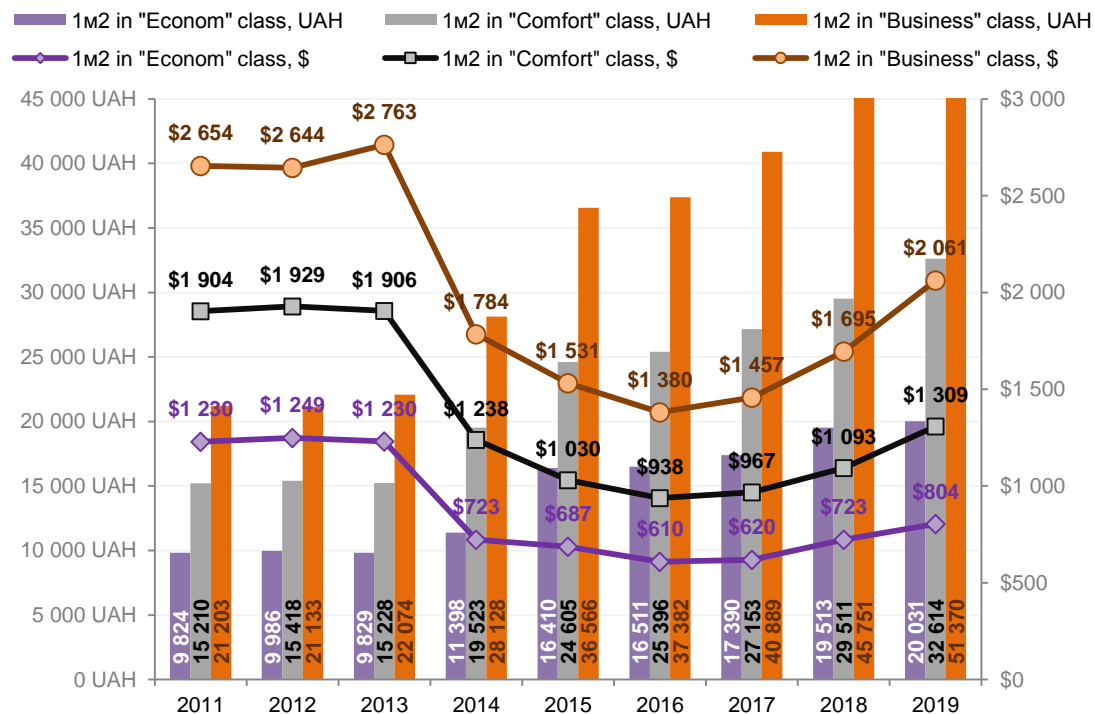
Выводы:

- I. **Снижение маржи доходности** – победа в конкурентной борьбе благодаря высокому качеству выполнения СМР, улучшенной внутренней отделке общественных зон / квартир, внедрению современных технологий, развитию внутренней инфраструктуры и благоустройству прилегающей территории;
- II. **Снижение затратной части** - упрощение излишеств и общей технологии, возобновление панельного строительства, удешевление сметной стоимости строительства - предложение рынку востребованного продукта по привлекательной цене.

Цены предложения в новостройках по районам Киева в апреле 2020 года, \$ за 1м2 (1 USD = 26,97 UAH)



Средние цены предложения квартир по классам на первичном рынке в 2010-2019 годах, UAH, \$ за 1м2



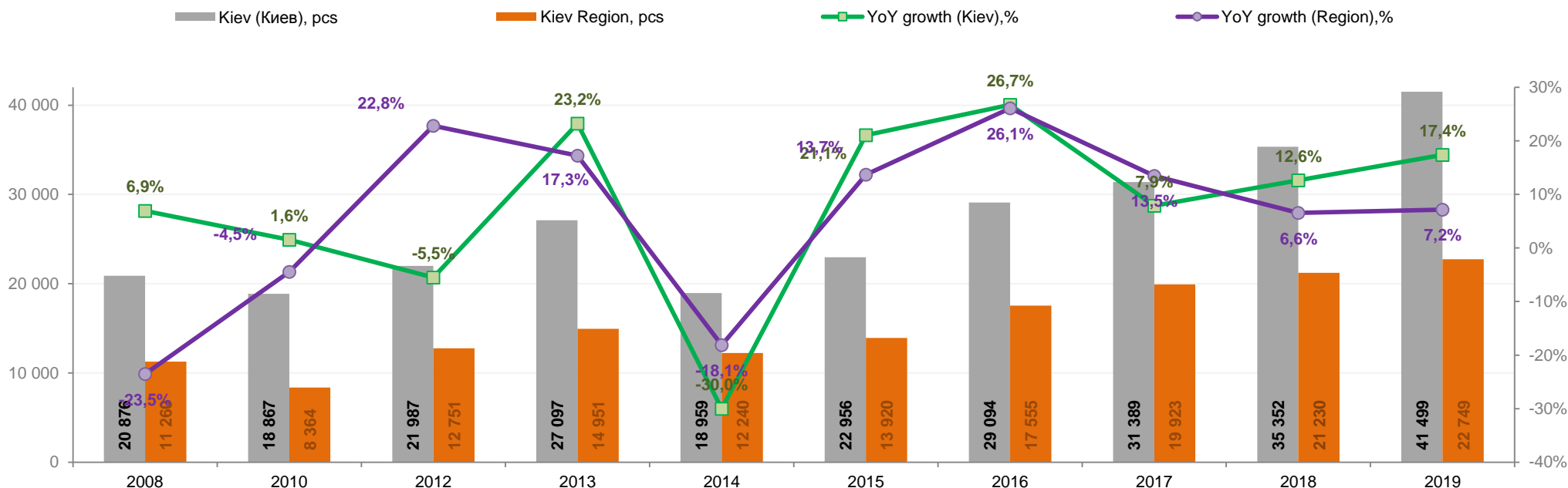
Характеристика спроса:

- По данным Министерства юстиции Украины в 2019 были заключены **41 499 договоров** купли-продажи квартир и индивидуальных жилых домов – **новый абсолютный рекорд**.
- Рекорды устанавливаются уже несколько лет подряд: в 2018 = **35 352 договора**; 2017 = **31 389 договоров**, в 2016 = **29 094 договора** - высокий спрос на жилье;
- Прирост за год (относительно 2018) составил +6 147 шт. или **+17,4%**.

Выводы:

- Девальвация национальной валюты, рост инфляции, полное недоверие населения к банковской системе - **отсутствие** доступных **инвестиционных возможностей** для широких слоев населения;
- Вложения в недвижимость** превратились в финансовый **инструмент сохранения накоплений** / альтернативу преумножения сбережений;
- Отсутствие** у реальных покупателей приемлемых возможностей использования **финансового «рычага»** - приобретение квартир с привлечением заемных средств, не превышает 4-5%;
- Востребованность** длительной **рассрочки** от застройщика.

Количество заключенных договоров купли-продажи в Киеве и области в динамике 2008-2019 годов, шт., %



1. Низкая обеспеченность жильем на человека при ежегодно растущей численности населения на фоне существенной доли ветхого и аварийного жилья – **традиционно высокий спрос на приобретение квартир**;
2. **Общее замедление темпов строительства** - ограниченное предложение приемлемых земельных участков, несоответствие целевого назначения, сложность утверждения градостроительной документации сдерживают темпы строительства жилья в Киеве, **перемещают основную девелоперскую активность в населенные пункты** ближайшего пригорода;
3. **Усиление сегментирования рынка** – острая конкуренция и обширное предложение доступного жилья в пригороде провоцируют ценовое дистанцирование жилых комплексов в столице;
4. Падение достатка в большинстве домохозяйств, отсутствие возможности планирования денежных поступлений в обозримой перспективе, замедление экономического роста – отказ от дорогостоящих покупок, **выжидательная позиция потенциальных покупателей** до окончания карантина и восстановления платежеспособности ;
5. **Рост качества проектов** - рационализация планировок и появление новых форматов (про-квартиры) с выраженным функциональным зонированием; сокращение в структуре предложения квартир с экстремально малыми площадями; развитая внутренняя инфраструктура, расширенная придомовая территория.
6. **Рост значения репутации** - сложности и проблемы на строительных площадках («УкрБуд», «Аркада», «Stolitsa Group»), строительные аферы в прошлом («Элита-центр», «Уко Групп» А.Войцеховского) приводят к значительному росту лояльности со стороны покупателей к проверенным и надежным застройщикам, дополнительно усугубляет борьбу за потребителя для новых девелоперов;
7. **Банкротство отдельных застройщиков**, не имеющих достаточного притока средств для финансирования работ на строительных площадках и смещение сроков ввода в эксплуатацию домов из-за **драматического снижения темпов продаж** квартир.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

Вадим Непоседов
Президент компании
vvv@utg.kiev.ua

Игорь Мельник
Вице-президент компании
im@utg.kiev.ua

Локтионова Евгения
Директор компании
loktionova@utg.kiev.ua

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

Оксана Гаврилевич
Старший аналитик
департамента стратегического консалтинга
og@utg.kiev.ua

Украинская Торговая Гильдия
www.utgcompany.com

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ

«Украинская Торговая Гильдия» - крупнейшая национальная консалтинговая компания в сфере коммерческой и жилой недвижимости.

UTG – это 35 высококвалифицированных специалистов и свыше 600 клиентов.

Участие в 500 бизнес-проектах и проведение более 1200 исследований рынка делают нас 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