



РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Киев, март 2015 г.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КИЕВА

Рост на 30-35% предложения
Падение цен в долларах на 10-40%
Рост цен в гривнах на 100-170%

Жилье

Офисы

Вакантность 25-30%
Арендные ставки:
А класс- \$20-25/кв м
В класс –\$10-18/кв м
Снижение за год на 50%

Вакантность – 10%
Арендные ставки:
Галерея \$30-50/кв м
Якоря – \$5-8/кв м
Снижение за год на 30-40%

ТРЦ

Склады

Вакантность 7%
Арендные ставки:
А класс- \$4-5,5/кв м
В класс –\$2,5-3,5/кв м
Снижение за год на 20-30%

ОСНОВНЫЕ ЦЕНТРЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ



Предложение: основные показатели

- 185 жилых комплексов в продаже в Киеве с общим предложением 37 тыс. кв. м
- Строятся преимущественно крупные комплексы, из нескольких очередей с развитой инфраструктурой
- Темпы выхода нового предложения с 2014 года снижаются

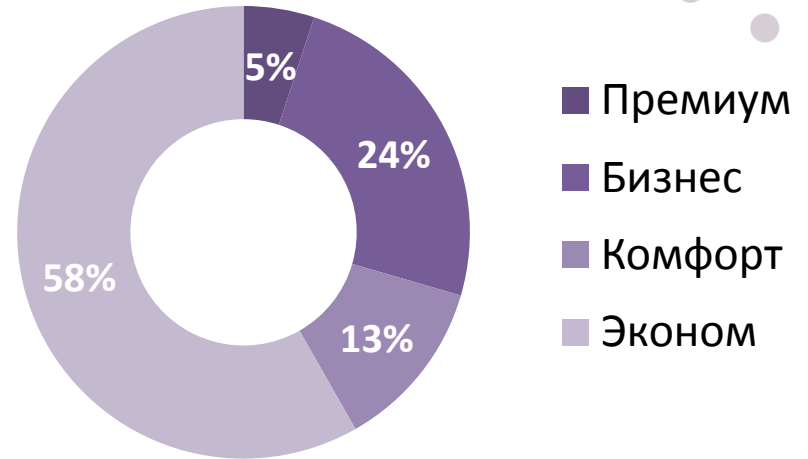


* данные на март 2015г.

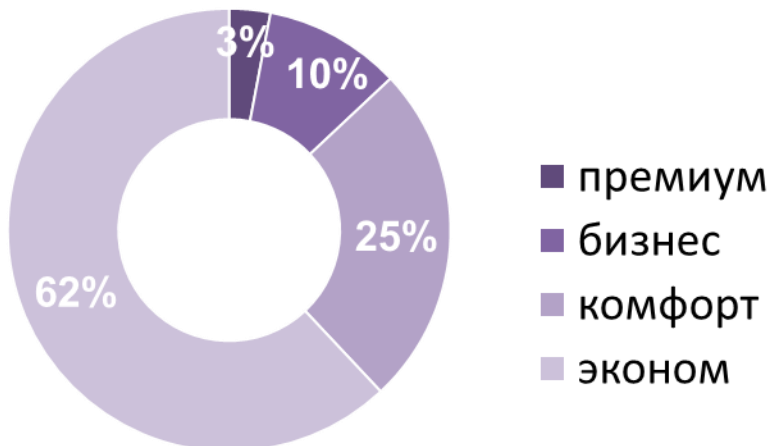
Структура рынка

2/3 предложения рынка сосредоточено в сегменте бюджетного жилья (72%)

Структура рынка первичного жилья Киева по классам, март 2015

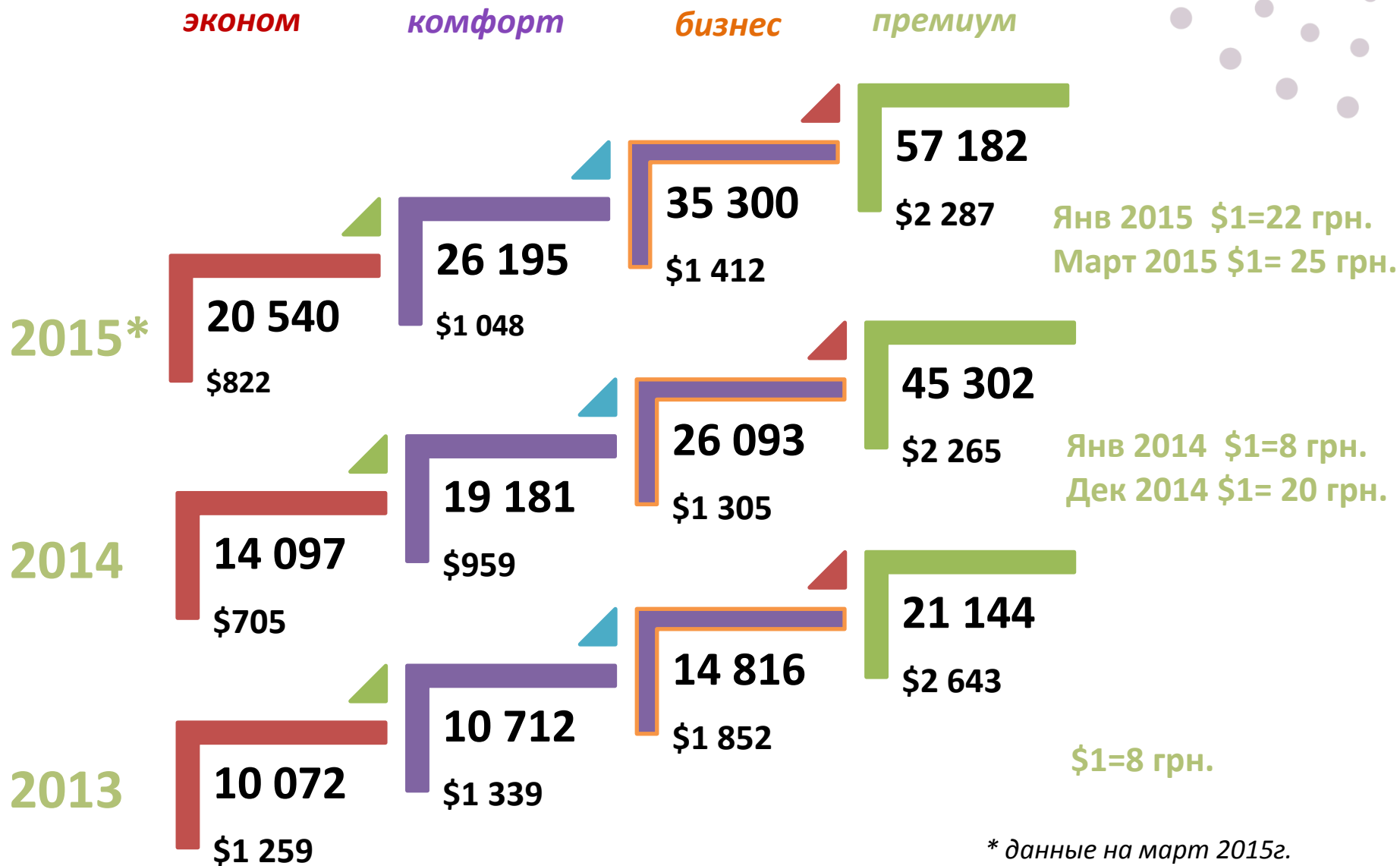


Структура нового предложения 2014г.

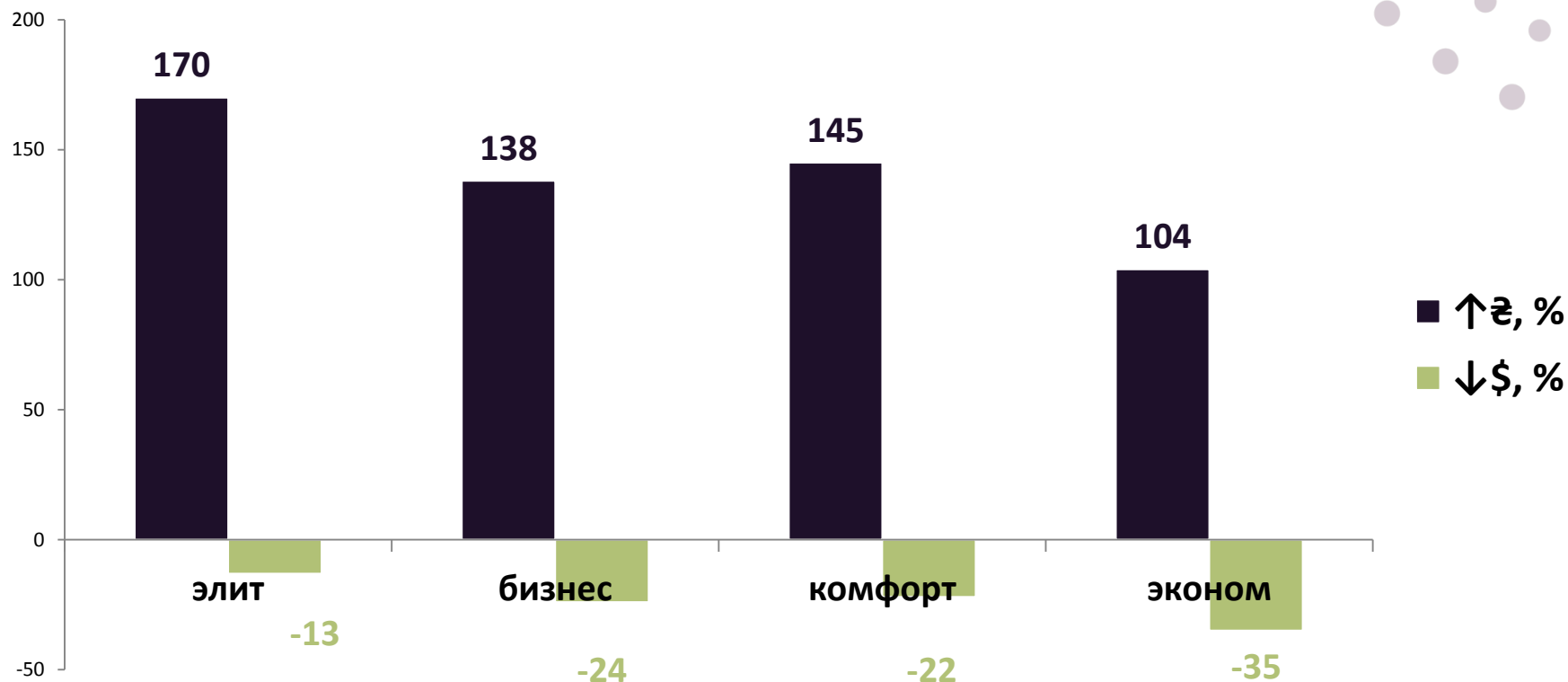


Пополнение рынка новыми объектами происходит за счет бюджетного сегмента: 87% объектов, продажи в которых открылись в 2014 г. представлены в сегментах эконом и комфорт класса.

ЦЕНОВАЯ ДИНАМИКА ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ, грн/кв м

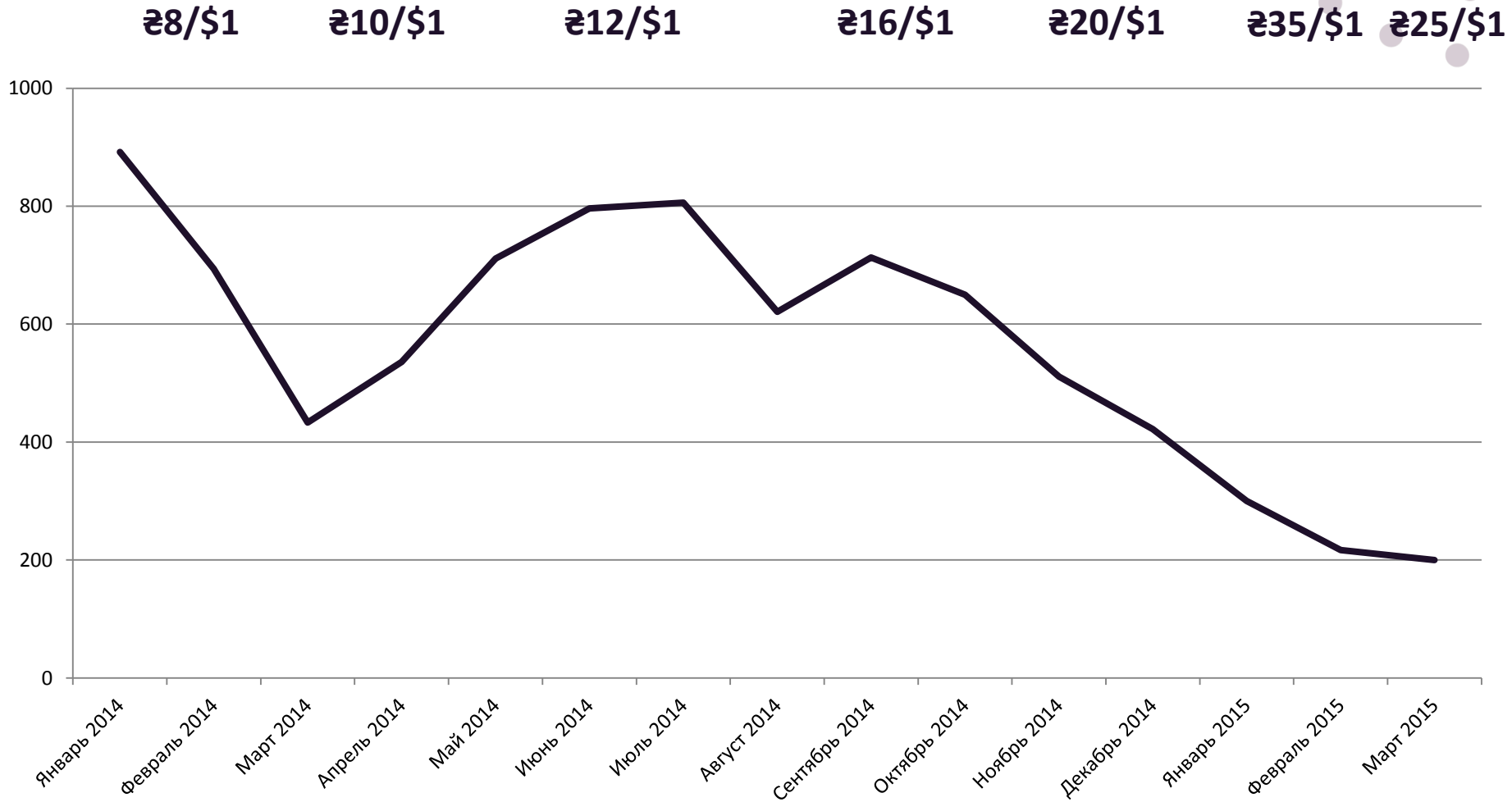


Динамика ценовых колебаний, январь 2014/март 2015, %



Класс	Премиум		Бизнес		Комфорт		Эконом	
	грн/кв.м	\$/кв.м	грн/кв.м	\$/кв.м	грн/кв.м	\$/кв.м	грн/кв.м	\$/кв.м
период								
2014	21 144	\$2 643	14 816	\$1 852	10 712	\$1 339	10 072	\$1 259
2015*	57 182	\$2 287	35 300	\$1 412	26 195	\$1 048	20 540	\$822

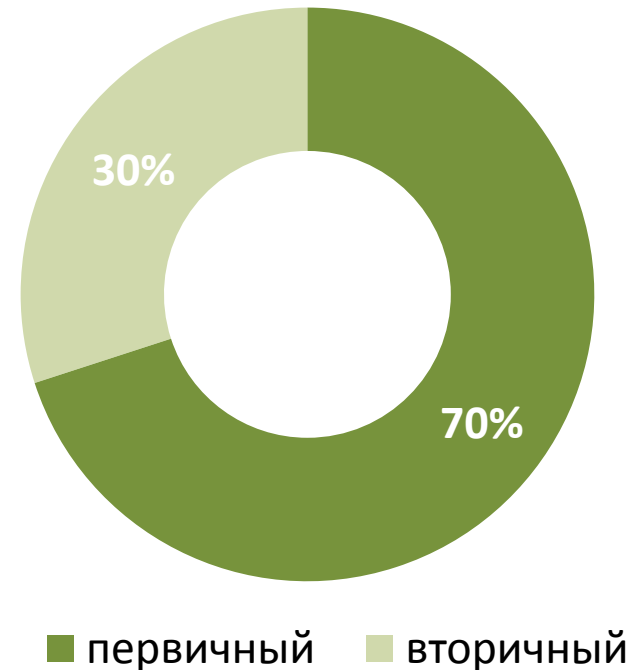
ДИНАМИК СДЕЛОК ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ



КОНКУРЕНЦИЯ ПЕРВИЧНОГО И ВТОРИЧНОГО СЕГМЕНТОВ ЖИЛЬЯ

- Ценообразование первичного рынка жилья – гривна, с оплатой на счет девелопера, работают рассрочки, скидки.
- Ценообразование вторичного сегмента – доллары США. Есть законодательные ограничения на наличные расчеты (до \$6тыс.) и ограничения на снятие наличных в банке (до \$100 в день).
- При девальвации гривны на 300% в 2014 году, цены предложений вторичного сегмента снизились всего на 10-12%, многие объекты сняты с продажи.

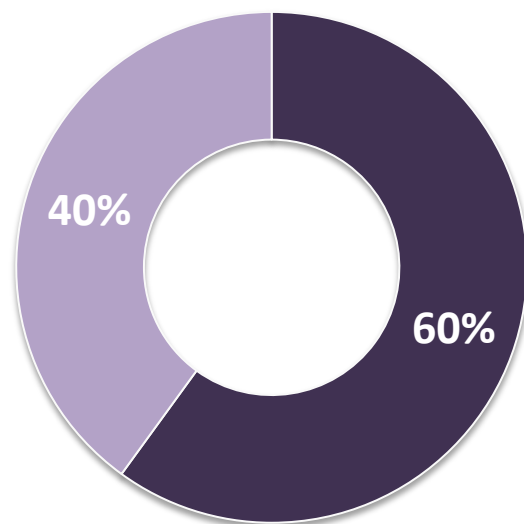
Соотношение сделок на рынке
жилья Киева



ЦЕЛИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- Инвестиционный спрос: политические и экономические события в стране и мире, резкие колебания курса валюты, военные действия на востоке страны, привели к тому, что недвижимость стала расцениваться покупателями практически как единственный надежный способ вложения средств.
- Стремление покупателей сохранить свои сбережения, в условиях отсутствия альтернативных инструментов (ликвидация более 15 банков в 2014 году, ограничения на возврат депозитов, налогообложение пассивных доходов).

Структура спроса на покупку первичной жилой недвижимости по целям приобретения



■ проживание

■ сохранение
средств/инвестиции

НОВЫЙ ТРЕНД РЫНКА– ПРИОБРЕТЕНИЕ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОТИВЫ	КОММЕНТАРИИ
Минимизация инвестиционных рисков в Украине	Есть накопления в гривне, долларах. Как правило, уже есть недвижимость в Украине.
Уход от необходимости декларирования и подтверждения доходов в Украине	Законодательная инициатива – подтвердить источники приобретения всей недвижимости в годовой декларации. Уплатить 3% со всех наличных средств.
Удобное курортное жилье для семьи на летний период	Потеря Крыма, конкурентные предложения на покупку в странах Средиземноморья
Получение ВНЖ	Политическая ситуация в стране, война на Востоке
Получение дополнительного дохода от сдачи в аренду	Доходность зарубежных апартаментов до 15-20% годовых при доходности киевских объектов – 4-6% для жилой, 5-7% - коммерческой.
Планируемый переезд, эмиграция	Война, безработица.

РЕЙТИНГ ПОПУЛЯРНЫХ СТРАН ДЛЯ ПРИБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

ТУРЦИЯ

БОЛГАРИЯ

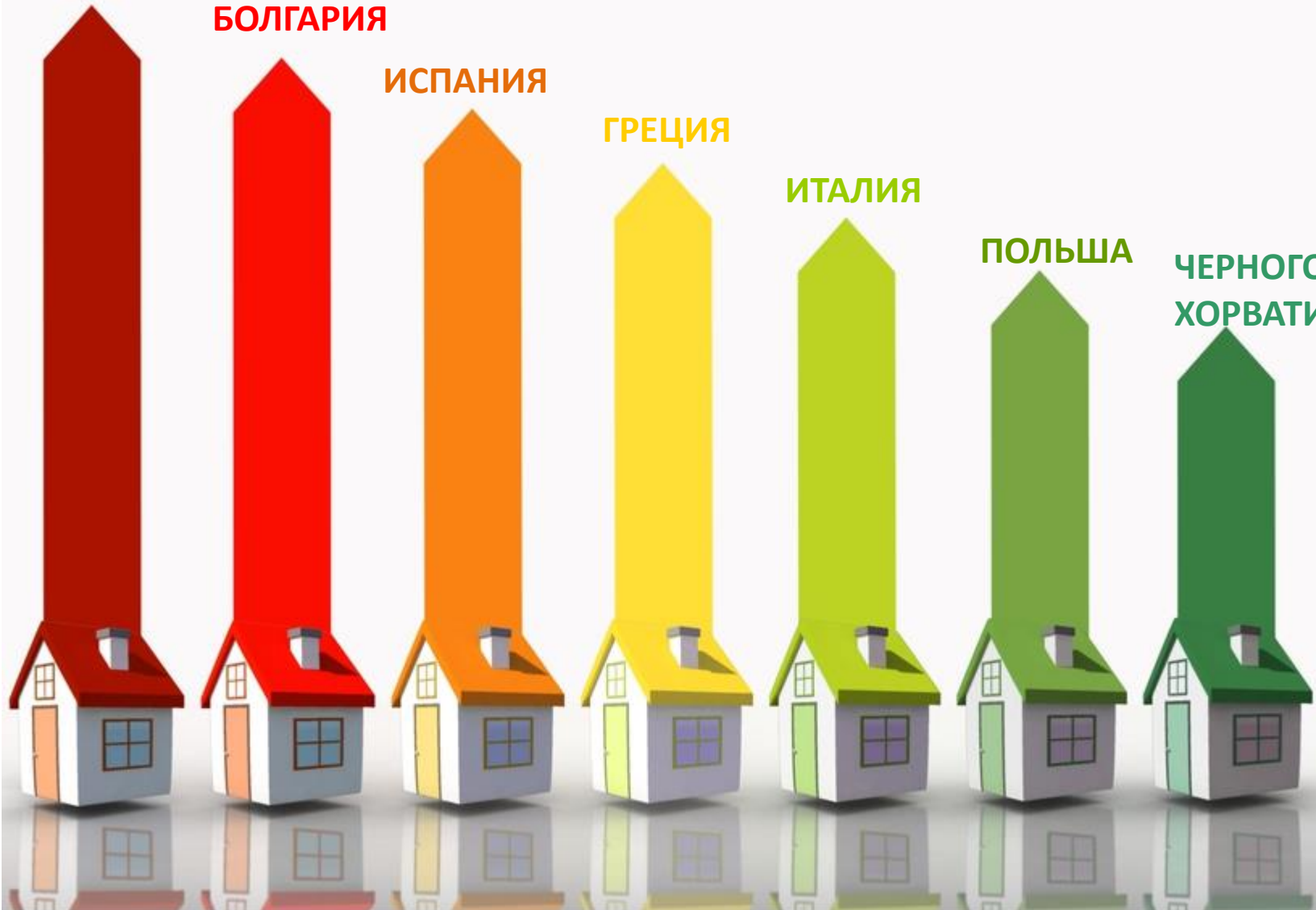
ИСПАНИЯ

ГРЕЦИЯ

ИТАЛИЯ

ПОЛЬША

ЧЕРНОГОРИЯ,
ХОРВАТИЯ



ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В УКРАИНЕ



- Предложение в сегменте жилья будет продолжать сокращаться, возрастает риск недостроев.
- недвижимость будет оставаться основным инструментом сохранения сбережений граждан.
- Рынок будет пополняться преимущественно бюджетными объектами с малометражными квартирами.
- Получит развитие сегмент доходных домов эконом класса – комплексов с долгосрочной арендой.
- При текущем росте цен на украинские объекты украинцы все больше внимания будут уделывать зарубежным объектам – цены на курортное жилье становятся все более конкурентны по сравнению в киевскими новостройками.
- Лидерство в зарубежных продажах будут удерживать страны Средиземноморья за счет климатических условий и ценовых предложений.
- Спрос на европейские объекты будет постепенно расти.

City Development Solution консалтинговая компания, предоставляющая **уникальный комплекс консалтинговых, маркетинговых и агентских услуг** во всех сегментах рынка недвижимости.

Команда **CDS** –высококвалифицированные специалисты, имеющие уникальный опыт и знания украинского и зарубежного рынков недвижимости.

Мы практикуем комплексный подход к проектам, используя передовой опыт отечественных и зарубежных компаний, что позволяет предлагать нашим клиентам более эффективные решения и достигать поставленных целей.

Наша команда объединяет профессионалов рынка недвижимости, каждый из которых имеет богатый опыт реализации проектов недвижимости, начиная от поиска и оценки участков для девелопмента, проектирования, разработки концепций до организации и сопровождения продаж в Украине и за рубежом.



Ярослава Чапко
Директор, MRICS



Работает в области коммерческой и жилой недвижимости с 1998 года. Руководила офисом международной консалтинговой компании Knight Frank в Украине, а также девелоперской компанией с портфелем проектов более 500 тыс.кв.м.

Имеет большой опыт разработки стратегий, реструктуризации портфелей, оценки рисков и оптимизации концепций.

Алла Куценко
Консалтинг/Продажи



Опыт на рынке недвижимости – 10 лет. Основная специализация – консалтинг и маркетинг жилых и многофункциональных проектов с жилой доминантой.

Руководила департаментом жилой недвижимости в международной консалтинговой компании Knight Frank (Киев), департаментом маркетинга и продаж девелоперской компании.

Готовит к запуску продаж жилые проекты, занимается организацией отделов продаж и непосредственно самими продажами.

Виктория Погасий
Аналитика/маркетинг/Аренда



Опыт работы на рынке недвижимости 7 лет.

Занимается сбором и анализом информации по рынку недвижимости, готовит основные исследовательские продукты компании.

Отвечает за организацию сделок по купле-продаже /аренде объектов недвижимости, продвижению объектов и продуктов компании в социальных сетях и на веб ресурсах.



**Спасибо за
внимание!**

Ул.Г.Сковороды, 21/16, офис 203, Киев, 04070, Украина

www.cdg.com.ua