

ИТОГИ 2018 ГОДА

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

Рынок первичной жилой недвижимости, несмотря на выраженные и разнонаправленные тренды, в целом, продолжает постепенный рост. Возросло количество сделок на первичном рынке, на несколько пунктов выросли средневзвешенные цены. Подобная динамика свидетельствует о стабилизации рыночной ситуации.

Тем не менее, уровень конкуренции на первичном рынке продолжает расти, в том числе за счет инвестиционных квартир, постепенно пополняющих рынок.

Значительные изменения в структуре рынка, спровоцированные позиционированием 2/3 новых ЖК в комфорт-классе привели к снижению цен в комплексах этого сегмента. Все острее встает вопрос корректного позиционирования новых комплексов. Предварительные исследования CDS показывают, что минимум 20% новых комплексов не соответствуют заявленному классу.

Несмотря на рост количества сделок на первичном рынке, возросшее количество новых комплексов привело к тому, что многие девелоперы ощутили снижение темпов продаж.

Таким образом, развитие рынка продолжается, в 2019 году продолжится выход на рынок новых комплексов и очередей строительства, а выбор для покупателей и инвесторов становится шире.



Роман Герасимчук,
директор CDS



ИТОГИ 2018 ГОДА

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

ТЕНДЕНЦИИ ЗА 2018

В 2018 году киевский рынок жилой недвижимости пополнился 42 новыми проектами. Общее количество комплексов в продаже на начало 2019 года – 279.

Комплексы комфорт-класса заняли ключевую позицию в бюджетном сегменте, потеснив жилье эконом-класса. Это подтверждается структурой как нового предложения, так и спроса на первичное жилье.

Объем сделок на рынке первичной жилой недвижимости в 2018 году вырос на 6% в сравнении с 2017 годом. Структура спроса становится более диверсифицированной.

На фоне относительной стабильности национальной валюты, уровень гривневых цен на первичном рынке продолжает умеренный рост. Средневзвешенный уровень цен в киевских новостройках за год вырос на 3%.

Изменения в структуре предложения провоцируют усиление конкурентной борьбы и резкие локальные колебания цен.

ПРОГНОЗ НА 2019


Учитывая резко снизившееся количество выданных разрешений на строительство, в 2019 году замедлится выход на рынок новых жилых комплексов.

Основным источником пополнения рынка новыми квартирами в 2019 году станут пока не вышедшие в продажу очереди уже действующих проектов.

Количество сделок на первичном рынке жилой недвижимости скорее всего незначительно возрастет, однако из-за увеличения количества ЖК, темпы продаж на 1 комплекс останутся без изменений, либо замедлятся.

Продолжится стабильный рост цен на первичную недвижимость – выход новых комплексов с ценой, ниже среднерыночной будет нивелироваться «вымыванием» наиболее бюджетных квартир с рынка и увеличением стоимости жилья по мере завершения строительства.

Из-за высокого уровня инвестиционного спроса в предыдущие годы, увеличится конкуренция со стороны вторичного предложения в новостройках.



НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2018 году рынок первичной жилой недвижимости Киева пополнился 42 новыми объектами – это на 29% меньше, чем годом ранее. Выход на рынок новых квартир снизился гораздо значительнее – на 69%. Подобное замедление не может не сказаться на структуре предложения с точки зрения баланса готовых и строящихся домов. Учитывая снижение количества полученных разрешений на строительство (данные полноформатного отчета CDS за 2018 год), в нынешнем 2019 году следует ожидать продолжения этой тенденции и дальнейшего снижения или стагнации выхода нового предложения.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Несмотря на уменьшение объема нового предложения, общее количество ЖК в продаже продолжает расти. Так, если на начало 2018 года квартиры предлагались в 255 новостройках, то к концу года эта цифра увеличилась до 279 комплексов, или на 9,4%. Совокупный объем предложения в этих комплексах с учетом поглощения составил почти 60 тыс. квартир.

Структура предложения по классам за 2018 год претерпела значительные изменения. Так, удельный вес квартир в комплексах эконом-класса уменьшился до 26%. Первое место по объему предложения заняли квартиры в ЖК комфорт-класса, на которые приходится более половины актуального предложения. Совокупно на бюджетный сегмент приходится 4/5 от общего количества квартир в продаже. Соответственно, престижный сегмент занимает всего 19% совокупного предложения.

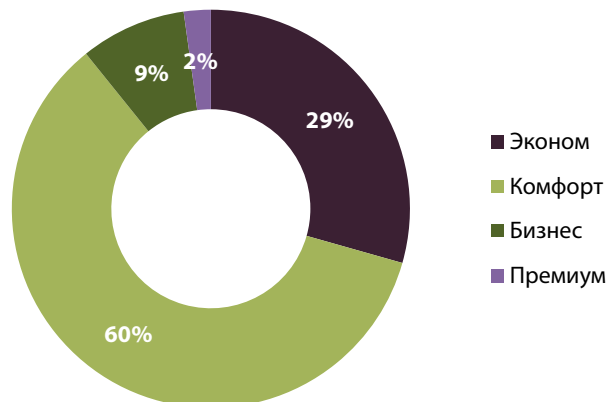
СПРОС

В 2018 году общее количество сделок на первичном рынке увеличилось на 6%. Структура спроса по классам во многом зависит от структуры предложения. Так, спрос на жилье эконом-класса снизился в 2018 году до 21%. Около половины сделок пришлось на ЖК комфорт-класса. В результате, спрос на квартиры в ЖК бюджетного сегмента занял 72% от общего объема спроса, что на 5% меньше, чем годом ранее.

Продолжился умеренный рост спроса на престижный сегмент: примерно четверть сделок пришлось на комплексы бизнес-класса, и еще 4% - на комплексы премиум класса.

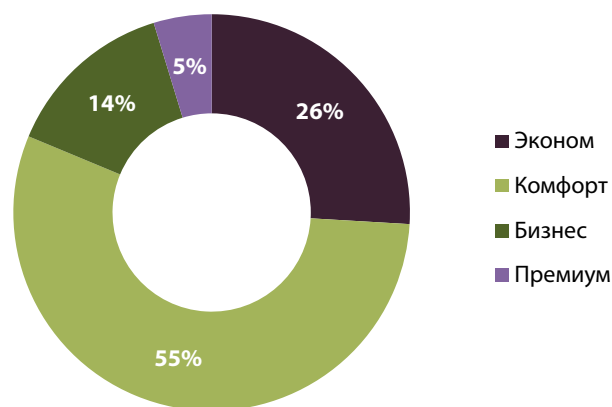
Исходя из имеющихся данных, можно говорить о умеренно положительной динамике рынка. При сохранении сегодняшних тенденций, большая часть квартир, уже вышедших в продажу, будет распродана чуть более, чем за 3 года.

Структура нового предложения по классам, количество квартир, г. Киев 2018 г



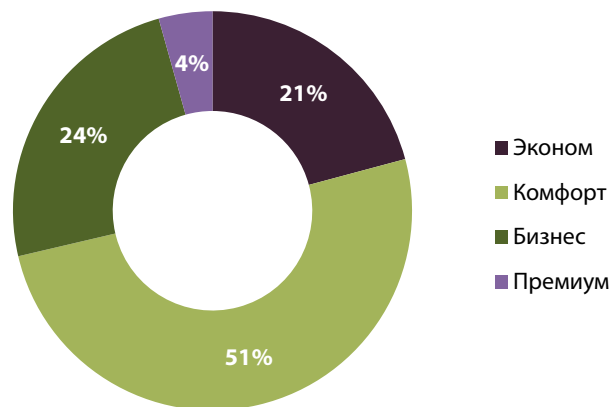
Источник: CDS

Структура предложения по классам, кол-во квартир г. Киев, 2018 г.



Источник: CDS

Структура спроса по классам, г. Киев, 2018 г.



Источник: CDS

ЦЕНЫ

В 2018 году одним из факторов, значительно повлиявших на уровень средневзвешенных цен был выход новых комплексов с ценами, значительно отличающимся от среднерыночных. Вторым значимым фактором стало значительное смещение баланса предложения в комфорт-класс и увеличение удельного веса престижного жилья в структуре предложения.

Цены в комплексах эконом-класса незначительно выросли, несмотря на то, что новые комплексы этого сегмента открывали продажи с ценой ниже среднерыночной. Фактор, который позволил нивелировать влияние нового предложения – «вымывание» наиболее дешевых квартир в этих комплексах. Комплексы комфорт-класса, в свою очередь, подешевели на 5,3%. Помимо очередного витка демпинга, основной причиной снижения цен послужил выход новых комплексов с более низкой стоимостью квадратного метра.

Сильнее всего цены снизились в комплексах бизнес-класса. На фоне увеличения темпов продаж можно говорить о том, что девелоперы в этом сегменте за счет снижения цен увеличили приток новых покупателей на свои площадки. Уровень средневзвешенных цен в комплексах премиум-класса повысился на 5,2%, в первую очередь за счет выхода новых престижных комплексов со значительным пулом квартир и ценами, заметно превышающими среднерыночные для этого сегмента.

Динамика средневзвешенных цен по классам, янв.2018 – янв.2019 гг.

Класс жилья	Средневзвешенная цена, январь 2018, (грн/м ²)	Средневзвешенная цена, январь 2019, (грн/м ²)	Изменения с начала года, %
Эконом	18 423	18 567	+ 0,8%
Комфорт	23 986	22 723	- 5,3%
Бизнес	43 980	39 085	- 11,1%
Премиум	67 442	70 957	+ 5,2%

Источник: CDS

Снижение цен в комфорт- и бизнес-классах сигнализирует о продолжающемся усилении конкурентной борьбы.

Несмотря на стагнацию или снижение цен в наиболее массовых сегментах жилья, изменения в структуре предложения привели к росту цен в большинстве районов столицы. Так, наибольший рост цен зафиксирован в Печерском районе. Учитывая, что предложение в этом районе представлено исключительно ЖК бизнес- и премиум класса, рост цен в самом дорогом районе столиц носит органический характер. Подобная тенденция прослеживается и в Шевченковском районе, где цены выросли на 12,3%.

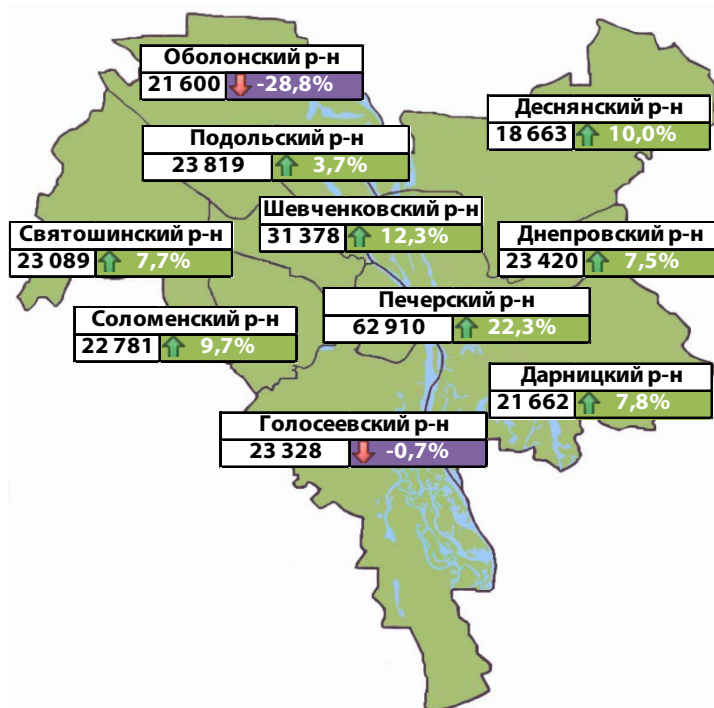
Важным сигналом рынка служит рост цен на 7,5%-10% в левобережных районах Киева, включая Деснянский район. Достаточно высокий уровень инвестиционной привлекательности квартир в этих районах привел к увеличению спроса и, соответственно, цены.

Рост цен в Святошинском, и Соломенском районах составил 7,7% и 9,7% соответственно. В первом случае свою роль сыграл выход нескольких ЖК на финальную стадию продаж, а во втором – выход новых комплексов с ценами выше среднерыночных для района.

На 3,7% выросла средневзвешенная цена на квартиры в подольском районе.

Уровень цен в Голосеевском районе незначительно снизился, на 0,7%, в первую очередь за счет выхода нового, более дешевого жилья.

Динамика средневзвешенных цен по районам, янв.2018 – янв.2019 гг., грн/м²



Источник: CDS

ИТОГИ 2018 ГОДА

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

СТРУКТУРА ПОЛНОФОРМАТНОГО ОБЗОРА

Страница №3 – мнение эксперта

Страница №4 – тенденции рынка

Страница №5 – данные статистики

- Объем ввода в эксплуатацию жилья в многоквартирных домах, г. Киев, 2013 г - 3 кв. 2018 г
- Средняя площадь квартир, вводимых в эксплуатацию, г. Киев 2013-2018 гг., кв. м.
- Удельный вес нового жилья в структуре жилого фонда, г. Киев 2013-2017 гг.

Страница №6 – новое предложение, структура:

- Структура нового предложения по классам, количество новых ЖК, г. Киев, 2018 г.
- Структура нового предложения по классам, количество квартир, г. Киев 2018 г
- Географическая структура нового предложения, г. Киев 2018 г.

Страница №7 – новое предложение, квартирография:

- Структура нового предложения по количеству комнат, г. Киев, 2018 г.
- Баланс квартир в зависимости от класса объекта, новые ЖК, г. Киев 2018 г.
- Усредненный диапазон площадей в новых комплексах по типам квартир в зависимости от класса объекта, г. Киев 2018 г

Страница №8 – новое предложение, цены:

- Динамика цен в новых комплексах, Киев, 2018 г.
- Структура нового предложения по направлению динамики цен, Киев, 2018 г.
- Динамика цен в новых комплексах по районам, г. Киев, 2018 г

Страница №9 – перечень ЖК, открывших продажи в 2018.

Страница №10 – завершение продаж:

- Кол-во комплексов, вышедших из продажи, по классам, г. Киев, 2018 г, ЖК
- Усредненные итоговые темпы продаж в комплексах, вышедших из продажи по классам, квартир в месяц.
- Удельный вес инвестиционных сделок в структуре продаж комплексов, завершивших продажи, по классам, г. Киев, 2016-2018 гг.

Страница №11 – совокупное предложение:

- Структура предложения по классам, кол-во квартир г. Киев, 2018 г.
- Структура предложения статусу ЖК, г. Киев, 2018 г.
- Географическая структура предложения по количеству квартир в действующих ЖК, тыс. квартир, г. Киев 2018 г.

Страница №12 - спрос:

- Структура спроса по классам, г. Киев, 2018 г.
- Структура спроса по количеству комнат, г. Киев, 2018 г.
- Усредненные темпы продаж на один комплекс, г. Киев, 2018 г., квартир в месяц.

Страница №13 – динамика цен:

- Динамика средневзвешенных цен по классам, янв.2018 – янв.2019 гг., грн/м2.
- Динамика средневзвешенных цен по районам, янв.2018 – янв.2019 гг., грн/м2.

Страница №14 – прогноз на 2019 год.

ИТОГИ 2018 ГОДА

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев

ГРАФИК ВЫХОДА ОБЗОРОВ В 2019 году:

11 ФЕВРАЛЯ 2019 г. Итоговый обзор рынка первичной жилой недвижимости Киева за 2018г.

ЕЖЕМЕСЯЧНО С 5 МАРТА 2019г. Поточный обзор рынка первичной жилой недвижимости Киева

ИЮЛЬ 2019г. Промежуточный обзор рынка первичной жилой недвижимости Киева за 1 полугодие 2019г.

ФЕВРАЛЬ 2020г. Итоговый обзор рынка первичной жилой недвижимости Киева за 2019г.

ДРУГИЕ ПРОДУКТЫ CDS:

КОНСАЛТИНГ

Консультанты CDS работают с объектами на разных этапах. От идеи создания проекта, анализа наилучшего использования участка, до продажи или сдачи в аренду последнего помещения в построенном объекте.

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА

В условиях жесткой конкуренции на рынке недвижимости цена ошибки очень высока, поэтому, актуальные данные о состоянии рынка становятся Вашим главным инструментом для принятия маркетинговых и управленческих решений, определения дальнейшей стратегии развития проекта.

НАШИ КОНТАКТЫ:

CDS.UA

+38 (044) 585 36 03

+38 (068) 867 88 46

ул. Г. Сковороды, д. 21/16

04070, г. Киев, Украина