



CITY
DEVELOPMENT
SOLUTIONS



I КВАРТАЛ 2017 ГОДА
РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
Киев



МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА

«Когда я подбирала картинку на обложку отчета, мне случайно на глаза попала фотография жилого комплекса «Вертикальный Лес» в Милане. Это просто какая-то другая реальность, к которой нашим украинским проектам еще очень далеко идти. Да что там идти, скорее лететь.

Мы продолжаем «плодить» отечественный стандарт - безликие проекты с преобладанием 1-к малометражек и удивляемся, почему покупатель капризничает. А как ему не капризничать - ему хочется красоты, комфорта и разнообразия выбора. А выбрать он может разве что из громких названий комплексов да цвета фасадов (что, как говорится, больше глаз порадует).

Когда наши девелоперы научатся определять грань между количеством строящихся квадратных метров и их ценностью и полезностью для покупателя? Пока во главе любого проекта остается лозунг - строй больше, продавай дешевле, мы вряд ли увидим кардинально новые проекты с интересной архитектурой и инновациями. А жаль.

Хочется верить, что все девелоперские начинания прошлого и текущего года завершатся успешно, и мы не будем с тоской рассматривать недостроенные «скелеты высоток.»



Ярослава Чапко,
директор CDS

Новое предложение

В первом квартале 2017 года рынок первичной недвижимости Киева активно пополнялся новым предложением. Продажи открылись в 14 новых объектах, кроме того, в 11 комплексах стартовали продажи новых очередей. Суммарный объем нового предложения составил свыше 10 тыс. квартир, что на 44% больше, в сравнении с I кварталом 2016 года.

За январь - март 2017 г. продажи завершились в 29 комплексах столицы. По состоянию на апрель 2017 г. активные продажи велись в 219 комплексах с общим объемом предложения более 55 тыс. квартир. Прирост совокупного предложения квартир на рынке за I квартал составил 19,8%.

За I квартал 2017 года рынок первичной жилой недвижимости пополнился более чем на 10 тыс. новых квартир.

Лидером по приросту нового предложения в 1 кв. 2017 г. стал Голосеевский район (36% объема нового предложения). На втором месте - Дарницкий район (16%). 14% и 13% нового предложения приходятся соответственно на Соломенский и Шевченковский районы. По одному новому проекту появилось в Деснянском, Днепровском и Печерском районах.

Среди девелоперов продолжает расти популярность правого берега столицы - здесь сосредоточено 77% нового предложения.

Продолжает увеличиваться удельный вес бюджетного жилья в структуре нового предложения. Удельный вес проектов эконом и комфорт класса составляет 86%.

Оставшиеся 14% позиционируются в бизнес классе.

В структуре нового предложения продолжают лидировать проекты эконом и комфорт классов.

Структура предложения первичной жилой недвижимости Киева по классам, 1 кв. 2017г., %



Источник: CDS

Структура нового предложения первичной жилой недвижимости Киева по классам, 1 кв. 2017г., %



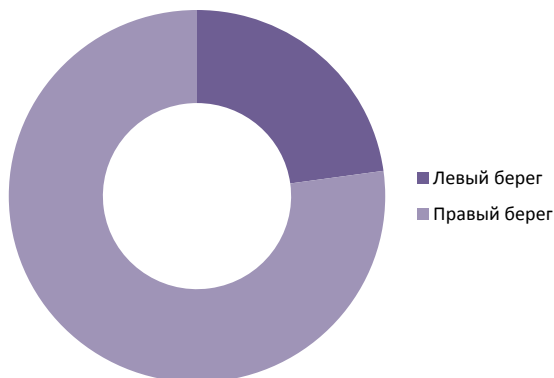
Источник: CDS

Структура нового предложения по районам Киева, 1 кв. 2017г., %



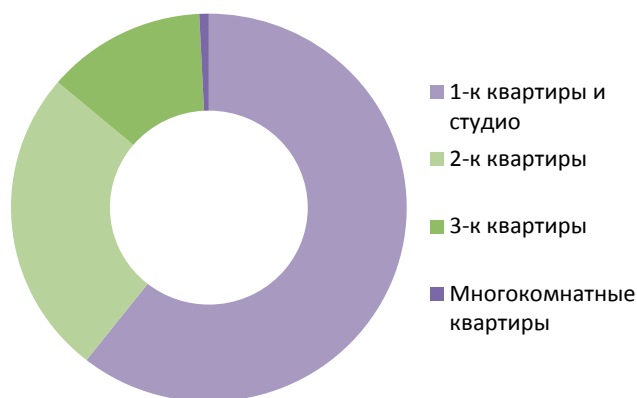
Источник: CDS

Распределение нового предложения рынка первичного жилья по Киеву, 1 кв. 2017 г., %



Источник: CDS

Структура нового предложения по количеству комнат, 1 кв. 2017 г., %



Источник: CDS



ЖК «Ярославов Град»

Новое предложение (продолжение)

Продолжающееся смещение предложения на правый берег столицы в значительной мере компенсируется большим масштабом комплексов левобережного Киева. Так, ЖК «Заречный» и ЖК «Патриотика» открыли продажи в новых очередях с суммарным объемом предложения свыше 1,5 тыс. квартир, еще два крупных комплекса открыли продажи в Днепровском и Деснянском районах.

Новое предложение на правом берегу Киева отличается большим разнообразием и представлено как крупными жилыми комплексами, так и клубными домами. Новые очереди в уже строящихся правобережных объектах обычно представлены одним-двумя домами со средним объемом предложения 190 квартир.

Проекты, открывшие продажи в начале 2017 г., в среднем, в 1,5 раза крупнее проектов, стартовавших в 2016 г.

Если на конец 2016 года средний размер новых жилых проектов составлял 325 квартир, то в первом квартале 2017 года этот показатель увеличился до 488 квартир/проект, что связано с появлением на рынке таких масштабных проектов, как ЖК «Thelakes», ЖК «Караваемы дачи» и ЖК «Ярославов Град». Подобная тенденция может свидетельствовать о том, что девелоперы рассчитывают на положительную динамику рынка первичной недвижимости в среднесрочной перспективе.

Удельный вес 1-комнатных квартир в структуре нового предложения остается преобладающим и составляет свыше 60%.

Баланс квартир в новых комплексах незначительно изменился. Однокомнатные квартиры и квартиры студии все еще преобладают в киевских новостройках, однако, в отличие от проектов 2016 года, почти все новые комплексы имеют в своей структуре достаточное количество 3-комнатных квартир.

Многокомнатные квартиры преимущественно представлены двухуровневыми квартирами на последних этажах зданий и занимают менее 1% в структуре нового предложения.



Цены

По сравнению с 4 кварталом 2016 года, ценовая динамика начала 2017 года имеет обратную направленность. Так, жилье премиум класса подорожало на 3,2%, показав сдержанный рост цен, преимущественно благодаря росту курса доллара на валютном рынке. Квартиры в жилых комплексах бизнес класса подорожали на 11,3%, отыграв снижение цен 2016 г.

Впервые существенное падение показали цены в комплексах комфорт класса, несмотря на то, что новые объекты этого сегмента рынка открывают продажи с ценами выше среднерыночных. Падение средневзвешенных цен за I квартал составило 12,4%.

Такое значительное снижение цен обусловлено как последствиями предыдущего бурного роста цен, так и тем, что комплексы, позиционирующие себя в классе комфорт, зачастую не соответствуют заявленному уровню, что становится очевидно на более поздних этапах девелопмента.

Цены на жилье комфорт класса снизились на 12,4% за первые 3 месяца 2017г.

Квартиры в комплексах эконом класса стали дороже в среднем на 7,3%. Основная причина роста цен в этом сегменте - завершение периода новогодних акций и скидок.

Наибольший рост цен зафиксирован в Голосеевском и Дарницком районах (9% и 6% соответственно). Наибольшее снижение - в Днепровском и Деснянском районах (-7% и -4% соответственно).

Рост цен в Печерском районе Киева составил 4%. В остальных районах колебания цен остались незначительными.

Анализируя стартовые цены новых жилых проектов, следует отметить, что новые проекты классов комфорт и бизнес выходят на рынок с ценами, превышающими среднерыночные на 5-6%, в то время как проекты эконом класса продолжают демпинговую стратегию ценообразования, открывая продажи с ценами на 7%-10% ниже рыночных.

Динамика средневзвешенных цен предложения на первичном рынке жилья, в зависимости от класса, декабрь 2016 - март 2017 гг., %

Сегмент рынка	Средняя цена март 2017 г., грн./кв.м	Изменение средних цен, % За 3 мес. 2017 г.
Премиум	58 611	3,2%
Бизнес	34 547	11,3%
Комфорт	21 392	-12,4%
Эконом	16 723	7,3%

Источник: CDS

«Наиболее интересным индикатором рынка в 1 квартале 2017 года можно назвать падение цен на жилье комфорт класса. Исходя из структуры цен этого сегмента, основная его проблема - несоответствие ожиданиям клиентов и попытка оправдать более высокие цены одними лишь громкими заявлениями о классе и преимуществах комплекса.»



Сегодняшний покупатель недвижимости с большим недоверием относится к обещаниям застройщиков и преимущественно руководствуется такими критериями, как стоимость квадратного метра и степень готовности комплекса, за неимением лучших».

Роман Герасимчук
Консультант,
City Development Solutions