



Обзор рынка жилой
недвижимости
Итоги 1 полугодия 2018

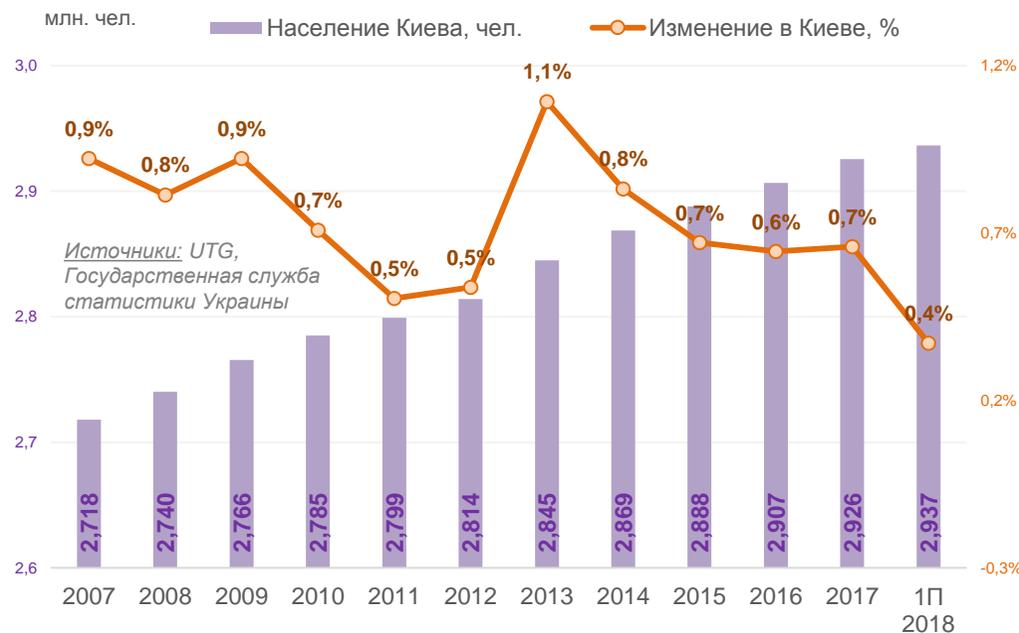
Совокупный жилой фонд:

- Жилой фонд столицы формируют **1 080 600 квартир**;
- Общая площадь жилья в Киеве = **63,5 млн. м2**;
- На каждого жителя столицы приходится **22,0 м2 жилья**;
- Сокращение жилого фонда осуществилось 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.

Совокупный жилой фонд города Киева и в пересчете на человека в динамике 2009-2017 годов (на 1 января), м2



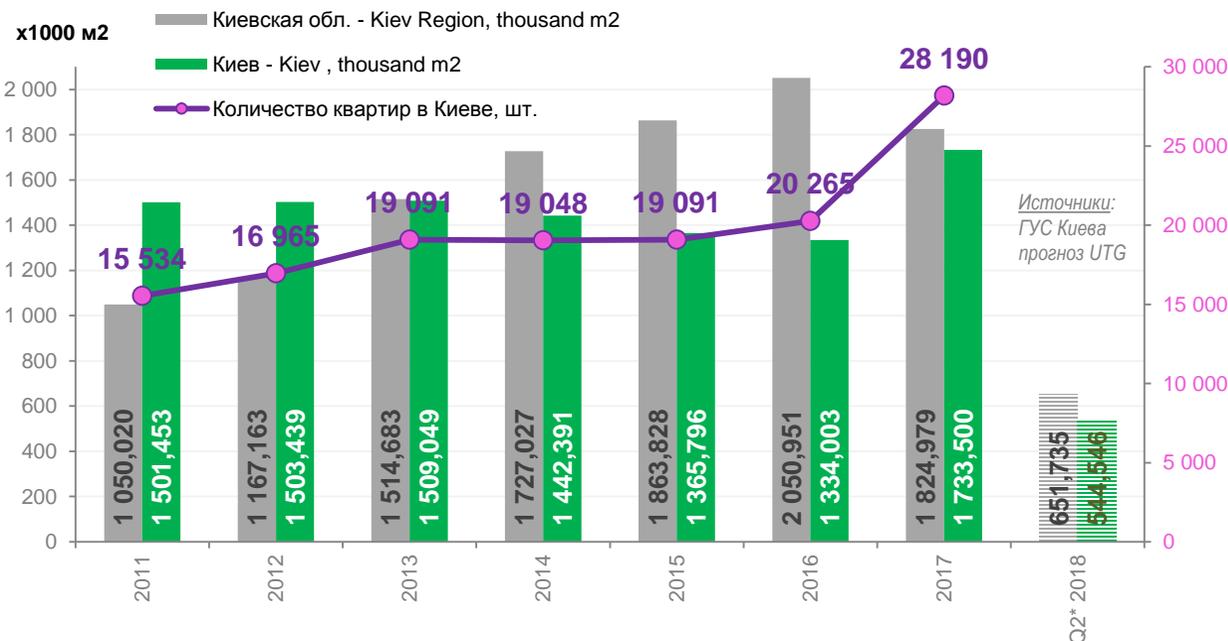
Численность населения Киева в динамике 2007-2018, млн. чел.



Принято в эксплуатацию жилья в Киеве:

- По итогам 2017 введены **1 733 500 м2** жилья, а в Q1 2018 = **262 802 м2** (-11,1%);
- Относительно 2016 прирост составил **29,9%**;
- Интерес со стороны девелоперов к развитию проектов в столице остается высоким: за 9 месяцев получены **71 разрешение** на право выполнения строительных работ общей площадью **2 799 923 м2**.

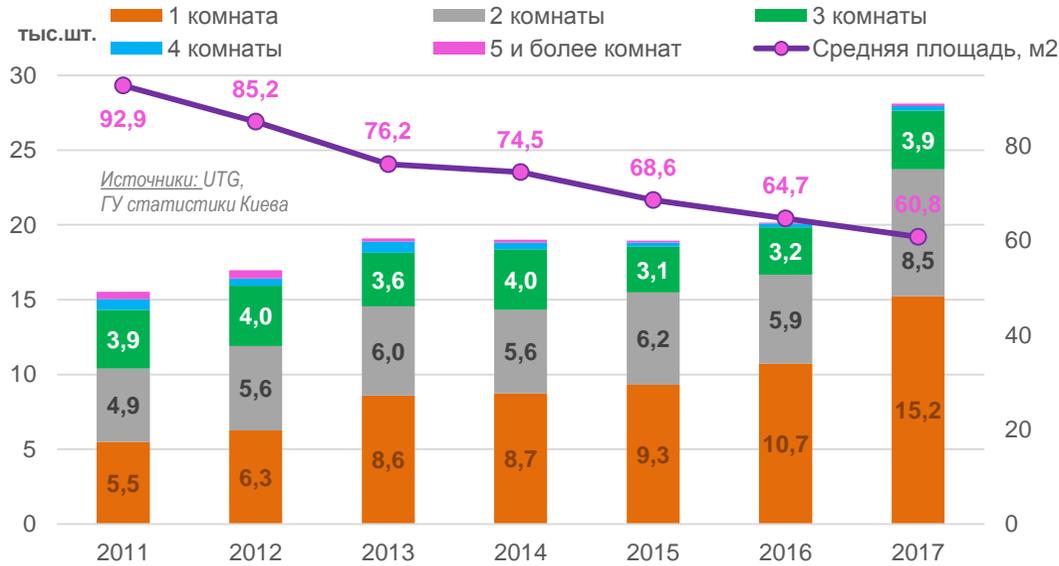
Объемы принятого в эксплуатацию жилья в Киеве в динамике 2011-2017, тыс. м2, %



Количество выданных юр. лицам разрешений на начало строительных работ, млн. м2, шт.



Количество принятых в эксплуатацию и средняя площадь новых квартир в Киеве, %



Принято в эксплуатацию жилья квартир:

- Количество новых квартир продолжает расти: по результатам 2017 установлен новый рекорд - введены **28 190 квартир** (в 2016) - **20 265 квартир**;
- Продолжает сокращаться средняя площадь квартиры: **60,8 м²**.

Структура принятых в эксплуатацию квартир в городе Киеве по количеству комнат и средней площади квартиры в динамике 2011-2017 годов, шт, м²

Источники: UTG, ГУ статистики Киева

Количество комнат / Год	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		Q1 2018	
	Квартир, штук	Средняя площадь, м²														
1 комната	5 486	50,7	6 266	51,5	8 600	47,8	8 732	47,2	9 322	47,1	10 728	45,7	15 243	42,1	2 094	44
2 комнаты	4 918	80,1	5 629	75,7	5 955	74,9	5 596	73,7	6 157	72,9	5 949	72	8 488	68,9	1 194	67,8
3 комнаты	3 913	114	4 033	103,5	3 580	104,4	4 048	104	3 061	100,9	3 155	97,1	3 925	96,9	750	90,5
4 комнаты	717	184	494	170	743	167	447	191,8	282	149,3	253	140,4	295	154,7	96	132
5 и более комнат	500	386	543	360,3	213	467,6	190	417,1	120	333,6	83	363,6	173	259,9	32	285,9
ВСЕГО:	15 534	92,9	16 965	85,2	19 091	76,2	19 048	74,5	19 091	68,6	20 265	64,7	28 190	60,8	4 166	63,1

Министерство регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины приказом №46 от 01-03-2018 утвердило и рекомендовало к применению прогнозные среднегодовые показатели опосредованной стоимости сооружения жилья по регионам Украины по состоянию на 1 января 2018 года.

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. **Появление предложения квартир** (на окраине города, в классе «эконом», на этапе котлована в классе «комфорт») с **продажной ценой соизмеримой с себестоимостью строительства**.

Среднегодовые показатели опосредованной стоимости сооружения жилья по регионам Украины в динамике 2014-2018 годов (с учетом НДС), грн

*Источник: УТГ,
Министерство регионального развития,
строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Украины*

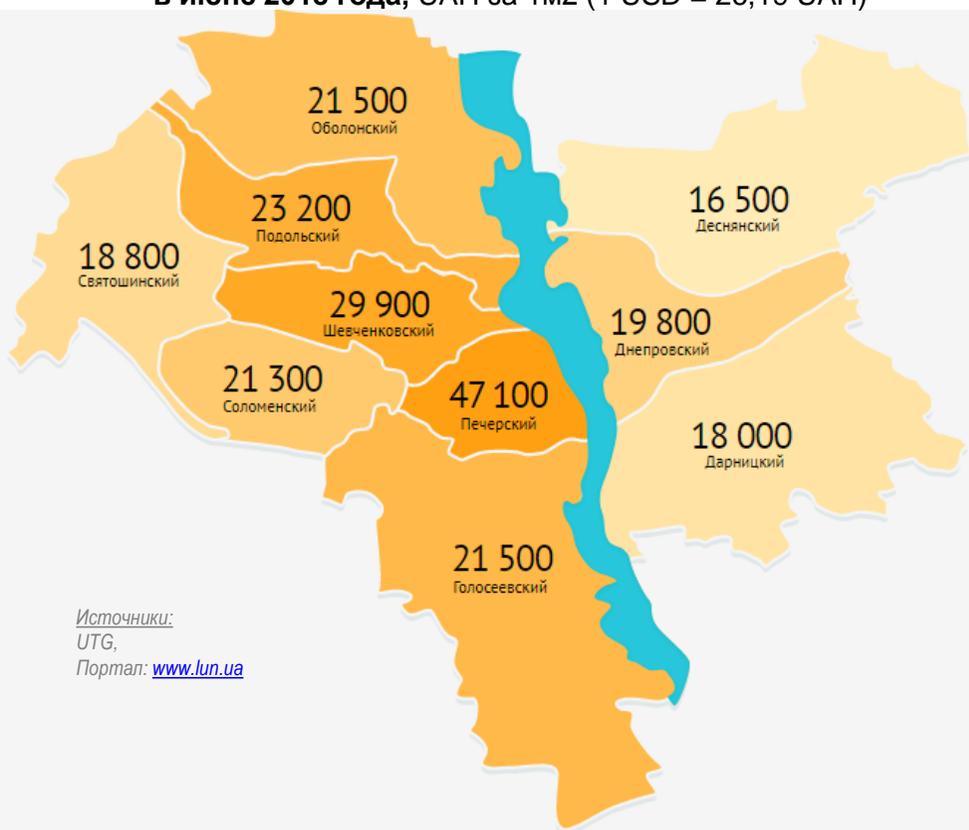
Область	Стоимость сооружения 1 м2 общей площади дома				
	январь 2014	январь 2015	январь 2016	январь 2017	январь 2018
Украина*	5 515	6 287	8 481	9 581	11 138
Винницкая	5 289	6 057	8 219	9 295	10 764
Волынская	5 284	6 048	8 206	9 270	10 731
Днепропетровская	5 332	6 102	8 278	9 350	10 823
Донецкая	5 757	6 593	8 947	10 123	11 724
Житомирская	4 776	5 472	7 444	8 455	9 802
Закарпатская	4 751	5 444	7 389	8 364	9 689
Запорожская	5 301	6 077	8 221	9 332	10 816
Ивано-Франковская	4 904	5 623	7 643	8 657	10 034
Киевская	5 400	6 194	8 538	9 632	11 149
Кировоградская	4 728	5 396	7 337	8 219	9 500
Луганская	5 261	6 025	8 186	9 246	10 707
Львовская	5 381	6 178	8 394	9 559	11 095

Область	Стоимость сооружения 1 м2 общей площади дома				
	январь 2014	январь 2015	январь 2016	январь 2017	январь 2018
Николаевская	5 271	6 087	8 324	9 548	11 129
Одесская	5 324	6 087	8 260	9 260	10 702
Полтавская	5 027	5 723	7 743	8 625	9 932
Ровенская	5 598	6 369	8 612	9 546	10 990
Сумская	5 114	5 864	7 964	9 029	10 460
Тернопольская	5 120	5 869	7 977	9 027	10 460
Харьковская	5 724	6 566	8 926	10 116	11 727
Херсонская	4 996	5 720	7 772	9 772	10 156
Хмельницкая	5 374	6 128	8 307	9 310	10 739
Черкасская	5 382	6 169	8 385	9 486	10 991
Черновицкая	5 048	5 788	7 867	8 911	10 328
Черниговская	5 167	5 992	8 212	9 530	11 149
Киев	6 419	7 350	9 986	11 269	13 047

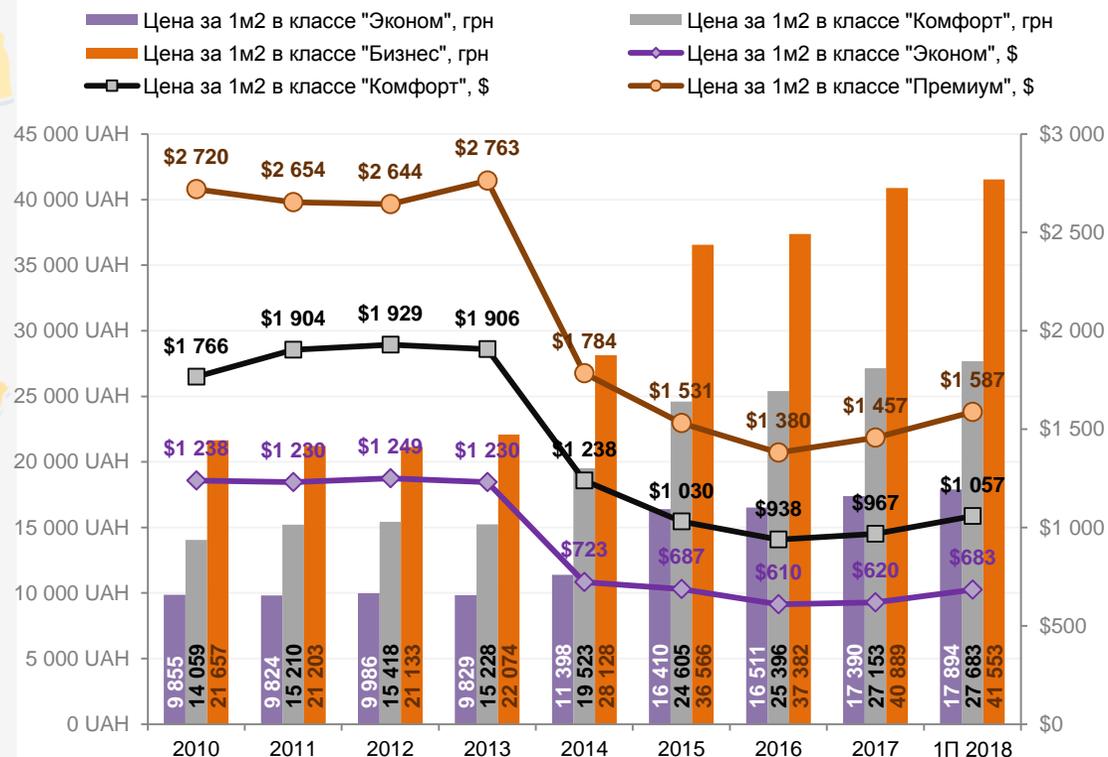
Цена предложения квартир на первичном рынке:

- Стабилизация стоимости жилья в национальной валюте (с незначительными колебаниями из-за изменений курса) = **23 674 грн** и первые предпосылки к росту в долларах = **\$904**;
- В разрезе классов на рынке новостроек средние цены на июль 2018 составили: в классе «эконом» = **17 894 грн** (или \$683), в классе «комфорт» = **27 683 грн** (или \$1 057), в классе «бизнес» = **41 553 грн** (или \$1 5874).

Цены предложения в новостройках по районам Киева в июне 2018 года, UAH за 1м2 (1 USD = 26,19 UAH)



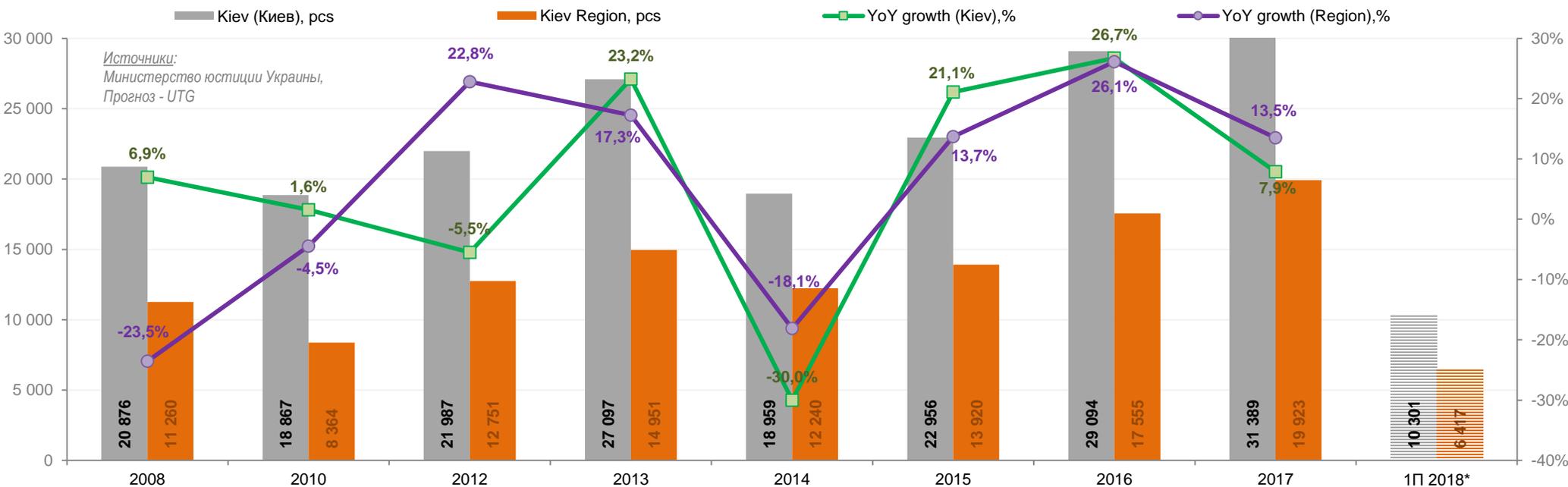
Средние цены предложения квартир по классам на первичном рынке в 2010-2017 годах, UAH, \$ за 1м2



Характеристика спроса:

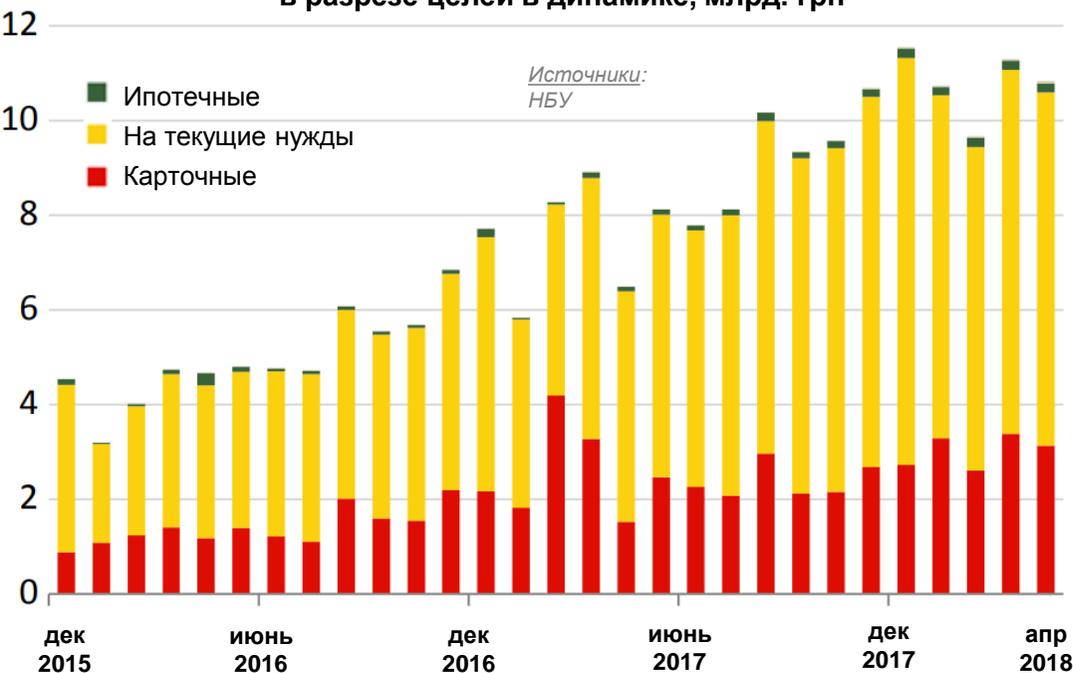
- По данным Министерства юстиции Украины, за 12 месяцев 2017 частными и государственными нотариусами Киева были заключены **31 389 договоров** купли-продажи квартир и индивидуальных жилых домов;
- Прирост за год (относительно 2016) составил +2 295 шт. или **+7,89%**;
- Положительная динамика сохраняется: **Q1 2018** в Украине были заключены 53 447 договоров (+6 647 шт. или **+14,2%** к Q1 2017).

Количество заключенных договоров купли-продажи в Киеве и области в динамике 2007-2017 годов, шт., %



- Сворачивание кредитования домохозяйств, начавшееся после кризиса 2008 - 2009, продолжилось и в 2014 – 2016 годах;
- Наблюдается оживление ипотечного кредитования, появляются программы сотрудничества банков с застройщиками, однако **объемы новых ипотечных кредитов** по-прежнему **остаются на минимальном уровне**;
- Основные преграды развития рынка ипотеки – дефицит платежеспособных заемщиков, низкий уровень защиты прав кредиторов, жесткие условия кредитования;
- 25 крупнейшими банками Украины (95% активов) за Q1 2018 выдано **565 млн. грн ипотечных кредитов** (в 2017 = **1,48 млрд. грн**; в 2016 = **736 млн. грн**);
- Более 90% ипотечных кредитов в валюте и более 30% в гривне – нерабочие.

Объем выданных новых кредитов физ. лицам в гривнах в разрезе целей в динамике, млрд. грн



Кредиты на покупку и реконструкцию недвижимости в разрезе 2013-2017 годов в млрд. грн, %

