



Актуальные Тренды Рынка Недвижимости Вызовы отрасли

Украина 2017

СОДЕРЖАНИЕ

Слово организатора.....	3
Бизнес-среда.....	4
Рынок недвижимости.....	10
Рынок недвижимости Киева.....	15
Рынок гостиничной недвижимости.....	17
Драйверы изменений.....	19
Данные по исследованию.....	21

**«Отчет представлен
на международной выставке
по недвижимости MIPIM 2017»**



Слово организатора

Одна из важных задач Украинского клуба недвижимости (Клуб) – исследование проблем и актуальных вопросов коммерческой и жилой недвижимости Украины. Участники и гости Клуба обладают колоссальным опытом и являются носителями масштабного объема информации о рынке.



Ольга Соловей,
управляющий партнер
URE Club

С их помощью, а также при участии международного партнера в лице РwC Украина, Клуб инициировал исследование современных трендов в сфере недвижимости Украины. Нам важно, чтобы этот отчет стал максимально объективным отражением текущей ситуации на локальном рынке и дал представление об основных направлениях его развития, учитывая наиболее интересные сегменты для инвестиций, перспективы девелоперского бизнеса, характеристику наиболее востребованных регионов и сегментов.

В международных отчетах и аналитике по недвижимости, к сожалению, не так часто предоставляется возможность встретить данные по рынку Украины. Глобализация и технологии позволяют инвесторам работать на рынках разных стран мира, получая максимальный доход от вложений, что в свою очередь приводит к необходимости видеть картину в целом, анализировать

и выбирать, исходя из отраслевой информации по как можно большему количеству стран. Подготовка информации про потенциал и перспективы украинского рынка недвижимости для иностранного инвестора является одной из приоритетных задач Клуба и этот отчет — наша работа в данном направлении.

Обновление данного отчета мы планируем на ежегодной основе. Надеемся, что эта работа позволит внести Украину в список для сравнения с рынками недвижимости других стран.

Бизнес-среда

Бизнес-среда



Несмотря на некоторое возобновление активности на рынке недвижимости Украины к 2016-му году, игроки рынка по-прежнему крайне обеспокоены макроэкономическими и социальными факторами, которые имеют значительное влияние на показатели эффективности их бизнеса

«23% респондентов крайне обеспокоены доступностью жилья для населения»

При расстановке приоритетов в вопросе о влиянии факторов на развитие отрасли сказались, конечно, кризисы последнего десятилетия, среди которых – внутренняя политическая нестабильность и девальвация национальной валюты.

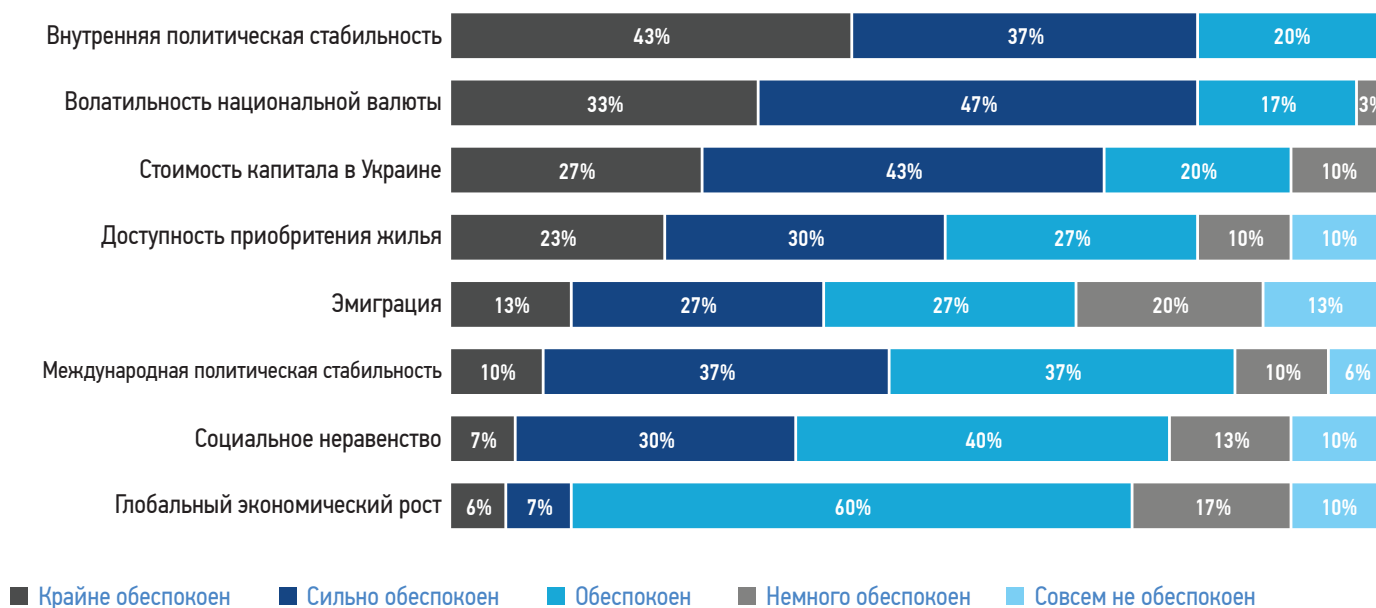
При этом, «внешние» факторы, такие как глобальный экономический рост и международная политическая стабильность, накладываются на вышеупомянутые «внутренние» факторы, что в свою очередь затрудняет хоть сколько-нибудь долгосрочное планирование, а значит, и долгосрочное инвестирование.

Отдельно стоит отметить сильную (30%) и даже крайнюю обеспокоенность (23%) респондентов фактором доступности жилья для конечного покупателя. Этот фактор поднимает целую серию важных,

и увы, остающихся пока нерешенными, вопросов: от наличия ипотеки до уровня доходов населения.

Респонденты отметили и ряд других факторов, волнующих их как экспертов отрасли. Так, причинами для беспокойств также считают: военные действия на востоке страны, высокий уровень коррупции и отсутствие устойчивых моделей взаимодействия между субъектами градостроительной деятельности и общинами. Последнее, в частности, повышает «нерыночные риски» ведения деятельности в отрасли. Кроме того, эксперты подчеркнули отсутствие государственных программ и стратегии развития отрасли в целом как таковой.

Как игроки рынка оценивают влияние внешних факторов на развитие отрасли?



На вопрос о возможных показателях уровня инфляции, ставок краткосрочного и долгосрочного кредитования (в гривне) в 2017-м году, респондентам было предложено не проголосовать, а предложить свою, на их взгляд, ожидаемую цифру или диапазон цифр.

«По мнению респондентов, наиболее вероятный уровень инфляции к декабрю 2017 г. составит около 12-15%»

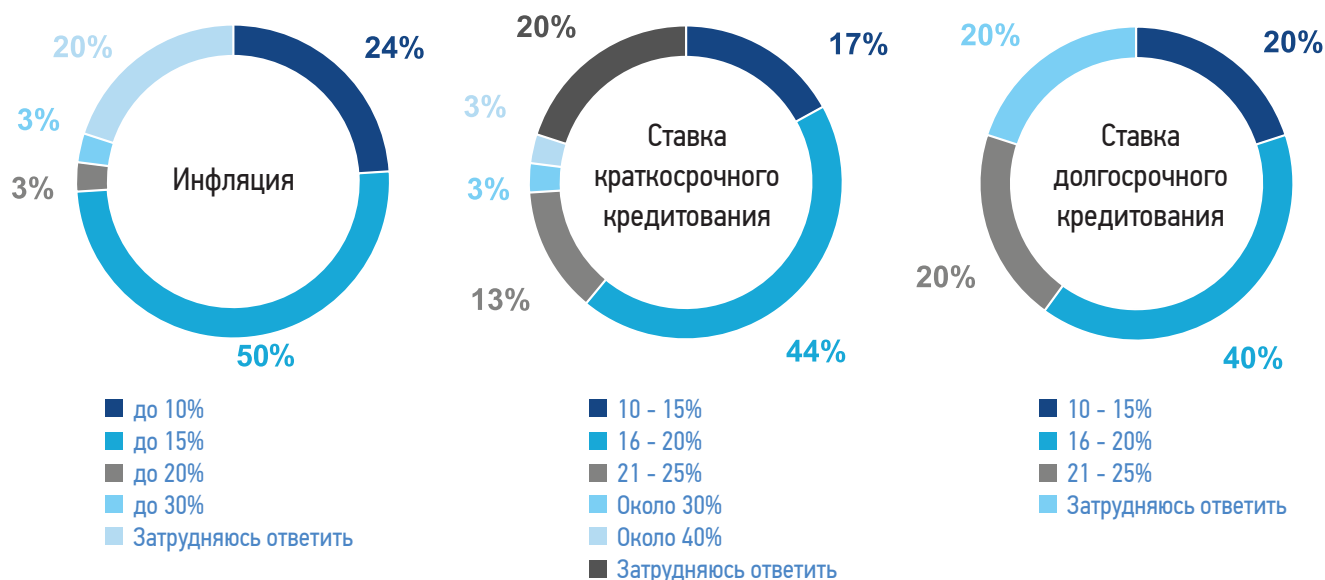
Напомним, что согласно прогнозу Министерства экономического развития и торговли Украины (МЭРТУ), инфляция на конец 2017 г. составит около 11% (к декабрю 2016 г.) в сравнении с прогнозируемыми ранее 8-9%. Похожие показатели в диапазоне 10,5-11% также встречаются в прогнозах для Украины на 2017 г. международных аналитических агентств. В отличие от МЭРТУ, половина опрошенных экспертов рынка недвижимости не столь оптимистична, и прогнозирует этот показатель на уровне 15%. Около четверти респондентов в целом согласна с прогнозом, что привело к диапазону в 12-15% инфляции за 2017 г., как к наиболее ожидаемому. Также среди респондентов встречались варианты инфляции в 2017 г. на уровне 20% и 30%.

Касательно ставок краткосрочного кредитования в гривне, большинство (44%) ответов оказались в диапазоне

от 16% до 20%, при этом с уклоном к верхней границе диапазона. 17% ответов колебались между 10% и 15% годовых. При этом, некоторые эксперты были настроены весьма критично, указав 30% и 40%, как варианты ставок краткосрочного кредитования, но такие ответы были единичными.

Пожалуй, самым прямым ответом на вопрос о долгосрочных ставках кредитования стал комментарий о полном отсутствии «длинной гривны» для бизнеса. В целом же, 40% респондентов ожидают ставки долгосрочного кредитования на уровне 16-20% в национальной валюте, а по 20% ответивших остановились на диапазонах 10-15% и 21-25%.

На каком уровне игроки рынка ожидают следующие показатели:



Если нами и прослеживалось некоторое возобновление активности на рынке в 2016-м году (по большей части касающиеся жилой недвижимости), то опрос отразил несколько иную картину. Особенно настораживают цифры в части доходности бизнеса, снижение которой отметили 47% респондентов и лишь 13% зафиксировали небольшое увеличение за год.

«Снижение доходности бизнеса в 2016 г. отметили 47% респондентов»

Менее негативная тенденция была в 2016 г. по численности персонала. Так, 17% респондентов отметили уменьшение количества сотрудников в их компаниях, при 13%, сообщаящих о некотором увеличении штата.

54% игроков рынка, участвующих в опросе, отмечают, что стабильность бизнеса в 2016 г. не изменилась, а также прогнозируется незначительная позитивная динамика на 2017 г.

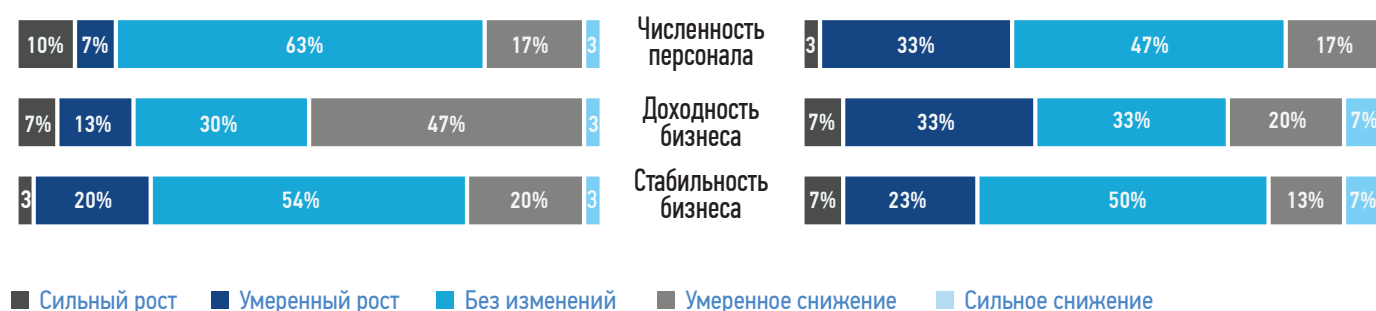
Несмотря на все отмеченные выше факторы, ожидания на 2017 г. по

развитию бизнеса в сфере недвижимости остаются «сдержанно оптимистичными». Так, 33% респондентов прогнозируют небольшое увеличение численности персонала и доходности бизнеса. Такие ожидания уже стали «классическими» для отрасли, и отражают скорее сдержанность в прогнозах, чем оптимизм.

Какие изменения в бизнес-среде ощущаются игроками рынка?

по результатам 2016 г.

прогноз на 2017 г.



Участвующим в опросе было предложено несколько тезисов, выбранных на основании того как часто они встречаются в профильных СМИ, упоминаются девелоперами, инвесторами и управляющими компаний. Кроме того, каждое из выбранных утверждений затрагивает целый ряд важных для функционирования и развития отрасли факторов. Следовательно, от принятия или непринятия их участниками отрасли, можно получить интерпретации, способствующие пониманию глубинных трендов и скрытых механизмов рынка недвижимости.

«Премиальные активы в Украине переоценены»



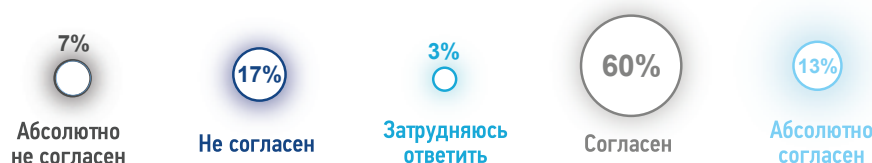
Среди участников рынка недвижимости Украины традиционно обсуждается тема переоцененности премиальных активов, особенно тех, что расположены в престижных районах Киева.

Основной причиной завышенной цены на объекты и участки остается невозможность их включения в общий оборот на рынке. Даже при желании приобрести такие объекты или инвестировать в развитие того или иного участка, как локальный, так и иностранный девелопер сталкивается с ценой, которая не отражает реальную стоимость или не учитывает актуальные реалии рынка.

Причины существования переоцененных активов зачастую кроются в цене, по которой данные активы были приобретены еще до кризиса 2008 года. Если актив действительно премиален, это дает собственнику повод сохранять высокую цену и не снижать ее в надежде вернуть вложенные средства. Кроме того, причиной может являться сам подход к недвижимости среди определенного круга собственников, для которых он не является основным бизнесом, а представляет собой способ хранения средств «до лучших времен». Очевидно, что причины снижать цену на актив в таком случае просто отсутствуют.

Актуальность приведенного тезиса подтверждают 40% респондентов, при этом 20% экспертов не поддерживают данное мнение, а еще 13% — абсолютно не поддерживают это мнение.

«Рынок чаще покидают иностранные, нежели местные игроки»



Уход с рынка иностранных игроков не просто подчеркивает нестабильную или низкую доходность бизнеса в Украине, этот факт может стать причиной перехода на определенные «локальные» правила игры, что, в свою очередь, может затруднить выход зарубежных компаний на рынок в дальнейшем.

Интересно, что 7% опрошенных абсолютно не согласны с этим высказыванием, а 15% просто не согласны. Впрочем, большинство (60%) респондентов все-таки принимают тезис, а с учетом абсолютно согласных, доля подтверждающих эту тенденцию перевешивает 70%.

«Украинский рынок недвижимости уже достиг своего дна»



После значительного падения цен на рынке недвижимости в 2008-м году и дальнейшего снижения в 2014-2015 гг., среди экспертов активно обсуждалась возможность появления «рисковых» инвесторов, готовых приобретать недвижимость на нижнем пике ее стоимости.

Такое своеобразное «дно рынка» должно способствовать завершению негативных тенденций и привести к росту основных показателей, таких как, объемы, цены и темпы роста строительства.

Тем не менее, мнения игроков рынка относительно данного тезиса на текущий момент расходятся. Так, 33% респондентов согласны с тем, что рынок достиг своего «дна» и 13% — абсолютно согласны, при этом 30% и 7% не согласны и абсолютно не согласны, соответственно. Исходя из чего, по мнению экспертов существует достаточно большая вероятность дальнейшего усугубления ситуации на рынке недвижимости.

«В Украине набирают популярность технологии «зеленого» строительства и энергоэффективности»



В условиях кризиса и существенного роста цен на энергоносители, в Украине резко повысилась актуальность темы энергоэффективных технологий. С учетом соответствующего маркетинга, все больший интерес, особенно для офисов и объектов под конечного потребителя, начали вызывать так называемые «зеленые сертификаты» (производство электрической энергии из возобновляемых источников).

Как и в предыдущем вопросе респонденты не пришли к единому мнению, разделившись на согласных и не согласных с данным высказыванием по 43% с каждой стороны. Такие результаты приводят к выводу, что в текущих рыночных условиях говорить о значительном росте «зеленого» направления в строительстве пока рано, но данный тренд может набрать популярность уже в среднесрочной перспективе.

Рынок
недвижимости

Рынок недвижимости



Согласно данным Государственной службы статистики Украины (Госстат) по итогам 2016 г. всего объем строительных работ в денежном выражении составил 73,7 млрд грн, что на 28% превышает показатель 2015 г.

«Объем строительных работ в 2016 г. превысил показатель предыдущего года на 28%»

В свою очередь за январь-декабрь 2016 г. на строительство зданий было потрачено 38,1 млрд грн, из которых 18,1 млрд грн пришлось на жилое строительство, а 20 млрд грн – на нежилое. Объемы строительства инженерных сооружений составили 35,6 млрд грн. Наибольшие объемы строительства в 2016 г. были осуществлены в столице Украины и составили 16,8 млрд грн, что на 38,9% больше показателя предыдущего года. Также в тройку лидеров вошли Харьковская и Одесская области с показателями в 7,2 и 6,7 млрд грн, соответственно. За ними с небольшим отрывом следует

Днепропетровская область с объемом строительства в 6,3 млрд грн.

В целом за 2016 г. в эксплуатацию было введено 112,6 тыс. квартир общей площадью 9,2 млн кв.м, из них в городах — 85,3 тыс. квартир общей площадью 6,2 млн кв.м. Средняя площадь квартир в городах составила 73 кв.м.

Продолжение позитивной динамики в строительстве прослеживается и в начале 2017 г., объем которого за январь 2017 г. (3,9 млрд грн) на 35% превысил показатель за аналогичный период 2016 г.

Полная версия отчета доступна для членов URE Club или по индивидуальному запросу.