

Ценовые тренды первичного рынка жилья. 5 месяцев спустя...

Резкая девальвация гривны в 2014 году значительно изменила ценообразование для многих жилых проектов. Изменения цен в гривневом эквиваленте показало финансовую устойчивость и конкурентоспособность жилых проектов

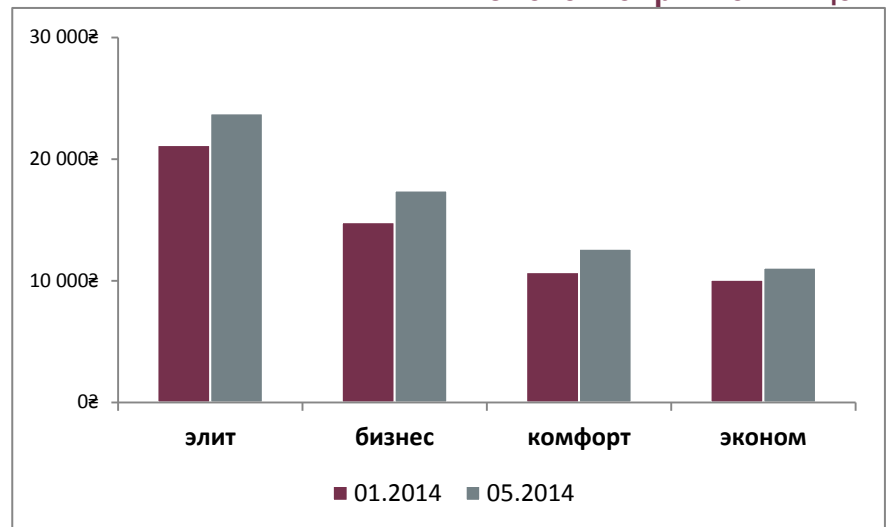
Цены на жилую недвижимость в Украине традиционно привязаны к доллару. Любые валютные колебания на рынке вызывают волну ценовых изменений для жилых проектов.

По итогам 1 кв. 2014г. из-за обострения политической и экономической ситуации в стране, 30% девальвации гривны и угрозы военной интервенции, рынок первичной жилой недвижимости показал снижение цен. Как и во время финансового кризиса 2008 г., долларовые цены «просели», а гривневые начали расти.

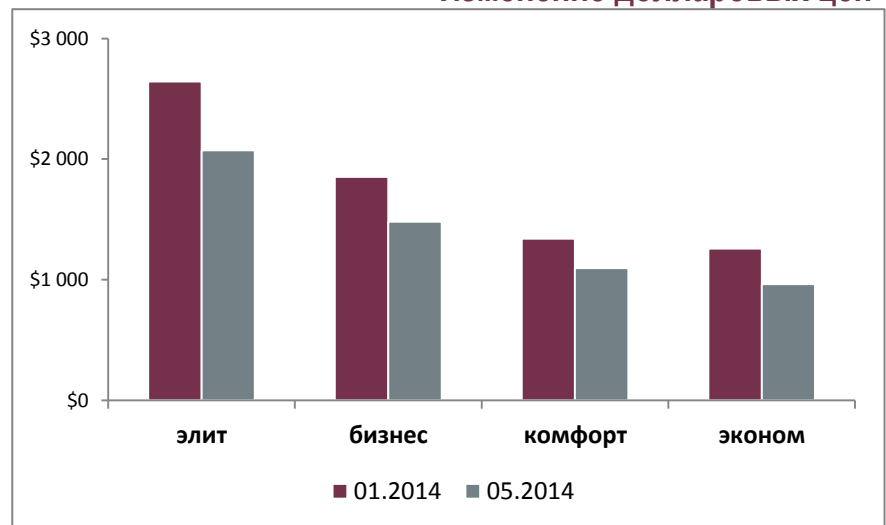
По состоянию на конец марта 2014 года, в среднем по рынку, цены в долларовом эквиваленте снизились на 20%, а в гривне выросли на 5%. Многие застройщики удерживали курс пересчета цен в среднем на уровне 9 грн/доллар.

Апрельская девальвация национальной денежной единицы вызвала новый виток роста гривневых цен на жилые проекты во всех сегментах рынка. По итогам 5 месяцев 2014 года гривневые цены выросли в среднем на 15-17%, а долларовые снизились на 19-21%.

Изменение гривневых цен



Изменение долларовых цен



Наиболее сильно просели долларовые цены в сегменте эконом класса, где снижение за 5 месяцев составило 23,5%.

Наименьшее снижение коснулось жилых проектов класса комфорт, где долларовые цены «просели» на 18,1%.

В то же время, за 5 месяцев 2014 года наибольший рост гривневых цен показали сегменты бизнес и комфорт (+17,5% и 17,8% соответственно).

Компенсировать ростом гривневой цены снижение долларовых цен удалось только в классе комфорт. В остальных сегментах жилья снижение долларовых цен превышает темп прироста гривневых цен. Девелоперы вынуждены корректировать цены на свои объекты для сохранения интереса покупателей к приобретению квартир.



«Проекты класса комфорт продолжают демонстрировать свою конкурентоспособность по отношению к другим классам жилья. Девелоперы активно «эксплуатируют» стремление киевлян жить в комфортной среде, с охраняемой благоустроенной территорией и необходимой сервисной инфраструктурой».

Ярослава Чапко
Директор City Development Solutions

«Ценовые колебания будут иметь свое продолжение в течение всего 2014 года. Большинство застройщиков, с целью стимулирования спроса, зафиксировали курс в диапазоне 9-10 грн./\$1 на май-июнь 2014г. Вполне вероятно, что к осени гривневые цены покажут рост в пределах 10-12%».



Алла Куценко
Директор по маркетингу City Development Solutions

Динамика ценовых колебаний для жилья различных классов, май/январь 2014 г., %

