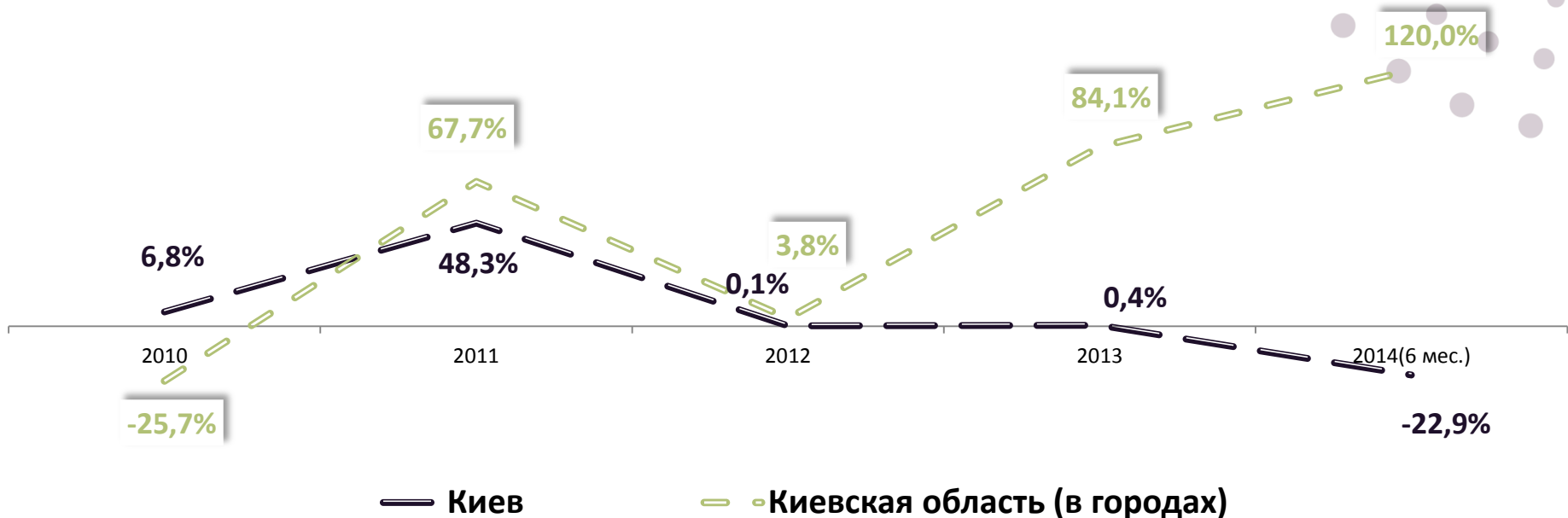




# ТЕКУЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КИЕВА

Киев, сентябрь 2014 г.

# Динамика ввода в эксплуатацию жилья в 2011-2014гг.



- 2011-2013 гг. – в Киеве объемы ввода были на уровне 1,5 млн. кв.м.
- Приостановка ряда проектов в конце 2013 года обусловила по итогам 1 полугодия 214 года снижение объемов ввода жилья в Киеве на 23%.
- Спрос на дешевое жилье обусловил бурный рост количества новостроек в пригороде столицы.
- В первом полугодии 2014 объемы ввода многоквартирного жилья в Киеве и городах области практически сравнялись (390 тыс. кв.м – Киев, 316 тыс.кв.м – города области).

# Киевский рынок первичного жилья. Сентябрь 2014 г.

**Количество новостроек – более 180 комплексов**

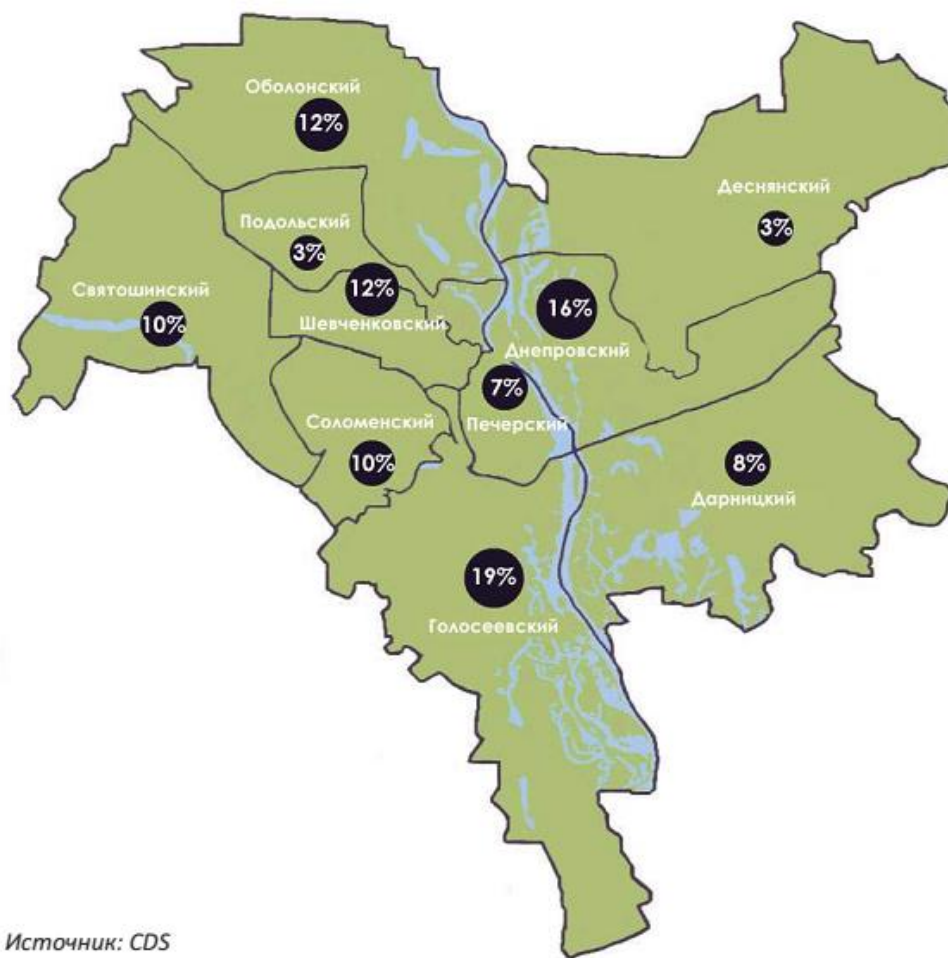
**Наибольшее количество жилья строится в Голосеевском и Днепропетровском районах – 35% от общего предложения.**

**Меньше всего строек в Подольском и Деснянском р-нах (по 3% в каждом р-не).**

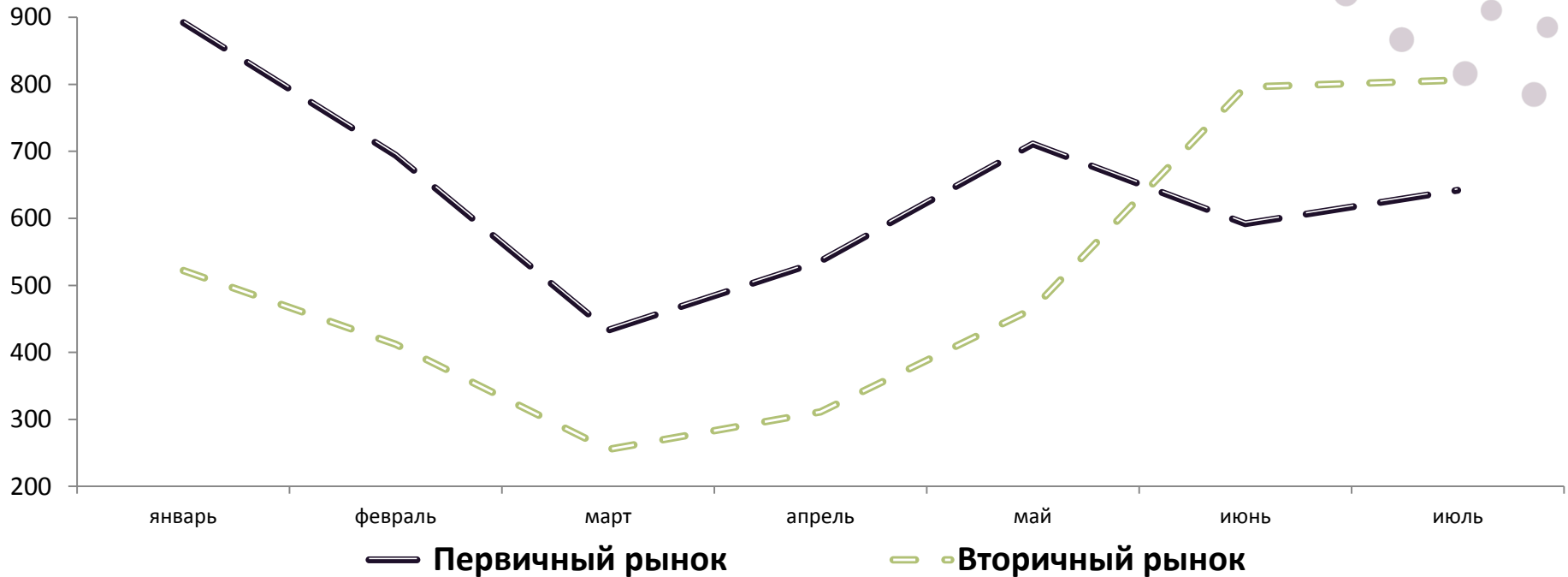
**В 2014 году предложение увеличилось за счет 23 новых проектов.**

**До конца года ожидается старт продаж еще, как минимум, в 3-4 проектах.**

**Структура рынка первичного жилья Киева по районам**



# Динамика сделок на рынке жилья Киева в 2014 г. Первичный и вторичный рынки.

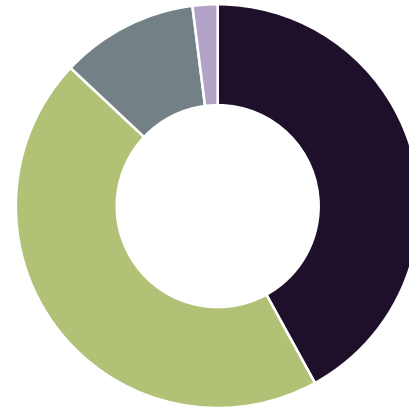


- **Всплеск спроса в январе 2014 г., при этом, удельный вес спекулятивных сделок достигал 50% по отдельным объектам;**
- **Наименьшее кол-во сделок в марте – (ожидания падения цен на вторичке, неопределенность на первичном рынке)**
- **Уверенный рост рынка в летний период – превышение сделок вторичного рынка на первичном – впервые за несколько лет.**

# Спрос на первичное жилье Киева



■ > \$250 тыс. ■ \$100-\$250 тыс. ■ < \$100 тыс.



■ 1-к ■ 2-к ■ 3-к ■ многокомнатные

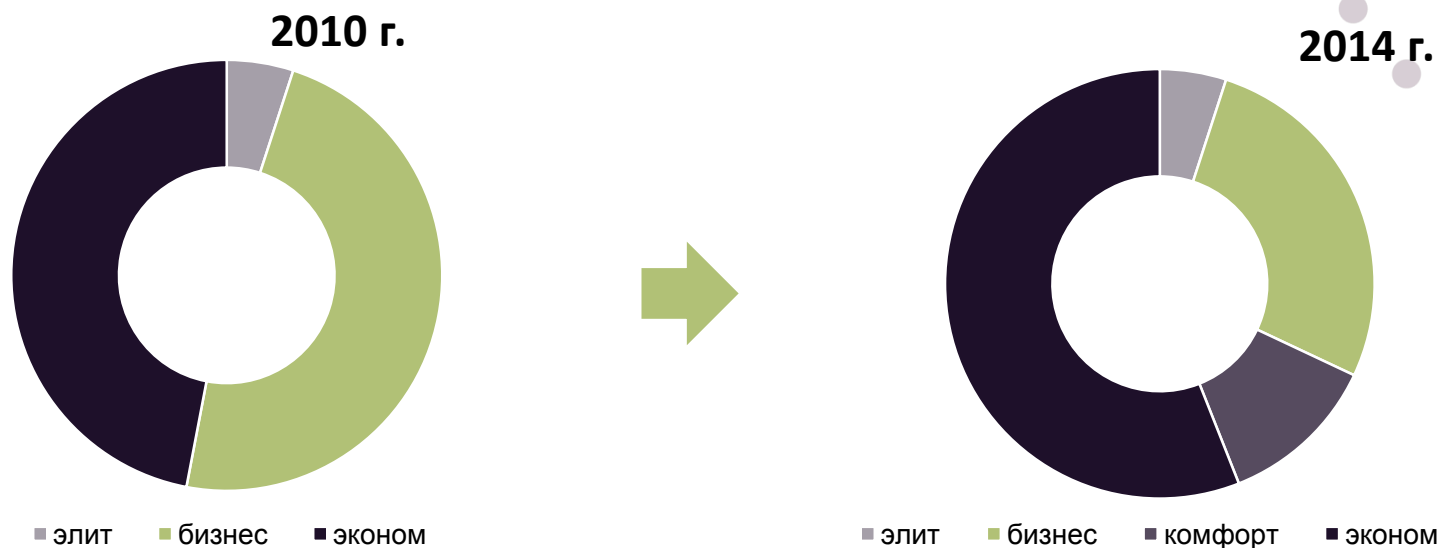
**Спрос на 1-2-комнатные квартиры обуславливает и наиболее количество сделок в сегменте до \$100 000.**

**Около 50% всех сделок приходится на 2-хкомнатные квартиры.**

**3-х комнатные квартиры востребованы преимущественно в проектах престижного жилья, их удельный вес составляет около трети в общем количестве квартир новостроек.**

**Площади 3-х и многокомнатных квартир значительно уменьшились (с 180-220 кв м в 2008г. до 110-160 кв м в 2014 гг.), что снизило и общую стоимость квартир.**

# Структурные изменения рынка Киева

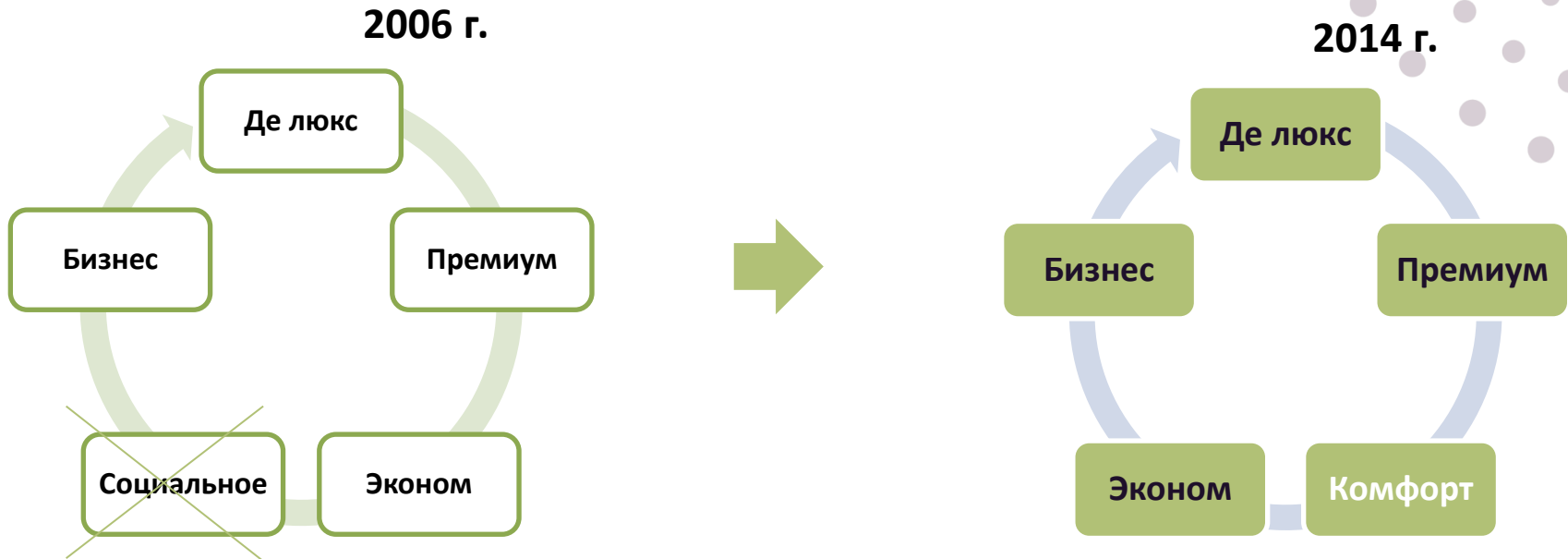


**В 2013 г. рынок пополнился 19,1 тыс. новых квартир.**

**Если в 2010 году удельный вес бизнес и эконом сегментов фактически составлял по 48% в структуре рынка, то в 2014 г. вес новостроек бизнес сегмента составил менее трети рынка.**

**Более 70% рынка первичного жилья занимают новостройки бюджетного сегмента.**

# Структурные изменения рынка Киева



Изменившийся спрос обусловил значительные перемены в концепциях проектов, а также архитектурно-планировочных решениях жилых комплексов.

Старая классификация не учитывала изменения площадей квартир, инфраструктуры, инженерных решений.

Удешевление ряда проектов, а также рост их масштабов обусловил возникновение нового класса жилья – комфорт.

Общая тенденция рынка – завышение классности своих проектов. Тем не менее, с учетом новой классификации структура рынка, вероятнее всего, изменится незначительно.