

АКТУАЛЬНИЙ СТАН ПРОДАЖІВ ПЕРВИННОЇ НЕРУХОМОСТІ: ДИНАМІКА УГОД, ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПРОБЛЕМИ

АННА АНІСІМОВА,
керівниця відділу інвестицій
та аналітики Інтергал-Буд



ПОПИТ ТА УГОДИ

Кількість реальних угод купівлі-продажу квартир в багатоквартирних будинках на ринку у 2023 році становить половину від показників довоєнного 2021 року.

У 2022 році відбулось трикратне падіння відносно 2021 року.

У 2023 році показник зріс відносно попереднього року на **70%**.



КІЛЬКІСТЬ УГОД КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ КВАРТИР В БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКАХ



ПОПИТ ТА УГОДИ

Водночас інтерес серед українців до купівлі квартир сягає **70-80%** від довоєнного періоду (за даними порталу Лун).

Українці неохоче вкладають власні гроші у будівництво. Натомість попит на ринку підживлюють вигідні фінансові інструменти, зокрема, пільгова іпотека.

З'являється новий сегмент покупців, готових придбати нерухомість, але спираючись на кредитне плече держави.



ЦІНОВА ДИНАМІКА

Головний тренд — зростання вартості житла в сегментах економ, комфорт та в передмісті столиці протягом останнього року.



КИЇВ	2023 вересень*	2023 листопад	2024 лютий
ЕКОНОМ-КЛАС	+20%	+2%	0%
КОМФОРТ-КЛАС	+19%	+5%	+1%
БІЗНЕС-КЛАС	+19%	+5%	+1%
ПРЕМІУМ СЕГМЕНТ	+10%	+1%	0%
ПЕРЕДМІСТЯ	+27%	+6%	-1%

*Порівняння середніх цін на ринку первинної нерухомості відносно вересня 2022 р. та вересня 2023 р.

Вартість житлової нерухомості майже відновилась. Комфорт-клас у Києві та передмісті вийшов на довоєнні показники. Бізнес-клас вийде на довоєнні показники — через 7-8 місяців.

КИЇВ	2023 вересень	2023 листопад	2024 лютий
ЕКОНОМ-КЛАС	985\$	1080\$	1080\$
КОМФОРТ-КЛАС	1500\$	1575\$	1590\$
БІЗНЕС-КЛАС	1640\$	1720\$	1740\$
ПРЕМІУМ СЕГМЕНТ	3080\$	3110\$	3110\$
ПЕРЕДМІСТЯ	1005\$	1065\$	1055\$

ЩО КУПУЮТЬ?

Переважна більшість угод — готове житло або житло, будівництво якого буде завершено протягом найближчих 6 міс.



Якщо порівняти структуру попиту, то на однокімнатні квартири попит стабільний. Зросла популярність великих, трикімнатних помешкань.

КІМНАТНІСТЬ	2021 IV КВАРТАЛ	2023 IV КВАРТАЛ	
	48%	47%	→
	33%	22%	→
	19%	31%	→

Збільшення попиту на трикімнатні помешкання спричинене появою доступної іпотеки (єОселя), яка дає змогу обрати житло більшої площі.

	2021 IV КВАРТАЛ	2023 IV КВАРТАЛ
БУД. ВВЕДЕНО	4%	34%
6 МІС	24%	35%
1 РІК	20%	21%
2 РОКИ	52%	10%

ТРЕТИНА УГОД — купівля квартир у будинках, що вже отримали сертифікат готовності. Частка угод, в яких інвестор очікує на завершення будівництва близько 2 років, скоротилась на **40%**.

Зросла популярність готових квартир з оздобленням від забудовника.



ПРИРІСТ +15% ЗА 2 РОКИ.

КВАРТИРИ З ДИЗАЙНЕРСЬКИМИ РЕМОНТАМИ

Три дизайнерські стилі на вибір:

- **НОВА КЛАСИКА,**
- **МІНІМАЛІЗМ,**
- **СКАНДІ.**

Це трендові напрямки, які мають великий попит та залишатимуться популярними ще багато років!

Завдяки своїй універсальності вони підходять людям та сім'ям з різним темпом та стилем життя.



НОВА КЛАСИКА



МІНІМАЛІЗМ



СКАНДІ



УМОВИ ОПЛАТИ

Понад половина угод у структурі продажів компанії — це купівля нерухомості на умовах **100% оплати**.

УМОВИ ОПЛАТИ	2021 IV КВАРТАЛ	2023 IV КВАРТАЛ
ПОВНА ОПЛАТА	65%	74%
БАНКІВСЬКИЙ КРЕДИТ	8%	16%
РОЗТЕРМІНУВАННЯ	28%	10%

Збільшення кількості іпотечних угод у структурі продажів пов'язане з розвитком програми державної пільгової іпотеки **єОселя**.

ТРЕНДИ ПОПИТУ

Зросла зацікавленість просторими квартирами (трикімнатні помешкання).

Купують переважно для себе, з метою покращення житлових умов, тому розглядають більші площі.

Посилились вимоги до якості та наповнення проєктів. В пріоритеті покупців безпековий фактор — наявність укриття. Найохочіше купують у відносно безпечних регіонах.





УКРИТТЯ

ПРІОРИТЕТ: БЕЗПЕКА, НАЯВНІСТЬ УКРИТТЯ

За умов обмеженого попиту конкуренцію витримують ЖК, що мають суттєві переваги:

- вигідне розташування,
- розвинену інфраструктуру в середині та поруч з комплексом,
- рекреаційну складову,
- сучасні фасадні рішення тощо.



ЗАГАЛЬНІ ТЕНДЕНЦІЇ РИНКУ ПЕРВИНКИ

Україна: за 1-3 кв. 2023 р. було введено в експлуатацію близько 4 млн. м² квартир в багатоквартирних будинках, за аналогічний період 2022 р. — 2,5 млн. м² квартир.

За даними Лун, Київ втратив 15% у об'ємах введеного в експлуатацію житла відносно перших 3-х кварталів 2022 р.

Львів: 2023 рік (січ-вер.) — у багатоквартирних будинках здано в експлуатацію 251,6 тис. м² загальної площі житла (46,4% від загального обсягу), що на 6,2% менше відносно січня-вересня 2022 року.

Середня загальна площа однієї новозбудованої квартири становила **90,4 м²**

ЗАГАЛЬНІ ТЕНДЕНЦІЇ РИНКУ ПЕРВИНКИ

Такі показники пов'язані зі скороченням темпів будівництва з початку повномасштабного вторгнення.

Найкращі результати демонструють девелопери, які раніше за інших відновили роботи на будмайданчиках та наростили темпи будівництва протягом минулого року.

*До прикладу, за 2023 рік компанія «Інтергал-Буд» отримала сертифікати готовності для понад **120 тис. м²** нерухомості в столичному регіоні, що є одним з кращих показників на ринку.*



ЗАГАЛЬНІ ТЕНДЕНЦІЇ РИНКУ ПЕРВИНКИ

МАЛА КІЛЬКІСТЬ НОВИХ ОБ'ЄКТІВ.

Девелопери зосередились на завершенні будівництва раніше розпочатих проєктів. Проте на 2024 деякі забудовники анонсували нові будівництва. Зокрема, «Інтергал-Буд». В планах компанії на поточний рік старту робіт на 4 нових майданчиках.

МАЙЖЕ ПОВНА ВІДСУТНІСТЬ СПЕКУЛЯТИВНОГО ПОПИТУ.

Переважна більшість угод на ринку — купівля нерухомості для власного проживання. Частка угод під перепродаж чи оренду коливається на рівні **15-20%** (до повномасштабного вторгнення — **30-40%**).



КЛЮЧОВІ ПРОБЛЕМИ РИНКУ ПЕРВИНКИ СТАНОМ НА ЗАРАЗ

НЕВПИННЕ ЗРОСТАННЯ СОБІВАРТОСТІ БУДІВНИЦТВА.

Від початку повномасштабного вторгнення собівартість будівельних робіт зросла на **40%**.

НЕСТАЧА КВАЛІФІКОВАНИХ РОБОЧИХ РУК.

Мобілізація вимиває кадри з ринку. Брак людського ресурсу складає вже **30%**. За тих будівельників, що є, точиться конкурентна боротьба.



ПРОБЛЕМИ РИНКУ У ПЕРСПЕКТИВІ ДЕКІЛЬКОХ РОКІВ

ВІДКЛАДЕНИЙ ПОПИТ ТАК І НЕ БУДЕ РЕАЛІЗОВАНО У ПОВНОМУ ОБСЯЗІ.

Безпековий фактор стримує продажі на ринку. В умовах війни та невизначеності купуватиме нерухомість лише незначна частка від тих громадян, хто реально має таку потребу і бажання. Це стримуватиме відновлення галузі.

НЕСТАЧА НОВОГО ЖИТЛА.

У найближчому майбутньому пропозиція нового житла буде під загрозою.

По-перше, обсяги нового будівництва суттєво скоротились.

По-друге, житловий фонд зазнає безпрецедентних втрат внаслідок війни.

За умови, що держава забезпечить фінансовий ресурс для відшкодування майнових втрат усім громадян, реалізувати це буде неможливо. Адже на ринку не буде відповідної кількості житла.

ПОТЕНЦІЙНІ ДРАЙВЕРИ РИНКУ ПЕРВИНКИ

ВІДКЛАДЕНИЙ ПОПИТ НАРЕШТІ РЕАЛІЗУЄТЬСЯ

За сприятливих зовнішніх умов можна очікувати суттєвого зростання продажів на ринку. Воно забезпечуватиметься коштом українців та коштом іноземних інвесторів, які вже зараз вбачають в вітчизняному ринку нерухомості значну перспективу.



ДЕРЖАВНІ ПРОГРАМИ:

єОселя та **єВідновлення** мають потенціал для підживлення ринку.

За даними НБУ, в листопаді 2023 року обсяг виданих за програмою єоселя кредитів майже вдвічі перевищив обсяг усіх іпотек за повний 2021 рік. Загалом у портфелі **єОселі** на той момент було 5,5 тисяч кредитів обсягом більше 8 млрд грн. Це вже більше половини сукупного іпотечного портфеля банків. А станом на січень 2024 р., **кількість пільгових позик на житло сягнула 6,8 тисяч.**

єВідновлення поки що набирає обертів. однак вже є перші кейси обміну сертифікатів відшкодування на житло на первинці.

На кінець грудня сформовано **1636 сертифікатів** на суму понад 3 млрд грн.

Максимальні суми компенсації по Києву наразі становлять до 7 млн грн.

ДЯКУЮ.

АННА АНІСІМОВА,
керівниця відділу інвестицій
та аналітики Інтергал-Буд

