



# Затишшя та стабільність

Ринок нерухомості в 2019 році буде один в один повторювати тенденції 2018 року. Ціни на квадратні метри в новобудовах майже не зміняться, а на вторинному ринку – залякнуться. Подорожчає хіба що орендоване житло, і зростуть орендні ставки в торгових та офісних центрах. **Павло Харламов**

**П**ротягом 2018 року вартість квадратного метра в новобудовах майже не змінилася. Зростання якщо і було, то інфляційне, на 5–7%, що пов'язано з подорожчанням будівельних матеріалів і робіт, а також з коливаннями курсу гривні. І це відповідає тим прогнозам, які давали «Гроші» напередодні 2018 року (див. «Гроші» № 362 від 21 грудня 2017 року).

На 2019 рік експерти теж малоюють для покупців квартир на первинному ринку досить оптимістичну картину. «Ціни на житло будуть стабільними. Передумов для зростання – немає», – вважає Михайло Артюхов, керуючий директор ARPA Real Estate. Подорожчання квадратних метрів, як і в 2018 році, можливе десь на 5%. Причому впливати на вартість житла буде не стільки валютний курс, який до кінця 2019 року не повинен вийти за межі 29,4 грн./дол. (саме такий середньорічний прогноз закладено в законі про держбюджет-2019), а скоріше прагнення забудовників зрівняти ціну квадратних метрів з собівартістю. Це буде перш за все помітно в економ-

і комфорт-класі, де частка валютної складової (а значить, і залежність від курсу теж) відносно невелика, та ціна житла дійсно знаходиться на гранично низькій позначці. Нижче було хіба що в 2001–2002 роках, коли первинний ринок в Україні тільки зароджувався.

## Ціни – на місці

Ще один фактор, який стримує ціни на первинному ринку – досить низький попит на житло. За різними оцінками, кількість угод з квартирами в новобудовах у 4–5 разів менше, ніж обсяг пропозиції. І в умовах, коли покупці не шукуються в чергу, у забудовників немає вагомих аргументів, щоб підвищувати вартість квадратних метрів. Тим більш у сегменті бюджетного житла, де боротьба за покупця ведеться за допомогою ціни. Чим вона нижче – тим краще.

Те, що попит відстає від пропозиції, підтверджує нехай і незначне, але все-таки падіння обсягів житлового будівництва. За даними Держслужби статистики за 9 місяців 2018 року забудовники здали в експлуатацію 5,2 млн. кв. м житла, що на 15,6% менше, ніж за аналогічний період 2017 року.

Якщо дивитися на структуру пропозиції, то і в Києві, і в інших великих містах 50–60% споруджуваних висоток – це об'єкти економ- і комфорт-класу. Аналогічне співвідношення збережеться і в 2019 році. Адже основний попит сконцентрований саме на ринку доступного житла. А от продажі квартир в будинках бізнес-, і особливо преміум-класу, практично зупинилися. Основними покупцями житла в елітних об'єктах завжди були держслужбовці середнього та високого рангу. Але після того як їх доходи і майно підпали під обов'язкове електронне декларування, кількість таких покупців скоротилася в рази. До того ж, 2019 рік – це рік виборів. Тому багато представників діючої влади та власники близького до них бізнесу зайняли вичікувальну позицію і не поспішають вкладати гроші в нерухомість. Це призведе до того, що ціни на преміальне житло зростати не будуть, а в деяких житлових комплексах, де забудовники довгий час не можуть розпродати квартири, знизяться. Нових проектів, особливо за межами Києва, теж не передбачається. Девелопери будуть добудовувати вже те, що почали. >

## За комерційними метрами

Ринок нежитлової нерухомості у 2019 році буде розвиватися в умовах зростання вартості оренди та скорочення кількості вакантних площ. Максимальні орендні ставки в офісних центрах столиці за 2018 рік виросли з 27 дол./кв. м до 32 дол./кв. м, у торговельних центрах, за даними Colliers International, з 72 до 75 дол./кв. м.

Вакантність офісних площ у 2018 році вперше за довгі роки впала нижче 10%. Хоча у 2015 році цей показник становив 20%. У деяких офісних центрах класу «А» вакантність вже зараз становить лише 4–5%, у ТРЦ – 5–6%. При цьому вартість квадратних метрів в нежитлових приміщеннях за 2018 рік

майже не змінилась. Але у 2019 році, з огляду на зростаючий попит, площі в офісах та ТРЦ дорожчатимуть. Тому вкладення в комерційну нерухомість можуть виявитися навіть більш вигідними, ніж у житло, оскільки строк повернення інвестицій у середньому становитиме 4–6 років.



## Вартість і характеристики квартир у ЖК преміум-класу Києва та інших міст\*

Назва ЖК	Місто	Забудовник	Клас ЖК	Ціна грн./ кв. м	Вартість 1-к квартири	Кількість поверхів	Стіни	Опалення	Утеплення	Паркінг
Урловський-1	Київ	Київміськбуд	комфорт	20470	835 тис. грн.	26	керамо-блок	авто-номне	мінвата	підземний
Поділ Град Vintage	Київ	Edelburg Development	бізнес	36440	1,9 млн. грн.	11	цегла	авто-номне	мінвата	підземний (161 місце)
Tetris Hall	Київ	К.А.Н. Девелопмент	преміум	51600	2,96 млн грн.	24-25	цегла	авто-номне	мінвата	підземний
New York Towers	Ірпінь (Київська обл.)	Орлан Інвест	комфорт	12000	407 тис. грн.	12-24	цегла	авто-номне	мінвата	підземний (з ліфтом)
Z-119	Львів	АВР-Буд	комфорт	18460	1 млн. грн.	7	цегла	індивідуальне	мінвата	підземний
Парус City	Львів	Парус Development	бізнес	16000	825 тис. грн.	9-17	керамо-блок	авто-номне	мінвата	гостьовий, підземний
Platinum Residence	Одеса	Алекс Буд Груп	комфорт	26350	918 тис. грн.	12	газобетон	авто-номне	базальтова вата, мінвата	підземний (46 місць)
Aqua Marine	Одеса	Одеком Девелопмент	бізнес	13710	671 тис. грн.	20-21, 23-24	газоблок	авто-номне	базальтова вата	гостьовий, підземний
Затишний	Дніпро	Добробут	комфорт	14500	506 тис. грн.	9	цегла	авто-номне	мінвата	гаражні бокси
Geneve	Дніпро	Daytona Development	бізнес	16790	797 тис. грн.	11-12	керамо-блок	індивідуальне	мінвата	гостьовий, підземний (218 місць)
Парковий Квартал	Харків	Строй Сіті	економ	10240	277 тис. грн.	6	цегла	Н.д.	мінвата	гостьовий
5th Avenue	Харків	Global Development	комфорт	15500	599 тис. грн.	17-18	керамо-блок	авто-номне	мінвата	гостьовий, підземний
Апельсин	Миколаїв	S.Develop	комфорт	13500	роз-продані	10	цегла	авто-номне	Н.д.	гостьовий
Університетська набережна	Чернігів	Денар-Люкс	комфорт	14800	740 тис. грн.	10	цегла	авто-номне	Н.д.	Н.д.
Щастя	Тернопіль	Макбуд	економ	11500	506 тис. грн.	13	цегла, керамо-блок	індивідуальне	мінвата	підземний

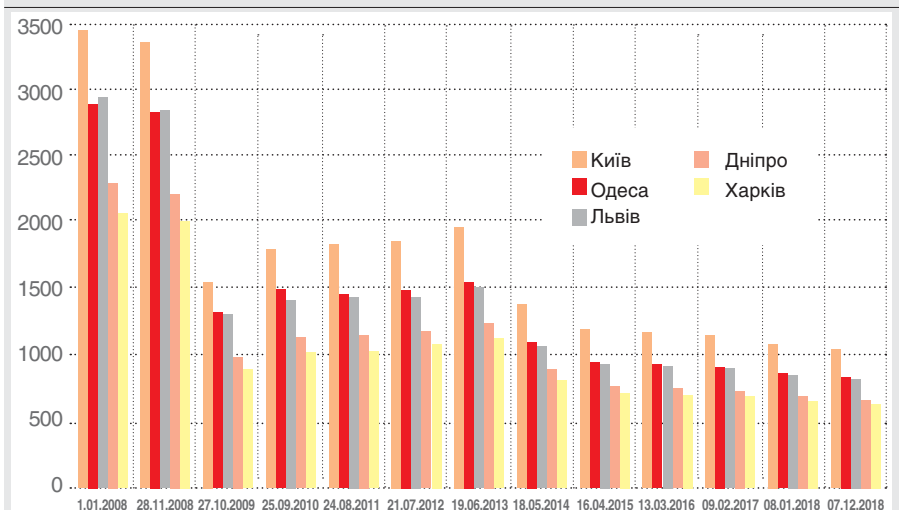
\* За даними забудовників та iup.ua.

## Строк повернення вкладень у купівлю житла на вторинному ринку

Місто	Середній строк повернення, років оренди
Київ	8–9
Львів	9–11
Одеса	9–10
Дніпро	10–11
Харків	8–10
Запоріжжя	10–12
Миколаїв	9–11
Вінниця	9–11
Херсон	9–10
Полтава	10–11
Чернігів	11–13
Черкаси	11–12
Хмельницький	9–11
Житомир	10–12
Тернопіль	9–10

\* Квартира в одному зі спальних районів міста в будинку 1980-90 років будівництва площею 30-35 кв. м.

## Зміна вартості квадратного метра на вторинному ринку Києва, Одеси, Львова, Дніпра та Харкова, дол./кв. м\*



\* За даними SV Development.



## ПЕРВИННИЙ РИНОК: ЩО БУДЕ У 2019 РОЦІ



Стабільність цін на квадратні метри в економ- і комфорт-класі. Можливе незначне зростання – в межах 5–7%, як реакція на інфляційні процеси.



У бізнес- та преміум-класі – стагнація. Не виключено падіння вартості квадратного метра на 10–15% в окремих об'єктах. Цінова динаміка буде дуже залежати від розташування об'єкту, насамперед.



Вирівнювання цін на бюджетне житло у Києві та містах-мільйонниках, різниця збережеться на рівні 5–10%. Підтягування цін передмістя, особливо – за рахунок підвищення якості власне ЖК та їх інфраструктури.



Пропозиція нового житла у 4–5 разів переважатиме платоспроможний попит, тому ринок буде на боці клієнтів. Це буде компенсуватися появою нових розстрочок та інших схем фінансування купівлі.



Знижки від забудовників залишаються, але їх розмір буде скромнішим, до 5–10% за умови одномоментної 100% сплати за житло

### Наздоганяють столицю

Мінімальна вартість квадратного метра на первинному ринку Києва, як і роком раніше, – 13–15 тис. грн. Тобто це від півмільйона за однокімнатну квартиру площею близько 40 кв. м в стандартному ЖК економ-класу в одному зі спальних районів столиці. У містах-супутниках (Бровари, Вишгород, Вишневе, Ірпінь) ціни трохи нижче, від 10–11 тис. грн./кв. м, але впритул наблизилися до столичних. «Мільйонники» – Львів, Одеса, Харків, Дніпро – за вартістю нового житла майже як Київ. Там за квартири в самих звичайних бюджетних новобудовах просять мінімум 12–13 тис. грн. Більш того, навіть в обласних центрах поменше вартість квадратного метра наздоганяє столицю. Особливо на Західній Україні, в таких містах як Тернопіль, Івано-Франківськ, Луцьк, Ужгород, де вартість квадратного метра в новобудовах починається з позначки в 13–15 тис. грн. Це свого роду наслідки трудової міграції в ближні країни Західної Європи: забудовники розуміють, що з-за кордону люди повернуться з грошима, і підтягують під їх доходи ціни на житло. Комфорт-клас, до речі, від економа пішов недалеко. Нижня планка ціни – 12–15 тис. грн., верхня – 25–28 тис. грн. За «бізнес» забудовники просять від 30 тис. грн., а за преміальне житло – в середньому від 40 тис. грн. і вище. У 2019 році вирівнювання цін у столиці та регіонах продовжиться. При цьому різниця між Києвом і великими містами збережеться десь на рівні 5–10%, а між столицею і такими обласними центрами, як Полтава, Рівне, Черкаси, Чернівці і т.д., – скоротиться до 10–15%.

### Розумне рішення

Ще років п'ять-сім тому було важко уявити, що в будинках економ-класу забудовники будуть утеплювати стіни і проводити індивідуальне опалення. Все змінилося, і сучасні енергоефективні технології сягнули й до доступного житла. Сучасний житловий комплекс бюджетного рівня – це стіни з газоблоку або цегли, утеплені пінополістиролом або мінеральною ватою, опалення – централізоване або автономне, зазвичай є паркінг, як наземний, так і підземний. У 2019 році, швидше за все, збережеться тенденція будівництва проєктів з такими характеристиками і ціною квадратного метра від 12 до 15 тис. грн.

У комфорт-класі з'явиться все більше опцій, які притаманні новобудовам рівня «бізнес». По-перше, вільні планування, які дозволяють власнику квартири зонувати простір за своїм бажанням. По-друге, вітражне скління. По-третє, більш дорогі будівельні (цегла, керамоблок) та оздоблювальні (базальтова вата, вентиляовані фасади) матеріали.

«Крім того, в комфорт-клас поступово будуть приходити цифрові технології і системи «розумний будинок», – розповідає Михайло Артюхов. Мається на увазі обладнання об'єктів різноманітними датчиками (температури, руху, диму, відкриття вікон і дверей) з можливістю дистанційного керування ними. Звичайно, в квартирах, де квадратний метр коштує 15–17 тис. грн., на таку розкіш розраховувати навряд чи варто. Але в об'єктах, де ціна «квадрата» 20–25 тис. грн., тобто по верхній планці комфорт-класу, подібні рішення поступово стануть буденністю.

У той же час квартири з готовим ремонтом від забудовників не отримали велику популярність. Пропозиції «під ключ» – рідкість, тому що вартість квадратного метра в такому випадку підстрибне у 2–2,5 рази. Тобто замість 15–17 тис. грн. покупцеві за кожен квадратний метр виставляють цінік під 35–40 тис. грн. «А оскільки бюджет у більшості покупців обмежений, і вони залежать від розстрочки, ця опція затребувана слабо», – пояснює Костянтин Олійник, керівник департаменту стратегічного консалтингу «Української торгової гільдії» (UTG).

### Знижки залишаються

Знижки на квартири в новобудовах у 2019 році не зникнуть. Отримати 5–10% дисконту за умови оплати повної суми за квартиру можна без проблем. А ось знижки до 15% будуть рідкістю. Хіба що будівельній компанії потрібно терміново розпродати квартири, або забудовник тільки анонсував старт продажів і прагне запустити продаж. На знижку до 10% можна розраховувати і при купівлі житла у кредит (не в розстрочку). Це пов'язано з тим, що безвідсоткові розстрочки для багатьох покупців все одно несприятливі. Скажімо, при вартості квартири у 600 тис. грн., половину, тобто 300 тис. грн. потрібно погасити за два роки. Це по 12,5 тис. грн. на місяць. Чимало.



Інша справа кредит. Так, він у підсумку дорожче, тому що процентна ставка становить 22% на рік. Однак його виплату можна розтягнути на 20 років, і платити кожен місяць не 12,5, а по 5,5 тис. грн. І забудовники, і банки зацікавлені в просуванні іпотечних кредитів, й стимулюють покупців знижками.

### Airbnb по-українськи

Ціни на вторинному ринку, по суті, досягли свого мінімуму, і в 2019 році падати вже не будуть. Можливе невелике зростання, на 3–5%. Це пов'язано з тим, що частина квартир в новобудовах потрапляє на вторинний ринок. Зрозуміло, що вартість квадратного метра там набагато вище, ніж у «хрущовках» і «чешках». Тому оновлення житлового фонду й призведе до подорожчання.

З одного боку, у покупців все менше шансів виторгувати знижку при купівлі житла. Глибина торгу в 2018 році скоротилася до 5–10%. І то, як правило, прогнати продавця можна лише у випадку, якщо йому потрібно терміново позбутися квартири, або ж коли житло неліквідне (розташоване на відшибі, будинок в аварійному стані, квартира не утеплена і т.д.). З іншого боку, купівля квадратних метрів все більш приваблива з точки зору отримання пасивного доходу.

Перш за все, від оренди. Термін повернення інвестицій на вторинному ринку становить у середньому 9–10 років оренди (див. табл.). Це говорить про те, що вартість житла на вторинному ринку майже досягла справедливого рівня. Для порівняння, у 2015 році термін повернення інвестицій досягав 12–14 років. Тобто нерухомість була переоцінена. І в 2019 році зйомне житло ще подорожчає. Як через чергове підвищення комунальних тарифів, так і в зв'язку зі зростаючим числом потенційних орендарів, які не мають можливості придбати квартиру і вважають за краще знімати житло. Тож ринок залишиться в руках орендодавців, які будуть нав'язувати умови оренди мешканцям. Своєрідною відповіддю на це може стати поява сервісів прямої оренди квартир без посередників, на зразок Airbnb. Вони допоможуть орендарям напряму знаходити вигідні пропозиції, а власникам житла – обирати надійних і порядних квартирантів. **D**

## ВТОРИННИЙ РИНОК: ЩО БУДЕ У 2019 РОЦІ



Потенціал зниження цін на вторинне житло вичерпаний. Можливе зростання вартості квартир у будинках «нової» генерації та на розташовані у центральних районах – на 3–5%



Інвестувати у вторинне житло буде вигідно: середній строк повернення вкладень у купівлю квартири скоротився до 9–10 років оренди



Продавці стануть менш поступливими, тому знижки будуть доступні при терміновому продажі та на неконкурентні квартири



Значущим чинником під час торгу щодо ціни стане енергоефективність квартири та витрати на утримання будинку

## РИНОК ОРЕНДИ: ЩО БУДЕ У 2019 РОЦІ



Зростання вартості оренди на 5–10% через високий попит та інфляційні процеси



Міграція квартир в новобудовах з первинного ринку на ринок оренди, що призведе до зростання якості житла, яке пропонується до оренди



Поява сервісів прямої оренди квартир без посередників, на зразок Airbnb та Homestay



Диференціація вартості залежно від енергоефективності, поява показників енергоефективності в об'явах про здачу