



Анализ строительной отрасли Украины



Экономические кризисы оказывают сильное воздействие на все сферы экономики. Строительная отрасль выступает своеобразным индикатором глубины кризиса, при этом, чем сильнее кризисные явления в экономике, тем медленнее в последующем строительная отрасль выходит на прежний уровень развития. Такое влияние связано с инерцией инвестиционной сферы, длительным циклом производства строительной продукции и необходимостью заблаговременного наращивания количества незавершенных объектов для последующего ввода их в эксплуатацию. Не исключением стал и украинский рынок недвижимости (снижение спроса на некоторые виды недвижимости из-за влияния кризиса достигало 75%).

Стоит также отметить, что строительный сектор Украины является малопривлекательным для прямых иностранных инвестиций (ПИИ) в связи с нестабильностью политической ситуации и финансируется, в основном, за счет ресурсов внутренних инвесторов и целевых государственных программ. Несмотря на это, строительный бизнес до 2008 года мог приносить прибыль в 250-300%.

Однако в посткризисный период, когда государство заявляет о поддержке отрасли и выделяет средства на завершение строительства объектов по всей стране, частные иностранные инвесторы консервативно подходят к вложению средств в эту отрасль. Причина заключается в экономических и инвестиционных рисках, в то время как долгосрочная доходность на вложенный капитал гораздо меньше, чем в других секторах экономики.

Важно, что рынок недвижимости в 2011-м году показал тенденцию к стабилизации и росту. С конца года в Украине наблюдается повышение уровня деловой активности, что положительно влияет на увеличение спроса и предложения недвижимости. В первые месяцы 2012 года наблюдается возобновление строительства крупных девелоперских проектов, замороженных в период кризиса.

Позитивная динамика наблюдается также в отношении проектирования и разработки концепций новых проектов. Росту деловой активности на рынке коммерческой недвижимости способствует более-менее стабильная общеэкономическая и политическая обстановка в Украине.

**Строительный
бизнес до 2008
года приносил
прибыль в 250-
300%**

Таблица 1

Распределение ставок капитализации на рынке недвижимости Украины

Тип недвижимости	2011 г., %	2012 г., %
Гостиничная	12	12
Офисная	12-13	13
Жилая	8	8,2-8,5
Торговая	12	11
Складская/промышленная	15	15

Источник: ИТТ-Недвижимость

Киев, как столица Украины, сохраняет за собой лидирующие позиции по новому строительству и является индикатором состояния украинского рынка недвижимости. За Киевом и Киевской областью по уровню активности идут Харьков, Донецк, Одесса, Днепропетровск, Львов. Позитивная динамика сферы недвижимости подтверждается значительным увеличением спроса на строительные материалы.



Жилая недвижимость

До кризиса рынок жилой недвижимости Украины, в особенности в больших городах, не был насыщен и стремительно развивался. Объемы ввода недвижимости в эксплуатацию увеличивались, однако этого не хватало для того, чтобы полностью покрыть существовавший на то время спрос. В итоге стоимость квадратного метра активно росла. Значительную роль в увеличении продаж на жилищном рынке сыграли банки, которые предлагали выгодные условия по кредитам для покупки. Наиболее эффективные ставки предлагались в иностранной валюте.

Однако с приходом кризиса ситуация на рынке кардинально изменилась. Многие заемщики потеряли постоянный доход, а те, кто получали кредиты в иностранной валюте (таких было большинство), вынуждены были платить больше в пересчете на национальную валюту из-за девальвации гривны. Девелоперы же, в свою очередь, в этот период не имели возможности вводить в эксплуатацию недостроенные объекты по причине нехватки финансирования. В сумме эти факторы практически полностью остановили развитие жилищного рынка в стране.

Таблица 2

Объемы ввода жилой недвижимости в эксплуатацию в Украине в 2006-2011 гг., тыс. кв. м

2006	2007	2008	2009	2010	2011
8628	10244	10496	6400	9339	9410

Источник: Госкомстат

Государство уже в 2010 году предложило программы выхода отрасли из кризиса

Государство, тем не менее, уже в 2010 году предложило программы выхода отрасли из кризиса путем дополнительного финансирования недостроенных объектов. Однако такое финансирование получали лишь те застройщики, у которых объекты были готовы не менее чем на 70%. Эта программа положительно отразилась на многих строительных компаниях, позволив им поправить свое финансовое положение и успешно реализовывать другие проекты.

Несмотря на положительные тенденции, которые способствуют развитию рынка, есть также и сдерживающие его развитие. Жилье в Украине, несмотря на значительное снижение цен в результате влияния кризиса, все равно остается очень дорогим для подавляющего большинства населения. Причина заключается в сравнении стоимости квадратного метра жилья и уровня доходов основной массы населения. Столь высокая цена отчасти вызвана сложностью получения разрешения на строительство и, как следствие, коррупцией и ограниченным предложением жилья на рынке. Также высокая стоимость ипотечных кредитов (доходящая иногда до 25-30% годовых), при официальной инфляции в 4,5-5% в год, практически исключает покупку жилья без наличия значительных сбережений и стабильно высокого дохода.

Гостиничная недвижимость

Евро-2012 стал катализатором развития гостиничного сегмента в Украине

В последние несколько лет докризисного периода (до второго полугодия 2008 года) рынок гостиничной недвижимости Украины характеризовался наиболее активными темпами развития, о чем свидетельствовали рост количества качественных объектов, расширение границ освоения национального рынка, экспансия международных гостиничных операторов, а также появление и расширение национальных сетей и операторов. В докризисный период рынок гостиничной недвижимости Украины считался одним из наиболее перспективных среди рынков Восточной Европы и стран СНГ.



Мировой финансовый кризис внес следующие коррективы:

- временная приостановка развития проектов гостиничной недвижимости с низкой степенью готовности (менее 50%);
- сохранение интереса международных операторов к проектам гостиниц в Украине;

Однако проведение чемпионата Евро-2012 стал катализатором и одним из основных стимулов развития гостиничного сегмента в Украине в посткризисный период.

Таблица 3

Влияние ЕВРО 2012 на гостиничный рынок Украины

Строительство отелей в сегодняшних условиях может стать движущей силой для других сегментов украинского рынка недвижимости

	Проект	Строительство	Введенные объекты	Реконструкция
Киев	56	40	11	12
Львов	32	24	3	26
Донецк	12	14	4	11
Харьков	6	18	4	6

Источник: Socmart

Важно, что строительство отелей в сегодняшних условиях может стать движущей силой для других сегментов украинского рынка недвижимости. Учитывая, что гостиницы являются сложными объектами недвижимости, с точки зрения управления, сегодня имеется хорошая перспектива у multifunctional проектов, внутри которых гостиничная составляющая может активно способствовать развитию торговой, развлекательной и офисной функций.

В целом же, будущее гостиничного сегмента недвижимости в первую очередь зависит от государственной политики. Поэтому главная задача правительства заключается в обеспечении политической стабильности, экономическом развитии и привлекательности Украины на инвестиционном уровне. Также важно содействие развитию инфраструктуры в стране, в том числе благодаря развитию строительной отрасли.

Офисная недвижимость

Начиная с конца 2008 года, девелопмент многих крупных офисных проектов Украины, заявленных к реализации до начала финансового кризиса, был приостановлен в связи с отсутствием финансирования, неэффективной концепцией проектов, экономическим спадом, снижением деловой активности и в результате снижения спроса.

Важными событиями рынка офисной недвижимости Украины в 2011 году стали размораживание некоторых проектов и продолжение строительства ряда крупных офисных объектов. В результате повышения бизнес-активности, в течение года наблюдалось возобновление активности девелоперов, увеличение объема нового предложения, увеличение спроса на качественные помещения.

Таблица 4

Структура офисных площадей в Киеве в 2006-2011 гг., тыс. кв. м

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Общее предложение	536	751	916	1065	1137	1200
Ввод новых площадей	112	216	16	125	71	63

Источник: Pro-Consulting

В результате повышения бизнес-активности, в 2011 году наблюдалось возобновление активности девелоперов



Рынок офисной недвижимости наиболее развит в Киеве, как в крупном бизнес-центре Украины. Однако с каждым годом, в особенности в 2011-2012 гг., наблюдается децентрализация бизнеса и развитие его в других крупных украинских городах.

Таким образом, в ближайшее время можно ожидать увеличения количества заявленных к вводу в эксплуатацию офисных площадей и в других городах. Однако на текущий момент в таких городах под офисы используются, как правило, перестроенные жилые здания, поэтому говорить о достаточном количестве высококласных офисных зданий в них пока не приходится. В 2012 году ожидается увеличение предложения офисной недвижимости за счет ввода в эксплуатацию объявленных еще до кризиса объектов.

Пока же данный сегмент рынка недвижимости теряет свои позиции в плане инвестиционной привлекательности из-за сложности привлечения заемного финансирования и насыщенности рынка офисными помещениями (в основном в столице). Именно поэтому по ряду объектов постоянно переносятся сроки ввода в эксплуатацию. При этом необходимо отметить, что для полного насыщения рынка может потребоваться минимум 3-5 лет при условии ежегодного ввода в эксплуатацию новых площадей. Стоит отметить, что пока у отечественных и иностранных девелоперов и инвесторов существует время для получения значительных прибылей от реализации проектов на рынке офисной недвижимости.

Складская недвижимость

Кризис проявил себя в отрасли приостановлением строительства отдельных объектов и затруднениями в доступе к получению финансирования. В период кризиса многие участники рынка рассматривали варианты продажи складских объектов, чтобы сконцентрироваться на других направлениях или наиболее перспективных проектах.

Таблица 5

Объемы складских помещений в Украине, 2006-2011 гг., тыс. кв. м

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Предложение на начало года	160	225	338	722	800	897
Новое предложение	65	113	384	78	97	113

Источник: DiGi Group

Доля иностранных девелоперов в 2011 году несколько сократилась и составила порядка 40%

Если до кризиса прогнозировалось насыщение рынка не ранее, чем через 2-3 года, то теперь ситуация полностью зависит от экономической конъюнктуры, хотя говорить о насыщении рынка пока не приходится. С одной стороны, сроки ввода в эксплуатацию отдельных объектов перенесены, с другой – спрос на новые складские площади снизился. В сложившихся условиях рынок ждет более жесткий отбор проектов, их ориентация под конкретного арендатора и т.д. В среднесрочной перспективе интересными также являются и проекты строительства складов для нерастаможенных товаров.

В целом же, интерес инвесторов к складской недвижимости с 2011 года начал постепенно восстанавливаться. Это связано, в первую очередь, с активизацией деятельности торговых сетей. Большинство действующих логистических и торговых операторов расширяют свои складские запасы. Наиболее востребованные склады класса А расположены вблизи крупных автомагистралей. Так, например, в 2011 году было введено в эксплуатацию три крупных складских комплекса класса А и один класса В. Стоит также подчеркнуть, что доля иностранных девелоперов в 2011 году несколько сократилась и



составила порядка 40% от общего объема заявленных складских проектов.

На рынке складской недвижимости актуальными будут следующие тенденции в ближайшее время:

- Оживление спроса на складские помещения в регионах ввиду ожидаемого роста объемов розничной торговли, а также расширение количества действующих, либо выход на рынок новых торговых операторов;
- Начало строительства специализированных складских комплексов, рассчитанных на средних и небольших арендаторов (формат внутригородских складов).

Торговая недвижимость

В 2011 г. в Украине, несмотря на сложные финансовые условия, появились десятки новых торговых операторов, включая сегмент luxury. При этом на рынок вышло гораздо меньше новых объектов, чем ожидалось, поэтому вакантность во многих торговых центрах приблизилась к нулю.

Потенциал развития рынка торговой недвижимости в Украине достаточно велик. Страна серьезно отстает от Европы по количеству квадратных метров торговой площади на 1 тыс. жителей (это 150-170 кв. м в Украине и 600-700 кв. м в Европе на 1 тыс. жителей). Операторы ритейла понемногу восстанавливаются от влияния негативных трендов в конце 2008 – начале 2010 гг., и, кроме столицы и других крупных украинских городов, стали активно интересоваться профессиональными ТРЦ в городах с населением 500-700 тыс. человек.

Спрос на торговую недвижимость, как правило, генерируется международными ритейлерами и торговыми операторами. Выходу на рынок новых торговых операторов и расширению действующих способствует рост уровня доходов населения, деловой активности, а также в связи с проведением Евро-2012.

Текущая ситуация на рынке торговой недвижимости Украины характеризуется следующими тенденциями:

- Рост активности ритейлеров: выход новых международных операторов на рынок Украины, и, в первую очередь, Киева; открытие магазинов известных мировых брендов; расширение присутствия уже работающих в Украине ритейлеров;
- Старт масштабных и принципиально новых по формату проектов торговой недвижимости;
- Укрупнение форматов объектов, вынос масштабных проектов за черту города и качественно новый концептуальный подход к форматам: в перспективе 2012 – 2014 гг. планируются мега-проекты и новые форматы – загородные торговые моллы.

В 2012 г. рынку профессиональной торговой недвижимости наиболее ощутимы такие тенденции, как: увеличение качественного предложения, стабилизация ставок аренды за счет ввода в эксплуатацию новых объектов.

Таблица 6

Количество ТЦ в крупнейших городах Украины в 1 пол 2012 года, тыс. кв. м.

Киев	Днепропетровск	Одесса	Донецк	Харьков	Львов	Запорожье
215	208	158	137	126	125	70

Источник: Colliers International

Также ожидается изменение концепций, перепозиционирования среди некачественных и устаревших объектов. В качественных торговых центрах будет наблюдаться стабильно низкий уровень вакантности помещений. Продолжится

Потенциал
развития
рынка
торговой
недвижимости
в стране
достаточно
велик



процесс расширения сетей отечественных и зарубежных операторов, открытие новых торговых точек, приход новых международных операторов. К концу 2012 г. ожидается усиление конкуренции среди торговых операторов за качественные торговые объекты.

Выводы

Жилая недвижимость

В 2012 году в стране наблюдается низкий экономический рост, что негативно влияет на уровень доходов населения. В итоге, основным источником спроса на недвижимость остаются сбережения населения. В виду сложившейся ситуации, есть основания полагать дальнейшее снижение цен на жилье. Таким образом, девелоперы будут вынуждены и далее снижать цены на жилую недвижимость. Увеличить спрос в краткосрочной перспективе могут стимулирующие государственные программы. Также катализатором развития данного направления могло бы стать возобновление ипотечного кредитования вследствие разработки и внедрения наиболее привлекательных программ по займу средств.

Гостиничная недвижимость

Строительство гостиничной недвижимости в Украине (особенно в крупных городах) имеет большой потенциал развития. Стоит отметить, что до кризиса, рынок гостиничной недвижимости развивался наиболее активными темпами вследствие открытия новых объектов, вхождение на рынок новых международных операторов и развития гостиничных сетей внутри страны. Мировой кризис замедлил развитие этого рынка, однако ситуация с проведением чемпионата ЕВРО 2012, вновь повысила интерес инвесторов к данному направлению строительства. Текущая ситуация на рынке характеризуется снижением барьеров, связанных с государственным регулированием, повышением конкуренции и улучшением качества вводимых в эксплуатацию объектов.

Офисная недвижимость

Основными тенденциями рынка офисной недвижимости являются завершение работ на приостановленных в период кризиса объектах, ненасыщенность рынка в регионах и насыщенность в крупных городах. Сдерживающим фактором является сложная процедура привлечения средств для строительства.

Складская недвижимость

Несмотря на активизацию покупателей и арендаторов, общее предложение складской недвижимости существенно перекрывает спрос. В целом же, направление складской недвижимости является наименее популярным, в итоге девелоперы предпочитают строить подобные комплексы лишь под заказ.

Торговая недвижимость

Ожидается, что в 2013 году рынок торговой недвижимости продолжит свое дальнейшее развитие в связи с ожидаемым вводом в эксплуатацию новых объектов. Фактором, поддерживающим активное развитие этого рыночного сегмента, будет высокий потребительский спрос.

В 2012 году в стране наблюдается низкий экономический рост



Александр Соколов
Директор Аналитического департамента
a.sokolov@pro-capital.com.ua

Alexander Sokolov
Director of Analytical department
a.sokolov@pro-capital.com.ua

ООО «Группа компаний «Pro Capital Group»

Group of companies «Pro Capital Group»

www.pro-capital.com.ua
Украина, 03150, г. Киев,
ул. Предславинская 11-13
Тел./факс: +38(044) 591-52-53;
+38(044) 591-52-63

www.pro-capital.com.ua
11-13 Predslavinskaya Street
Kyiv - 03150, Ukraine
Tel: +38(044) 591-52-53;
+38(044) 591-52-63

© 2012 ООО «Группа компаний «Pro Capital Group». Все права защищены.

Данный документ был подготовлен аналитиками компании исключительно в информационных целях, и ни в какой мере не является официальным предложением для принятия каких-либо решений, а также покупки или продажи каких либо ценных бумаг, прав, объектов или товаров. Обзор не предполагает полного описания прав, объектов, рынков и событий, имеющих отношение к теме документа.

Информация, на которой основывается анализ, происходит из источников, которые, по мнению аналитика, можно считать надежными и адекватными.

Компания, аналитик и уполномоченное лицо имеет право использовать представленную ниже информацию и материалы, на основе которых она подготовлена.

Данный документ не должен рассматриваться как единственно верный для принятия решений его Получателем.