

Прес-реліз

Ключові висновки з огляду ринку житлової нерухомості та фінансового прогнозу будівництва та реалізації 29 житлових комплексів ПрАТ «Холдингова Компанія «Київміськбуд»

2 листопада 2023



Мета та обсяг робіт ЕУ

Мета та обсяг робіт ЕУ

ТОВ «Ернст енд Янг» (далі – «ЕУ» або «Консультант») було залучено для проведення фінансового прогнозу будівництва та продажу 29 житлових комплексів компанії ПрАТ «Холдингова Компанія «Київміськбуд» (далі – «Компанія», «Клієнт»), аналізу перспективності реалізації проектів Компанії, аналізу кожного з 29 житлових комплексів на різних етапах будівництва які розташовані у м. Київ та для аналізу ринку житлової нерухомості міста Києва.

Процедури фінансового аналізу та прогнозу реалізації проектів Компанії передбачають підготовку фінансового прогнозу, який включає прогноз витрат та графік завершення будівництва кожного з 29 аналізованих житлових комплексів Компанії, розрахунок ймовірного графіку доходів від продажу наявної та непроданої нерухомості в кожному з 29 аналізованих проектів, прогноз графіку погашення дебіторської заборгованості Компанії від раніше проданої нерухомості в розстрочку, а також розрахунок додаткових доходів від продажу іншої наявної нерухомості Компанії в раніше завершених проектах, які знаходяться поза периметром аналізу ЕУ.

Результати фінансового аналізу 29 проектів представлені прогнозом доходів, прогнозом витрат, розрахунком чистого операційного доходу та розміром необхідної суми додаткового фінансування в певних періодах, в яких виникають касові розриви у випадках, коли прогнозовані витрати на будівництво перевищують прогнозні доходи від продажу нерухомості.

Враховуючи до уваги значний рівень невизначеності в країні стосовно майбутнього розвитку макроекономічної ситуації, дати завершення війни в Україні, темпів відновлення економіки в післявоєнний період, прогнозу розвитку ринку житлової нерухомості Києва, Консультантом було підготовлено сценарний аналіз фінансового прогнозу, в якому розраховані три можливі сценарії діяльності Компанії в залежності від можливої динаміки відновлення економіки та темпів відновлення ринку житлової нерухомості Києва.

Результати та висновки аналізу ЕУ представлені далі.

Основні обмеження та припущення

Повномасштабне військове вторгнення Росії в Україну призвело до значної нестабільності, падіння економіки та світових ринків капіталу. Потенційні наслідки, включаючи світову, регіональну або іншу економічну рецесію, є непередбачуваними та важко якісно або кількісно оцінюваними на даний момент. Ці висновки та власне сам фінансовий аналіз, включаючи фактичні дані та прогнози, не враховують будь-які неочікувані майбутні макроекономічні або політичні коливання, військові дії та їх потенційний вплив на ринок нерухомості.

В рамках даної роботи Консультант не проводив перевірку будь-яких історичних показників діяльності компанії ПрАТ «Холдингова Компанія «Київміськбуд».

В процесі аналізу Консультант отримував інформацію від Компанії щодо основних техніко-економічних показників проектів, залишків непроданих приміщень та виплат по розстрочкам, бюджету на завершення будівництва, прогнозованої вартості та динаміки продажів по кожному з аналізованих об'єктів. В процесі аналізу, Консультант вважав надані дані й інформацію достовірними й не проводив незалежної перевірки їх точності або повноти. ЕУ не відповідає за достовірність вихідної інформації, наданої Клієнтом.

Бюджет та графік будівельних робіт на дату аналізу були надані Керівництвом Компанії, а логіка розрахунків витрат на будівельні роботи була проаналізована компанією ТОВ «Українська Будівельна Експертиза». Компанія ЕУ не є технічним експертом, не проводила технічну експертизу та перевірку наданого бюджету на завершення робіт.

Надана Компанією інформація, на основі якої був проведений аналіз, вважається достовірною, проте достовірність такої інформації не завжди перевірялася Консультантом, крім загальної перевірки на логіку та розумність. Консультант не несе відповідальності за точність наданої інформації.

Результати аналізу представлені номінальними грошовими потоками та не враховують вартість грошей у часі.

Основні результати аналізу ринку житлової нерухомості Києва

Загальна ситуація на ринку житлової нерухомості м. Києва

Стислий огляд пропозиції

У кінці лютого 2022 року, з початком повномасштабного військового вторгнення Російської Федерації в Україну включаючи на територію Київської області реалізація всіх проектів житлової нерухомості в столиці була призупинена. Поступове відновлення робіт на будівельних майданчиках розпочалося лише через декілька місяців. Тим не менш, станом на серпень 2023 року реалізація деяких проектів все ще залишається тимчасово призупиненою, а обсяги та темпи будівельних робіт є нижчими в порівнянні з динамікою будівництва до повномасштабного вторгнення.

Наразі низька девелоперська активність на ринку пов'язана з суттєвим зниженням попиту на житло, порушенням ланцюгів поставок будівельних матеріалів, скороченням робочої сили, браком ліквідності у забудовників та високими ризиками, пов'язаними з інвестуванням коштів в країну. Додаткового негативного ефекту завдав період блекаутів восени та взимку 2022 року, коли будівельні компанії не мали змоги повноцінно функціонувати та продовжувати активне будівництво.

Стислий огляд попиту

Після деокупації Київщини у квітні 2022 року, а також із відкриттям Реєстру речових прав на нерухоме майно почалося повільне відновлення купівельної активності на ринку житла столиці. Тим не менш, погіршення економічної ситуації в країні, низька купівельна спроможність, зниження заробітних плат, а також високі ризики втрати майна та низькі темпи відновлення будівельних робіт на майданчиках не дозволили попиту швидко відновитися та залишали його на низькому рівні.

Додаткового негативного впливу на купівельну активність на ринку також додали загострення повітряних обстрілів восени та взимку 2022 року. Таким чином, у 2022 році загальна кількість договорів купівлі-продажу житла на вторинному ринку Києва становила близько 18 тис., що на 57% менше попереднього року. У порівнянні із вторинним ринком попит на новобудови у 2022 році був ще нижчим, зважаючи на переорієнтацію інтересу потенційних покупців з первинного на вторинний ринок нерухомості на фоні масової зупинки проектів, повільних темпів відновлення будівництва, переносів строку вводу та ризиків недобудови житлових комплексів.

Відповідно до заяв девелоперів, станом на кінець 2022 року попит на новобудови значно знизився та становив всього близько 10%

від довоєнних обсягів, що призвело до значного скорочення доходів та зменшення ліквідності у житлових девелоперів.

Починаючи з березня 2023 року, девелопери відмічали нову хвилю зростання темпів продажів на ринку за рахунок відкладеного попиту та більш активного відновлення будівельних робіт на майданчиках. Станом на середину 2023 року в сегменті економ- та комфорт-класів, попит становив близько 10% від довоєнних обсягів для тих проектів, які знаходились на початкових стадіях будівництва та на яких не проводились активні будівельні роботи. В тих проектах, що знаходились на завершальних стадіях будівництва та в яких будівельні роботи велися високими темпами, обсяг попиту в середньому міг досягати 20-30% від показників 2021 року. Основними стримуючими факторами попиту були та наразі залишаються фізичні ризики втрати або недобудови майна, пануюча невизначеність стосовно подальшого розвитку ринку та ситуації на фронті, макроекономічна нестабільність та зниження купівельної спроможності населення.

Ключові висновки

Повномасштабна війна Російської Федерації проти України має суттєвий негативний вплив на ринок житлової нерухомості м. Києва. На декілька перших місяців від початку повномасштабного вторгнення аналізований ринок зупинився – будівництво усіх проектів було заморожене, а угоди з купівлі-продажу нерухомості не відбувалися, зважаючи на відсутність попиту та закриття Реєстру прав на нерухоме майно.

Незважаючи на те, що станом на кінець липня 2023 децю більше ніж половина житлових комплексів Києва відновили будівництво, темпи та масштаби девелоперської активності на ринку залишаються низькими. Обсяги попиту на житлову нерухомість також перебувають на досить низькому рівні на фоні погіршення економічної ситуації в країні, падіння заробітних плат та зростання безробіття населення. Також попит в сегменті значно стримує низька девелоперська активність в сегменті та високі ризики недобудови чи переносу строків введення проектів в експлуатацію.

Подальший розвиток ситуації на ринку залежатиме від майбутньої ситуації на фронті, дати завершення активних бойових дій, динаміки економічних показників в країні, темпів відновлення економіки та відповідного відновлення купівельної спроможності населення, повернення вимушено переміщених осіб в Україну, а також активності девелоперів та темпів вводу проектів.

Основні результати фінансового аналізу

Фінансовий прогноз

Відповідно до технічного завдання, погодженого з Клієнтом, Консультантом був проведений фінансовий прогноз завершення будівництва та продажу 29 житлових комплексів ПрАТ «Холдингова Компанія «Київміськбуд» на етапі проектування та будівництва, а також залишків непроданих приміщень в уже реалізованих комплексах Компанії (тут і надалі – аналізовані Об'єкти).

Прогнозування майбутніх грошових потоків, пов'язаних з реалізацією аналізованих Об'єктів, здійснювалося за трьома сценаріями: консервативним, базовим та оптимістичним. В кожному з аналізованих сценаріїв є два ключових фактори, які мають значний вплив на результати фінансового аналізу – це дата завершення бойових дій та дата повернення попиту та купівельної спроможності на ринку до стабілізованих довоєнних показників.

Варто зазначити, що ЕУ не являється експертом в військовій сфері та не може прогнозувати дату завершення/сповільнення війни в Україні. Відповідно, Консультант робив припущення стосовно ймовірної дати завершення бойових дій в Україні на основі загальнодоступних та відкритих джерел. Для оптимістичного сценарію використані припущення НБУ, для базового сценарію використана дата, яка часто з'являється в публічних інформаційних джерелах та яку пов'язують з майбутніми виборами у США, а для песимістичного сценарію використані прогнози Віденського Інституту Міжнародних Економічних Досліджень. Відповідно, результати фінансового аналізу Консультанта являються обґрунтованими, якщо читачем приймаються припущення стосовно дати завершення активних військових дій та тривалості відновлення попиту.

Усі розрахунки були здійснені в іноземній валюті (дол. США) та враховують макроекономічні прогнози, підготовлені міжнародною аналітичною агенцією Oxford Economics на дату аналізу.

Основні результати фінансового прогнозування

Сценарій	Дата завершення активних військових дій	Тривалість відновлення попиту	Загальна виручка від реалізації проектів	Загальні витрати для реалізації проектів	Чистий дохід від реалізації проектів	Необхідний обсяг дофінансування для покриття дефіциту коштів
Консервативний сценарій	Квітень 2025 р.*	24 міс.	\$829 046 959	\$641 566 427	\$187 480 532	\$272 492 527
Базовий сценарій	Листопад 2024 р.**	18 міс.	\$811 508 286	\$634 756 165	\$176 752 121	\$107 569 366
Оптимістичний сценарій	Липень 2024 р.***	12 міс.	\$798 717 111	\$631 362 002	\$167 355 109	\$10 241 087

*Прогнозна дата завершення бойових дій використана на основі припущення Національного Банку України від липня 2023 року

**Прогнозна дата завершення бойових базується на інформації в публічному інформаційному полі та яку пов'язують з майбутніми виборами у США

Результати фінансового аналізу

Фінансовий прогноз діяльності будівництва та завершення реалізації аналізованих Об'єктів ПрАТ «Холдингова Компанія «Київміськбуд» показав, що майбутня операційна діяльність Компанії може бути перспективною за умови дотримання ключових умов перспективності та при ефективному управлінні вказаними нижче ризиками.

Ключові умови перспективності:

- ▶ Необхідність покриття дефіциту коштів в перші періоди, коли необхідно розпочати активне будівництво проектів, а попит ще не відновився (в періодах, в яких виникають касові розриви, коли прогнозовані витрати на будівництво перевищують прогнозні доходи від продажу нерухомості). Необхідний обсяг додаткового фінансування зазначений в таблиці нижче. Варто зазначити, що обсяг необхідного дофінансування представлений в цінах майбутніх періодів та буде необхідний протягом наступних 1-4 років в залежності від сценарію.

Ключові ризики перспективності:

- ▶ Тривалість та дата завершення військових дій, загальні темпи відновлення макроекономічних показників, що можуть негативно вплинути на подальше відновлення та розвиток ринку житлової нерухомості Києва;
- ▶ Недотримання очікуваних темпів та строків будівництва аналізованих Об'єктів;
- ▶ Відсутність джерел фінансування протягом прогнозного періоду;
- ▶ Недосягнення очікуваних цін та динаміки продажів;
- ▶ Перевитрати коштів, необхідних на закінчення будівництва аналізованих Об'єктів.



Ernst & Young LLC
19A Khreshchynsk Street
Kyiv 01001 Ukraine
Tel +380 (44) 490 3000
Fax +380 (44) 490 3030
www.ey.com/ua

ТОВ «Ернст енд Янг»
вул. Хрещатик, 19А
Київ, 01001, Україна
Тел. +380 (44) 490 3000
Факс +380 (44) 490 3030

ПрАТ «Холдингова компанія «Київміськбуд»

2 листопада 2023 року

Віце-президенту
Джигілю Андрію Івановичу

вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6
м. Київ, 01010, Україна

Шановний Андрію Івановичу,

ТОВ «Ернст енд Янг» висловлює Вам свою повагу та у відповідь на Ваше звернення від 2 листопада 2023 р. цим листом погоджує зміст та випуск ПрАТ «Холдингова компанія «Київміськбуд» прес-релізу за результатами надання ТОВ «Ернст енд Янг» консультаційних послуг з підготовки звіту про огляд ринку житлової нерухомості Києва та фінансовий прогноз будівництва та реалізації 29 житлових комплексів ПрАТ «Холдингова Компанія «Київміськбуд» від 2 листопада 2023 р.

Погоджений текст прес-релізу додається в додатку до даного листа.

Сподіваємося на плідну співпрацю.

З повагою

Богдан Яроменко
Генеральний директор
ТОВ «Ернст енд Янг»

