

БЮЛЛЕТЕНЬ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
КИЕВА И РЕГИОНОВ УКРАИНЫ



UNIVERSAL
DEVELOPMENT
CONSTRUCTION
H O L D I N G

НОЯБРЬ – 2008

Дайджест новостей

Юлия Тимошенко удешевила стоимость квадратного метра

Правительство разрешило за бюджетные деньги покупать жилье стоимостью не дороже 5 тысяч гривен за квадратный метр. Также Кабмин запретил финансировать объекты готовностью меньше 70%.

«Это постановление относится к жилью, покупка которого была предусмотрена еще в законе о бюджете 2008 год — на покупку квартир, скажем, для военнослужащих, других категорий, в бюджет закладывались средства.

Согласно постановлению, в стоимости бюджетного жилья сметная прибыль не может превышать 15% прямых и общепроизводственных затрат по строительству. Рентабельность производства стройматериалов и изделий, используемых в строительстве, также не должна превышать 15%.

Дело
19.11.2008

Кредиты под залог недвижимости временно уходят с рынка

Кредиты под залог недвижимости предлагают всего три банка из пятидесяти лидеров на рынке кредитования: Брокбизнесбанк, Сбербанк России (Украина), Форум, ставки при этом растут. Эксперты обещают возобновления такого кредитования после стабилизации ситуации на мировых финансовых рынках и начала притока инвестиций в Украину. При этом средняя реальная ставка по таким кредитам сроком на 10 лет составляет 25,47% годовых.

ПростоБанк Консалтинг
19.11.2008

Президент АСНУ прогнозирует после кризиса рост цен на недвижимость

На выходе из экономического кризиса цены на недвижимость неизбежно поползут вверх, заявил президент Ассоциации специалистов по недвижимости (АСНУ) Андрей Шульга.

По словам эксперта, недвижимость обесценивается всегда в последнюю очередь, а потому рынок недвижимости Украины сегодня стабилен. Значительного падения цен в Украине ждать не стоит, считает глава АСНУ.

Более того, А. Шульга назвал вложение инвестиций в недвижимость наиболее выгодным средством сохранения своих сбережений, учитывая, как банки заморозили депозиты и как обесценивается гривна.

Etag.com.ua
18.11.2008

Ближайшие полгода цены на недвижимость будут падать, чтобы в итоге стать еще выше, чем прежде.

Цены на недвижимость в Украине снизятся на 10-15% в течение ближайших 6-9 месяцев, такое мнение высказал директор инвестиционного департамента Уксоцбанка Эрик Найман.

«После этого цены снова пойдут вверх, и они будут намного выше, чем сегодняшний уровень. Причиной изменения тренда в сторону роста цен на недвижимость станет приток ликвидности. Эти сотни миллиардов долларов, которые сейчас вбрасываются в мировую экономику, они дойдут и до нас. Я думаю, это произойдет через 6-9 месяцев», - заявил директор инвестиционного департамента.

В октябре строительный сектор Украины столкнулся с последствиями мирового кризиса.

Oligarh.net

17.11.2008

Инвестиционная привлекательность строительства жилья в Киеве падает

Потенциальная инвестиционная привлекательность жилых объектов в Киеве постепенно снижается, а инвесторов больше интересуют коммерческие объекты.

Аналитики отметили, что количество же коммерческих проектов постепенно увеличивается: в первую очередь, за счет офисных, во вторую - торговых, в третью - гостиничных.

Отмечают, что во все в большем количестве случаев торговый объект является только частью многофункционального комплекса.

"Среди тенденций рынка торговой недвижимости Киева последнего времени можно отметить, в частности, малый объем качественных торговых площадей. В связи с этим популярностью у арендаторов пользуются даже не очень посещаемые и не успешные торговые центры, к примеру, "Олимпийский", "Европорт", "Арена Сити".

Происходят также задержки на год-два с вводом в эксплуатацию торговых центров.

SocMart

17.11.2008

Рынок недвижимости: новые реалии

Еще недавно с полной уверенностью можно было сказать, что успех компаний, работающих в индустрии строительства, их устойчивость во многом зависят от эффективности используемых бизнес-решений. Строительная отрасль была на подъеме. Сегодня кризис вносит свои коррективы.

Строительным компаниям приходится пересматривать планы своего развития, так как вопрос финансирования становится все более острым. Многие компании планируют уже в будущем году сократить объемы строительства или совсем заморозить часть проектов, а для закрытия финансовых брешей распродают проекты и акционерный капитал.

Теперь же в условиях тотального недоверия к строителям и катастрофического застоя на рынке недвижимости, чтобы продать жилье, компания должна предложить сделку с минимальными рисками.

SvDevelopment

09.11.2008

Платежеспособный спрос поднимет украинскую недвижимость!

Основной причиной трудностей на рынке недвижимости Украины стал дефицит финансовых ресурсов...

Восстановление платежеспособного спроса на рынке украинской недвижимости даст достаточный толчок для восстановления прежних темпов потребления, а соответственно, для возобновления высоких темпов роста цены.

В условиях сократившихся объемов строительства (что мы можем наблюдать сейчас) это может привести к ажиотажному спросу на все типы недвижимости, утверждают в "Украинской торговой гильдии". Этому в первую очередь будет содействовать не достаточная насыщенность рынка украинской недвижимости.

SvDevelopment

03.11.2008

В Киеве сохраняется тенденция к увеличению торговых площадей

Торговые площади в Киеве до конца 2008 г. увеличатся на 22,59% - до 832,9 тыс. кв. м, по данным консалтинговой компании Knight Frank. При этом во втором полугодии планируется сдача в эксплуатацию ТРЦ Sky Mall - 65 тыс. кв. м и ТРЦ Pacific plaza - 18,8 тыс. кв. м.

При этом арендные ставки для операторов торговой галереи в 2008 г. в среднем по столице возросли на 30% - до 960-3600 долл./кв. м. Доля свободных торговых площадей в киевских ТРЦ и ТЦ в настоящее время не превышает 3%, отмечается в исследовании.

РБК-Украина
27.11.2008

Обзор рынка недвижимости

г. Киев

В этом месяце мировой финансовый кризис существенно ударил по рынку недвижимости как столицы, в частности, так и других регионов Украины. Влияние кризиса на разные сегменты рынка недвижимости разное.

Критический анализ ситуации показывает, что под влиянием большого количества взаимосвязанных факторов в ближайшее время будут снижаться доходность и цены на профессиональную офисную недвижимость. Это касается и торгового сегмента. Цены на квадратные метры упали практически во всех районах Киева. В офисной сфере спад составляет 5%, в торговой – 2% (продажа) в среднем по городу. На рынке аренды недвижимости цены изменились таким образом: в офисном сегменте спад составляет 5%, в торговом – 8%.

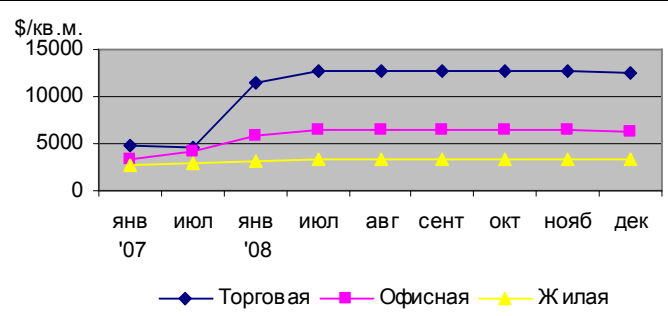
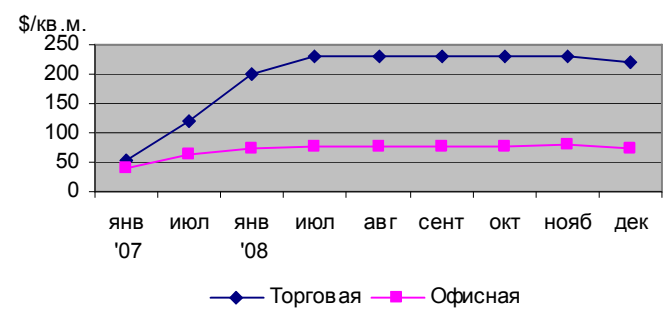
На рынке жилой недвижимости цены по-прежнему продолжают снижаться. Спад составляет 2,5%.

Что касается загородной недвижимости стоимость пригородных домов упала на 1%, а земельных участков – на 9,2%. Можно также отметить, что цены на стройматериалы вместе с рынком недвижимости упали на 1-26%.

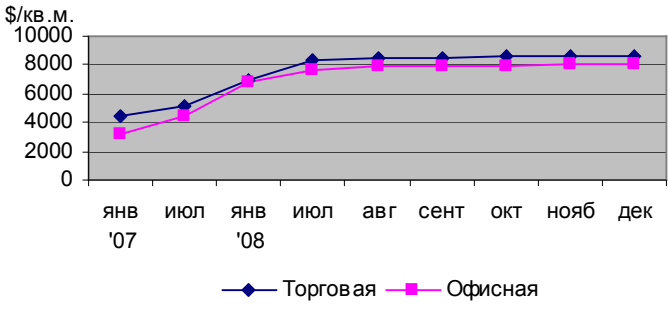
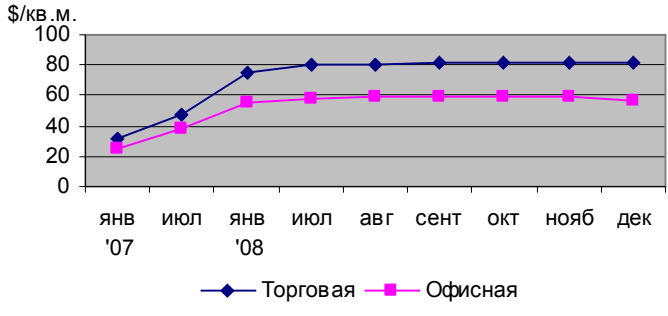
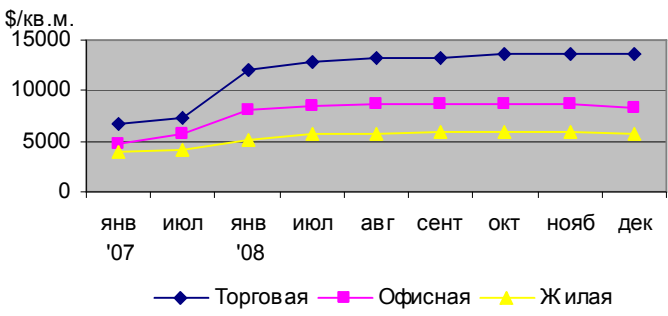
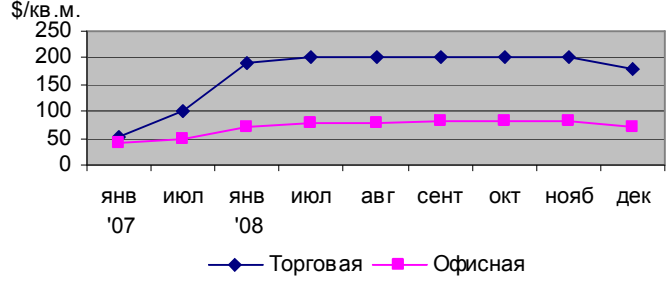
Для регионов Украины также характерный спад цен на рынке недвижимости как в офисном, так и складском сегменте. Исключением есть только Николаевская область, где стоимость на офисную недвижимость повысилась на 3%.

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости

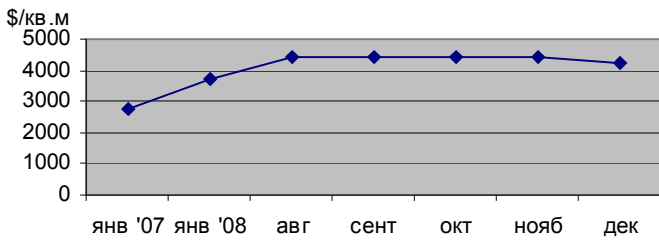
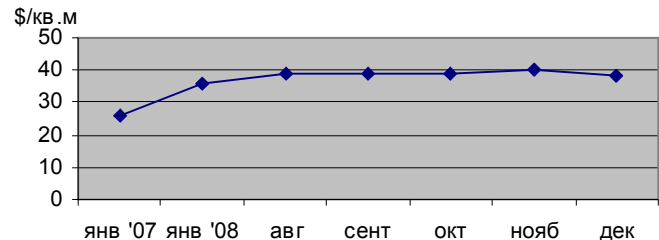
г. Киев (в среднем)

Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.11.08	01.12.08	
Торговая	12 737	12 482	
Офисная	6 490	6 185	
Жилая	3 327	3 246	
Аренда			
Торговая	230	219	
Офисная	79	73	

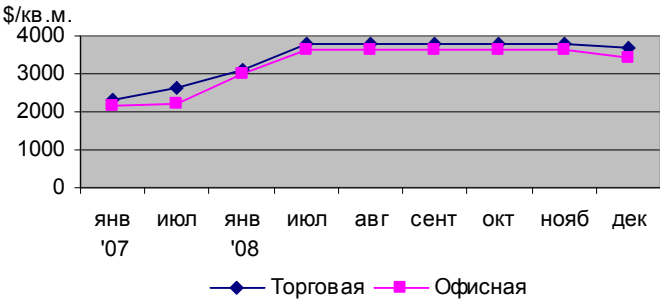
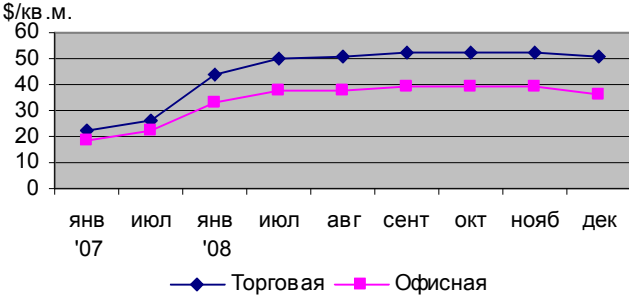
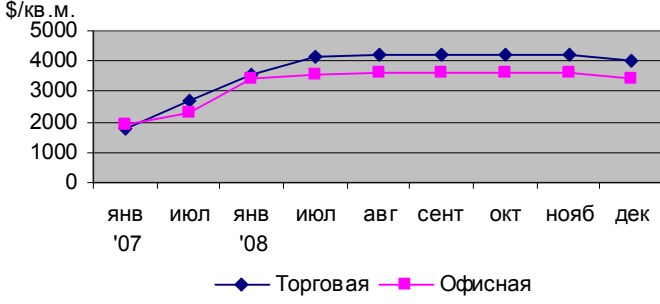
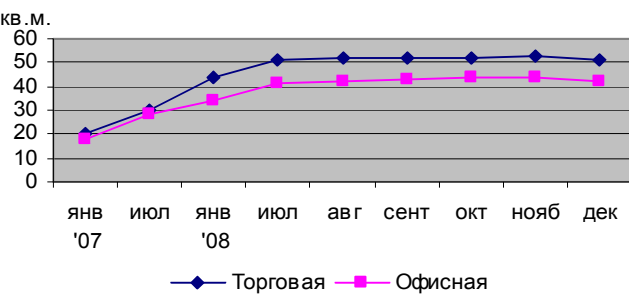
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Подол (историческая часть)			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.11.08	01.12.08	
Торговая	8 600	8 550	
Офисная	8 000	8000	
Аренда			
Торговая	81	81	
Офисная	59	56	
Шевченковский район (исторический центр)			
Продажа			
Торговая	13 570	13 575	
Офисная	8 700	8 319	
Жилая	5 837	5 726	
Аренда			
Торговая	201	180	
Офисная	82	72	

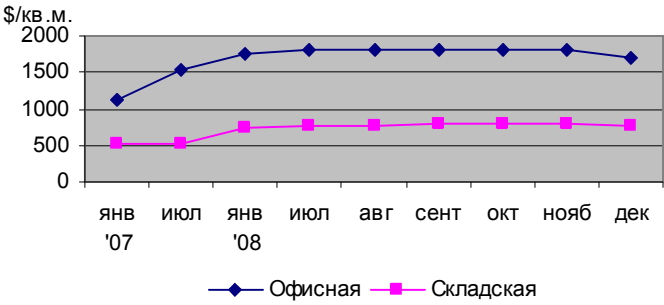
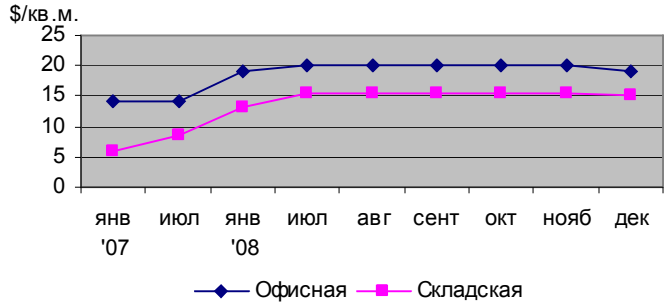
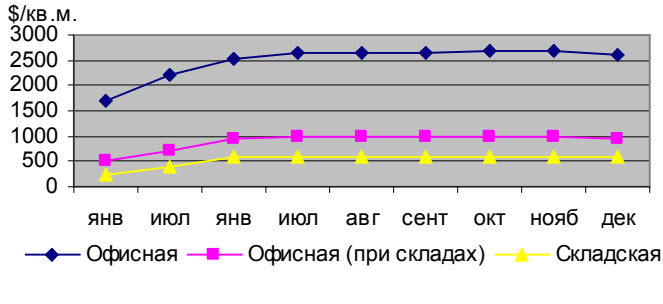
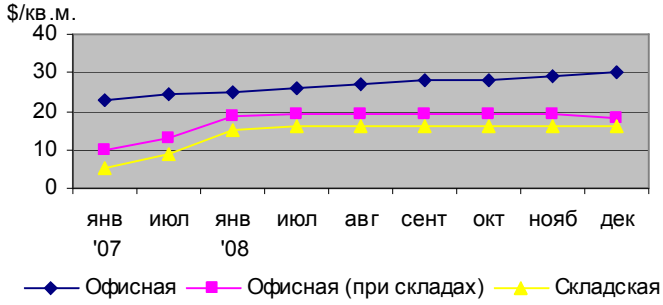
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости

Соломенка (ул. Механизаторов)																			
Продажа																			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен																
	01.11.08	01.12.08																	
Офисная	4 440	4 200	 <table border="1"> <caption>Годовой график динамики цен (Продажа)</caption> <thead> <tr> <th>Месяц</th> <th>Цена, \$/кв.м.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>янв '07</td><td>2800</td></tr> <tr><td>янв '08</td><td>3800</td></tr> <tr><td>авг</td><td>4500</td></tr> <tr><td>сент</td><td>4500</td></tr> <tr><td>окт</td><td>4500</td></tr> <tr><td>нояб</td><td>4500</td></tr> <tr><td>дек</td><td>4300</td></tr> </tbody> </table>	Месяц	Цена, \$/кв.м.	янв '07	2800	янв '08	3800	авг	4500	сент	4500	окт	4500	нояб	4500	дек	4300
Месяц	Цена, \$/кв.м.																		
янв '07	2800																		
янв '08	3800																		
авг	4500																		
сент	4500																		
окт	4500																		
нояб	4500																		
дек	4300																		
Аренда																			
Офисная	40	38	 <table border="1"> <caption>Годовой график динамики цен (Аренда)</caption> <thead> <tr> <th>Месяц</th> <th>Цена, \$/кв.м.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>янв '07</td><td>25</td></tr> <tr><td>янв '08</td><td>35</td></tr> <tr><td>авг</td><td>40</td></tr> <tr><td>сент</td><td>40</td></tr> <tr><td>окт</td><td>40</td></tr> <tr><td>нояб</td><td>40</td></tr> <tr><td>дек</td><td>38</td></tr> </tbody> </table>	Месяц	Цена, \$/кв.м.	янв '07	25	янв '08	35	авг	40	сент	40	окт	40	нояб	40	дек	38
Месяц	Цена, \$/кв.м.																		
янв '07	25																		
янв '08	35																		
авг	40																		
сент	40																		
окт	40																		
нояб	40																		
дек	38																		

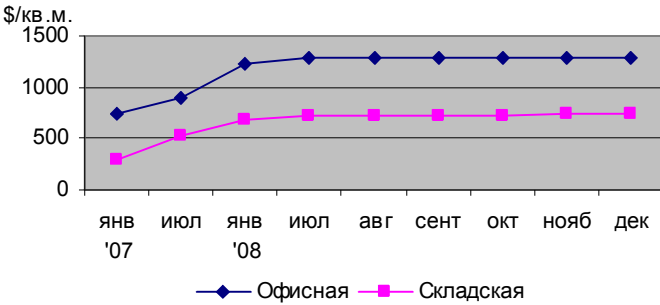
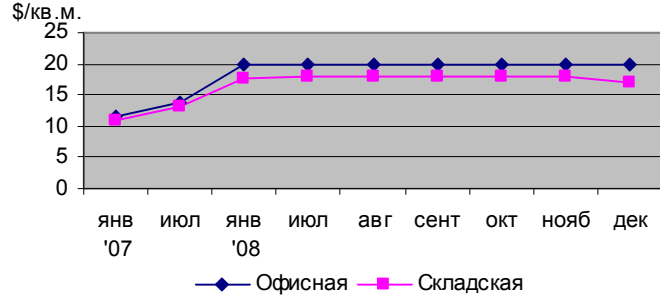
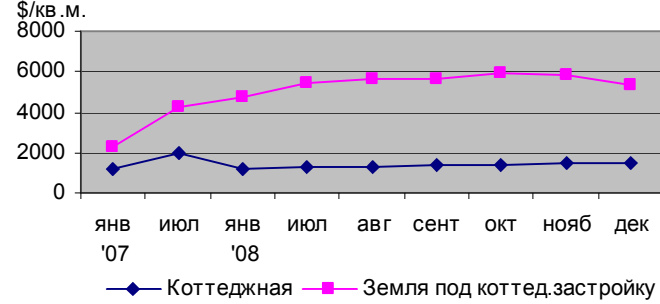
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Новая Дарница			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.11.08	01.12.08	
Торговая	3 787	3 700	
Офисная	3 640	3 400	
Аренда			
Торговая	52	51	
Офисная	39	36	
Дарницкий район (Позняки)			
Продажа			
Торговая	4 222	4 000	
Офисная	3 634	3 416	
Аренда			
Торговая	53	51	
Офисная	44	42	

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Днепропетровская область			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.11.08	01.12.08	
Офисная	1 800	1 700	
Складская	800	780	
Аренда			
Офисная	20	19	
Складская	15,5	15	
Николаевская область			
Продажа			
Офисная	2 670	2 600	
Офисная (при складах)	975	960	
Складская	610	610	
Аренда			
Офисная	29	30	
Офисная (при складах)	19	18	
Складская	16	16	

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Ровенская область			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.11.08	01.12.08	
Офисная	1 283	1 283	
Складская	740	740	
Аренда			
Офисная	20	20	
Складская	17.8	17	
Броварского района Киевской обл.			
Продажа			
Коттеджная	1 466	1 451	
Земельные участки	5 815	5 323	

