



UNIVERSAL
DEVELOPMENT
CONSTRUCTION
H O L D I N G

БЮЛЛЕТЕНЬ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
КИЕВА И РЕГИОНОВ УКРАИНЫ



ДЕКАБРЬ – 2008

Дайджест новостей

Столицу застроят торговыми центрами

На Позняках, Лесном и Петровке появятся «мегамагазины».

Столичные архитекторы решили, что в Киеве «катастрофически» не хватает торгово-развлекательных центров, потому решили принять сразу три проекта на заседании Градсовета в четверг. Самым «скромным» из них стало здание по Московскому проспекту, 13А: из 9 этажей центра - 4 спрячут под землю. В них разместят рестораны, бары и кафе.

На углу улиц Драгоманова и Ахматовой также появится торговый центр, однако более крупный, даже с кабинетами семейной медицины. Кроме того, есть проект ТРЦ возле станции метро «Лесная». Здесь планируют построить крупнейший торгово-офисный комплекс, общей площадью 75 тысяч кв.м и паркинг на 3 тысячи машин.

Сегодня
22.12.2008

Киев: девелопер "XXI Век" продал ТЦ по ул.Бальзака

Девелоперская компания "XXI Век" (Киев) продала 100% строящегося торгового центра (ТЦ) по ул.Бальзака в Киеве за \$2,98 млн и выкупила за \$2,27 млн оставшуюся долю в размере 20% в проекте многофункционального комплекса (МФК) в Полтаве.

При этом отмечается, что "XXI Век" погасил свои краткосрочные долговые обязательства со сроками погашения в четвертом квартале 2008 года на сумму около \$15,1 млн.

Building
22.12.2008

С Новым офисом! НБК вводит в эксплуатацию новый офисный центр на Кольцова 14

Хороший подарок для предпринимателей, которые подыскивают к новому году офис, сделала компания НБК, заявив о вводе в эксплуатацию 4-этажного офисного центра по адресу бульвар Кольцова 14.

На данный момент в офисном центре заканчивают облицовку фасада и проводят работы по внутренним коммуникациям.

Продажи площадей стартуют 15 декабря 2008 года. И в НБК прогнозируют, что кризис, в данном случае, может только позитивно повлиять на спрос.

НБК
18.12.2008

Уровень ВВП Украины быстро снижается

В ноябре темпы роста замедлились до 3,5%. По итогам предыдущих 10 месяцев, этот показатель составлял почти 6%. Замедление дали все отрасли экономической деятельности.

Наихудшие результаты у торговли, перерабатывающей и добывающей промышленности, строительства. В текущем году, говорят эксперты, можем не выйти даже на 3,5%. 2009-й покажет еще более ощутимое падение.

УБР Видеоновости
17.12.2008

Ситуация меняется – теперь балом правит арендатор

В первые месяцы 2009 года произойдет коррекция арендных ставок на офисные помещения в Киеве. Такое мнение высказал вице-президент по региональной политике Союза специалистов по недвижимому имуществу Украины (ССНУ) Анатолий Топал.

По его словам, сегодня на рынке коммерческой недвижимости столицы происходит миграция из дорогих офисов в более дешевые, из центра – на окраины, что связано с тем, что компании принимают антикризисные меры и снижают расходы на аренду офисов.

Анатолий Топал отметил, что в долларовом эквиваленте цены на аренду офисов в Киеве упали, в гривневом – остались на уровне августа 2008 года.

Он сказал, что среди тенденций рынка отмечается переход на краткосрочные (3-6-месячные) договора.

MIGnews.com.ua
16.12.2008

Цену на рынке недвижимости диктует покупатель

Недвижимость продолжает дешеветь. Впрочем обвала цен ждать не стоит, – уверяют специалисты. А вот условия отныне диктует покупатель.

Фактическая стоимость квадратного метра на сегодня ниже заявленной, как минимум, на 20%. А наличный расчет при покупке первичной или вторичной недвижимости продавец поощряет отсрочками и поблажками.

УБР Видеоновости
16.12.2008

Антикризисные мероприятия компаний снизили заполняемость киевских БЦ

Антикризисные мероприятия, предпринятые компаниями - арендаторами бизнес-центров в Киеве снизили заполняемость киевских БЦ до 88%. Предложение офисных площадей в работающих БЦ с начала октября увеличилось на 50-55 тыс. кв.м.

Такие данные приводит консалтинговая компания Украинская торговая гильдия.

За первую неделю декабря заполняемость БЦ снизилась на 6,6%.

Аналитики компании отмечают, что уровень вакантности в БЦ класса «А» в первую неделю декабря составил 15%.

Building.com.ua
15.12.2008

Некоторым торговым центрам осталось жить до лета

Часть торговых центров до лета могут закрыть. Половина арендаторов сокращают свои планы развития и даже отказываются от некоторых магазинов. Вскоре начнется их ротация и станет понятно, сколько торговых центров в условиях растущего рынка создали на скорую руку и какие не способны работать прибыльно.

УБР Видеоновости
15.12.2008

Киеву не хватает коммерческой недвижимости?

Главное управление градостроения, архитектуры и дизайна городской среды Киевской городской государственной администрации оценивает дефицит коммерческой недвижимости в столице в 4,5 млн кв.м.

Об этом на 3-ем международном саммите института Адама Смита «Недвижимость Украины» сказал начальник управления, главный архитектор Киева Василий Присяжнюк.

«По нашим расчетам, когда мы разрабатывали схему размещения высотных зданий в Киеве, нам понадобится где-то 4,5 млн кв.м коммерческой недвижимости», - сказал он.

По его словам, управление приступило к разработке нового генерального плана развития Киева и ближайшие 3 месяца будет вести аналитическую работу.

Поэтому Присяжнюк предложил девелоперским компаниям проанализировать дефицит коммерческих площадей и предоставить четкие предложения управлению для возможной совместной работы.

РБК-Недвижимость
02.12.2008

На Позняках обоснуются израильтяне

В начале следующего года на Харьковском массиве начнется строительство нового торгово-развлекательного центра «Бульвар на Позняках». Открытие ТРЦ запланировано на первый квартал 2011 г.

Разработчиками проекта масштабного ТРЦ, который должен появиться на пересечении улиц Анны Ахматовой и Драгоманова, выступил конгломерат израильских и отечественных архитекторов. Концепцию ТРЦ разрабатывает Colliers International.

Объект будет возведен на участке треугольной формы площадью более 1 га. Общая площадь ТРЦ, визуально представляющего собой несколько сращенных многоуровневых объемов, составит 60,6 тыс. кв. м.

Деловая Столица
02.12.2008

На Европейской появится 160-метровый «монстр»

Градсовет разрешил «втиснуть» в центре высотку и решил, как застроить Позняки.

Приняли проект 160-метрового комплекса по улице Крещатик, 5. На месте бывшего ресторана «Столичный» около Европейской площади и впритык к нынешней гостинице «Днепр» возведут 47-этажную многоступенчатую офисно-жилую «свечку» общей площадью около 190 тысяч м². В ней разместят десятки квартир и апартаментов класса люкс. На нижних уровнях будут спа-салоны, бутики, кафе и рестораны..

Также столичные архитекторы приняли проект комплексной застройки двух микрорайонов жилмассива Позняки (Дарницкий район). На территории площадью около 7 га компания «Киевгорстрой» построит пять жилых домов. Вторая очередь строительства — более масштабная, и предусматривает сооружение соцобъектов: средней школы на 1080 учеников, школы искусств и детского сада.

Сегодня
29.12.2008

ИСК «Недвижимость» планирует построить офисное здание возле Софии Киевской

ООО ИСК «Недвижимость» выступило заказчиком строительства 10-ти этажного офисного комплекса класса «В+» по ул. Стрелецкой, 10/1 возле памятника архитектуры национального значения София Киевская.

Building
27.12.2008

Инвестиционные сдвиги фондовый рынок ощутит уже в феврале

Фондовый рынок получил долгожданные изменения к закону о совместном инвестировании. А с ними – возможности для выхода из кризиса. Существенные структурные сдвиги в инвестиционном климате Украины эксперты ожидают уже в феврале. Компаний по управлению активами за год стало больше на 20%. Но в следующем году каждая десятая прекратит деятельность. Останутся инвесторы, настроенные ждать подорожания объектов своих вложений. А закон даст возможность оперативно реагировать на изменения в фондовой среде и участвовать в венчурном инвестировании не только юридическим, но и физическим лицам.

УБР Видеоновости
26.12.2008

Кадастр земель – первый шаг к автоматизированной системе регистрации прав на землю

Автоматизированная информационная система – наиболее надежный способ регистрации прав на земельные участки. Так считает Сергей Кубах, директор проекта Всемирного банка «Выдача государственных актов на право собственности на землю в сельской местности и развитие системы кадастра». Пока что в Украине действует система фиксации прав на землю на бумажных носителях. Впрочем, первые шаги в направлении автоматизации этого процесса уже сделаны. Ведь создание системы кадастра предусматривает внесение документальных сведений о земле, переданной в собственность, в электронную базу данных. Впоследствии на ее основе целесообразно построить компьютерную систему регистрации прав на землю, считает эксперт.

УБР Видеоновости
23.12.2008

Обзор рынка недвижимости

г. Киев

Последствия мирового финансового кризиса в декабре для Украины не заставили себя долго ждать: столичный рынок коммерческой недвижимости замедлил темпы развития и, по всем признакам, перешел в фазу стагнации. В связи с девальвацией нацвалюты, значительными колебаниями курса доллара, произошла корректировка цен на рынке недвижимости.

Цены на квадратные метры значительно упали во всех районах Киева. В офисной сфере спад составляет 32%, в торговой – 33% (продажа) в среднем по городу. На рынке аренды недвижимости цены изменились таким образом: в офисном сегменте спад составляет 32%, в торговом – 38%.

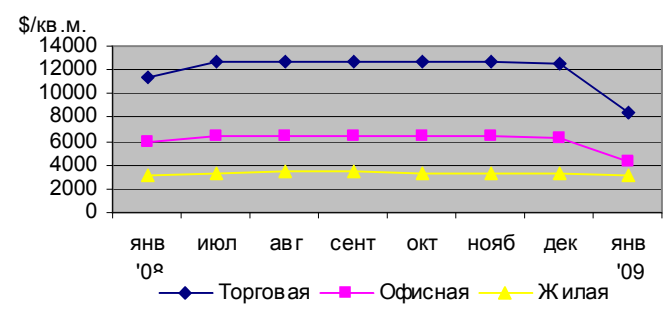
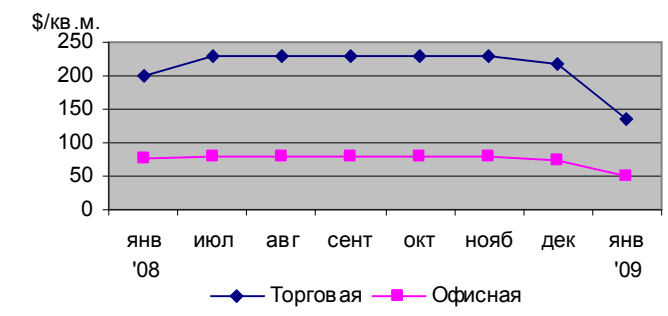
На рынке жилой недвижимости цены по-прежнему снижаются. Спад составляет 4%.

Что касается загородной недвижимости стоимость пригородных домов упала на 4,5%, а земельных участков – на 15%.

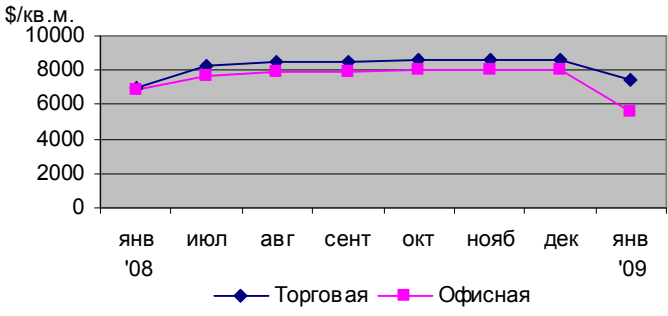
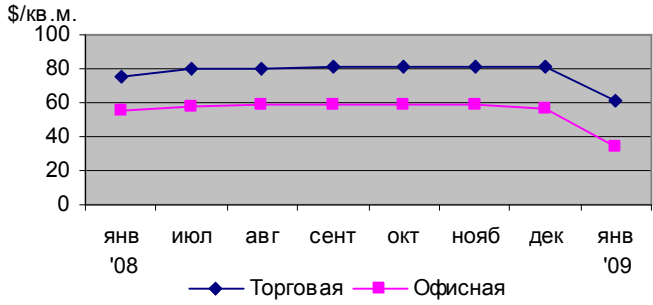
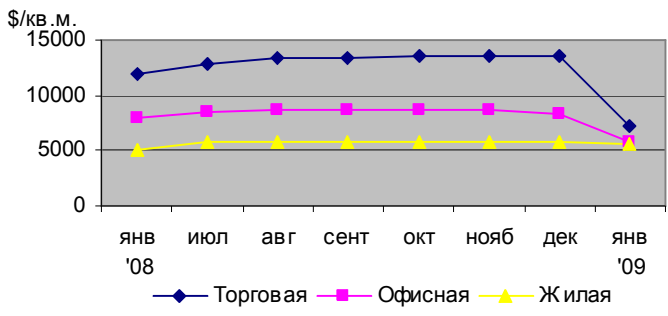
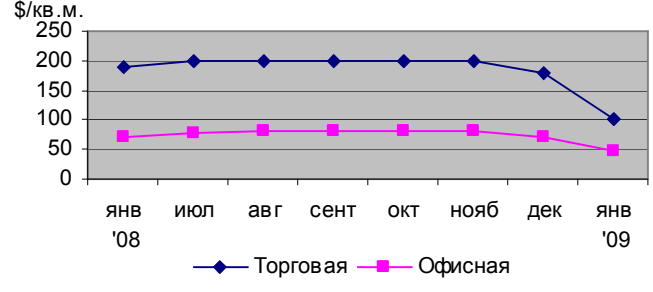
Значительное снижение цен касается и рынка регионов Украины. Здесь в среднем по регионам наблюдается спад на 30% в сфере продажи офисных помещений, 34% - складских помещений, спад в сфере аренды – 59% и 58% соответственно.

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

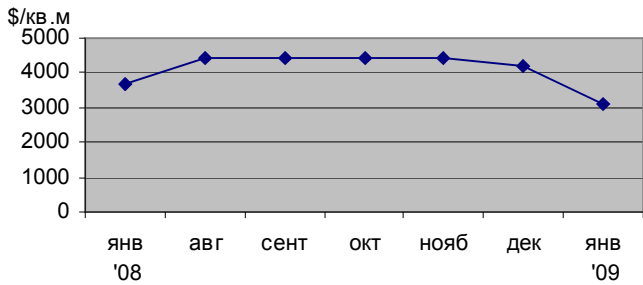
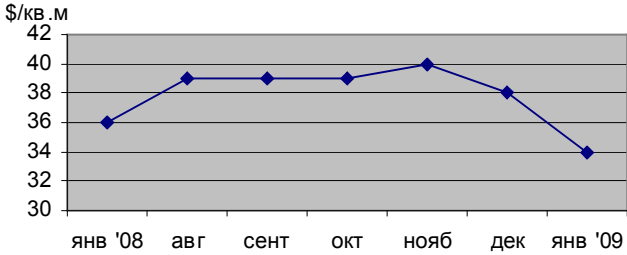
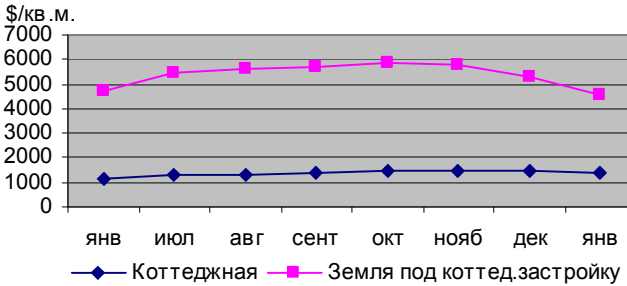
г. Киев (в среднем)

Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.12.08	01.01.09	
Торговая	12 482	8 363	
Офисная	6 185	4 206	
Жилая	3 246	3 116	
Аренда			
Торговая	219	136	
Офисная	73	50	

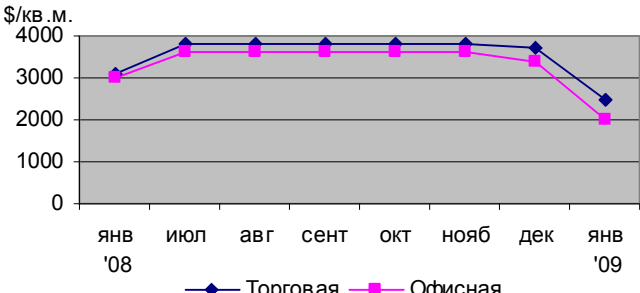
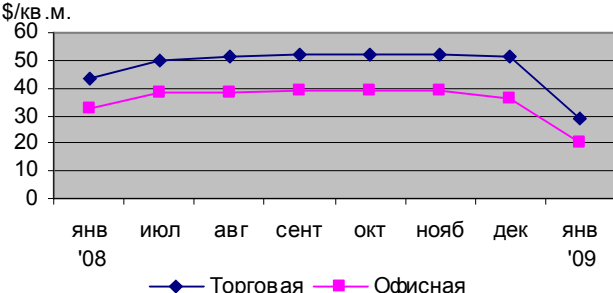
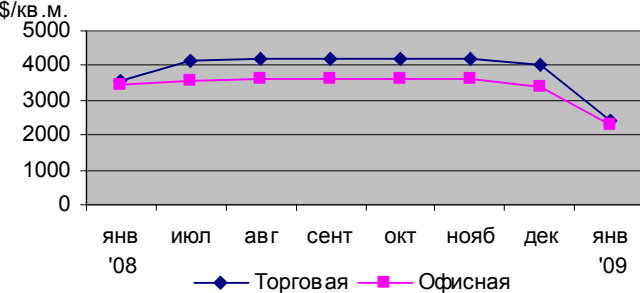
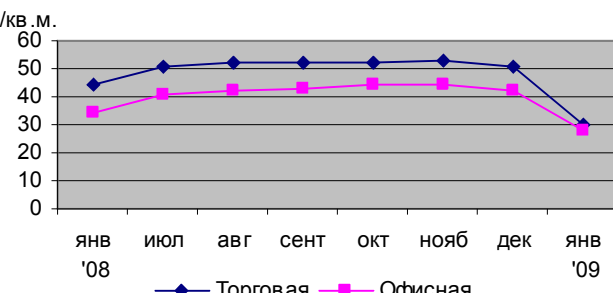
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Подол (историческая часть)			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.12.08	01.01.09	
Торговая	8 550	7 432	
Офисная	8000	5 574	
Аренда			
Торговая	81	61	
Офисная	56	34	
Шевченковский район (исторический центр)			
Продажа			
Торговая	13 575	7 282	
Офисная	8 319	5 851	
Жилая	5 726	5 654	
Аренда			
Торговая	180	100	
Офисная	72	48	

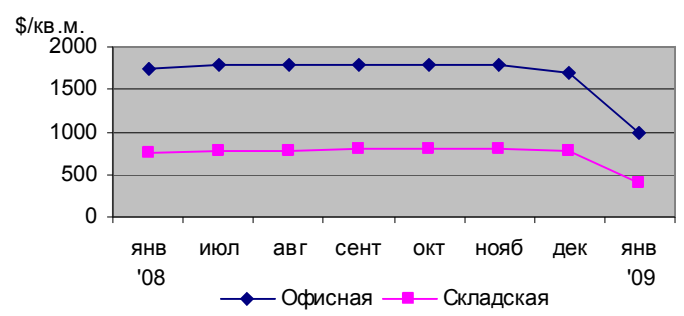
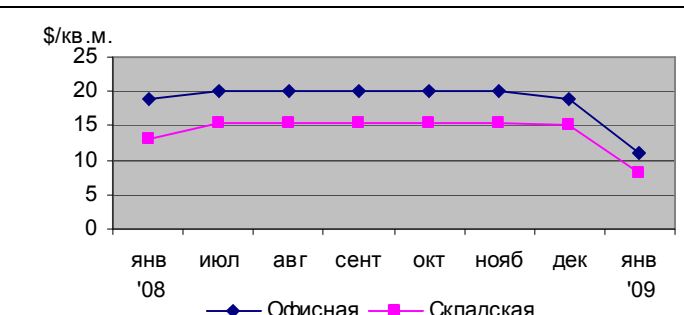
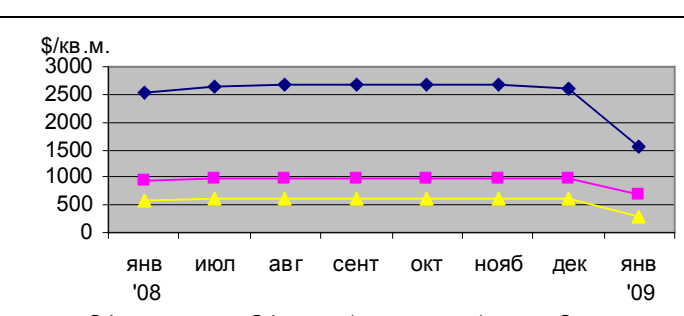
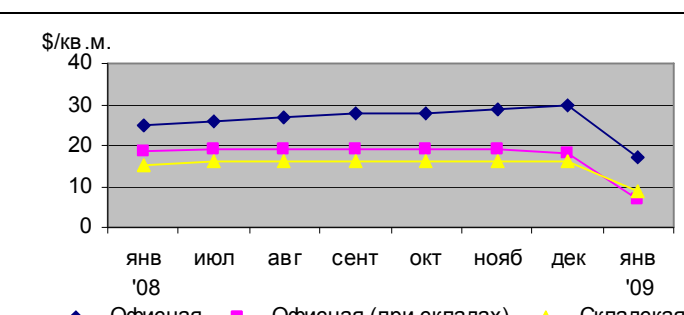
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости

Соломенка (ул. Механизаторов)																														
Продажа																														
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен																											
	01.12.08	01.01.09																												
Офисная	4 200	3 100	 <table border="1"> <caption>Годовой график динамики цен (Офисная)</caption> <thead> <tr> <th>Месяц</th> <th>Цена, \$/кв.м.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>янв '08</td><td>3500</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>4200</td></tr> <tr><td>янв '09</td><td>3100</td></tr> </tbody> </table>	Месяц	Цена, \$/кв.м.	янв '08	3500	авг	4500	сент	4500	окт	4500	нояб	4500	дек	4200	янв '09	3100											
Месяц	Цена, \$/кв.м.																													
янв '08	3500																													
авг	4500																													
сент	4500																													
окт	4500																													
нояб	4500																													
дек	4200																													
янв '09	3100																													
Аренда																														
Офисная	38	34	 <table border="1"> <caption>Годовой график динамики цен (Офисная аренда)</caption> <thead> <tr> <th>Месяц</th> <th>Цена, \$/кв.м.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>янв '08</td><td>36</td></tr> <tr><td>авг</td><td>39</td></tr> <tr><td>сент</td><td>39</td></tr> <tr><td>окт</td><td>39</td></tr> <tr><td>нояб</td><td>40</td></tr> <tr><td>дек</td><td>38</td></tr> <tr><td>янв '09</td><td>34</td></tr> </tbody> </table>	Месяц	Цена, \$/кв.м.	янв '08	36	авг	39	сент	39	окт	39	нояб	40	дек	38	янв '09	34											
Месяц	Цена, \$/кв.м.																													
янв '08	36																													
авг	39																													
сент	39																													
окт	39																													
нояб	40																													
дек	38																													
янв '09	34																													
Броварского района Киевской обл.																														
Продажа																														
Коттеджная	1 451	1 386	 <table border="1"> <caption>Годовой график динамики цен (Броварского района)</caption> <thead> <tr> <th>Месяц</th> <th>Коттеджная (\$/кв.м.)</th> <th>Земля под коттед.застройку (\$/кв.м.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>янв</td><td>1000</td><td>4500</td></tr> <tr><td>июл</td><td>1200</td><td>5500</td></tr> <tr><td>авг</td><td>1200</td><td>5800</td></tr> <tr><td>сент</td><td>1300</td><td>5800</td></tr> <tr><td>окт</td><td>1400</td><td>6000</td></tr> <tr><td>нояб</td><td>1400</td><td>5800</td></tr> <tr><td>дек</td><td>1400</td><td>5200</td></tr> <tr><td>янв</td><td>1300</td><td>4500</td></tr> </tbody> </table>	Месяц	Коттеджная (\$/кв.м.)	Земля под коттед.застройку (\$/кв.м.)	янв	1000	4500	июл	1200	5500	авг	1200	5800	сент	1300	5800	окт	1400	6000	нояб	1400	5800	дек	1400	5200	янв	1300	4500
Месяц	Коттеджная (\$/кв.м.)	Земля под коттед.застройку (\$/кв.м.)																												
янв	1000	4500																												
июл	1200	5500																												
авг	1200	5800																												
сент	1300	5800																												
окт	1400	6000																												
нояб	1400	5800																												
дек	1400	5200																												
янв	1300	4500																												
Земельные участки	5 323	4 531																												

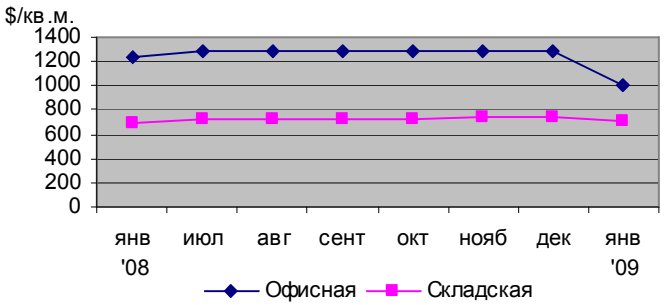
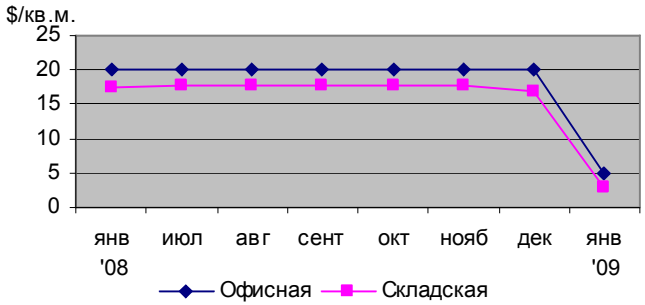
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

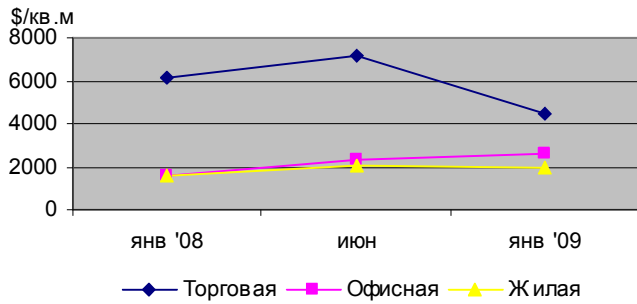
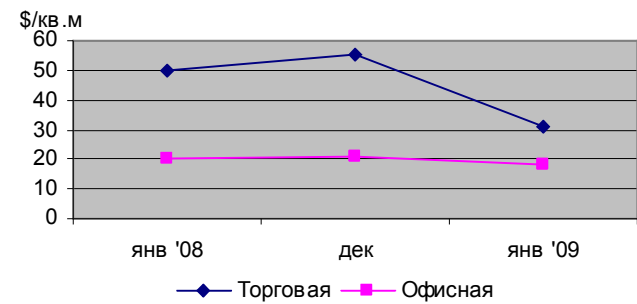
Новая Дарница			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.12.08	01.01.09	
Торговая	3 700	2 500	
Офисная	3 400	2 011	
Аренда			
Торговая	51	29	
Офисная	36	20	
Дарницкий район (Позняки)			
Продажа			
Торговая	4000	2 395	
Офисная	3 416	2 282	
Аренда			
Торговая	51	30	
Офисная	42	28	

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

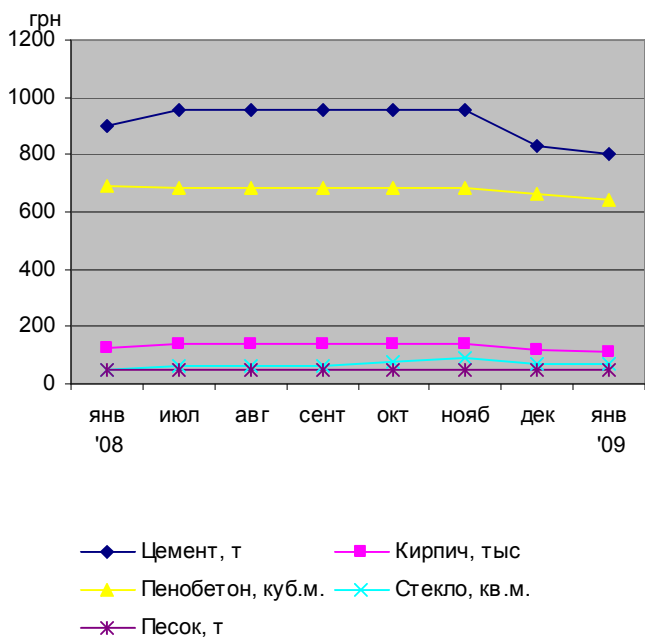
Днепропетровская область			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.12.08	01.01.09	
Офисная	1 700	1 000	
Складская	780	410	
Аренда			
Офисная	19	11	
Складская	15	8	
Николаевская область			
Продажа			
Офисная	2 600	1 547	
Офисная (при складах)	960	700	
Складская	610	300	
Аренда			
Офисная	30	17	
Офисная (при складах)	18	7	
Складская	16	9	

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Ровенская область			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.12.08	01.01.09	
Офисная	1 283	1 000	
Складская	740	702	
Аренда			
Офисная	20	5	
Складская	17	3	

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости г.Львов			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.06.08	01.01.09	
Торговая	7 200	5 000	
Офисная	2 300	2 572	
Жилая	2 039	1 974	
Аренда			
Торговая	55	31	
Офисная	21	18	

Динамика изменения стоимости продажи строительных материалов

Наименование	Цена, грн.		Годовой график динамики цен	
	01.12.08	01.01.09		
Цемент, т	830.0	800.0		
Кирпич, тыс.	120.0	115.0		
Пенобетон, куб.м.	660.0	640.0		
Стекло, кв.м.	73.0	70.0		
Песок, т	48.0	48.0		
Металл, т	5 900	4 000		