



**БЮЛЛЕТЕНЬ**  
**РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**  
**КИЕВА И РЕГИОНОВ УКРАИНЫ**



**ЯНВАРЬ – 2009**

## Дайджест новостей

### **«XXI Век» продаст часть проекта загородного комплекса «Резиденции Лесники» под Киевом**

Девелоперская компания «XXI Век» (Киев) объявила об освобождении своей компании Europeyska Ploscha LLC от гарантий по еврооблигациям на сумму \$175 млн со сроком обращения до 2010 года, выпущенным компанией в мае 2007 года.

Эта процедура необходима компании для продажи доли (участка земли) в проекте загородного комплекса «Резиденции Лесники» по Новообуховской трассе в селе Лесники Киевской области, который принадлежит Europeyska Ploscha LLC.

Общая площадь комплекса составит 140 тыс. кв. м. Начало строительства запланировано на 2009 год, завершение - на 2012 год.

Интерфакс Украина  
15.01.2009

### **На рынок недвижимости выходят банки**

Рынок недвижимости Украины, равно как и валютный, остается одним из наименее предсказуемых во всем мире.

Интереснейший факт - банки одержимы идеей повышения ликвидности столь же сильно, как ранее были одержимы раздачей кредитов.

Все крупнейшие банки попадают в эту незавидную категорию. В настоящий момент времени все они стремятся представить потенциальным покупателям как можно более корректные кредитные портфели. С этой целью планируется продать все мало-мальски проблемные кредиты коллекторским агентствам.

Осознавая слабый спрос на внутреннем рынке и бесперспективность внешнего, агентства скупают долги с очень большим дисконтом. Коллекторы в результате становятся конечными владельцами большого количества собственности, а значит будут в срочном порядке выбрасывать ее на рынок недвижимости.

Rynok.biz  
20.01.2009

### **Цены на стройматериалы упадут на 20-30%!**

Производители стройматериалов оказались в ситуации переизбытка производства в условиях дефицита. Именно отсутствие спроса от строителей может повлиять на снижение цен уже в ближайшие месяцы.

«Сейчас мы оказались в ситуации не дефицита, а перепроизводства, потому что нет сбыта. При этом перепроизводство в условиях дефицита получается. Потому что даже если сравнить с «положительным» 2007 годом, то год назад построили в Украине 0,22 м<sup>2</sup> жилья на одного жителя, а нужно 1 м<sup>2</sup>. В этом году мы не будем иметь даже 0,22 м<sup>2</sup>. Меньше всего строят в промышленных областях. Но, важно, чтобы был сбыт, потому что склады забиты, и сейчас продавать материалы некому», - Такое мнение высказал глава Наблюдательного совета Ассоциации «Всеукраинский союз производителей строительных материалов и изделий» Иван Салий.

100m2.com.ua  
15.01.2009

### **Эксперт: мировой кризис явно сказался на рынке недвижимости!**

По словам члена правления Pindi Kinnisvara Пезла Соомана, интенсивность сделок на рынке недвижимости будет снижаться и дальше до тех пор, пока банки не изменят условия выдачи кредитов.

По словам Соомана, нынче продавцам гораздо сложнее продать недвижимость еще и потому, что потенциальные покупатели ведут себя не так, как раньше, а предпочитают торговаться.

Сооман заверил, что переломный момент в секторе недвижимости наступит во второй половине этого года и добавил, что на рынке останутся сильнейшие, а половина предприятий, неспособная приспособиться к колебаниям рынка, прекратит свое существование.

Svdevelopment  
09.01.2009

### **Опубликован закон Украины о стабилизации ситуации в строительстве**

Закон Украины "О предотвращении влияния мирового финансового кризиса на развитие строительной отрасли и жилищного строительства" (№800-VI) опубликован в газете "Урядовый Курьер" 14 января. Закон вступает в силу с дня опубликования.

Закон, в частности, предусматривает в 2009 году завершение строительства жилых объектов с готовностью более 70% за государственные средства, в 2010 году - с готовностью более 50%.

Закон обязывает правительство создать единый государственный реестр граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также предусмотреть в государственном бюджете на 2009 год выделение целевой субвенции в размере 0,5% ВВП на программу строительства "доступного жилья".

Закон также регулирует на законодательном уровне аренду жилья с последующим выкупом.

Svdevelopment  
15.01.2009

### **Ющенко ввел в действие решение СНБО по вопросам регулирования земельных отношений**

Президент Украины Виктор Ющенко подписал указ № 5/2009 "О решении Совета национальной безопасности и обороны Украины от 21 ноября 2008 г. "О выполнении решений Совета национальной безопасности и обороны Украины по вопросам регулирования земельных отношений, использования и охраны земель".

Правительство должно принять меры относительно формирования и развития рынка земли, в том числе относительно отмены моратория на отчуждение земель сельскохозяйственного назначения, обеспечивать надлежащее сопровождение в Верховной Раде Украины проектов законов о рынке земель и о государственном земельном кадастре.

Кроме того правительству поручено ускорить принятие Концепции развития земельных отношений в Украине на 2009 - 2015 гг. и разработку до конца 2009 г. на ее основе Государственной целевой программы развития земельных отношений в Украине до 2015 г., направленной на системное осуществление долгосрочных мероприятий в сфере земельных отношений.

Svdevelopment  
12.01.2009

### **Столичный рынок недвижимости оживает**

С середины января на рынке столичной недвижимости наблюдается оживление: по оценкам риелторов рынка АН «Альянс-Брок», «Новый город», количество заявок от потенциальных покупателей увеличилось на 20% по сравнению с декабрем.

В этом месяце активность рынка практически вернулась до уровня сентября прошлого года. Связанно это в первую очередь с тем, что цены на столичную недвижимость серьезно упали. Долларовые цены на квартиры, как утверждает подавляющее большинство экспертов, снизились на треть.

Подробности  
27.01.2009

## **Земля под Киевом: распродажа продлится до марта**

В январе цены на землю под Киевом упали почти в 2 раза. Покупатели готовы покупать участки по цене \$800-1000 за сотку. Единственный сегмент, в котором изменение цены было незначительным, - это дешевые отдаленные участки.

Рынок земли практически стоит, сделок мало, поскольку землю сейчас продают только в вынужденных случаях.

Что касается объема предложения, то в январе он вырос, но незначительно.

По прогнозам риелторов, пик падения цен на землю может припасть на конец марта, но в связи с политической и экономической ситуацией процесс может затянуться до весны 2010 года.

Svdevelopment  
26.01.2009

## **Недвижимость в Днепропетровске существенно подешевела!**

Президент инвестиционной группы «Магистр» Маргарита Урицкая отмечает, что на днепропетровском рынке недвижимости в данный момент наблюдается снижение цен на все сегменты.

На рынке недвижимости полная стагнация. Ипотечный сектор экономики не работает. Сделок купли-продажи практически нет, а те, которые есть, происходят по цене, существенно ниже рыночной. Продавцы выставляют недвижимость по цене, завышенной для данного периода, что в результате повышения курса доллара и евро становится нереальным для большинства потенциальных покупателей.

Почти в 2-3 раза упала стоимость земли в пригороде Днепропетровска. «Спрос по аренде невелик, но стабилен, и он гораздо выше, чем спрос на куплю-продажу».

По словам президента инвестиционной группы «Магистр», застройщики снизили цены на 20% и возобновляют строительство лишь некоторые строительные компании.

Dnepr.mycityua.com  
14.01.2009

## Обзор рынка недвижимости

### г. Киев

Анализ конъюнктуры рынка недвижимости указывает на то, что политические и экономические кризисы сужают рынок, ухудшая ситуацию на нем, то есть приводят к снижению спроса и повышению предложения. Это ведет к продолжению падения цен на недвижимость в долларовом эквиваленте.

В связи с финансовой дестабилизацией на рынке недвижимости регионов Украины, в частности на рынке столицы, цены на коммерческую недвижимость в течении января продолжали падать. Спад в торговом сегменте составляет 16% (продажа) и 26% (аренда), в офисном сегменте – 2,6% и 6% соответственно.

Так как, средства у людей продолжают отсутствовать, цены на жилье падают. Спад составляет 8,2%.

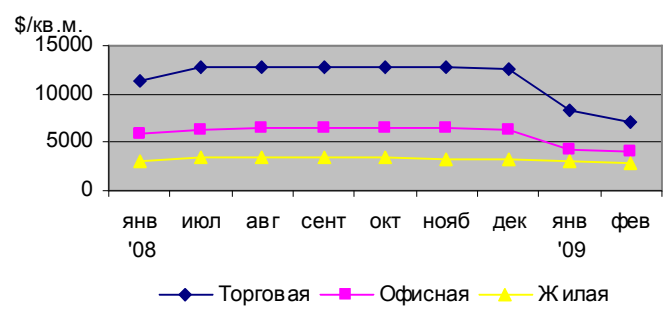
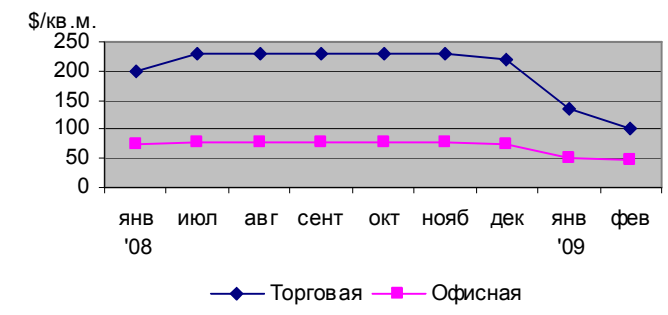
Земля под Киевом стабильно дешевеет и спад составляет 13%. На рынке загородного жилья стоимость пригородных домов также упала на 8,7%.

Наблюдается стагнация цен на рынке регионов Украины. В Днепропетровской области цены упали во всех сегментах недвижимости. Относительно других регионов (Николаевской и Ровенской областей) цены существенно изменились на офисные помещения в логистических комплексах.

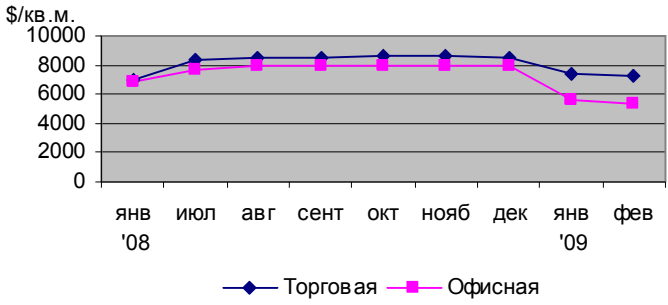
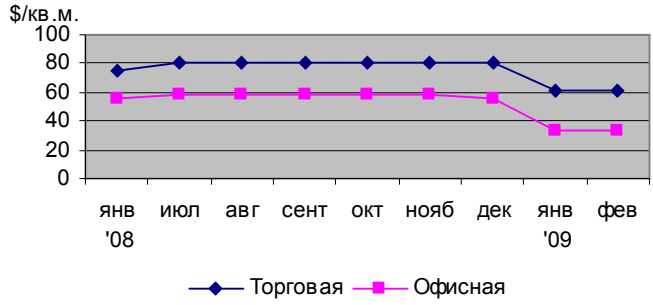
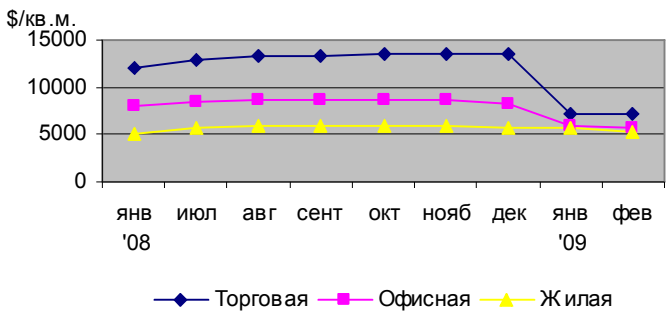
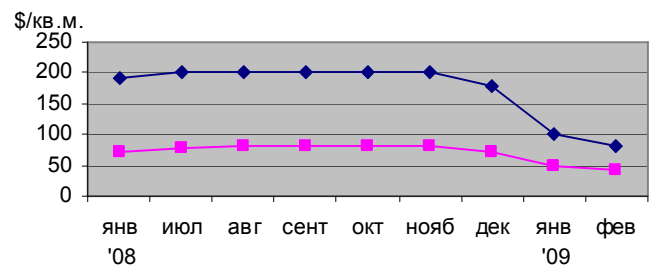
Рынок Львова: характерно падение цен как, во всех сегментах коммерческой недвижимости, так и жилой недвижимости.

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

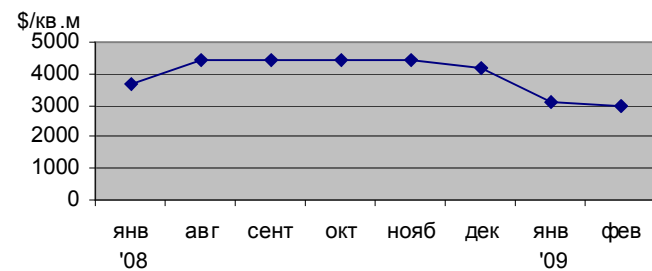
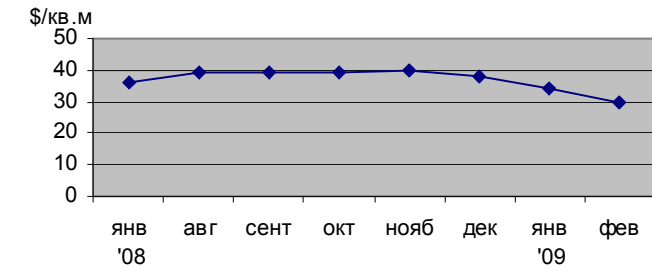
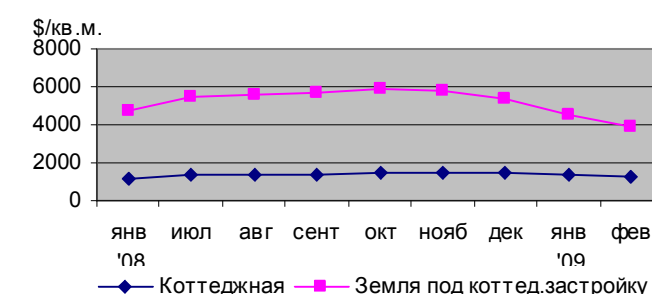
#### г. Киев (в среднем)

Продажа			Годовой график динамики цен 	
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.			
	01.01.09	01.02.09		
Торговая	8 363	7 000	Торговая — Офисная — Жилая	
Офисная	4 206	4 096		
Жилая	3 116	2 860		
Аренда				
Торговая	136	100		Торговая — Офисная
Офисная	50	47		

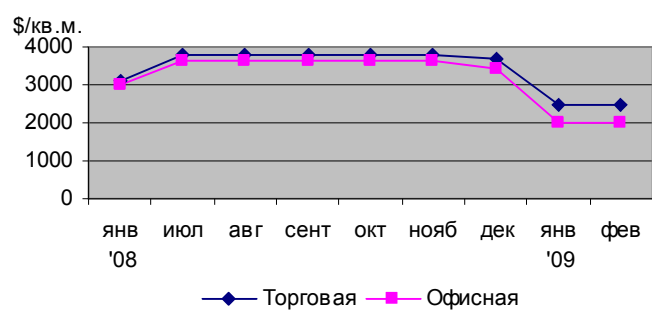
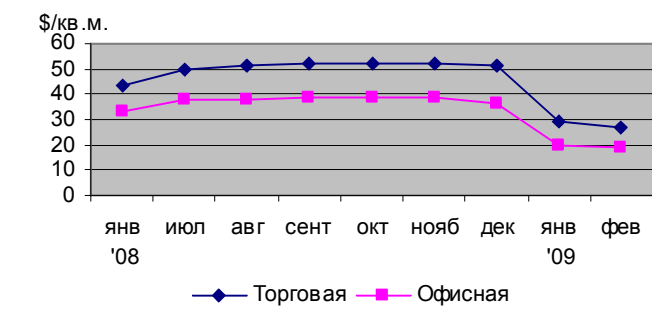
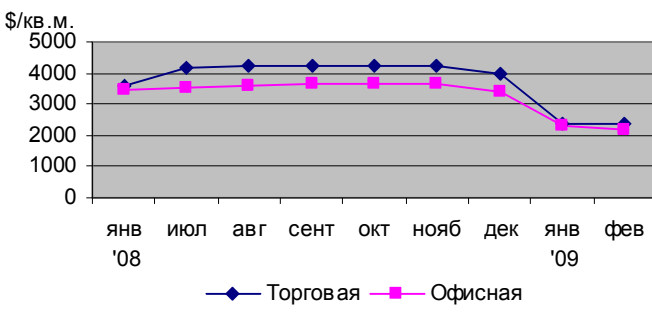
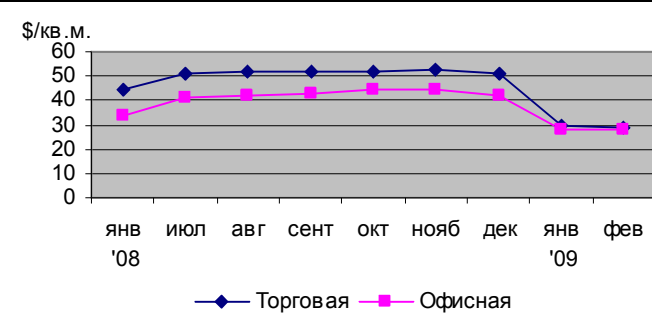
### Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Подол (историческая часть)			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.01.09	01.02.09	
Торговая	7 432	7 200	
Офисная	5 574	5 350	
Аренда			
Торговая	61	61	
Офисная	34	33	
Шевченковский район (исторический центр)			
Продажа			
Торговая	7 282	7 282	
Офисная	5 851	5 750	
Жилая	5 654	5 377	
Аренда			
Торговая	100	81	
Офисная	48	43	

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

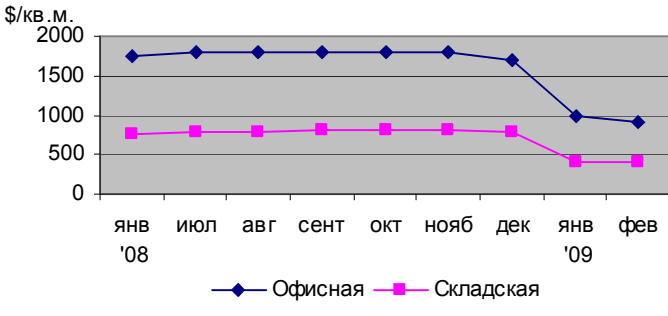
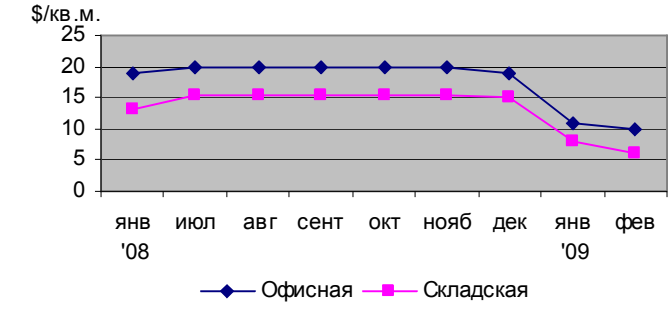
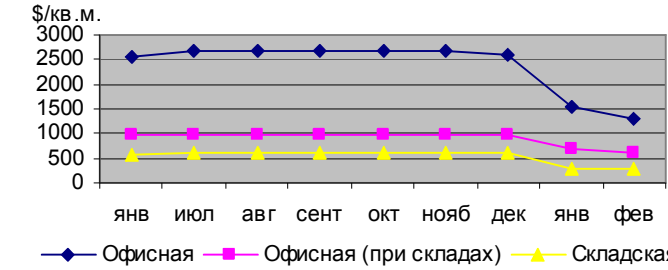
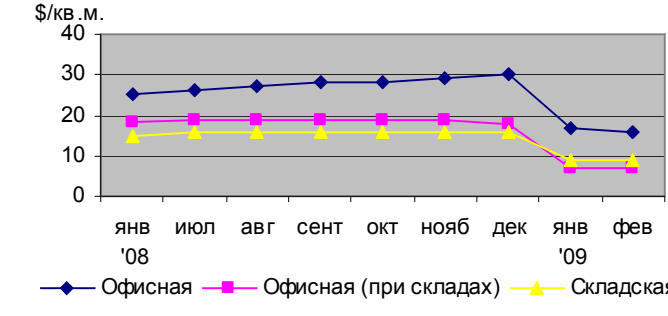
Соломенка (ул. Механизаторов)																																	
Продажа																																	
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен																														
	01.01.09	01.02.09																															
Офисная	3 100	3 000	 <table border="1"> <caption>Годовой 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>3200</td></tr> <tr><td>фев</td><td>3000</td></tr> </tbody> </table>	Месяц	Цена, \$/кв.м.	янв '08	3500	авг	4500	сент	4500	окт	4500	нояб	4500	дек	4200	янв '09	3200	фев	3000												
Месяц	Цена, \$/кв.м.																																
янв '08	3500																																
авг	4500																																
сент	4500																																
окт	4500																																
нояб	4500																																
дек	4200																																
янв '09	3200																																
фев	3000																																
Аренда																																	
Офисная	34	30	 <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>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> <tr><td>янв '09</td><td>35</td></tr> <tr><td>фев</td><td>30</td></tr> </tbody> </table>	Месяц	Цена, \$/кв.м.	янв '08	35	авг	40	сент	40	окт	40	нояб	40	дек	38	янв '09	35	фев	30												
Месяц	Цена, \$/кв.м.																																
янв '08	35																																
авг	40																																
сент	40																																
окт	40																																
нояб	40																																
дек	38																																
янв '09	35																																
фев	30																																
Броварского района Киевской обл.																																	
Продажа																																	
Коттеджная	1 386	1 266	 <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 '08</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>5500</td></tr> <tr><td>сент</td><td>1200</td><td>5500</td></tr> <tr><td>окт</td><td>1200</td><td>5800</td></tr> <tr><td>нояб</td><td>1200</td><td>5800</td></tr> <tr><td>дек</td><td>1200</td><td>5500</td></tr> <tr><td>янв '09</td><td>1200</td><td>4500</td></tr> <tr><td>фев</td><td>1000</td><td>4000</td></tr> </tbody> </table>	Месяц	Коттеджная (\$/кв.м.)	Земля под коттед.застройку (\$/кв.м.)	янв '08	1000	4500	июл	1200	5500	авг	1200	5500	сент	1200	5500	окт	1200	5800	нояб	1200	5800	дек	1200	5500	янв '09	1200	4500	фев	1000	4000
Месяц	Коттеджная (\$/кв.м.)	Земля под коттед.застройку (\$/кв.м.)																															
янв '08	1000	4500																															
июл	1200	5500																															
авг	1200	5500																															
сент	1200	5500																															
окт	1200	5800																															
нояб	1200	5800																															
дек	1200	5500																															
янв '09	1200	4500																															
фев	1000	4000																															
Земельные участки	4 531	3 931																															

## Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

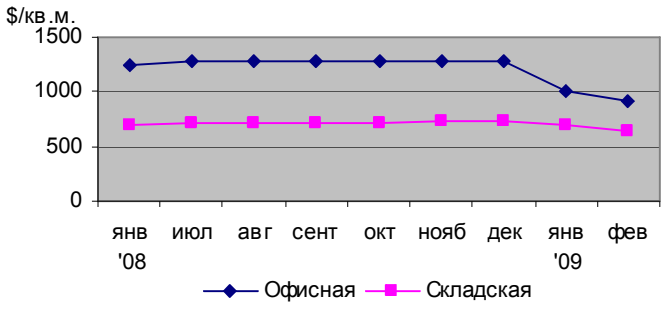
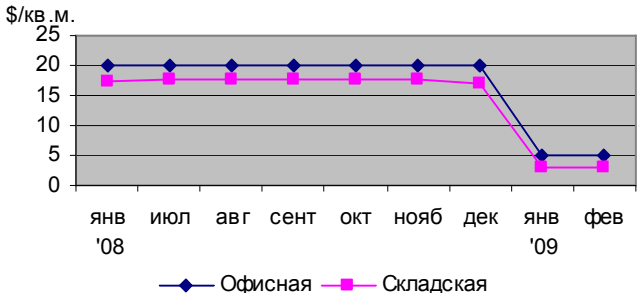
Новая Дарница			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.01.09	01.02.09	
Торговая	2 500	2 500	
Офисная	2 011	2 011	
Аренда			
Торговая	29	27	
Офисная	20	19	
Дарницкий район (Позняки)			
Продажа			
Торговая	2 395	2 395	
Офисная	2 282	2 197	
Аренда			
Торговая	30	29	
Офисная	28	28	

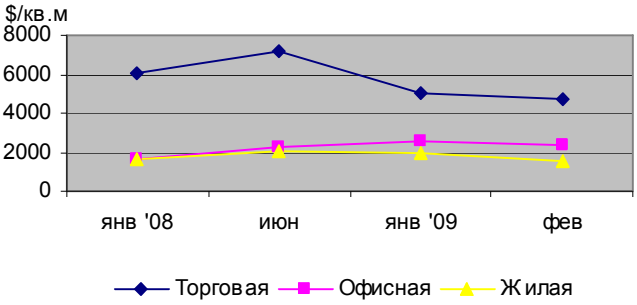
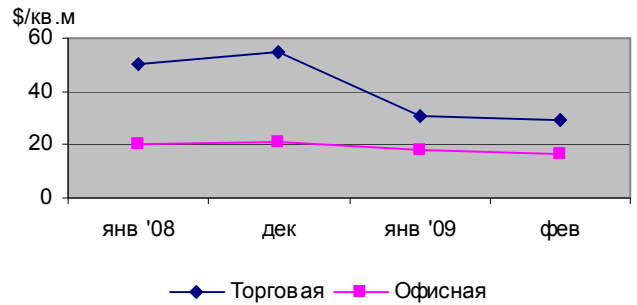


## Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

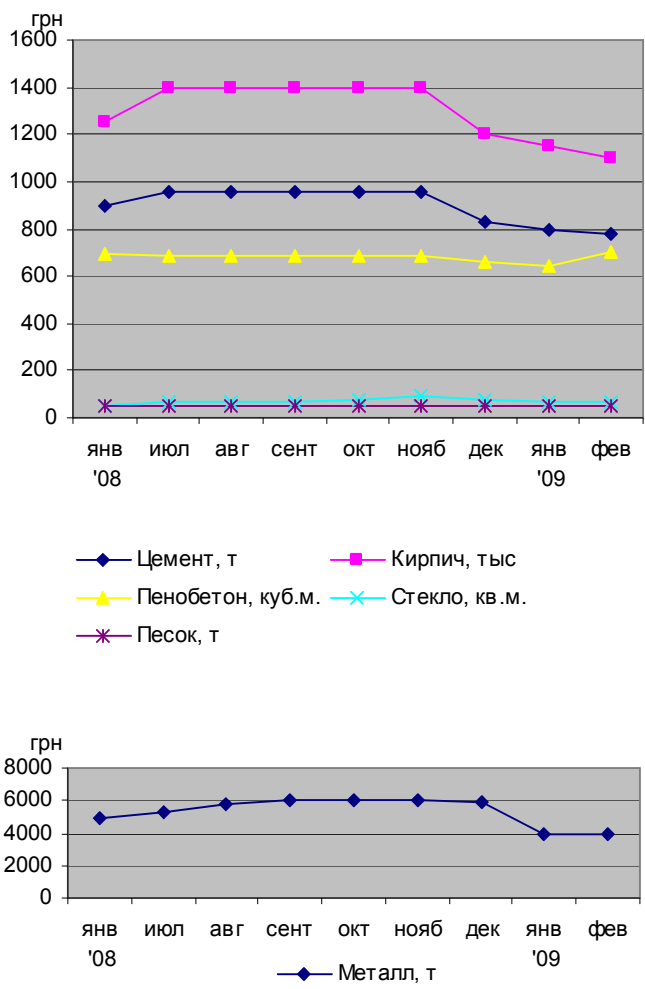
Днепропетровская область			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.01.09	01.02.09	
Офисная	1 000	900	
Складская	410	400	
Аренда			
Офисная	11	10	
Складская	8	6	
Николаевская область			
Продажа			
Офисная	1 547	1 315	
Офисная (при складах)	700	600	
Складская	300	300	
Аренда			
Офисная	17	16	
Офисная (при складах)	7	7	
Складская	9	9	

### Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Ровенская область			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.01.09	01.02.09	
Офисная	1 000	910	
Складская	702	639	
Аренда			
Офисная	5	5	
Складская	3	3	

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости г.Львов			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.01.09	01.02.09	
Торговая	5 000	4 700	
Офисная	2 572	2 315	
Жилая	1 974	1 572	
Аренда			
Торговая	31	29	
Офисная	18	16,5	

## Динамика изменения стоимости продажи строительных материалов

Наименование	Цена, грн.		Годовой график динамики цен
	01.01.09	01.02.09	
Цемент, т	800.0	780.0	 <p> <span>◆ Цемент, т</span>      <span>■ Кирпич, тыс</span>  <span>▲ Пенобетон, куб.м.</span>      <span>✕ Стекло, кв.м.</span>  <span>✱ Песок, т</span> </p>
Кирпич, тыс.	115.0	1 110	
Пенобетон, куб.м.	640.0	700.0	
Стекло, кв.м.	70.0	67.0	
Песок, т	48.0	48.0	
Металл, т	4 000	4 000	