



БЮЛЛЕТЕНЬ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
КИЕВА И РЕГИОНОВ УКРАИНЫ



ФЕВРАЛЬ – 2009

Дайджест новостей

Киев на 46-м месте по стоимости недвижимости

Киев занял 46-е место среди городов с самой дорогой недвижимостью. Если бы не кризис, столица Украины вошла бы в топ-30.

Международный информационно-аналитический портал Global property guide опубликовал ежегодный рейтинг городов с самой дорогой недвижимостью.

Согласно рейтингу, столица Украины заняла 46-е место. Стоимость квадратного метра столичной недвижимости составляет в среднем 3,5 тысячи долларов. На первом месте рейтинга, как и год назад, расположилось Монако. Один квадратный метр жилой площади в этом городе стоит 46,7 тысячи долларов.

Замыкают список самых дорогих городов столица Эквадора Кито и египетский Каир.

Дело
12.02.2009

Аттестация главных архитекторов строительных проектов начнется в сентябре

Профессиональная аттестация главных архитекторов строительных проектов в Украине начнется с 3 сентября 2009 года, сообщил министр регионального развития и строительства Василий Куйбида.

3 сентября будет внедрена аттестация главных архитекторов проектов. Аттестация будет проводиться Архитектурно-строительной комиссией в состав которой будут входить представители Минрегионстроя, Национального союза архитекторов и ряда профильных объединений.

Документинформ
24.02.2009

Украинский рынок недвижимости ждет распродажа

Несмотря на то, что рынок трясет от нехватки средств и постоянно снижающегося спроса на площади, качественные проекты компании берегут для себя. А покупатели ждут, когда долговые нагрузки и необходимость в свободных средствах продавцов превысят возможности по реализации лучших проектов.

Сейчас большинство потенциальных покупателей все еще находится в выжидательной позиции. В основном, покупки будут происходить в сегментах офисной и торговой недвижимости. Данные сегменты рынка являются наиболее стабильными, а также имеют наибольшее предложение инвестиционного продукта в виде готовых объектов и проектов для развития.

Однако пока что качественных проектов, которые хотелось бы купить, почти нет. Или их цена изначально сильно завышена. С начала года наблюдается оживление предложений о продаже проектов на различных стадиях реализации.

Dah.kiev.ua
23.02.2009

Ввод большинства объектов торговой недвижимости в 2009г будет сдвинут и разбит на очереди из-за влияния экономического кризиса.

Ведь сегодня строительство большинства торговых центров заморожено и такая ситуация, скорее всего, продлится до конца 2009 года. Возобновление строительных работ возможно после стабилизации ситуации в банковской сфере и активизации выдачи кредитов строительным и девелоперским компаниям.

При этом, достраиваться будут только торговые центры со строительной готовностью на 60-70%, а основное количество объектов на ранней стадии реализации, скорее всего, будут выставлены на продажу. Это приведет к тому, что прирост новых площадей на столичном рынке торговой недвижимости в 2009 году будет в пять раз меньше, чем было запланировано ранее. Это, в свою очередь, приведет к значительному

отложенному спросу на рынке, и чем дольше будет кризис, тем потом активнее и больше будет рост.

Документинформ
23.02.2009

Киев ввел плату за выдачу разрешений при оформлении землеотводов 0,1-5 тыс. гривен/услуга

Киевская городская государственная администрация ввела плату за выдачу Главным управлением земельных ресурсов разрешений при оформлении юридическими и физическими лицами документов на отвод земельных участков 0,1-5 тыс. гривен за 1 услугу.

Для юридических лиц тарифы установлены в размере 1-5 тыс. гривен/услуга. Самой дорогой платной услугой является изготовление дубликатов государственных актов на землю и других документов вместо утраченных.

Документинформ
23.02.2009

Эксклюзивной недвижимости кризис не грозит

Эксклюзивные объекты недвижимости стоят особняком в элитном сегменте, поэтому кризис на них практически не сказался. Стоимость некоторых из них несколько не упала, а другие существенно прибавили в цене.

Резкой тенденции к падению цен на рынке элитной недвижимости все-таки нет. Специалист объясняет эту ситуацию тем, что резкой тенденции к падению цен на рынке элитной недвижимости все-таки нет.

Многие объекты элитной недвижимости настолько уникальны, что практически не подвержены падению цен, но все же многое зависит от мотивации самого продавца.

Realt.ua
23.02.2009

В 2009-2010 годах в Киеве появятся крупные ТРЦ: адреса и характеристики

Объемы нового предложения новых площадей торгово-развлекательных центров в 2009 и в 2010 г. практически в два раза превысят объем 2008г. за счет укрупнения размеров новых ТРЦ. Средняя торговая площадь запланированных к вводу в эксплуатацию ТРЦ в 2009 г составляет 32 360 кв.м, а в 2010г. - 33 000 кв.м против 13 053 кв.м в 2008г. Таковы результаты исследований компании "Colliers International".

Однако следует принимать во внимание, что планируемые к вводу объекты могут быть не введены в указанный срок по причине отсутствия финансирования как на завершение строительства девелопером, так и на открытие новых магазинов арендаторами.

Самым масштабным из реализуемых проектов является ТРЦ "Dream Town", общей площадью порядка 160 000 кв.м, расположенный в районе Оболонь.

Лига Бизнес Информ
12.02.2009

Анализ рынка специализированной офисной недвижимости Киева

Существенные изменения на международном долговом рынке фундаментально изменили динамику прямых инвестиций в недвижимость. При оптимистичном сценарии определенная активность среди инвесторов возобновится не ранее второго полугодия 2009 г. Возможность приобрести качественные активы по дисконтным ценам послужит катализатором оживления рынка. Отсутствие финансирования выведет на рынок качественные объекты на привлекательных для инвесторов условиях.

Исходя из ранее заявленных к строительству объектов, а также их стадии строительства в ближайшие два года ожидается увеличение объемов нового предложения: 2009 г. на 85,63 тыс. кв. м; 2010 г. на 108,20 тыс. кв. м.

В первом полугодии 2009 г. будет наблюдаться рост предложения субаренды в верхнем ценовом сегменте (класс «А» и «В»), а также рост уровня вакантности.

Наблюдается тенденция падения спроса на офисы класса А. Более высоким спросом пользуются офисы класса В и С в районах с хорошим месторасположением и соответствующими классу качественными характеристиками.

Domik.net
12.02.2009

Киевские коттеджи: 80% строительства остановлено

Под Киевом заморожено около 80% строящихся коттеджных городков. А те, что остались, строятся не за деньги инвесторов, а за средства самих застройщиков. Именно на такие, не "замороженные" объекты и есть спрос.

Цена коттеджей в Киевской области опустилась за полгода (с сентября 2008 г. по февраль 2009 г.) с \$550 тыс. до \$350 тыс. Главными причинами данной ситуации эксперт называет снижение себестоимости строительства, урезание размеров земельных участков и резкий спад цены на строительные работы.

По данным риелтора, специалисты наблюдают активный спрос и на дома, построенные по технологии так называемого быстрого строительства.

Лига Бизнес Информ
19.02.2009

Броварская земля стала доступней

3 марта в Киеве состоится земельный аукцион по продаже права долгосрочной аренды шести участков общей площадью 7 га, расположенных в Броварах. Согласно Генплану развития этого города все наделы предназначены для строительства промышленных объектов.

Риэлторы считают предложенные городом расценки вполне приемлемыми. Цена зависит от многих факторов, в том числе от объектов, которые хотят построить на участке инвесторы. Самые дорогие предназначены под логистические комплексы, поскольку в районе Броваров будет проходить Большая окружная дорога.

Деловая столица
10.02.2009

Обзор рынка недвижимости

г. Киев

Февраль характеризует как абсолютные, так и относительные изменения, которые произошли на рынке недвижимости. Это касается всех сегментов рынка.

Процент вакантных площадей в бизнес-центрах класса «А» продолжает расти. Соответственно и цены на них падают. Отток арендаторов проходит в помещения классов «В» и «С». Но в среднем по Киеву цена осталась на прежнем уровне. Чего нельзя сказать о торговом секторе. Здесь наблюдается спад на 20% (сфера аренды), поскольку средняя заполняемость торговых центров упала на 1,7пп - до 96,4%, снизилась посещаемость людей.

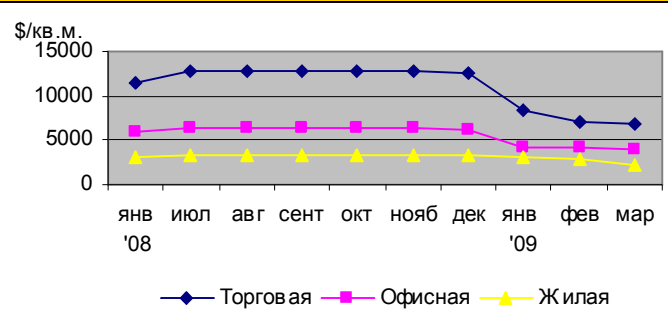
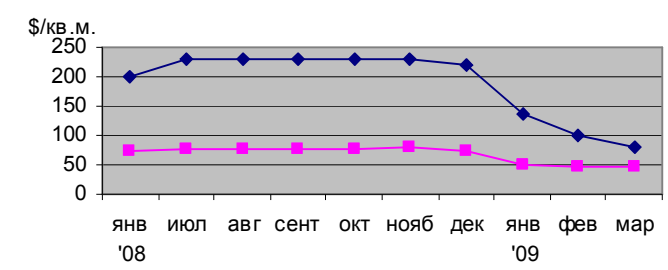
В этом месяце стоимость жилья, заявленная в долларах, продолжала снижаться. И спад становится 21%.

Стоимость земельных участков под коттеджную застройку снизилась в пределах 8,5%. Стоимость индивидуальных домов (коттеджей) снизилась на 9,8% до 1142 долларов за один кв.м. при средней цене реализации среднестатистического домовладения 116 793 долларов.

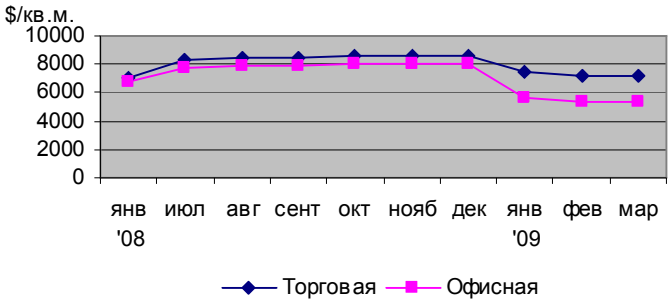
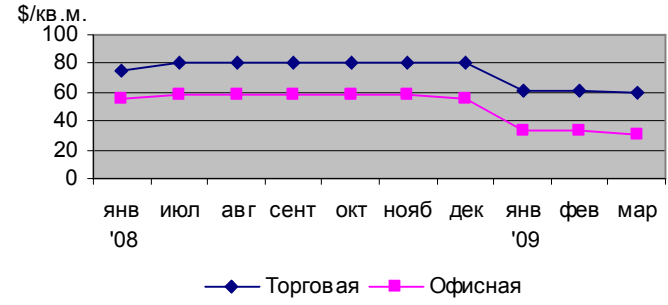
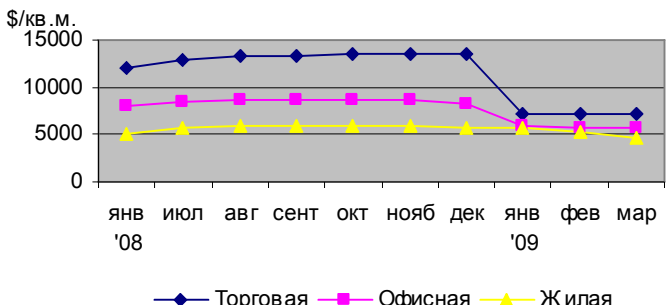
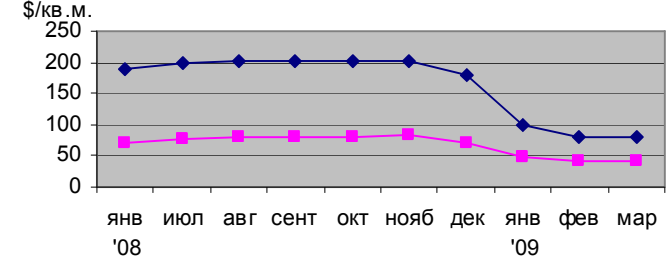
Среди рынков регионов можно выделить рынок Днепропетровска, где цены заметно еще падают, но наблюдается стабилизация и намечается тенденция к росту цен. Рынки же Николаева, Ровно и Львова пока характеризуются нестабильностью в сфере продажи недвижимости.

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

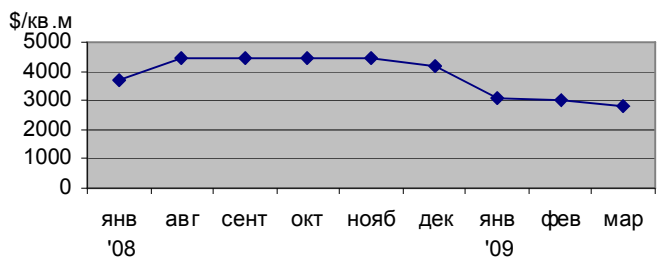
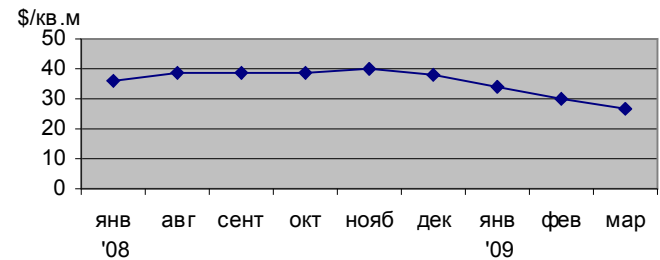
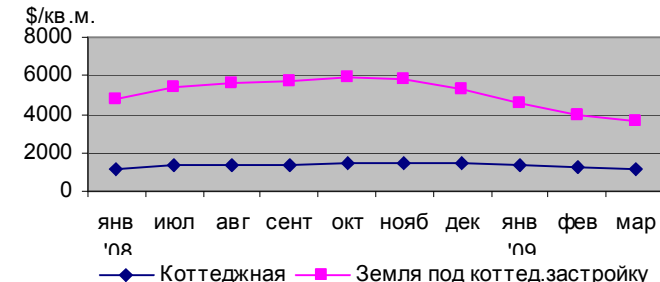
г. Киев (в среднем)

Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.02.09	01.03.09	
Торговая	7 000	6 902	
Офисная	4 096	4 035	
Жилая	2 860	2 259	
Аренда			
Торговая	100	80	
Офисная	47	47	

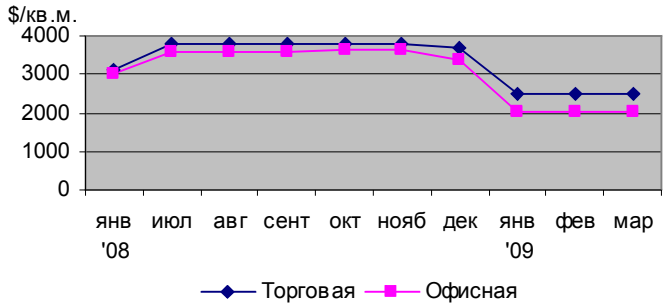
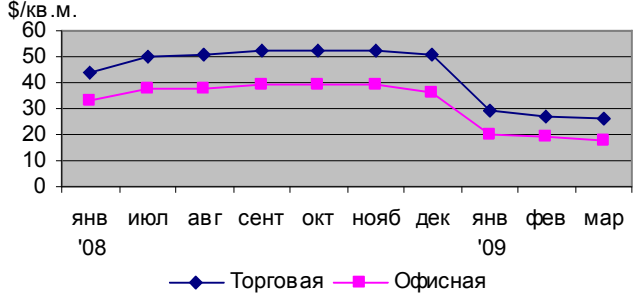
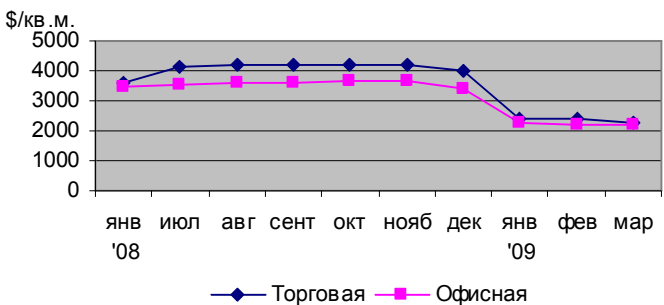
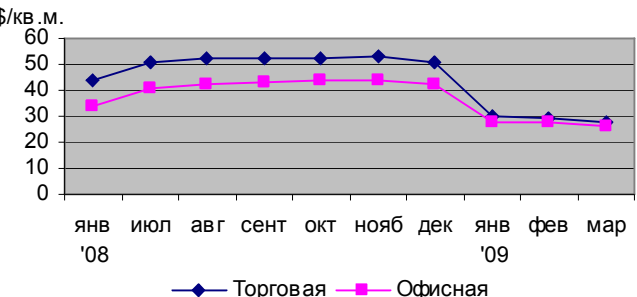
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Подол (историческая часть)			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.02.09	01.03.09	
Торговая	7 200	7 200	
Офисная	5 350	5 350	
Аренда			
Торговая	61	60	
Офисная	33	30	
Шевченковский район (исторический центр)			
Продажа			
Торговая	7 282	7 275	
Офисная	5 750	5 700	
Жилая	5 377	4 598	
Аренда			
Торговая	81	80	
Офисная	43	43	

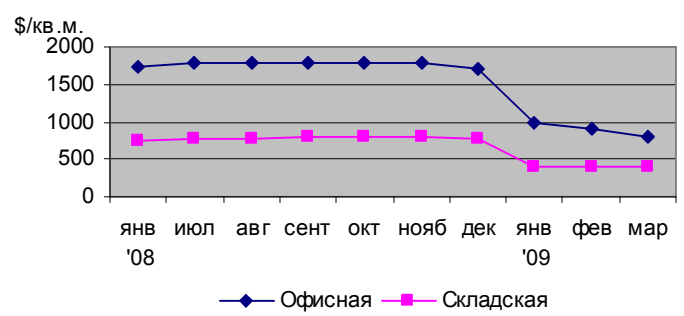
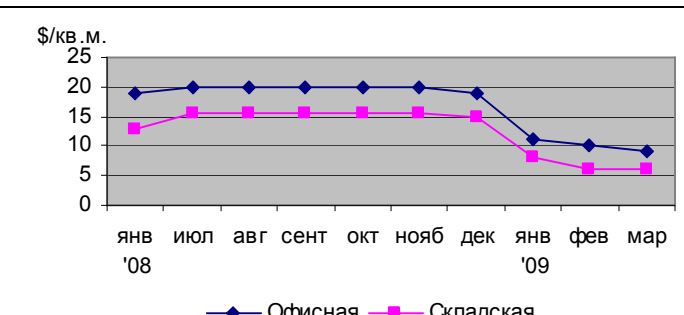
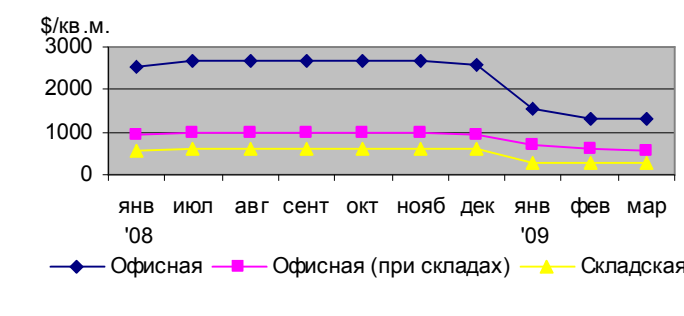
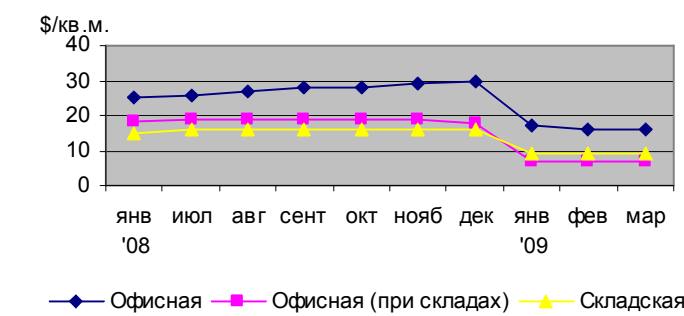
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости

Соломенка (ул. Механизаторов)																																				
Продажа																																				
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен																																	
	01.02.09	01.03.09																																		
Офисная	3 000	2 800	 <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 '08</td><td>4500</td></tr> <tr><td>сент '08</td><td>4500</td></tr> <tr><td>окт '08</td><td>4500</td></tr> <tr><td>нояб '08</td><td>4500</td></tr> <tr><td>дек '08</td><td>4200</td></tr> <tr><td>янв '09</td><td>3000</td></tr> <tr><td>фев '09</td><td>3000</td></tr> <tr><td>мар '09</td><td>2800</td></tr> </tbody> </table>	Месяц	Цена, \$/кв.м.	янв '08	3500	авг '08	4500	сент '08	4500	окт '08	4500	нояб '08	4500	дек '08	4200	янв '09	3000	фев '09	3000	мар '09	2800													
Месяц	Цена, \$/кв.м.																																			
янв '08	3500																																			
авг '08	4500																																			
сент '08	4500																																			
окт '08	4500																																			
нояб '08	4500																																			
дек '08	4200																																			
янв '09	3000																																			
фев '09	3000																																			
мар '09	2800																																			
Аренда																																				
Офисная	30	27	 <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 '08</td><td>35</td></tr> <tr><td>авг '08</td><td>40</td></tr> <tr><td>сент '08</td><td>40</td></tr> <tr><td>окт '08</td><td>40</td></tr> <tr><td>нояб '08</td><td>40</td></tr> <tr><td>дек '08</td><td>38</td></tr> <tr><td>янв '09</td><td>35</td></tr> <tr><td>фев '09</td><td>30</td></tr> <tr><td>мар '09</td><td>25</td></tr> </tbody> </table>	Месяц	Цена, \$/кв.м.	янв '08	35	авг '08	40	сент '08	40	окт '08	40	нояб '08	40	дек '08	38	янв '09	35	фев '09	30	мар '09	25													
Месяц	Цена, \$/кв.м.																																			
янв '08	35																																			
авг '08	40																																			
сент '08	40																																			
окт '08	40																																			
нояб '08	40																																			
дек '08	38																																			
янв '09	35																																			
фев '09	30																																			
мар '09	25																																			
Броварского района Киевской обл.																																				
Продажа																																				
Коттеджная	1 266	1 142	 <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>5000</td></tr> <tr><td>июл '08</td><td>1000</td><td>5500</td></tr> <tr><td>авг '08</td><td>1000</td><td>5500</td></tr> <tr><td>сент '08</td><td>1000</td><td>5500</td></tr> <tr><td>окт '08</td><td>1000</td><td>5500</td></tr> <tr><td>нояб '08</td><td>1000</td><td>5500</td></tr> <tr><td>дек '08</td><td>1000</td><td>5000</td></tr> <tr><td>янв '09</td><td>1000</td><td>4500</td></tr> <tr><td>фев '09</td><td>1000</td><td>4000</td></tr> <tr><td>мар '09</td><td>1000</td><td>4000</td></tr> </tbody> </table>	Месяц	Коттеджная (\$/кв.м.)	Земля под коттед.застройку (\$/кв.м.)	янв '08	1000	5000	июл '08	1000	5500	авг '08	1000	5500	сент '08	1000	5500	окт '08	1000	5500	нояб '08	1000	5500	дек '08	1000	5000	янв '09	1000	4500	фев '09	1000	4000	мар '09	1000	4000
Месяц	Коттеджная (\$/кв.м.)	Земля под коттед.застройку (\$/кв.м.)																																		
янв '08	1000	5000																																		
июл '08	1000	5500																																		
авг '08	1000	5500																																		
сент '08	1000	5500																																		
окт '08	1000	5500																																		
нояб '08	1000	5500																																		
дек '08	1000	5000																																		
янв '09	1000	4500																																		
фев '09	1000	4000																																		
мар '09	1000	4000																																		
Земельные участки	3 931	3 601																																		

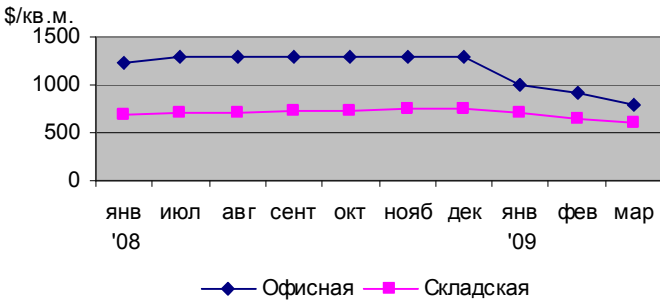
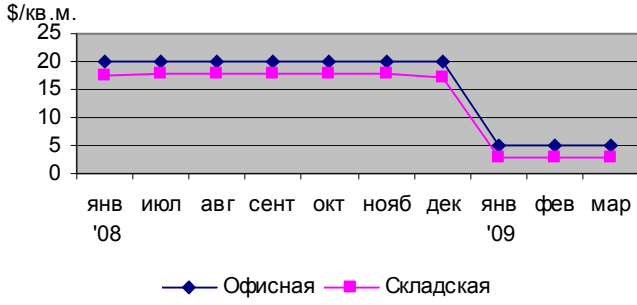
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

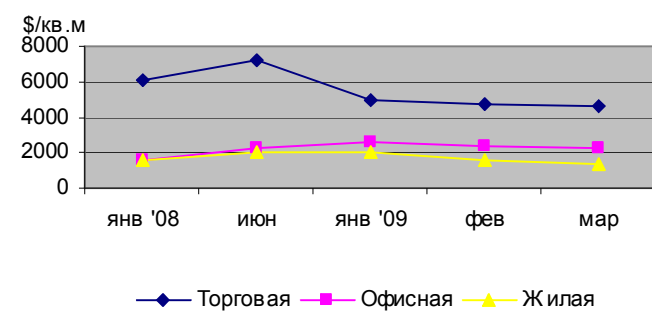
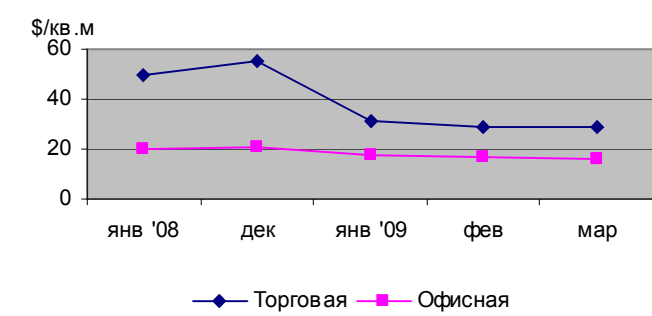
Новая Дарница			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.02.09	01.03.09	
Торговая	2 500	2 500	
Офисная	2 011	2 011	
Аренда			
Торговая	27	26	
Офисная	19	18	
Дарницкий район (Позняки)			
Продажа			
Торговая	2 395	2 264	
Офисная	2 197	2 197	
Аренда			
Торговая	29	28	
Офисная	28	26	

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

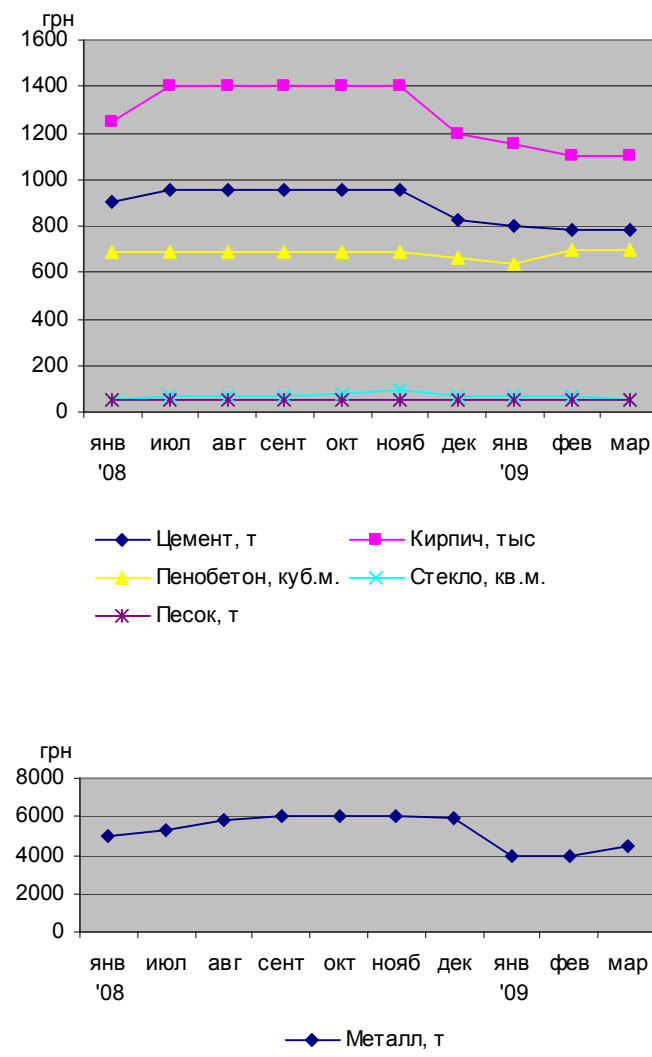
Днепропетровская область			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.02.09	01.03.09	
Офисная	900	800	
Складская	400	400	
Аренда			
Офисная	10	9	
Складская	6	6	
Николаевская область			
Продажа			
Офисная	1 315	1 315	
Офисная (при складах)	600	550	
Складская	300	286	
Аренда			
Офисная	16	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
	01.02.09	01.03.09	
Офисная	910	798	
Складская	639	600	
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
	01.02.09	01.03.09	
Торговая	4 700	4 600	
Офисная	2 315	2 250	
Жилая	1 572	1 382	
Аренда			
Торговая	29	29	
Офисная	16,5	16	

Динамика изменения стоимости продажи строительных материалов

Наименование	Цена, грн.		Годовой график динамики цен
	01.02.09	01.03.09	
Цемент, т	780.0	780.0	 <p> ◆ Цемент, т ■ Кирпич, тыс ▲ Пенобетон, куб.м. ✕ Стекло, кв.м. ✱ Песок, т </p>
Кирпич, тыс.	1 110	1 110	
Пенобетон, куб.м.	700.0	700.0	
Стекло, кв.м.	67.0	54.0	
Песок, т	48.0	48.0	
Металл, т	4 000	4 500	