

БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

КИЕВА И РЕГИОНОВ УКРАИНЫ

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ



В Украине появились рекордно низкие ставки по ипотеке

Запуск программ кредитования с условиями, приближенными к докризисным, – реальный стимул для восстановления рынка недвижимости, так как на рынке накопился отложенный спрос на жилье, формировавшийся последние полтора - два года. Об этом сегодня в УНИАНе заявил управляющий директор компании по недвижимости ARPA Real Estate Михаил Артюхов. Он также сообщил, что, по данным мониторинга ARPA Real Estate, 45% потенциальных покупателей сегодня готовы инвестировать в строящееся первичное жилье при условии, что дом готов более чем на 75%, при этом доступно, как минимум, среднесрочное ипотечное кредитование, а годовой семейный доход составляет около 400 тысяч гривен в год. Наличие таких условий позволят потенциальному покупателю приобрести новую квартиру в столице в престижном районе Печерск. В свою очередь о запуске новой программы кредитования объектов первичной недвижимости рассказал журналистам председатель Наблюдательного Совета «Банк «Таврика» Александр Сорокин. Правда, программа ограничивается пока что одним жилым комплексом - «Печерский квартал» по бул. Дружбы Народов, 14-16 от девелоперской компании «Трест «Югозаптрансстрой». Так, взять адресную ипотеку на три года для покупки квартиры теперь можно будет под 12,75% годовых

(учетная ставка НБУ + 5%), на пять лет – под 14, 75% (учетная ставка НБУ + 7%), а на 7 лет – под 17,75% (учетная ставка НБУ + 10%). Новая программа банка рассчитана до 31 декабря 2010 года, однако банкир не отрицает, что это – пилотный и пробный проект, и в случае успешности он будет продлен, а его условия распространятся на другие объекты девелопера. В целом же, «Банк «Таврика» планирует в ходе заявленной программы кредитования привлечь до нескольких десятков миллионов гривен средств покупателей. Выступающий на пресс-конференции Глава Наблюдательного Совета девелоперской компании «Трест «Югозаптрансстрой» Владимир Гусаков сообщил, что первые три секции «Печерского квартала» - кредитуемого банком объекта, будут достроены уже в середине следующего года.

01.09.2010
АГЕНТ.ua

Японское агентство R&I повысило прогноз рейтинга Украины до «стабильного» стр. 2

Вступил в силу закон, уточняющий процедуру госрегистрации права аренды земли стр. 3

Новости законодательства стр. 4-5

Обзор рынка недвижимости стр. 6-12



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ

Японское агентство R&I повысило прогноз рейтинга Украины до «стабильного»

Японское рейтинговое агентство R&I повысило прогноз рейтинга Украины «В+» с «негативного» до «стабильного». Такое решение вызвано стабилизацией политической ситуации в стране, заметной активизацией экономики и возобновлением сотрудничества с Международным валютным фондом (МВФ).

Решение агентства снизить в декабре 2009 года прогноз Украины до «негативного» было вызвано, в первую очередь, значительной дестабилизацией политической ситуации в стране, итогом чего стала неопределенность правительственной политики и отсрочка Международного валютного фонда в предоставлении очередного транша кредита с целью поддержания экономики.

«Ряд событий после президентских выборов в феврале 2010 года – избрание президентом Виктора Януковича, утверждение главы правительства Николая Азарова, а также формирование в Верховной Раде пропрезидентской коалиции, дал основание полагать о начале внутренней стабилизации в стране», - сообщает агентство.

В частности, R&I отмечает, что решение МВФ о предоставлении Украине стабилизационной кредитной линии на 15,15 млрд дол, а также получение страной первого транша в размере 1,89 млрд дол, из которых 1 млрд дол. планируется направить на финансирование бюджетного дефицита и 0,89 млрд дол - на формирование резервов Национального банка Украины, даст возможность уменьшить в краткосрочном периоде требования к финансированию госбюджета.

Кроме того, на фоне экономического восстановления в стране за счет увеличения объемов экспорта, основной

движущей силой которого стал рост спроса на металлопродукцию за рубежом, что является основой экспортной составляющей Украины, прогноз правительства и МВФ относительно роста ВВП Украины в текущем году составляет 3,7%.

Как позитивный фактор агентство также отмечает принятие Кабинетом министров Украины дополнительных мероприятий для ограничения дефицита бюджета на 2010 год, в соответствии с условиями МВФ при предоставлении Украине кредита, на уровне 6,5% ВВП.

Вместе с тем в ряде требований Фонда содержится условие относительно сокращения до 2012 года дефицита бюджета до 2,5%. Это, по мнению R&I, крайне тяжело реализовать и дает основания допустить: в случае его невыполнения Совет директоров МВФ примет решение о прекращении кредитования на неопределенный срок с ухудшением дальнейшей возможности финансирования.

В связи с этим рейтинговое агентство сохраняет контроль над планами и действиями правительства Украины относительно соблюдения условий МВФ.

Как сообщалось, ранее Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's повысило долгосрочный рейтинг Украины по обязательствам в иностранной валюте на один пункт - до «В+» с «В», в связи с принятием Международным валютным фондом (МВФ) новой кредитной программы для Киева. Долгосрочный рейтинг в национальной валюте повышен до «ВВ-» с «В», идет речь в сообщении агентства.

Одновременно долгосрочные суверенные рейтинги выведены из списка CreditWatch («рейтинги на пересмотре»), куда они были помещены 22 июля 2010 года, с позитивным прогнозом. S&P также подтвердило краткосрочные суверенные рейтинги Украи-

ны по обязательствам в иностранной и национальной валюте на уровне «В». Прогноз рейтингов - «стабильный».

Рейтинг по национальной шкале также повышен на одну ступень - до «uaAA-» с «uaA+». Оценка риска перевода и конвертации валюты была повышена до уровня «В+» в соответствии с суверенным рейтингом по обязательствам в иностранной валюте. Рейтинг ожидаемого уровня возмещения долга после дефолта подтвержден на уровне «4».

«Рейтинговое действие наступило следом за принятием исполнительным комитетом Международного валютного фонда решения о предоставлении Украине стабилизационного кредита (на 29 месяцев) в размере 15,15 млрд дол, что является надежной опорой политической стратегии правительства и дает Украине немедленный доступ приблизительно до 2 млрд дол», - отмечается в сообщении.

05.08.2010

Комерсант-Україна

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ



Sky Mall открыт

Теперь 27 августа 2010 года войдет в историю не только города Киева, да и украинской торговой индустрии. В пятницу, произошло открытие одного из самых огромных и дорогостоящих проектов торгового сектора – торгово-развлекательного центра «Sky mall». К тому же значимость этому проекту также придает, статус единственного в своем роде торгового центра такого масштаба введенного в эксплуатацию в этом году.



Торговая структура и наполнение ТРЦ «Скай молл». Количество магазинов приводит в огромнейший восторг. Еще до официального открытия второй очереди «Sky Mall», в торговом центре действовали такие известные бренды одежды и обуви как Mango, Zara, Benetton, Puma, Reebok. А уже в прошедшую пятницу к ним присоединились не менее знаменитые и полюбившейся покупателям марки LTb, Colin's, Sela, Telly Weijl, O'stin, OGGI, Naf Naf, Levi's, Kira Plastinina, Reserved, Berska, Ecco, Интертоп, Respect, Minelli, а также бутики аксессуаров и косметики Accessorize, Brocard. Есть и одежда для беременных женщин, и товары для детей, представлены магазинами Стиль мамы, Mothercare, Смик, передает строительный портал SocMart. Не забыли авторы проекта так же и о глаза своих покупателей, в торгово-развлекательном центре расположена «Люксоптика». Помимо перечисленных марок, в «Sky Mall» теперь можно сделать шопинг в магазинах New Yorker, Topshop, Massimo Dutti,

Oysho, New Look и детских Okaidi и Obaibi, что есть абсолютно эксклюзивным явлением, поскольку эти бренды больше нигде не представлены, как в торговых центрах города Киева, так и Украины. Кроме того, в ТРЦ «Sky Mall», Вы также сможете перекусить – различные кафешки, ресторанчики и суши-бар «Японахата», будут рады утолить Ваше чувство голода. Ну а если Вам нужно сделать плановые закупки продуктов или различной техники, смело направляйтесь в «Ашан» или «Comfy».

29.08.2010

SocMart

Вступил в силу закон, уточняющий процедуру госрегистрации права аренды земли

13 августа 2010 года, вступил в силу Закон № 2469-VI О внесении изменения в статью 20 Закона Украины Об аренде земли, определяющий момент наступления прав и обязанностей, исходящих из договора аренды земли. Согласно новой редакции, право аренды земельного участка возникает со дня государственной регистрации этого права согласно закону, который регулирует государственную регистрацию имущественных прав на недвижимое имущество и его ограничений.

Теперь четко определен момент наступления прав и обязанностей, исходящих из договора аренды земли.

«Также установлено, что срок осуществления регистрации договора аренды земли не должен превышать 14 дней с момента подачи соответствующего заявления, а плата за госрегистрацию аренды земли сельскохозяйственного назначения не может быть больше трех необлагаемых налогом минимумов доходов граждан (51 гривен)», - отмечается в материале.

13.08.2010

SV Development

Astra Property возведет ТЦ в Киеве и Запорожье

Киевская компания Astra Property, занимающаяся девелопментом, планирует начать возведение торгового центра в жилом массиве Троещина в Киеве.

Строительство должно начаться осенью текущего года. Согласно плану, это будет торговый комплекс районного значения в 26-м районе Троещины. Комплекс будет общей площадью порядка 47 тыс. квадратных метров. Из них в аренду будет отдано приблизительно 22 тыс. квадратных метров. Он также заявил, что на данный момент киевский девелопер Astra Property ведет переговоры с Европейским банком реконструкции и развития. Цель обсуждения – привлечение инвестиций для возведения данного торгового центра. Только после того, когда будут подписаны договора с якорными арендаторами будущего торгового центра, произойдет получение средств. «На сегодняшний день уже очень много ведущих торговых сетей, работающих в Украине, выразили интерес стать якорными арендаторами», - заявили представители компании-девелопера. Предполагается, что завершение строительства торгового центра состоится в 1-ом квартале 2012 года.

Кроме того ООО «Астра Проперти», намерена в этом году начать строительство второй очереди торгового центра City Mall в Запорожье. На данный момент на территории уже действуют «АШАН» и «Эпицентр», поэтому фактически вопрос якорей решен. Проектом второй очереди предусмотрено возведение галереи, общей площадью порядка 12 тыс. кв. метров. На данный момент не известна сумма инвестиций. Которые будут вложены в реализацию проекта.

23.08.2010

SocMart

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА



Member of European Business Association www.eba.com.ua
 Member of American Chamber of Commerce www.chamber.ua
 Member of ALFA International www.alfainternational.com
 Member of State Capital Group www.statecapitalgroup.org
 Member of Mackrell International www.mackrell.net

НАШ ЮРИДИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР
Arzinger 

Установление исключений при закупках за государственные средства

Кабинет Министров Украины Постановлением № 300 от 12.04.2010 внес изменения в Положение о закупке товаров, работ и услуг за государственный счёт и постановил, что нормы этого Положения не распространяются на закупку товаров, работ и услуг, связанных с подготовкой объектов инфраструктуры к проведению в Украине финальной части чемпионата Европы 2012 года по футболу, а именно на осуществление следующих закупок:

- строительство новых и реконструкция действующих стадионов для проведения в Украине матчей финальной части чемпионата Европы 2012 года по футболу;
- строительство новых, реконструкция и дооснащение действующих тренировочных баз для обеспечения тренировок команд – участниц чемпионата;
- проектирование, строительство, реконструкция и ремонт аэропортов;
- строительство, реконструкция, капитальный ремонт согласно европейским стандартам автомобильных дорог общественного пользования (междугородное сообщение);
- создание современных систем для обеспечения оказания услуг общественного транспорта вокруг городов Киева, Донецка, Львова, Харькова и осуществления контроля безопасности на дорогах, ведущих к стадионам.

Новшества Закона о госбюджете относительно выплаты дивидендов

В соответствии с принятым 27.04.2010 года

Верховной Радой Украины Законом «О Государственном бюджете Украины на 2010 год» все акционерные общества (независимо от формы собственности) в 2010 году обязаны выплатить дивиденды с чистой прибыли отчетного года и/или нераспределенной прибыли в размере не менее 30%. Таким образом, при принятии решения о выплате дивидендов, возможно только увеличить размер дивидендов по сравнению с указанным минимальным размером, но никак не уменьшить его.

Данная норма вступит в силу с момента опубликования закона.

Согласно действующему законодательству очередное общее собрание должно быть проведено в акционерном обществе не позднее 30 апреля года, следующего за отчетным. Таким образом, для большинства акционерных обществ, которые уже провели собрания и приняли решения о выплате дивидендов в меньшем размере, это нововведение не будет иметь значения (как и для акционеров, заинтересованных в таких выплатах).

В общем, установление обязательного размера выплаты дивидендов с одной стороны может иметь негативное влияние на деятельность общества и его дальнейшее интенсивное развитие (учитывая, что планирование хозяйственной деятельности происходит не за месяц-два, да и внесение изменений в планы далеко не всегда является уместным). С другой стороны, таким образом происходит защита прав акционеров, в том числе - миноритарных, которые не имеют особых «рычагов давления» на деятельность общества.

Поэтому, установление обязательности выплаты дивидендов может сделать акции миноритариев более привлекательными, что будет способствовать определенному развитию фондового рынка (но не в нашем случае – когда обязательность выплаты дивидендов устанавливается почти в мае те-

кущего года, да и то только на этот год).

Изменения относительно регулирования иностранных инвестиций

Верховная Рада Украины 27 апреля 2010 года приняла закон, предусматривающий отмену обязательной регистрации иностранных инвестиций и отмену ограничений относительно досрочного погашения кредитов и займов перед нерезидентами.

Как известно, осенью 2009 года вступили в силу изменения, согласно которым до 1 января 2011 года все инвестиции в Украину должны осуществляться с обязательным переводом в гривну и использованием инвестиционных счетов, а регистрация иностранных инвестиций стала обязательной, в том числе – для выплаты дивидендов или возврата инвестиции; также был введен запрет на досрочное погашение кредитов и займов, полученных от нерезидентов (а такие займы зачастую являются основным средством финансирования деятельности иностранных инвесторов в Украине). Указанные изменения были одними из мер противодействия финансовому кризису в Украине, но на практике оказали существенное негативное влияние на и без того низкую активность иностранных инвесторов, создав им дополнительные препятствия для ведения бизнеса в Украине. Указанные изменения еще раз продемонстрировали, что «правила» могут меняться и во время «игры»...

Поэтому принятие закона, отменяющего вышеуказанные ограничительные нормы для иностранных инвесторов, должно позитивно повлиять на повышение инвестиционной привлекательности Украины.

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА



Обеспечение своевременной выдачи разрешительных документов в строительстве

Минрегионстрой приказом от 31.03.2010 N 114 обязал Госархстройинспекцию обеспечить беспрекословное соблюдение сроков рассмотрения поданных документов и принятия решений о:

- выдаче разрешения на осуществление подготовительных и строительных работ или отказа в его выдаче, утвержденных постановлением КМУ от 30.09.2009 N 1104 «Некоторые во-

просы выдачи разрешений на осуществление подготовительных и строительных работ»;

- принятие в эксплуатацию законченных строительством объектов и выдачи сертификата соответствия, утвержденных постановлением КМУ от 08.10.2008 N 923 «О порядке принятия в эксплуатацию законченных строительством объектов».

По истечению нормативного срока заявитель обязательно должен быть уведомлен о в случае принятия решения об отказе в:

- выдаче разрешений на осуществление подготовительных и строительных

работ – в течение 5 рабочих дней;

- выдаче сертификата соответствия - в течение 2 рабочих дней.

Кроме того, Минрегионстрой запретил ГП «Укргосстройэкспертиза» и его местным подразделениям нарушать сроки проведения комплексной государственной экспертизы.



Arzinger Head Office

Business Centre Eurasia; 75, Zhylyanska Str., 5th Floor; 01032, Kyiv, Ukraine; Tel.: +38 (044) 390 55 33; Fax: +38 (044) 390 55 40

Lviv Office

6, Generala Chuprynyk Str., 1st Floor; 79013, Lviv, Ukraine; Tel.: +38 (032) 242 96 96; Fax: +38 (032) 242 96 95

www.arzinger.ua



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

г. Киев

По итогам месяца стоит отметить позитивную динамику в сфере аренды коммерческой недвижимости Киева. Эксперты связывают подорожание аренды с улучшением экономической ситуации в стране и некоторым ростом спроса на офисные помещения.

Есть еще одна причина роста ставок - низкие объемы нового предложения офисных помещений за первое полугодие повлияли на снижение уровня вакантности, в результате чего влияние арендаторов на рынок уменьшилось. Динамика увеличения аренды составляет 1,8% на торговые помещения и 3,7% - на офисные.

На рынке жилой недвижимости в конце месяца индекс стоимости практически не менялся, но по результатам месяца упал на 1,8%. По мнению аналитиков это произошло в результате возвращения продавцов, временно снявших с продажи свои объекты в начале лета. Многие из них продублировали прежние объявления с ценами апреля-мая. Очевидно полагая, что сначала необходимо изучить нынешнюю рыночную ситуацию, а уж затем корректировать цены. Уровень деловой активности был низким. Если судить по сделкам в сегменте продажа квартир, то рынок фактически спал. Если же судить по количеству звонков и просмотров, то можно говорить об оживлении рынка.

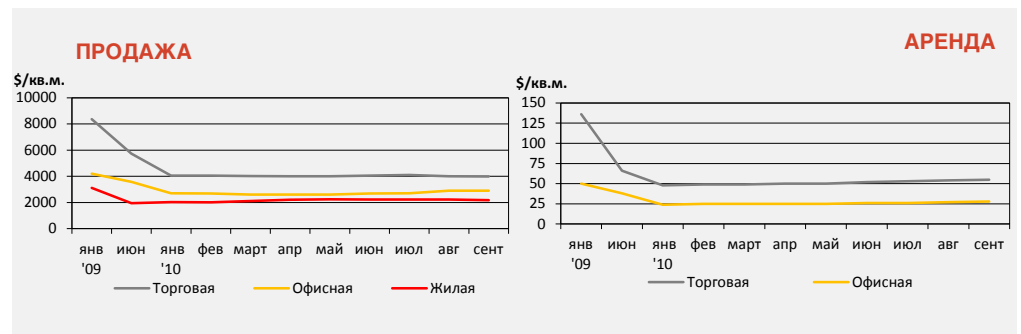
На загородном рынке недвижимости Киевского региона цена на пригородные дома снизилась на 0,7%, а на земельные участки - на 1,2%.

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

г. Киев (в среднем)

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.08.10	01.09.10
Продажа		
Торговая	4 000	3 990
Офисная	2 900	2 900
Жилая	2 220	2 178
Аренда		
Торговая	54	55
Офисная	27	28

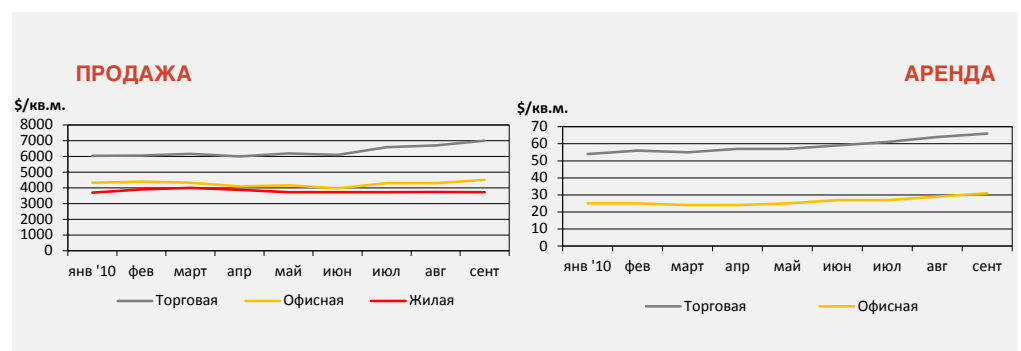
Годовой график динамики цен



Центр

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.08.10	01.09.10
Продажа		
Торговая	6 700	7 000
Офисная	4 298	4 500
Жилая	3 735	3 730
Аренда		
Торговая	64	66
Офисная	29	31

Годовой график динамики цен



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

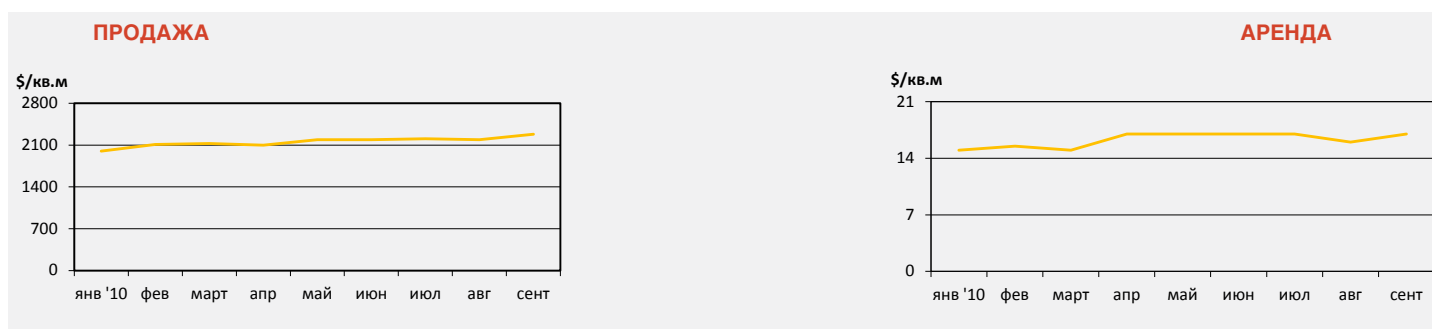


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Восточный Киев (Соломенка)

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.08.10	01.09.10
Продажа		
Офисная	2 190	2 283
Аренда		
Офисная	16	17

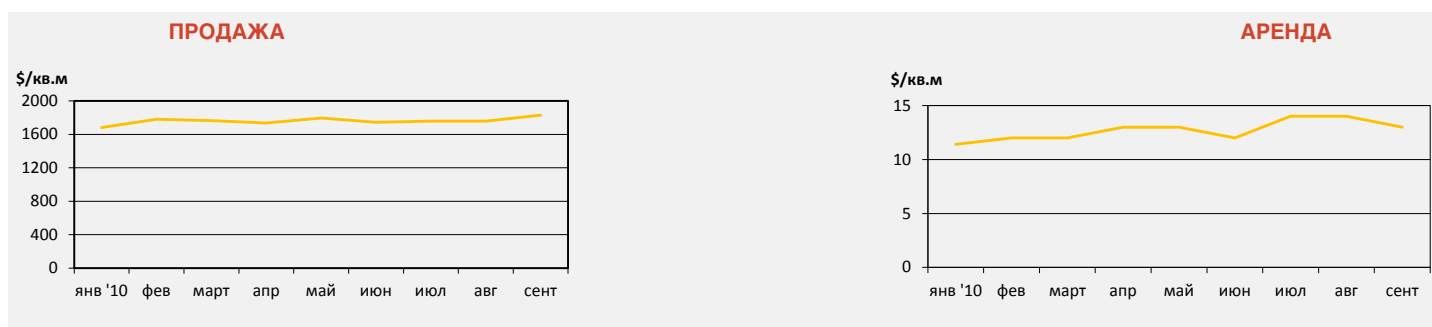
Годовой график динамики цен



Западный Киев (Святошино)

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.08.10	01.09.10
Продажа		
Офисная	1 759	1 829
Аренда		
Офисная	14	13

Годовой график динамики цен





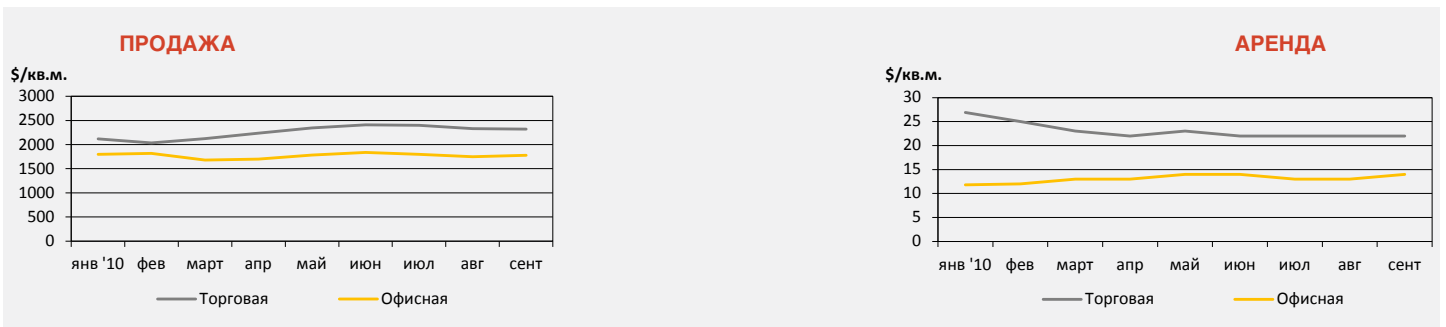
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

ЛЕВЫЙ БЕРЕГ

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.08.10	01.09.10
Продажа		
Торговая	2 328	2 320
Офисная	1 750	1 778
Аренда		
Торговая	22	22
Офисная	13	14

Годовой график динамики цен



Киевская область

Вид недвижимости	Цена, \$	
	01.08.10	01.09.10
Продажа		
Коттеджная, кв.м	968	961
Земельные участки, сот.	3 981	3 933

Годовой график динамики цен



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

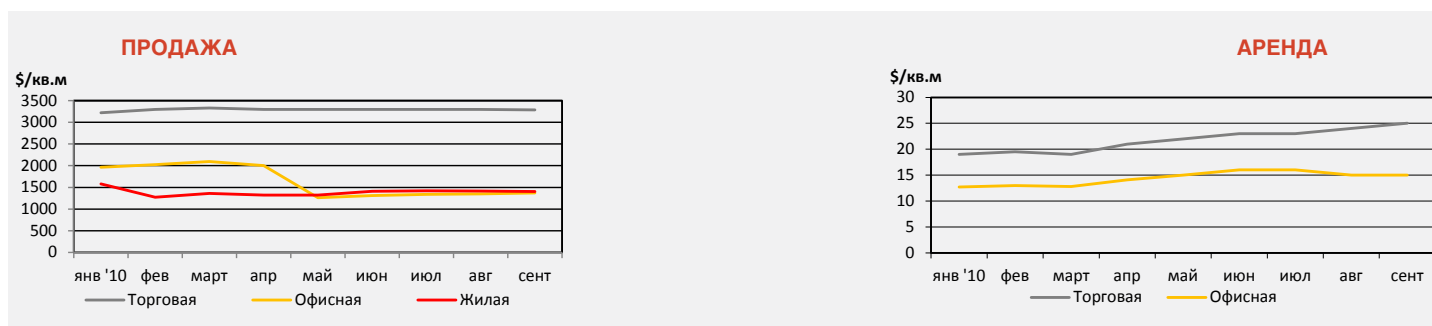


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости
Регионы Украины

г. Львов

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.08.10	01.09.10
Продажа		
Торговая	3 300	3 290
Офисная	1 350	1 370
Жилая	1 416	1 406
Аренда		
Торговая	24	25
Офисная	15	15

Годовой график динамики цен



г. Днепропетровск

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.08.10	01.09.10
Продажа		
Торговая	2 100	2 012
Офисная	1 536	1 450
Жилая	1 131	1 126
Земля	2 636	2 572
Аренда		
Торговая	23	24
Офисная	9	9

Годовой график динамики цен





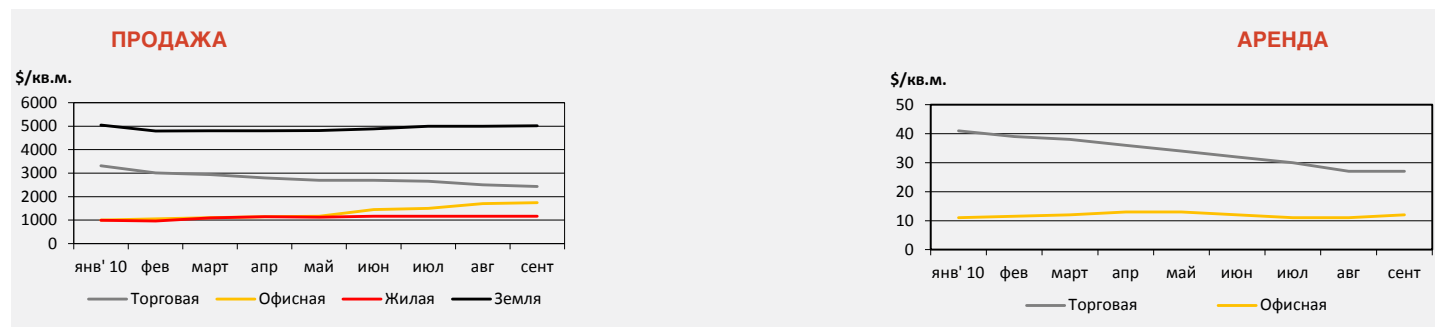
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

г. Донецк

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.08.10	01.09.10
Продажа		
Торговая	2 500	2 430
Офисная	1 700	1 740
Жилая	1 164	1 162
Земля	4 993	5 019
Аренда		
Торговая	27	27
Офисная	11	12

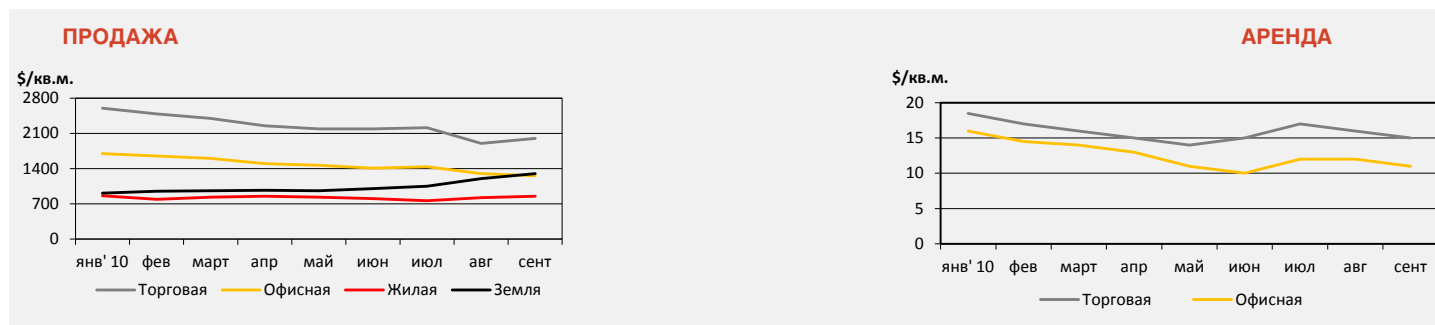
Годовой график динамики цен



г. Запорожье

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.08.10	01.09.10
Продажа		
Торговая	1 900	2 000
Офисная	1 300	1 259
Жилая	824	853
Земля	1 200	1 300
Аренда		
Торговая	16	15
Офисная	12	11

Годовой график динамики цен



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

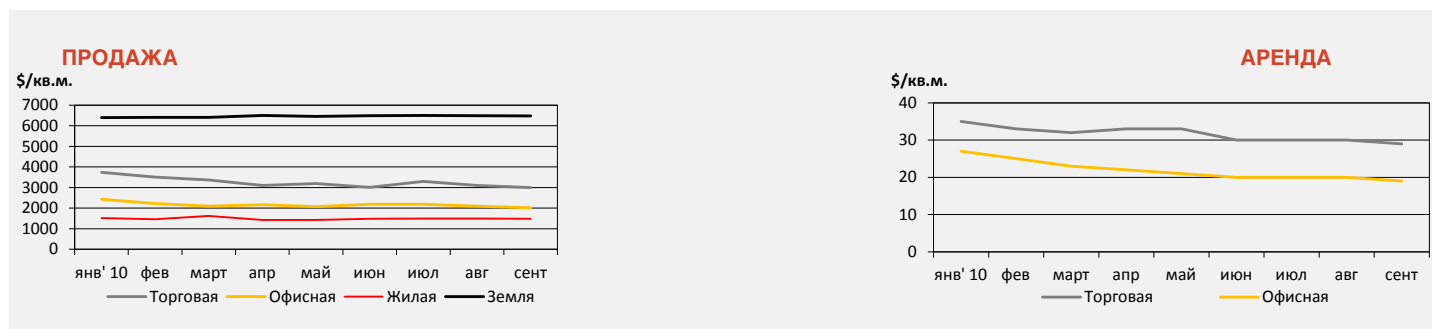


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости
Регионы Украины

г. Одесса

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.08.10	01.09.10
Продажа		
Торговая	3 100	3 000
Офисная	2 100	2 012
Жилая	1 493	1 486
Земля	6 493	6 475
Аренда		
Торговая	30	29
Офисная	20	19

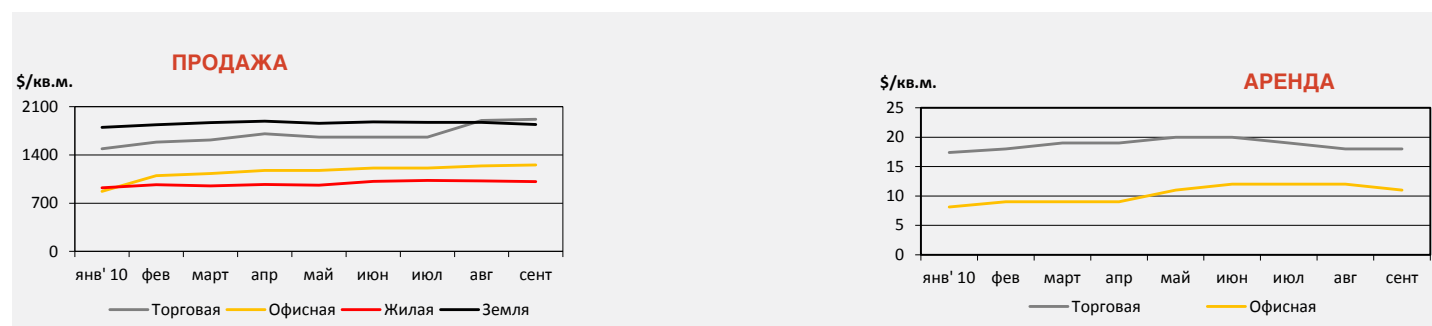
Годовой график динамики цен



г. Харьков

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.08.10	01.09.10
Продажа		
Торговая	1 900	1 916
Офисная	1 240	1 254
Жилая	1 023	1 014
Земля	1 873	1 843
Аренда		
Торговая	18	18
Офисная	12	11

Годовой график динамики цен



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

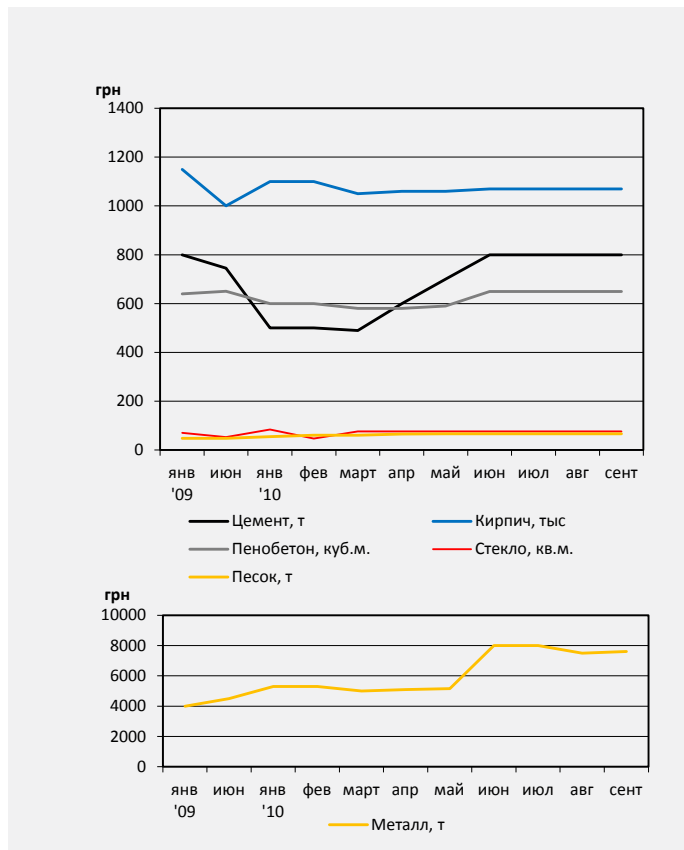


Динамика изменения стоимости продажи строительных материалов

Наименование	Цена, грн	
	01.08.10	01.09.10
Цемент, т	800.0	800.0
Кирпич, тыс.	1 070	1 070
Пенобетон, куб.м.	649.0	649.0
Стекло, кв.м.	76.0	76.0
Песок, т	66.0	66.0
Металл, т	7 500	7 600



Годовой график динамики цен



КОНТАКТЫ

01133, Украина, г. Киев,
бул. Леси Украинки, 9
Телефон: +38 044 585 10 80
Факс: +38 044 585 10 79
E-mail: inbox@unidevelop.com

Стецкив Юрий Олегович

Финансовый директор
Телефон: +38 044 585 10 82
E-mail: stetskiv@unidevelop.com

Иваниш Ольга Андреевна

Помошник финансового директора
Телефон: +38 044 585 10 82
E-mail: o.ivanish@unidevelop.com

Возняк Вита Васильевна

Ведущий аналитик рынка недвижимости
Телефон: +38 044 585 10 80
E-mail: voznjak@unidevelop.com



UNIVERSAL
DEVELOPMENT
CONSTRUCTION
H O L D I N G



При анализе статистических данных бюллетня была использована информация на таких интернет сайтах: SvDevelopment.com, Realty.ua, Domik.net, Kansas.ua, Aviso.ua, Agent.ua и др.