

БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

КИЕВА И РЕГИОНОВ УКРАИНЫ

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ



Рынок элитного жилья Киева: тенденции и прогнозы

Несмотря на невысокие объемы продаж в течение 2010 года, интерес девелоперов к развитию элитных жилых проектов постоянно растет - анонсирован ряд новых объектов, а также начато строительство вторых очередей знаковых Киевских элитных проектов.

Девелоперы начали развитие новых форматов элитного жилья - доходных домов. Таковы результаты аналитического отчета компании Knight Frank LLC Ukraine.

Тенденции

Общий объем первичного рынка элитной недвижимости сохранился на уровне второго полугодия 2010 – продажи в строящихся объектах не открывались.

Ряд девелоперов изменили концепции своих жилых проектов, учитывая особенности текущего спроса.

Преимуществом пользуются квартиры большой площади – свыше 300-400 кв. м. А также активный спрос сосредоточен в сегменте квартир площадью 150-200 кв. м.

По состоянию на конец сентября 2010 г. в сегменте элитной недвижимости ведется строительство 11 объектов, из них продажи осуществляются в 8 комплексах. Также, первичные продажи квартир продолжаются в 5 сданных в эксплуатацию жилых комплексах ("Альпийский", "Диамант", "Клубный дом на Десятинной", "Клубный дом на Глазунова", "Residence M27").

Спрос

Несмотря на невысокий спрос цены на элитные объекты, по-прежнему, растут по мере готовности объектов. В ряде завершенных жилых комплексов цены остаются завышенными с точки зрения потенциальных покупателей, которые приобретают жилье для собственного проживания. Поэтому, их требования к качественным характеристикам объектов стали намного выше. Люди больше внимания обращают на качество инженерии и индивидуальные характеристики дома, отказываясь от излишней инфраструктуры.

Этот фактор оказывает существенное влияние на спрос – высокие абсолютные цены объектов снижают их конкурентоспособность по сравнению с предложениями вторичного рынка, где предлагаются квартиры меньшей площади с отделкой.

Прогнозы

До конца 2010 года – в начале 2011 сегмент элитного жилья будет демонстрировать стабильность – девелоперы предпочитают держать объявленные цены, чем идти на открытые акции или скидки покупателям. Ценовые колебания средних цен в сегменте возможны в случае пополнения предложения рынка новыми объектами, где будут открыты продажи. Цены же в большинстве объектов, наиболее вероятно, останутся на уровне сентября 2010 года.

Meget.kiev.ua

15.11.2010

Building Media Group
запустила портал
domnayedem.com

стр. 2

В Борисполе к Евро-2012
будет построен
многоуровневый паркинг

стр. 3

Новости
законодательства

стр. 4

Обзор рынка
недвижимости

стр. 5-12



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ

Кабмин принял проект закона «О регулировании градостроительной деятельности»

На заседании Кабинета министров Украины 29 ноября 2010 г. был одобрен проект закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности», сообщили в пресс-службе Министерства регионального развития и строительства.



Проектом предусматривается усовершенствование разрешительной системы в строительстве путем уменьшения количества разрешительных и согласительных процедур, сокращение времени их прохождения и перечень необходимых документов, внедрение принципов молчаливого согласия, единого окна и организационного единства, что позволит адаптировать регуляторную политику Украины к европейским стандартам, обеспечить благоприятные условия для ведения бизнеса, развития строительной и смежных отраслей.

Кроме того, законом внедряется понятие единого градостроительного кадастра, который будет в широком доступе и позволит местным советам контролировать процесс, внедряется понятие зонинга. Особое место в законе отводится генеральным планам развития городов. При этом генпланы, которые уже есть в городах и населенных пунктах, не отбрасываются, а учитываются и дорабатываются.

Таким образом генеральные планы населенных пунктов становятся градостроительной основой.

Building.ua

30.11.2010

Building Media Group запустила портал domnaydem.com

Building Media Group запустила новый Интернет-проект – современный потребительский гид по рынку недвижимости Украины и зарубежным странам. Новый медиа-продукт компании станет наиболее полезным и удобным для пользователя – покупателя квартиры, коттеджа.

Портал domnaydem.com не имеет аналогов на украинском рынке. На портале создана еженедельно обновляемая база объектов. База данных также включает наиболее полную, объективную информацию о застройщиках, девелоперах, агентствах недвижимости. Высокая usability интерфейса, современный дизайн, социальная составляющая, интерактив, сгенерированный пользователями – обсуждения, мнения, оценки, форумы, рекомендации, фотографии и т.д., сделают портал domnaydem.com максимально полезным для покупателей и арендаторов жилья.

Building.ua

03.11.2010

В Борисполе к Евро-2012 будет построен многоуровневый паркинг

В международном аэропорту «Борисполь» к Евро-2012 откроют многоуровневый паркинг одновременно с введением в эксплуатацию терминала D. Об этом сообщил заместитель начальника департамента ГАИ МВД Украины Сергей Будник.

По словам С.Будника, строительство паркинга, а также стоянок, которые будут расположены около соответствующих терминалов, предвидено проектом реконструкции международного аэропорта. Также господин Будник отметил, что вопрос с парковками изучается во всех аэропортах принимающих городов.

Building.ua

17.11.2010

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ



Leroy Merlin купила ТЦ в Киеве

Компания «Леруа Мерлен» (Leroy Merlin), одна из крупнейших европейских сетей магазинов «сделай сам», приобрела ООО «Бриколяж Украина», украинскую компанию, которой принадлежит торговый центр в Киеве по адресу ул. Полярная, 17А, где и был открыт первый строительный гипермаркет «Леруа Мерлен» в Украине, сообщила компания DLA Piper, выступившая консультантом сделки.



Согласно пресс-релизу компании, сделка была структурирована через приобретение долей ООО «Бриколяж Украина» и проходила в несколько этапов.

«Успех этой значительной транзакции подтверждает, что украинские и международные стандарты ведения бизнеса постепенно сближаются, и что украинский сектор ритейла начал оживать после экономического кризиса».

Building.ua
29.11.2010

Reynaers Aluminium планирует инвестировать в логистический комплекс

Компания Reynaers Aluminium планирует до 2015 года инвестировать 3 миллиона евро в развитие собствен-

ного логистического комплекса в Броварском районе Киевской области.

Производственный комплекс, состоящий из логистического центра, покрасочной и изоляционной линий, а также тренингового центра, был запущен в январе 2010 года. Общая площадь комплекса составляет 10 000 кв.м. Он состоит из помещения склада (7000 кв.м), линии изоляции, учебного цеха, завода порошковой покраски и офисных помещений.

Commercial property
29.11.2010

во-офисных помещений – 600 кв.м, площадь подземного паркинга – 1400 кв.м.

Commercial property
29.11.2010

«Т.М.М.» ввела в эксплуатацию ЖК «Авиатор» в Киеве

Компания «Т.М.М.» (Киев) ввела в эксплуатацию жилой комплекс «Авиатор», расположенный по проспекту Комарова, 26 в Киеве.

Жилой комплекс «Авиатор» состоит из двух сблокированных 22-этажных жилых секций с одноуровневым подземным паркингом.



Общая площадь жилого комплекса «Авиатор» составляет 23 000 кв.м, в том числе: общая площадь 189 квартир – 14 200 кв.м, площадь торго-

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

Новая классификация видов целевого назначения земли

Государственный комитет Украины по земельным ресурсам принял Приказ «Об утверждении Классификации видов целевого назначения земли» от 23.07.2010 г. № 548, который вступает в силу через три месяца со дня его официального опубликования.

С целью обеспечения учета земельных участков за видами их целевого назначения в государственном земельном кадастре, Государственный комитет Украины по земельным ресурсам утвердил Классификацию видов целевого назначения земли. Данным документом определено разделение земли на отдельные виды целевого назначения, которые характеризуются собственным правовым режимом, экосистемными функциями, видом хозяйственной деятельности, типами застройки, типами особо ценных объектов.

Классификация должна применяться органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, предприятиями, учреждениями для ведения учета земли и формирования отчетности из земельных ресурсов.

Правила валютных операций для гаранта или поручителя

15.11.2010 г. Национальный банк Украины (НБУ) выпустил письмо № 13-210/5939-20044, которым разъяснил некоторые моменты осуществления

валютных операций резидентом – гарантом/поручителем.

Указанное письмо содержит следующую позицию НБУ:

- украинский банк может осуществлять платеж в иностранной валюте в пользу нерезидента Украины кредитора как за рубежом так и внутри Украины во исполнение своих обязательств перед таким нерезидентом по гарантии/договору поручительства на основании банковской лицензии и письменного разрешения НБУ. Получение индивидуальной лицензии НБУ в таком случае не требуется;
- украинское юридическое лицо, имеющее статус финансового учреждения, может осуществлять платеж в иностранной валюте в пользу нерезидента Украины-кредитора за рубежом во исполнение своих обязательств перед таким нерезидентом по гарантии/договору поручительства на основании генеральной лицензии НБУ. Для осуществления такого платежа в Украине необходимо получение индивидуальной лицензии НБУ;
- украинское юридическое лицо, не имеющее статуса финансового учреждения, может осуществлять платеж в иностранной валюте в пользу нерезидента Украины-кредитора как за рубежом так и внутри Украины во исполнение своих обязательств перед таким нерезидентом по договору поручительства исключительно на основании индивидуальной лицензии НБУ.

Налоговый кодекс

18.11.2010 г. Верховная Рада Украины приняла Налоговый кодекс. Докумен-

том предусмотрено ряд новшеств в сфере налогообложения.

Так, Налоговым кодексом изменены пороговые показатели для физических лиц – субъектов предпринимательства, дающие право на применение упрощенной системы налогообложения. После вступления в силу кодекса, право на уплату единого налога будут иметь физические лица, имеющие доход на уровне 300 тысяч гривен без использования кассового аппарата и 600 тысяч гривен для тех, кто работает с кассовым аппаратом. Ряд видов деятельности, такие как розничная торговля через Интернет, консалтинговые услуги, деятельность страховых агентов и операции с недвижимостью исключаются из упрощенной системы налогообложения.

Кроме того, предусмотрено поэтапное снижение налога на прибыль предприятий с 25% до 16%, а также снижение НДС с 20% до 17%. В частности, с 1 января 2011 года ставка налога на прибыль составит 23%, с 1 января 2012 года - 21%, с 1 января 2013 года - 19%, с 1 января по 31 декабря 2014 года - 16%.

Предусмотрен также налог на недвижимость, который будет введен в действие с 2012 года. Таким налогом будут облагаться квартиры, начиная от 120 кв. метров, и жилые дома площадью от 250 кв. метров.

Документ состоит из 19 разделов и 340 статей. Тем же голосованием парламент одобрил изменения в ряд законов в связи с принятием Налогового кодекса, которые будут оформлены отдельным законом.

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

West Ukrainian Branch

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

South Ukrainian Branch

Pokrovsky Business Centre, 33, Zhukovskogo st., 6th floor, office 601, 65045, Odesa, Ukraine, tel / fax: +38 048 711 74 74

www.arzinger.ua

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



г. Киев

Ближе к Новому году активность на рынке недвижимости начинает спадать. Все готовятся к празднику. Соответственно количество предложений в секторе аренды коммерческой недвижимости регионов Украины значительно сократилось. Этот показатель повлиял на повышение арендной ставки.

Что же касается жилого сектора, то здесь наблюдается немного другая ситуация. На продажу появилось больше вариантов, чем в прошлом месяце. Это связано с тем, что неизвестна тенденция ценовой политики в следующем году, прогнозы аналитических компаний разные. Цены по прежнему падают. Это касается как регионов Украины, так и Киева. Таким образом на рынке жилой недвижимости Киева спад составляет 2%.

На коммерческом рынке недвижимости Киева арендные ставки в торговых центрах выходят постепенно на докризисный уровень. Активность арендаторов в сегменте торговых помещений повышается, доля свободных помещений постепенно снижается и не превышает 2-2,5%. Наибольшая вакантность (этим сформирован показательный уровень - до 2,5%)

наблюдается в неудачных с точки зрения концепции и имеющих недостатки месторасположения торговых объектах. В некоторых успешных ТЦР (Караван, Глобус, Dream Town) наполняемость равна 100%. Спрос на торговую недвижимость демонстрирует позитивную динамику в связи с расширением функционирующих на рынке украинских и зарубежных ритейлеров. Наблюдаются тенденции выхода на рынок новых торговых операторов. Так, в ноябре наблюдается повышение арендной ставки на торговые помещения на 1,8%.

В сегменте офисной недвижимости спрос и далее проявляют международные компании уже присутствующие на рынке, причем среди них доминируют производственные компании и компании, предоставляющие бизнес услуги. Наиболее востребованными являются помещения от 300 до 1 500 кв. м, но сниженная и стабильная ставка стимулирует компании к рассмотрению аренды больших блоков. Несмотря на повышение активности компаний сделки аренды по прежнему представляют собой переезды или переподписание договоров. В области продаж коммерческой недвижимости цены остались практически на том же уровне.

На загородном рынке недвижимости Киевского региона в ноябре наблюдается незначительный спад цен : пригородные дома - на 0,3%, земельные участки - на 0,5%.



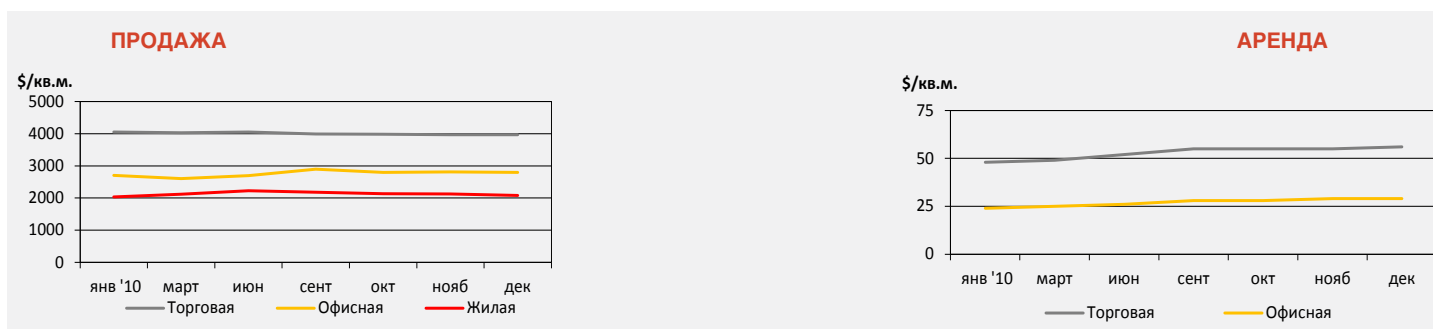
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

г. КИЕВ (в СРЕДНЕМ)

| Вид недвижимости | Цена, \$/1 кв.м. | |
|------------------|------------------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Продажа | | |
| Торговая | 3 970 | 3 970 |
| Офисная | 2 809 | 2 800 |
| Жилая | 2 126 | 2 077 |
| Аренда | | |
| Торговая | 55 | 56 |
| Офисная | 29 | 29 |

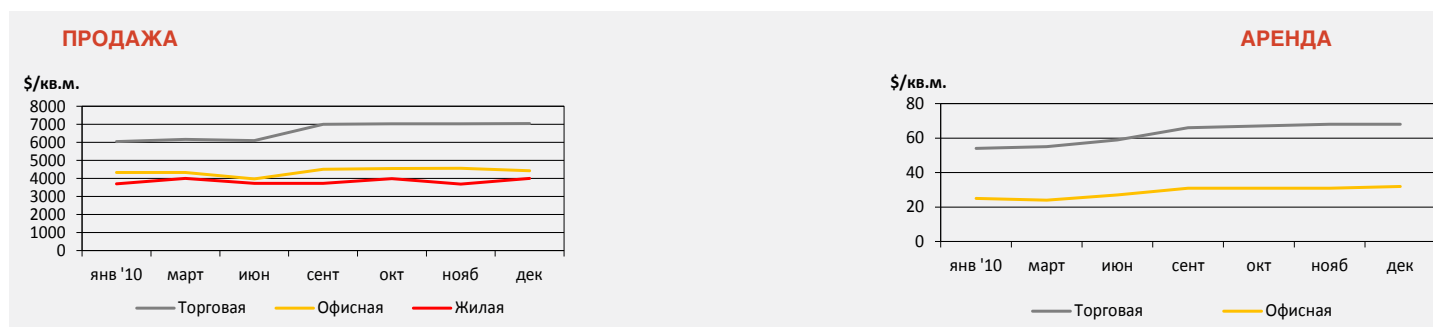
Годовой график динамики цен



Центр

| Вид недвижимости | Цена, \$/1 кв.м. | |
|------------------|------------------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Продажа | | |
| Торговая | 7 035 | 7 040 |
| Офисная | 4 555 | 4 418 |
| Жилая | 3 690 | 4 000 |
| Аренда | | |
| Торговая | 68 | 68 |
| Офисная | 31 | 32 |

Годовой график динамики цен



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

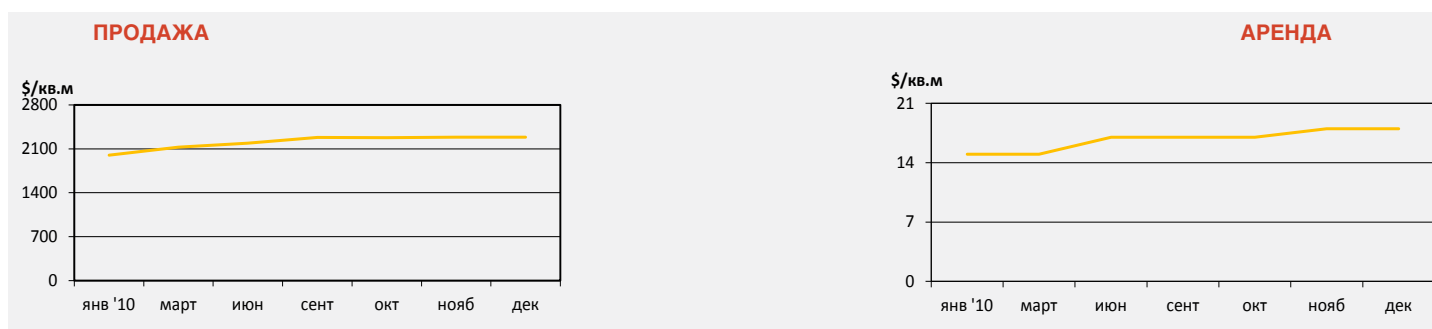


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Восточный Киев (Соломенка)

| Вид недвижимости | Цена, \$/1 кв.м. | |
|------------------|------------------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Продажа | | |
| Офисная | 2 286 | 2 288 |
| Аренда | | |
| Офисная | 18 | 18 |

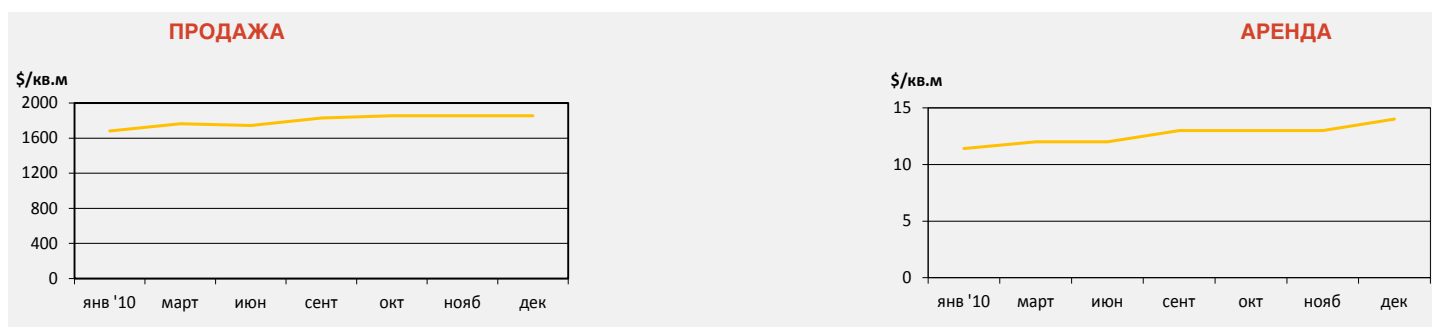
Годовой график динамики цен



Западный Киев (Святошино)

| Вид недвижимости | Цена, \$/1 кв.м. | |
|------------------|------------------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Продажа | | |
| Офисная | 1 855 | 1 855 |
| Аренда | | |
| Офисная | 13 | 14 |

Годовой график динамики цен





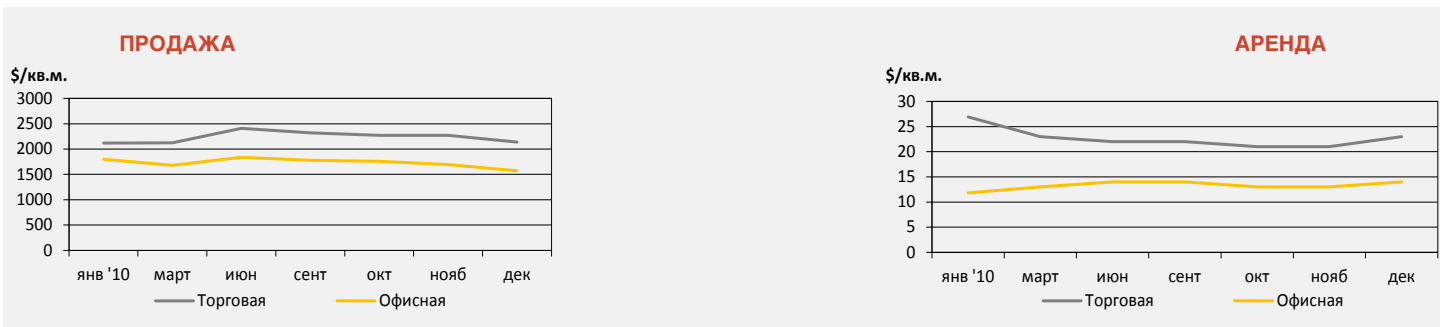
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

ЛЕВЫЙ БЕРЕГ

| Вид недвижимости | Цена, \$/1 кв.м. | |
|------------------|------------------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Продажа | | |
| Торговая | 2 270 | 2 137 |
| Офисная | 1 697 | 1 573 |
| Аренда | | |
| Торговая | 21 | 23 |
| Офисная | 13 | 14 |

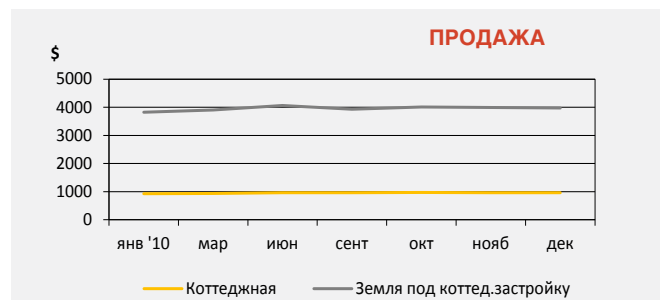
Годовой график динамики цен



Киевская область

| Вид недвижимости | Цена, \$ | |
|-------------------------|----------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Продажа | | |
| Коттеджная, кв.м | 967 | 964 |
| Земельные участки, сот. | 3 993 | 3 974 |

Годовой график динамики цен



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

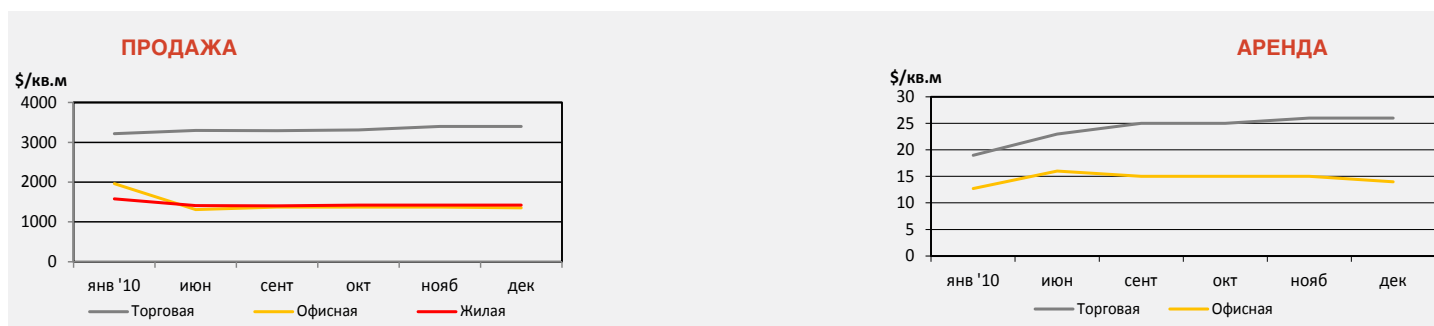


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости
Регионы Украины

г. Львов

| Вид недвижимости | Цена, \$/1 кв.м. | |
|------------------|------------------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Продажа | | |
| Торговая | 3 402 | 3 398 |
| Офисная | 1 375 | 1 352 |
| Жилая | 1 425 | 1 424 |
| Аренда | | |
| Торговая | 26 | 26 |
| Офисная | 15 | 14 |

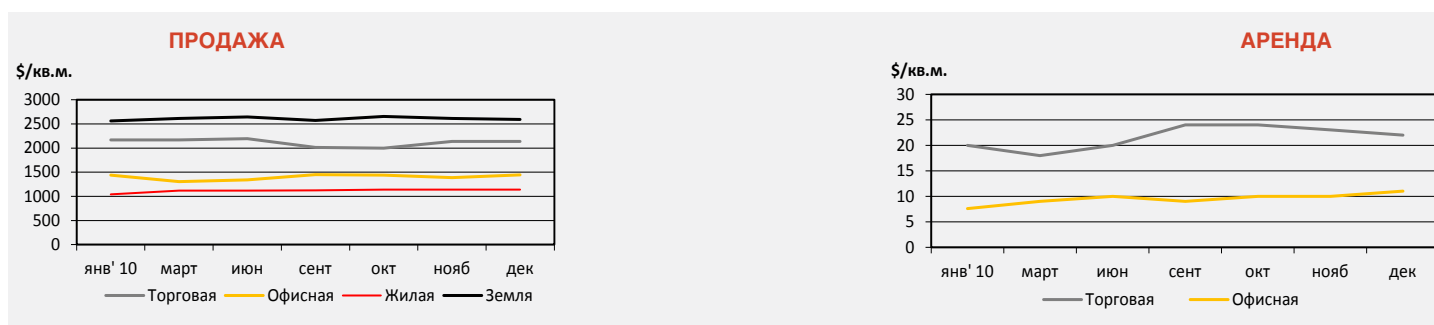
Годовой график динамики цен



г. Днепропетровск

| Вид недвижимости | Цена, \$/1 кв.м. | |
|------------------|------------------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Продажа | | |
| Торговая | 2 139 | 2 139 |
| Офисная | 1 388 | 1 443 |
| Жилая | 1 141 | 1 138 |
| Земля | 2 612 | 2 595 |
| Аренда | | |
| Торговая | 23 | 22 |
| Офисная | 10 | 11 |

Годовой график динамики цен





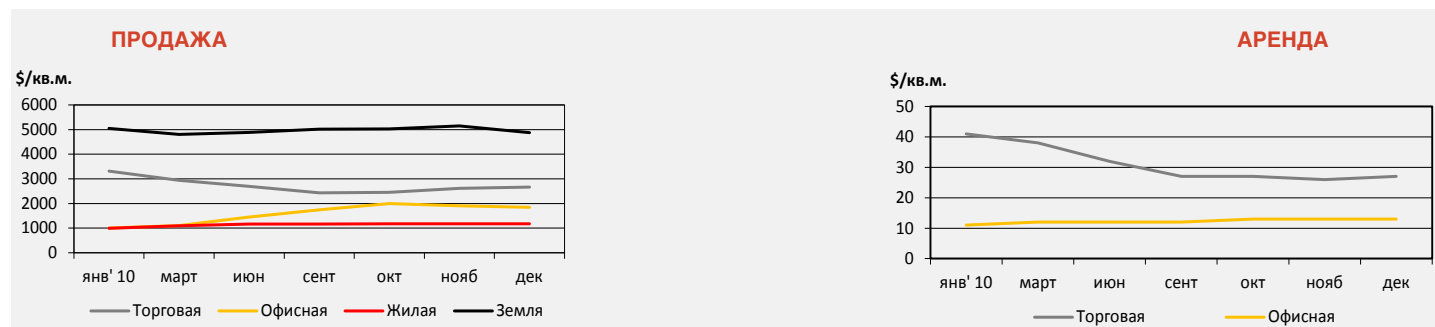
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

г. Донецк

| Вид недвижимости | Цена, \$/1 кв.м. | |
|------------------|------------------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Продажа | | |
| Торговая | 2 610 | 2 662 |
| Офисная | 1 900 | 1 843 |
| Жилая | 1 174 | 1 171 |
| Земля | 5 148 | 4 879 |
| Аренда | | |
| Торговая | 26 | 27 |
| Офисная | 13 | 13 |

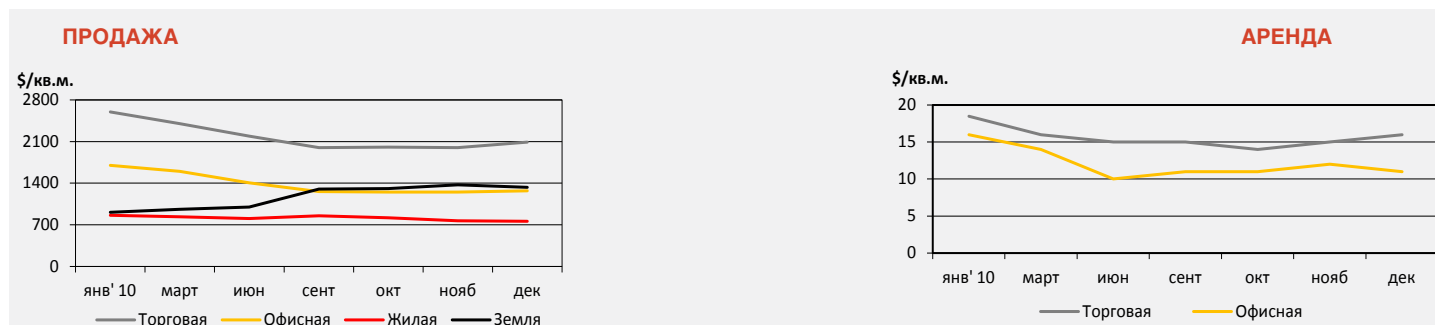
Годовой график динамики цен



г. Запорожье

| Вид недвижимости | Цена, \$/1 кв.м. | |
|------------------|------------------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Продажа | | |
| Торговая | 2 000 | 2 090 |
| Офисная | 1 250 | 1 270 |
| Жилая | 767 | 758 |
| Земля | 1 374 | 1 332 |
| Аренда | | |
| Торговая | 15 | 16 |
| Офисная | 12 | 11 |

Годовой график динамики цен



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

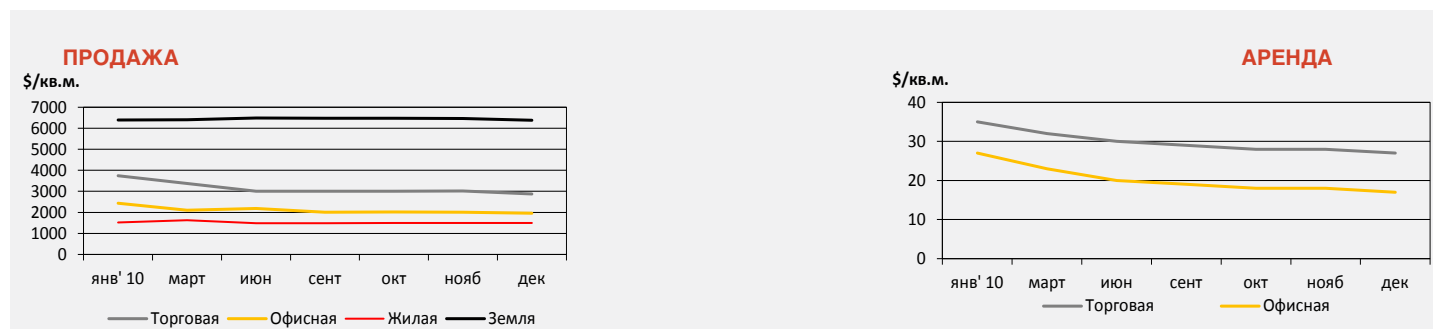


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости
Регионы Украины

г. Одесса

| Вид недвижимости | Цена, \$/1 кв.м. | |
|------------------|------------------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Продажа | | |
| Торговая | 3 020 | 2 869 |
| Офисная | 2 012 | 1 956 |
| Жилая | 1 500 | 1 500 |
| Земля | 6 463 | 6 386 |
| Аренда | | |
| Торговая | 28 | 27 |
| Офисная | 18 | 17 |

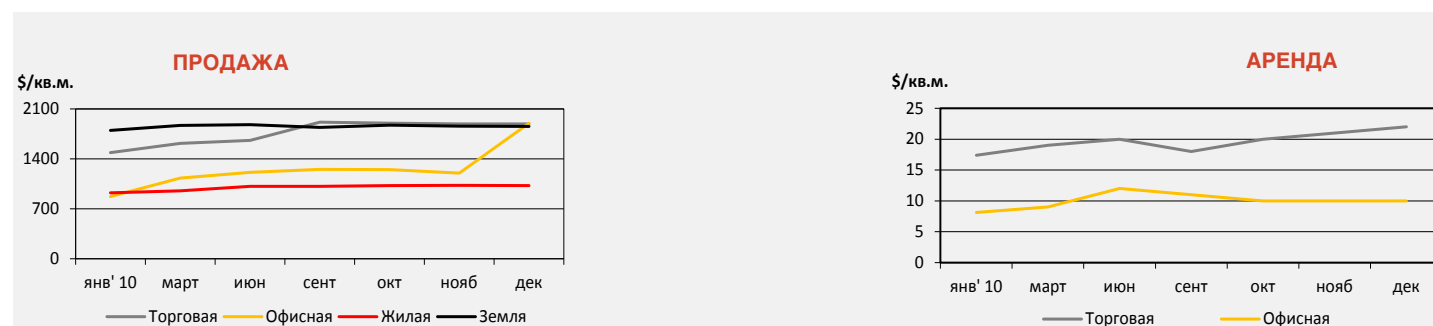
Годовой график динамики цен



г. Харьков

| Вид недвижимости | Цена, \$/1 кв.м. | |
|------------------|------------------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Продажа | | |
| Торговая | 1 890 | 1 890 |
| Офисная | 1 200 | 1 272 |
| Жилая | 1 030 | 1 026 |
| Земля | 1 860 | 1 856 |
| Аренда | | |
| Торговая | 21 | 22 |
| Офисная | 10 | 10 |

Годовой график динамики цен



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

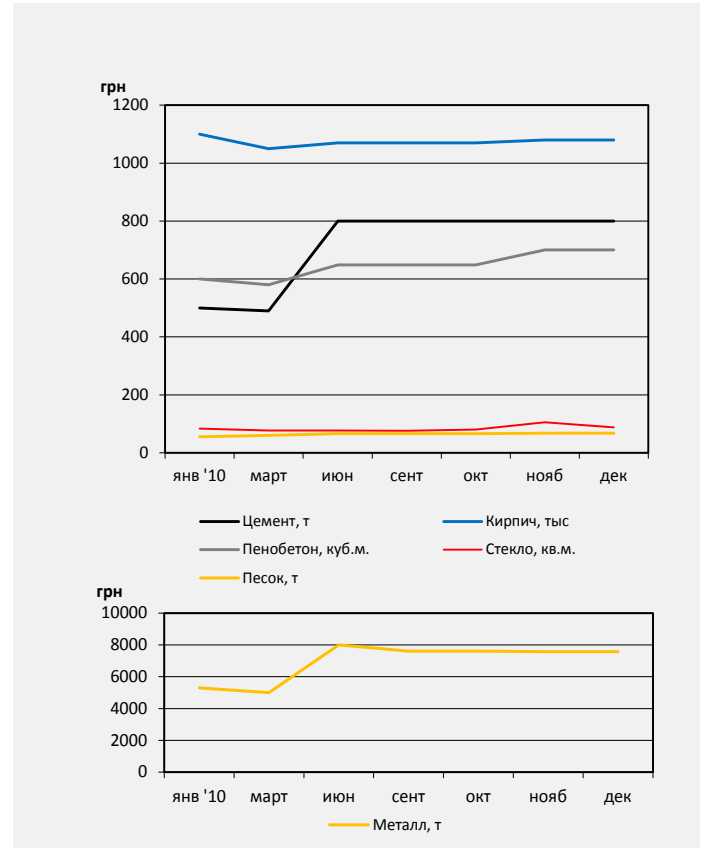


Динамика изменения стоимости продажи строительных материалов

| Наименование | Цена, грн | |
|-------------------|-----------|----------|
| | 01.11.10 | 01.12.10 |
| Цемент, т | 800.0 | 800.0 |
| Кирпич, тыс. | 1 080 | 1 080 |
| Пенобетон, куб.м. | 700.0 | 700.0 |
| Стекло, кв.м. | 105.0 | 87.5 |
| Песок, т | 68.0 | 68.0 |
| Металл, т | 7 580 | 7 580 |



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 80
E-mail: stetskiv@unidevelop.com

Олевска Татьяна Вадимовна

Инвестиционный отдел
Телефон: +38 044 585 10 82
E-mail: olevska@unidevelop.com

Возняк Вита Васильевна

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