



БЮЛЛЕТЕНЬ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
КИЕВА И РЕГИОНОВ УКРАИНЫ

АПРЕЛЬ – 2009

Дайджест новостей

В центре Киева появится новый гостинично-офисный комплекс

Киевские власти разрешили компании «Виала» осуществить реконструкцию нежилых домов в столице по улице Аллы Тарасовой, 6-а и 6-б в Шевченковском районе под гостинично-офисный комплекс.

Korrespondent.net
15.04.2009

На офисном рынке Киева отмечается положительная динамика

Впервые с начала кризиса в показателе заполняемости бизнес-центров столицы появилась положительная динамика. Уровень вакантности уменьшился. На рынке появились первые заметные сделки.

Сделки коснулись, в первую очередь, бизнес-центров класса В. Заполняемость выросла в среднем на 1% и приблизилась к 85%.

Основанием для положительной динамики показателя заполняемости стало снижение уровня арендных ставок.

Prometr.com.ua
15.04.2009

Девелоперы надеются что «пик» кризиса в строительстве уже пройден

Пик проявления негативного влияния финансово-экономического кризиса на строительную отрасль был преодолен в феврале. Такое мнение высказал президент строительной компании «Консоль» Владимир Константинов.

Уже можно говорить о том, что самым тяжелым месяцем для строителей оказался февраль. Начинает проявляться накопленный ранее запас прочности экономики. По словам В. Константинова, сегодня строители выстраивают «более подходящие и предсказуемые схемы ведения бизнеса» с учетом сокращения кредитования и снижения цен на недвижимость.

Novostroy.info
02.04.2009

Агентства недвижимости уходят в небытие

В прошлом году в Украине работало почти 5 тыс. агентств недвижимости. К марту 2009 года их осталось чуть более 500.

Из 120 компаний, которые входят в Союз специалистов по недвижимости по всей Украине, 30 компаний к началу года заявили об уходе с рынка. Есть компании, которые официально не закрылись, а перешли на «квартирный» режим работы.

Год назад мы по Киеву насчитали 1200-1300 агентств недвижимости. На сегодняшний день официально в столице работает порядка 60-70 компаний.

SV Development
23.04.2009

Нацбанк перестраховался от нового оттока средств

Национальный банк Украины обязал банки не понижать процентные ставки по депозитам физических и юридических лиц с целью избежать нового оттока средств с депозитных вкладов (постановление НБУ №159 от 23 марта 2009 г).

Банкам запрещается в одностороннем порядке изменять условия заключенных договоров банковского счета и договоров банковского вклада (депозита), в том числе, уменьшать размер процентной ставки по договорам банковского вклада (кроме вклада по требованию), кроме случаев, предусмотренных законом.

SV Development

22.04.2009

Киев: UDC Holding построит 10-этажный БЦ "Симфония"

UDC Holding, входящий в "Универсальную инвестиционную группу" ("УИГ", оба - Киев), построит бизнес-центр (БЦ) "Симфония" по ул.Ярославов Вал в Киеве в начале 2011 года.

Общая площадь 10-этажного здания с небольшим рестораном на последнем этаже составит порядка 10 тыс. кв. м. Его особенностью будут небольшие офисные помещения по 250 кв. м и 475 кв. м, ориентированные на маленькие компании.

Изюминка этого проекта заключается в том, что он будет ориентирован на маленькие компании.

Интерфакс Украина
17.04.2009

Украинский рынок стройматериалов может снизить объемы производства

Развитие украинского рынка строительных материалов в 2009 году в значительной степени будет определяться фактором финансирования строительной отрасли.

В 2009 году строительство новых жилых и нежилых зданий снизится на 28% по сравнению с 2008 годом.

Украинский рынок строительных материалов по результатам 2008 года вырос на 8,4% в сравнительных ценах (годом ранее рост составлял 22%) и достиг объема в 43,6 млрд. грн. в ценах производителя. Рост конкуренции среди поставщиков стройматериалов на сокращающемся рынке позволит строителям выбирать качественные материалы по оптимальной цене.

SV Development
11.04.2009

Спрос на стройматериалы на сегодняшний день практически отсутствует

«Спрос на стройматериалы на сегодняшний день практически отсутствует, но к 2011 году с учетом дефицита объектов недвижимости и активизации рынка, продажи будут высокими».

Такое мнение высказал директор ОАО «Могиланский завод стройматериалов» Александр Ковальчук. К этому времени руководство завода планирует восстановить производственные мощности.

SV Development
29.04.2009

На сегодняшний день активных компаний на рынке недвижимости Киева не больше 15

Об этом утверждает заместитель генерального директора по стратегическому развитию и маркетингу ООО «ТММ» Алексей Говорун.

«К числу активных компаний я отношу всех, кто сегодня ведет строительную деятельность, независимо от объемов работы».

По мнению эксперта, позитивные изменения на рынке недвижимости Киева можно будет наблюдать к концу 2009 года, оживление возможно к концу 2010 года.

SV Development
28.04.2009

Обзор рынка недвижимости

г. Киев

Апрель по сравнению с мартом на рынке недвижимости столицы проявил себя более стабильно в сегменте спроса/предложения квадратных метров. Спрос на офисную и торговую недвижимость заметно увеличился в связи с достаточным понижением цен, что соответственно привело к сокращению количества предложения на рынке.

Ценовая ситуация на рынке офисной недвижимости продолжает корректировку в сторону снижения. За месяц ставки аренды в долларовом эквиваленте снизились в среднем на 5%. Это касается и торгового сектора. В сфере продажи спад становится 3% и 1,9% соответственно.

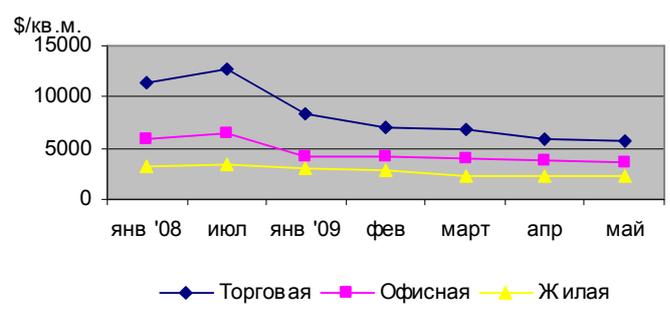
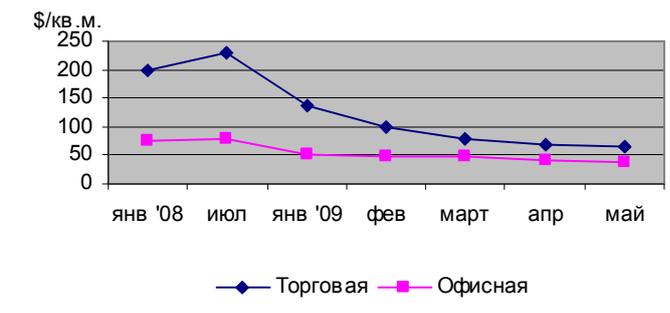
Стоимость квадратных метров в среднем по городу на рынке жилой недвижимости упала на 1,3%.

Стоимость земельных участков под коттеджную застройку снизилась на 10%. Стоимость индивидуальных домов (коттеджей) упала в пределах 6%.

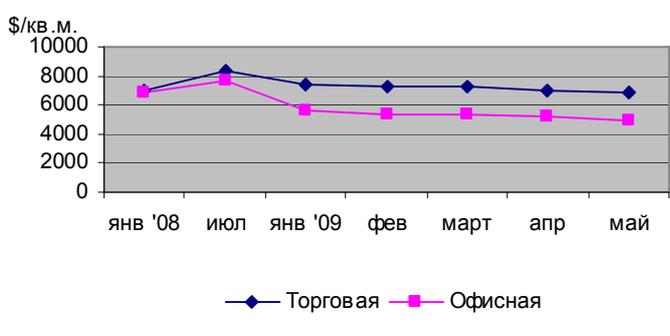
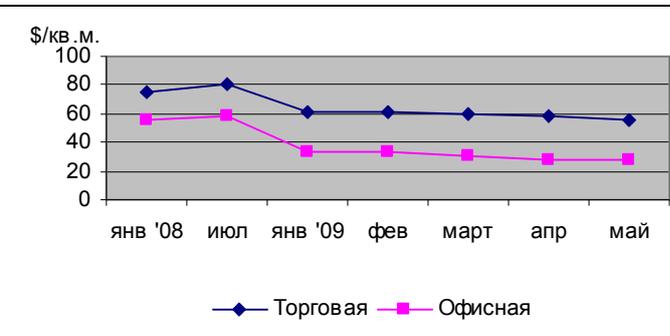
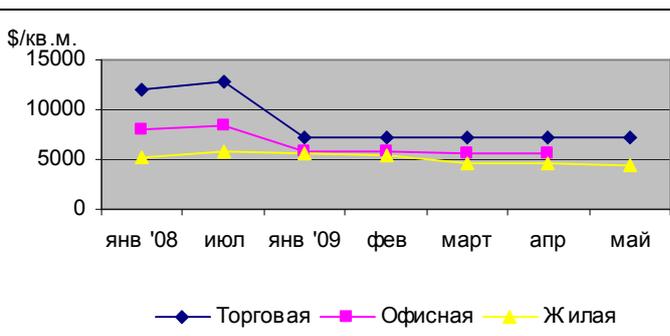
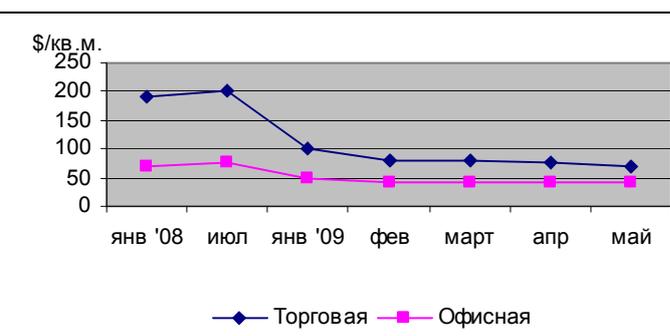
На рынке регионов Украины произошли изменения в сегменте офисной недвижимости (в складах), в частности в Днепропетровской и Ровенской областях. Что касается Львова, цены на квадратные метры снизились в сфере продажи.

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

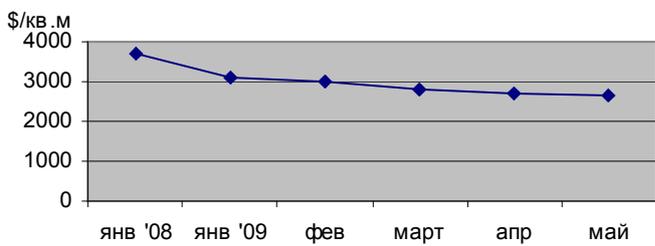
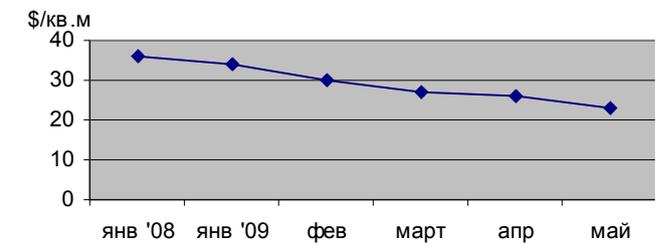
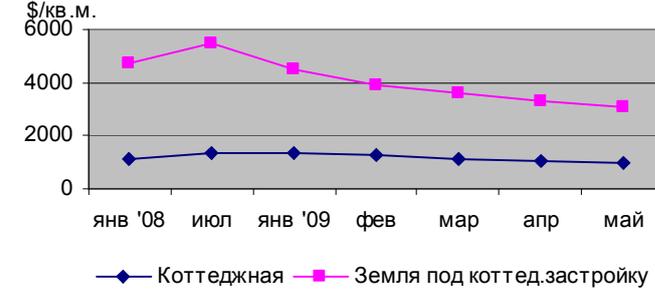
г. Киев (в среднем)

Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.04.09	01.05.09	
Торговая	5 899	5 787	
Офисная	3 733	3 610	
Жилая	2 231	2 201	
Аренда			
Торговая	70	66	
Офисная	41	39	

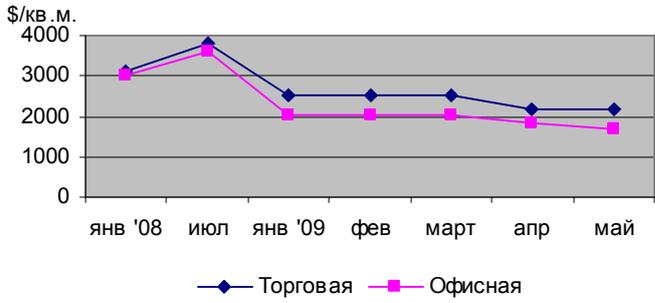
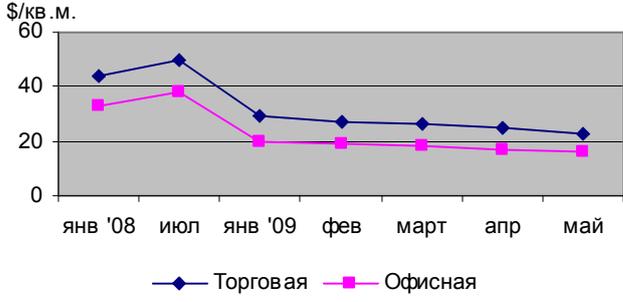
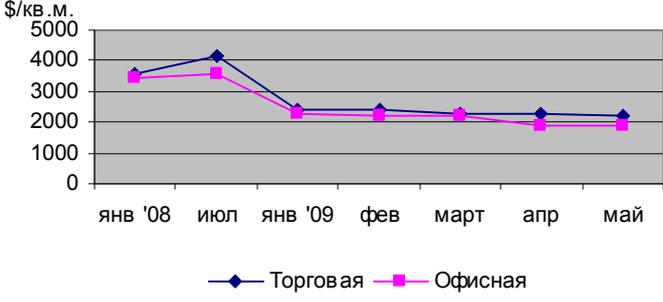
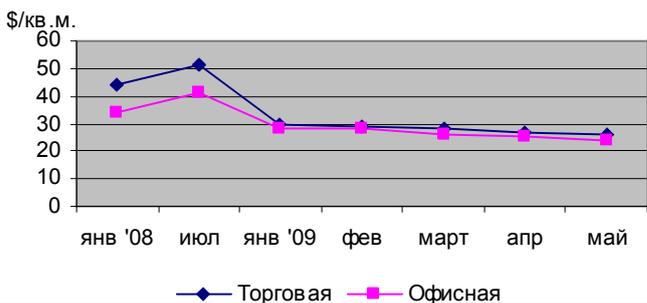
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Подол (историческая часть)			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.04.09	01.05.09	
Торговая	7 000	6 821	
Офисная	5 200	4 998	
Аренда			
Торговая	58	55	
Офисная	28	28	
Шевченковский район (исторический центр)			
Продажа			
Торговая	7 199	7 199	
Офисная	5 580	5 435	
Жилая	4 551	4 482	
Аренда			
Торговая	75	71	
Офисная	43	41	

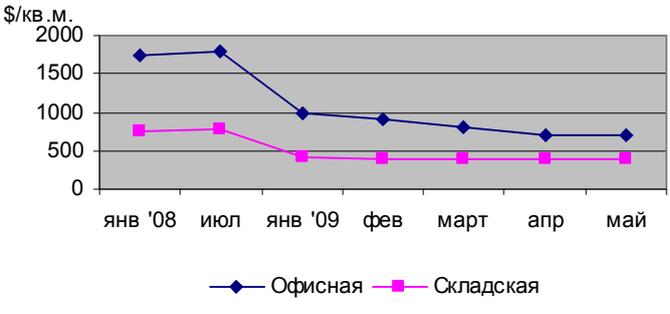
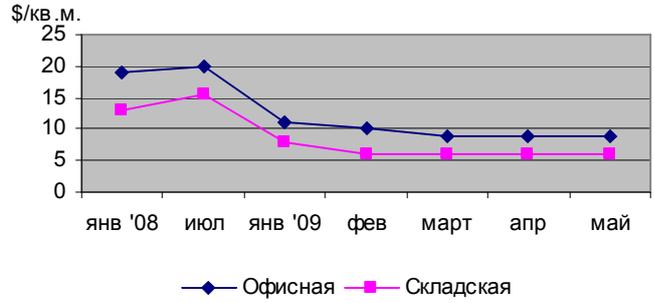
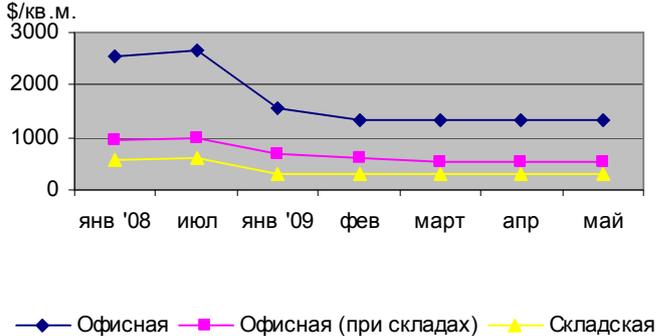
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости

Соломенка (ул. Механизаторов)																											
Продажа																											
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен																								
	01.04.09	01.05.09																									
Офисная	2 700	2 656	 <table border="1"> <caption>Годовой график динамики цен (Офисная)</caption> <thead> <tr> <th>Период</th> <th>Цена, \$/кв.м.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>янв '08</td><td>3500</td></tr> <tr><td>янв '09</td><td>3000</td></tr> <tr><td>фев</td><td>2900</td></tr> <tr><td>март</td><td>2700</td></tr> <tr><td>апр</td><td>2600</td></tr> <tr><td>май</td><td>2500</td></tr> </tbody> </table>	Период	Цена, \$/кв.м.	янв '08	3500	янв '09	3000	фев	2900	март	2700	апр	2600	май	2500										
Период	Цена, \$/кв.м.																										
янв '08	3500																										
янв '09	3000																										
фев	2900																										
март	2700																										
апр	2600																										
май	2500																										
Аренда																											
Офисная	26	23	 <table border="1"> <caption>Годовой график динамики цен (Аренда)</caption> <thead> <tr> <th>Период</th> <th>Цена, \$/кв.м.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>янв '08</td><td>35</td></tr> <tr><td>янв '09</td><td>32</td></tr> <tr><td>фев</td><td>29</td></tr> <tr><td>март</td><td>26</td></tr> <tr><td>апр</td><td>25</td></tr> <tr><td>май</td><td>22</td></tr> </tbody> </table>	Период	Цена, \$/кв.м.	янв '08	35	янв '09	32	фев	29	март	26	апр	25	май	22										
Период	Цена, \$/кв.м.																										
янв '08	35																										
янв '09	32																										
фев	29																										
март	26																										
апр	25																										
май	22																										
Броварского района Киевской обл.																											
Продажа																											
Коттеджная	1 049	982	 <table border="1"> <caption>Годовой график динамики цен (Броварского района)</caption> <thead> <tr> <th>Период</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>1100</td><td>5200</td></tr> <tr><td>янв '09</td><td>1100</td><td>4500</td></tr> <tr><td>фев</td><td>1000</td><td>3800</td></tr> <tr><td>мар</td><td>900</td><td>3500</td></tr> <tr><td>апр</td><td>900</td><td>3200</td></tr> <tr><td>май</td><td>900</td><td>3000</td></tr> </tbody> </table>	Период	Коттеджная (\$/кв.м.)	Земля под коттед.застройку (\$/кв.м.)	янв '08	1000	4500	июл	1100	5200	янв '09	1100	4500	фев	1000	3800	мар	900	3500	апр	900	3200	май	900	3000
Период	Коттеджная (\$/кв.м.)	Земля под коттед.застройку (\$/кв.м.)																									
янв '08	1000	4500																									
июл	1100	5200																									
янв '09	1100	4500																									
фев	1000	3800																									
мар	900	3500																									
апр	900	3200																									
май	900	3000																									
Земельные участки	3 292	2 960																									

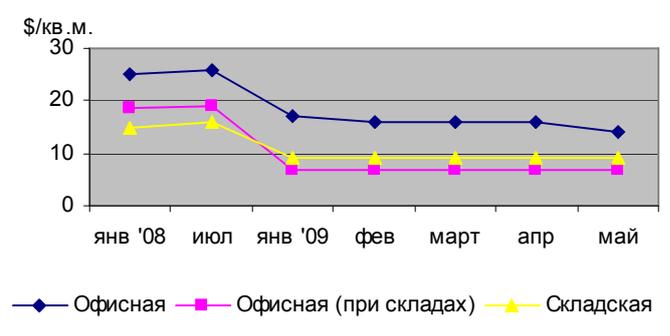
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Новая Дарница			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.04.09	01.05.09	
Торговая	2 160	2 160	
Офисная	1 812	1 675	
Аренда			
Торговая	25	23	
Офисная	17	16	
Дарницкий район (Позняки)			
Продажа			
Торговая	2 260	2 200	
Офисная	1 901	1 901	
Аренда			
Торговая	27	26	
Офисная	25	24	

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

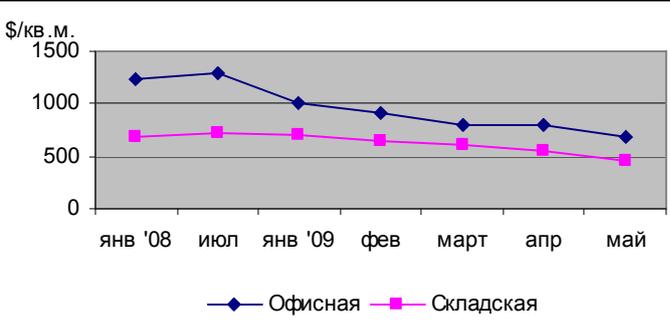
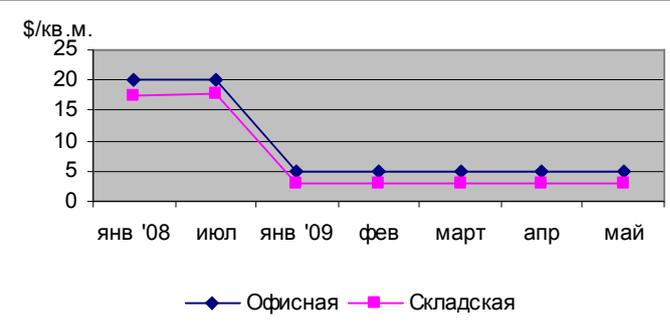
Днепропетровская область			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.04.09	01.05.09	
Офисная	700	691	
Складская	400	400	
Аренда			
Офисная	9	9	
Складская	6	6	
Николаевская область			
Продажа			
Офисная	1 315	1 315	
Офисная (при складах)	550	550	
Складская	286	286	

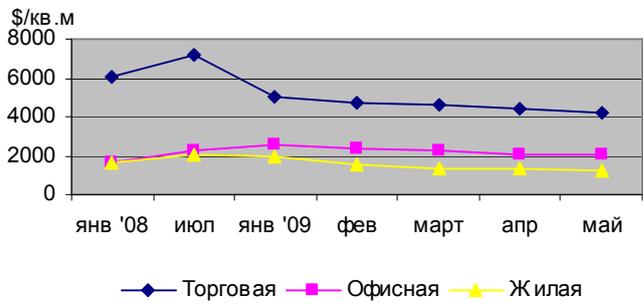
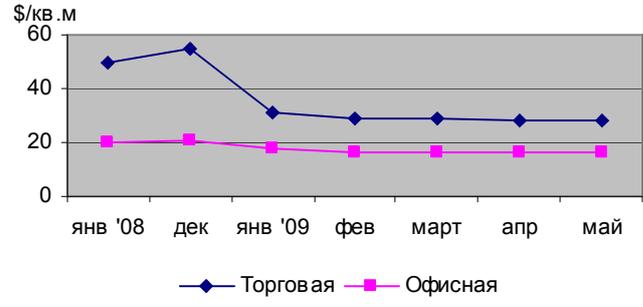
Аренда		
Офисная	16	14
Офисная (при складах)	7	7
Складская	9	9



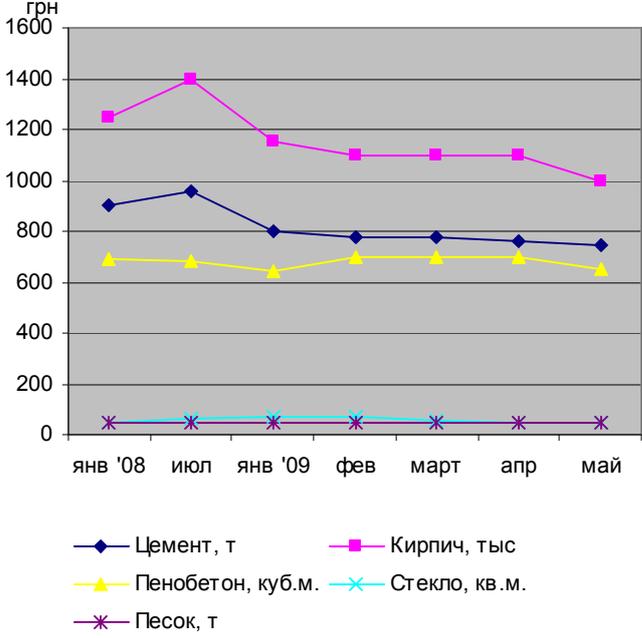
Вид недвижимости	янв '08	июл	янв '09	фев	март	апр	май
Офисная	25	25	18	16	16	16	14
Офисная (при складах)	18	18	8	8	8	8	8
Складская	15	16	10	10	10	10	10

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Ровенская область			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.04.09	01.05.09	
Офисная	798	687	
Складская	550	456	
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
	01.04.09	01.05.09	
Торговая	4 398	4 187	
Офисная	2 098	2 025	
Жилая	1 382	1 243	
Аренда			
Торговая	28	28	
Офисная	16	16	

Динамика изменения стоимости продажи строительных материалов

Наименование	Цена, грн.		Годовой график динамики цен	
	01.04.09	01.05.09		
Цемент, т	760.0	745.0		
Кирпич, тыс.	1 110	1 000		
Пенобетон, куб.м.	700.0	650.0		
Стекло, кв.м.	48.0	49.5		
Песок, т	48.0	48.0		
Металл, т	4 500	4 500		