



БЮЛЛЕТЕНЬ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
КИЕВА И РЕГИОНОВ УКРАИНЫ

МАРТ – 2009

Дайджест новостей

Обзор строящихся и проектируемых бизнес центров Киева

В 2009 году заявлено к открытию еще 22 офисных здания, что, впрочем, является оптимистичным прогнозом.

В реальности вряд ли в этом году будет достроено более 4-5 бизнес центров. Судя по строительным работам, приостановлено возведение БЦ «Виноградарь», БЦ на углу Дорогожицкой и Мельникова, МФК World Trade Centre на Ползунова, БЦ на углу ул. Паньковской и Саксаганского, т.д. Всего, по данным «Соцмарт», в Киеве на март 2009 года находится 61 стройплощадка, на которой должен «вырасти» бизнес центр или МФК с офисной составляющей.

Заявленные бизнес центры Киева: Техно Сити, БЦ на ул. Скляренко, ОЦ на ул. Верхняя.

Соцмарт
30.03.2009

В Киеве будут продавать домики на воде

Киевская ремонтно-эксплуатационная база маломерного флота планирует запустить серийное производство лодок, а также продавать домики на воде и плавдачи на Днепре.

В удобных сооружениях на воде, по словам руководства базы, можно будет расселять и туристов во время проведения Евро-2012.

Чтобы обеспечить владельцев небольших судов, власти города решили восстановить инфраструктуру для общего пользования.

Это пригодится в рамках подготовки к Евро-2012. Ведь строительство причала и домиков на воде поможет решить вопрос с жильем для туристов, то есть появится своеобразная база отдыха на Днепре.

Крещатик
26.03.2009

Киевлянам обещают улучшить жилищные условия к 2025 году

Земельная комиссия Киевсовета согласовала Программу-задание разработки генплана развития г. Киева до 2025 года. Этот вопрос рассматривался депутатами на заседании постоянной комиссии Киевсовета по вопросам земельных отношений, градостроительства и архитектуры.

Согласно программе, среди основных задач, которые планируется внедрить в Киеве, это, к примеру, увеличить площадь дорог до 8%, увеличить жилищную обеспеченность до 35 кв. м на человека (сейчас в столице насчитывается 21 кв. м на человека), для чего необходимо будет построить 48 млн кв. м жилья (сейчас в городе насчитывается 56 млн кв. м жилья). Также в генплане будет отдельный раздел, посвященный вопросам экологической безопасности города.

Главред
20.03.2009

Цены на элитную недвижимость в Киеве продолжают снижаться

Цены на элитную недвижимость на первичном рынке в Киеве продолжают снижаться. Так, за два месяца 2009 года снижение средней цены на рынке составило более 13%. Рынок замер – сделки практически не осуществляются.

По данным аналитиков компании, покупатели не спешат приобретать подешевевшие квартиры, поскольку ожидают дальнейшего падения цен. Важным изменением стала переориентация спроса на введенное в эксплуатацию жилье, что связано с минимизацией возможных рисков "долгостроя" или заморозки строящихся проектов.

Сложившаяся ситуация наиболее сильно повлияла на жилые объекты, находящиеся на стадии проектирования, и уже по итогам 2009 года будет наблюдаться существенное

снижение объемов нового предложения. В долгосрочной перспективе ограниченный объем предложения элитного жилья окажет положительное действие: как только экономическая ситуация стабилизируется, на рынке первичного элитного жилья достаточно быстро восстановится спрос.

News.forenet.info
19.03.2009

Торговые центры отстают медленно

А вместе с ней и арендные ставки. Однако ТЦ останутся наиболее стабильным сегментом коммерческой недвижимости.

Киевляне начали на 15-20% меньше тратить и на треть реже посещать торговые центры. К началу марта посетители оставляли в киевских ТЦ около \$600 в месяц, в сентябре-октябре 2008 г. - примерно \$850.

Однако аналитики компании Knight Frank прогнозируют в 2009 г. снижение трат на развлечения (боулинг-клубы, кинотеатры и пр.) и фудкорты в ТРЦ.

Многие торговые операторы стремятся зафиксировать арендную ставку в гривневом эквиваленте, чтобы избежать влияния девальвации на оплату аренды. А еще некоторые операторы требуют от арендодателей уменьшения базовой фиксированной арендной ставки и применения арендной платы как доли от товарооборота в размере 5-15%. "Сам по себе рынок готов к стабилизации. Сейчас отрицательную динамику обеспечили внешние негативные факторы. Несмотря на текущий спад, компания DTZ прогнозирует, что торговый сегмент, скорее всего, будет одним из первых, кто продемонстрирует рост после стабилизации экономики.

Podii.com.ua
17.03.2009

Эксперты прогнозируют интерес девелоперов к проектам качественных ТЦ в крупных городах в среднесрочной перспективе

Наиболее успешными и интересными для девелоперов в среднесрочной перспективе будут проекты строительства качественных торговых центров (ТЦ) с продуманной концепцией и поэтапным вводом в эксплуатацию в городах с населением более 700 тыс. жителей.

Такой прогноз содержится в обзоре рынка коммерческой недвижимости компании DTZ (Киев).

В то же время, согласно прогнозу компании, города с населением от 200 до 700 тыс. жителей смогут восстановить свою привлекательность для девелоперов только после восстановления экономического роста Украины и не ранее 2011-2012 годов.

Документинформ
17.03.2009

Киевсовет увеличил ставки арендной платы за землю в 2-8 раз

Киевский городской совет увеличил в 2-8 раз ставки арендной платы за земельные участки. Это предусмотрено бюджетом Киева на 2009 год, который был принят на заседании Киевсовета 6 марта.

Арендная ставка в размере 10% установлена для операций с недвижимым имуществом и др. Наименьший размер ставки арендной платы за землю 0,1% установлены для жилого фонда и для гаражно-строительных и др.

Для остальных видов предпринимательской деятельности ставки арендной платы за землю установлены в размере от 3 до 7%. В частности, для деятельности в сфере права, бухгалтерского учета - 3%, деятельности гостиниц - 7%. При этом Киевсовет признал

утратившим действие свое решение от 21 декабря 2000 года "Об арендной плате за землю в Киеве".

Решение Киевсовет вступает в силу с момента опубликования в газете "Хрещатик".

Svdevelopment
11.03.2009

Иностранцы заинтересованы в офисной и торговой недвижимости в Украине, однако выжидают «дна» рынка

Зарубежные инвесторы сегодня заинтересованы, прежде всего, в покупке готовых или с высокой степенью готовности офисных и торговых центров в Киеве и крупных городах Украины, элитного жилья в центре Киева, коттеджных городков с хорошим расположением в Киевской области.

Кроме того, Г.Паникар добавил, что сохраняется интерес инвесторов к гостиницам, что связано с проведением в Украине Чемпионата Европы по футболу в 2012 году, тогда как склады и логистика "на данный момент почти мертвы".

Также отмечено, что большинство иностранных инвесторов сегодня приостановило вложение своих средств в рынок недвижимости Украины и ожидают "дна" рынка. "Как только рынок достигнет "дна", появятся много игроков, и возможность купить по более заниженной цене.

Документинформ
05.03.2009

Подписан закон, упрощающий получение прав на земельный участок

Президент Украины Виктор Ющенко подписал закон, уточняющий земельное законодательство в отношении документов, которые свидетельствуют о праве собственности на земельный участок, а также о порядке раздела и объединения земельных участков. Именно процесс "раздела" земельных участков и трудности с получением прав на них, по мнению экспертов, тормозил развитие рынка земельных участков, в особенно в случаях, когда земли "оптом" приобретались большими массивами, а затем дробились "в розницу" продавались.

Закон вступает в силу через месяц со дня его опубликования.

Экономические известия
31.03.2009

Третий ежегодный международный RETAIL FORUM'09

Третий ежегодный международный RETAIL FORUM начнет свою работу 10 апреля 2009 года, предоставив эффективную площадку для обсуждения и решения наиболее острых ключевых вопросов, влияющих на развитие рынка розничной торговли в Украине

RETAIL FORUM - ежегодное место встречи всех ведущих международных и украинских игроков рынка ритейла, девелоперов, консультантов, аналитиков, финансистов, ключевых поставщиков и производителей, логистических операторов, представителей власти.

Экономические известия
31.03.2009

Обзор рынка недвижимости

г. Киев

Весна не принесла традиционного оживления на киевский рынок недвижимости. Спрос, а вместе с ним и цена столичных квадратов, продолжают падать.

Спрос на рынке офисной недвижимости сократился вдвое. Активизируется рынок субаренды по мере роста предложения к аренде избыточных помещений компаний-арендаторов. Спад цен на офисную недвижимость в сфере продажи и аренды становится соответственно 7% и 12%. В торговом секторе спрос покупателей менее заметно упал. Но все же стоимость квадратных площадей также упала. В сфере продажи спад становится 14%, в сфере аренды 12%.

Ситуация на рынке жилой недвижимости в начале марта намного улучшилась по сравнению с февралем. Активность покупателей заметно повысилась, что отобразилось на цене жилой площади. Но в целом в среднем за месяц наблюдается небольшой спад в размере 1,2%.

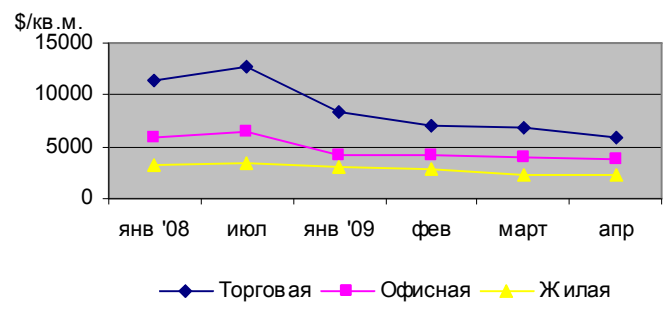
Стоимость земельных участков под коттеджную застройку снизилась на 8,1%. Стоимость индивидуальных домов (коттеджей) снизилась в пределах 8,6%.

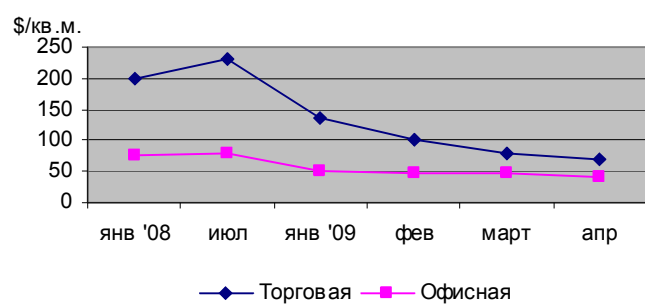
На рынке недвижимости регионов наблюдаются такие изменения: в Днепропетровской обл. - цена на офисную недвижимость в складах упала на 12,5%; в Ровенской обл. – на складскую недвижимость спад становится 8%. В других сегментах регионов наблюдается стабилизация цен.

Рынок Львова характеризуется стабильностью только в сфере жилой недвижимости, где цены приостановили свой спад. Чего нельзя сказать про офисный и торговый сектора в сфере продажи. Здесь наблюдается спад на 4,4%, 6,8% соответственно. В сфере аренды цены упали только на офисные помещения на 3%.

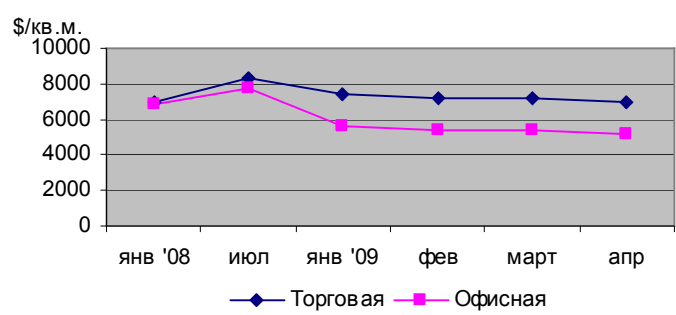
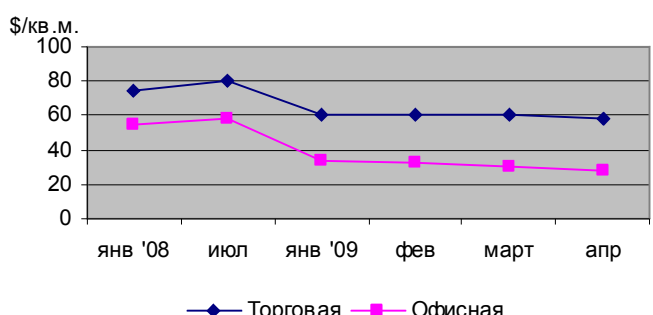
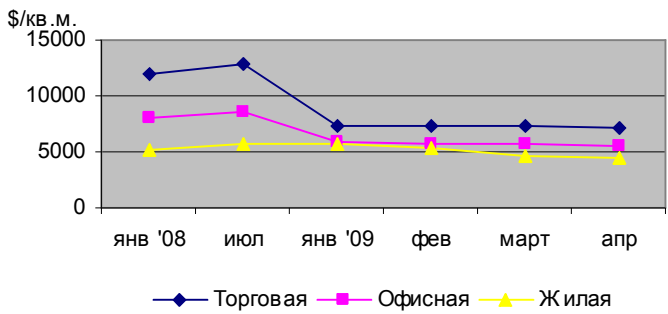
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости

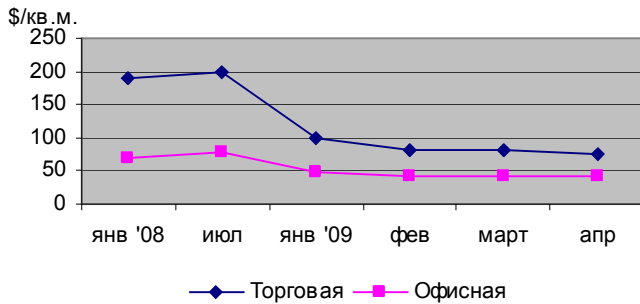
г. Киев (в среднем)

Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.03.09	01.04.09	
Торговая	6 902	5 899	
Офисная	4 035	3 733	
Жилая	2 259	2 231	
Аренда			

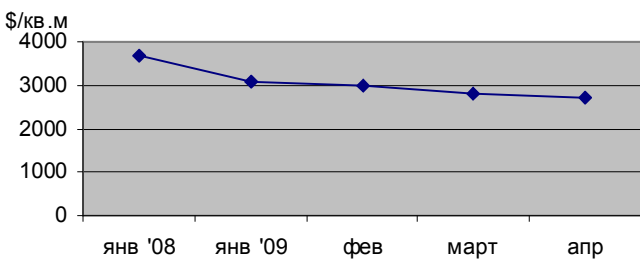
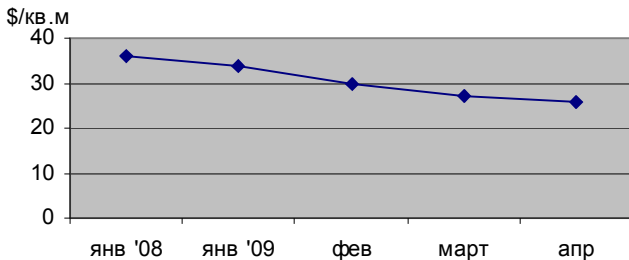
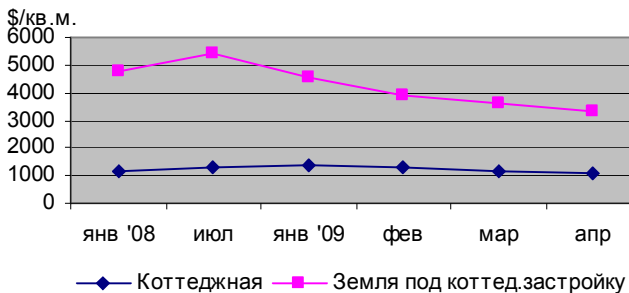
Торговая	80	70	
Офисная	47	41	

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

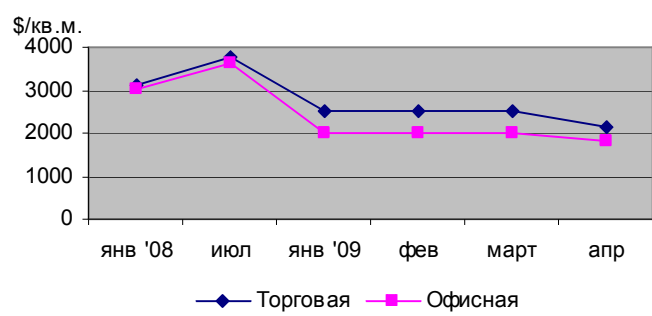
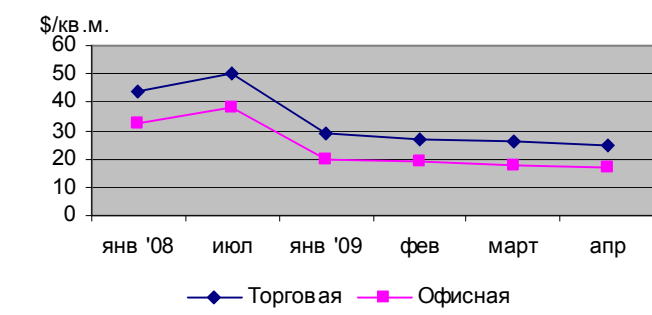
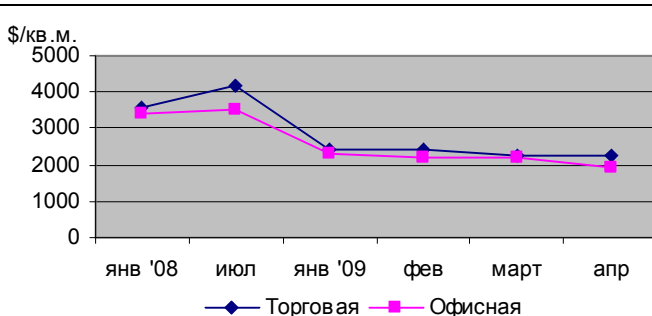
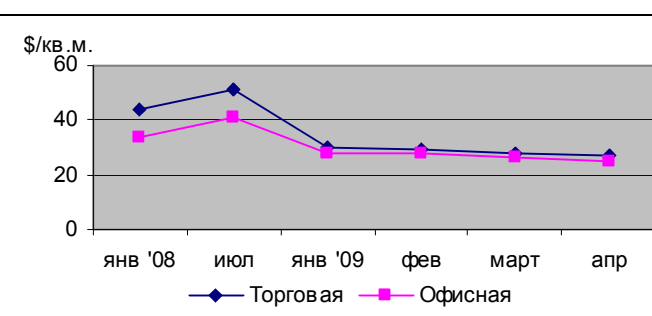
Подол (историческая часть)			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.03.09	01.04.09	
Торговая	7 200	7 000	
Офисная	5 350	5 200	
Аренда			
Торговая	60	58	
Офисная	30	28	
Шевченковский район (исторический центр)			
Продажа			
Торговая	7 275	7 199	
Офисная	5 700	5 580	
Жилая	4 598	4 551	

Аренда			
Торговая	80	75	
Офисная	43	43	

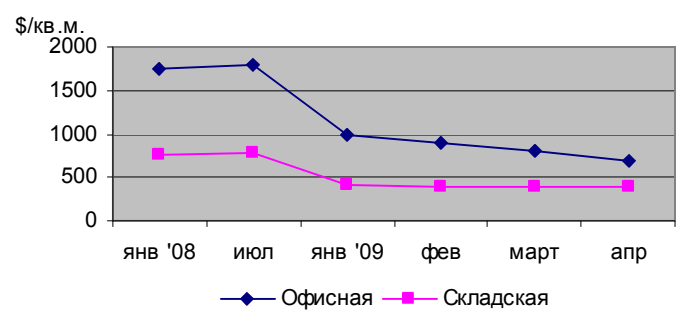
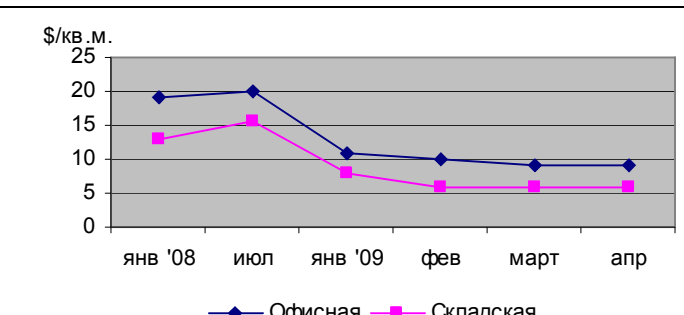
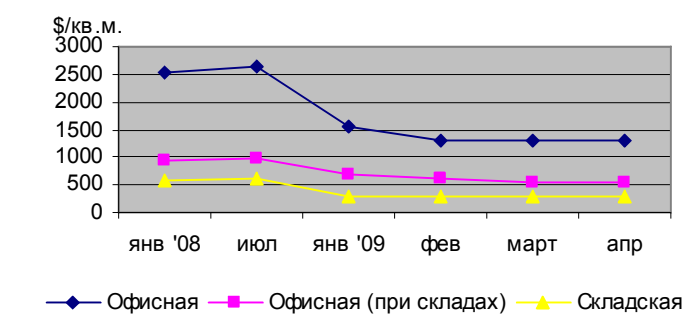
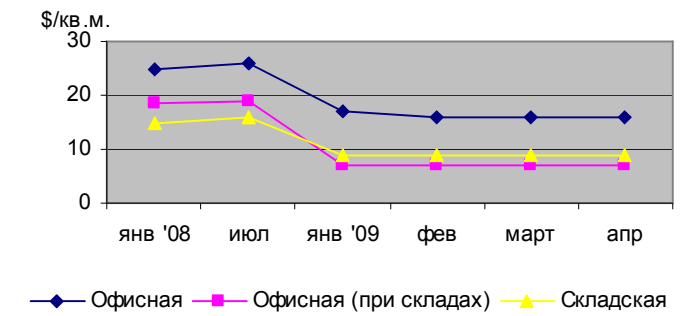
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости

Соломенка (ул. Механизаторов)			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.03.09	01.04.09	
Офисная	2 800	2 700	
Аренда			
Офисная	27	26	
Броварского района Киевской обл.			
Продажа			
Коттеджная	1 142	1 049	
Земельные участки	3 601	3 292	

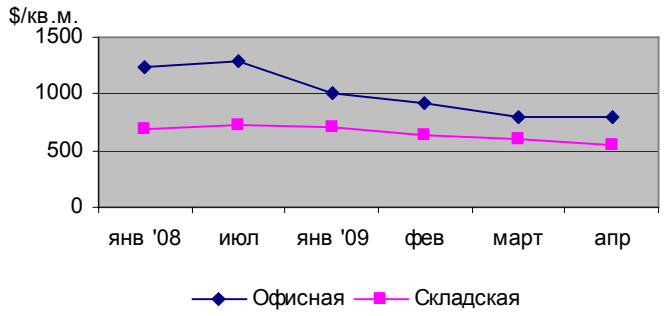
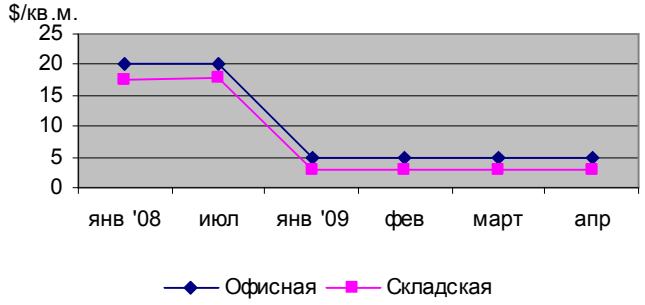
Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

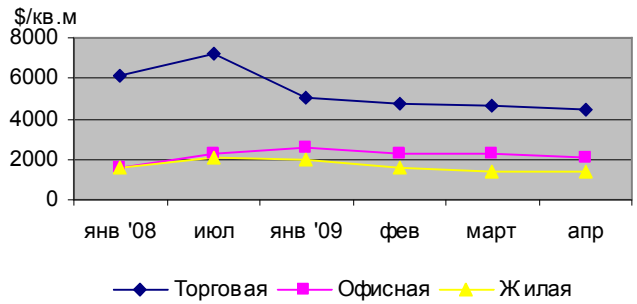
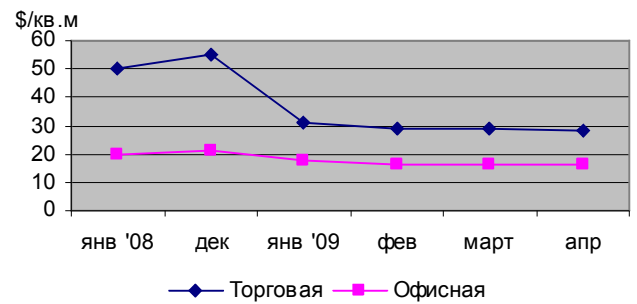
Новая Дарница			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.03.09	01.04.09	
Торговая	2 500	1 160	
Офисная	2 011	1 812	
Аренда			
Торговая	26	25	
Офисная	18	17	
Дарницкий район (Позняки)			
Продажа			
Торговая	2 264	2 260	
Офисная	2 197	1 901	
Аренда			
Торговая	28	27	
Офисная	26	25	

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

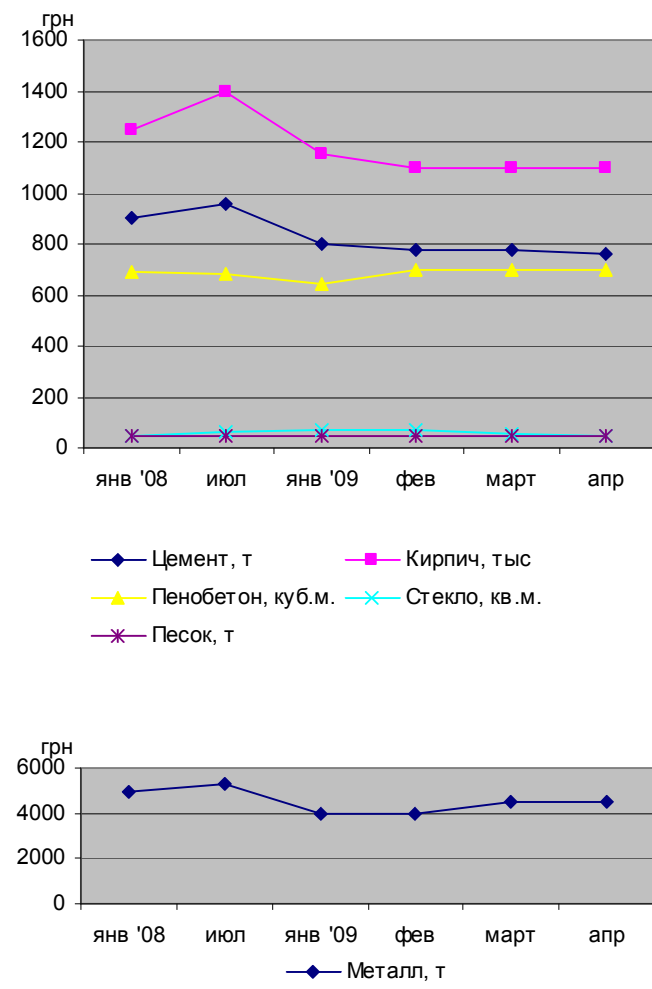
Днепропетровская область			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.03.09	01.04.09	
Офисная	800	700	
Складская	400	400	
Аренда			
Офисная	9	9	
Складская	6	6	
Николаевская область			
Продажа			
Офисная	1 315	1 315	
Офисная (при складах)	550	550	
Складская	286	286	
Аренда			
Офисная	16	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
	01.03.09	01.04.09	
Офисная	798	798	
Складская	600	550	
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
	01.03.09	01.04.09	
Торговая	4 600	4 398	
Офисная	2 250	2 098	
Жилая	1 382	1 382	
Аренда			
Торговая	29	28	
Офисная	16	16	

Динамика изменения стоимости продажи строительных материалов

Наименование	Цена, грн.		Годовой график динамики цен
	01.03.09	01.04.09	
Цемент, т	780.0	760.0	 <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.	54.0	48.0	
Песок, т	48.0	48.0	
Металл, т	4 500	4 500	