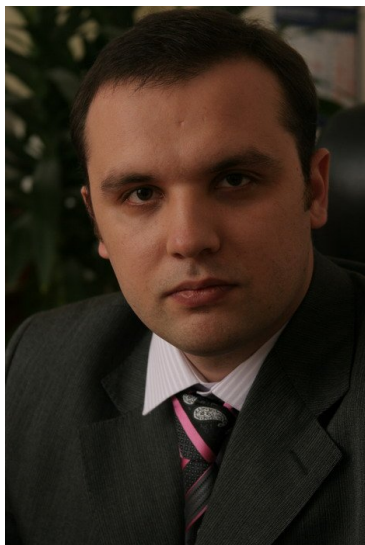




**БЮЛЛЕТЕНЬ**  
**РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**  
**КИЕВА И РЕГИОНОВ УКРАИНЫ**

**МАЙ – 2009**



Уважаемые читатели,

От имени компании “UDC Holding”, я благодарю Вас за внимание к нашему бюллетеню.

Чтобы сделать его более интересным и интерактивным для Вас, мы открываем два новых раздела: «Тема месяца» и «Обратная связь». В первом разделе мы хотим показать наше виденье рынка, поделиться информацией и нашим опытом с Вами. Во втором разделе мы покажем разные взгляды на одну проблему, нам будет приятно получить от Вас поддержку наших идей и некоторые советы, основанные на Вашем опыте. Мы ждем Ваши письма, потому, что мы ценим Ваше мнение.

Юрий Стецькив,

Финансовый директор компании «UDC Holding»

[stetskiv@unidevelop.com](mailto:stetskiv@unidevelop.com) (тема: Бюллетень, обратная

связь)

## Тема месяца.

### Все прошло?

Темой месяца в Мае стал вопрос, который люди начали задавать друг другу: “Вы чувствуете улучшение?”

Существует масса разных индикаторов, которые можно использовать для таких прогнозов, да и интерпретировать их можно тоже по-разному. Мы остановимся только на нескольких таких показателях, и полностью откажемся от официальных заявлений, поскольку те слишком поддаются политическому влиянию.

Стабилизация обменного курса (USD/UAH) является основным позитивным сигналом. Теперь наконец-то можно будет предсказать (и спланировать) цены на товары и работы, в которых существенная импортная составляющая. Кроме того – это самое лучшее успокоительное для общества в целом. Разумеется, дело в том, что изменился торговый баланс Украины за счет резкого сокращения импорта. Но, ни смотря не на что, я считаю этот фактор очень позитивным.

Стабилизация цен на недвижимость – это очень позитивный фактор для нас, как девелоперов. Конечно, все еще существуют небольшие колебания, но рынок показал в мае, что цены могут не только уменьшаться, а и чуть-чуть расти (на Подоле и Позняках в Киеве).

Рост деловой активности можно заметить не только по движению в городе (пробки на дорогах снова появились в Мае), бизнес контактах и инвестиционных предложениях, а также и на рынке труда, где можно увидеть оживление спроса на специалистов почти всех направлений.

Я думаю, что весна дает людям много надежды и ожиданий. Но у меня нет столько оптимизма, чтобы подтвердить, что выздоровление началось. Это больше похоже на то, что все привыкли к новым условиям и стали играть по новым правилам. Наши расходы оптимизированы, нам нужно больше профессионалов в наши команды, мы ищем новые проекты и рынки – и это верный путь.

Юрий Стецькив

Финансовый директор, UDC Holding

## Дайджест новостей

### **Деловая активность на рынке недвижимости за последние месяцы значительно возросла**

Рынок недвижимости начал «оживать», о чем говорит увеличение количества сделок. Об этом сообщил президент АСНУ Андрей Шульга.

Как сообщил А. Шульга, некоторые объекты начали расти в цене. Это, в основном, эксклюзивные предложения или те, по которым предлагались большие скидки. Такой рост касается всех сегментов и классов недвижимости.

Говорить же о том, насколько выросли в цене некоторые объекты - сложно, условия покупки оговариваются индивидуально с каждым клиентом.

Столичная недвижимость  
20.05.2009

### **Новые правила по оформлению перехода права собственности на землю действуют с 15 мая**

15 мая вступает в силу постановление Кабмина, которым определен Порядок осуществления отметки о переходе права собственности на земельный участок.

В новом акте правительства указано, что отметка о переходе права собственности на земельный участок ставится на странице госакта на право частной собственности на землю или земельный участок, где находится план внешних границ земельного участка, план границ земельного участка, начиная с верхнего левого угла сверху вниз, слева направо. Изменения в документальном подтверждении права собственности на землю связаны со вступлением в силу Закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно документов, удостоверяющих право на земельный участок, а также порядка раздела и объединения земельных участков».

Агент  
19.05.2009

### **Офисная недвижимость: вакантность зависит от срока договора**

Наибольшая вакантность офисных площадей зафиксирована у арендодателей, заключающих краткосрочные договора. Те же владельцы, которые работали по долгосрочным "неразрывным" договорам, сохранили заполняемость практически на прежнем уровне.

Уровень вакантности на рынке не соответствует вакантности в том либо ином офисном центре.

В каждом диапазоне ставка сильно зависит от размера арендатора, текущего состояния сдаваемых площадей (с отделкой и мебелью, или вообще "Shell&Core"), срока договора и остальных коммерческих условий сделки.

Лига Бизнес Информ  
19.05.2009

### **Коттеджи держат цену**

Количество сделок по сравнению с прошлым годом снизилось в 2-3 раза.

Первая половина 2009 года стала самым неудачным периодом на рынке загородного жилья за последние несколько лет.

При этом застройщики снижали цены на свои объекты лишь в долларах, а в гривне стоимость коттеджей даже выросла по сравнению с прошлогодними показателями. В то же время многие недостроенные объекты заморожены и выставлены на продажу.

Что касается цен на коттеджи, в среднем по Киевской области показатели снизились в долларах почти в два раза по сравнению с прошлым годом. В то же время в наиболее популярных районах стоимость домов в долларах снизилась немного меньше.

Стоимость коттеджей начиная с апреля стабилизировалась, и большого падения цен не наблюдается. Но в процессе переговоров потенциального покупателя и хозяина коттеджа последние уступают и снижают цены на 20-30%.

SVDevelopment  
20.05.2009

### **В Днепропетровской области больше всего упали объемы строительства**

Генеральный директор АОЗТ «НПО «Созидатель» Леонид Турчин заявил, что в Днепропетровской области самое значительное падение объемов строительства в Украине.

Это связано с тем, что разрешительная система в Днепропетровске одна из самых сложных в стране.

Кроме того, Л. Турчин отметил, что в Днепропетровске плохие условия для развития бизнеса.

Dom.ria.ua  
28.05.2009

### **Риелторы удвоили ставки**

В мае агентства по недвижимости одновременно увеличили размер комиссионных при продаже жилья.

Первыми расценки повысили мелкие игроки, частные предприниматели. Сейчас на них приходится около 70% всего рынка риелторских услуг, пишет Дело.

Если раньше такие агенты брали при продаже жилья 2-2,5% от суммы сделки, то теперь — 5%.

Причиной повышения расценок на услуги риелторов участники сделок называют резкое уменьшение количества сделок в сфере недвижимости.

Promobud.com.ua  
27.05.2009

### **К Евро-2012 в Днепропетровске построят 6 новых отелей**

Сейчас они находятся в разной фазе строительства, но все шесть уже подписали договора с официальным агентством УЕФА по размещению Евро-2012 «TUI Travel».

Это: четырехзвездочные» отели по ул. Челюскина, 10 на 76 номеров и по ул. Красной, 12 на 95 номеров, три «пятизвездочные» гостиницы на Набережной Победы - «СОК» на 280 номеров, «Голден бей» на 450, а также небольшой комплекс «Старый парк» на 32 номера, еще один отель уровня «4 звезды» гостиничного оператора The Rezidor Hotel Group «Park Inn Днепропетровск» на ул. Островского.

На днях список новых отелей Днепропетровска, может пополнится еще тремя гостиницами -- двумя «пятизвездочными» и одной «четырёхзвездочной», которые находятся в стадии доработки и подписания договоров с «TUI Travel».

Dom.ria.ua  
14.05.2009

## Обзор рынка недвижимости

### г. Киев

В мае рынок ипотечных кредитов потихоньку начинает функционировать. За счет этого в некоторых районах Киева наблюдается небольшое повышение деловой активности, и соответственно цен на квадратные метры в долларовом эквиваленте.

На рынке коммерческой недвижимости характерно разнообразие тенденции. Наблюдается повышение цен на Подоле и в районе Позняки. Но в среднем цены ползут вниз: в сегменте продажи торговой и офисной недвижимости на 0,8% и 0,9% соответственно. Что касается аренды коммерческой недвижимости, то здесь цена в сфере торговой недвижимости осталась на той же отметке; на офисную недвижимость она же упала на 2,6%.

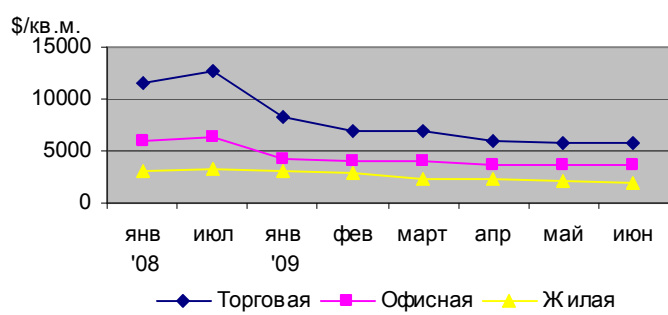
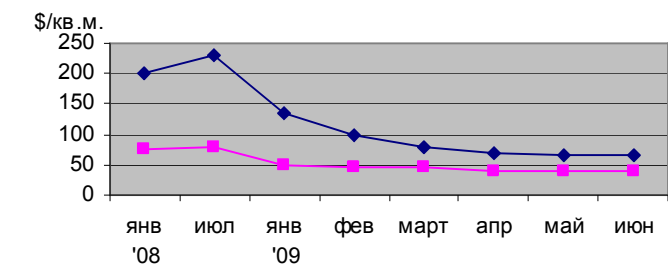
В сегменте жилой недвижимости в некоторых районах цены также поднялись, но в среднем по городу наблюдается спад на 3%.

Стоимость земельных участков под коттеджную застройку снизилась на 5%. Стоимость коттеджей не изменилась.

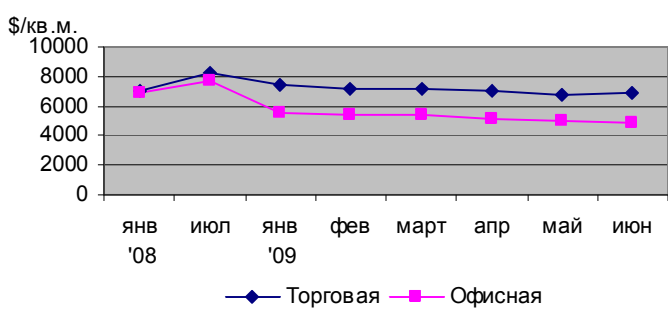
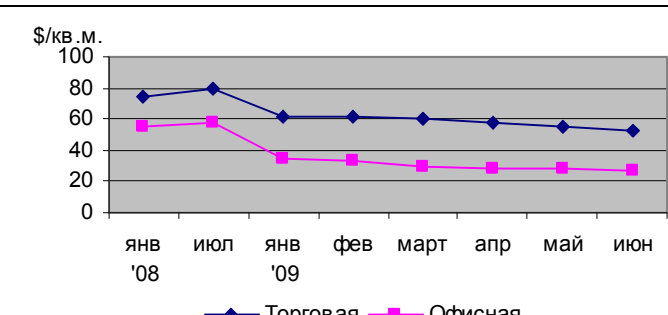
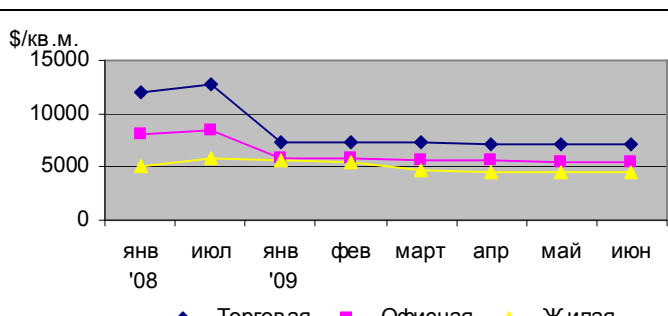
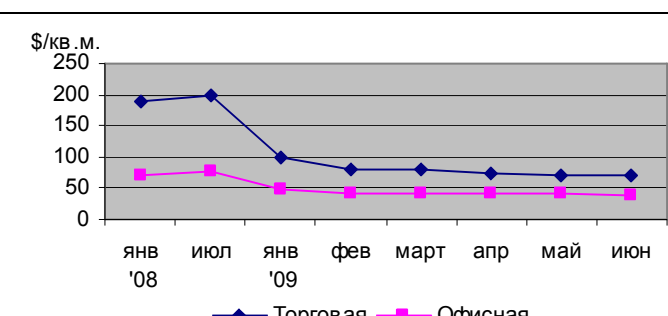
Рынок регионов Украины охарактеризовался в мае стабилизацией цен, не произошло никаких изменений, за исключением Днепропетровской области, где цена на офисную недвижимость (в складах) упала на 3%. На рынке Львова наблюдается расслоение цен в разных сегментах. Здесь можно выделить повышение цен на квадратные метры торговой и жилой недвижимости.

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

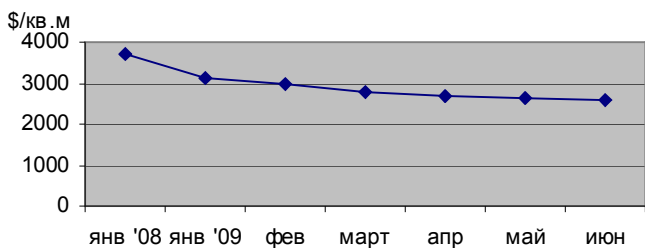
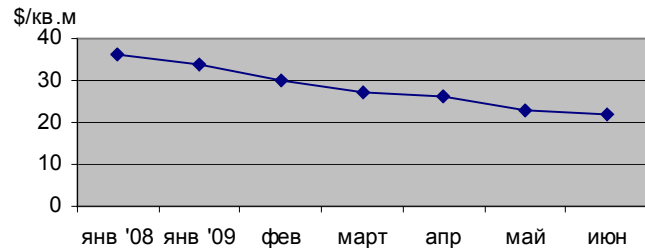
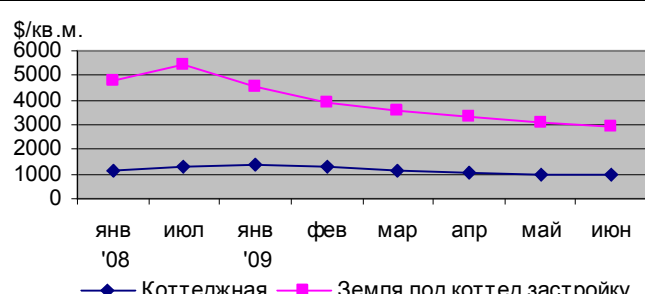
#### г. Киев (в среднем)

Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.05.09	01.06.09	
Торговая	5 787	5 743	
Офисная	3 610	3 578	
Жилая	2 201	2 135	
Аренда			
Торговая	66	66	
Офисная	39	38	

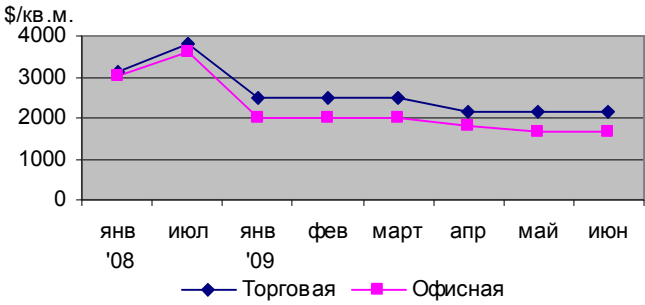
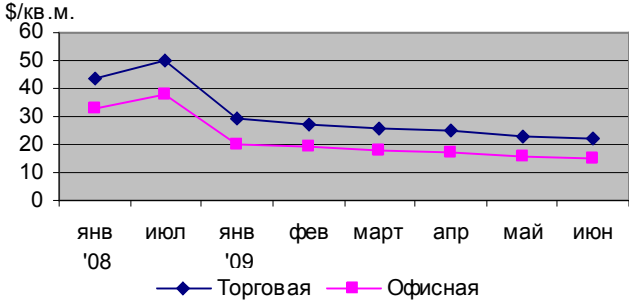
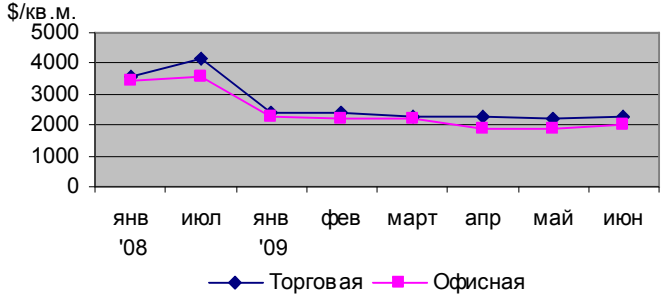
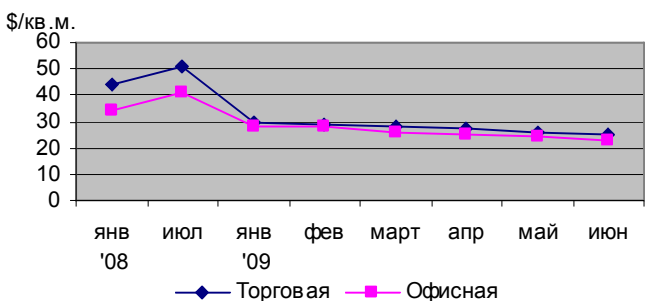
### Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Подол (историческая часть)			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.05.09	01.06.09	
Торговая	6 821	6 848	
Офисная	4 998	4 848	
Аренда			
Торговая	55	53	
Офисная	28	27	
Шевченковский район (исторический центр)			
Продажа			
Торговая	7 199	7 199	
Офисная	5 435	5 400	
Жилая	4 482	4 551	
Аренда			
Торговая	71	71	
Офисная	41	39	

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

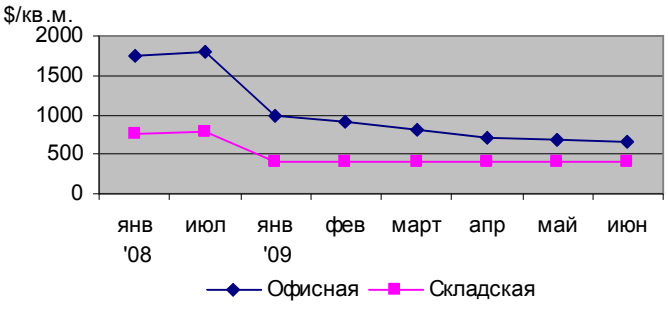
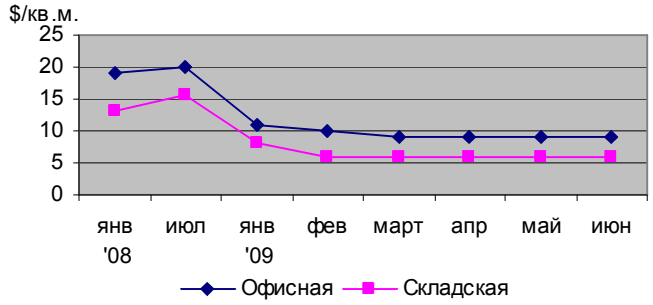
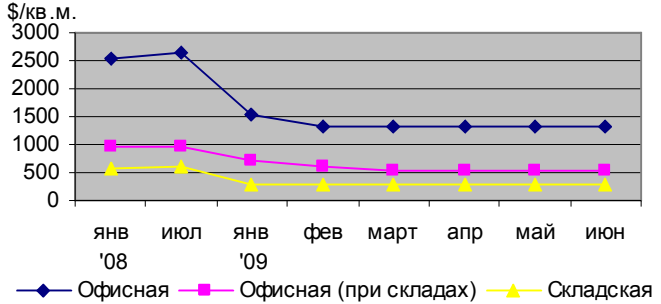
Соломенка (ул. Механизаторов)			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.05.09	01.06.09	
Офисная	2 656	2 570	
Аренда			
Офисная	23	22	
Броварского района Киевской обл.			
Продажа			
Коттеджная	982	982	
Земельные участки	3 087	2 934	

## Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Новая Дарница			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.05.09	01.06.09	
Торговая	2 160	2 160	
Офисная	1 675	1 675	
Аренда			
Торговая	23	22	
Офисная	16	15	
Дарницкий район (Позняки)			
Продажа			
Торговая	2 200	2 260	
Офисная	1 901	1 983	
Аренда			
Торговая	26	25	
Офисная	24	23	



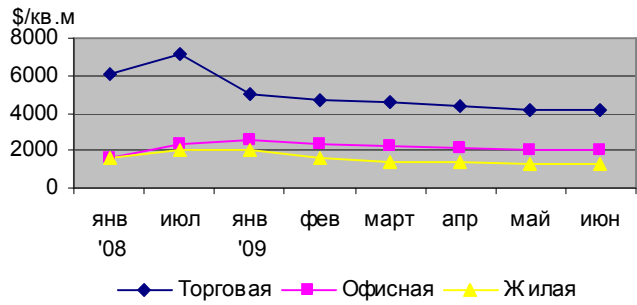
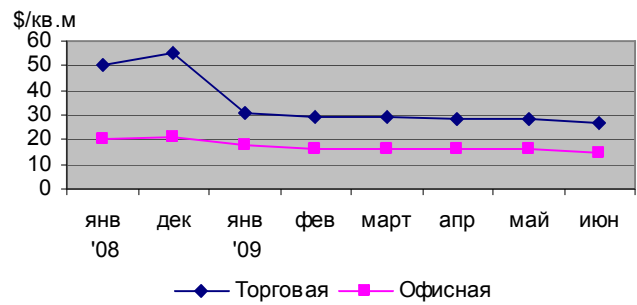
## Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Днепропетровская область			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.05.09	01.06.09	
Офисная	691	670	
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	280	

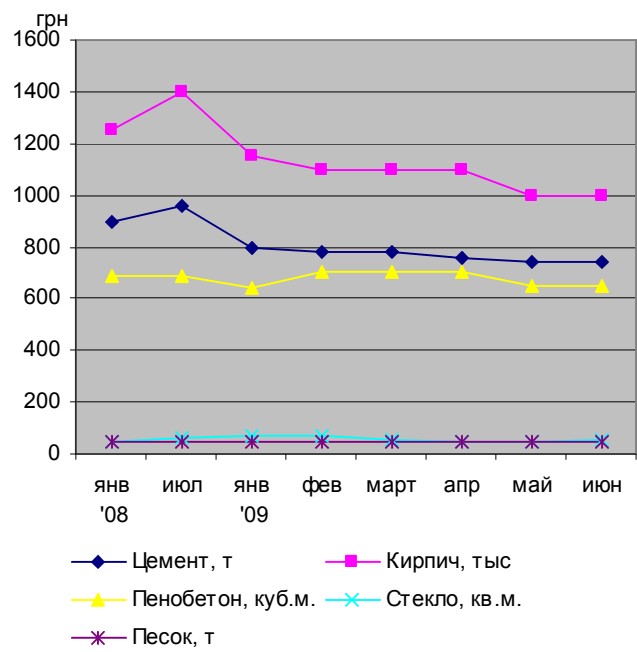
Аренда			
Офисная	14	13	<p>\$/кв.м.</p> <p>январь '08 июль '08 январь '09 февраль '09 март '09 апрель '09 май '09 июнь '09</p> <p>—♦— Офисная —■— Офисная (при складах) —▲— Складская</p>
Офисная (при складах)	7	7	
Складская	9	9	

**Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости**

Ровенская область			
Продажа			
Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.		Годовой график динамики цен
	01.05.09	01.06.09	
Офисная	687	687	<p>\$/кв.м.</p> <p>январь '08 июль '08 январь '09 февраль '09 март '09 апрель '09 май '09 июнь '09</p> <p>—♦— Офисная —■— Складская</p>
Складская	456	456	
Аренда			
Офисная	5	5	<p>\$/кв.м.</p> <p>январь '08 июль '08 январь '09 февраль '09 март '09 апрель '09 май '09 июнь '09</p> <p>—♦— Офисная —■— Складская</p>
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
	01.05.09	01.06.09	
Торговая	4 187	4 160	
Офисная	2 025	2 030	
Жилая	1 243	1 250	
Аренда			
Торговая	28	27	
Офисная	16	15	

## Динамика изменения стоимости продажи строительных материалов

Наименование	Цена, грн.		Годовой график динамики цен	
	01.05.09	01.06.09		
Цемент, т	745.0	745.0		
Кирпич, тыс.	1 000	1 000		
Пенобетон, куб.м.	650.0	650.0		
Стекло, кв.м.	49.5	53.0		
Песок, т	48.0	48.0		
Металл, т	4 500	4 500		