



БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

КИЕВА И РЕГИОНОВ УКРАИНЫ



Тема месяца:

Евро 2012 в Украине быть!



Именно такое решение 11 декабря принял исполнительный комитет UEFA. Было подтверждено четыре украинских города, в которых будут проходить матчи финальной части европейского футбольного чемпионата в 2012 году. Удача улыбнулась Киеву, Львову, Донецку и Харькову.

Не будем останавливаться на престижности такого мероприятия для государства и радости футбольных болельщиков, а рассмотрим, какие перспективы открываются для девелоперских компаний.

Можно отметить три сегмента, в которых ожидается максимальный эффект от этого события: инфраструктурный (дороги, аэропорты и др.), спортивных объектов (собственно стадионы) и отельный.

Для UDCH последний непосредственно близок, ведь одним из наших проектов является строительство сети отелей под торговыми марками «Этап» и «Ибис» совместно с компанией Ассог, поэтому остановимся на нем. Сразу отмечу, что мы не питаем иллюзий в сверхприбылях за счет Евро 2012. Ведь даже 100% загруженность отелей на период чемпионата существенно не меняет показатели бизнес-плана отеля в целом. Более того, многие болельщики вообще не ночуют в городе, где проходит игра, а возвращаются домой чартером или автобусом сразу после финального свистка и кружки пива.

Зато у отельных операторов появилось

несколько очень позитивных моментов, главный из которых – это полное содействие со стороны государственных органов. Ведь по количеству отелей Украина занимает одно из последних мест в Европе, а во время чемпионата ожидается приезд более 1,4 млн. болельщиков. Для выполнения условий UEFA, города обязаны построить новые гостиницы, а ответственность лежит на чиновниках и они очень заинтересованы в как можно быстрейшем увеличении номерного фонда.

Большие перспективы девелоперы отелей также полагают на рост туристического потока из Европы в Украину. Всплески интереса со стороны туристов всегда сопутствуют подобного рода спортивным мероприятиям, а новая транспортная инфраструктура будет этому способствовать. Сегодня Европейцы не очень много знают об Украине, и тут футбол даст шанс нашей стране показать себя с лучшей стороны.

Резюме: ставка на отельные проекты оказалась весьма удачной!

Юрий Стецкив,
Финансовый директор, UDC Holding
stetskiw@unidevelop.com

Migax Group продала активы в Украине

стр.2

Инвесторы поверили в Украину

стр.3

Новости законодательства

стр.5

Обзор рынка недвижимости

стр.6-12



ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ

Возле нового стадиона во Львове построят жилье, гостиницы и выставочный центр

Возле нового стадиона во Львове, строительство которого проводят в рамках подготовки к чемпионату «Евро-2012», построят жилье, гостиницы и выставочный центр. Об этом сообщил Петр Крупа, главный архитектор проектов ГП Государственный институт проектирования городов.

По словам специалиста, «по проекту развития прилегающей к стадиону зоны уже подготовлены градостроительные обоснования».

П. Крупа также отметил, что «строительство новых объектов возле стадиона является частью выполнения Генерального плана развития Львова».

Столичная недвижимость
10.12.2009

Mirax Group продала активы в Украине

AEON Corporation купила у холдинга Mirax Group (оба — РФ) в четвертом квартале текущего года недостроенный многофункциональный комплекс (МФК) «Миракс Плаза» по ул. Глыбочицкой в Киеве с целью его дальнейшего развития, сообщил вице-президент AEON Development, девелоперского подразделения AEON Corp., Дмитрий Старостин.

По словам вице-президента девелоперского подразделения AEON Corp., в настоящее время архитекторы AEON совместно с архитекторами, работавшими ранее над МФК, корректируют проект, утверждение которого планируется на второй-третий кварталы 2010 года, после чего начнутся строительные работы непосредственно на площадке.

Ukrudprom.com
10.12.2009

В Украине не хватает дешевых гостиниц

Иностранные инвесторы не спешат в Украину. Объем их вложений в гостиничный бизнес, по наблюдениям экспертов, уменьшился на треть.

Изменились и приоритеты инвесторов. Если в докризисные годы привлекательным сектором для них были 4- и 5 звездочные гостиницы, в этом году они больше интересуются трехзвездочным сегментом. По утверждению экспертов, предпочтения изменились не только из-за нехватки денег у инвесторов. Накануне Евро-2012 в Украине не хватает гостиниц для туристов, особенно заведений эконом-класса. Поток желающих посетить чемпионат оценивают почти в 1,5 миллиона человек. Пока же фонд насчитывает 62 тысячи номеров в 1450 объектах гостиничного хозяйства.

«Вы знаете, что в Украине так действительно не только трехзвездных не хватает гостиниц. Вообще, если брать Украину на мировом рынке по гостиницам, то мы занимаем не очень видное место в этом, потому что у нас чрезвычайно мало средств размещения гостиничного типа», - комментирует Ольга Соколова, первый заместитель председателя Государственной службы туризма и курортов.

Ubr.ua
17.12.2009

Ющенко подписал ранее вето закон об отчуждении земли

10 декабря, Президент Украины Виктор Ющенко подписал закон об отчуждении земельных участков, других объектов недвижимого имущества, размещенных на них, которые находятся в частной собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости.

Отметим, что, согласно этому закону,

принудительное отчуждение участка с последующей полной компенсацией его стоимости, а также стоимости жилого дома и других расположенных на нем сооружений и насаждений должно применяться исключительно для строительства линейных объектов транспортной и энергетической инфраструктуры (дорог, мостов, эстакад, аэропортов, нефте- и газопроводов, электростанций и пр.).

Корреспондент.net
11.12.2009

ВР приняла законопроект об установлении моратория на куплю-продажу земель сельхозназначения до 1 января 2012 г

Верховная Рада Украины приняла в первом чтении законопроект №3425 «О внесении изменений в пункты 14, 15 раздела X «Переходные положения» Земельного кодекса Украины (относительно срока на продажу земельных участков)». За соответствующее решение проголосовали 332 депутата из 427 зарегистрированных в зале. Законопроект предусматривает продление срока запрета внесения права на земельную долю (пай) в уставные фонды хозяйственных обществ до 1 января 2012 г.

Rbc.ua
22.12.2009

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ



Инвесторы поверили в Украину

За последние несколько недель отношение иностранных инвесторов к Украине заметно улучшилось. Об этом свидетельствует снижение котировок CDS и доходности украинских еврооблигаций

Если 18 ноября котировки на пятилетние CDS составляли немногим менее 1530 пунктов (условно это означает, что инвесторы оценивали вероятность дефолта по украинским евробондам в 15,3%), то уже к 9 декабря они снизились до 1340 пунктов.

За это же время значительно возросла стоимость украинских суверенных евробондов, спред EMBI+Украина (показывает, насколько отличается доходность украинских долговых бумаг от американских) сузился на 13,6% — до 1047 пунктов. Украинская валюта также стала вызывать у западных финансистов больше доверия. Стоимость годовых беспоставочных форвардов (NDF) на гривню сейчас составляет 9,75 гривен за доллар, в то время как еще в начале ноября они котировались на уровне 11,45 гривен за доллар.

Delo.ua
11.12.2009

Новостройки Киева: конец эпохи массовой застройки?

Жилой фонд Киева увеличился сразу на пять домов. Компания «Киевгострой» ввела в эксплуатацию здания на жилых массивах Осокорки, Позняки, Троещина.

По данным застройщика, это последние застройки массивов, далее будут строиться отдельные дома.

Застройщик сдал в эксплуатацию 2 дома на Осокорках (6-й микрорайон). В частности, дом N10 (ул. Елизаветы Чавдар, 3, вторая очередь). Общая площадь застройки 25-этажного зда-

ния - 1210 кв. м, общее количество квартир - 198. Также завершено строительство жилого здания N4 по ул. Б.Гмыри, 8-б (вторая очередь). Общая площадь застройки - 1064 кв. м, 23 этажа, число квартир - 180.

На Позняках (2-й микрорайон) завершено строительство дома N16-б по ул. Урловской, 36. Площадь застройки - 2650 кв. м, этажность - 22, 25 и 22 этажа. Общее число квартир - 411.

На Троещине, в пределах улиц Бальзака, Цветаевой и Данькевича (10-й микрорайон), было завершено строительство двух жилых домов. Так, дом N7 (ул. Данькевича, 12) на 23 этажа, общее количество квартир - 126, а также дом N6, этажностью 20-22 на 317 квартир.

Biz.liga.net
15.12.2009

Рада приняла закон, упрощающий ведение бизнеса в Украине

15 декабря Верховная рада приняла закон, направленный на упрощение условий ведения бизнеса в Украине.

Закон снижает требования к уставному капиталу хозяйственных обществ, уменьшает количество видов хозяйственной деятельности, подлежащих лицензированию. Предусматривается отмена лицензирования только тех видов хозяйственной деятельности, осуществление которых не нарушает основных принципов государственной политики в сфере лицензирования, не угрожает жизни и здоровью граждан, окружающей среде и безопасности государства.

Закон также предлагает закрепить практику долгосрочной аренды государственного и коммунального имущества сроком не менее 5 лет.

Интерфакс-Украина
15.12.2009

«Квиза Трейд» открыла 10-й супермаркет Green Hills в Молдове

Украинский ритейлер ООО «Квиза Трейд», управляющий сетями «Велика Кишеня», «Просто Маркет» (Украина) и Green Hills Market (Молдова) открыл новый супермаркет Green Hills в столице Молдовы Кишиневе, который станет 10-м магазином сети в стране и седьмым в Кишиневе.

Как сообщает компания, общая площадь супермаркета 1650 кв.м., торговая - 1050 кв.м.

Сеть Green Hills Market работает на рынке Молдовы с 1995 года. С 2007 года сетью владеет ООО «Квиза Трейд».

Green Hills Market представлена в четырех городах Молдовы - Кишиневе, Комрате, Бельцах, Оргееве.

Building
22.12.2009

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ



«БФ Склад 2» ввел в эксплуатацию 2-ю очередь складского комплекса класса «А» в Киевской области

ООО «БФ Склад 2» (Мартусовка Киевской обл.) ввело в эксплуатацию вторую очередь складского комплекса класса «А» по ул. Мойсеева, 72 в с. Мартусовка Бориспольского района Киевской области.

Общая площадь второй очереди комплекса, состоящего из двух трехэтажных зданий, составляет 27,465 тыс. кв. м.

Как сообщалось, первая очередь логистического комплекса ООО «БФ Склад» класса «А» была сдана в эксплуатацию в декабре 2008 года и представлена двумя зданиями общей площадью порядка 50 тыс. кв. м.

В первой очереди работает таможенный терминал Киевской областной таможни, а во второй очереди планировалось открытие терминала Киевской региональной таможни.

Building
16.12.2009

ООО «Инвестиционная компания «Комфорт-Инвест», входящее в группу компаний «Комфорт-Инвест» (Львов), которые выступают инвесторами и девелоперами проекта строительства торгово-развлекательного центра (ТРЦ) King Cross Leopoldis на пересечении Окружной дороги и ул. Стрыйской во Львове, могут реализовать аналогичный проект в Киеве в случае, если объект во Львове будет приносить прибыль.

«Как только запустим львовский проект и увидим, что он работает хорошо, мы будем дальше работать в Украине. Следующий проект Джанкарло Стейде (глава правления King Cross) видит в Киеве», - сообщила начальник коммерческого отдела «King Cross Украина», украинского представительства King Cross, Ирина Крупа.

Building
17.12.2009

King Cross и «Комфорт-Инвест» рассматривают возможность строительства в Киеве ТРЦ аналогичного львовскому King Cross Leopoldis

Компании King Cross (Италия) и



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



Законодательные изменения для противодействия неправомерному захвату предприятий

16.12.2009 года вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно противодействию неправомерному поглощению и захвату предприятий».

Законом внесены изменения в Хозяйственный процессуальный кодекс, Гражданский процессуальный кодекс, Законы Украины «О государственном регулировании рынка ценных бумаг в Украине», «О государственной регистрации юридических лиц и физических лиц – предпринимателей».

Так, в соответствии с изменениями, внесенными в Хозяйственный процессуальный кодекс, копия судебного решения о запрете осуществления определенных действий лицом, если при этом необходимым будет осуществление определенных действий органами государственной власти, органами местного самоуправления, их должностными лицами, должна пересылаться также таким органам или должностным лицам.

Согласно изменениям Закона Украины «О государственной регистрации юридических лиц и физических лиц – предпринимателей», теперь подпись лица, уполномоченного действовать от имени юридического лица, на регистрационной карточке должна заверяться должностным лицом юридического лица и его печатью, или нотариально. Также изменился порядок замены свидетельства о государственной

регистрации в случае его утери и порядок внесения изменений в ведомости о юридическом лице, которые содержатся в Едином государственном реестре.

Так при внесении в Единый государственный реестр изменений, связанных с:

- изменением руководителя или других членов исполнительного органа
- или лиц, которые имеют право осуществлять действия от имени юридического лица без доверенности, в том числе подписывать договора
- или в случае, если изменения связаны с изменением ограничений относительно представительства от имени юридического лица
- государственному регистратору дополнительно предоставляется оригинал или нотариально удостоверенная копия решения уполномоченного органа управления юридического лица о соответствующих изменениях

Налогообложение доходов нерезидентов

Письмом от 22.09.2009 г. № 9345/6/17-0716 «О налогообложении заработной платы нерезидентов» Государственная налоговая администрация разъяснила, что к каким-либо налогам нерезидента (за исключением процентов, дивидендов, роялти) должна применяться ставка 30%. Далее в своем письме от 25.11.2009 г. № 26106/7/17-0717 Государственная налоговая администрация обратила внимание, что приказом ГНА Украины от 05.10.2004 г. N 581 утверждены примерные формы Заявления физическо-

го лица-иностранца о самостоятельном определении резидентского статуса и Уведомления работодателя о самостоятельном определении резидентского статуса физическим лицом – иностранцем. Такое уведомление должно выдаваться налоговым органом и лишь в случае получения такого уведомления к доходам нерезидента в виде заработной платы может применяться ставка налога 15%, в других случаях должна применяться ставка налога в размере 30%.

Тем не менее, согласно п. 2 Налогового разъяснения, утвержденного приказом ГНАУ от 29.01.2004 г. № 50, заработная плата, независимо от источника её выплаты, которая выплачивается нерезиденту работодателем-резидентом, подлежит налогообложению по ставке 15%.

Своим письмом от 25.11.2009 г. № 26106/7/170717 ГНАУ указывает, что в случаях, когда налогообложение доходов нерезидентов осуществлялось налоговыми агентами по ставке 15% без наличия Уведомления работодателя о самостоятельном определении резидентского статуса физическим лицом-нерезидентом, налоговые

агенты должны в текущем налоговом периоде откорректировать налогообложение и подать уточняющий налоговый расчет по форме № 1ДФ за соответствующие периоды пересчета налога.

Таким образом, с целью избежания проблем в будущем, советуем получать Уведомление работодателя о самостоятельном определении резидентского статуса физическим лицом-иностранцем.

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 Chuprynky 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

Закончился декабрь, а с ним и год. Анализируя рынок недвижимости за первое полугодие, можно сказать, что он был сложным для всех прослоек населения. Цены значительно упали, предложение превышало спрос, с рынка ушли многие строительные компании, ипотечное кредитование значительно сократилось; большой процент строительства заморожено. Но вместе с этим с рынка ушли и спекулянты, цены на недвижимость стали более реальными и доступными, в базе появились хорошие предложения, на которые раньше был большой дефицит. Для второй же половины года характерно иная тенденция. Здесь ситуация в основном стабилизировалась. Цены падали, но медленно, в некоторых районах Киева, а также регионов Украины можно было наблюдать и повышение цен в сфере недвижимости как коммерческой, так и жилой. Востребованы были в основном небольшие помещения в хорошем районе с хорошей транспортной развязкой; большой процент сделок произошел именно в сфере аренды.

В целом можно сказать, что рынок развивался со всеми своими минусами и плюсами. Были приняты некоторые нормативно-правовые акты в сфере недвижимости, действия которых набрали законной силы.

Существенных изменений на рынке недвижимости за месяц не произошло. В связи с ожиданием и подготовкой к новогодним праздникам деловая активность значительно снизилась. Но на ценах это не отразилось. Да и немаловажным фактором здесь выступают ожидания изменений на рынке после нового года и соответственно выборов.

Так за месяц на рынке Киева спад цен наблюдался только в сфере продажи коммерческой и жилой недвижимости. Арендные ставки охарактеризовались стабильностью, оставаясь на той же отметке.

На рынке жилой недвижимости также цена немного снизилась на 0,1%.

На загородном рынке недвижимости ситуация начала стабилизироваться понемногу, так как наблюдается тенденция увеличения цен на пригородные дома (0,8%), на земельные участки же произошел незначительный спад на 0,1%.

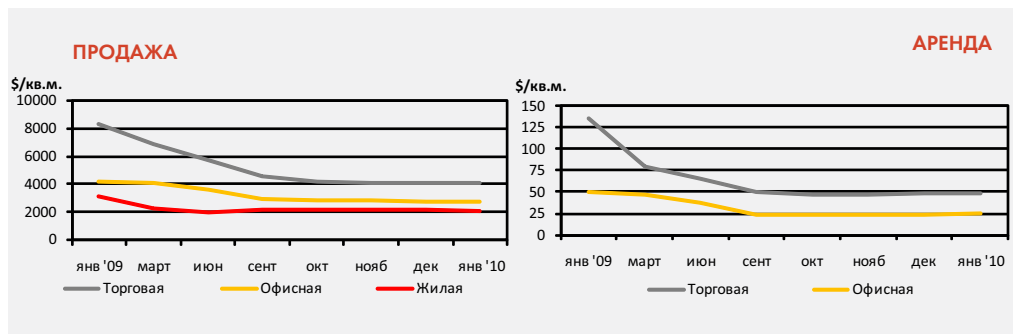
На рынке регионов Украины наблюдается небольшая корректировка цен в сторону понижения или повышения. Исключением здесь есть г. Львов, где арендные ставки упали на 5-9%.

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

г. Киев (в среднем)

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.12.09	01.01.10
Продажа		
Торговая	4 091	4 050
Офисная	2 719	2 705
Жилая	2 127	2 034
Аренда		
Торговая	48	48
Офисная	24	24

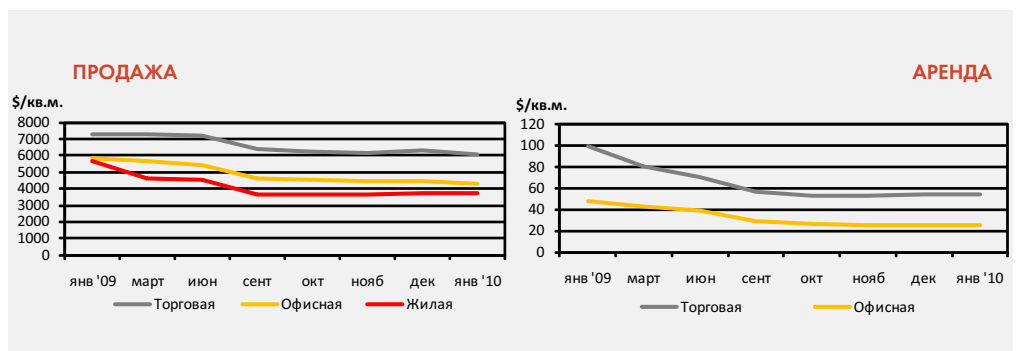
Годовой график динамики цен



Центр

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.12.09	01.01.10
Продажа		
Торговая	6 300	6 048
Офисная	4 458	4 324
Жилая	3 700	3 692
Аренда		
Торговая	54	54
Офисная	25	25

Годовой график динамики цен



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

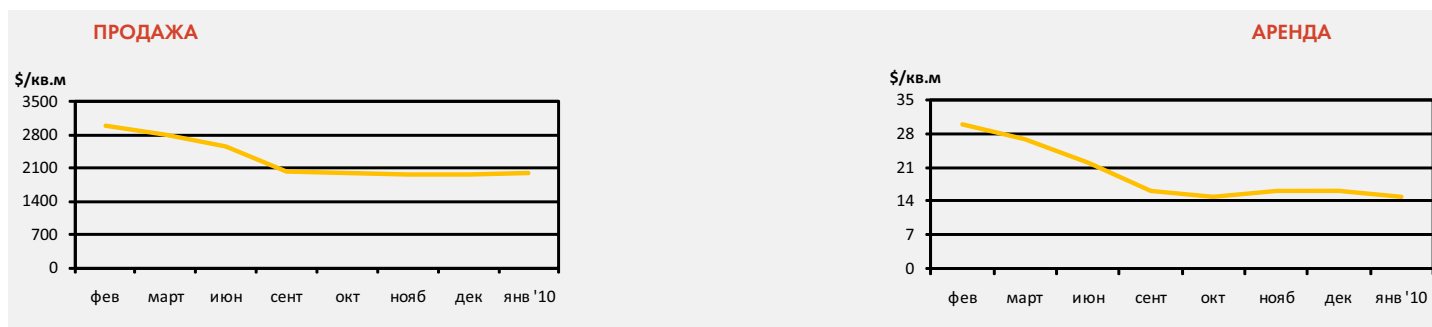


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

Восточный Киев (Соломенка)

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.12.09	01.01.10
Продажа		
Офисная	1 962	2 000
Аренда		
Офисная	16	15

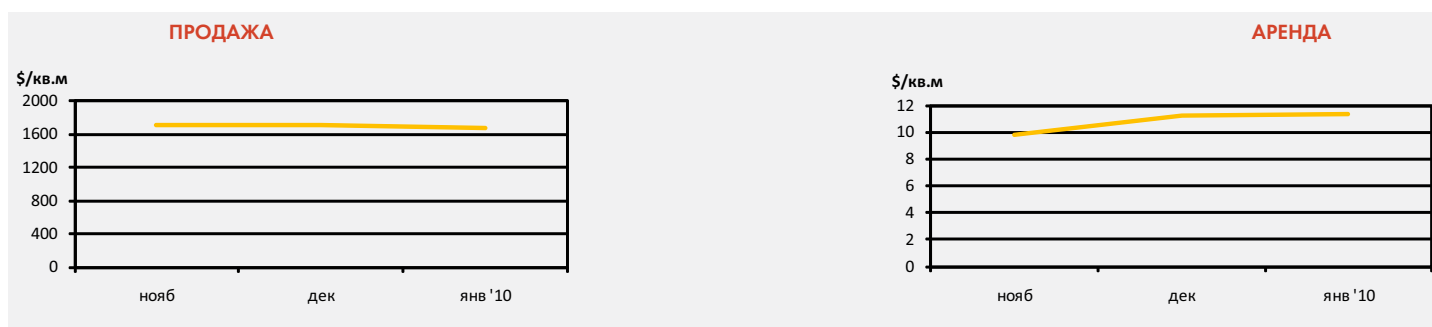
Годовой график динамики цен



Западный Киев (Святошино)

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.12.09	01.01.10
Продажа		
Офисная	1 703	1 681
Аренда		
Офисная	11,3	11,4

Годовой график динамики цен





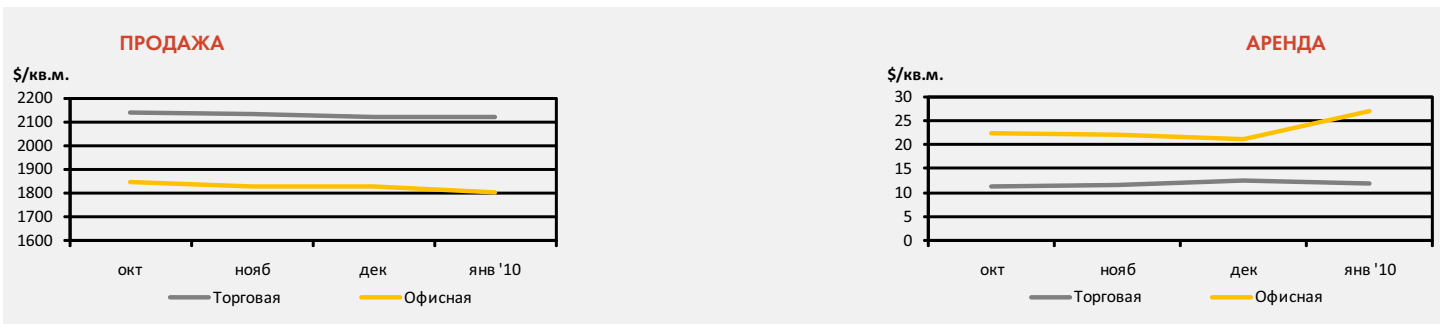
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

ЛЕВЫЙ БЕРЕГ

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.12.09	01.01.10
Продажа		
Торговая	2 120	2 120
Офисная	1 828	1 800
Аренда		
Торговая	12,5	11,8
Офисная	21,3	26,9

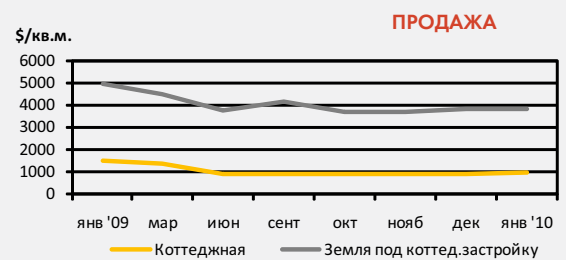
Годовой график динамики цен



Киевская область

Вид недвижимости	Цена, \$	
	01.12.09	01.01.10
Продажа		
Коттеджная, кв.м	918	925
Земельные участки, сот.	3 831	3 829

Годовой график динамики цен



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

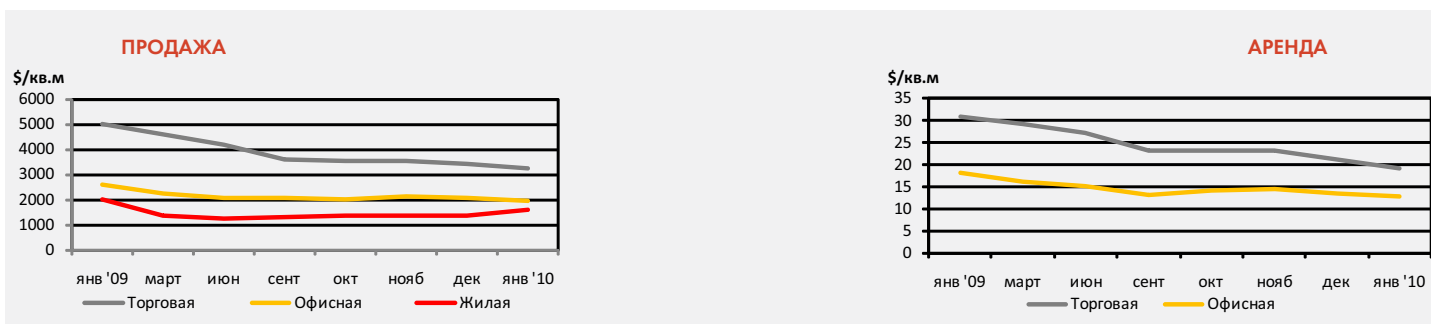


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости

г. Львов

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.12.09	01.01.10
Продажа		
Торговая	3 400	3 219
Офисная	2 069	1 965
Жилая	1 357	1 582
Аренда		
Торговая	21	19
Офисная	13,5	12,7

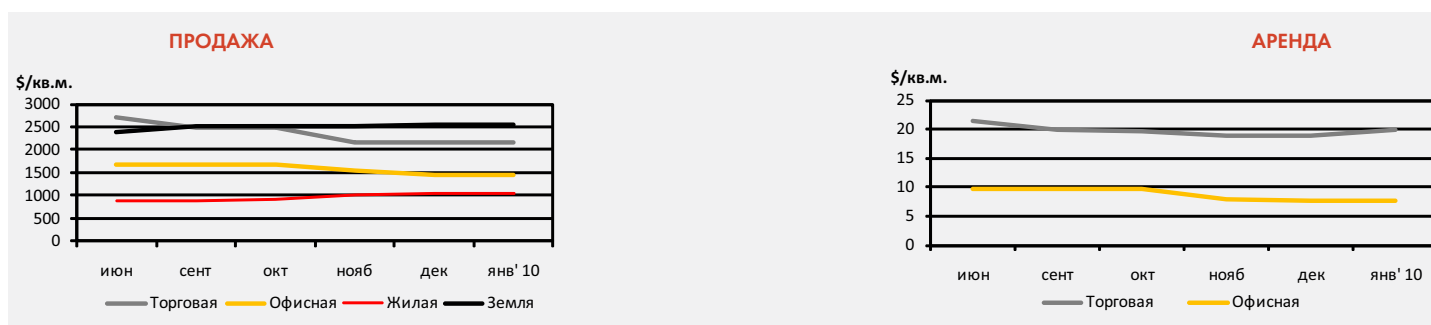
Годовой график динамики цен



г. Днепропетровск

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.12.09	01.01.10
Продажа		
Торговая	2 168	2 169
Офисная	1 448	1 440
Жилая	1 041	1 039
Земля	2 556	2 561
Аренда		
Торговая	18,9	20
Офисная	7,7	7,6

Годовой график динамики цен





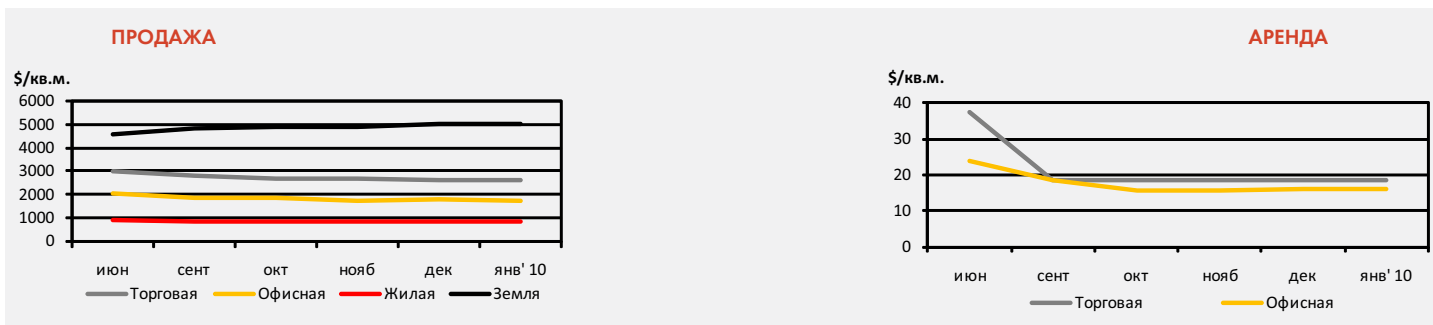
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

г. Донецк

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.12.09	01.01.10
Продажа		
Торговая	3 330	3 313
Офисная	1 045	1 000
Жилая	1 016	996
Земля	5 000	5 050
Аренда		
Торговая	42	41
Офисная	11,1	11

Годовой график динамики цен



г. Запорожье

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.12.09	01.01.10
Продажа		
Торговая	2 611	2 600
Офисная	1 795	1 700
Жилая	851	859
Земля	856	911
Аренда		
Торговая	18,5	18,5
Офисная	15,9	16

Годовой график динамики цен



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



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

г. Одесса

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.12.09	01.01.10
Продажа		
Торговая	3 740	3 740
Офисная	2 446	2 434
Жилая	1 517	1 519
Земля	6 392	6 399
Аренда		
Торговая	36	35
Офисная	27	27

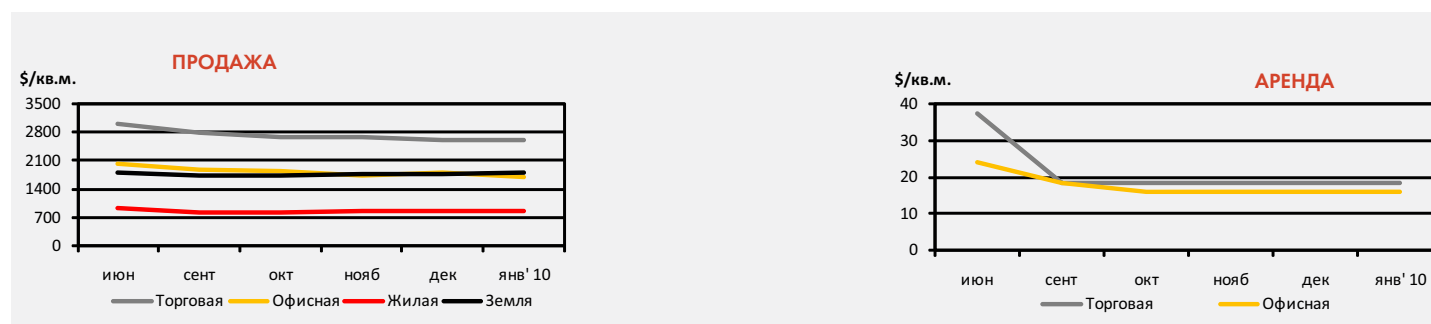
Годовой график динамики цен



г. Харьков

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.12.09	01.01.10
Продажа		
Торговая	1 499	1 489
Офисная	879	871
Жилая	915	923
Земля	1 787	1 800
Аренда		
Торговая	17,5	17,4
Офисная	8,12	8,11

Годовой график динамики цен

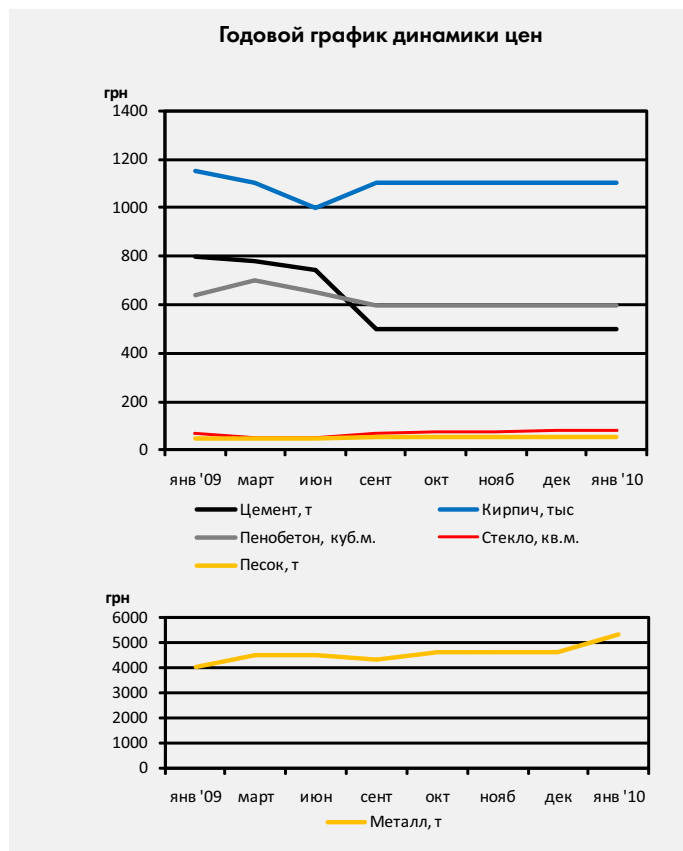


ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



Динамика изменения стоимости продажи строительных материалов

Наименование	Цена, грн	
	01.12.09	01.01.10
Цемент, т	500.0	500.0
Кирпич, тыс.	1 100	1 100
Пенобетон, куб.м.	600.0	600.0
Стекло, кв.м.	85	84
Песок, т	55.0	55.0
Металл, т	4 600	5 300



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.