



# БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

КИЕВА И РЕГИОНОВ УКРАИНЫ

## ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ



### Реконструкция стадиона «Металлист» удостоена госпремии

Проект реконструкции харьковского ОСК «Металлист», реализованный в рамках подготовки Харькова к Евро-2012, удостоен Государственной премии в области архитектуры.

Согласно действующему законодательству, Государственная премия в области архитектуры присуждается «за создание выдающихся жилищно-гражданских и промышленных архитектурных комплексов, зданий и сооружений, работы в области градостроительства, ландшафтной архитектуры, обустройство городов и пр.»

2012ua.net  
31.05.2011

опасности. Строительство отдельных объектов, частных домов, магазинов, кофеен, не относящихся к IV-V категории сложности, не рассматриваются, как представляющие повышенную экологическую опасность.

SV Development  
30.05.2011

### В Киеве будет построен офисный комплекс

стр. 2

### GAP выходит на рынок Украины

стр. 2

### Новости законодательства

стр. 3-4

### Обзор рынка недвижимости

стр. 5-12

### Строительство объектов I-III категорий не будет проходить экспертизу – Госкомпредпринимательство

Строительство объектов I-III категорий сложности не будет требовать проведения экологической экспертизы, так как оно считается экологически безопасным, сообщили в пресс-службе Государственного комитета Украины по вопросам регуляторной политики и предпринимательства.

В согласованном комитетом проекте постановления конкретизирован перечень объектов повышенной экологической

### Общественные слушания становятся обязательными

Согласно Порядку проведения экспертизы градостроительной деятельности, проект градостроительной документации (генеральная схема планирования территории Украины, схемы планирования отдельных территорий Украины, генеральные планы городов) может проходить экспертизу только после общественных слушаний.

Срок проведения экспертизы, не может превышать 60 календарных дней для градостроительной документации на государственном и региональном уровнях и не более 45 календарных дней для генеральных планов городов.

Commercial Property  
30.05.2011



# ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ

## Составлен рейтинг стран по степени присутствия международных ритейлеров

Компания CB Richard Ellis опубликовала очередной ежегодный глобальный обзор в секторе торговой недвижимости «Розничные сети: степень глобализации бизнеса 2011».

Великобритания четвертый год подряд остается лидером по степени присутствия международных ритейлеров – сегодня в этой стране развивается более 58% из опрошенных ключевых торговых сетей. Следом за Великобританией в порядке убывания следуют Объединенные Арабские Эмираты, США, Франция, Испания.

Согласно проведенному исследованию, Украина сохранила за собой прежнюю позицию по степени присутствия международных ритейлеров: она находится на 39 месте в списке 73 стран. В Украине на конец 2010 года присутствовало 23% из опрошенных международных ритейлеров, при этом по сравнению с 2009 годом их присутствие увеличилось на 1% в связи с выходом новых брендов в 2010 году.

Commercial Property  
10.05.2011

## Новый гипермаркет FoxMart открыт в Днепропетровске

Компания «Фокстрот. Техника для дома», развивающая сеть магазинов по продаже бытовой техники и электроники, 26 мая открыла новый гипермаркет FoxMart в Днепропетровске. Как сообщают в компании, гипермаркет FoxMart расположился в торговом центре «Материк» по адресу: М. Кюри, 5. Торговая площадь нового магазина составляет 1900 кв. м. Инфраструктура ТЦ включает стоянку и подземный паркинг. Сеть гипермаркетов FoxMart начала деятельность в 2005

году и сегодня насчитывает 37 объектов в Украине и Молдове. Это самые большие магазины бытовой электроники в Украине.

prometr.ua  
30.05.2011

## Сеть Технополис откроет 48-й магазин

26 мая в Мариуполе открывается новый магазин сети Технополис.



Магазин будет расположен по адресу проспект Строителей, 125 (ТЦ «Обжора»). Площадь помещения составит 2 тыс. кв. м. С учетом нового магазина сеть Технополис будет насчитывать 48 магазинов.

Building.ua  
20.05.2011

## В Киеве будет построен офисный комплекс

В апреле 2011 года ЗАО «Укравторесурс» получило положительное заключение комплексной государственной экспертизы, которое подтвердило соответствие проекта строительства офисного центра класса А по ул. Короленковской, 4 планам и требованиям застройки Киева.

Проектом предусмотрена застройка 1,22 гектара земли по ул. Короленковской, 4 (пересечение улиц Физкультуры и Владимирской). Строительство I очереди офисного центра включает возведение 9-этажного здания площадью 17 000 кв.м, в котором предусмотрены офисные, торговые помеще-

ния и паркинг. Начало строительных работ запланировано на конец 2011 года. Инвестиции в реализацию I очереди строительства офисного комплекса оцениваются в \$20 миллионов. Девелопером проекта выступает ПАО «КИФ «ИТТ-Недвижимость», входящее в группу ИТТ.

Commercial Property  
16.05.2011

## GAP выходит на рынок Украины

В июне 2011 года в Киеве состоится открытие первого в Украине магазина американского бренда GAP. Магазин расположится по адресу ул. Крещатик, 50 и займет три этажа общей площадью 1200 кв.м. Официальным представителем GAP в Украине является компания «GAP Украина».

«Это крупнейшая сделка в стрит-ритейле в этом году, которая подтверждает тенденцию оживления на рынке торговой недвижимости в целом и в сегменте hi-street в частности, – комментирует Анна Чуботина, руководитель отдела торговых помещений Jones Lang LaSalle (Украина). – Выход такого известного сетевого оператора в Украину является знаковым для всего рынка розничной торговли. Данный факт свидетельствует о росте интереса иностранных операторов к Украине. В этом году свои первые магазины в Киеве открыли немецкий New Yorker и испанский Oysho (Inditex Group). В прошлом году в киевских торговых центрах также появились Topshop, River Island и New Look. В скором времени можно ожидать появление и других крупных иностранных операторов, которые сейчас активно изучают украинский рынок и определяют со своей стратегией развития и сроками выхода».

Commercial Property  
04.05.2011

# НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА



Member of European Business Association [www.eba.com.ua](http://www.eba.com.ua)  
 Member of American Chamber of Commerce [www.chamber.ua](http://www.chamber.ua)  
 Member of ALFA International [www.alfainternational.com](http://www.alfainternational.com)  
 Member of State Capital Group [www.statecapitalgroup.org](http://www.statecapitalgroup.org)  
 Member of Mackrell International [www.mackrell.net](http://www.mackrell.net)

НАШ ЮРИДИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР  
**Arzinger** 

## Принят Закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины по вопросам государственных закупок»

Верховная Рада Украины приняла правительственный Закон «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины по вопросам государственных закупок» (законопроект № 7532).

Законодательный акт вносит изменения в некоторые законодательные акты об упрощении порядка закупки предприятиями, уточняет основания для применения процедуры закупки у одного участника и устанавливает новый механизм применения процедуры закупки у одного участника, согласно которому отсутствует необходимость получения согласования Уполномоченного органа в сфере государственных закупок (министерство экономики).

В частности установлено, что отдельные законы определяют особенности осуществления закупки:

— юридическими лицами, осуществляющими деятельность в сферах, установленных статьей 5 Закона «О природных монополиях»;

— следующих товаров, работ и услуг: необлученные топливные элементы (ТВЭЛы) для ядерных реакторов; нефть или нефтепродукты сырые; электрическая энергия, услуги по ее передаче и распределению; централизованная поставка тепловой энергии; природный и нефтяной газ и услуги по его транспортировке, распределению и поставке;

услуги почтовой связи, почтовые марки и маркирующие конверты; телекоммуникационные услуги, в том числе по

ретрансляции радио- и телесигналов (за исключением услуг мобильной связи и услуг Интернет-провайдеров); услуги международных финансовых организаций, связанные с привлечением их кредитов (ссуд); услуги по подготовке специалистов, научных, научно-педагогических и рабочих кадров, повышению квалификации и переподготовке кадров (последипломное образование) по государственному заказу; товары, работы и услуги, закупка которых осуществляется за средства, распорядителем которых является специальноуполномоченный центральный орган исполнительной власти по обеспечению подготовки и реализации в Украине инфраструктурных проектов для выполнения задач и мероприятий по подготовке и проведению в Украине финальной части чемпионата Европы 2012 года по футболу и других международных спортивных событий (в рамках исполнения

Государственной целевой программы подготовки и проведения в Украине финальной части чемпионата Европы 2012 года по футболу).

Согласно закону органы, уполномоченные на проведение контроля в сфере закупок, не имеют права вмешиваться в проведение процедур закупок.

Закон содержит нормы о закупках согласно рамочным соглашениям, которые осуществляются в порядке, предусмотренном для проведения процедуры открытых торгов, двухступенчатых торгов, предварительной квалификации, с учетом требований этой статьи, а рамочные соглашения заключаются в соответствии с требованиями раздела IX этого закона.

Особенности заключения рамоч-

ных соглашений, перечень товаров и услуг, которые могут закупаться согласно рамочным соглашениям, определяет Уполномоченный орган, а особенности исполнения рамочных соглашений, порядок определения генеральных заказчиков и взаимодействия заказчиков с генеральным заказчиком согласно рамочным соглашениям – Кабинет Министров.

Закон вводится в действие через 60 дней с момента его опубликования, а до принятия специальных законов госзакупка указанных выше товаров и услуг (для которых требуются таковые) будет осуществляться по-прежнему.



## НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

### Утверждены Методические рекомендации относительно порядка организации и проведения проверок плательщиков налогов

Приказом Государственной налоговой администрации Украины от 14.04.2011 г. № 213 утверждены Методические рекомендации относительно порядка организации и проведения проверок плательщиков налогов.

Данный документ был разработан с целью осуществления исполнения норм Налогового кодекса, которые регулируют вопросы проведения проверок налогоплательщиком, а именно ст. 75-86 раздела II Налогового кодекса.

Методические рекомендации должны применяться должностными лицами органов государственной налоговой службы ГНС при организации документальных проверок налогоплательщиков по вопросам соблюдения налогового, валютного и иного законодательства, контроль за соблюдением которого возложен на государственную налоговую службу, а также при проведении фактических проверок относительно соблюдения налогоплательщиками порядка расчетных операций, ведения кассовых операций, наличия лицензий, патентов, свидетельств.

Следует указать, что методические рекомендации не распространяются на проведение фактических проверок структурными подразделениями, к функциям которых относится осуществление контроля за производ-

ством и оборотом спирта, алкогольных напитков и табачных изделий.

Документ состоит из 3 разделов, в том числе освещает общие вопросы организации проверок, особенности организации и проведения документальных плановых и документальных выездных проверок, а также особенности проверок налогоплательщиков, имеющих филиалы (обособленные подразделения).

Этим же приказом внесены изменения в Методические рекомендации относительно порядка взаимодействия между подразделениями органов государственной налоговой службы Украины при организации и проведении проверок плательщиков налогов, утвержденных приказом ГНА Украины от 27.05.2008 г. № 355. Данные методические рекомендации приведены в соответствии с требованиями действующего налогового законодательства. Однако, данный нормативный акт не прошел пока регистрацию в Минюсте.

ных земель.

Проект предусматривает, что земельный участок будет выступать объектом гражданских прав исключительно с момента государственной регистрации права собственности на него в Минюсте. В свою очередь, государственная регистрация права собственности на земельный участок будет проводиться после его формирования и регистрации в Государственном земельном кадастре.

Регистрация земельных участков в Государственном земельном кадастре будет осуществляться путем отрыва Поземельной книги.

Также, в законопроекте предусмотрено, что с 2013 г. право собственности на земельные участки будет подтверждаться только Извлечением из государственного земельного кадастра, а сведения из кадастра будут отображаться в сети Интернет.

В сведения о земельном участке в земельном кадастре будет также включаться информация о собственниках (пользователях) и о зарегистрированных вещных правах на недвижимость.

### Принят за основу проект Закона о земельном кадастре

19.05.2011 г. Верховная Рада приняла за основу законопроект о Государственном земельном кадастре № 8077, являющимся одним из двух законов (второй – о рынке земель), с принятием которых, согласно пункту 15 Переходных положений Земельного кодекса, связывается снятие моратория на продажу сельскохозяйствен-

#### Arzinger Head Office

Business Centre Eurasia; 75, Zhylyanska Str., 5<sup>th</sup> Floor; 01032, Kyiv, Ukraine; Tel.: +38 (044) 390 55 33; Fax: +38 (044) 390 55 40

#### West Ukrainian Branch

6, Generala Chuprynyk Str., 1<sup>st</sup> 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](http://www.arzinger.ua)



# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



## г. Киев

По сравнению с насыщенным событиями апрелем, май не преподнес ни сюрпризов, ни каких-либо существенных изменений в деловой активности в сфере недвижимости Украины. Характерной чертой для мая является умеренность продавцов и ожидание со стороны покупателей, т.к. и те, и другие, готовясь к летнему сезону, уже знают чего ждать от рынка недвижимости летом. Как правило, рынок замирает на летнее время. Хотя, в этот же период могут совершаться наиболее выгодные сделки.

В мае торговые сети «Фуршет», «Технополис» и Foxmart продолжили свое расширение по территории Украины, открыв по 1 магазину в разных регионах, а также торговая марка Gar открыла свой первый официальный магазин в Киеве.

По-прежнему, можно с уверенностью говорить об активном развитии ритейла в Украине, что удерживает арендные ставки примерно на одном уровне из месяца в месяц, с небольшими колебаниями в сторону роста.

В мае уровень посещаемости торговых центров Киева повысился на 0,71% по сравнению с апрелем и со-

ставлял в среднем 1 285 чел. на 1 тыс. кв. м. При этом уровень вакантности в столичных торговых центрах вырос на 0,3% и составил 2,9% (UTG).

На \$0,33 за кв. м выросла средняя арендная ставка на вакантные площади торговой галереи в ТЦ и составляла \$59,8 за кв. м. (UGMK.info).

Уровень вакантности в профессиональных офисных центрах класса «А» снизился по сравнению с апрелем на 0,86%, класса «В» – на 0,38%. Вакантность в БЦ составила 8,65% : класс «А» - 5,84%, класс «В» – 9,22% (UTG). При этом арендные ставки в течении месяца практически не изменились и находятся на уровне \$42 за кв. м в БЦ класса «А» и \$26,41 за кв. м в БЦ класса «В» (UGMK.info).

Цена продажи квартир на вторичном рынке снизилась на 4,4%. Максимальное падение цен наблюдалось в Печерском районе, максимальный рост – в Соломенском.

Стоимость коттеджей возросла на 0,8%; стоимость земли понизилась на 1%.

В мае, в частности, выросли цены на транспортировку строительных материалов, арендную плату за использование недр, подорожали энергоносители. Например, в кирпиче последние

составляют до половины стоимости продукции. В мае кирпич подорожал на 8%.

По словам И. Салия, главы Союза производителей стройматериалов, в связи с тем, что некоторое оживление есть среди строителей, все же строительная отрасль будет расти и стоимость строительных материалов, безусловно, будет расти.

За один месяц металл вырос в цене на 2,7%, песок на 5,4%, цемент на 12,4%.





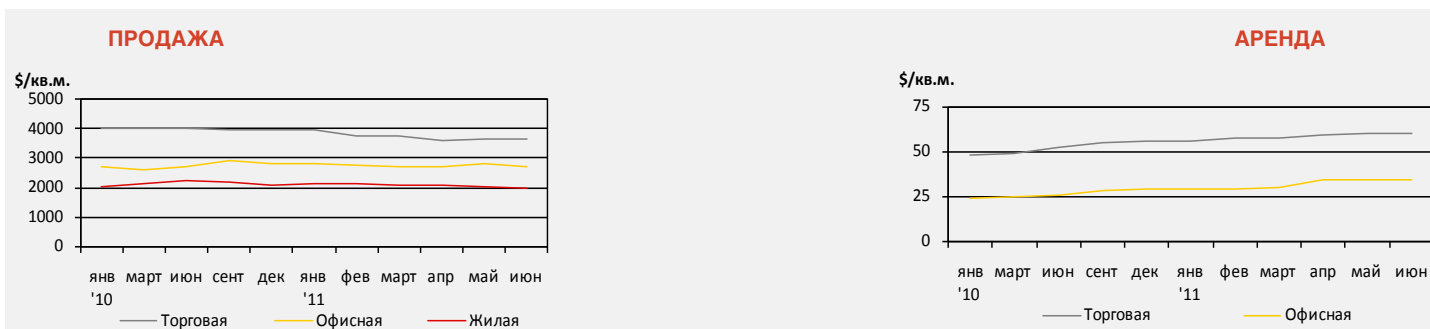
# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

## г. Киев (в среднем)

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.05.10	01.06.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	3 687	3 660
Офисная	2 785	2 707
Жилая	2 051	1 978
<b>Аренда</b>		
Торговая	59,5	59,8
Офисная	34	34,2

### Годовой график динамики цен



## Центр

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.05.10	01.06.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	6 813	6 745
Офисная	4 657	4 653
Жилая	3 378	3 228
<b>Аренда</b>		
Торговая	59,5	61
Офисная	35,4	35

### Годовой график динамики цен



# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

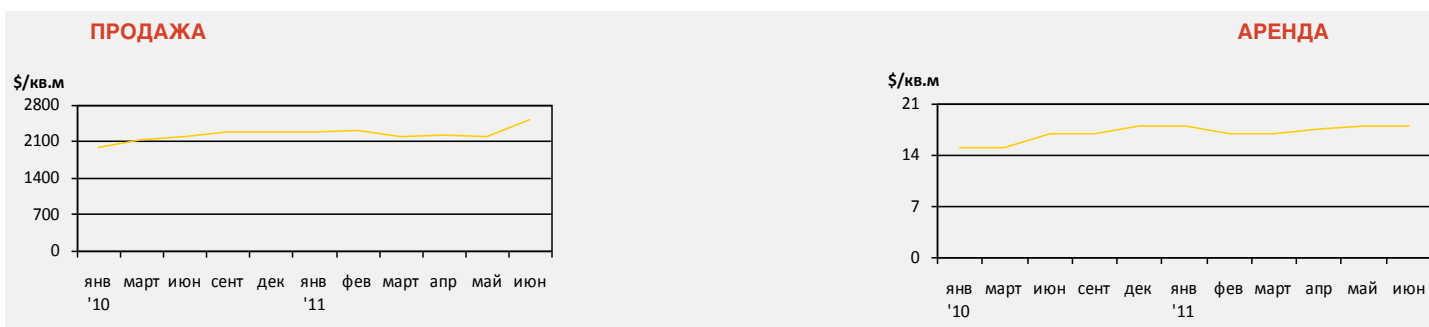


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

## Восточный Киев (Соломенка)

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.05.10	01.06.11
<b>Продажа</b>		
Офисная	2 205	2 508
<b>Аренда</b>		
Офисная	18	18

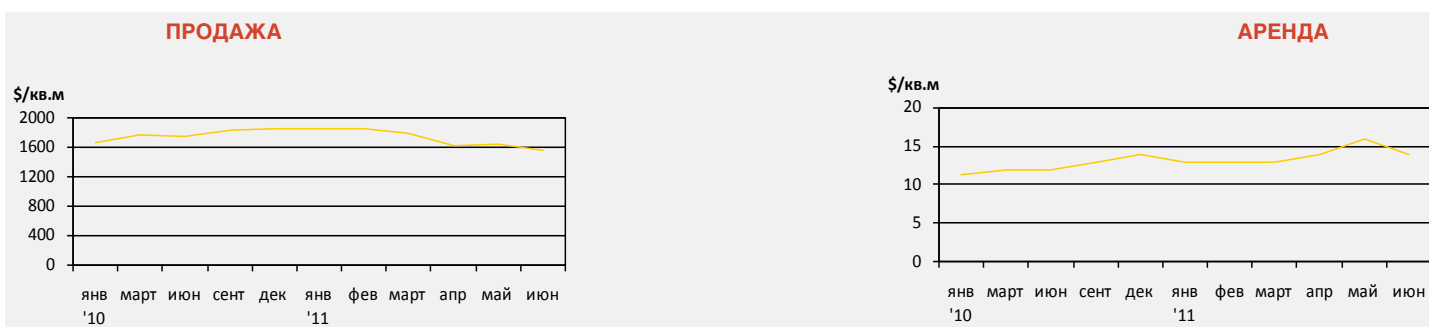
### Годовой график динамики цен



## Западный Киев (Святошино)

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.05.10	01.06.11
<b>Продажа</b>		
Офисная	1 645	1 569
<b>Аренда</b>		
Офисная	16	14

### Годовой график динамики цен





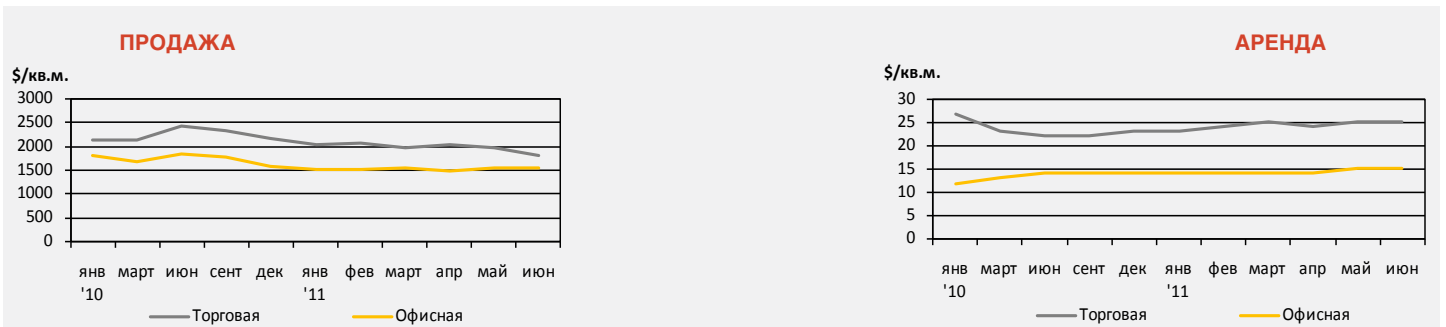
# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

## Левый берег

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.05.10	01.06.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	1 949	1 797
Офисная	1 536	1 535
<b>Аренда</b>		
Торговая	25	25
Офисная	15	15

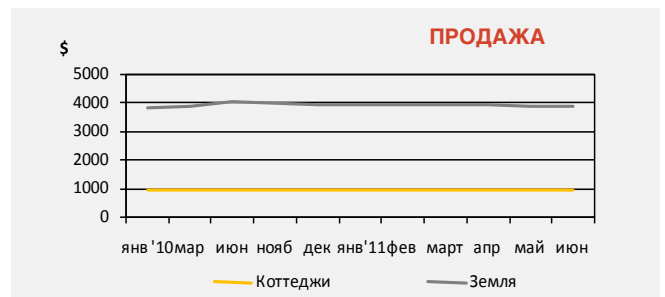
Годовой график динамики цен



## Киевская область

Вид недвижимости	Цена, \$	
	01.05.10	01.06.11
<b>Продажа</b>		
Коттеджная, кв.м	956	964
Земельные участки, сот.	3 905	3 865

Годовой график динамики цен





# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

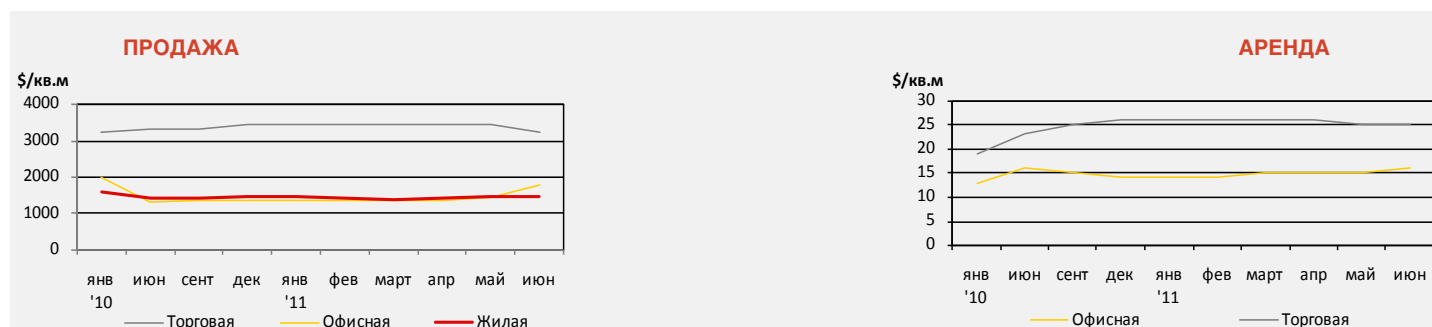


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости  
Регионы Украины

г. Львов

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.05.10	01.06.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	3 407	3 229
Офисная	1 436	1 747
Жилая	1 422	1 430
<b>Аренда</b>		
Торговая	25	25
Офисная	15	16

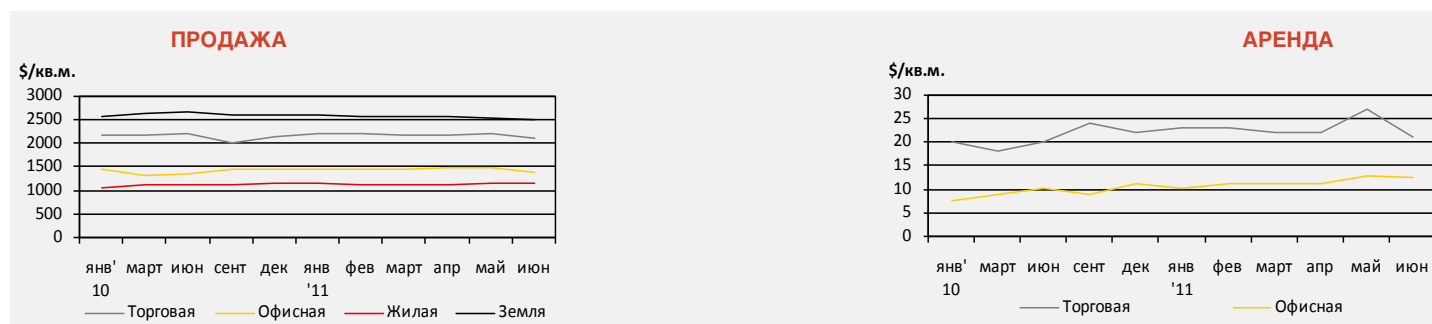
Годовой график динамики цен



г. Днепропетровск

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.05.10	01.06.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	2 197	2 099
Офисная	1 487	1 384
Жилая	1 137	1 149
Земля	2 536	2 500
<b>Аренда</b>		
Торговая	26,8	21
Офисная	12,7	12,4

Годовой график динамики цен





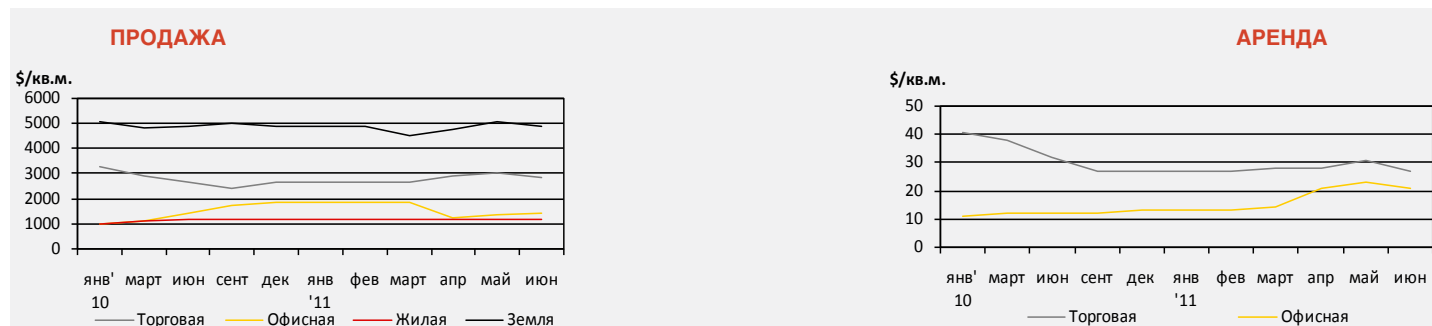
# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

## г. Донецк

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.05.10	01.06.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	3 070	2 892
Офисная	1 379	1 443
Жилая	1 162	1 164
Земля	5 039	4 855
<b>Аренда</b>		
Торговая	31	27,2
Офисная	23	21

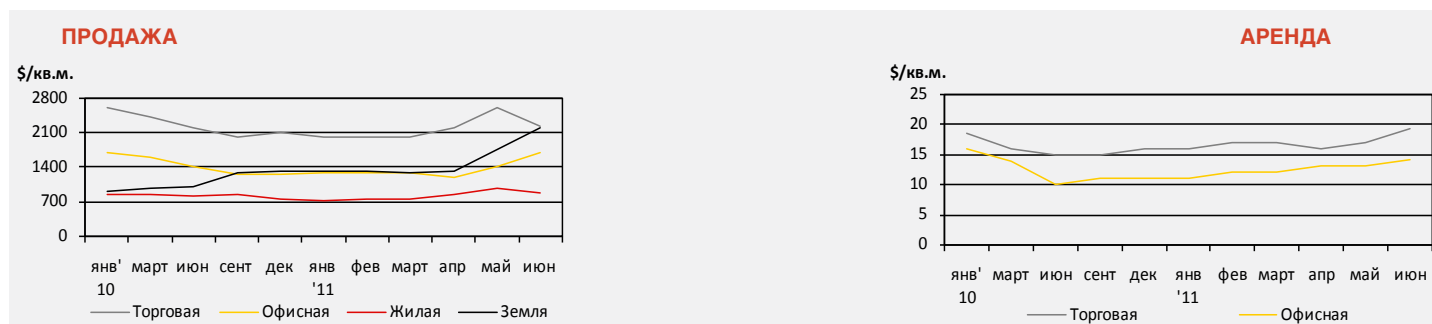
Годовой график динамики цен



## г. Запорожье

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.05.10	01.06.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	2 592	2 230
Офисная	1 412	1 692
Жилая	983	873
Земля	1 768	2 210
<b>Аренда</b>		
Торговая	17	19,2
Офисная	13	14,09

Годовой график динамики цен



# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

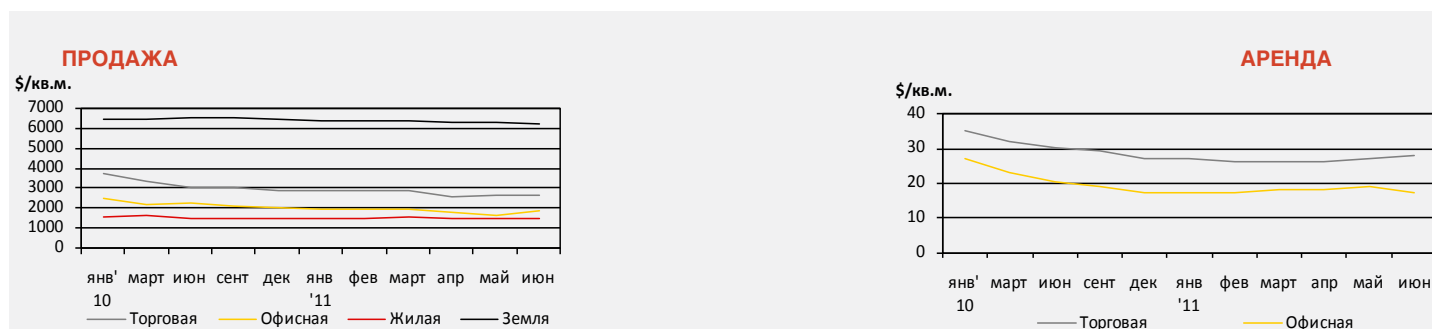


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости  
Регионы Украины

г. Одесса

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.05.10	01.06.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	2 622	2 586
Офисная	1 572	1 831
Жилая	1 478	1 475
Земля	6 221	6 165
<b>Аренда</b>		
Торговая	27	28
Офисная	19	17

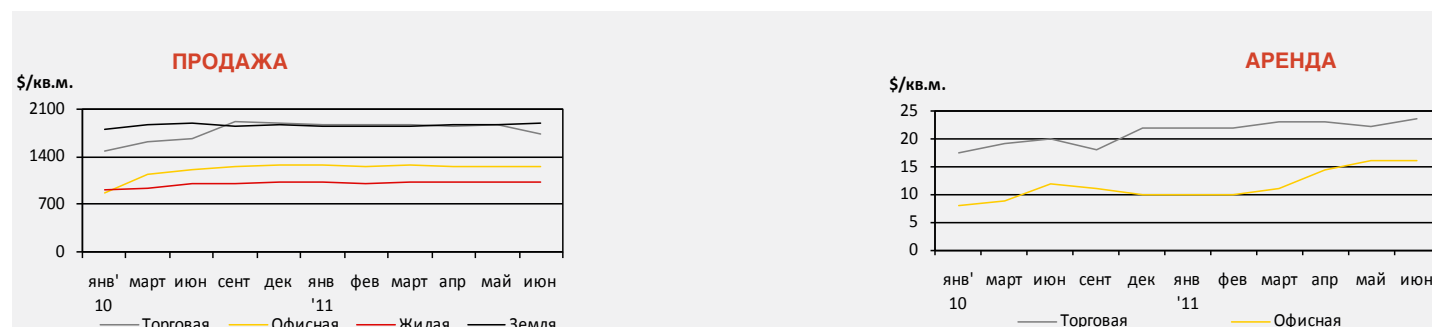
Годовой график динамики цен



г. Харьков

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.05.10	01.06.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	1 867	1 725
Офисная	1 257	1 240
Жилая	1 022	1 028
Земля	1 872	1 886
<b>Аренда</b>		
Торговая	22,3	23,7
Офисная	16	16

Годовой график динамики цен





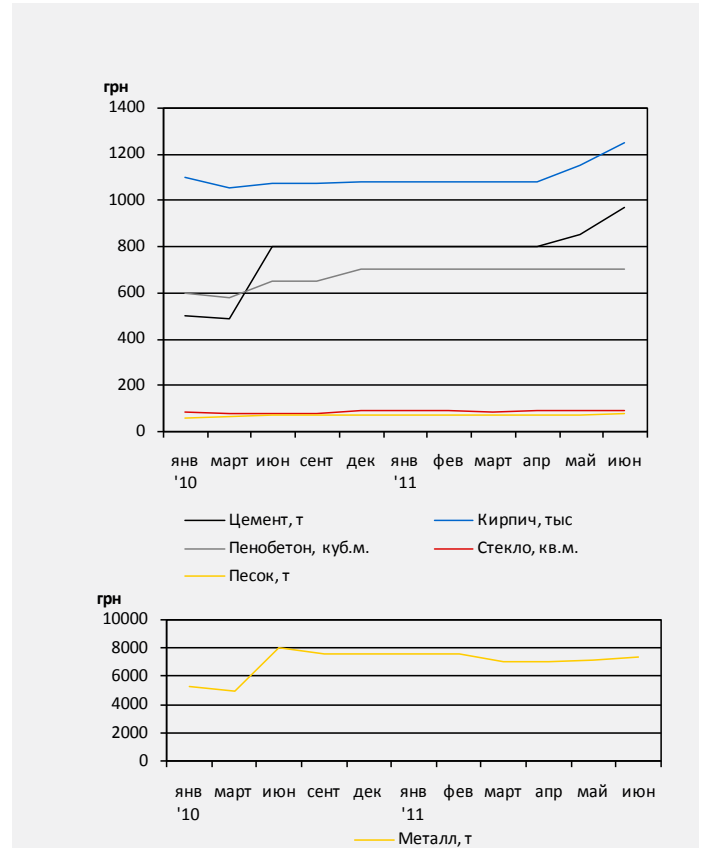
# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика изменения стоимости продажи строительных материалов

Наименование	Цена, грн	
	01.05.10	01.06.11
Цемент, т	850.0	970.0
Кирпич, тыс.	1 150	1 250
Пенобетон, куб.м.	700.0	700.0
Стекло, кв.м.	88.0	90.0
Песок, т	70.0	74.0
Металл, т	7 150	7 350



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](mailto:inbox@unidevelop.com)

---

## Стецкив Юрий Олегович

Финансовый директор  
Телефон: +38 044 585 10 80  
E-mail: [stetskiv@unidevelop.com](mailto:stetskiv@unidevelop.com)

## Олевска Татьяна Вадимовна

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