



**Swiss Realty
Group**

+380 (44) 490-12-75
WWW.SWISSREALTY.RU

УКРАИНА. КИЕВ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 2005 ГОД

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОЕКТЫ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ЗЕМЛИ

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ И ПРОЕКТЫ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОЕКТЫ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОЕКТЫ
ПРОГНОЗ



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Президентские выборы 2004 года и последовавшая вслед за ними смена власти на Украине оказали существенное влияние на социально-экономическое развитие страны в текущем году. Несколько месяцев крайне нестабильной общественно-политической ситуации не могли впоследствии не сказаться на динамике основных социально-экономических показателей.

Большую часть 2005 года в стране сохранялась достаточно стабильная обстановка, несколько обострившаяся лишь в период правительственного кризиса, когда произошел ожидавшийся раскол коалиции весьма разнородных политических сил, победившей в результате «революции». Назначение на должность премьер-министра Юрия Еханурова, выступившего в качестве компромиссной фигуры, удовлетворившей большую часть противоборствующих политических группировок, должно привести к дальнейшей стабилизации общественно-политической ситуации.

Важным событием для экономического развития Украины должно стать вступление в состав ВТО, переговоры по которому в конце 2005 года близки к завершению.

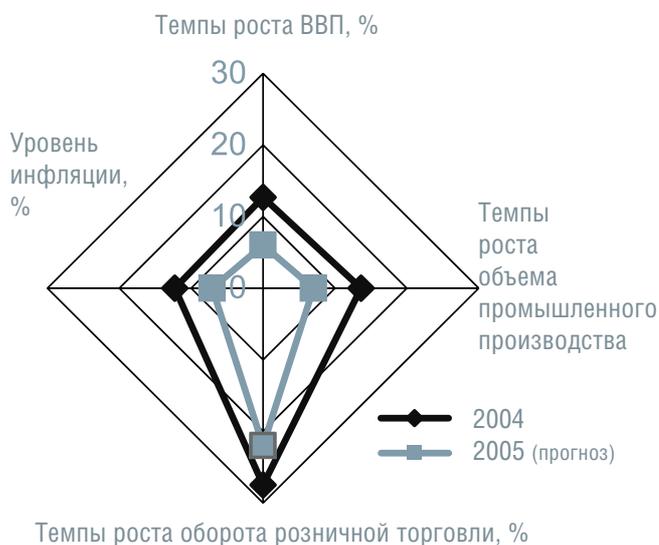
Одним из последствий «оранжевой революции» стало некоторое ухудшение в отношениях с Россией, которая более чем на 90% обеспечивает потребности страны в энергоносителях. Переход на поставки энергоносителей по мировым ценам, который может последовать в ближайшие годы, способен нанести серьезный удар по экономике государства.

Правительство страны прогнозировало прирост ВВП на 8,2%, однако уже в августе этого года оно было вынуждено снизить прогнозные значения до 6%. В итоге за 9 месяцев номинальный ВВП страны составил около 65 млрд. долларов США. Также отмечается сокращение темпов роста промышленного производства: 2005 год (прогноз) – 6-7%, по факту за январь-октябрь – 3,1%, 2004 год – 12,5%.

Прирост прямых иностранных инвестиций в 2005 году сократился на 7,2% по сравнению с прошлым годом, несмотря на реализацию таких крупных проектов, как продажа Криворожстали Mittal Steel за 4,8 млрд. долларов США и банка «Аваль» Raiffeisenbank'у за 1,03 млрд. долларов США.

Итоговый уровень инфляции в 2005 году прогнозируется на уровне 7,1%, что будет являться почти в два раза меньшим показателем по сравнению с прошлым годом.

Основные показатели экономического развития Украины в 2004-2005 гг.



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

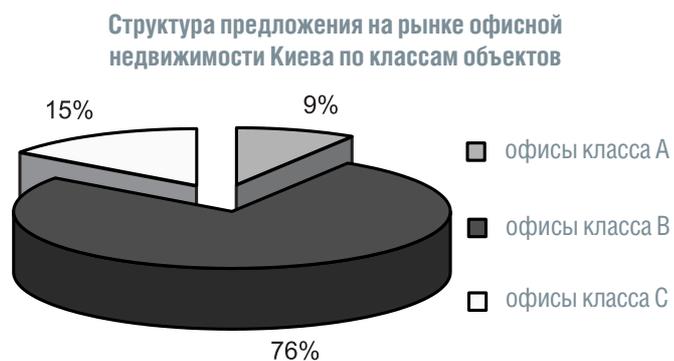
Рынок офисной недвижимости Киева находится в стадии роста. Стабильное развитие экономики страны, рост деловой активности, повышение требований со стороны арендаторов к качественным характеристикам офисных помещений определяет высокие темпы развития данного сегмента рынка. В 2005 году рынок офисной недвижимости характеризовался очень высокой доходностью на уровне 20–25%, что существенно превышает средний уровень эффективности вложений в коммерческую недвижимость в других европейских странах.

Год	2001	2002	2003	2004	2005
Объем рынка, кв. м	56 000	173 000	246 000	342 000	495 000
Новое предложение, кв. м	4 200	17 700	72 000	95 000	153 000
Поглощение, кв. м	22 000	18 000	50 000	55 000	83 000
Ставка аренды, долл. США за кв. м в год	300	330	282	336	360
Свободная площадь, %	15	4	8	5	3

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Суммарный объем предложения по всем классам офисных помещений составляет около 500 000 кв. м. В текущем году планировалось ввести в эксплуатацию порядка 190 000 кв. м новых офисных площадей, однако сложности, возникшие с реализацией некоторых проектов, несколько скорректировали итоговый объем предложения на конец 2005 года. Кроме того, ряд масштабных проектов был заявлен на реализацию на период 2006–2007 гг., что, вероятно, приведет к некоторой стабилизации киевского рынка офисной недвижимости.

Более половины от общего количества офисных центров размещаются в центральной части города. Однако недостаток земельных ресурсов, высокая стоимость участков под строительство, ограничения, накладываемые на этажность и особенности архитектурного оформления зданий, вынуждают девелоперов активно осваивать другие районы. Наиболее ярким примером территориальной экспансии офисной недвижимости является район Подол, расположенный к северу от центрального делового района, где уже построено несколько крупных бизнес-центров («Подол Плаза», БЦ «Ласточка»), а еще несколько объектов в настоящее время находятся в стадии проектирования.



По состоянию на конец 2005 года в структуре предложения достаточно существенно выражено преобладание недвижимости класса В, доля которой, тем не менее, имеет небольшую тенденцию к сокращению за счет нового строительства офисов класса А.

СПРОС

Спрос на качественные офисные помещения в Киеве в 2005 году оставался на стабильно высоком уровне, во многом это объясняется острым дефицитом высококлассных офисов класса А. Наибольшим спросом в текущем году пользовались офисные помещения площадью от 200 до 500 кв. м, при этом основной спрос поступал от компаний финансового и промышленного сектора, а также из сферы информационных технологий и коммуникаций.

В текущем году продолжилось снижение значения показателя вакантных площадей. Ряд крупных бизнес-центров, в которых в 2004 году регулярно предлагались помещения, в 2005 году были заняты арендаторами практически на 100% («Подол Плаза», БЦ «Горизинт», БЦ «Форум», БЦ «Макулан»). Подобная ситуация вынуждает арендаторов заключать сделки еще на стадии строительства офисных центров; в результате в 2005 году удельный вес подобных сделок стабильно увеличивался.

Центральный деловой район Киева остается наиболее популярным, благодаря престижности своего месторасположения и наиболее высокому качеству предлагаемых офисных площадей. Однако в силу нехватки офисов (уровень вакантных площадей за последние годы находится здесь на уровне 3–5%) и высоких ставок в Центральном деловом районе все больше арендаторов обращают внимание на офисные площади, предлагаемые за его пределами (прежде всего в Подоле).



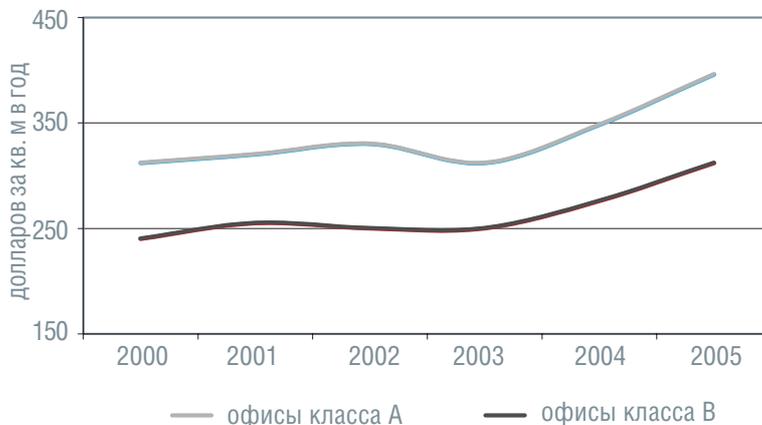
Бизнес-центр на ул. Большая. Васильковская

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

2005 год характеризовался ростом уровня арендных ставок, который по итогам года составил для помещений класса А 7–10%, для помещений класса В – 5–7%. В результате средний уровень ставок для помещений класса А составил порядка 420 долларов США за кв. м в год.

Уровень арендных ставок на офисную недвижимость класса В имеет несколько больший размах, что объясняется более равномерным распределением помещений этого класса по территории города, на процесс ценообразования в них большее влияние оказывает также фактор местоположения (уровень ставок варьируется от 240 до 370 долларов США за кв. м в год).

Динамика средней арендной ставки на офисные центры классов А и В в Киеве в 2000–2005 гг.



ПРОЕКТЫ

Наиболее важные объекты офисной недвижимости, введенные в эксплуатацию в 2005 году

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Класс
«Ботаник Тауэрз»	ул. Саксаганского	35 000	A
«Форум Парк Плаза»	Московский просп.	32 000	B
«Леонардо»	ул. Б.Хмельницкого	27 000	A
«Ренессанс»	ул. Воровского	16 000	B
«Альянс Центр»	ул. Ярослав Вал	14 500	B
«Олимпийский»	ул.Б.Васильковская	13 000	B
«Кубик Центр»	ул. Шолуденко	10 800	B
Бизнес центр	ул. Днепровский спуск	8 000	A
«Арена-Сити»	ул. Бассейная	7 000	A

В 2006–2007 гг. на рынке офисной недвижимости Киева ожидается реализация ряда крупных проектов, включающих в себя более 200 000 кв. м качественных офисных площадей.

Среди них необходимо выделить следующие:

- бизнес-центр «Парус» (бульвар Леси Украинки, 30 тыс. кв. м офисных помещений класса A+);
- Swiss House (ул. Фроловская, 9–11). Вторая очередь одноименного офисного центра на территории швейной фабрики «Юность». Около 60 тыс. кв. м офисов класса A;
- «Торонто-Киев» (ул. Б. Васильковская, 72.). Многофункциональный комплекс, включающий в себя более 60 тыс. кв. м офисных площадей класса A и B+, а также гостиницу;
- «Лыбидь Плаза» (пл. Лыбидской). Многофункциональный центр, куда помимо торгово-развлекательного комплекса войдет около 10 тыс. кв. м офисных помещений;
- бизнес-центр класса A на пересечении улиц Большая Васильковская и Ковпака (общая площадь – более 30 000 кв. м).



Бизнес-центр «Парус»

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Столичная компания VD MAIS приступила к возведению бизнес-центра на улице Михаила Донца, 6. Первая очередь нового объекта должна быть сдана в эксплуатацию в III квартале 2006 г., а завершение строительства намечено на 2007 г. Общая площадь строения составит 13,5 тыс. кв. м.
- Коммунальное предприятие «Житлоінвестбуд-УКБ» заявило о планах начать строительство первого профессионального офисного центра, расположенного в относительно отдаленном от центра районе Киева – на пересечении ул. Борщаговской и Индустриальной. Общая площадь офисных помещений составит около 40 тыс. кв. м.
- Девелоперская компания HCM Group планирует построить офисный центр площадью около 30 тыс. кв. м в районе Жулян. Строительство начнется зимой 2005–2006 гг.
- Строительная компания «УкоинвестСтрой» (г. Киев) намерена вложить 70 млн. долларов США в строительство многофункционального комплекса на Харьковском шоссе, 19, в Днепровском районе Киева. Офисные помещения займут 5 этажей (10 000 кв. м).

ПРОГНОЗ

Рынок офисной недвижимости Киева на протяжении последних трех лет находится в фазе стабильного роста, который будет продолжаться в среднесрочной перспективе. Выход на рынок ряда крупных проектов, намеченных на 2006–2007 гг., может привести к некоторой стабилизации рынка и снижению темпов прироста арендных ставок.

В территориальном аспекте развития рынка офисной недвижимости следует ожидать дальнейшей экспансии офисных центров из центра в периферийные районы, а также интенсификации процесса редевелопмента промышленно-коммунальных зон, прилегающих к центру города.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Положительная динамика развития украинской экономики (в особенности рост таких показателей, как реальные доходы населения и средний размер номинальной заработной платы) определили продолжение развития рынка торговой недвижимости Киева в 2005 году. Столица Украины представляет собой один из наиболее привлекательных рынков страны, который оказывается в поле большого внимания и интереса как западных, так и отечественных ритейлеров.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В настоящее время в украинской столице функционирует порядка 20 крупных торговых центров, общей площадью более 450 тыс. кв. м (торговая площадь этих объектов составляет около 240 000 кв. м). Бум их открытия пришелся на 2003–2004 гг., когда на рынке появилось 12 новых объектов.

На 2005 год анонсировалось открытие более 10 крупных торговых центров, однако ввиду ряда факторов, одним из которых явилась нестабильная политическая ситуация, сроки реализации большинства проектов отодвинулись на 2006–2007 гг. В результате, за 2005 год в эксплуатацию были введены лишь три крупных торговых центра, – «Арена Сити» на ул. Бассейная, гипермаркет строительных товаров «Эпицентр-2» и третий торговый центр формата cash&carry немецкой группы Metro.



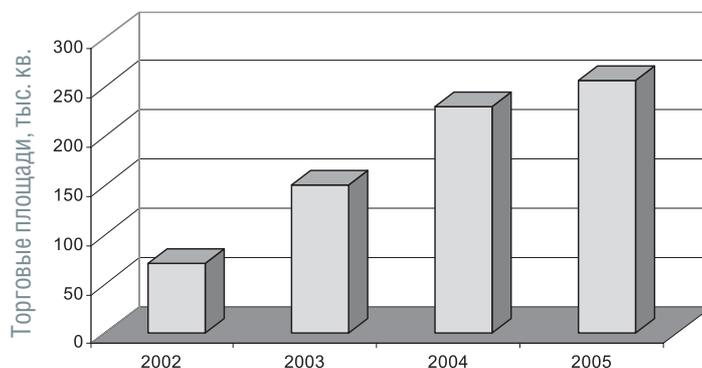
Торговый центр «Украина»

По состоянию на конец 2005 года наибольшее количество торговых комплексов различного формата расположено в Оболонском, Печерском и Дарницком районах, что связано с наиболее активным развитием (в особенности застройкой) данных районов в последние годы.

Как и в предыдущие годы, наиболее престижными местами размещения торговых центров в 2005 году явились Крещатик, Софийская площадь и Бессарабский квартал, где размещаются как торговые центры, так и небольшие магазины формата street-retail, в которых представлены наиболее известные зарубежные марки одежды, косметики, ювелирных изделий и др. Торговые объекты указанных районов характеризуются высоким уровнем арендных ставок и выраженной ориентацией на наиболее обеспеченные слои населения.

Кроме центральных частей города к наиболее удачным местам для размещения объектов торговой недвижимости следует отнести локальные субцентры наиболее крупных спальных микрорайонов города, которые, как правило, также выступают крупными транспортными узлами.

Динамика объема предложения на рынке торговой недвижимости Киева в 2000–2005 гг.



СПРОС

Несмотря на то что несколько известных западных ритейлеров временно отложили свой выход на украинский рынок, 2005 год ознаменовался увеличением спроса на торговую недвижимость.

Однако, как и в 2004 году, имеющиеся в современных торговых центрах площади не смогли полностью удовлетворить существующий на них спрос. Этот факт определил низкий уровень вакантных площадей (по состоянию на конец 2005 года большинство торговых центров заполнены арендаторами на 100%) и завышенные арендные ставки.

Одной из тенденций 2005 года, связанной с нехваткой торговых помещений, явилось распространение практики заключения договоров аренды на объекты, еще не введенные в эксплуатацию. Так, например, торговый дом «Перекресток» арендовал помещение в строящемся у станции метро «Черниговская» торговом центре, который будет введен в эксплуатацию лишь в 2007 году.

Следует отметить, что в настоящее время на рынке аренды торговых площадей ощущается недостаток небольших помещений (метражом менее 100 кв. м), что связано с укрупнением масштабов реализуемых проектов торговых центров.



Торговый центр «Мандарин Плаза»

Также важно подчеркнуть, что в 2005 году продолжилось изменение особенностей поведения конечными покупателями продукции, что сопровождалось увеличением числа современных форматов организации торговли, так как все большее число жителей Украины стали предпочитать совершать свои покупки в современных торговых центрах и супермаркетах, нежели на рынках.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

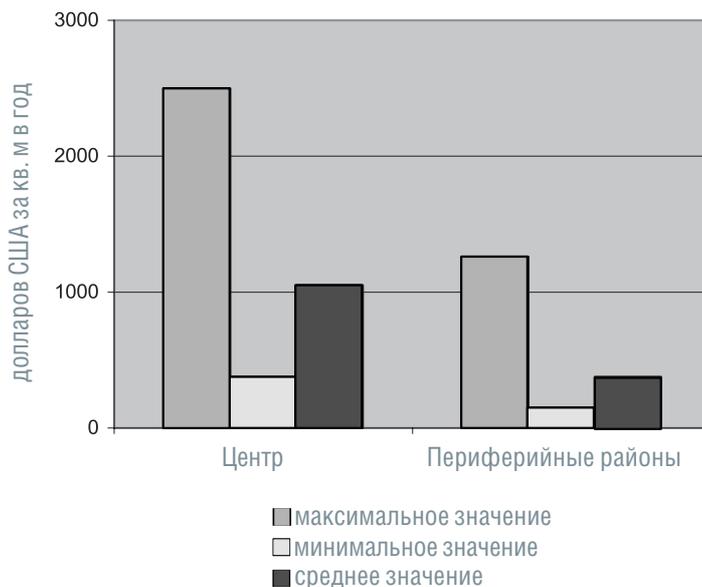
Как и в большинстве других крупных городов мира, стоимость торговых помещений Киева зависит от местоположения и уровня торгового центра, его транспортной доступности, площади, занимаемой арендатором, а также особенностей размещения торговой точки непосредственно в торговом центре.

По состоянию на конец 2005 года арендные ставки в центральной части города составляют порядка 130 долларов США для якорных арендаторов и около 1 000 долларов США – для рядовых арендаторов. При этом к наиболее дорогим торговым центрам Киева можно отнести такие, как: ТЦ «Глобус» (стоимость аренды достигает 2 300 долларов США за кв. м), «Мандарин Плаза» (1 500 долларов США за кв. м), ТЦ «Караван» (1 250 долларов США за кв. м в год). Арендные ставки в других районах города в среднем составляют 350–400 долларов США за кв. м в год.

Ставки продажи помещений в строящихся торговых комплексах составляют 650–1 100 долларов США за кв. м в периферийных районах и начинаются от 5 000 долларов США за кв. м в центре.

За 2005 год ставки в киевских торговых центрах в среднем выросли на 10–15%, что превышает аналогичные показатели для других секторов коммерческой недвижимости города и свидетельствует о высоком потенциале данного сегмента рынка.

Территориальная дифференциация уровня арендных ставок в крупнейших торговых центрах Киева в 2005 году



ПРОЕКТЫ

Объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2006–2007 гг.

Название	Название	Адрес Общая площадь, кв. м	Планируемая дата ввода
МЕГА	Бориспольская трасса	200 000	2006–2007
«Экспланада»	Спортивная площадь	125 000	2007
Lifestyle Center	Московский просп.	75 000	2007
Торгово-офисный центр	Харьковское шоссе	65 000	2006
Master Park	ул. Здолбуновская	56 000	2007
«Квадрат на Перова»	бул. Перова	35 000	2006
«Тельбин»	просп. Воссоединения	35 000	2006
«Оазис»	ул. Тростянецкая	28 000	2006
«Техник Хаус»	ул. Луначарского	25 000	2006
«Олимпик Плаза»	ул. Великая Васильковская	23 000	2006

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Компания IKEA объявила о намерении во второй половине 2006 года открыть мегамолл «Мега» на Бориспольской трассе в Киеве. Общая площадь торгового центра составит свыше 200 тыс. кв. м.
- В апреле был открыт второй в городе гипермаркет строительных материалов «Эпицентр-2». Его общая площадь составила 30 тыс. кв. м., объем инвестиций – около 15 млн. долларов.
- В мае компания METRO открыла свой третий магазин формата cash&carry (Оболонский район на Московском проспекте). Общая площадь нового торгового центра превышает 16 тыс. кв. м. Суммарный объем инвестиций оценивается в 25 млн. долларов.
- ООО «Книжный рынок» намерено построить торгово-развлекательный центр возле вещевого и книжного рынков на Петровке (по проспекту Московский, 10). Общая площадь – около 35 тыс. кв. м.
- Компания «Нест-Ханнер» намерена инвестировать 95 млн. долларов США в строительство торгового центра на Спортивной площади. В феврале – марте 2007 года компания планирует открыть объект.
- На территории между Врубелевским и Подольским спусками планируется построить культурно-развлекательный центр общей площадью 25 тыс. кв. м.
- В 2006 году на Харьковском шоссе, 19, будет построен первый многофункциональный комплекс. Общая площадь составит более 120 000 кв. м.
- В 2007 году на пересечении Московского проспекта и ул. Электриков будет создан многофункциональный комплекс «Lifestyle Center». Площадь комплекса составит более 75 тыс. кв. м.

ПРОГНОЗ

Последние тенденции развития рынка торговой недвижимости Киева определяются заметным дефицитом качественных торговых площадей. На основе соотношения темпов строительства новых торговых центров и емкости киевского рынка торговых площадей можно сделать вывод о том, что рынок торговой недвижимости города будет насыщен не ранее чем через 2-3 года. В этот же период времени следует ожидать расширения масштабов экспансии крупных зарубежных ритейлеров, а также определенной стабилизации уровня арендных ставок и ставок продажи помещений.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По состоянию на конец 2005 года рынок складской недвижимости Киева можно определить как наименее развитый среди всех секторов коммерческой недвижимости столицы Украины. Это объясняется совокупным воздействием таких факторов, как: недостаток земельных участков, перспективных для строительства на них крупных складских и логистических комплексов; сложности, возникающие в ходе процедуры оформления аренды земельного участка (непрозрачность данных мероприятий, высокий уровень коррупции). В то же время потенциал данного рынка является достаточно высоким, в особенности в связи с высокими темпами развития рынка торговой недвижимости и выхода на украинский рынок крупных мировых ритейлеров, которые обеспечат стабильно высокий спрос на складские помещения современного уровня.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

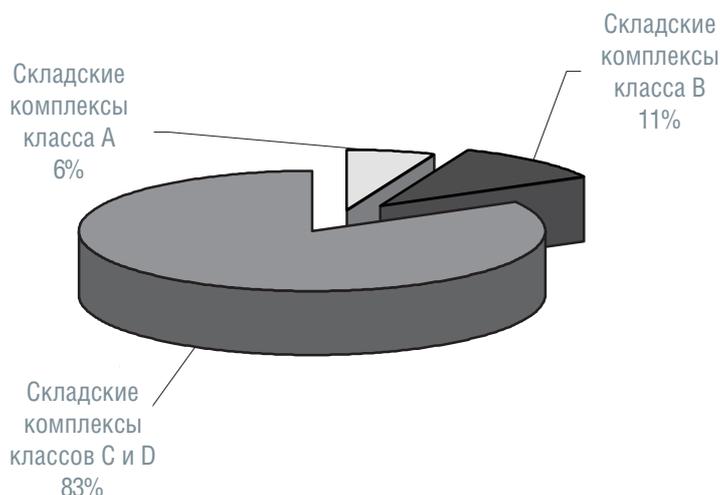
Структура предложения на рынке складской недвижимости Киева по состоянию на конец 2005 года наглядно свидетельствует об относительно невысоком уровне его развития. Большая часть складских помещений относится к классам С и D (то есть здания, построенные еще в советский период и не отвечающие современным требованиям к качественным складским помещениям).

Суммарный объем предложения современных складских помещений в Киеве находится на уровне 100 тыс. кв. м.

Наиболее крупные современные складские комплексы (классы А и В) Киева на конец 2005 года

Название складского комплекса	Местоположение	Общая площадь объекта, кв. м
«Украински Винтажни Курьеры2»	Киев, Столичное шоссе	30 000
«Ост-Вест Экспресс»	Киев, промышленная зона Подола	22 000
KUENNE&NAGEL	Киевская область	14 500
«Комора-С»	Киев, ул. Краснова	10 000
KUENNE&NAGEL	Гостомель	7 000

Структура складской недвижимости Киева.
Сегментация по классу объектов



СПРОС

Емкость рынка современных складских комплексов Киева по состоянию на конец 2005 года оценивается в 800–1000 тыс. кв. м, поэтому существующий в настоящее время объем предложения не способен его удовлетворить, что приводит к серьезному дефициту складских помещений. К наиболее предпочтительным зонам размещения складских комплексов относятся земли, расположенные не далее чем в 25–30 км от границ города и в непосредственной близости от транспортных магистралей (наиболее популярными являются Одесское и Житомирское направления, а также Окружная дорога).

Требования к метражу и прочим характеристикам складского помещения зависят от конкретного арендатора, которых можно разделить на три группы: профессиональные логистические компании, нуждающиеся в складах общей площадью не менее 5–7 тыс. кв. м; зарубежные и украинские торговые компании, ориентированные на помещения метражом порядка 3–5 тыс. кв. м; а также представители местного мелкого и среднего бизнеса, интересующиеся преимущественно небольшими площадями. В среднесрочной перспективе следует ожидать увеличения удельного веса двух первых типов арендаторов, что должно привести к выводу на рынок крупных складских комплексов, необходимых для удовлетворения спроса на помещения соответствующего метража и с определенными качественными характеристиками.

Следует отметить, что в 2005 году среди сделок, заключаемых на рынке складской недвижимости, доминировали договоры аренды, при этом доля продажи складских площадей составила порядка 7% от общего объема сделок.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Отмечавшийся на протяжении всего 2005 года недостаток предложения определил стабильный рост уровня арендных ставок, составивший около 10% в годовом выражении. Стоимость аренды складского комплекса зависит от множества факторов, важнейшими из которых являются характеристики его местоположения, состояние складской инфраструктуры, наличие и качественные характеристики офисных помещений.

Средний уровень арендных ставок в современных складских комплексах (классы А и В) по итогам 2005 года составил 100 долларов США за кв. м в год. При этом эксплуатационные расходы составили порядка 10–15 долларов США за кв. м в год. Стоимость продажи складских комплексов современной постройки по итогам года находится на уровне 550–600 долларов за кв. м.

Одним из индикаторов высокого потенциала рынка является увеличение доли заключенных договоров предварительной аренды складских помещений в строящихся комплексах.

ПРОЕКТЫ

- HCM Group совместно с инвестиционным фондом Europolis займется строительством складского комплекса класса А+ общей площадью 90 тыс. кв. м в Киево-Святошинском районе Киевской области. Введение в эксплуатацию данного комплекса запланировано на 2006–2007 гг. Суммарный объем инвестиций в проект составит около 45 млн. долларов США.
- Крупная украинская кондитерская корпорация Roshen планирует начать строительство собственных нескольких складских комплексов для собственных нужд, общей площадью 30 тыс. кв. м, инвестировав в этот проект 7,5 млн. долларов США.
- Бельгийская компания «Лайбрехт энд Вуд» и «Юнайтед Девелоперс-Польша» намерены инвестировать в строительство логистической и офисной недвижимости в Киеве до 25 млн. долларов США. В ближайшие годы планируется начать строительство современного складского комплекса и офисного центра площадью около 20 тыс. кв. м в центральной части Киева.
- Компания METRO Cash&Carry Ukraine планирует открыть в Киеве логистический центр, который будет распределять поставки товара в торговые центры в областях Украины. В будущем компания намерена открыть аналогичные центры в других регионах страны.
- Польская логистическая компания Raben намерена построить складские помещения в поселке Калиновка Броварского района Киевской области для их последующей сдачи в аренду торговым операторам.

ПРОГНОЗ

Рынок складской недвижимости Киева обладает высоким потенциалом развития, который должен быть реализован в среднесрочной перспективе. Значительные объемы складских площадей должны быть выведены на рынок в 2006–2007 гг., что должно несколько снизить дефицит предложения в сегменте качественных складских помещений и привести к некоторой стабилизации ценовой ситуации. Также следует ожидать смещения структуры спроса в сторону снижения спроса на низкокачественные складские помещения советского периода постройки.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киевский рынок гостиничной недвижимости, несмотря на довольно высокий потенциал, по итогам 2005 года является одним из наименее развитых сегментов коммерческой недвижимости столицы Украины. Данный фактор оказывает существенное ограничивающее влияние на туристической привлекательности Киева.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В настоящее время в Киеве функционирует порядка 110 объектов, рассчитанных на проживание 11 тыс. постояльцев. Значительная часть этих гостиниц была построена еще в советское время и не удовлетворяет современным международным стандартам уровня комфорта и качества сервиса. Согласно программе развития рекреационного комплекса Киева, в столице Украины до 2010 года необходимо построить 40 гостиниц на 4,3 тыс. мест.

Присутствие международных гостиничных операторов в столице Украины в настоящее время относительно невелико. Лишь в текущем году открылась первая гостиница сети Radisson, в следующем году в столицу Украины придет международная сеть Hayatt (гостиница уровня «4 звезды»), строительство которой продолжается уже на протяжении 10 лет. Проблемы с финансированием, не позволившие завершить проект к конкурсу «Евровидение», который проходил в Киеве в этом году, должны быть решены, так как ЗАО «Коммерческий банк «НРБ-Украина»» объявило о намерении предоставить кредит в размере 12 млн. долларов США для завершения строительства. Проект Radisson является одним из немногих крупных объектов, введенных в эксплуатацию в 2005 году; сроки сдачи других объектов, планировавшихся на этот год, перенесены на 2006 год (Hayatt и Opera Hotel).

Единственным пятизвездочным отелем города (что явно недостаточно для столицы одного из крупнейших европейских государств) в настоящее время является «Премьер Палас» на бульваре Тараса Шевченко. В отеле 289 номеров различного уровня комфорта, в том числе пентхаус с 5-комнатным президентским люксом. Уровень цен на номера среднего класса в этом отеле – 360–380 долларов США за номер в сутки.

СПРОС

Как и в предыдущие годы, основных потребителей гостиничных услуг в Киеве можно разделить на 2 группы: люди, приезжающие в столицу Украины в деловые командировки, и туристы. В среднесрочной перспективе следует ожидать роста спроса по обеим из вышеназванных групп потребителей, так как стабильные темпы экономического роста (выражающиеся, в том числе, и в увеличении присутствия иностранных компаний в экономике государства) будут стимулировать рост деловой активности, а рост интереса к Украине в свете последних «революционных» событий может стимулировать увеличение туристической активности (вышеотмеченные тенденции начали проявляться уже в 2005 году).

Важно отметить, что по итогам года уровень заполняемости киевских гостиниц составил не более 60%. Подобные значения обычно являются индикатором близкого к насыщению рынка, чего никак нельзя сказать о состоянии киевского рынка гостиничной недвижимости.

Такой парадокс можно объяснить развитой практикой аренды городских квартир, предложение которых весьма широко. Помещениями данного рода в основном пользуются те, кто не хочет переплачивать за проживание в киевских гостиницах среднего уровня, стоимость номера в которых не соответствует реально предлагаемому уровню комфорта и качеству сервиса.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Гостиницы Киева характеризуются достаточно высоким уровнем цен, что можно объяснить недостаточными объемами предложения на фоне наличия стабильного спроса. Стоимость стандартного двухместного номера в четырехзвездочных гостиницах («Днепр», «Ипресса», «Президент-Отель», «Национальный», «Опера») варьируется от 110 до 240 долларов за сутки. Разброс цен на аналогичные номера в основных трехзвездочных отелях города («Адриа», «Андреевский», «Киев», «Крещатик», «Лыбедь», «Русь» и другие) – от 65 до 125 долларов США за сутки.

Стоимость проживания в гостиницах Киева по состоянию на конец 2005 года, долл. США за сутки

	5 звезд	4 звезды	3 звезды
Одноместный номер	420–590	110–220	65–105
Двухместный номер	450–640	160–250	70–120
Люкс	850–1 280	290–350	150–230

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- В сентябре 2005 года в Киеве открылся первый отель международной сети Radisson (10-уровневое здание на 255 номеров с конференц-залом, двумя ресторанами и фитнес-центром). Инвесторами этого проекта выступили Rezidor SAS Hospitality (10%), EBRD (30%), и Raiffeisen Management Investment (60%); сумма инвестиций оценивается в 56 млн. долларов США.
- В июне 2005 года состоялось открытие второй очереди единственного киевского отеля, соответствующего международному стандарту «5 звезд», – «Премьер-Палас». В ходе реконструкции были построены новые конференц-залы, расширен номерной фонд.

ПРОЕКТЫ

- На улице Набережно-Крещатикской, 21, в ближайшие несколько лет может появиться отель международного гостиничного оператора Hilton общей площадью около 42 тыс. кв. м. В отеле предполагается разместить 371 номер. Суммарный объем инвестиций в проект составляет около 120 млн. долларов США.
- Турецкая гостиничная сеть Rixos, построившая на Украине гостиницу в прикарпатском курорте Трускавец, заявила о планах построить в 2006 году в Киеве гостиницу, соответствующую мировым стандартам.
- Группа компаний «XXI век» заявила о намерениях построить гостиницу международного класса («4 звезды») на 350 номеров на углу улиц Лютеранская и Круглоуниверситетская в центре Киева. Инвесторами строительства гостиницы является группа компаний «XXI век» и девелоперское подразделение Raiffeisen Bank – Evolution Raiffeisen.
- Херсонский государственный завод «Паллада» планирует построить 4-звездочный отель на воде для компании «Навигатор». Сдача отеля запланирована на август 2006 года.

ПРОГНОЗ

В настоящее время рынок гостиничной недвижимости Киева далек от насыщения, однако его высокий потенциал определяет интерес к нему со стороны крупных международных гостиничных операторов. В то же время при реализации конкретных проектов возникает ряд сложностей, связанных с нехваткой земель в центральной части Киева, которые могли бы быть интересны крупным гостиничным операторам для строительства отелей высокого ценового сегмента. Поэтому за заявлениями о заинтересованности в выходе на украинский рынок зачастую следуют серьезные трудности при их воплощении в реальность. Прогнозировать возможные сроки насыщения рынка и стабилизации цен на киевском рынке гостиничной недвижимости, таким образом, достаточно непросто, но, вероятнее всего, это должно произойти не ранее 2007–2008 гг.



Отель Премьер Палас

РЫНОК ЗЕМЛИ

Рост спроса на земельные участки в Киевской области в течение последних лет привел к существенному сокращению свободных земель в окрестностях Киева (прежде всего, по наиболее престижным направлениям). Кроме того, в киевском регионе осталось достаточно много земли, оформленной с нарушением законодательства и на которую зачастую претендует не один владелец.

Активное загородное строительство в киевском регионе началось более десяти лет назад. Одной из характерных ошибок того времени была тенденция к строительству гигантских жилых домов на относительно небольших земельных участках, что привело к появлению рынка недостроенных коттеджей. В 2001 году начался рост цен на землю (стимулированный увеличением спроса на нее), что повлекло за собой активную скупку недостроенных домов.

Генеральный план развития Киева до 2020 года предусматривает вынос около 140 промышленных предприятий. Город обладает участками площадью 200–250 га, на которые можно вынести промышленные предприятия из центра и создать новые технопарки и технополисы. Эти участки уже имеют необходимую инфраструктуру, энергетические возможности, и рядом с ними находятся крупные жилые районы, которые обеспечат необходимую рабочую силу.

В 2005 году наибольшим спросом пользовались земельные участки в пределах 20 соток, на которых, как правило, возводятся дома экономкласса стоимостью 70–100 тыс. долларов США. Более обеспеченные потребители, имея значительные капиталы, довольно часто в качестве места для строительства выбирают и сам Киев, несмотря на то что средняя стоимость сотки земли здесь находится в пределах 30–50 тыс. долларов США.

Наиболее востребованными для девелопмента участки находятся в Печерске, цена на них составляет 30 000–40 000 долларов США за сотку. Здесь же отмечено наименьшее число предложений. При этом наибольшее количество предложений по земельным участкам наблюдается в Московском и Соломенском районах.

Процент домов, строящихся для продажи или сдачи в аренду, постепенно увеличивается. Как правило, окупаемость в этом бизнесе колеблется от 30 до 100% прибыли на вложенные средства.

Цены на загородные земельные участки с наиболее удачным месторасположением в 2005 году продолжали расти, при этом наиболее престижными и дорогими пригородными районами Киева, как и в прошлые годы, являлись Конча-Заспа (благодаря развитой инфраструктуре, близости к центру Киева, хорошему состоянию автодорог, а также живописной местности), Житомирская трасса, Одесская трасса и Вышгородское направление.

Наиболее дорогие земельные участки, по состоянию на конец 2005 года, долл. США за сотку

Направление	Стоимость
Конча-Заспа: малая и большая дамбы	5 000–8 000
Петропавловская Борщаговка	4 500–6 000
Софиевская Борщаговка	3 000–4 000
Козин, Пятихатки, Рудыки, Плюты	3 000–4 000 (вода), 2 000–2 500 (лес)
Осокорки, Вишенки, район 1–4-го шлюзов	2 000–3 000
Подгорцы, Романков (лес)	1 200–1 500
Лесники	1 000–2 000
Ирпенское и Гостомельское направление	1 000–1 500
Житомирское направление	1 000–1 200 (до 5 км), 200–300 (до 20 км)
Одесское направление: Круглик	700–1 200

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ И ПРОЕКТЫ

- Новый город, рассчитанный на 40 тысяч жителей, планируется построить в Бориспольском районе Киевской области. Основная часть новостроек будет рассчитана на средний класс, также планируется строительство элитного жилья.
- 29 декабря состоится первый земельный аукцион, на который будут выставлены восемь участков в Белоцерковском и Вышгородском районах Киевской области. По мнению властей, данный способ реализации участков должен увеличить прозрачность процедуры их покупки.
- Администрация г. Киева хочет увеличить арендные ставки на земельные участки до 10% (для тех арендаторов, у которых она менее 10%) от стоимости имущества и сократить сроки предоставления этих участков в аренду до 3,5 или 7 лет.
- Киевская мэрия заявила о намерении продать земельный участок под строительство коммерческого жилья площадью 115 га на Оболони, прилегающий к заливу Верблюд, за сумму не менее 110 млн. долларов США.

ПРОГНОЗ

Тенденции последних лет свидетельствуют о стабильном росте цен на земельные участки в Киевской области. Ожидается, что участки с наиболее выгодным расположением будут дорожать в течение ближайших 2–3 лет. В частности, подорожание пригородной земли может быть вызвано недавним запретом киевских властей выделять земельные участки в пределах Киева под индивидуальное строительство. В результате этого через несколько лет элитная зона может отдалиться до 40 км от столицы.

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок элитной жилой недвижимости Киева находится на стадии своего формирования. Введенные в эксплуатацию жилые комплексы не могут удовлетворить имеющийся спрос, что является одной из причин высоких темпов роста цен, которые превосходят большую часть аналогичных показателей для прочих сегментов киевского рынка недвижимости.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Ежегодно в столице Украины вводится в эксплуатацию около 1 млн. кв. м жилья, 20% которого являются домами улучшенной планировки и отвечают современным критериям высококачественного жилья (при этом наблюдается устойчивая тенденция к увеличению объемов вводимого жилья, в 2005 году данный показатель составил не менее 130–140% от показателей 2004 года). В последнее десятилетие в Киеве было построено более 50 жилых домов, к которым применимо понятие «элитная недвижимость». Кроме того, к этой категории зачастую относят реконструированные квартиры в домах, являющихся памятниками архитектуры и расположенные в историческом центре города.

Самой дорогой улицей Киева является Крещатик, кроме того, к элитным кварталам города, характеризующимся наличием элитных квартир, относятся район Липок (ул. Институтская, Шелковичная, Лютеранская, Ольгинская и Заньковецкой) и территории, примыкающие к университету им. Тараса Шевченко и Ботаническому саду (Никольско-Ботаническая, Тарасовская, Паньковская).

К основным игрокам на рынке элитной жилой недвижимости Киева по состоянию на конец 2005 года следует отнести строительные компании HCM Property Management, «ТММ», «Гранит», «Жітло XXI век».

СПРОС

Спрос на элитную жилую недвижимость Киева в течение года оставался на высоком уровне, так как в современных условиях жилье является одним из наиболее надежных способов вложения свободных финансовых средств (в текущем году доля инвестиционных покупок на этом рынке возросла). В то же время можно говорить о некоторой стабилизации уровня спроса по сравнению с 2004 годом.

Наиболее востребованными объектами элитной недвижимости в 2005 году были квартиры общей площадью от 150 до 200 кв. м в районе Крещатика, Оболонских Липок, площади Ивана Франко, а также на берегах Днепра. Одни из самых дефицитных объектов жилой элитной недвижимости – наиболее дешевые из квартир, относимых к категории «элитных», а также пентхаусы и апартаменты в клубных домах.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В результате небольшого объема предложения и высокого уровня неудовлетворенного спроса средняя стоимость жилых квартир высокого уровня возросла за 2005 год более чем на 25%, в результате чего максимальные ставки продажи 1 кв. м впервые превысили рубеж в 7 000 долларов США. При этом минимальная стоимость элитной жилой недвижимости составила по итогам года порядка 1 700 долларов США за кв. м.

Самыми дорогими районами Киева по итогам 2005 года стали Оболонские Липки, Пассаж на Крещатике, Площадь Ивана Франко, район станции метро «Золотые Ворота», а также Урочище Гончары-Кожемяки и элитные новостройки на улицах Патржинского и Кропивницкого.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Компания «Киевгорстрой» приступила к строительству микрорайона «Днепровская пристань», в котором будет реализована концепция «жилого комплекса на воде». На первом этапе строительства планируется соорудить 12 шестизэтажных домов повышенной комфортности на 222 квартиры, затем начнется строительство торгового центра, спорткомплекса, причала для яхт, дендропарка. Его общая стоимость, по предварительным оценкам, превысит 50 млн. долларов США (планируемые сроки реализации – 2008–2009 гг.).
- Киевсовет утвердил детальный план застройки территории жилого массива «Теремки-3» на улице Большой Окружной, д. 1, в Голосеевском районе Киева.
- Городские власти Киева анонсировали планы по строительству в Репяховом Яру на Куреневке двух 15-этажных террасных домов, общей площадью 50 000–60 000 кв. м.

ПРОЕКТЫ

- Проектно-инвестиционная компания «Жітло XXI век» к 2007 году собирается построить два элитных жилых комплекса: на улице Крещатик, д. 27, и в Шевченковском районе Киева на пересечении улиц Мельникова и Лермонтовской (жилой комплекс «Парус», общая площадь – 52 000 кв. м).
- Компания «ТММ» построит крупный жилой комплекс на проспекте Ломоносова. К 2010 году предполагается возвести 10 зданий переменной этажности, а также объектов необходимой инфраструктуры.
- На Софийской площади на месте дома, где в 1918 году была провозглашена независимость Украинской республики, будет построен 7-этажный элитный жилой комплекс.

ПРОГНОЗ

Рынок городской элитной недвижимости Киева находится на начальном этапе своего формирования, для которого характерны нестабильные показатели. Наблюдающиеся в настоящее время макроэкономические тенденции развития Украины позволяют сделать вывод о том, что уровень спроса на качественное жилье в столице Украины будет стабильно увеличиваться. Значительной будет и доля инвестиционных покупок дорогих квартир, так как недвижимость может рассматриваться как наиболее надежный способ вложения свободных финансовых средств в условиях относительно нестабильной общественно-политической ситуации. Поэтому в среднесрочной перспективе следует ожидать продолжения роста цен на элитную недвижимость, который будет опережать темпы роста большей части других сегментов рынка недвижимости.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Коттеджные поселки являются сравнительно новым сегментом рынка недвижимости Киева (Киевской области). Рынок только начинает развиваться, в результате чего предложение является достаточно ограниченным. Во многом это также объясняется тем, что уровень цен на загородную недвижимость в Киевской области достаточно высок, а платежеспособный спрос пока не столь значителен.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Наиболее престижной частью Киевской области является Обуховское направление. Именно здесь (в Конча-Заспе и Козине) появились первые коттеджные поселки закрытого типа с полным набором инфраструктуры. А высокий спрос удорожил стоимость земли по этому направлению до 10 тыс. долларов США за сотку. Стоимость дома здесь нередко превышает отметку в 1 млн. долларов США.

К развивающимся направлениям относятся территории на Черниговском (Ирпень, Буча) и Вышгородском (Пуца-Водица, Вышгород) направлениях. Однако на их развитие определенный негативный отпечаток наложила близость к Чернобыльской АЭС.

По состоянию на конец 2005 года на киевском рынке насчитывается около 20 коттеджных поселков, включая строящиеся объекты. Из них не более десятка можно отнести к элитным.

Наиболее известные проекты располагаются по следующим направлениям:

- Обуховское направление: «Французский городок», «Сосновый Бор», «Романово», таунхаус «Золотые Ворота»;
- Бориспольское направление: Ecologico Parque, коттеджный городок в поселке городского типа Вишенки;
- Житомирское направление: «Ясноозерное», «Михайловский сад».

СПРОС

Основная доля покупателей (до 80%) интересуется объектами площадью до 250–350 кв. м, расположенных на участках от 40 соток в поселках с уже сложившейся инфраструктурой в непосредственной близости к Киеву (наибольшим спросом пользуется загородная недвижимость в Конча-Заспе, где был построен первый коттеджный поселок «Золотые Ворота»).

Одной из причин, которая в том числе повлияла на повышение спроса на коттеджные поселки, явилась миграция в Киев представителей крупного бизнеса и вновь назначенных чиновников из других регионов Украины. Большинство из них заинтересовано во вложении средств в элитную городскую и загородную недвижимость.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

По Обуховскому направлению цена за 1 кв. м жилья составляет от 900 до 2 500 долларов США. По Бориспольскому направлению цены находятся на примерно том же уровне, при этом за 2004–2005 годы они выросли почти в 2 раза. Также заметно выросли цены на объекты, находящиеся по Броварскому направлению, хотя уровень цен здесь ниже и по состоянию на конец 2005 года составляет 300–500 долларов США за кв. м. Рост цен был также отмечен по Житомирскому и Одесскому направлениям. В первую очередь это связано с наличием хорошей трассы, а значит – возможностью быстро и без проблем добраться до центра Киева.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Банк «НРБ-Украина» выступит как инвестор (девелопер) и как банк-кредитор при строительстве коттеджного поселка на расстоянии 20 км от Киева по Житомирской трассе. Площадь участка составляет 200 га.
- Киевская горадминистрация и государственная администрация Киевской области согласовали границы столицы и области и передали проект границ в Кабинет министров. Окончательный вариант межевания земель должен быть утвержден в 2006 году.

ПРОЕКТЫ

- На берегу днепровского залива «Верблюжий» (Дубки) в Оболонском районе Киева будет построен коттеджный поселок для представителей дипломатического корпуса. На его территории возведут 277 однотипных коттеджей в один и два этажа.
- Инвестиционно-строительная программа Укрсоцбанка (Киев) заявила о своих планах инвестировать в коттеджное строительство в пригородах Киева и крупных областных центров.
- На 16 км от Окружной дороги, вблизи села Михайловка-Рубежовка, намечено строительство городка, состоящего из трехсот коттеджей. Помимо жилья планируется возвести и объекты спортивно-развлекательной инфраструктуры (танцпол, несколько бассейнов, тир, кинотеатр и гольф-клуб).

ПРОГНОЗ

Ситуацию на киевском рынке элитной жилой недвижимости можно сравнить с московским рынком двух-, трехлетней давности. Неудовлетворенный спрос позволяет прогнозировать продолжение роста цен в течение 2006 года в условиях стабильной экономической и политической ситуации.

В 25-, 30-километровой зоне под Киевом свободных земель осталось немного, поэтому в течение 2006–2007 гг. можно прогнозировать активное развитие территорий, расположенных на более значительном расстоянии от городской черты (более 30 км.).

SWISS REALTY GROUP

Swiss Realty Group предоставляет полный спектр услуг в области недвижимости. Работа с нашей компанией построена на принципе стратегического партнерства, что подразумевает оказание всех необходимых услуг по проекту.

Наши услуги в области проектного консалтинга включают:

- анализ текущей ситуации;
- исследование рынка;
- анализ наилучшего использования;
- концепция реализации проекта;
- архитектурные решения;
- проектирование;
- выведение проекта на рынок;
- брокерские услуги.

SWISS REALTY GROUP

МОСКВА

121059, Россия, Москва, Дорогомиловская Б. ул., 14

Тел.: +7 (095) 974-12-13

Факс: +7 (095) 974-12-13

www.swissrealty.ru, moscow@srgmail.com

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Россия, Санкт-Петербург, Невский пр-т, 25

Тел.: +7 (812) 346-78-89

Факс: +7 (812) 346-78-00

www.swissrealty.ru, spetersburg@srgmail.com

КИЕВ

Украина, Киев, Шелковичная ул., 42-44

Тел.: +380 (44) 490-12-75

Факс: +380 (44) 490-12-00

www.swissrealty.ru, kiev@srgmail.com

Входит в **SRG Holding, SA** (Geneva)

14 Rue du Rhone

1204 Geneva

Switzerland

Tel.: +41 (0) 022 819-18-47

Fax: +41 (0) 022 819-19-98

info@srgholding.com

Пожалуйста, обратите внимание на то, что данный отчет имеет целью предоставить общую информацию о рынке и не претендует на исчерпывающую трактовку затрагиваемых в нем вопросов. Информация, содержащаяся в данном документе, не предназначена для предоставления консультаций или услуг в сфере бухгалтерского учета, налогов, юриспруденции или иной профессиональной деятельности и не может служить основанием для привлечения к юридической ответственности компании Swiss Realty Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Swiss Realty Group в качестве источника данных и с письменного разрешения Swiss Realty Group.