

УКРАИНА. КИЕВ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА II КВАРТАЛ 2005 ГОДА

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ПРОГНОЗ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

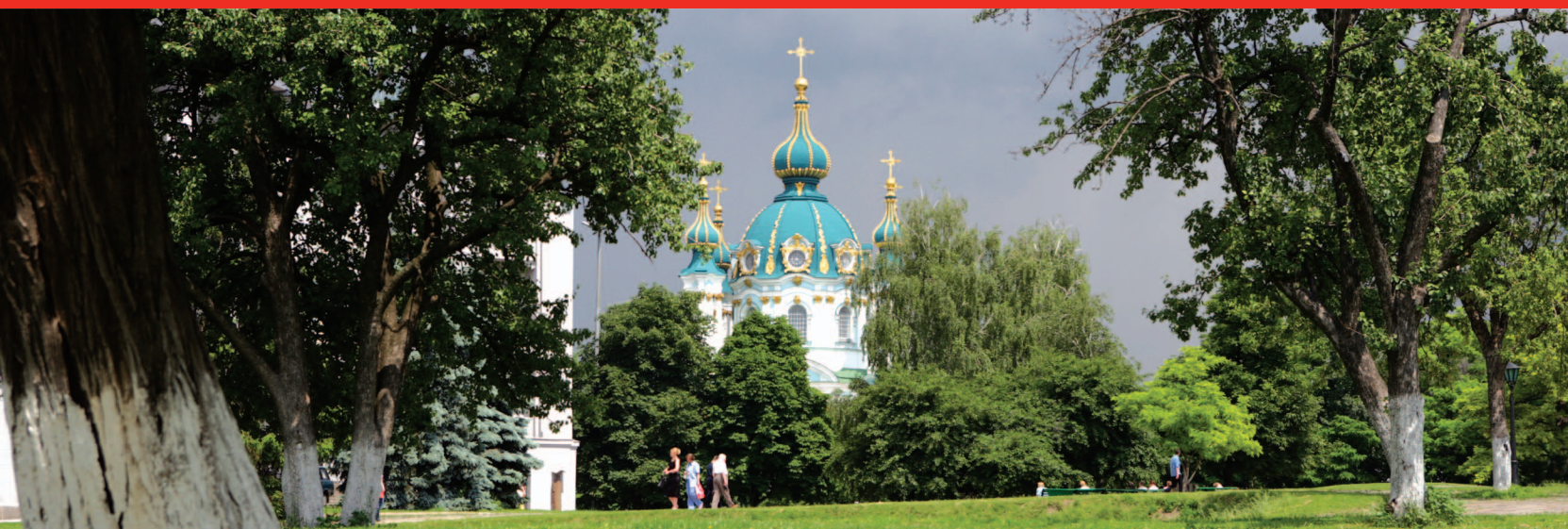
ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОГНОЗ

ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК

РЫНОК ЗЕМЛИ

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ И ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОГНОЗ



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Украина находится в центре внимания мирового сообщества, а мирный переход власти от прежней элиты к президенту Виктору Ющенко и его команде после «Оранжевой революции» в конце 2004 года предвещает усиление стабильности в среднесрочной перспективе. Так, международное рейтинговое агентство Fitch Ratings пересмотрело прогноз по долгосрочным рейтингам Украины в иностранной и национальной валюте и изменило его со «стабильного» на «позитивный», а сами рейтинги были подтверждены на уровне ВВ-.



Площадь Независимости

За первое полугодие 2005 года произошли заметные изменения в политической атмосфере. Значительно возросла свобода прессы, произошло укрепление демократии, и, несмотря на сохраняющееся четкое разделение страны на восточную и западную части, увеличение информационного потока между двумя частями страны может создать основу для большего сближения в будущем.

Рекордный рост в 2004 году ВВП на 12%, реальных доходов населения и товарооборота – на 20%, сельскохозяйственного производства – на 19%, умеренный размер общего государственного долга Украины, составляющий 23% ВВП и 66% доходов, а также перспективы вступления в ВТО к концу 2005 года – все это говорит о продолжающемся росте экономики и повышении привлекательности Украины для иностранных инвесторов.

Однако объем прямых иностранных инвестиций в экономику страны все еще остается небольшим (в 6 раз меньше, чем в экономику Польши, по итогам 2004 года). Основным препятствием остается несовершенство экономики и административной системы (необходимы структурные реформы), а также отсутствие финансовой прозрачности.

Украина становится новым магнитом для международного инвестиционного сообщества: ориентация страны на демократические преобразования и перспективы интеграции в Европейское сообщество, а также огромный потенциал рынка недвижимости Украины и неудовлетворенный спрос практически во всех сегментах рынка создают уникальные перспективы для привлечения капитала в этот сектор экономики.

Объем прямых иностранных инвестиций в экономику Украины на 1 января 2005 года составил 8,353 млрд. долларов США, по данным Госкомстата Украины.

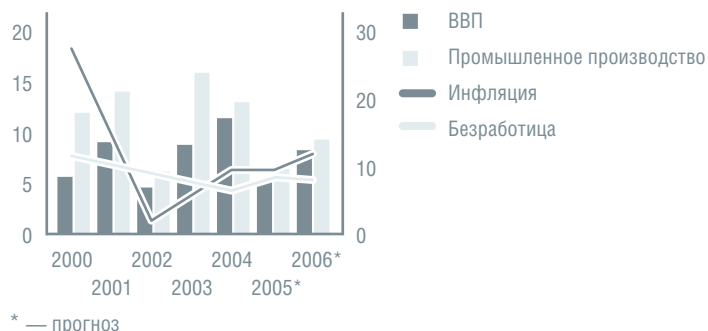
Лидером по уровню инвестиций стали США, вложившие в украинскую экономику 1,15 млрд. долларов США, что составляет 13,8% от общего объема вложений. Второе место занимает Кипр – 1,03 млрд. долларов США (12,4%), третье – Великобритания – 0,89 млрд. долларов США (10,7%). Россия занимает в списке крупнейших украинских инвесторов лишь седьмое место с показателем 457,5 млн. долларов США, что составляет 5,5% от общего количества поступлений.

Рынок институциональных инвестиций в недвижимость еще ждет своего формирования, однако на Украине уже можно наблюдать некоторые признаки возникновения интереса со стороны местных инвесторов.

Первая половина 2005 года ознаменовалась значительным ростом интереса иностранных инвестиционных структур, в том числе и российских, заинтересованных как в приобретении объектов инвестиционного уровня, так и в реализации собственных девелоперских проектов.

Коррупция и бюрократия, затяжная и непрозрачная система получения разрешений, неясности в законодательстве, государственная собственность на землю и почти полное отсутствие в огромном объеме существующих объектов недвижимости зданий инвестиционного уровня – все это не внушает доверия иностранным инвесторам.

Главные макроэкономические показатели Украины: 2000-2006 (прогноз)



В результате последних изменений политической ситуации на Украине, все же ожидается некоторое смягчение инвестиционного климата в стране.

Тот факт, что пока на рынке не отмечено ни одной инвестиционной сделки с недвижимостью, объясняется, в первую очередь, дефицитом объектов, обладающих инвестиционным потенциалом. Существуют примеры редевелопмента промышленных зданий в торговые (ТЦ «Караван») и офисные (Forum Business City) объекты, реализованные силами местных инвесторов. С другой стороны, это представляет прекрасные возможности выхода на рынок профессиональным иностранным девелоперам.

Основными проблемами для девелоперов и инвесторов остаются дефицит земельных участков под первичную застройку (greenfield), а также трудности получения участков под вторичную застройку (brownfield) в центре города и осложненный процесс получения разрешительной документации.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Первое полугодие 2005 года для рынка офисной недвижимости Киева прошло под знаком острой нехватки качественных офисов и рекордно низкого уровня вакантных площадей.

По объему качественных офисных площадей Киев значительно отстает от крупнейших столиц Центральной и Восточной Европы, однако новое строительство ведется быстрыми темпами. Так, к концу II квартала 2005 года объем офисного рынка Киева достиг 400 тыс. кв. м.

Основные показатели рынка офисной недвижимости

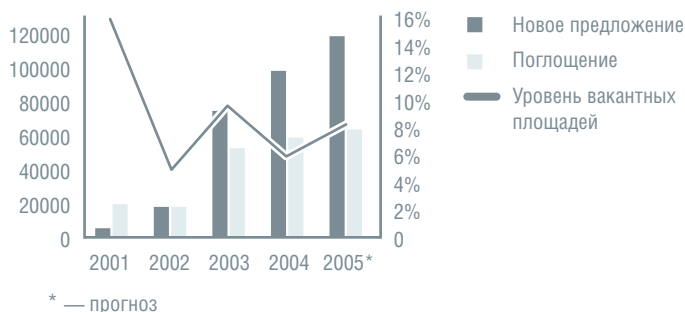
Год	2001	2002	2003	2004	2005 (прогноз)
Объем рынка, кв. м	56 000	173 000	246 000	342 000	462 000
Новое предложение, кв. м	4 200	17 700	72 805	95 330	120 000
Поглощение, кв. м	22 500	18 000	50 718	55 000	65 000
Ставка аренды, \$ за кв. м в год	300	330	282	336	372
Уровень вакантных площадей, %	15	4	8	5	3-8

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Несмотря на увеличивающуюся с каждым годом строительную активность и предварительные планы по сдаче 160 тыс. кв. м офисных площадей, объем нового предложения в 2004 году не превысил 100 тыс. кв. м. Реализация некоторых проектов была отложена на 2005 год и позднее, другие столкнулись с задержками строительства.

По итогам первого полугодия 2005 года, офисы класса В доминировали в общем объеме нового предложения. Единственным зданием класса А, стал бизнес-центр по ул. Игоревская, 13/5, общей площадью 6 500 кв. м (сдан в эксплуатацию в конце 2004 года).

Соотношение прироста предложения и объема поглощения, 2001-2005 гг.



СПРОС

Во II квартале 2005 года вновь наблюдался значительный спрос на качественные офисные площади, расположенные в центре, подстегиваемый острым дефицитом офисов класса А. Наибольшим спросом пользовались офисы площадью от 100 до 500 кв. м. Основной спрос поступал от компаний финансового и промышленного сектора, а также из сферы информационных технологий и коммуникаций.

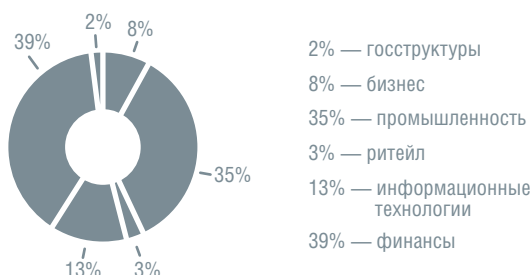
Центральный деловой район Киева остается наиболее популярным, благодаря престижности месторасположения и высокому качеству предлагаемых офисных площадей. Однако, в силу нехватки офисов и высоких ставок в Центральном деловом районе, все больше арендаторов обращают внимание на офисные площади, предлагаемые в центральной части города за пределами Центрального делового района, а также офисы за пределами центра города с хорошей транспортной доступностью.

В течение первого полугодия 2005 года уровень вакантных площадей был менее 5%. Это, а также ожидаемый рост спроса как следствие недавних политических событий вызывает последовательный рост арендных ставок как в классе А, так и в классе В.

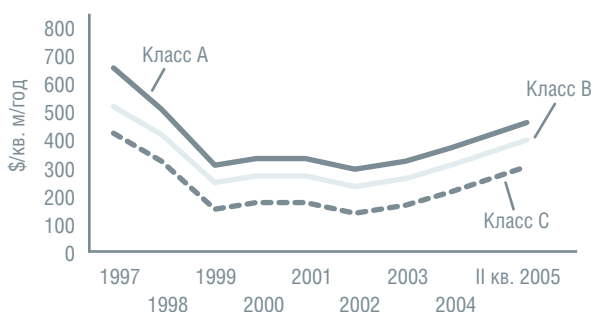
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В Киеве рост арендных ставок в течение первого полугодия 2005 года составил для класса А 5-10%, для В – 5-7%. В настоящее время запрашиваемый уровень арендных ставок в классе А составляет 350-370 долларов США за кв. м в год.

Структура поглощения, 2004 год



Динамика арендных ставок, 1997-2005 гг.



ПРОЕКТЫ

Крупнейшие действующие объекты офисного рынка Киева

Объект	Год ввода в эксплуатацию	Общая площадь, кв. м
БЦ «Форум»	2002/3	21 500
«Подыль Плаза»	2000/3	19 800
Horizon Towers	1998	13 000
«Кемпа Центр»	1995	12 000
NEST	2001	11 500
Stand Office Center	2003	11 500
БЦ «Артем»	1997	10 000
Международный офисно-гостиничный центр	1993	8 000
«Киев-Донбасс»	1996	7 000
«Кубик Центр»	2003	7 000
«Миллениум Центр»	2000	6 500
«Крещатик Плаза»	1999	6 500



Бизнес-центр «Подыль Плаза»



Бизнес-центр «Киев-Донбасс»

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2004 году

Тип строительства	Проект	Расположение	Общая площадь, кв. м
новое строительство	Панорама	центральный деловой район	8 800
новое строительство	Олимп	центр	7 000
реконструкция	Кубик Центр II	за пределами центра	7 000
новое строительство	ул. Игоревская, 13/5	центр	6 500
реконструкция	ул. Дегтяревская, 62	за пределами центра	6 500
новое строительство	ул. Игоревская, 7а	за пределами центра	3 000
реконструкция	ул. Лейпцигская, 3	центр	3 000

ПРОГНОЗ

При сохранении высокого уровня спроса, ожидается ввод 100 тыс. кв. м новых офисных площадей к концу 2005 года и более 110 тыс. кв. м – в 2006 году, с учетом офисных объектов, которые находятся либо в процессе строительства, либо на завершающей стадии проектирования. В Киеве стабилизации уровня арендных ставок не приходится ожидать ранее середины 2006 года.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Вследствие благоприятных условий для развития рынок торговой недвижимости Киева в 2005 году представляет собой один из наиболее привлекательных для инвестиций сектор.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2004 году прирост современных торговых площадей достиг 100 тыс. кв. м, на 30% превысив аналогичный показатель 2003 года. По состоянию на II квартал 2005 года объем рынка современных торговых площадей Киева составляет более 250 тыс. кв. м.

Наиболее популярными торговыми коридорами являются центральные улицы города, улица Крещатик и его окрестности, где представлены наиболее известные и дорогие иностранные бренды, оперирующие по франшизе. В районе улицы Крещатик расположены и современные торговые центры: «Метроград» (18 000 кв. м) и «Мандарин Плаза» (15 800 кв. м); «Глобус» (35 600 кв. м) на Площади Независимости. Престижными торговыми районами также являются Бессарабский Квартал и Софийская Площадь.

Среди объектов за пределами центра города, введенных в эксплуатацию в 2004 году, можно назвать первую очередь торгового центра «Променада» (40 тыс. кв. м) в северо-западном районе Киева Татарка, «Магеллан» (29 тыс. кв. м) в южном районе Теремки, мультибрендовый дисконт-центр «Макрос» (11 630 кв. м) в районе станции метро «Петровка», центр модной торговли «Альта-Центр» (23 200 кв. м) в Петровке, первую очередь торгово-развлекательного центра «Метрополис» (31 тыс. кв. м) возле станции метро «Оболонь».

В Харьковском районе, вблизи станции метро «Позняки», в 2004 году были введены в эксплуатацию такие объекты, как «Пирамида» (16 тыс. кв. м) и первая фаза «Аладдина» (16 тыс. кв. м). В 2006 году в восточной части города также ожидается ввод в действие торгового центра Technique House общей площадью 25 тыс. кв. м.

СПРОС

Украинский рынок приобретает привлекательность в глазах иностранных ритейлеров. Однако степень коррумпированности экономики, низкий уровень доходов населения, политические и экономические риски, а также большая привлекательность соседнего российского рынка заставляют международных игроков откладывать свой приход на Украину.

Единственным активным игроком пока является немецкий ритейлер Metro Cash&Carry, присутствующий на рынке с 2003 года. Помимо гипермаркета в Дарницком районе Киева, в 2004 году компания открыла 2 магазина в Харькове и Днепрпетровске, а также объявила о планах открытия в Одессе и Донецке. Среди российских игроков, активных на рынке Украины, можно назвать сети «Мульти» и «Спортмастер», а также «Пятерочку» и «Патэрсон». Наблюдается интерес со стороны литовских, эстонских и венгерских сетевиков.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Несмотря на стабильный рост спроса и предложения, арендные ставки остаются на уровне прошлого года.

В центральной части Киева аренда торговых помещений в отдельно стоящих или встроенно-пристроенных зданиях находится в диапазоне 900–1200 долларов США за кв. м в год, в других районах не превышает 300–350 долларов США за кв. м в год.

Арендные ставки в торговых центрах на II квартал 2005 года составляют порядка 120 долларов США за кв. м для якорей и 950 долларов США – для рядовых арендаторов. Однако в наиболее успешных торговых центрах уровень арендных ставок для небольших блоков может достигать и 2000-2500 долларов США за кв. м в год.



Торгово-офисный комплекс «Мандарин Плаза», ул. Бассейна



ТРЦ «Аладдин», Харьковский район, ул. Хрышка

ПРОЕКТЫ

Крупнейшие существующие и планируемые торговые центры Киева на II квартал 2005 года

Объект	Год ввода в эксплуатацию	Расположение	Общая пл., кв. м	Торговая пл., кв. м	Общая площадь, кв. м
Olympic Plaza	2006/2007	ул. Великая Васильковская	120 000	23 000	многофункциональный ТРЦ с супермаркетом
«Лыбидь Плаза»	2006/2007	ул. Антоновича	100 000	60 000	многофункциональный ТРЦ с офисной частью
«Караван», I и II очередь	2003/2004	ул. Лухова	42 000	24 000	ТРЦ с гипермаркетом 13 100 кв. м
«Променада Центр», I очередь	2004	ул. Баховытовская	40 000	15 000	ТРЦ с продуктовым супермаркетом
«Украина»	2003	Площадь Перемоги	38 000	17 000	ТРЦ с продуктовым супермаркетом
«Ритм»	2003	ул. Героев Космоса	32 000	14 000	ТРЦ
«Метрополис»	2004/2005	ул. Малиновского	31 000	25 000	ТРЦ с продуктовым супермаркетом
«Магеллан»	2004	проспект Академика Хлускова	29 000	16 000	ТЦ с супермаркетом
Technique House	2006	ул. Луначарского	24 700		многофункциональный ТРЦ с офисной частью
Alta Center	2004	Московский проспект	23 200	17 000	ТЦ с фуд-кортом и супермаркетом 3 500 кв. м
«Метроград»	2002	ул. Великая Васильковская	20 000	17 000	подземный 1-уровневый ТЦ
«Аладдин»	2004	ул. Хрышка	16 000	8 000	ТРЦ с 3-уровневой торговой галереей
«Пирамида»	2004	ул. Мищуги	16 000	12 000	2-уровневый ТЦ
«Глобус»	2002/2003	Площадь Независимости	15 800		торговый молл с подземной частью
«Мандарин Плаза»	2003	ул. Бассейна	12 050	7 500	торгово-офисный комплекс
«ГородОК»	2003	Московский проспект	12 000	10 000	2-уровневый молл с фуд-кортом
«Макрос»	2004	Московский проспект	12 000	8 200	мультибрендовый дисконт-центр
«Европорт»	2003	ул. Лукашевича	9 500	6 000	многофункциональный ТЦ с продуктовым супермаркетом
«Квадрат»	2000/2003	сеть, Киев	50 000	все площади торговые	торговые моллы с подземной частью

ПРОГНОЗ

Основной сложностью, с которой сталкиваются инвесторы на Украине, по-прежнему остается низкий уровень доходов населения и недостаток профессиональных ритейлеров. С развитием новых форматов в 2006–2007 гг. ожидается ввод в эксплуатацию порядка 300–350 тыс. кв. м.

Главным событием 2005 года должно стать открытие развлекательного комплекса в торговом центре «Караван» площадью 8 тыс. кв. м. В составе комплекса предусмотрен многозальный кинотеатр, рестораны, фуд-корт, каток, казино, боулинг и детский развлекательный центр.

Среди крупных проектов в центре города, заявленных к реализации в 2005 году, можно назвать торговый центр на Спортивной площади, «Лыбидь Плаза» на ул. Антоновича и «Олимпик Плаза» на Великой Васильковской улице. Ввод этих объектов даст рынку более 100 тыс. кв. м новых площадей.

Снижение политических рисков и деятельность нового правительства по развитию экономики должны привлечь на украинский рынок иностранных инвесторов. Возможный приход крупных российских и западных сетевых операторов может стимулировать рост спроса на торговые помещения.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Несмотря на увеличение промышленного производства и рост деловой активности, а также значительный спрос, поступающий от логистических, торговых и производственных компаний, рынок складской и производственной недвижимости на Украине в целом остается слабо развитым. В первой половине 2005 года на рынок не вышло ни одного значимого объекта. Практически отсутствуют примеры удачно реализованных и сданных в аренду проектов. Во многом в силу отсутствия положительного прецедента, крупнейшие международные игроки пока не заявляли о планах по выходу на украинский рынок.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

II квартал 2005 года не принес рынку каких-либо проектов, которые могли бы повлиять на объем предложения. Как и в I квартале 2005 года, общее предложение качественных складских площадей и удовлетворяющих минимальным требованиям объектов составляет примерно 120 тыс. кв. м.

Большая часть индустриальной недвижимости представлена устаревшими зданиями, где раньше размещалось тяжелое производство, на загрязненных территориях. Немногие существующие современные фабрики и заводы либо модернизированы из старых, либо построены международными девелоперами и инвесторами.

Индустриальные объекты, введенные в эксплуатацию в 2004 году, представлены проектами built-to-suit. Так, новый индустриальный комплекс в Гостомели, построенный собственником Kuehne & Nagel, включает 6 700 кв. м складских и производственных площадей и 1 200 кв. м офисов.



Складской комплекс Global Fish Украина,
ул. Богатырская, 1

Однако рынок обладает огромным потенциалом для роста в течение ближайших 2-3 лет. В конце прошлого года началось строительство логистического центра FIM Consulting общей площадью 20 тыс. кв. м в районе аэрополя «Чайка». На все арендуемые площади уже заключены договоры предварительной аренды. Ввод в эксплуатацию намечен на конец 2005 года. Это говорит о том, что качественные объекты с удачным местоположением и отвечающие современным требованиям будут востребованы на рынке и имеют все шансы на удачную реализацию.

СПРОС

Продолжающийся рост промышленного производства и импорта товаров способствует повышению спроса на качественные складские площади. Основной спрос поступает от логистических компаний, таких как Kuehne & Nagel, FM Logistics, Interdean, Intergomplex. В объектах, удовлетворяющих западным требованиям, заполняемость составляет 100%. Существует значительный неудовлетворенный спрос, в основном от иностранных компаний.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Уровень арендных ставок отражает тенденции последних нескольких лет и практически не изменился по сравнению с I кварталом 2005 года. Средний уровень ставок аренды на складские площади, оборудованные по западным стандартам, находится в диапазоне 70–140 долларов США за кв. м в год, в зависимости от качества, условий хранения, вида складированной продукции и особых требований к хранению. Эксплуатационные расходы составляют порядка 10–15 долларов США за кв. м в год. Средний срок договора аренды – 3–4 года. Складские площади, не отвечающие современным требованиям рынка, арендуются обычно на период 1–2 года, по ставкам 25–60 долларов США за кв. м в год.

ПРОГНОЗ

По мере улучшения экономического климата и расширения присутствия в стране крупных промышленных и торговых структур, формирующих спрос, рынок складской и производственной недвижимости неизбежно будет развиваться. Однако объем предложения в краткосрочной и среднесрочной перспективе останется недостаточным при растущем уровне спроса.

Маловероятно, что до конца 2005 года будут введены какие-либо значительные складские или логистические объекты, что объясняется сравнительно долгим периодом, требуемым для осуществления девелоперского цикла в Киеве. Значительного прироста предложения, а следовательно, развития рынка, можно ожидать не ранее 2006–2007 гг.

ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК

Киевский рынок гостиничной недвижимости остается наименее развитым, по сравнению со столицами Центральной и Восточной Европы. Как индустрия туризма, так и бизнес страдают от нехватки качественных современных отелей. В настоящее время в Киеве отсутствуют известные международные гостиничные операторы.

Рынок гостиничной недвижимости Киева насчитывает порядка 90 объектов, суммарный номерной фонд которых составляет 8 000 номеров. Однако подавляющее большинство из них не удовлетворяют международным стандартам и не могут относиться к какой-либо категории звездности.

Новые проекты пока немногочисленны: заявленные международными операторами InterContinental, Marriott и Hilton проекты по выходу на рынок Киева пока остаются только на бумаге. Причиной этого служит, в первую очередь, нехватка подходящих земельных участков, а также трудности их получения и использования.

Крупнейшим событием на рынке гостиничной недвижимости должно стать планируемое в 2005 году открытие отеля Radisson SAS Hotel Kyiv, общий объем инвестиций в который оценивается более 47 млн. евро. Соинвесторами проекта являются Raiffeisen Property Investment и EBRD.

В настоящее время завершается строительство второй очереди отеля Premier Palace, первого 5-звездочного отеля в Киеве. В 2005 году ожидается открытие трех отелей международного уровня.



Гостиниц «Салют»



Гостиниц «Украина»

Гостиничные проекты, планируемые к открытию в 2005 году

Название	Категория	Адрес	Количество номеров
St. Sophia Hyatt Regency Kyiv	5*	Тарасовская ул., 5	286
Radisson SAS Kyiv Hotel	4*	Ярославов Вал ул., 22, 24 а, б	256
Opera Hotel	5*	Богдана Хмельницкого ул., 53	140

В 2004 и первом полугодии 2005 года средняя заполняемость гостиниц в Киеве составляла не более 50%, что является невысоким показателем для столицы. Однако рынок гостиничной недвижимости далек от насыщения, а спрос на качественные номера в гостиницах с международным уровнем обслуживания чрезвычайно высок. В лучших гостиницах в сезон заполнены все номера, а наряду с неразвитым рынком гостиничной недвижимости существует огромный теневой рынок средств временного размещения – аренды квартир на ежедневной основе.

Средняя стоимость продажи номера в гостиницах Киева

Категория номера	Категория 5*	Категория 4*	Категория 3*
1-комнатный, долл. США/сутки	400–420	110–185	80–140
2-комнатный, долл. США/сутки	440	160–240	107–190
Люкс, долл. США/сутки	450	230–380	150–280

РЫНОК ЗЕМЛИ

Загородное строительство в Киеве началось около 12 лет назад. Одной из характерных ошибок того времени была тенденция к строительству гигантских жилых домов на относительно небольших земельных участках. В 2001 году начался рост цен на землю, что повлекло за собой активную скупку недостроенных домов. С 2001 года по настоящее время наблюдается рост спроса на земельные участки, стимулирующий рост цен.

В первой половине 2005 года рост цен на земельные участки в черте города составил от 30 до 50% в зависимости от их месторасположения. Так, наиболее востребованными были участки на Печерске, цена на которые составила 30 000 – 40 000 долларов США за сотку.

Наибольшее количество предложений по земельным участкам отмечено в Московском и Соломенском районах, а наименьшее – на Печерске.

На земельные участки за чертой города за минувший год цены выросли на 20–70%. Наиболее востребованным районом оставалась Конча-Заспа, где цены за сотку достигли показателя 12 000–15 000 долларов США.

Цены на загородные земельные участки растут неравномерно, в зависимости от расположения. Наиболее популярными пригородными районами Киева на протяжении 2004–2005 года оставались Конча-Заспа, Житомирская трасса, Одесская трасса, Вышгородское направление.

На сегодняшний день купить земельный участок в Киеве практически невозможно. Выходом из этой ситуации является покупка старых частных домов с последующим их сносом и строительством на освободившемся месте современных зданий.

Цены на киевские земельные участки, II квартал 2005 года, в долларах 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
Одесское направление: Хлепча	700–1 000
Бориспольское направление, Счастливое, хутор Гора, Большая и Малая Александровка	500–800
Одесское направление: Мархалевка	500–800
Броварское направление, Княжичи	500–700
Район Десны, Зазимья, Пуховка, Рожны	500–700
Район Вышгорода, Новые и Старые Петrivцы	500–700
Одесское направление: Васильков	500–700
Одесское направление: Ивановичи	500–700
Старые и Новые Безрадичи	500–600
Подгорцы, Романков (село)	300–400
Одесское направление: Глеваха	300–400

Тенденции 2001–2004 гг. свидетельствуют о стабильном росте цен на земельные участки в Киевской области. Ожидается, что наиболее выгодно расположенные участки будут дорожать и в 2005–2006 гг. 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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Рынок жилой недвижимости Киева находится в стадии активного роста. Объем ежегодно сдаваемой в эксплуатацию жилой недвижимости на протяжении нескольких лет держится на уровне 1–1,1 млн. кв. м. В 2004 году было сдано около 1,05–1,1 млн. кв. м жилья. Около 20% строящихся в Киеве домов являются домами улучшенной планировки и отвечают современным критериям высококачественного жилья. Ожидается, что в 2005–2006 гг. строительство в элитном сегменте вырастет на 12,2% и к 2007 году составит примерно 220 тыс. кв. м.

В последние годы получило распространение строительство элитных жилых комплексов. В Киеве построено более полусотни домов, претендующих на звание элитных.

Наиболее значимые объекты элитной недвижимости, позиционирующиеся на рынке

Адрес/Название	Срок сдачи	Стоимость 1 кв. м в долларах США
Ул. Лютеранская, 10 / «Триумфальная арка»	3-й квартал 2004 года	5 000–6 250
Ул. Крещатик, 276 / «Капитолий»	2-й квартал 2006 года	2 650–3 800
Ул. Мельникова / «Парус»	2-й квартал 2007 года	1 200–1 300
Пр-т Баженова	1-й квартал 2006 года	От 1 040
Ул. Леси Украинки, 306 / «Паритет»	2003 год	970–3 200
Ул. Завальная, 8а / «Южные врата»	2-й квартал 2006 года	990–1 220

Самая дорогая жилая недвижимость располагается в районе Крещатика и прилегающих к нему улиц. Наряду со строительством элитных жилых комплексов постепенно застраивается и пригород.

На рынке жилой недвижимости Киева работает большое количество строительных компаний, ежегодно появляются десятки новых игроков. В сегменте элитного жилья лидерами являются HCM Property Management, ТММ, компании «Гранит» и «Познякижилстрой», а по количеству сданных элитных объектов и заявленных к сдаче в ближайшие три года лидируют компании «Познякижилстрой», ТММ, «Киевгорстрой-1 им. М. П. Загороднего», «Киевгорстрой» и «Житло-Инвест».



Офисно-жилой комплекс,
ул. Саперно-Слободская, 8



Офисно-жилой комплекс,
ул. Копиленко, 8

СПРОС

Спрос на элитное жилье растет высокими темпами. Причиной этому послужило приобретение элитного жилья как средства вложения капитала с целью перепродажи или сдачи в аренду. Существующая стоимость аренды элитной недвижимости позволяет окупить вложенные средства за 5–6 лет.

Наибольшим спросом пользуются квартиры площадью 150–200 кв. м в районе Крещатика, Оболонских Липок, Площади Ивана Франко, а также на склонах Днепра.

Спрос на высококачественное жилье класса люкс и элит остается неудовлетворенным, что объясняется нехваткой подходящих для возведения элитного жилья земельных участков.

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ И ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Спрос на элитную жилую недвижимость в Киеве значительно превышает предложение и стимулирует постоянный рост цен. Так, в течение строительного цикла цена 1 кв. м в элитном жилом доме может вырасти в 2-2,5 раза.

В первой половине 2005 года отмечено резкое увеличение доли инвестиционных покупок элитного жилья. При существующем темпе роста цен доход от операций с жилой недвижимостью составляет как минимум 20–30% годовых в валюте.

К концу 2005 года цены за 1 кв. м качественного жилья на первичном рынке Киева будут составлять от 1 000 до 3 500 долларов США, однако на рынке существуют проекты, где цена 1 кв. м доходит до 7 000 долларов США.

На сегодняшний день самыми дорогими кварталами являются 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.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Коттеджные поселки появились вокруг Киева относительно недавно, но уже успели завоевать популярность у инвесторов и потенциальных покупателей. 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».

Самым престижным и дорогим направлением является Обуховское. Цена за 1 кв. м жилья там составляет от 900 до 2 500 долларов США. На Бориспольском направлении наблюдается значительный рост цен – в 1,5-2 раза за 2004 год. В 2-3 раза выросли цены и на Броварском направлении, хотя цены здесь намного ниже, чем на Обуховском направлении и составляют 300–500 долларов США за кв. м. Рост цен заметен и на Житомирском и Одесском направлениях. В первую очередь это связано с наличием хорошей трассы, а значит возможностью быстро и без проблем добраться до центра Киева.



Офисно-жилой комплекс,
ул. Панаса Мирного, 12



Жилой район «Оболонь»

ПРОГНОЗ

Ситуацию на киевском рынке жилой недвижимости можно сравнить с московским рынком 1,5-2 года назад. Значительный неудовлетворенный спрос на объекты элитной жилой недвижимости в Киеве позволяет прогнозировать рост цен в течение 2005–2006 гг., в условиях стабильной экономической и политической ситуации.

После застройки всех свободных участков в центре города строительство объектов элитной недвижимости переместится к окраинам города, но наибольшей привлекательностью будут пользоваться дома недалеко от Днепра. Будет активно развиваться строительство загородных элитных коттеджных комплексов.

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:

- привлечение инвестиций
- исследование всех сегментов рынка Москвы, регионов и крупнейших мировых столиц
- оценку недвижимости
- финансовое и юридическое консультирование
- определение вариантов наилучшего использования объектов недвижимости
- разработку концепций девелопмента
- архитектурные решения и проектирование
- маркетинговые стратегии и продвижение проектов
- брокерские услуги
- управление проектами

Мы рады, что наше участие в проектах всегда приносит выгоду нашим партнерам.

SWISS REALTY GROUP

КИЕВ

Украина, Киев, Шелковичная ул., 42-44

Тел.: +380 (44) 490-12-75

Факс: +380 (44) 490-12-00

www.swissrealty.ru, kiev@swissrealty.ru

МОСКВА

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

Тел.: +7 (095) 744-44-24

Факс: +7 (095) 744-44-24

www.swissrealty.ru, moscow@swissrealty.ru

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@swissrealty.ru

Входит в **SRG Holding, SA** (Geneva)

14 Rue du Rhône

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.