

# Ukrainian Real Estate

**П У Л Ь С   У К Р А И Н С К О Й   Н Е Д В И Ж И М О С Т И**

## ПОРА "ДЕВЕЛОПИТЬ"



**12 мая директор компании UTG (Украинская Торговая Гильдия) Виталий Бойко в своём интервью Первому Национальному телеканалу поделился видением перспектив девелопмента в Украине.**

**Вы – тот человек, который советует девелоперам, во что вкладывать их деньги?**

- Совершенно верно, бизнесом нашей компании является помощь девелоперам в создании успешных бизнес-проектов в недвижимости.

**Неужели сейчас есть те девелоперы, которые в условиях кризиса готовы инвестировать в это деньги и развивать это направление?**

- Мы рады, что в 2010 году новые объекты не только начали задумываться, но и начали реализовываться. Есть целый ряд объектов, очень масштабных, каждый из которых с объемом инвестирования более ста миллионов долларов, которые не развивались уже три-четыре года и сейчас они начали свое уверенное развитие.

Но ваш оптимизм абсолютно идет в разрез с тем, что мы видим. Ведь у многих девелоперских компаний сейчас нет денег, чтобы закончить строительство уже начатых объектов. Речь идет не только о торговых площадях, но и о жилой недвижимости. Говорят, что нет денег даже на то, чтобы погасить кредиты, которые были взяты ранее.

- Дело в том, что недвижимость, это высокоэффективный, а с другой стороны, очень рискованный бизнес. Поэтому обычно на недвижимости зарабатывают именно те девелоперы, которые берут на себя высокий риск. Также "на коне" те, которые меньше всего работают с кредитными деньгами. Именно такие девелоперы получают максимальную прибыль.

**Таких девелоперов можно в Украине посчитать по пальцам.**

- Это действительно так. Благо, что изменение политической ситуации вернуло уверенность в новую когорту девелоперов и они готовы вкладывать в Украину. Эти процессы уже начались...

продолжение интервью - стр.4

**UTG**  
Ukrainian Trade Guild



# ОБЗОР ГЛАВНЫХ НОВОСТЕЙ UTG:

## Названа топ-десятка киевских ТЦ (ТРЦ) по величине арендных ставок

Отдел стратегического консалтинга UTG провел исследование ставок аренды торговых помещений в профессиональных торговых центрах Киева.

ТОП-10 киевских ТЦ (ТРЦ) по размеру средней арендной ставки:

1. ТРЦ "ДримТаун" \$95-100
2. ТРЦ "Глобус" \$90-95
3. ТРЦ "Караван" \$75-80
4. ТРЦ "Sky Mall" (ещё строится) \$75-80
5. ТЦ "Пирамида" \$70-75
6. ТЦ "ГородОК" \$70-75
7. ТРЦ "Украина" \$65-70
8. ТРЦ "Арена-сити" \$55-60
9. ТЦ "Альта-центр" \$50-55
10. ТРЦ "Комод" \$50-55

\* В рейтинге приведены средние ставки аренды для магазинов одежды со средней площадью 150-200 м<sup>2</sup>.

## Россияне нацелились на украинский рынок

В Москве прошла VII международная выставка "МОЛЛ-2010". Единственным представителем Украины в конференц-программе форума стал директор UTG Виталий Бойко.

Делясь своими впечатлениями о прошедшем мероприятии, В. Бойко отметил, что из лексикона российских бизнесменов представляющих торговую индустрию исчезло слово «кризис».

Российские девелоперы торговой недвижимости, ритейлеры, инвест-фонды заявляют к реализации масштабнейшие проекты. Инвестиции российского бизнеса пошли даже в торговую индустрию не самых «богатых» регионов страны.

В числе приоритетов российского бизнеса значится и Украина, чей рынок, имея некоторые свои преимущества перед российским, для них порой более интересен, чем внутренний.

Подтверждением пристального взгляда россиян к Украине является и тот факт, что большинство экспонентов и участников московской выставки в своих выступлениях и частных беседах оглашают участие в аналогичном украинском мероприятии MALL EXPO-2010, которое пройдёт в Киеве в сентябре.

По мнению В. Бойко российский капитал вновь имеет шансы стать значимым фактором в украинской торговой индустрии после того как в разгар кризиса многие компании представляющие Россию приняли решения о сворачивании своей деятельности на территории Украины.

## Рекордная сделка на рынке офисной недвижимости!

В Украине была заключена рекордная за 2010 год сделка на рынке аренды офисной недвижимости. Департамент аренды UTG (Украинской Торговой Гильдии), сдал в аренду 3 584 м<sup>2</sup> площади в элитном киевском бизнес-центре "Capital Hall" (Жиланская 31). По мнению экспертов, положительную роль в данной сделке сыграли отличные условия и месторасположение бизнес-центра, а также наметившиеся оживление спроса на качественные офисные площади Киева.

## Департамент аренды UTG – рекордсмен по сданным торговым площадям и главный коммуникатор Украины с зарубежными брэндами

UTG - безоговорочный лидер Украины по суммарным площадям сданным в аренду, с мая 2008 года по апрель 2010 было реализовано 533 500 м<sup>2</sup>. Несмотря на экономический кризис, со стопроцентной заполняемостью открыто 20 торговых центров в 12 регионах Украины.

Также два года назад в департаменте аренды UTG, появилось подразделение, целью которого являются прямые коммуникации с зарубежными материнскими офисами ведущих мировых розничных брэндов.

Данное направление по работе с арендаторами было выделено в отдельное подразделение после того, как в 2007 году специалисты UTG, посредством прямых переговоров, сумели привлечь в Украину знакового арендатора «Marks & Spencer», который стал первым из сетей универмагов, представленных в стране.

«Marks & Spencer» - брэнд, который тщетно пытались завести в страну западные консультанты. По словам руководителя департамента аренды UTG Евгении Локтионовой, данная сделка показала бизнес-сообществу, что украинские профессионалы имеют больше возможностей привлечь в страну знакового арендатора, чем их западные конкуренты, оперируя в переговорах доскональным знанием «домашнего» рынка. Сегодня в базе контактов департамента аренды UTG - все ведущие мировые компании, вовлечённые в розничную торговлю.

## UTG разработает концепцию ТРЦ в Черкассах

Отдел стратегического консалтинга UTG приступил к работе по созданию концепции нового торгово-развлекательного центра в Черкассах. В процессе работы будет предложен вариант оптимальной концепции комплекса на бульваре Тараса Шевченко, в центральной части Черкасс.

Будущий ТРЦ обещает стать главным в городе так как будет создан на базе черкасского дома торговли - центрального места покупок у горожан. Также планируется, что в рамках ТРЦ будет предложена уникальная для Черкасс развлекательная составляющая.

## Виталий Бойко прокомментировал норму «Об утверждении порядка расчета цен на услуги и аренду торговых помещений...»

Минэкономки и Госкомпредпринимательство общим приказом от 9 марта 2010 г. внесли изменения в свой приказ «Об утверждении порядка расчета цен на услуги и аренду торговых помещений (площадей) и их обслуживание на рынках по продаже продовольственных и непродовольственных товаров.

Комментируя данный приказ, директор компании UTG (Украинская Торговая Гильдия) Виталий Бойко, отметил, что данный приказ будет иметь положительный эффект, так как рынки по идее играют большую социальную роль, позволяя производителю продукции без посредников продать её потребителю.

Также В. Бойко отметил правильность нераспространения нормы на деятельность торговых центров. По его словам, если государство пошло бы по пути регулирования рентабельности торговых центров, к чему активно призывали некоторые чиновники, это попросту обвалило бы рынок и нанесло бы непоправимый урон недвижимости в целом.

Виталий Бойко: «Торговая недвижимость единственная пережила кризис с хорошими показателями и сегодня является локомотивом отрасли, в одиночку привлекая инвестиции украинских бизнес групп и зарубежных инвесторов. Если ограничить рентабельность коммерческой недвижимости, то это напрочь отобьёт желание у западных инвесторов иметь дело с украинской недвижимостью. Так же поступят и отечественные бизнесмены».

## 5 июня мебельный центр «Шестой Элемент» откроет вторую очередь

Главный мебельный центр одесского региона мебельный комплекс «Шестой Элемент» готовится открыть свою вторую очередь 5 июня 2010 года. Арендаторами второй очереди стали известнейшие брэнды: MOS, Яворина, O'Roda, Домовой, Roberto Polini, Флеш, MobeL&Zeit, Kartissa, Злата, Фортуна, Гармония, Мебель Эстонии.

Напомним, что торговый центр «Шестой Элемент» был открыт при участии «Украинской Торговой Гильдии» в июле 2009 года и имел 100% заполняемость с первого дня своей работы. Впоследствии центр стал самым популярным в Одессе, аккумулируя более 50% продаж мебели в регионе.

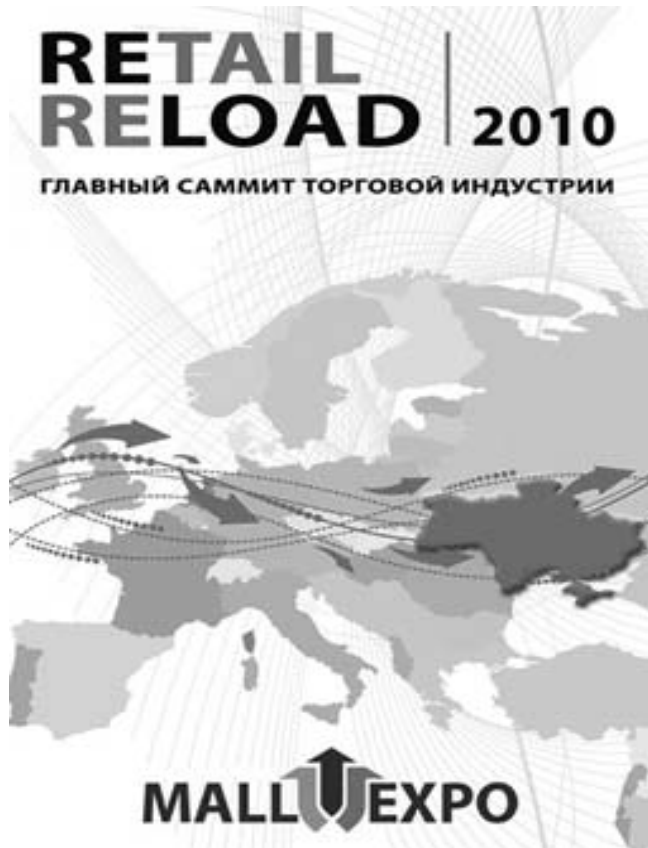


**УКРАИНСКИЙ ЛИДЕР  
В СФЕРЕ ТЕХНИЧЕСКОГО УПРАВЛЕНИЯ  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**



# ОБЗОР ГЛАВНЫХ НОВОСТЕЙ УКРАИНЫ:

В Украине появится свой «МАРІС»



С 22 по 25 сентября 2010 года в киевском выставочном центре Акко-Интернешнл пройдёт главный саммит торговой индустрии Украины, III Международная выставка MALL EXPO 2010. Выставочный проект, приобретённый в начале года международной маркетинговой компанией «СтС», с этого года предложит украинскому бизнес-сообществу абсолютно новый уникальный формат.

MALL EXPO-2010 пройдёт под девизом «RETAIL RELOAD» (Ритэйл: Перегрузка), а главным преимуществом выставки станет большое представительство зарубежной торговой индустрии. Ведущие мировые компании целенаправленно придут в Киев для изучения возможностей местного рынка, поиска партнёров. Это существенно облегчит задачи украинского бизнеса, который был вынужден, в прямом смысле этого, слова охотиться на данных персон на перенасыщенных участниками мировых торговых форумах.

Еще одной особенностью MALL EXPO 2010 станет ставка организаторов не на формальное деловое общение, а на популяризацию Украины, её компаний, бизнесменов по средствам насыщенной развлекательной программы, включающую гольф-турнир, три экскурсионных секции, речную вечеринку на корабле, гала-ужин

В рамках выставки впервые будет работать Retail&Investment Connection, призванный организовать личный контакт представителей индустрии заинтересованных друг в друге. Персонал компаний сможет пройти четырёхдневную международную образовательную программу. К участию в выставке впервые присоединятся обладатели франшиз на знаковые мировые бренды. Будут проведены круглые столы, деловые завтраки, телемосты с топ-персонами торговой индустрии Украины и мира. В рамках выставки пройдёт насыщенная конференц-программа, участие в которой примут ведущие профессионалы индустрии.

Учитывая состояние подъёма отрасли, уникальный формат и программа выставки, создают предпосылки к лидерству MALL EXPO среди бизнес-мероприятий Украины и восточно-европейского региона.

## Активность инвесторов растёт

Объём инвестиций, привлечённых в украинскую экономику с начала 2010 года, уже в несколько раз превысил показатели прошлого года. За 4 месяца 2010 года только посредством публичных сделок в экономику отдельных предприятий и банков было привлечено порядка \$1,6 млрд. Мировые, а также отечественные эксперты с оптимизмом оценивают дальнейшие перспективы украинских компаний по привлечению капитала в этом году, констатируя значительное улучшение инвестиционного климата.

Николаевская гостиница перешла под управление мировой топ-сети



Гостиница бизнес-класса River-Hotel по ул. Спортивной, 9 в городе Николаеве вошла в известнейшую сеть Reikartz Hotels & Resorts.

В результате преобразований один из лучших отелей в городе будет носить название «Рейкарц Ривер Николаев». Как рассказали в пресс-службе компании, управлять отелем будет Reikartz Hotel Management, которая намерена провести его модернизацию, в результате которой «Рейкарц Ривер Николаев» будет отвечать требованиям уровня «4 звезды». На сегодняшний день отель включает 81 номер, два конференц-зала, кафе-бар и ресторан.

Минрегионстрой поддерживает Сергея Целовальника, как кандидата на должность главного архитектора Киева



Для Министерства регионального развития и строительства Украины принципиальным в вопросе замещения должности главного архитектора города Киева является соблюдение действующего законодательства, в частности Закона Украины «Об архитектурной деятельности». Об этом сообщил Министр регионального развития и строительства Украины Владимир Яцуба. Статья 14 упомянутого закона, по словам Министра, регламентирует, что назначение на должность главного архитектора осуществляется исключительно по результатам конкурса.

По словам Министра, Минрегионстрой поддерживает кандидатуру Сергея Целовальника на замещение должности главного архитектора Киева, которого среди других претендентов предложил Национальный союз архитекторов Украины. Глава Минрегионстроя также проинформировал, что городской голова Киева Леонид Черновецкий уже провел собеседование с С. Целовальником.

**«Парк Лейн» построит в Киеве МФК площадью 75 000 м<sup>2</sup>**

Согласно решению депутатов Киевского горсовета, принятому вчера, 29 апреля, компания «Парк Лейн» (Киев) получила в долгосрочную аренду на 15 лет земельный

участок в Киеве общей площадью 5,4 га по ул. Магнитогорская, 1-А. На данном участке планируется строительство многофункционального торгово-развлекательного и офисного комплекса (МФК) общей площадью 75 тыс. кв. м.

Как сообщалось, в декабре 2008 г. архитектурно-градостроительный совет Киева одобрил градостроительные обоснования параметров строительства МФК, а также параметров реконструкции нежилых помещений под торгово-выставочный комплекс на данном участке.

Заказчиком по проекту строительства МФК выступило ООО «Парк Лейн», реконструкции нежилых помещений под торгово-выставочный центр – ООО «МК-Система». Данные проекты рассматриваются как один многофункциональный комплекс.

В частности, на участке предполагается построить трехэтажный МФК общей площадью 75 тыс. кв. м, из которых около 55 тыс. кв. м составят торговые площади. Проект также предусматривает закрытый наземный и подземный паркинги, а также гостевую открытую автостоянку общей вместимостью 2,7 тыс. машиномест.

Второй проект предполагает реконструкцию существующих нежилых помещений под трехэтажный торгово-выставочный комплекс общей площадью 12,5 тыс. кв. м, из которых торговые площади составят около 4 тыс. кв. м.

**В Украине реализовано земельных участков на сумму 238 400 000 грн.**

По данным Государственного комитета по земельным ресурсам, в I квартале текущего года в Украине продано 1,114 тысяч земельных участков и прав аренды на них общей площадью 1,513 тысяч га на общую сумму 238,4 млн. грн. Так, в первом квартале на торгах продано 30 участков площадью 25,5 га (на 13 млн. грн.) и права аренды на 98 участков площадью 1,075 тыс. га (на 2,46 млн. грн.).

При этом, поступления в государственный бюджет от продажи земельных участков и прав аренды на них в I квартале текущего года составили 27,8 млн. грн., что на 40,2% меньше запланированного, тогда как за аналогичный период прошлого года поступления составили 28,9 млн. грн.

По данным Госкомзема, самое большое количество участков за I квартал 2010 года было продано в Закарпатской области (88), Ровенской (82) и Тернопольской (77) областях. При этом на земельных аукционах больше всего участков было продано во Львовской области (7) и по пять участков в Ивано-Франковской и Закарпатской областях. Наибольшее количество прав аренды на земельные участки продано в Ровенской (29), Кировоградской (26) и Луганской (16) областях.

**В Украине выберут самый красивый торговый центр**

Рейтинговое агентство Hallmarker, которое известно в Украине своим проектом «Самые влиятельные люди планеты» презентует рейтинги самых знаковых сооружений страны, которые были возведены в годы независимости. Рейтинги будут составлены в 6 номинациях: «Лучший объект торговой недвижимости», «Лучший объект офисной недвижимости», «Лучший объект жилой недвижимости», «Лучший объект гостиничной недвижимости», «Лучший объект недвижимости социальной сферы», «Лучший объект инфраструктурной недвижимости». При составлении рейтинга, по словам организаторов, прежде всего будет учитываться внешняя архитектура объекта и её соответствие общей архитектуре города.

Первым свет увидит топ-лист самых «архитектурно-доскональных» торговых центров Украины. На сегодняшний день уже известна пятёрка финалистов. Ими стали: ТРЦ «Дрим Таун» (Киев), ТЦ «КОМОД» (Киев), ТЦ «Домосфера» (Киев), ТЦ «Капитан» (Севастополь), ТРЦ «Сады Победы» (Одесса). Победитель будет определён при помощи голосования экспертного жюри во главе с молодым киевским архитектором Юрием Королём, а также журналистов пишущих на тему торговой недвижимости.

# “НАЧИНАЕШЬ ПЕРВЫМ - ЗАРАБАТЫВАЕШЬ БОЛЬШЕ!”

**ВИТАЛИЙ БОЙКО**

продолжение интервью (начало - стр.1)

**Процессы начались, а где они будут брать деньги? Ведь, кредитные ставки достаточно высокие и если взять нынешнюю кредитную ставку, гипотетически добавит рентабельность и заложить в цену будущей недвижимости либо продажу, либо аренду. Шкура выделки не стоит, как говорят.**

- Кредитные ресурсы сейчас из расчета 25% годовых в национальной валюте действительно не являются интересными для проектов недвижимости. Но есть собственные средства, то есть многие игроки, которые сейчас начинают развитие своих проектов, они их развивают за счет собственных средств. Это частные инвесторы и мы рады, что большинство из них – это украинские компании.

**Почему в условиях кризиса они вдруг решили инвестировать?**

- Дело в том, что закон игры на рынке недвижимости выглядит следующим образом. Если вы начинаете первым, когда рынок только-только начинает оживать, то есть, вы увидели признаки оживления рынка, у вас есть надежда на получение максимальной прибыли. Ведь любой объект недвижимости требует два-три года подготовки, и ваш объект выйдет на рынок в самом его расцвете. Когда будут максимальные ставки аренды, максимальные цены продаж, следовательно тогда вы сможете получить максимальную маржу. Те же, кто выходит на рынок с использованием банковских средств, они чаще всего выходят уже во второй половине цикла развития и заканчивают в кризис.

**То есть, если к 2010 году, исходя из вашей логики, добавить два – три года, которые как вы говорите даются на раскрутку, вы ожидаете, что новый расцвет девелоперского бизнеса мы увидим в 2013-м.**

- Финансовый кризис для Украины случился неожиданно и если большинство кризисов на рынках недвижимости других стран происходили в связи с перенасыщением, то есть, все так увлекались девелопментом, допустим, рынка жилья и рынка торговой недвижимости, что производили гораздо больше площадей, чем мог потребить рынок, то в Украине девелопмент остановился потому что нам объявили, что пришёл

кризис. А сам рынок, практически остался ненасыщенным, это касается и жилья, и гостиничной недвижимости, и, конечно же, торговой недвижимости.

**Вы утверждаете, что торговая недвижимость в Киеве – лучшая инвестиция...**

- Да, потому что, если сравнить результаты, как пережила киевская торговая недвижимость кризис, эти результаты намного лучше, чем результаты, как ни странно, Москвы, гораздо более успешного финансового центра, и результаты Санкт-Петербурга. Также позади Киева, результаты столиц большинства стран Европы. То, что сегодня Киев показывает сегодня, это практически полное отсутствие свободных площадей.

**Когда представитель Ассоциации ритейлеров, а это розничная торговля, говорил о том, что арендные ставки очень высокие и ритейлеры из-за этого не живут, а выживают. Вы же говорите, наоборот, что несмотря на кризис и большие арендные ставки, спрос остается высоким.**

- Начиная с марта 2009 года показатели перестали ухудшаться и стабилизировались. Мы уже год наблюдаем стабильные показатели. А по некоторым сферам недвижимости ещё в сентябре 2009 года были замечены положительные тренды. С февраля 2010 года начался плавный рост. Он очень медленный, очень зыбкие, но, тем не менее, положительные тренды есть практически во всем: и в росте розничного рынка, и в потребительских настроениях, и в арендных ставках.

**Средняя ставка аренды одного квадратного метра на торговую площадь в Украины сейчас какая?**

Могу сказать, что в Киеве около 48 долларов за метр квадратный. Не сильно отстают города-миллионники. Но, опять таки, эта ставка делится на два показателя. Первое, это более высокая ставка, которая осталась у арендаторов, которые раньше платили по 80 и по 100 долларов. Вторая, это те минимальные ставки, по которым в кризис открывались новые магазины.

**Вот эти 48 долларов, в контексте прибыли девелоперов... Какую рентабельность обеспечивает такая цена?**

- Представьте себя на месте девелопера: вы взяли кредит из расчета 800 долларов на метр квадратный, это – минимальная цифра себестоимости строительства торговой площади в Киеве в 2008 году. Вы купили самую дорогую землю, вы дороже всего зашли в этот проект, вы начали строить по самым высоким расценкам на строительные работы. Минимальная себестоимость, 800 долларов, это то, о чем можно было мечтать. Реально, это 1200 – 1300 долларов за метр квадратный. Если посчитать, какое количество денег вы ежемесячно должны отдавать банку, получится, что только на проценты вы должны отдавать порядка 20 долларов на каждый метр квадратный возведённой площади, для того, чтобы вернуть кредит хотя бы за 10 лет. Хотя ни один из банков, который работает в Украине, не пойдет на 10-летнее погашение, вернее, не хотел бы идти на 10-летнее погашение. Учитывая погашения тела кредита, у нас получится сумма, которую нужно зарабатывать с метра в районе 45 – 50 долларов. Поэтому, можно сказать, что с нынешними ставками кредитования, и в нынешних условиях – минимальная рентабельность функционирования торговых центров, порядка 50 долларов за метр квадратный.

**Давайте поговорим о другом виде деятельности девелоперов – офисная недвижимость. В центре Киева три больших офисных здания, и они – пусты. Там абсолютно тихо и темно...**

- Вы сгущаете краски. Мы находимся в одном из этих зданий (Бизнес-центр Ц “Парус”) и мы видим ситуацию изнутри. Знаковые офисные центры работают с нормальной заполняемостью, но сегодня есть две совершенно разные среды обитания твоего бизнеса в качественном офисном центре или за его пределами.

**Между тем, вы прогнозировали, что арендные ставки в Киеве и в целом по Украине на офисные помещения будут снижаться...**

- Главная причина, всех бед делового сообщества нашей страны в том, что кризис, который случился в Украине, он больше психологический, чем экономический. Этот кризис мы создали собственными руками и собственными высказываниями – это, знаете, такой себе “психологический” дефолт по поводу Украины. Все быстро поверили в то, что в стране не может быть эффективного бизнеса и Украина – дефолтная страна. В связи с этим, те компании, которые занимали офисную недвижимость высокого класса, а это были иностранные компании, они или сократились, или вообще выехали из Украины. Поэтому, большая доля пустых помещений внезапно оказалась на рынке. Плюс большое количество новых офисных центров, которые были запланированы в тот период, когда был жесткий дефицит, продолжали строиться и вышли на рынок тогда, когда уже существует большая доля пустых площадей. Сегодня даже в Киеве уровень вакантности офисных площадей порядка 19%. Это довольно таки много для рынка.

**Вы сейчас говорите о высокой доле пустых площадей в офисных центрах, но опять таки многие бизнесмены говорят, что когда они приходят к руководителю бизнес-центра или самому девелоперу, и говорят... “давайте торговаться, мы не готовы платить ту цену, которую вы предлагаете”... никто не готов идти на переговоры и на скидки.**

- Долгое время существовало мнение девелопера о том, что очень скоро офисные площади вернуться к своим стандартным ставкам. Тут мы действительно вынуждены констатировать, что та большая доля пустых площадей, которая существует на рынке, она не может не отразиться на цене. То есть, цены будут снижаться и от этого мы никуда не денемся, потому что площади могут стоять год, полтора, но рано или поздно банк, или девелопер примут решение о том, что их нужно сдавать по адекватной рыночной цене.

**Насколько могут упасть цены на аренду офисной недвижимости?**

- Существенного падения не будет, это 15 – 25 %.

**У нас есть недостроенные девелоперами объекты, и это не только офисные здания. Намного важнее жилая недвижимость, где завязаны люди. Как выходить из этой ситуации. Государство пока что активных шагов не предпринимает. Что вы можете сказать о этой сложившейся ситуации?**

- Мы рекомендуем украинским девелоперам продолжать работать, потому что в тот период, когда Украина уже начинает отходить от кризиса, к примеру, торговая недвижимость уже восстанавливает свои позитивные показатели, и никто в мире этого не видит. Только мы, которые живем здесь понимаем, что это действительно может быть правдой. Сегодня по-моему мнению золотое время для украинского девелопера. Очень не хотелось бы оказаться на месте девелоперов Румынии, Болгарии, где на 100 процентов этот вид бизнеса является иностранным, где не осталось места отечественному девелоперу и они только выполняют второстепенные функции, по обслуживанию иностранного капитала.

**Когда рынок недвижимости забудет слово “кризис”?**

- Главным принципом должно быть максимальное количество позитивной информации. На самом деле, рынок не настолько плох. Можно сказать, что во многих городах-миллионниках уже сегодня растут объемы строительных работ. Уже практически во всех городах растут цены на жильё, по одному, по 2 процента, но растут. Поэтому, если мы будем максимально много подавать позитивной информации, а она есть, то рынок перестанет думать о плохом и начнет самостоятельно заниматься своим развитием. III



# UTG-ИНДЕКСЫ КИЕВСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

Предлагаем Вашему вниманию обновленные данные по "UTG-индексам". Продукт, разработанный компанией UTG (Украинская Торговая Гильдия) индикативно отображает изменения и тенденции на рынках торговой недвижимости, офисной недвижимости и жилой недвижимости Киева. Отдел стратегического консалтинга UTG отслеживает изменения, произошедшие на рынке за последние две недели. Каждый из UTG-индексов характеризует свою группу подкатегорий и влияние этой категории процессы. Индекс представляет собой соотношение ключевых текущих показателей для разных типов недвижимости и аналогичных показателей предыдущего периода. Благодаря индикативному отслеживанию тенденций аналитика UTG позволяет наиболее точно ощущать настроения и все колебания рынка недвижимости.

18 мая 2010

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

UTG-ИНДЕКС	+ / - ЗА 15 ДНЕЙ	
<b>418,34</b>	<b>-16,1</b> (-3,71%)	

Средняя посещаемость торговых центров (человек на 1000 м2 в день)	+ / - ЗА 15 ДНЕЙ	
<b>1164</b>	<b>- 4%</b>	

Эксперты UTG констатируют, что снижение индекса рынка торговой недвижимости было ожидаемым, из-за традиционного снижения посещаемости ТЦ в период майских праздников.

В дальнейшем существенным фактором для повышения UTG-индекса станет высокий спрос на торговые помещения при минимальном уровне вакантности. Уже анонсировано развитие в Украине некоторых российских сетей, в частности брендов компании Мэлон Фешн Груп: Love Republic, Befree. А также европейских сетей: New Yorker, Debenhams.

Средний уровень вакантности в торговых центрах	+ / - ЗА 15 ДНЕЙ	
<b>1,7%</b>	<b>- 0,2%</b>	

Средняя ставка аренды на вакантные площади 1 м2 (вкл. НДС, без эксп. расходов)	+ / - ЗА 15 ДНЕЙ	
<b>\$57,1</b>	<b>-</b>	

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

UTG-ИНДЕКС	+ / - ЗА 15 ДНЕЙ	
<b>346,5</b>	<b>10,89</b> (3,25%)	

Средняя ставка аренды на вакантные площади 1 м2 - А-класс (вкл. НДС, без эксп. расходов)	+ / - ЗА 15 ДНЕЙ	
<b>\$43</b>	<b>-</b>	

В сегменте аренды профессиональных офисных площадей наблюдается дальнейшая стабилизация ценовых показателей. До конца мая резких колебаний ценовых показателей на рынке профессиональных офисных площадей эксперты UTG не ожидают.

Индекс вырос на фоне снижения объема вакантных площадей, в частности, в БЦ «Ренессанс». В дальнейшем прогнозируется постепенное снижение вакантности на фоне стабильных цен.

В первой половине мая на рынке офисной недвижимости Киева наблюдалось незначительное снижение спроса в связи со спадом деловой активности в период майских праздников.

Средний уровень вакантности в офисных объектах А и В классов	+ / - ЗА 15 ДНЕЙ	
<b>11,65%</b>	<b>- 0,83%</b>	

Средняя ставка аренды на вакантные площади 1 м2 Б-класс (вкл. НДС, без эксп. расходов)	+ / - ЗА 15 ДНЕЙ	
<b>\$28,7</b>	<b>+ \$0,6</b> (2,1%)	

## ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

UTG-ИНДЕКС	+ / - ЗА 15 ДНЕЙ	
<b>362,13</b>	<b>-3,6</b> (-0,98%)	

Средняя цена квадратного метра на первичном рынке	+ / - ЗА 15 ДНЕЙ	
<b>\$1 935</b>	<b>- \$27</b> (-1,4%)	

Эксперты UTG оценивают изменения на рынке жилой недвижимости Киева за период последних 15 дней, как незначительные и не носящие тенденциозный характер.

Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке	+ / - ЗА 15 ДНЕЙ	
<b>\$2 020</b>	<b>+ \$8</b> (+0,4%)	