



# БЮЛЛЕТЕНЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

КИЕВА И РЕГИОНОВ УКРАИНЫ

## ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ



### Львов перевыполнил “гостиничные” требования УЕФА на Евро-2012

Во Львове уже решена проблема по размещению целевых групп - представителей УЕФА, официальных спонсоров мероприятия, команд и судей. Об этом Информационный центр «Украина-2012» сообщили в департаменте Евро-2012. Сегодня фонд законтракованных номеров составляет 111% от требований УЕФА.

В 2011 году частными инвесторами предполагается финансирование на 455 млн грн проведения ремонтных работ, реконструкции и строительства гостиниц во Львове. Всего на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт и переоснащение гостиниц в рамках подготовки к турниру вложено 904 млн грн.

До 1 января этого года были подписаны соглашения с 55 гостиницами. Количество номеров, на которые были заключены соглашения между Агентством по размещению УЕФА и отелями принимающего города, составляет 2829.

Gazeta. ua  
02.03.2011

общил в ходе пресс-конференции в Киеве министр курортов и туризма АР Крым Георгий Псарев.

«Достигнуто соглашение с одной из гостиниц Южного берега Крыма о размещении еще одного сетевика. Hyatt также будет в Крыму. На сегодня есть рабочая группа, которая будет работать над проектом этого отеля», – сказал министр. Он уточнил, что гостиница будет расположена на базе санатория «Айвазовский» в Партените, пишет Building.

Г.Псарев также сообщил, что сегодня ведется строительство второго корпуса гостиницы Radisson в Алуште. По данным министра, в Крыму работает более 2 тыс. отелей и мини-пансионатов, 74 SPA-комплекса. Более 300 крымских здравниц и отелей отремонтировали свой номерной фонд, 160 объектов размещения провели полную реконструкцию. Он уточнил, что в этом году более 30 гостиниц намерены пройти категоризацию на звездность, на данный момент звездность присвоена всего 15 гостиницам.

По данным министра, к началу курортного сезона бизнес инвестировал в строительство гостиниц более 1,5 млн. грн, что на 40% больше, чем в прошлом году. В целом на развитие туристической отрасли из бюджета в этом году выделено 7,2 млн. грн.

Консалтинговая компания «SV Development»  
25.03.2011

### Крым привлекает брендовые гостиницы

стр. 2

### Харьков достроил все объекты к «Евро-2012»

стр. 3

### Новости законодательства

стр. 4

### Обзор рынка недвижимости

стр. 5-12

### Hyatt откроет в Крыму первый отель 5\*

В Крыму заключено соглашение на управление гостиницей с международным гостиничным оператором Hyatt. Об этом со-



# ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ

## ВР ввела мораторий сроком на 5 лет на смену целевого назначения земучастков

### рекреационных объектов

Верховная Рада Украины (ВР) 17 марта, в ходе утреннего заседания приняла во втором чтении и в целом законопроект, предусматривающий введение моратория сроком на 5 лет на смену целевого назначения земельных участков объектов благоустройства всех форм собственности, имеющие рекреационное назначение и расположенных в городах и других населенных пунктах, таких как зеленые зоны и объекты физической культуры и спорта, в том числе стадионы, спортивные и детские площадки. Также предусматривается расширить площадь земель рекреационного назначения в городах и других населенных пунктах с обеспечением к 2012 г. их рост на 5-10%.

Консалтинговая компания «SV Development»  
17.03.2011

## Крым привлекает брендовые гостиницы

По словам Георгия Псарева, заместителя председателя Совета министров – министра курортов и туризма Крыма, крымские власти планируют провести переговоры с представителями мировых гостиничных сетей Marriott International, Hilton и InterContinental Hotels & Resorts.

Георгий Псарев также отметил, что введение обязательной категоризации объектов размещения позволит стимулировать предпринимательскую конкуренцию и повысит качество предоставляемых гостиничных услуг. По его словам, на сегодняшний день в Крыму насчитывается 15 отелей, прошедших сертификацию, в том числе 12 трехзвездочных объектов и 3 четырехзвездочных. «В 2011 году их

количество увеличится в два раза», – сказал министр.

Commercial Property  
28.03.2011

## Швеция готова инвестировать в украинские инфраструктурные объекты

Швеция готова инвестировать в развитие украинских инфраструктурных объектов. Об этом сообщает пресс-служба Министерства инфраструктуры Украины, передает журналист ИАП «Столичная недвижимость». Шведские компании проявили наибольший интерес к проектам развития железной дороги, автодорог, усиления безопасности на дорогах Украины.

Представители Министерства планируют в ближайшее время предоставить шведским компаниям всю необходимую справочную информацию по инфраструктурным проектам.

Столичная недвижимость  
29.03.2011

## В Трускавце к Евро-2012 открыли пятизвездочный отель

В рамках выполнения Государственной программы подготовки к Евро-2012 в Трускавце во Львовской области открыли новую пятизвездочную гостиницу премиум-класса Royal Grand Hotel.

«В этой гостинице можно отдохнуть и полечиться, здесь все обустроено для разных категорий людей. Сюда не вложена ни одна копейки бюджетных средств. Важно, что государство создает положительный инвестиционный климат для такого бизнеса. И именно таких людей, которые реально делают дела, будет поддерживать власть»,

– подчеркнул во время церемонии торжественного открытия председатель Львовской ОГА Михаил Цымбалюк.

Корреспондент  
28.03.2011

## Состоялось открытие ТЦ «Квадрат» в Киеве

19 марта состоялось открытие торгового центра «Квадрат», расположенного по ул. Оноре де Бальзака, 91/29-а в Киеве. Торжественное открытие ТЦ запланировано на начало апреля. Площадь 3-этажного объекта составляет около 5000 кв.м. Якорным арендатором ТЦ выступил продуктовый супермаркет «Перекресток». Девелопером ТЦ «Квадрат» выступает компания Steltex Investments (Киев).

Commercial Property  
28.03.2011

## В Донецке начали строительство двухуровневого паркинга возле аэропорта

В Донецке начали строительство двухуровневого паркинга возле местного аэропорта – сообщили в Информационном центре «Украина-2012». Специалисты также сообщили, что на сегодня на 90% выполнен монтаж металлоконструкций над самим терминалом аэровокзала.

Столичная недвижимость  
14.03.2011

# ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ



## Открылся крупнейший супермаркет сети «Сільпо»

19 марта состоялось открытие нового супермаркета «Сільпо», который расположился по ул. Якутской, 8 в Киеве. Магазин, торговая площадь которого составляет около 5000 кв.м, стал самым большим по площади супермаркетом данной сети в столице.

В состав супермаркета входят две парковочные зоны. Паркинг возле входа в магазин рассчитан на 60 машиномест. Второй паркинг, вместительность которого составит около 200 машиномест, находится на стадии проектирования.

На сегодняшний день сеть «Сільпо» насчитывает 184 супермаркета, в том числе 44 торговых объекта в Киеве.

Commercial Property  
28.03.2011

## В Севастополе открылся гипермаркет-дискаунтер «Велмарт»

ОАО «Ритейл Групп» (Киев), управляющая сетью гипермаркетов «Велмарт», 18 февраля т.г. открыла 4-й гипермаркет сети в Севастополе по ул. Вакуленчука, 29

Новый гипермаркет площадью 5500 кв. м расположился на торговых площадях ТРЦ «Муссон». По формату «Велмарт» – дисконтный гипермаркет. Его концепция предусматривает продажу широкого ассортимента качественных товаров (около 27 тысяч ассортиментных позиций) по низким ценам большому количеству покупателей.

В гипермаркете представлены товары как национальных, так и региональных производителей, а также продукция собственного производства «Велмарта». Инфраструктура гипермаркета включает парковку на 350 машиномест.

Первыми преимуществами дисконтного

гипермаркета оценили жители городов Ровно, где в феврале в 2010 г. открылся первый «Велмарт», а затем Полтавы и Ивано-Франковска. По данным компании, в течение 2011 г. гипермаркеты «Велмарт» откроются еще в 4 крупных городах Украины.

Prometr.ua  
01.03.2011

## Харьков достроил все объекты к «Евро-2012»

Все ключевые объекты Харькова уже готовы к проведению чемпионата Европы по футболу 2012 года. Об этом сообщил Михаил Добкин, глава Харьковской областной государственной администрации.

По словам чиновника уже завершаются работы по модернизации городской инфраструктуры – дорог, инженерных сетей. Город активно работает над подготовкой к чемпионату медицинских учреждений.

Столичная недвижимость  
01.03.2011

## Atlas Hotel становится Ramada Donetsk

С 1 апреля 2011 года гостиница Atlas Hotel, расположенная по бульвару Шевченко, 20 в Донецке, станет частью международной гостиничной сети Wyndham Hotel Group. В частности, гостиница будет работать под брэндом Ramada и носить имя Ramada Donetsk.

Номерной фонд 3-звездочной гостиницы составляет 165 номеров. В гостинице была проведена работа по повышению качества услуг: модернизирована система управления номерным фондом, введена процедура «вечерний сервис» для всех категорий номеров, переоборудован бизнес-центр и др. В скором времени планируется

изменение дизайна и улучшение комплектации номеров гостиницы.

Commercial Property  
28.03.2011

## «Фокстрот» открывает новые супермаркеты в Днепропетровске и Черкассах

Компания «Фокстрот. Техника для дома», развивающая сеть одноименных супермаркетов по продаже бытовой техники и электроники, с 24 по 27 марта откроет одновременно 2 торговых объекта в Днепропетровске и Черкассах

Четвертый магазин «Фокстрот» в Днепропетровске расположился на втором этаже торгового центра «Дафи» по адресу: бул. Звездный, 1-а (торговая площадь магазина составляет 898 кв. м). Новый супермаркет в Черкассах станет вторым объектом сети в городе. Он находится по адресу: ул. Гагарина, 55/1, в торговом центре «Гранд Маркет» (второй этаж). Торговая площадь супермаркета составляет 1300 кв. м.

www.prometr.ua  
22.03.2011



# НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

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

НАШ ЮРИДИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР  
**Arzinger**

## Проект Закона о внесении изменений в ст. 151 Земельного кодекса Украины относительно упрощения процедуры предоставления земельных участков для потребностей, связанных с использованием недрами

16.03.2011 г. в Верховной Раде Украины был зарегистрирован проект № 8209 Закона о внесении изменений в ст. 151 Земельного кодекса Украины относительно упрощения процедуры предоставления земельных участков для потребностей, связанных с использованием недрами. Субъектом законодательной инициативы выступил Кабинет министров Украины.

Согласно рассматриваемого проекта, предлагается изменить ч. 4 ст. 151 Земельного кодекса Украины, которая устанавливает исключения из обязанности проводить согласование месторасположения объекта, в случае изъятия (выкупа) земельных участков. Проектом предлагается расширить существующий перечень исключений, включением в него размещение объектов для потребностей, связанных с использованием недрами, в соответствии с полученными специальными разрешениями или горными отводами.

По мнению Кабинета министров Украины, предлагаемые изменения значительно сократят процедуру разработки и утверждения документации по землеустройству.

Напомним, что до принятия Закона № 8209 действует общая процедура и при размещении объектов, связанных с использованием недр, существует необходимость согласования месторасположения такого объекта.

Для указанных целей юридическое лицо, заинтересованное в изъятии (выкупе) земельного участка обращается с ходатайством о согласовании места расположения объекта в соответствующий сельский, поселковый, городской, районный, областной совет, Раду министров АРК, местной государственной администрации.

Ходатайство с дополнительными документами (обоснованием необходимости изъятия (выкупа), графическими материалами с изображением желаемого места расположения, нотариально заверенным согласием собственника (землепользователя), копией уставных документов) регистрировались в соответствующем органе. В течение недели со дня регистрации материалы передавались Комиссии по рассмотрению вопросов, связанных с согласованием документации по землеустройству.

Комиссия обязана в течение трехне-

дельного срока рассмотреть полученные материалы и принять решение о согласовании месторасположения или об отказе в согласовании.

После получения вывода Комиссии о согласовании месторасположения объекта соответствующий орган местного самоуправления или исполнительной власти в течение двухнедельного срока рассматривает материалы месторасположения и выдает разрешение на разработку проекта землеустройства об отводе земельного участка или обоснованного решения об отказе.

Однако на практике, указанная процедура значительно превышает указанные Земельным кодексом сроки.

Указанное нововведение может ускорить процедуру землеотвода для недропользователей минимум на шестинедельный срок, установленный Земельным кодексом.

### Arzinger Head Office

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

### West Ukrainian Branch

6, Generala Chuprynyk Str., 1<sup>st</sup> Floor; 79013, Lviv, Ukraine; Tel.: +38 (032) 242 96 96; Fax: +38 (032) 242 96 95

### South Ukrainian Branch

Pokrovsky Business Centre 33, Zhukovskogo st., 6<sup>th</sup> Floor, office 601, 65045, Odesa, Ukraine; Tel./Fax: +38 048 711 74 74

[www.arzinger.ua](http://www.arzinger.ua)



# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



## г. Киев

В марте рынок недвижимости Украины немного оживился, стало поступать больше предложений продажи недвижимости, в свою очередь, покупатели активнее реагировали на выставленные объекты, поэтому консалтинговые компании смогли закрыть несколько крупных сделок.

На украинский рынок продолжили выход и экспансию крупные торговые сети, а также активно заключались сделки по проектам строительства гостиниц. Также были введены в эксплуатацию новые отели, что говорит об интересе международных операторов и инвесторов к рынку недвижимости нашей страны.

Увеличились объемы строительных

работ, активизировалась работа с недостроями, т.к. правительство взяло на себя контроль и учет незавершенных объектов строительства.

В рамках коммерческого сегмента наиболее привлекательным является рынок торговой недвижимости, который наименее пострадал во время кризиса и достаточно быстро восстанавливается, в первую очередь, благодаря росту розничного товарооборота (7,6% в 2010 году против роста ВВП на 4,2%). В результате, уровень вакантности в ритейле в 2010 году снизился почти к докризисному 2,9%, а в марте составил 2,6% (УТГ). На 0,3% повысились арендные ставки на торговые помещения Киева.

Средние значения арендных ставок на площади в киевских профессиональных бизнес-центрах класса А

и В не менялась на протяжении последних нескольких месяцев. В марте эти показатели сместились в сторону увеличения: арендные ставки на офисные помещения показали рост на 2,9%. Такая ситуация обусловлена по-прежнему низким уровнем вакантности офисных площадей (9% - УТГ). В марте 2011 года, по сравнению с февралем, объем капиталовложений в жилую недвижимость Киева увеличился на 18,6 млн. долл. и составил 44,6 млн. долл. США (26 млн. долл. в феврале). При этом общее количество сделок на вторичном рынке увеличилось на 21%, что повлекло небольшой скачок цен на квартиры в размере 0,87%.

Цена на загородные дома и земельные участки прибавили в своей стоимости в среднем +0,1%.





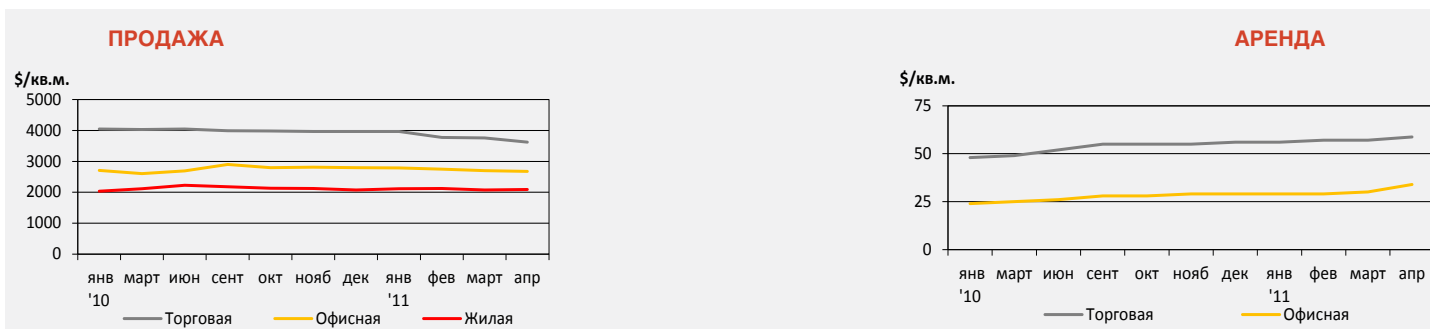
# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

## г. КИЕВ (в СРЕДНЕМ)

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.03.10	01.04.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	3 760	3 618
Офисная	2 700	2 679
Жилая	2 072	2 090
<b>Аренда</b>		
Торговая	57	58,7
Офисная	30	34

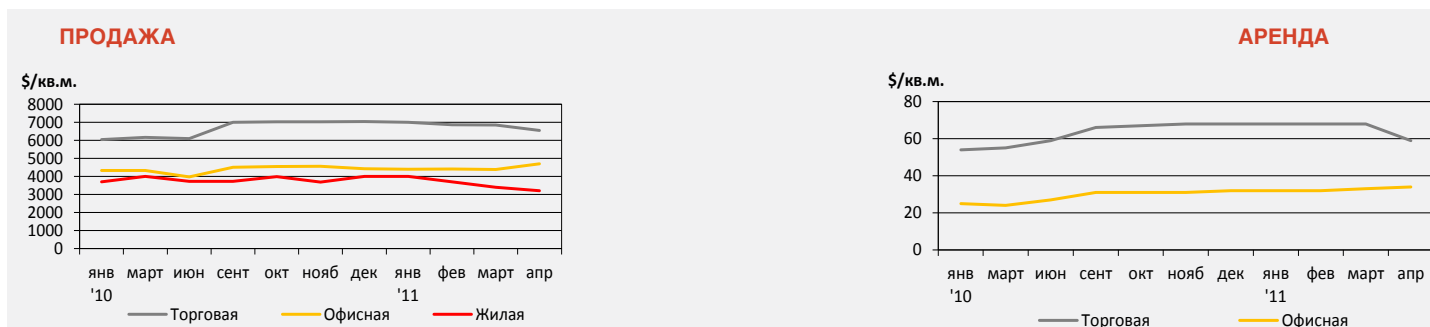
Годовой график динамики цен



## Центр

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.03.10	01.04.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	6 850	6 551
Офисная	4 390	4 702
Жилая	3 400	3 200
<b>Аренда</b>		
Торговая	68	59
Офисная	33	34

Годовой график динамики цен



# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

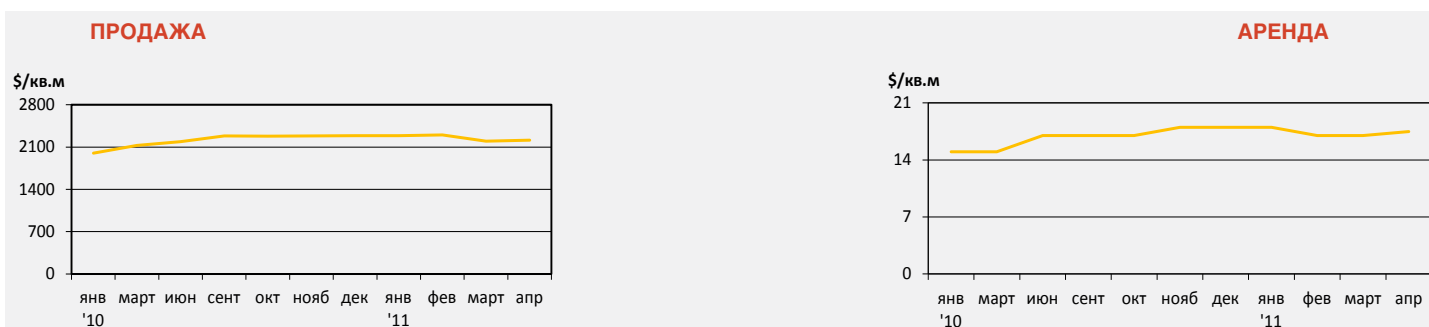


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

## Восточный Киев (Соломенка)

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.03.10	01.04.11
<b>Продажа</b>		
Офисная	2 200	2 216
<b>Аренда</b>		
Офисная	17	17,5

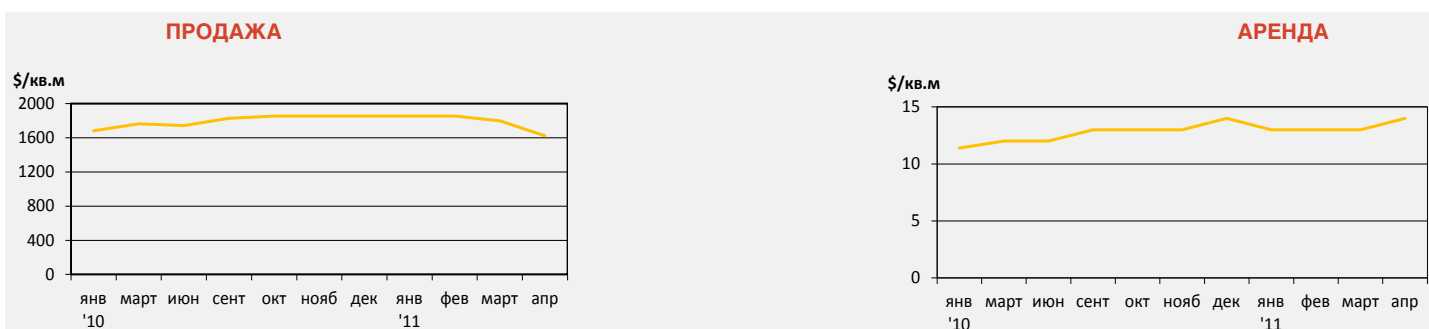
### Годовой график динамики цен



## Западный Киев (Святошино)

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.03.10	01.04.11
<b>Продажа</b>		
Офисная	1 800	1 625
<b>Аренда</b>		
Офисная	13	14

### Годовой график динамики цен





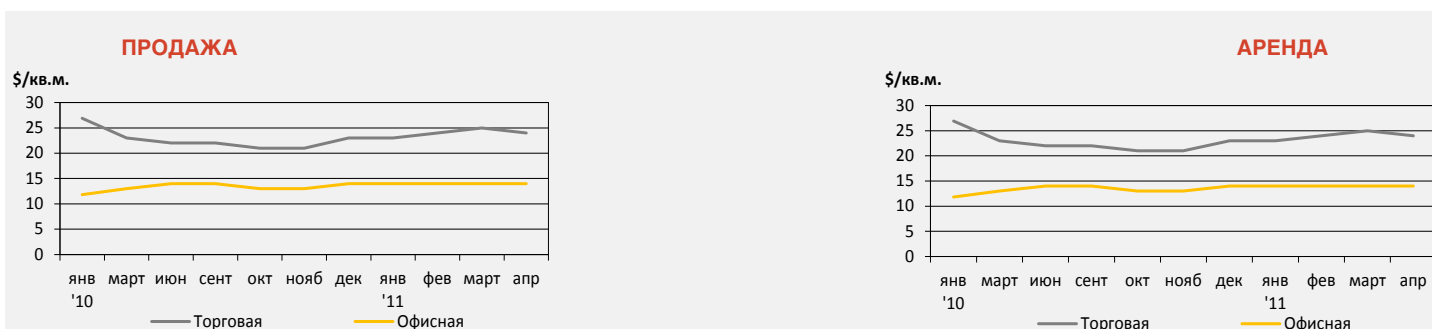
# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой недвижимости

## ЛЕВЫЙ БЕРЕГ

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.03.10	01.04.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	1 956	2 037
Офисная	1 537	1 478
<b>Аренда</b>		
Торговая	25	24
Офисная	14	14

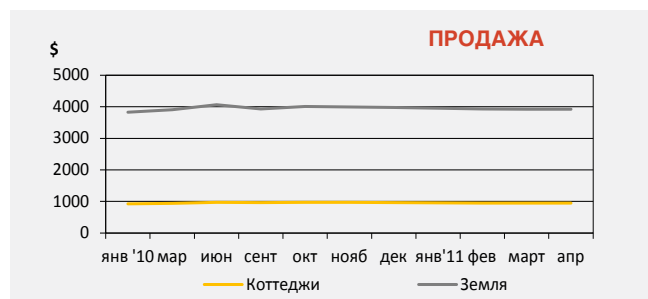
Годовой график динамики цен



## Киевская область

Вид недвижимости	Цена, \$	
	01.03.10	01.04.11
<b>Продажа</b>		
Коттеджная, кв.м	946	947
Земельные участки, сот.	3 919	3 925

Годовой график динамики цен





# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

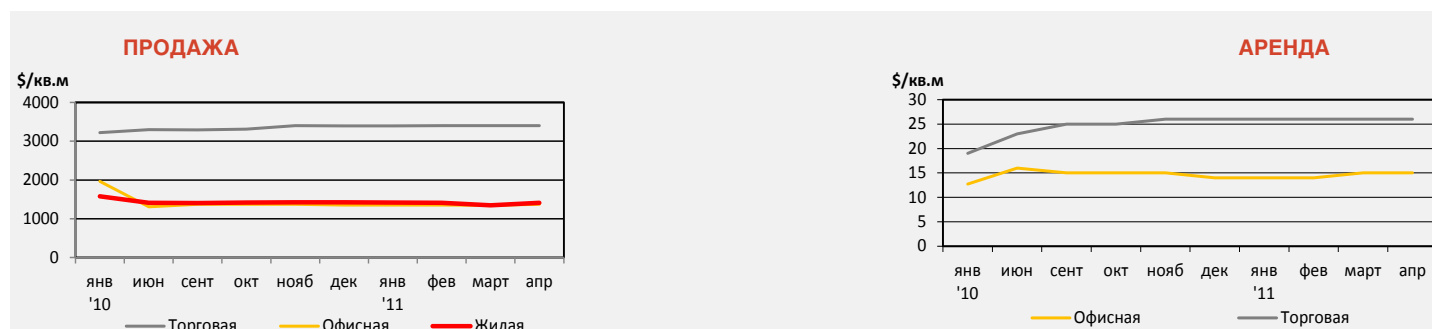


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости  
Регионы Украины

г. Львов

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.03.10	01.04.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	3 405	3 400
Офисная	1 350	1 370
Жилая	1 346	1 414
<b>Аренда</b>		
Торговая	26	26
Офисная	15	15

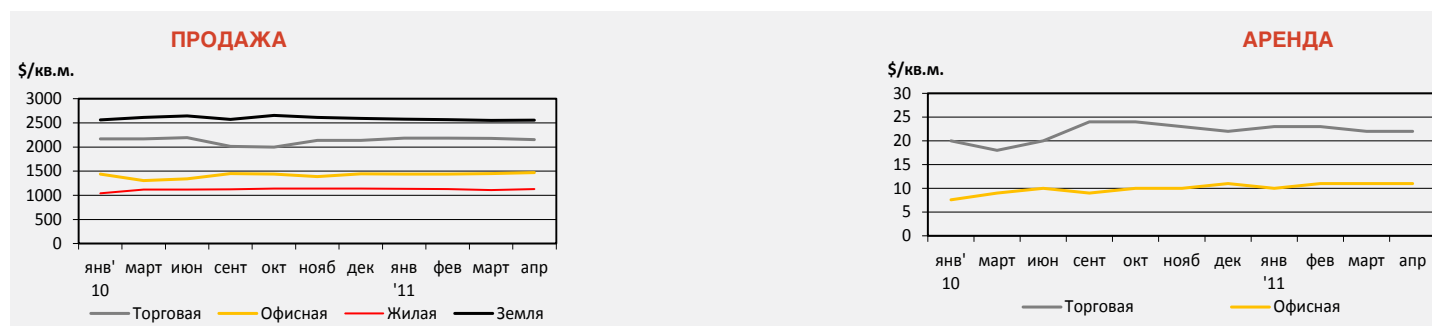
Годовой график динамики цен



г. Днепропетровск

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.03.10	01.04.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	2 179	2 155
Офисная	1 450	1 470
Жилая	1 106	1 129
Земля	2 552	2 558
<b>Аренда</b>		
Торговая	22	22
Офисная	11	11

Годовой график динамики цен





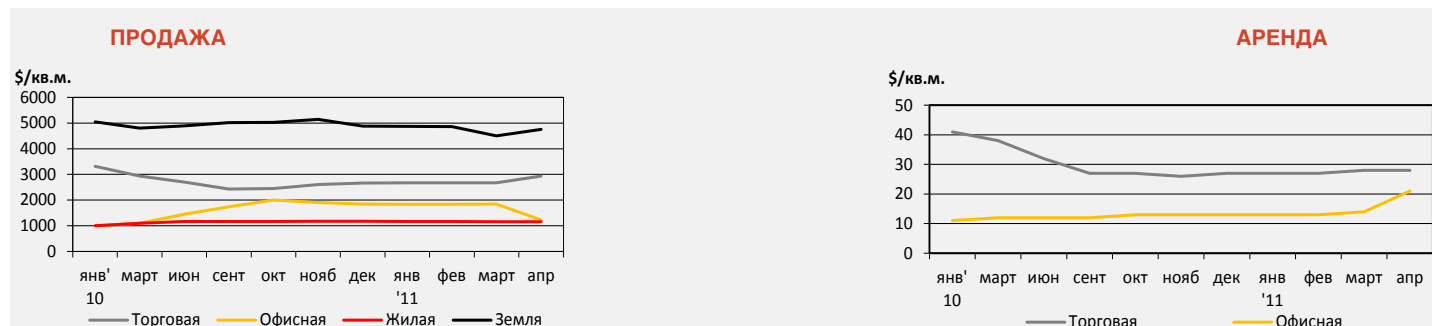
# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

## г. Донецк

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.03.10	01.04.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	2 672	2 937
Офисная	1 850	1 228
Жилая	1 158	1 160
Земля	4 500	4 760
<b>Аренда</b>		
Торговая	28	28
Офисная	14	21

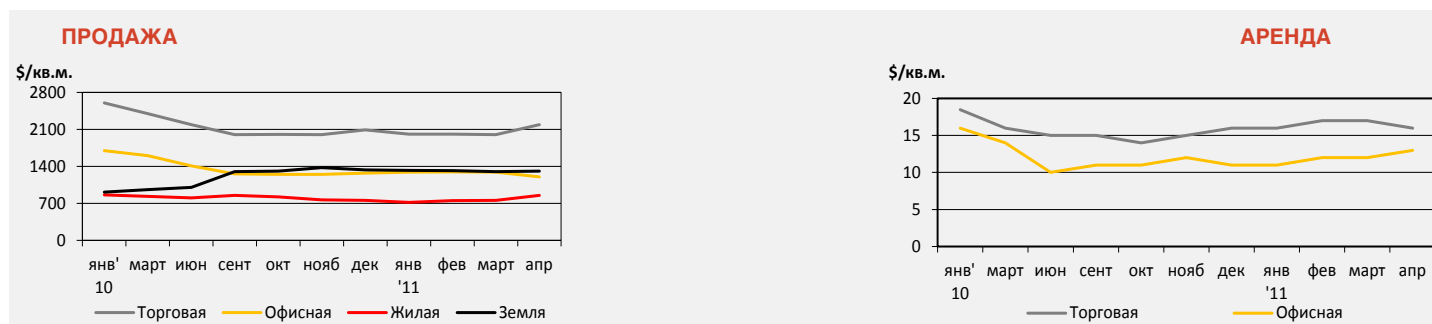
Годовой график динамики цен



## г. Запорожье

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.03.10	01.04.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	2 000	2 190
Офисная	1 289	1 199
Жилая	757	851
Земля	1 300	1 310
<b>Аренда</b>		
Торговая	17	16
Офисная	12	13

Годовой график динамики цен



# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

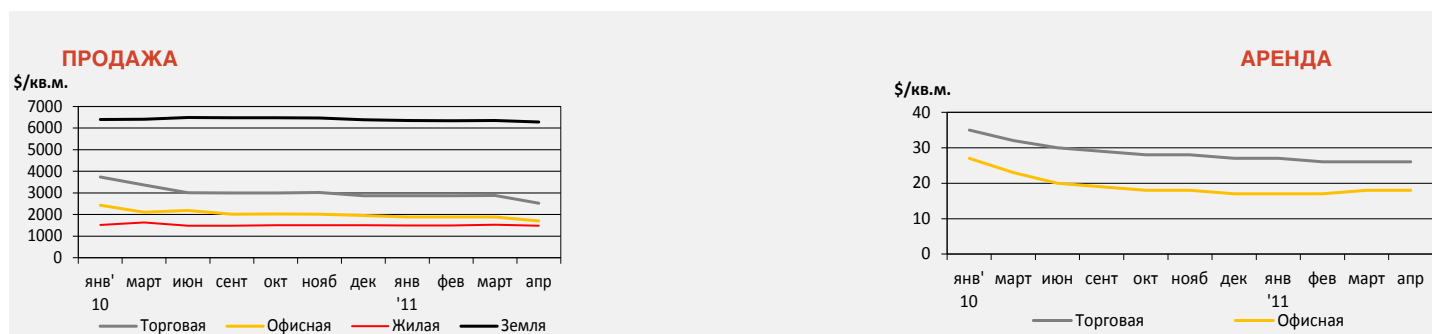


Динамика изменения стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости  
Регионы Украины

г. Одесса

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.03.10	01.04.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	2 875	2 519
Офисная	1 890	1 700
Жилая	1 526	1 484
Земля	6 346	6 284
<b>Аренда</b>		
Торговая	26	26
Офисная	18	18

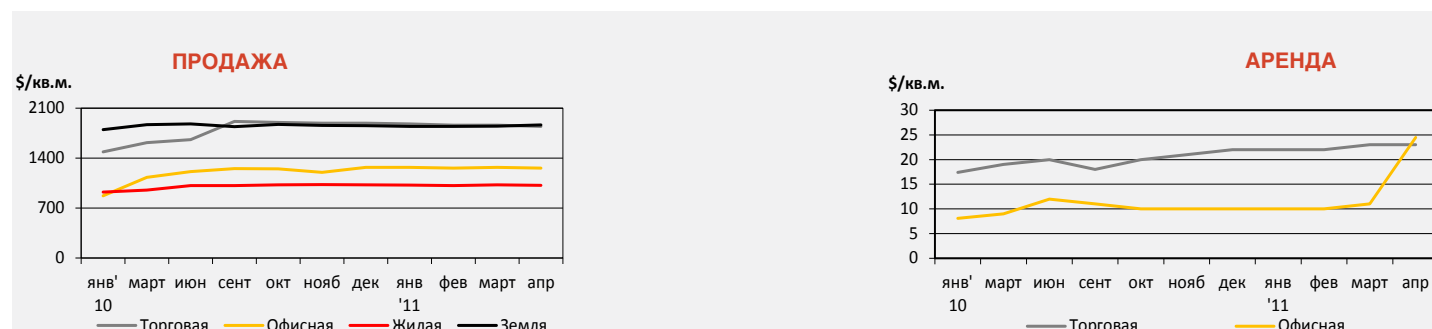
Годовой график динамики цен



г. Харьков

Вид недвижимости	Цена, \$/1 кв.м.	
	01.03.10	01.04.11
<b>Продажа</b>		
Торговая	1 864	1 846
Офисная	1 270	1 260
Жилая	1 026	1 018
Земля	1 850	1 866
<b>Аренда</b>		
Торговая	23	23
Офисная	11	24,5

Годовой график динамики цен





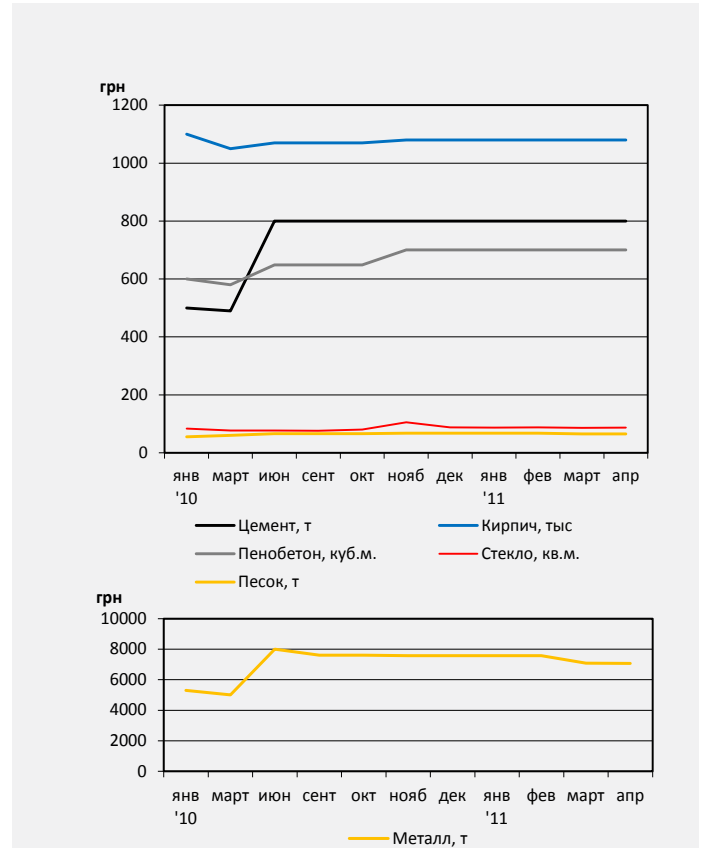
# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## Динамика изменения стоимости продажи строительных материалов

Наименование	Цена, грн	
	01.03.10	01.04.11
Цемент, т	800.0	800.0
Кирпич, тыс.	1 080	1 080
Пенобетон, куб.м.	700.0	700.0
Стекло, кв.м.	86.0	87.0
Песок, т	65.0	65.0
Металл, т	7 080	7 070



## Годовой график динамики цен





# КОНТАКТЫ

---

01133, Украина, г. Киев,  
бул. Леси Украинки, 9  
Телефон: +38 044 585 10 80  
Факс: +38 044 585 10 79  
E-mail: [inbox@unidevelop.com](mailto:inbox@unidevelop.com)

---

## Стецкив Юрий Олегович

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

## Олевска Татьяна Вадимовна

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

---



**UNIVERSAL**  
DEVELOPMENT  
CONSTRUCTION  
H O L D I N G



При анализе статистических данных бюллетня была использована информация на таких интернет сайтах: SvDevelopment.com, Realty.ua, Domik.net, Kansas.ua, Aviso.ua, Agent.ua и др.