

УКРАИНА. КИЕВ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА III КВАРТАЛ 2005 ГОДА

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
НОВОСТИ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НОВОСТИ

РЫНОК ЗЕМЛИ

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
НОВОСТИ

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
НОВОСТИ



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Рост реального валового внутреннего продукта (ВВП) на Украине по итогам января – августа 2005 года составил 2,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Минэкономики допускает, что прогноз годового роста ВВП может быть снижен с 8,2 до 6–6,5%.

До конца года рост ВВП может достичь всего 5–5,5%. К серьезным просчетам можно отнести отсутствие больших инвестиций, а также хаос в среднем и малом бизнесе из-за отказа от упрощенной системы налогообложения.

Объем инвестиций в основной капитал за первое полугодие 2005 года составил 7 033 млн. долларов США, из них прямых иностранных инвестиций — 810 млн. долларов США.

Индекс промышленного производства за январь – август 2005 года составил 107,3%: максимальные значения по отраслям были отмечены в химической (111,4 %) и пищевой (114%) промышленности.

Наметился очевидный дисбаланс между экспортом и импортом. Внешнеторговый оборот увеличился на 16,9%, но при этом развивается негативная тенденция изменения соотношения экспорта и импорта. Объем импорта увеличился на 26% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а объем экспорта — лишь на 7,6%.

Рост денежной массы на Украине, не подкрепленный ростом производства, приводит к инфляции. Министерство экономики Украины планирует установить в 2006 году средневзвешенный курс гривны на уровне 5,05 грн. за доллар США, но с условием, что с 2007 года курсовая привязка гривны к евро будет осуществляться по правилам Европейского союза.

Кризис государственной власти, отмечавшийся на протяжении последних месяцев, негативно сказывался на развитии экономики страны в текущем году, и в сентябре этого года привел к отставке правительства под руководством Ю. Тимошенко и секретаря Совета безопасности П. Порошенко.

Назначение новым главой Кабинета министров Ю. Еханурова, являющегося компромиссной фигурой и устраивающего противоборствующие политические силы, должно привести к стабилизации экономического развития страны. В частности, было заявлено о невозможности дальнейшего развития процесса реприватизации, о создании новых отношений власти и бизнеса, что может способствовать увеличению притока капитала в экономику страны. В качестве стратегической цели было объявлено о стремлении Украины стать членом ВТО уже к концу текущего года.

Предприятия Киева в первом полугодии текущего года увеличили перечисления в государственный бюджет Украины на 80,1%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — до 8,4 млрд. грн. Пополнение доходной части городского бюджета за январь–июнь 2005 года обеспечено в размере 1,8 млрд. грн., что на 27% больше, чем за аналогичный период прошлого года, и на 5,2% превышает плановый показатель.

ВВП и инвестиции в основной капитал Украины (в % к предыдущему году)



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

III квартал 2005 года на рынке офисной недвижимости Киева характеризовался ростом спроса, который существенно превышал существующее предложение. Учитывая, что уровень вакантных площадей не превышает 3%, удовлетворения спроса и некоторой стабилизации арендных ставок можно ожидать не ранее, чем через 2–3 года, когда будут введены в эксплуатацию крупнейшие из заявленных проектов.

По объему качественных офисных площадей Киев по-прежнему отстает от крупнейших столиц Центральной и Восточной Европы, однако темпы нового строительства в целом позволяют строить оптимистичные прогнозы.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Несмотря на постоянно увеличивающуюся строительную активность и заявленные планы по осуществлению масштабных проектов, реализация многих из них задерживается до конца 2005 года. Всего к концу 2005 года планируется ввести в эксплуатацию около 200 000 кв. м офисных площадей в бизнес-центрах всех классов. Однако даже ввод запланированных объектов не удовлетворит существующий уровень спроса. На 2006–2007 гг. заявлен ввод значительного объема новых офисных площадей. В случае если эти планы будут реализованы, ситуация на киевском рынке офисной недвижимости может стабилизироваться.

Объем нового предложения и поглощения, уровень вакантных площадей в Киеве на 2001–2005 гг. представлены ниже.

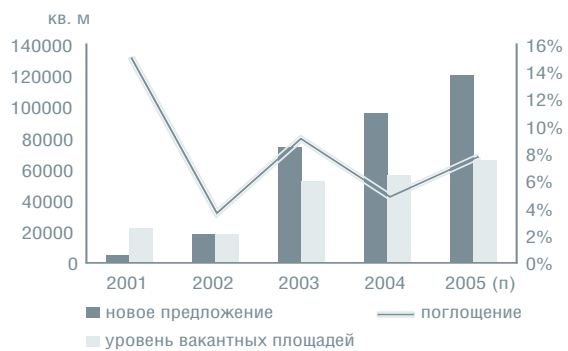
СПРОС

Как и II квартал 2005 года, III квартал ознаменовался значительным спросом на качественные офисные площади, расположенные в центре города.

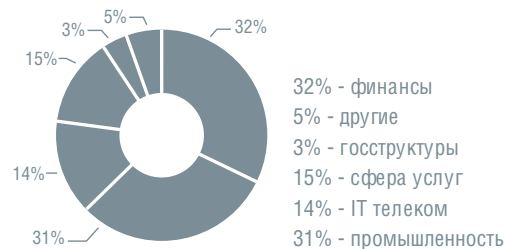
Однако качественных офисных помещений по-прежнему не хватает, показателем чего является крайне низкий уровень вакантных площадей, составляющий менее 3%.

Поглощение офисных помещений по индустриям практически не изменилось по сравнению со II кварталом, и в настоящий момент основной спрос по-прежнему предъявляют финансовые и промышленные компании.

Киев — новое предложение, поглощение, уровень вакантных площадей: 2001–2005



Поглощение офисных помещений по индустриям



Бизнес-центр на проспекте Бажана, 16

Центральный деловой район Киева остается наиболее популярным — благодаря престижности месторасположения и высокому качеству предлагаемых офисных площадей. Однако в силу нехватки офисов и высоких ставок 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.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Рост арендных ставок в течение III квартала 2005 года составил для помещений класса А 5–10%, для помещений класса В — 5–7%. В настоящее время запрашиваемый уровень арендных ставок в классе А составляет 350–500 долларов США за кв. м в год, в классе В 230–350 долларов США за кв. м в год.

НОВОСТИ

- Компания HCM Group планирует построить офисный центр площадью около 30 тыс. кв. м в районе Жулян. Строительство начнется зимой 2005–2006 гг.
- 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.
- В районе улицы Никольско-Слободской и Броварского проспекта был выделен участок площадью 2 га для строительства двух 400-метровых небоскребов.



Бизнес-центр «Подол Плаза»

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок торговой недвижимости Киева по-прежнему представляет собой один из наиболее привлекательных для инвестиций сектор недвижимости, который продолжает демонстрировать положительные темпы роста.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По состоянию на III квартал 2005 года объем рынка торговых площадей Киева составляет более 450 тыс. кв. м. В настоящее время ведется активное строительство ряда новых объектов, сдача большинства из которых запланирована на конец 2006 года.

Основной тенденцией развития рынка можно считать появление значительного количества новых проектов, находящихся на разных стадиях реализации. Пока же рынок испытывает острый дефицит качественных торговых площадей, что подстегивает рост арендных ставок в действующих объектах. По состоянию на III квартал 2005 года доля торговых и торгово-развлекательных центров в структуре рынка торговой недвижимости Киева составляет порядка 20%.

На начало 2005 года в Киеве было анонсировано строительство 15 торговых центров. Однако в результате нестабильной политической ситуации на Украине открытие большинства запланированных объектов было перенесено на 2006–2007 гг.

По состоянию на конец III квартала 2005 года наибольшее количество торговых комплексов различного формата расположено в Оболонском районе, что связано с активной застройкой данного района в последние годы, а также в Печерском и Дарницком районах.

СПРОС

В связи с рядом политических, экономических и социальных проблем, существующих на Украине, одной из которых является низкий уровень доходов населения, многие международные игроки по-прежнему откладывают свой выход на рынок страны. Тем не менее в целом украинский рынок продолжает иметь высокую привлекательность в глазах иностранных ритейлеров.

Наиболее популярными у покупателей и арендаторов торговых площадей по-прежнему являются центральные улицы города, обеспечивающие наибольший поток потенциальных клиентов. Также большим спросом пользуются помещения в крупных торговых и торгово-развлекательных центрах.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

По сравнению со II кварталом 2005 года средний уровень арендных ставок на торговые помещения несколько возрос. По состоянию на конец III квартала 2005 года средние арендные ставки в торговых центрах для якорных арендаторов составляют порядка 120–130 долларов США за кв. м, для рядовых арендаторов — около 1 000 долларов США. Однако в наиболее успешных торговых центрах уровень арендных ставок может достигать и 2 000–2 500 долларов США за кв. м в год.

Центральная часть Киева по-прежнему остается наиболее дорогой. Аренда торговых помещений в отдельно стоящих или встроенно-пристроенных зданиях находится в диапазоне 900–1 200 долларов США за кв. м в год, при этом в других районах города она не превышает 350 долларов США за кв. м в год.

По нашим прогнозам, заметное снижение арендных ставок может произойти не ранее чем в 2007–2008 годах, когда с вводом в эксплуатацию всех заявленных проектов рынок будет достаточно насыщен предложением торговых помещений.



Торговый центр «Аладдин»

ПРОЕКТЫ

Крупнейшие торговые центры Киева, планируемые к вводу в эксплуатацию в ближайшие годы

Объект	Год ввода в эксплуатацию	Расположение	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м	Описание
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
Technique House	2006	ул. Луначарского	24 700	нет данных	многофункциональный ТРЦ с офисной частью

НОВОСТИ

- К концу 2006 года компания IKEA намерена построить ТРК «Мега» площадью более 200 тыс. кв. м. Объект будет находиться на Бориспольской трассе.
- ООО «Книжный рынок» намерено построить торгово-развлекательный центр (ТРЦ) возле вещевого и книжного рынков на Петровке (по проспекту Московский, 10). Общая площадь — около 35 тыс. кв. м.
- Бывший главный архитектор города Сергей Бабушкин представил на рассмотрение градостроительного совета столицы предпроектные предложения по строительству 86-этажного торгово-развлекательного комплекса.
- 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 формата lifestyle center. Площадь комплекса составит более 75 тыс. кв. м.



Торговый центр «Караван»

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Развитость рынка складской недвижимости Киева по-прежнему можно оценить крайне слабой, так как в городе и прилегающих к нему территориях фактически нет современных складских помещений, отвечающих международным стандартам.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Как и II квартал 2005 года, III квартал не принес рынку каких-либо проектов, которые могли бы существенно повлиять на объем предложения.

Несмотря на то, что рынок обладает большим потенциалом для роста, предложение качественных складских помещений на нем по-прежнему практически отсутствует. Основу существующего предложения составляют помещения, ранее служившие производственным целям, которые во многих случаях не имеют ни качественного отопления, ни необходимых коммуникаций.

Большая часть индустриальной недвижимости также представлена устаревшими зданиями, находящимися на загрязненных территориях, где раньше размещалось тяжелое производство. Лишь немногие из существующих заводов и фабрик были качественно модернизированы из старых объектов либо построены международными девелоперами и инвесторами.

Только 10% промышленных площадей в области покупаются для размещения производства. В самом Киеве доля производственных площадей, приобретаемых для организации на них производства, не превышает 1%.

Главной причиной перепрофилирования и «вымывания» старого производственного фонда является разница в уровне рентабельности производственного и жилищно-коммерческого секторов, а также то, что цеха, построенные еще во времена СССР, не подходят для обустройства на их территории современных заводов.

СПРОС

Спрос на складские и производственные помещения в Киеве и его окрестностях за III квартал 2005 года вырос в несколько раз, при этом цена существующих объектов в среднем повысилась на 7%.

Повышение интереса инвесторов к имущественным комплексам, которые ранее не пользовались спросом, вызвано, прежде всего, ситуацией с отводом земельных участков. Если ранее инвесторы могли получить участок под коммерчески выгодный проект, то сегодня это крайне проблематично.

Наибольшим спросом для размещения складских и промышленных объектов пользуется 30-километровая зона вокруг Киева, причем прежде всего житомирское и одесское направления, а также территории вдоль Варшавской и Харьковской трасс.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

По состоянию на III квартал 2005 года средняя стоимость аренды складских площадей, оборудованных по западным стандартам, находится в диапазоне 80–150 долларов США за кв. м в год, в зависимости от качества, условий хранения, вида складироваемой 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.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Одним из основных событий гостиничного рынка Киева в III квартале 2005 года явился ввод в эксплуатацию гостиницы под управлением международного оператора Radisson SAS Kiev.

Открытие гостиницы Radisson SAS Kiev на 255 номеров состоялось 1 сентября. Инвесторами проекта выступили Rezidor SAS Hospitality (10%), EBRD (30%), и Raiffeisen Management Investment (60%). Сумма инвестиций оценивается в 49 млн. евро. Здание гостиницы состоит из 10 уровней, 2 из которых — подземные, на них размещается паркинг и технические помещения, а на первом этаже — лобби и рестораны. В гостинице имеются 150 стандартных номеров, 83 номера бизнес-класса и 22 сьюта. Помимо двух ресторанов, винного погреба и сигарной комнаты в гостинице имеется фитнес-клуб и конференц-зал.

Необходимо отметить сравнительно недавнее открытие отеля Premier Palace, а также еще ряд объектов, которые планируется ввести в эксплуатацию до конца 2005 года.

Гостиничные проекты, планируемые к открытию в 2005 году

Название	Категория	Адрес	Количество номеров
St. Sophia Hyatt Regency Kyiv	5*	Тарасовская ул., 5	286
Opera Hotel	5*	Богдана Хмельницкого ул., 53	140

Однако другие новые проекты пока немногочисленны: заявленные международными операторами InterContinental, Marriott и Hilton проекты гостиничных комплексов пока остаются только на бумаге. Причиной этого служит, в первую очередь, нехватка подходящих земельных участков, а также трудности их получения и использования.

Чтобы стать центром туризма европейского уровня, Киеву необходимо построить порядка 10 гостиниц. По состоянию на III квартал Киев обеспечен гостиницами не более чем на 45%. Цены в действующих гостиницах держатся на достаточно высоком уровне, а качество номерного фонда и обслуживание зачастую не соответствует им.

Основными факторами роста спроса на средства временного размещения в Киеве являются близость к Европейскому союзу и развитие международных деловых связей, улучшение делового и инвестиционного климата в стране, а также туристическая привлекательность, на которую в том числе повлияли так называемая «Оранжевая революция» и конкурс «Евровидение-2005».

НОВОСТИ

- Херсонский государственный завод «Паллада» реализует проект по строительству большого 4-звездочного отеля на воде для компании «Навигатор». Сдача отеля запланирована на август 2006 года.
- На улице Набережно-Крещатикской, 21, в ближайшие несколько лет может появиться отель международного гостиничного оператора «Хилтон». В отеле предполагается разместить 371 номер.

РЫНОК ЗЕМЛИ

Бурный рост спроса на земельные участки в Киевской области в течение последних лет привел к тому, что свободных земель там практически не осталось. Однако существует огромное количество спорных земель, которые оформлялись с нарушением законодательства. Как неоднократно озвучивалось представителями киевских властей, таких земель в Киевской области десятки тысяч гектаров.

Городские власти планируют ввести схему продажи земельных участков через открытые аукционы. В настоящее время продажа земель происходит путем закрытых тендеров. Путем внедрения аукционных торгов власти собираются закрыть возможности для теневых способов распределения земли, которые в предыдущие годы осуществлялись без уплаты ее реальной стоимости.

Купить земельный участок в Киеве по-прежнему практически невозможно. Выходом из этой ситуации является покупка старых частных домов с последующим их сносом и строительством на освободившемся месте современных зданий.

По состоянию на III квартал 2005 года наиболее востребованными для девелопмента участки находятся в Печерске. При этом цена земли данного района является наиболее высокой в Киеве и может достигать 40 000 долларов США за сотку. Здесь же отмечено наименьшее число предложений. При этом наибольшее количество предложений земельных участков наблюдается в Московском и Соломенском районах.

Генеральный план развития Киева до 2020 года предусматривает вынос около 140 промышленных предприятий. Киев 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.

Цены на загородные земельные участки с наиболее удачным месторасположением продолжают расти, при этом наиболее популярными пригородными районами Киева по-прежнему являются Конча-Заспа, Житомирская трасса, Одесская трасса и Вышгородское направление.

Наиболее дорогие земельные участки по состоянию на III квартал 2005 года

Направление	Стоимость, в долларах США за сотку
Конча-Заспа: малая и большая дамбы	3 000–8 000
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

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По состоянию на III квартал 2005 года в сегменте элитной жилой недвижимости наблюдалось некоторое затишье. Данная стабилизация в первую очередь объясняется тем, что в последние годы на рынок вышло большое количество дорогих объектов, что привело к насыщению спроса.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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 2006–2007 гг. строительство в элитном сегменте вырастет более чем на 12% и к концу 2007 года составит примерно 220 тыс. кв. м в год.

Среди районов, где сосредоточены объекты, которые позиционируются на рынке как элитные и на которые приходится основной спрос, можно назвать район Липок (ул. Институтская, Шелковичная, Лютеранская, Ольгинская и Заньковецкой) и районы, примыкающие к университету им. Тараса Шевченко и Ботаническому саду (Никольско-Ботаническая, Тарасовская, Паньковская). Сюда также относятся ул. Прорезная, Пушкинская и Старонаводницкая.

В настоящий момент в Киеве построено более полусотни домов, претендующих на звание элитных. Самая дорогая жилая недвижимость располагается в районе Крещатика и прилегающих к нему улиц. Наряду со строительством элитных жилых комплексов постепенно застраивается и пригород.

Наиболее значимые объекты элитной недвижимости, которые предлагались на рынке в III квартале 2005 года

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

СПРОС

Спрос на элитное жилье демонстрировал рост в течение последних лет, однако, как уже было отмечено выше, в последние месяцы заметно стабилизировался и сохраняется на примерно одном уровне. Поскольку в текущих политических и экономических условиях на Украине недвижимость является самым ликвидным способом сохранения капитала, можно прогнозировать сохранение стабильного уровня спроса на элитное жилье.

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

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

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% 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 Паторжинского и Кропивницкого.

НОВОСТИ

- Компанией «Житло XXI століття» будет возведен жилой комплекс с подземным паркингом на улице Мельникова, 18а. Общая площадь комплекса составит более 52 000 кв. м.
- 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.



Бульвар Шевченко, 7



Бульвар Леси Українки, 9

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Коттеджные поселки являются сравнительно новым сегментом рынка недвижимости Киева. Рынок только начинает развиваться, и предложение коттеджных поселков ограничено. Это объясняется в первую очередь тем, что уровень цен на загородную недвижимость в Киевской области достаточно высок, а платежеспособный спрос пока не столь значителен. По состоянию на III квартал стоимость загородного дома под Киевом, позиционируемого в качестве элитного, превышает 1 млн. долларов США.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По состоянию на III квартал 2005 года на киевском рынке насчитывается около 20 коттеджных поселков, включая строящиеся объекты. Из них к элитным можно отнести не более 5.

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».

Наибольшим спросом пользуется загородная недвижимость в пригороде Конча-Заспа. Здесь одним из первых был построен коттеджный поселок «Золотые Ворота». Цены на земельные участки в этом месте достигают максимальной отметки. По Одесской трассе они начинаются с 1 000 долларов США за сотку.

К концу 2005 года в Киевской области появится не более 10 новых коттеджных поселков, в их числе — «Французский городок». Также следует отметить два таунхауса («Романово» и «Золотые Ворота»), которые вскоре должны появиться на Обуховском направлении.

С начала текущего года цены на коттеджи выросли в среднем на 30%, а к концу года загородная недвижимость может подорожать еще как минимум на 25%.

На Обуховском направлении цена за 1 кв. м жилья 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.

СПРОС

Основная доля покупателей (до 80%) интересуется объектами площадью до 250–350 кв. м на участках от 40 соток в поселках с уже сложившейся инфраструктурой в непосредственной близости к Киеву.

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.

Ситуацию на киевском рынке жилой недвижимости можно сравнить с московским рынком двухлетней давности. Неудовлетворенный спрос на объекты элитной жилой недвижимости позволяет прогнозировать рост цен в течение 2005–2006 гг., 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 загородного девелопмента и выход на рынок большого числа новых объектов.

НОВОСТИ

- На берегу днепровского залива «Верблюжий» (Дубки) в Оболонском районе Киева будет построен коттеджный поселок для представителей дипломатического корпуса. На его территории построят 277 однотипных коттеджей в один и два этажа.
- 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.
- Инвестиционно–строительная программа Укрсоцбанка (Киев) заявила о своих планах инвестировать в коттеджное строительство в пригородах Киева и в крупных областных центрах.
- Киевская горадминистрация и Государственная администрация Киевской области согласовали границы столицы и области и передали проект границ в Кабинет министров.

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.