

Недвижимость КИЕВА

2013

ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО УКРАИНСКОМУ РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ



The world's property market for more than 20 years

mipim[®]
The world's property market

12 - 15 MARCH

2013

Palais des Festivals
Cannes, France
mipim.com

INVESTING IN REAL ESTATE ?

► MIPIM brings together the most influential players from all **international property sectors**, offering unrivalled access to the greatest number of development projects and sources of capital worldwide.

18,860 m ²	Exhibition surface
19,400	Delegates
1,860	Exhibiting Companies
1,600	CEO & Chairmen
220	Key Political Leaders
83	Countries
60	Conferences

REGISTER NOW

CONTACT: LAURIANNE DICECCA
+33 (0) 1 79 71 95 94
laurianne.dicecca@reedmidem.com

MIPIM, THE EXCLUSIVE EVENT FOR REAL ESTATE PROFESSIONALS

- Meet the right business partners among 4,100 investors and 4,000 developers
- Gain industry expertise thanks to more than 60 conferences with 200+ senior industry speakers
- Find the best solutions to increase the value of your property asset at the MIPIM Innovation Forum
- Experience our brand new Logistics Pavilion, the perfect hub for industrial and logistics opportunities
- Discover Turkey, MIPIM 2013 Country of Honour, through a special programme of events in a dedicated Pavilion

For more information, please visit our website: www.mipim.com

BUILDING TOMORROW'S WORLD

Резиденция



Крымский бриз

www.crimeabreeze.com

ЗАБРОНИРОВАТЬ

+38 (0654) 23 88 88

Ваше место под Солнцем!

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС В КРЫМУ



Центр Красоты и Здоровья



Виллы и Апартаменты



Рестораны и бары

Резиденция «Крымский Бриз»

Украина, 98693, АР Крым, г. Ялта, п.г.т. Парковое, Парковое шоссе, 39

Тел.: +38 (0654) 23 88 88, e-mail: info@crimeabreeze.com

www.crimeabreeze.com

Новий Нурорт преміум класу у Криму.

Резиденція / «Кримський бриз» / Центр Краси та Здоров'я / Вилли та Апартаменти / Ресторани та бари / Україна, АР Крим, м. Ялта, Паркове, Паркове шосе



Руслан Крамаренко,
заместитель главы КГГА

Уважаемые коллеги!

Мы с гордостью презентуем Украину и ее столицу в рамках международного специализированного форума по недвижимости MIPIM 2013. Киев – интенсивно развивающийся европейский город. В украинской столице проживает 2,8 миллиона человек. Сегодня это не только административный, но и финансовый, научный, туристический и культурный центр Украины. Об этом говорят следующие цифры: в Киеве сосредоточено 2/3 всех банковских активов страны; на город приходится более 45% импорта и 17% экспорта Украины. По итогам 2012 года столица получила более \$2 миллиардов прямых иностранных инвестиций – это около 50% всех инвестиций в экономику Украины. Основной поток инвестиций пришелся на финансовый сектор, торговлю, недвижимость и строительную отрасль. Доходы бюджета Киева в минувшем году составили почти \$3 миллиарда, при этом сегодня город формирует более 20% валовой добавленной стоимости Украины.

Мы нацелены на динамичное развитие украинской столицы и всегда открыты для конструктивного диалога с зарубежными партнерами.

С уважением, Руслан Крамаренко,
заместитель главы Киевской городской государственной администрации

Приложение к журналу
«Commercial Property»
«Путеводитель по украинскому рынку
недвижимости 2013»

Учредитель и издатель: UCMGroup LLC
Руководитель проекта: Инна Волосюк
Редактор: Татьяна Антонюк

Руководитель департамента рекламы:
Светлана Андриевская

Редакционные материалы:
Ванда Андриевская, Татьяна Антонюк,
Оксана Бабенко, Инна Волосюк,
Евгений Петровский

Вопросы рекламы: advertising@c-p.com.ua
Вопросы подписки и распространения:
subscribe@c-p.com.ua

Журналистские материалы
и предложения: editor@c-p.com.ua
Интернет: www.commercialproperty.ua

Юридическое сопровождение:
юридическая фирма «Антика»



Адрес редакции: ул. Пушкинская, 2-4/7,
офис 23, Киев 01034, Украина
Телефон: +380 (44) 461 90 52 (89)
Факс: +380 (44) 279 37 90

© UCMGroup LLC

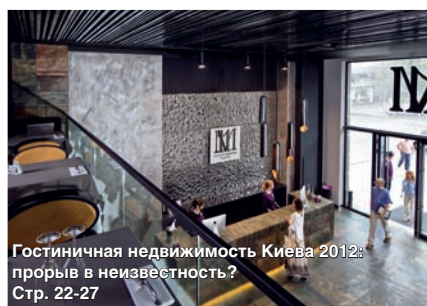
© Концепция приложения «Путеводитель по украинскому рынку недвижимости», его дизайн-проект, идеи оформления, текстовые, фотографические и прочие материалы являются объектами авторского права. Ответственность за достоверность и точность фактов, цитат, имен собственных и прочих данных, приведенных в материалах издания, несут авторы публикаций. Редакция может публиковать материалы, не разделяя точки зрения автора. При любом, в том числе и частичном, использовании материалов издания обязательны уведомление редакции и ссылка на «Путеводитель». Ответственность за достоверность данных и информации рекламных объявлений несет рекламодатель.

СОДЕРЖАНИЕ

Приветственное слово.....	4
Киев презентует свои проекты.....	6-7
Экономика и недвижимость Украины: итоги 2012 года	8-9
Рынок инвестиций: под влиянием негативных факторов	10-12
<i>Статья Даниила Владова, директора по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге и СНГ</i>	
Рынок офисной недвижимости Киева: объемы растут	14-17
Торговая недвижимость Киева – динамический сектор	18-21
Гостиничная недвижимость Киева 2012: прорыв в неизвестность?	22-27
Складская недвижимость: на старых запасах	28-29
Региональные рынки недвижимости Украины в 2012 году	30-37
Marrriott International: украинские будни зарубежного оператора	38-39
<i>Интервью с Ивицей Чаич, вице-президентом по развитию в странах СНГ, Украине и Балканах, Marrriott International</i>	
Изменения в законодательстве Украины 2012 года	40-44
<i>Статья Александра Буртового, партнера, и Натальи Гайдай, юриста юридической фирмы «Антика»</i>	
Регистрация земельных участков по-новому: ждать ли упрощения сделок с недвижимостью?	46-48
<i>Статья Станислава Герасименко, старшего юриста Адвокатского объединения Arzjinger</i>	
Компании	51



Рынок офисной недвижимости Киева:
объемы растут
Стр. 14-17



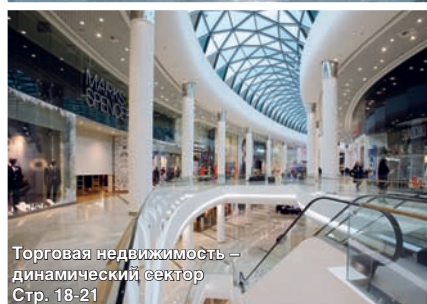
Гостиничная недвижимость Киева 2012:
прорыв в неизвестность?
Стр. 22-27



Региональные рынки недвижимости
Украины в 2012 году
Стр. 30-37



Экономика и недвижимость Украины:
итоги 2012 года
Стр. 8-9



Торговая недвижимость –
динамический сектор
Стр. 18-21

КИЕВ ПРЕЗЕНТУЕТ СВОИ ПРОЕКТЫ

О масштабных проектах, которые Украина презентует в рамках международной специализированной выставки MIPIM 2013, рассказывают представители Департамента градостроительства и архитектуры Киевской городской государственной администрации.

На сегодняшний день перед украинским Правительством и властью Киева стоит очень ответственное и серьезное задание – принципиальное, глобальное изменение инвестиционного климата. Город достиг той стадии развития, когда стало очевидно – для достижения приоритетных заданий, определенных требованиями времени, необходимо применять инструменты, которые будут понятны всем киевлянам. В определенный момент важным стало не только то, что мы делаем, но и пути и цели достижения наших замыслов.

Мы осознаем, что наступило время проведения масштабной модернизации страны. Такая модернизация требует колоссальных капиталовложений, основным источником которых должны стать привлеченные инвестиции, в том числе зарубежные. Поэтому создание благоприятного инвестиционного климата путем внедрения прозрачного, предсказуемого диалога с бизнесом, вместе с усовершенствованием системы управления на всех уровнях является приоритетными направлением для Украины и Киева в частности.

Украинский бизнес и украинская власть очень чутко воспринимают новости об успехах Правительства относительно ассоциации с Евросоюзом. Ведь это, по существу, единственный путь кардинального улучшения инвестиционного климата, привлечения мощного европейского капитала в украинскую и столичную экономику.

Мы понимаем, что выстраивание инвестиционной политики имеет важное значение для экономического развития города. Именно поэтому мы активно внедряем систему электронного самоуправления, которая значительно облегчает и улучшает этот процесс.

Для упрощения разрешительной системы и удобства получения выходных данных для инвесторов власть уже запустила в опытную эксплуатацию градостроительный кадастр.

Введение системы градостроительного кадастра и мониторинга позволит инвесторам, в том числе зарубежным, получать актуальную информацию о состоянии всех объектов в системе города. Мы внедряем систему оперативного предоставления большого объема информации о наличии земли и состоянии недвижимости в Киеве для того, чтобы участник инвестиционного процесса формировал свое видение дальнейшего развития имеющихся территорий.

Градостроительный кадастр должен стать инструментом принятия органами власти обоснованных решений стратегического уровня, направленных на повышение инвестиционного спроса на территорию в результате ее благоустройства и информирования о ее функциональном назначении.

В 2011 году была принята «Стратегия развития г. Киева до 2025 года» – основной документ долгосрочного действия относительно развития города, который включает 9 стратегических инициатив, нацеленных на



налаживание отношений между основными участниками городской политики, в том числе инвестиционной.

Наиболее интересным для инвесторов на сегодняшний день является проект, который реализуется в рамках стратегической инициативы «Центр рядом с домом», – пилотный проект **«Киев-Сити»**. В рамках данного проекта предлагается создание нового делового микрорайона, который объединит самые современные технологии и позволит работать и жить в одном месте. «Киев-Сити» призван стать новым субцентром Киева и обеспечить привлекательную среду для жителей и гостей города.

Согласно проекту Генерального плана развития Киева до 2025 года, одна из острейших проблем столицы – диспропорция между расселением и местами работы в городе. Так, на данный момент на Левом берегу проживает 36,2% от общего официального количества населения города. Но здесь находится лишь 19,7% рабочих мест. Как результат, ежедневные миграции населения к месту работы вызывают сверхнормативные нагрузки на мосты, магистрали и общественный транспорт в Киеве. Строительство «Киев-Сити» в районе «Осокорки-северные» позволит значительно снизить эту нагрузку.

«Киев-Сити» является составляющей Национального проекта «Город будущего» и включен в Государственный реестр национальных проектов. Для реализации первого этапа проекта планируется привлечь зарубежные инвестиции в объеме \$0,25-1,25 миллиарда.

Важно назвать одну из инициатив стратегии развития г. Киева до 2025 года, которая призвана полностью раскрыть потенциал территории днепровских островов и их прибрежной зоны. Речь идет о проекте **«Днепровская жемчужина»**, который нуждается в социально-ответственном инвесторе. Днепровские острова – уникальная природно-рекреационная зона в центре Киева, которая

вместе с прибрежными территориями долины Днепра считается настоящей визитной карточкой столицы.

В центре Киева имеется огромный потенциал для развития зеленого туризма. Ежедневно около 300 тысяч жителей Киева выезжают за пределы города в поисках зеленых зон, в то время как для этих целей можно было бы использовать собственные городские ресурсы.

Потенциал Днепровских островов и склонов является чрезвычайно интересным для инвесторов, поскольку город имеет уникальные возможности для создания зеленого туризма в самом центре.

Одним из начальных этапов реализации стратегической инициативы «Днепровская жемчужина» является создание **Аллеи Соборности** как ряда («цепочки») площадок, которые представляют культурное наследие 25 областей страны. Создание Аллеи Соборности предусматривает размещение 25 площадок с экспозициями, которые представляют 25 регионов Украины. Аллея Соборности – ядро велосипедно-пешеходного туристического маршрута, сформирует общегосударственный символ единения Украины – символ единства народа, символ готовности к системным переменам не только в политике, но и в экономике.

Проводится активная работа местной власти и в направлении развития проекта **«Инновационного парка BIONIC Hill»**, который станет уникальной платформой для создания максимально благоприятной среды для эффективного ведения и развития бизнеса в отрасли высоких технологий.

Ключевыми специализациями инновационного парка являются информационные и коммуникационные технологии, биотехнологии, фармацевтика, энергоэффективность и энергосбережение. Для реализации проекта инициирована разработка необходимой градостроительной документации.

Разрабатывается градостроительная документация на строительство **технопарка** в районе жилого массива «Трощина». В проекте нового Генплана столицы заложено постепенное превращение для этих целей практически неиспользуемых территорий сельскохозяйственных предприятий, теплиц, неработающих производств и т.д.

Помимо долгосрочных инициатив, которые нуждаются в привлечении инвестиций, город постоянно проводит разнообразные инвестиционные конкурсы по благоустройству столицы. Одним из них является конкурс на строительство **Обзорного колеса** в одном из парков Киева.

Киев имеет сформированную четкую и зрелую позицию относительно реализации градостроительной политики. Реализация запланированных проектов при активном участии инвесторов и девелоперов поддерживается властью на всех уровнях.

Все перечисленные проекты презентованы в рамках стенда Киева на выставке MIPIM 2013.





Терминал D «Международного аэропорта «Борисполь», торжественное открытие которого состоялось в мае 2012 года

ФОТО: «СР»

ЭКОНОМИКА И НЕДВИЖИМОСТЬ УКРАИНЫ: ИТОГИ 2012 ГОДА

Итоги развития рынка недвижимости Украины в 2012 году зависели от экономической ситуации.

По данным Государственного комитета статистики Украины, внутренний валовый продукт (ВВП) в IV квартале 2012 года в сравнении с IV кварталом 2011 года снизился на 2,7%. Реальный ВВП по итогам 2012 года в сравнении с 2011 годом (в постоянных ценах 2007 года) вырос на 0,2%.

По данным Государственного комитета статистики Украины, приток прямых иностранных инвестиций по итогам 2012 года составил \$6,01 миллиарда, что всего на 8,2% больше объемов инвестиций на начало 2012 года. Крупнейшими странами-инвесторами по состоянию на 31 декабря 2012 года выступали Кипр (31,7% от общего объема инвестиций), Германия (11,6%), Нидерланды (9,5%) и Российская Федерация (7%). В целом, из стран Европейского Союза инвестировано 78,9% от общего объема инвестиций, из стран СНГ – 7,8%, из других стран мира – 13,3%.

Наибольший интерес инвесторов привлекают предприятия, которые осуществляют финансовую деятельность (29,6% от общего объема инвестиций). Инвестиционно привлекательными остаются организации, которые осуществляют операции с недвижимым имуществом, занимаются арендой, предоставляют инжиниринговые услуги, др. (16,6%); предприятия торговли, ремонта автомобилей, бытовых приборов и предметов собственного потребления (11%).

Показатель объема выполненных строительных работ показал худшую в сравнении с 2011 годом динамику: по итогам 2012 года предприятиями страны выполнено строительных работ на сумму 62,3 миллиарда гривен, что на 13,8% меньше в сравнении с аналогичным периодом 2011 года. Рост индекса потребительских цен в январе-ноябре 2012 года составил 0,6% в сравнении с аналогичным периодом 2011 года. Индекс цен на строительномонтажные работы в январе-октябре 2012 года составил 113,4%.

В 2012 году продолжила укрепляться тенденция позитивной динамики розничного товарооборота за счет роста реальных доходов населения. Так, по итогам 2012 года оборот розничной торговли составил 804,3 миллиарда гривен, что на 15,9% больше объема 2011 года. Наибольшие объемы розничного товарооборота традиционно зафиксированы в Киеве. По итогам 2012 года объем розничного товарооборота в Киеве составил 101,5 миллиарда гривен, что на 14,9% больше показателя 2011 года.

Третий год подряд, по мнению экспертов А.Т. Kearney, Украина не входит в тридцатку наиболее привлекательных

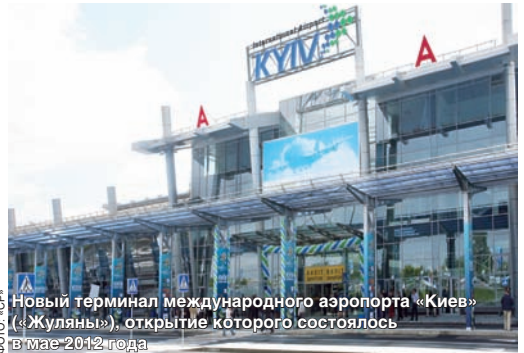
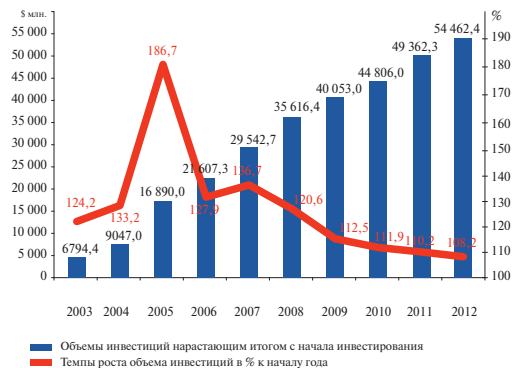


ФОТО: СРБ

Новый терминал международного аэропорта «Киев» («Жуляны»), открытие которого состоялось в мае 2012 года

стран для развития глобального ритейла. Остается открытым вопрос, почему, по мнению специалистов агентства, Украина, территориально расположенная максимально близко к Европе и насчитывающая более 45 миллионов населения, пусть с медленной, но растущей экономикой, и молодым населением, склонным к приобретению модных товаров, не привлекательна на сегодняшний день для международных ритейлеров. В противовес результатам рейтинга следует отметить, что в нынешнем году в Украину вышло много новых зарубежных брендов. И хотя их появление связано преимущественно с реализацией точечного проекта в Киеве, эксперты уверены, что 2013 год также станет дебютным для ряда новых для Украины зарубежных сетевых ритейл-операторов.

Прирост прямых зарубежных инвестиций за 2012 год, миллионов \$



Источник: Госкомстат Украины

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ: ПОД ВЛИЯНИЕМ НЕГАТИВНЫХ ФАКТОРОВ

В статье Даниила Владова, директора по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге и СНГ, подводятся итоги 2012 года для инвестиционного рынка Украины. Также эксперт озвучивает прогнозы на перспективу 2013 года.

Даниил Владов



ФОТО: JONES LANG LASALLE UKRAINE

Даниил Владов, директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге и СНГ

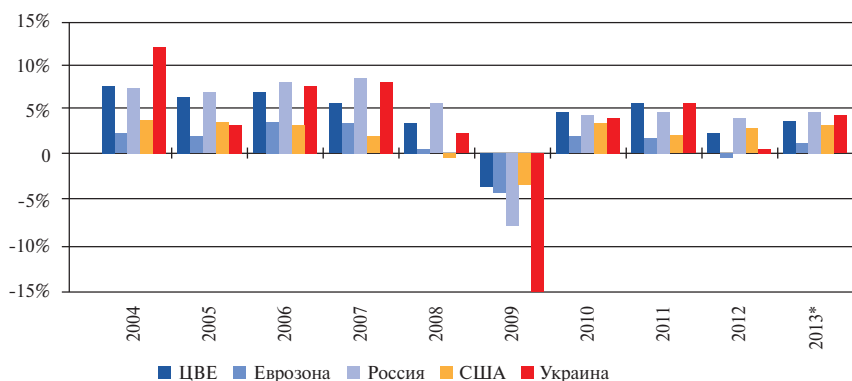
Говоря об ожиданиях на инвестиционном рынке Украины, следует начать с прогнозов развития национальной экономики в 2013 году. Перспективы роста

национальной экономики довольно размыты. Согласно последним данным Мирового Валютного Фонда, рост ВВП в 2013 году составит 3,5%. Ожидания Европейского банка реконструкции и развития снизились до 1%, Всемирный Банк ухудшил свой прогноз с 3,5% до 2,2%. Министерство экономического развития Украины оценивает рост ВВП в 3,4% по итогам 2013 года.

Снижение ВВП в IV квартале составило 2,7%, а за 2012 год экономика выросла лишь на 0,2% в годовом сопоставлении. Подобное замедление обусловлено высокой базой предыдущего года, а также спадом в промышленных отраслях, продукция которых ориентирована на экспорт (в 2012 году рост в промышленном производстве снизился на 1,8% в годовом исчислении). Наилучшая динамика роста была продемонстрирована экономическими отраслями, обслуживающими внутренний спрос. Потребительский сектор продолжает демонстрировать положительную динамику – рост розничного товарооборота и заработной платы составил 15,9% и 14,4% в годовом исчислении.

В условиях негативного влияния глобальной экономической рецессии на экономику Украины и отсут-

Рост ВВП, международное сравнение



**Прогноз*

Источник: МВФ

ствия политической стабильности, на рынке недвижимости страны не наблюдалось позитивных сдвигов. В силу перечисленных факторов рынок недвижимости остается не очень привлекательным для инвесторов, особенно для иностранных.

ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ

Финансирование и рефинансирование девелоперских проектов остается дорогим и вместе с этим достаточно ограниченным. Недоступность финансирования обусловлена в том числе и качеством самих проектов, характеристики которых часто не соответствуют требованиям кредитных организаций. Большинство проектов недвижимости являются капиталоемкими, и их финансирование возможно только в виде синдицированного займа, потому что кредитный лимит одного банка, как правило, значительно уступает необходимой сумме. Существенной преградой для развития новых проектов является и ограниченный финансовый ресурс собственников, объем которого также является одним из важных критериев для предоставления кредита.

В 2012 году недвижимость не вошла в число секторов, привлекательных для банковского финансирования, поскольку по-прежнему была связана с рядом рисков. В то же время наиболее охотно банки рассматривали проекты на рынке торговой недвижимости, поскольку они обладают самыми низкими рисками в сравнении с офисами и складами. Это объясняется возможностью фиксации дохода проекта с помощью подписания предварительных договоров аренды с операторами.

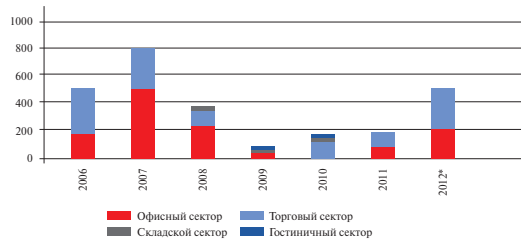
Финансирование проектов в Украине готовы рассматривать российские банки и несколько крупных европейских, при этом требования к заемщику остаются крайне высокими.

Учитывая вышеперечисленные факторы, мы не прогнозируем восстановления инвестиционного рынка Украины в 2013 году. Экономическая и политическая ситуации остаются нестабильными, и это снижает точность любого прогноза, а также обуславливает минимальное количество выхода новых компаний на рынок, причем это касается как инвесторов, так и арендаторов.

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

В течение 2012 года подъема на инвестиционном рынке коммерческой недвижимости не наблюдалось. И зарубежные, и локальные инвесторы продолжали исследовать возможности на рынке, при этом некоторые из них были готовы рассматривать покупку «проблемных» активов, стоимость которых на порядок ниже рыночной.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость Киева, \$ миллионов**



*Оценочный объем инвестиций, включая сумму продажи МФК Sky Towers до корректировки на финансовые обязательства

**Инвестиционные сделки, исключая приобретение менее 30% доли в активах для собственных нужд, приобретения земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям

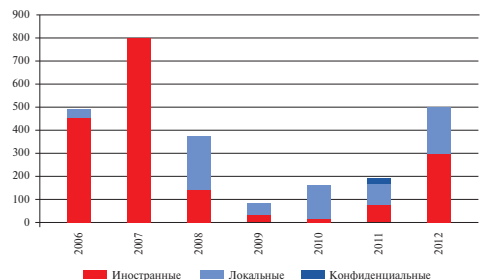
Источник: Jones Lang LaSalle

Несмотря на достаточно высокий «пассивный» интерес со стороны инвесторов, в реальные транзакции он переходил редко, поэтому год завершился с минимальным количеством сделок. Так, было анонсировано закрытие сделки по продаже проблемного актива — многофункционального комплекса Sky Towers в Киеве. Помимо этого, российская компания «ТПС Недвижимость» приобрела суперрегиональный торгово-развлекательный центр Ocean Plaza. По оценочным данным, сумма сделки составила \$300 миллионов.

Следует отметить, что инвестиционная активность сконцентрирована на столичном рынке, тогда как в регионах публичных транзакций осуществлено не было.

Наиболее привлекательным для инвесторов остается рынок торговой недвижимости, поскольку при приобретении торговых объектов значительно легче

Распределение инвестиций по происхождению покупателя, \$ миллионов



Источник: Jones Lang LaSalle

спрогнозировать потенциальный доход объекта посредством подписания договоров аренды с ритейлерами задолго до открытия. С офисами ситуация обстоит сложнее — объекты начинают заполняться арендаторами, в лучшем случае, за несколько месяцев до ввода объекта в эксплуатацию, что существенно повышает риски инвестора.

На украинском рынке в 2012 году оставались активными локальные инвесторы, которые готовы рассматривать проекты с повышенными рисками, в том числе так называемые «проблемные» активы. Поскольку строительство объектов коммерческой недвижимости долгосрочное и капиталоемкое (что влечет за собой большие риски), международные инвесторы остаются крайне осторожными в отношении приобретения активов.

Если рассматривать зарубежных инвесторов, то наибольший интерес к активам коммерческой недвижимости Украины по-прежнему демонстрируют компании из России, Турции и Израиля.

По нашему мнению, в 2013 году на рынке может завершиться ряд крупных сделок. Инвесторы будут нацелены на наиболее качественные активы, и самым привлекательным сегментом останется торговая недвижимость, за которой следуют офисные и гостиничные объекты.

ДОХОДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

По состоянию на конец 2012 года ставки капитализации на украинском рынке выше европейских или российских показателей, как минимум, на 500 базисных пунктов, что дает инвесторам более короткий

период окупаемости инвестиций в Украине, нежели на других рынках.

Минимальные ставки капитализации в Киеве оставались в этом году неизменными и на конец 2012 года составляли 11,75% для офисов, 11,5% для торговых центров и 15% для складов. Мы не ожидаем их снижения в первой половине 2013 года.

IPO И M&A

Рынок публичных компаний в Украине остается достаточно незрелым. Попытки размещения украинскими компаниями своих акций на Лондонской и Варшавской биржах в 2012 году не увенчались успехом. Принимая во внимание текущие рыночные условия, мы не прогнозируем активизации рынка IPO в ближайшем будущем, поскольку эта стратегия является не самой успешной для национальных компаний в плане привлечения инвестиций. В то же время сегодня достаточно перспективным направлением для национальных компаний выступает Стамбульская фондовая биржа, где есть некоторое количество свободного капитала, который может быть направлен в Украину.

Что касается сферы M&A, то она сталкивается, фактически, с теми же проблемами, что и рынок инвестиций — непрозрачностью экономики и нестабильностью политической системы. По нашим прогнозам, главным двигателем рынка M&A останется стремление локальных «прогосударственных» компаний монополизировать различные экономические отрасли.



Строительная площадка многофункционального комплекса Sky Towers по проспекту Победы в Киеве, сделка по продаже которого была закрыта в 2012 году

MARKETING SERVICE

**представитель
в Украине выставок**

mipim[®] 

March 12–15, 2013
The World's property market
www.mipim.com

mipimasia[®] 

November 7–9, 2013
The World's property market in Asia Pacific
www.mipim.com

mapic[®]

November 13–15, 2013
The International market for Real Estate
www.mapic.com

Tel./Fax +380 44 2345 777

www.marketingservice.com.ua

2 Mechnikova street,
Parus Business Center
01601 Kyiv, Ukraine

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КИЕВА: ОБЪЕМЫ РАСТУТ

2012 год был достаточно продуктивным для рынка офисной недвижимости Киева – за этот период был введен в эксплуатацию ряд крупных бизнес-центров высокого класса – необычное для Киева событие, которое не наблюдалось вот уже несколько последних лет. Более того, в перспективе 2013 года в столице ожидается завершение еще ряда новых объектов, выход которых на рынок, как прогнозируют эксперты, может повлиять на основные показатели сегмента офисной недвижимости столицы.

По итогам 2012 года на рынке офисной недвижимости Киева было введено в эксплуатацию около 200 тысяч м² новых офисных площадей. Большую часть нового предложения составили бизнес-центры класса А. Так, в этом классе в эксплуатацию были введены БЦ «101 Tower» по ул. Льва Толстого, 57, бизнес-центр в структуре многофункционального комплекса Gulliver на Спортивной площади, 1 и бизнес-центр «Торонто-Киев» в структуре одноименного МФК по ул. Красноармейской, 100.

Бизнес-центр «101 Tower» класса А входит в портфель девелоперской компании «К.А.Н. Девелопмент».

Этажность объекта составляет 27 этажей. Офисные помещения располагаются с 8 по 27 этажи. В инфраструктуру объекта входят фитнес-центр общей площадью 3020 м², конференц-комплекс, рестораны Toscana и «Трапезная», эко-кафе Green City, салон красоты Milk & Shake, отделение банка CityCommerceBank, многоуровневый паркинг на 300 машиномест, гостевая стоянка, др.

Офисная составляющая многофункционального комплекса Gulliver представлена двумя башнями. Этажность башни А составляет 22 этажа (общая арен-



МФК «Торонто-Киев», введенный в эксплуатацию в Киеве в 2012 году

ФОТО: СР

Основные объекты офисной недвижимости, введенные в эксплуатацию в Киеве в 2012 году*				
Название	Месторасположение	Класс	Арендуемая площадь, м ²	Девелопер
БЦ в структуре МФК Gulliver	Площадь Спортивная, 1	A	54 800	«Три О»
БЦ «101 Tower»	Ул. Льва Толстого, 57	A	46 400	«К.А.Н. Девелопмент»
БЦ «Торонто-Киев»	Ул. Красноармейская, 100	A	30 000	«Торонто-Киев»
БЦ «Европа»	Столичное шоссе, 103	B	19 000	DeVision
Офисное здание по ул. Дегтяревской	Ул. Дегтяревская, 9-л	B	10 000	МТН
БЦ «Кристалл»	Харьковское шоссе, 175-177	B	10 000	«Первая Днепровская Инвестиционная Компания»
БЦ «Форум Виктория Парк»	Переулок Ахтырский, 7	B	7700	Forum Management Group
БЦ «Воздвиженский»	Ул. Воздвиженская, 45-49	B	5000	«Киевгорстрой-1»
БЦ «Каньон» (фаза 2)	Ул. Ярославская, 56	B	5000	«Астарта»

*Указаны объекты арендуемой площадью более 5000 м²

Источник: Jones Lang LaSalle Ukraine

дуемая площадь – 47 850 м²), башни Б – 6 этажей (общая арендуемая площадь – 7020 м²). Высота башни А составляет 141,2 метра и, таким образом, данный БЦ является самым высоким офисным объектом в Киеве.

Бизнес-центр «Торонто-Киев» класса А входит в состав многофункционального комплекса «Торонто-Киев». Общая площадь офисной составляющей комплекса – около 40 000 м². Девелопером проекта МФК выступает украинско-канадское совместное предприятие «Торонто-Киев».

Эксперты отмечают значительное улучшение качества офисных объектов, которые были введены в эксплуатацию в 2012 году. Улучшения касаются не только конструктивных характеристик объекта, но и стандартов эксплуатации.

СПРОС

По данным компании DTZ в Украине, общий объем офисных помещений, сданных в аренду в Киеве в течение первых трех кварталов 2012 года, составил около 58 100 м², что на 51% ниже показателя аналогичного периода 2011 года. Снижение данного показателя эксперты объясняют тем, что многие арендаторы сегодня очень осторожны в вопросах аренды и заняли выжидательную позицию, которая объясняется, во-первых, нестабильной экономической и политической ситуацией в Украине, во-вторых, ожиданием улучшения условий аренды для потенциальных арендаторов ввиду роста показателя вакантности и значительного объема офисных площадей, запланированных ко вводу в эксплуатацию в Киеве в краткосрочной и среднесрочной перспективе.

Согласно данным Colliers International (Украина), по количеству арендованных площадей в 2012 году лидиро-

вали компании, которые хотели улучшить условия размещения, а также подписать договоры на более выгодных условиях (69%). Доля компаний, которые арендовали дополнительные помещения с целью расширения присутствия на украинском рынке, составила 30%. Доля компаний, которые впервые вышли на рынок Украины, не превысила 1%. По типу деятельности арендаторов, лидерами в потреблении офисных помещений стали IT-компании (48%), производители продуктов питания (11%), а также некоммерческие организации (10%).

По данным компании DTZ в Украине, срок действия многих договоров аренды, которые были подписаны или пролонгированы в 2008-2010 годах на выгодных для арендаторов условиях, заканчивается через один-два года, что может привести к увеличению спроса на офисные помещения при условии благоприятной макроэкономической ситуации в стране.

Отдельно следует остановиться на сделке аренды, которая имело место в БЦ «101 Tower» в июне 2012 года и стала крупнейшей сделкой аренды на рынке офисной недвижимости Украины. Мировой лидер в сфере производства телекоммуникационного и цифрового медиаоборудования, компания Samsung, арендовала 15 700 м² в БЦ «101 Tower» с опцией дальнейшего расширения площади до порядка 22 000 м². Договор аренды с компанией Samsung был заключен сроком на 5 лет. Интересы арендодателя – компании «К.А.Н. Девелопмент» – в данной сделке представляла компания Colliers International (Украина).

Сегодняшние предпочтения арендаторов при выборе офиса комментирует Андрей Жамкин, заместитель директора, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений Jones Lang LaSalle Ukraine: «Предпочтения международных арендаторов



Бизнес-центр «Европа», введенный в эксплуатацию в 2012 году на Столичном шоссе, 103 в Киеве

ФОТО: «СР»

с устоявшимися корпоративными стандартами остаются неизменными касательно характеристик арендуемых площадей. Что касается локальных арендаторов, то сегодня прослеживается тенденция увеличения интереса к планировке open space. Местные компании следуют опыту иностранных коллег и стремятся наиболее эффективно использовать арендуемое пространство, и, следовательно, снижать затраты на аренду».

ВАКАНТНОСТЬ

По состоянию на конец III квартала 2012 года уровень вакантности в сегменте офисной недвижимости в Киеве составил более 16,5%. При этом данный показатель немного снизился по сравнению со II кварталом нынешнего года, когда уровень вакантности составлял около 17%. По словам Андрея Жамкина, «этот процесс обусловлен существенным сокращением доли свободных площадей класса В, в то время как в классе А, напротив, наблюдался ее рост, связанный с выходом на рынок большого количества нового предложения».

Распределение спроса на офисные площади по основным бизнес-секторам, %



АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

По данным экспертов, в период с января по сентябрь 2012 года в существующих офисных помещениях Киева класса А, В и С арендные ставки оставались без изменений. Так, по данным компании DTZ в Украине, в конце июня 2012 года арендные ставки на наилучшие офисные помещения в Киеве находились на уровне \$37-43/м²/месяц, в то время как для помещений классов В и С – на уровне \$23-35 и \$8-25/м²/месяц соответственно. «В текущей ситуации мы видим инициативу удержания заявляемых коммерческих условий со стороны арендодателей», – комментирует Андрей Жамкин.

По мнению экспертов Colliers International (Украина), при условии выхода на рынок Киева всех запланированных объектов, а также при дальнейшем замедлении экономической активности на внешних рынках и, как следствие, на внутреннем рынке, арендные ставки на офисные площади Киева могут либо стабилизироваться, либо показать незначительное снижение. Вакантность может временно повыситься. При этом арендные ставки в новых договорах аренды для первых якорных арендаторов могут пока-

Источник: Colliers International (Украина)

Основные объекты офисной недвижимости, которые планируются ко вводу в эксплуатацию в Киеве в 2013 году				
Название	Месторасположение	Класс	Арендваемая площадь, м ²	Девелопер
БЦ «Сенатор»	Улицы Московская/ Резницкая, 2/32-34	A	42 000	«К.А.Н. Девелопмент»
БЦ IQ	Ул. С. Струтинского, 13-15	A	38 000	«К.А.Н. Девелопмент»
БЦ Silver Breeze	Днепровская набережная, 1	B	26 000	SvitLand Ukraine
БЦ SP Hall	Проспект Московский, 28-а	B	23 000	LINKORN
БЦ «Сигма»	Бульвар Ивана Лепсе, 6	B	19 500	Midland Development Ukraine
БЦ на пересечении улиц Васильковской и Академика Глушкова	Пересечение улиц Васильковской и Академика Глушкова	B	17 500	«Реле»

Источник: Colliers International (Украина)

заты несущественное снижение во всех трех классах офисных помещений.

В случае несвоевременного выхода на рынок всех запланированных объектов до конца года, а также стабильной экономической ситуации, арендные ставки могут остаться на прежнем уровне ввиду низкой вакантности.

По прогнозам DTZ в Украине, в среднесрочной перспективе динамика арендных ставок на офисные помещения в Киеве будет зависеть от общей макроэкономической ситуации в Украине и в мире, а также ценовой стратегии, применяемой владельцами в таких

крупных новых бизнес-центрах как Gulliver, «101 Tower» и «Торонто-Киев». «Если стоимость аренды в этих бизнес-центрах будет завышена, это может привести к стабилизации среднерыночных арендных ставок на офисные помещения в Киеве, — комментируют эксперты DTZ в Украине. — В то же время применение в этих объектах конкурентной ценовой стратегии, скорее всего, станет причиной дальнейшего снижения среднерыночных арендных ставок в сегменте офисной недвижимости в украинской столице. Учитывая ожидаемое усиление конкуренции в течение 2013 года на рынке офисной недвижимости в Киеве, арендодатели могут повысить привлекательность своих объектов для арендаторов путем сдачи помещений с более высоким уровнем отделки и/или предлагая другие альтернативные варианты снижения капитальных затрат будущих арендаторов».

ПРОГНОЗ

В 2013 году в Киеве планируется ввод в эксплуатацию достаточно большого объема новых офисных помещений, что, скорее всего, будет сочетаться с относительно неизменным спросом арендаторов и нестабильной экономической ситуацией в Украине и за рубежом. Однако, несмотря на убедительные заявления девелоперов касательно намерений своевременного ввода в эксплуатацию офисных центров в Киеве, вероятной остается тенденция прошлых лет, когда происходил перенос даты открытия некоторых офисных центров на более поздние сроки.

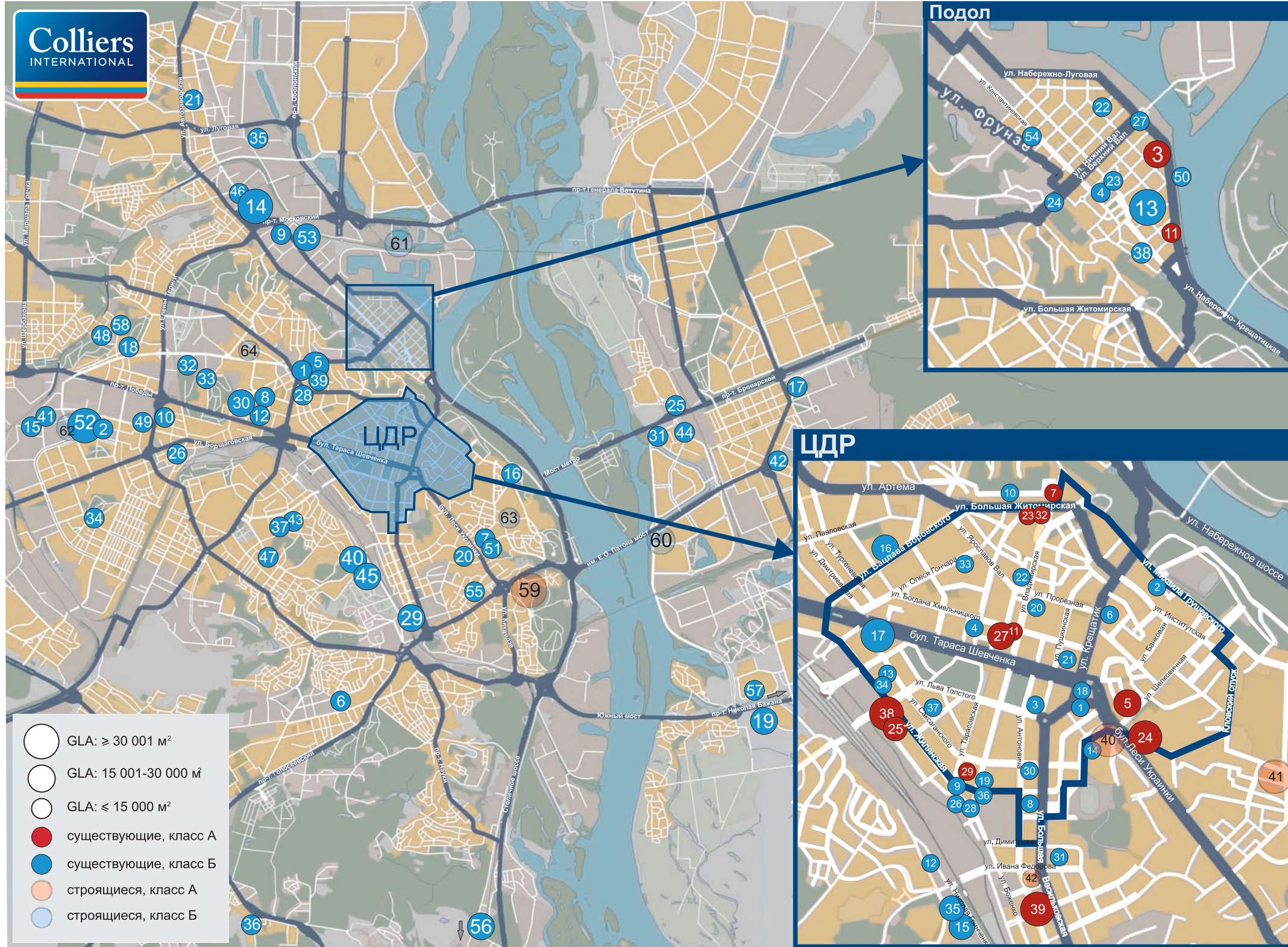
По словам Марты Костюк, заместителя директора, руководителя департамента аналитики и консалтинга компании DTZ в Украине, «рынок офисной недвижимости в украинской столице остается волатильным и структурно ненасыщенным с точки зрения его общего объема, разнообразия форматов и качества существующих помещений, особенно по сравнению с рынками офисной недвижимости в столицах других стран Центральной и Восточной Европы».



Многофункциональный комплекс Gulliver на Спортивной площади, 1 в Киеве

ФОТО: «СР»

ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. КИЕВА



ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ, ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ РАЙОН (ЦДР), КИЕВ

№	ОБЪЕКТ	ГОД ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ	GLA, М²
1	БЦ «ЮНС» (ул. Большая Васильковская, 9/2)	1992	10 000
2	БЦ «Европа» (переулок Музейный, 4)	1995	5200
3	БЦ «Киев-Донбасс» (ул. Пушкинская, 42/4)	1996	7000
4	ОЗ по ул. Ивана Франко, 29/31/34/36	1998	5200
5	БЦ Horizon Tower (ул. Шелковичная, 42/44)	1999	15 000
6	БЦ «Крещатик Плаза» (ул. Крещатик, 19-а)	1999	6600
7	БЦ «Миллениум» (ул. Владимирская, 12)	2000	6500
8	БЦ «Олимпийский» (ул. Большая Васильковская, 72)	2003	11 700
9	НТВС (1 очередь) (ул. Жиланская, 43)	2003	7100
10	БЦ «Панорама» (ул. Большая Житомирская, 20)	2004	7100
11	БЦ «Леонардо» (1 очередь) (ул. Богдана Хмельницкого, 17/52)	2005	14 000
12	БЦ FIM Center (ул. Линейная, 17)	2005	8000
13	БЦ Botanic Towers (ул. Саксаганского, 119/121)	2005	7000
14	БЦ на пл. Спортивной, 3	2005	6500
15	НРВС (ул. Николая Гринченко, 4)	2006	16 000
16	БЦ «Ренессанс» (ул. Воровского, 24)	2006	15 000
17	БЦ «Европа плаза» (1-2 очереди) (бульвар Тараса Шевченка/ул. Саксаганского)	2005-2006	36 000
18	ОЗ по ул. Большой Васильковской, 5	2006	8000
19	БЦ по ул. Владимирской, 101	2006	6500
20	БЦ Seven Hills (ул. Владимирская, 49-а)	2006	6000
21	ОЗ по бульвару Тараса Шевченка, 6/28	2006	5800
22	БЦ по ул. Владимирской, 38	2006	5400
23	ОЗ по переулку Рыльского, 6	2006	5400
24	БЦ «Парус» (ул. Мечникова, 2)	2007	47 000
25	БЦ «Евразия» (ул. Жиланская, 75)	2007	27 900
26	БЦ «Фаренгейт» (ул. Физкультуры, 30-в)	2007	10 600
27	БЦ «Леонардо» (2 очередь) (ул. Богдана Хмельницкого, 19/21)	2008	18 200
28	ОЗ по ул. Физкультуры, 28	2008	11 000
29	БЦ «Прайм» (ул. Жиланская, 48/50)	2008	9500
30	БЦ «Максим» (ул. Антоновича, 33-в)	2008	8700
31	БЦ «Реноме» (ул. Дмитрова, 5)	2008	8500
32	ОЗ по переулку Рыльского, 4	2008	6000
33	БЦ по ул. Олеса Гончара, 35	2008	5800
34	БЦ «Карат» (ул. Жиланская, 110)	2008	5200
35	БП «Прогассов» (ул. Николая Гринченко, 2/1)	2009	22 700
36	БЦ Capital Hall (ул. Жиланская, 31)	2009	7000
37	БЦ по ул. Саксаганского/Паньковской, 70/16-6	2011	9600
38	БЦ «101 Tower» (ул. Льва Толстого, 57)	2012	45 000
39	БЦ «Торонто» (ул. Большая Васильковская, 100)	2012	36 000
40	БЦ «Гулливвер» (пл. Спортивная, 1)	2013-2014	64 000
41	БЦ «Сенатор» (ул. Московская/Резницкая, 32-34/2)	2013-2014	47 600
42	БЦ по ул. Большой Васильковской, 98	2013-2014	8000

ОЗ – офисное здание

Источник: Colliers International

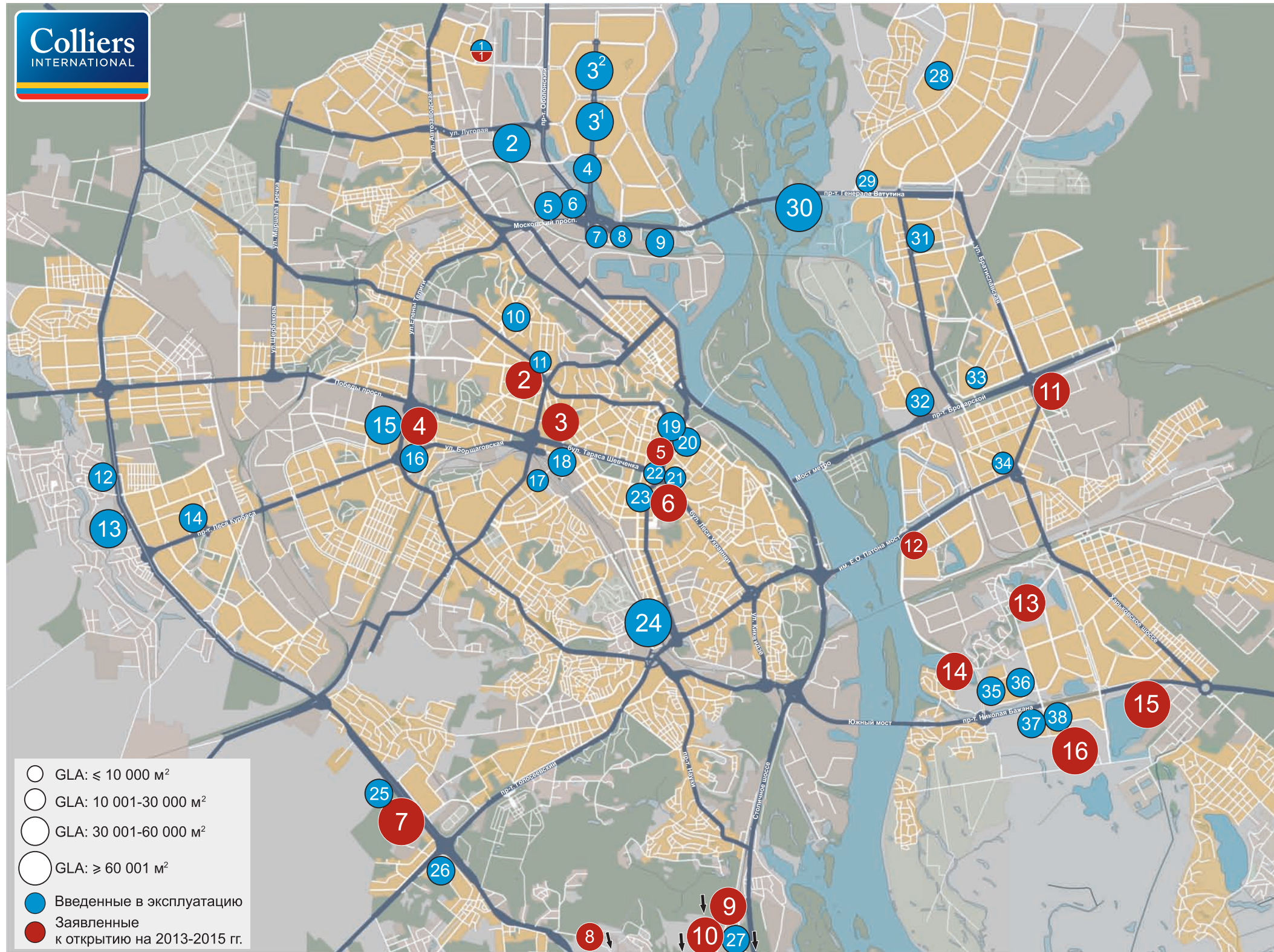
ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ И ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ ВНЕ ЦДР, КИЕВ

№	ОБЪЕКТ	ГОД ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ	GLA, М²
1	БЦ «Артем» (ул. Глубокицкая, 4)	1997	9900
2	БЦ Silver Center (бульвар Ивана Лепсе, 4)	1998	6000
3	БЦ «Подол Плаза» (ул. Григория Сковороды, 19)	2000	19 800
4	БЦ «Контрактный» (ул. Константиновская, 2-а)	2000	8000
5	БЦ «Форум Деловой Городок» (ул. Пимоненко, 13)	2002	23 000
6	БЦ «Стенд» (ул. Васильковская, 14)	2003	10 000
7	ОЗ по ул. Кутузова, 18/7	2003	7200
8	БЦ «Кубик» (1 очередь) (ул. Шолуденко, 3)	2003	7000

9	БЦ «Валми» (ул. Новоконстантиновская, 13/10)	2003	5300
10	БЦ «Ином» (ул. Смоленская, 31/33)	2004	12 700
11	ОЗ по ул. Игоревской, 13/5	2004	6700
12	БЦ «Кубик» (2 очередь) (ул. Шолуденко, 1)	2004	6400
13	БЦ «Ильинский» (ул. Ильинская, 8)	1 очередь: 2005 2 очередь: 2007 3 очередь: 2008	14 400 8300 14 400
14	БЦ «Форум Парк Плаза» (проспект Московский, 7-9)	2005	32 000
15	БЦ «Ирва» (1 очередь) (ул. Радищева, 10/14)	2005	11 000
16	БЦ на Днепровском спуске, 1	2005	8000
17	БЦ по проспекту Юрия Гагарина, 23	2005	7000
18	БЦ «Фермиш» (ул. Дегтяревская, 62)	2005	5700
19	БЦ «Три желания» (3-и очередь) (проспект Бажана, 14-а)	2006	18 000
20	ОЗ по бульвару Леси Украинки, 26	2006	13 000
21	БЦ по ул. Автозаводской, 54/19	2006	12 000
22	БЦ «Итера» (ул. Почайнинская, 42/44)	2006	10 000
23	БЦ по ул. Спасской, 5	2006	5700
24	БЦ по ул. Верхний Вал, 4	2007	13 800
25	БЦ «Комод» (ул. Лучанарского, 1)	2007	12 800
26	БЦ Grand Step (ул. Полеваея, 24-д)	2007	9500
27	БЦ по ул. Верхний Вал, 68	2007	7500
28	БЦ по ул. Дмитриевской, 92-94	2007	8000
29	БЦ «Палладиум плаза» (ул. Антоновича, 172)	2008	16 000
30	БЦ «Вектор» (ул. Старокиевская, 10-1)	2008	16 000
31	БЦ «Гранит» (ул. Раисы Окипной, 8-б)	2008	12 600
32	БЦ «Миком Палас» (ул. Дегтяревская, 27)	2008	10 000
33	ОЗ по ул. Зоологической, 5	2008	9200
34	БЦ по ул. Михаила Донца, 6	2008	7000
35	БЦ «Караван» (ул. Луговая, 12)	2008	7000
36	БЦ по ул. Заболотного, 150	2008	6400
37	БЦ «Изумрудный» (ул. Механизаторов, 2)	2008	6000
38	БЦ по ул. Сагайдачного, 25-б	2008	6000
39	БЦ «Столица» (ул. Артема, 50)	2008	5800
40	НРВС II (1 очередь) (ул. Амосова, 12)	2009	16 000
41	БЦ «Ирва» (2 очередь) (ул. Радищева, 10/14)	2009	11 300
42	БЦ «Прага» (ул. Владимира Сосюры, 6)	2009	8500
43	БЦ «Времена года» (ул. Кудряшова, 16)	2009	7100
44	БЦ «Левобережный» (ул. Марины Расковой, 2)	2009	6000
45	НРВС II (2 очередь) (ул. Амосова, 12)	2010	18 300
46	БЦ «Форум Кинетик» (ул. Ливарская (переулок Куреневский), 12)	2010	9900
47	БЦ Elevan (1 очередь) (ул. Соломенская, 11)	2010	9500
48	БЦ «Флора парк» (ул. Танковая, 8)	2010	8300
49	БЦ «Большевик» (ул. Вадима Гетьмана, 6)	2010	8000
50	БЦ «Днепр Плаза» (Днепропровский причал, 4)	2010	6900
51	БЦ «Царский» (ул. Старонавочицкая, 13)	2010	14 000
52	БЦ Premium Center (1 очередь) (бульвар Ивана Лепсе, 6)	2011	38 000
53	БЦ Rialto (ул. Новоконстантиновская, 18)	2011	15 500
54	БЦ «Щекавицкий» (ул. Фрунзе, 23-25)	2011	10 300
55	БЦ по бульвару Дружбы Народов, 19	2011	8000
56	БЦ «Европа» (Столичное шоссе, 101/103)	2012	20 000
57	БЦ «Кристалл» (Харьковское шоссе, 175-177)	2012	10 000
58	ОЗ по ул. Тимофея Шамрыло, 7-а	2012	6500
59	БЦ Ю (ул. Струтинского, 13/15)	2013-2014	38 000
60	БЦ Silver Breeze (Днепропровская набережная, 1)	2013-2014	26 000
61	БЦ SP Hall (проспект Московский, 28-а)	2013-2014	23 000
62	БЦ «Сигма» (бульвар Ивана Лепсе, 6)	2013-2014	19 500
63	БЦ MERX-2 (2 очередь) (ул. Лейкивская, 15)	2013-2014	12 000
64	ОЗ по ул. Довнар-Запольского, 9-л	2013-2014	10 000

ОЗ – офисное здание
Источник: Colliers International

ОСНОВНЫЕ ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. КИЕВА



ОСНОВНЫЕ СУЩЕСТВУЮЩИЕ ТЦ/ТРЦ

№	НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГБА, М²	ГЛА, М²	ГОД ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
1	«Полярный» (1 очередь)	ул. Майорова, 2	–	4000	2012
2	«Караван»	ул. Луговая, 12	57 600	45 300	2004, 2006, 2008
3	Dream Town (3 ¹ – 1 очередь, 3 ² – 2 очередь)	проспект Оболонский, 1-6	167 000	90 000	2009, 2011
4	«Метрополис»	ул. Малиновского, 12	30 000	15 000	2004
5	«Альта Центр»	проспект Московский, 11-а	22 000	17 000	2004
6	«Городок»	проспект Московский, 23	12 000	10 000	2003
7	«Макрос»	проспект Московский, 16-б	12 000	8500	2004
8	«Плазма»	проспект Московский, 12	30 000	8800	2006
9	«Блокбастер»	проспект Московский, 34-а	33 000	26 800	2008
10	«Променада Центр»	ул. Овручская, 18	20 000	15 000	2004
11	«Квадрат» на Лукьяновке	ул. Мельникова, 1	9000	6200	2002
12	4Room	ул. Большая Окружная, 6	40 000	21 000	2009
13	«Променада Парк»	ул. Большая Окружная, 4	60 000	43 000	2009
14	«Квадрат» на Борщаговке	ул. Гната Юры, 29	15 000	11 800	2003
15	«Большевики»	ул. Вадима Гетьмана, 6	90 000	40 000	2006
16	«Аркадия» на Борщаговской	ул. Борщаговская, 154-а	27 000	15 800	2007
17	«Европорт»	ул. Лукашевича, 15-а	13 000	6000	2003
18	«Украина»	проспект Победы, 3	38 000	24 000	2003
19	«Глобус» (1 очередь)	Майдан Независимости	16 500	9000	2001
20	«Глобус» (2-3 очереди)	Майдан Независимости	16 000	9600	2002
21	«Мандарин Плаза»	ул. Бассейная, 4	18 100	7500	2003
22	«Арена Сити»	ул. Большая Васильковская, 1-3/2-а	14 000	8000	2005
23	«Метроград»	ул. Большая Васильковская	18 000	10 000	2001
24	Оскар Плаза	ул. Антоновича (Горького), 176	154 000	72 200	2012
25	«Аракс»	ул. Большая Окружная, 110	30 000	27 000	2009
26	«Магелан»	проспект Академика Глушкова, 13-б	28 000	22 400	2004
27	«Домосфера»	Столичное шоссе, 101	30 500	22 300	2009
28	«РайОН»	ул. Лаврухина, 4	66 000	24 000	2012
29	«Глобал UA»	ул. Оноре де Бальзака, 2-а	9000	7500	2006
30	SKY MALL	проспект Генерала Вагютина, 2	97 000	68 000	2007
31	«Квадрат» на Перова	бульвар Перова, 36	40 700	19 100	2008
32	«Комод»	ул. Луначарского, 4	14 000	10 000	2007
33	«Детский Мир»	ул. Андрея Мальшко, 3	20 000	11 700	1980
34	«Дарница»	проспект Мира, 1	12 000	6000	2008
35	«Аркадия» на Днепропетровской набережной	Днепропетровская набережная, 33	33 000	18 400	2008
36	inSilver	ул. Срибноилюнская, 3	12 800	10 000	2011
37	«Аладдин»	ул. Михаила Гришко, 3-а	16 000	10 200	2004
38	«Пирамида»	ул. Александра Мишуги, 4-а	16 000	12 000	2004
ИТОГО				793 100	

ОСНОВНЫЕ ТЦ/ТРЦ, ЗАЯВЛЕННЫЕ КО ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2013-2015 ГОДАХ

№	НАЗВАНИЕ	АДРЕС	ГБА, М²	ГЛА, М²	ГОД ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
1	«Полярный» (2 очередь)	ул. Майорова, 2	12 400	4600	2013
2	ТРЦ по ул. Дегтяревской	ул. Дегтяревская/ул. Коперника	64 000	45 000	2015
3	ТРЦ по ул. Златоустовской	проспект Победы/ул. Златоустовская, 11	161 000*	58 000	2014-2015
4	«Мармелада»	ул. Борщаговская, 154	58 000	40 000	2013
5	Центральный универсальный (ЦУМ)	ул. Богдана Хмельницкого, 2	38 780	22 500	2015
6	«Гулливер»	пл. Спортивная, 1	63 000	47 000	2013
7	Respublika	ул. Кольцевая дорога, 1	290 000	140 000	2014
8	Deltaplan Outlet Center	Новообуховское шоссе	22 300	15 000	2013
9	Art Mall	Столичное шоссе/ул. Академика Заболотного	49 791	35 500	2013
10	«Атмосфера»	Столичное шоссе, 103	38 000	30 000	2013
11	«Проспект»	ул. Красногвардейская/ул. Красногвардейская	42 000	40 500	2014
12	Silver Breeze	Днепропетровская набережная/ул. П.Тычины/ул. Д.Серафимовича	22 000	16 000	2013
13	ТРЦ по ул. Здоббуновской (1 очередь)	ул. Здоббуновская	69 000	55 000	2014-2015
14	River Mall	Днепропетровская набережная, 10-14	165 000	55 000	2014
15	МФК «Вырлица»	проспект Бажана	150 000	67 000	2014-2015
16	Kyiv Mall	ул. Петра Григоренко	104 000	72 000	2014
ИТОГО				743,100	

*Общая площадь проекта
Источник: Colliers International



ТРЦ Ocean Plaza, открывшийся в Киеве в ноябре 2012 года

ФОТО: «СР»

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КИЕВА – ДИНАМИЧЕСКИЙ СЕКТОР

В 2012 году, как и в 2011-м, торговый сегмент Киева оставался наиболее динамичным среди сегментов коммерческой недвижимости.

СОБЫТИЯ

Одним из наиболее масштабных событий на рынке торговой недвижимости Киева в 2012 году стала продажа первой очереди торгово-развлекательного центра Ocean Plaza по ул. Антоновича, 176. В роли покупателя выступила российская компания «ТПС Недвижимость». Сумма сделки не разглашается, однако эксперты оценивают ее в более чем \$300 миллионов. Общая площадь ТРЦ Ocean Plaza, открытие которого состоялось в ноябре 2012 года, составляет около 160 000 м².

В апреле минувшего года дочерняя компания «XXI Век» – «Мрия Инвест» – подписала инвестиционный договор с дочерней компанией международного оператора Auchan SA – «Ашан». Инвестиционный договор касается строительства гипермаркета «Ашан» в структуре многофункционального комплекса «Вырлица» на проспекте Бажана. Общая площадь застройки, включая

гипермаркет «Ашан» и другие объекты, составляет около 91 920 м². Согласно договору, компания «Ашан» обязана инвестировать \$30 миллионов в реализацию проекта гипермаркета. При этом заказчик строительства обязуется завершить строительство гипермаркета не позднее чем через 30 месяцев после первой предоплаты от ритейл-оператора в объеме \$4,5 миллиона.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Наиболее продуктивным для рынка торговой недвижимости Киева стала вторая половина года. В отличие от первой половины 2012 года, когда на рынок не было выведено ни одного крупного объекта, во втором полугодии в Киеве состоялось открытие таких крупных объектов как торгово-развлекательные центры «РайОН», «Мега-Сити» и Ocean Plaza. Торжественное открытие торгово-развлекательного центра «РайОН» по ул. Лаврухина, 4 в Киеве состоялось в

Новое предложение профессиональных торговых площадей в Киеве в 2012 году			
Название	Расположение	Девелопер	GLA, м ²
ТРЦ Ocean Plaza	Ул. Антоновича, 176	«К.А.Н. Девелопмент» и UDP	72 000
ТРЦ «РайОН»	Ул. Лаврухина, 4	Argicano Group	23 000
ТРЦ в структуре МФК «Мега-Сити»	Харьковское шоссе, 19	«УКОГРУП»	39 000

Источник: «Commercial Property»

августе. Девелопером проекта выступает компания Articano Group. Управление центром осуществляет Articano Property Management (подразделение Articano Group). Общая площадь ТРЦ «РайОН» составляет более 60 000 м², арендуемая – 23 000 м². Вместительность паркинга ТРЦ «РайОН» составляет 860 машиномест. Якорными арендаторами ТРЦ «РайОН» стали продуктовый гипермаркет «Сильпо», который занял 7000 м², супермаркет электроники и бытовой техники Comfy (2200 м²), а также супермаркет спортивных товаров «Спортмастер» (1200 м²).

В сентябре состоялось открытие торгово-развлекательного центра «Мега-Сити», который реализуется в рамках одноименного МФК на Харьковском шоссе, 19. Общая площадь комплекса составит 220 000 м², при этом общая арендуемая площадь торговой составляющей объекта – около 39 000 м². Якорным арендатором ТРЦ выступает продуктовый супермаркет «Велика Кишеня» (более 3000 м²). Девелопером проекта является управляющая компания «УКОГРУП».

19 ноября в Киеве открылся торгово-развлекательный центр Ocean Plaza по ул. Антоновича, 176. Данный объект является крупнейшим в Киеве центрально-городским торгово-развлекательным центром. Его общая площадь составляет 160 000 м², арендуемая – около 72 000 м². На 5 уровнях комплекса (4 наземных и 1 подземный уровень) размещается более 300 магазинов, около 30% из них – новые для Украины или Киева бренды. В их числе – Marina Rinaldi, Reiss, Michael Kors, Evita Peroni, bebe, Cinque, Black Star by Timati, Max Mara Weekend, Denis, Why Denis, Stefanel, Blanco, Karma of Sharma, Chouppete, Caterina Leman, Nut King, др.

Одним из якорных арендаторов ТРЦ выступает гипермаркет немецкой сети Real (общая площадь – около 10 000 м², торговая – около 8000 м²). Развлекательная составляющая ТРЦ включает первый в Украине детский развлекательный центр Harrylon и 8-зальный кинотеатр Cinema City.

В декабре 2012 года состоялось открытие супермаркета «Амстор» в структуре торгового центра «Полярный» по ул. Майорова, 2. На 2013 год запланировано открытие всего торгового центра, который входит в портфель компании «Интергал-Буд». Общая площадь объекта составит 12 400 м², из которых 8630 м² – GLA. Торговый центр «Полярный» входит в состав многофункционального комплекса, который также включает жилой комплекс «Яскравий» (на стадии строительства) и гипермаркет строительных материалов Leroy Merlin (функционирует). В торговом центре будет представлен продуктовый супермаркет «Амстор» (более 4000 м²), торговая галерея (магазины известных марок среднего ценового сегмента), кафе и рестораны. ТЦ будет оснащен паркингом на 430 машиномест. Консультант проекта по вопросам сдачи площадей в аренду – компания SQM Experts.

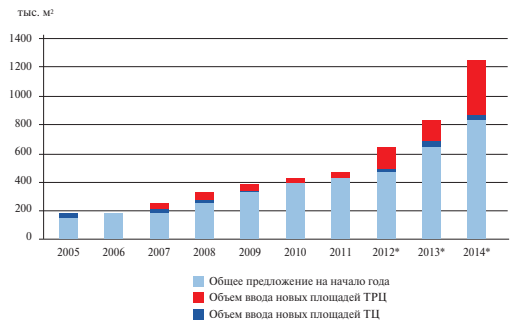
НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

В начале 2013 года ожидается открытие ряда масштабных торгово-развлекательных центров. Так, планируется открытие торгово-развлекательного центра «Мармелад» по ул. Боршаговской, 154. Общая площадь шестиуровневого ТРЦ составит 58 000 м², арендуемая – 40 000 м². Торговая галерея займет первые три уровня, развлекательная часть расположится на 4 и 5 уровнях. Площадь развлекательной составляющей достигнет 8000 м². ТРЦ будет оборудован паркингом на 1200 машиномест. Якорным арендатором объекта выступает супермаркет сети «Амстор», который по условиям договора аренды расположится на нулевом уровне и займет площадь 4000 м². Девелопером проекта является ЧП «ВКФ «Мава» (Киев). Агентами по сдаче площадей в аренду выступают компании UTG и Colliers International (Украина).

В III квартале 2012 года был сдан в эксплуатацию многофункциональный комплекс Gulliver на Спортивной площади, 1. Однако, открытие объекта для посетителей состоится не ранее лета 2013 года. Общая площадь МФК Gulliver составляет 157 000 м². В его структуру входят бизнес-центр общей площадью 80 000 м² и торгово-развлекательный центр общей площадью 62 240 м². Следует отметить, что в течение длительного времени велись судебные тяжбы по корпоративным вопросам между собственниками объекта. По словам **Дмитрия Ланового, директора МФК Gulliver**, на данный момент корпоративные права компании «Три О» консолидированы в руках одного собственника.

На I квартал 2013 года запланировано открытие торгово-офисного центра Silver Breeze. Девелопером проекта является компания SvitLand Ukraine (Киев), украинская дочерняя компания израильского холдинга Fishman Holding. Эксклюзивным агентом по сдаче торго-

Предложение торговых площадей в Киеве в 2005-2014* годах



*Прогноз

Источник: Jones Lang LaSalle

вых площадей ТОО Silver Breeze в аренду является компания Jones Lang LaSalle. Комплекс Silver Breeze расположен в Днепропетровском районе Киева, непосредственно на берегу Днепра. Объект общей площадью порядка 75 700 м² состоит из трехэтажного торгового центра арендуемой площадью 15 000 м², двух офисных зданий класса В+ (5 и 7 этажей) площадью 23 600 м², а также двухуровневого подземного паркинга. В торговой части комплекса будут представлены продуктовый супермаркет, магазины одежды, парфюмерии и косметики, бытовых товаров, супермаркет товаров для детей, а также аптека, химчистка, кафе, рестораны, зона фуд-корта и др.

На первое полугодие 2013 года запланировано открытие торгово-развлекательного центра River Mall по ул. Днепропетровская Набережная, 10-14. Арендуемая площадь объекта составляет 55 000 м². В центре будет представлено более 150 магазинов. В числе якорных арендаторов ТРЦ – крытый аквапарк, продуктовый супермаркет, развлекательная зона, в том числе кинотеатр с залом IMAX. Объект будет располагать паркингом на 2000 машиномест.

На III квартал 2013 года запланировано открытие торгово-развлекательного центра «Атмосфера» на Столичном шоссе, 103, девелопером которого выступает компания DeVision (Киев). ТРЦ входит в состав многофункционального комплекса «Домосфера», расположенного на пересечении Столичного шоссе, ул. Академика Заболотного и Днепропетровского шоссе в Киеве. Общая площадь «Атмосфера» составит 38 000 м², GLA – 30 000 м².

Также анонсируется реализация новых масштабных объектов. Так, весной 2012 года компания «К.А.Н. Девелопмент» объявила о начале работ на участке, где будет

осуществляться строительство беспрецедентного по масштабам объекта – торгово-развлекательного комплекса Respublika (Кольцевая дорога, 1) общей площадью 284 270 м². Respublika войдет в состав одноименного многофункционального комплекса общей площадью 1,625 миллиона м². В состав МФК, помимо торгово-развлекательного комплекса, также войдут жилой массив, гостиница, автовокзал, поликлиника, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, многоэтажные наземные паркинги, парк. Инвестиции в строительство ТРК составят ориентировочно \$350 миллионов. Инвестором проекта выступает компания «Мегаполисжилстрой» (Киев), застройщиком – «К.А.Н. Строй». Архитектурную концепцию проекта разработала компания «Архиматика» (Киев), концепцию интерьеров ТРК – международное архитектурное бюро Charman Taylor. Открытие объекта запланировано на I квартал 2014 года. В ТРК будут расположены более 400 магазинов, парк развлечений площадью более 22 000 м², мультиплекс, боулинг, ледовый каток, роллердром, фитнес-клуб, рестораны и кафе с террасами, др.

В 2012 году компания «ЭСТА Холдинг» принялась за реконструкцию столичного «ЦУМа». В ходе реконструкции девелопер намерен увеличить площадь здания практически в два раза: так, на данный момент общая площадь «ЦУМа» составляет 21 500 м², после реконструкции она составит 45 000 м². Наряду с этим «ЭСТА Холдинг» пообещал не вносить существенных изменений во внешний облик «ЦУМа». Инвестиции в реализацию проекта оцениваются в \$100 миллионов. Открытие обновленного «ЦУМа» запланировано на 2015 год.

Основные ТЦ/ТРЦ в Киеве, заявленные к открытию в 2013-2015 годах				
Название	Расположение	Девелопер	GLA, м ²	Дата открытия
ТРЦ «Мармелад»	Ул. Боршаговская, 154	«ВКФ «Мава»	40 000	2013 год
ТЦ «Полярный»	Ул. Майорова, 2	«Интергал-Буд»	8630	2013 год
ТРЦ в структуре МФК Gulliver	Площадь Спортивная, 1	«Три О»	29 000	I квартал 2013 года
ТОО Silver Breeze	Пересечение Днепропетровской набережной и улиц Д. Серафимовича и П. Тычины	SvitLand Ukraine	15 000	I квартал 2013 года
ТРЦ «Атмосфера»	Столичное шоссе, 103	DeVision	30 000	III квартал 2013 года
ТРЦ KyivMall	Пр. Петра Григоренко	«Дилайс»	104 400 (ГВА)	2014-2015 годы
ТРЦ River Mall	Ул. Днепропетровская Набережная, 10-14	«Альтис-Холдинг»	55 000	2013 год
ТЦ Kiev 95 Outlet Centre (фаза 1)	Одесская трасса	EVO Land Development	15 000	2013 год
ТРК Respublika	Кольцевая дорога, 1	«К.А.Н. Девелопмент»	284 270 (ГВА)	I квартал 2014 года
«ЦУМ»	Ул. Богдана Хмельницкого, 2	«ЭСТА Холдинг»	45 000 (ГВА)	2015 год

Источник: «Commercial Property»



Торгово-развлекательный центр «РАЙОН» по ул. Лаврухина, 4 в Киеве, торжественное открытие которого состоялось в августе 2012 года

ФОТО: СРР

ВАКАНТНОСТЬ

По данным компании Colliers International (Украина), ввиду отсутствия нового предложения на рынке Киева, а также стабильного спроса на торговые помещения вакантность в существующих ТЦ/ТРЦ столицы в 2012 году составляла 1,7%. В свою очередь, компания Jones Lang LaSalle оценивает уровень вакантности в столичных ТЦ/ТРЦ на уровне 2,5%.

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

Арендные ставки в первых трех кварталах 2012 года оставались стабильными. Так, по данным Jones Lang LaSalle, максимальные ставки аренды составляли около \$98/м²/месяц (\$1176/м²/год).

По данным компании Colliers International (Украина), по состоянию на 1 июля 2012 года наиболее высокие арендные ставки на секции площадью 100-200 м² в наиболее успешных ТЦ/ТРЦ Киева составили \$130/м²/месяц, на главных торговых улицах Киева на секции площадью 100-200 м² арендные ставки достигли \$300/м²/месяц.

ПРОГНОЗЫ

Большинство экспертов, реально оценивая рыночную ситуацию, говорит о том, что на рынке Киева существует высокая вероятность повторения сценария прошлых лет, когда открытие анонсированных объектов переносилось на более поздние сроки.

В перспективе 2013-2016 годов, по оценкам Colliers International (Украина), в Киеве заявлено к открытию 25 проектов арендуемой площадью свыше 1 миллиона м².

В свою очередь, компания UTG, давая оценку перспективам наполнения рынка Киева новыми торговыми площадями в период с 2013 по 2015 годы, называет цифру около 600 тысяч м² торговых площадей. По мнению экспертов компании, этот объем мог бы насытить рынок, но, учитывая отсутствие доступного заемного финансирования, перспектива реализации возможна только для объектов, собственники которых располагают достаточным объемом собственных средств, а это единичные проекты. «Таким образом, порог насыщения будет отложен на неопределенный срок, и в среднесрочной перспективе торговые площади в столице будут оставаться высоко востребованными, — говорит **Виктор Оборский, руководитель департамента стратегического консалтинга компании UTG.** — Тем не менее, у нас есть основания полагать, что не все торговые объекты смогут довольно быстро заполнить собственные площади. Ввод в эксплуатацию беспрецедентного по объему предложения в довольно сжатые сроки ослабит позиции некоторых объектов. Так, конкурентоспособными и успешными смогут быть объекты, соответствующие ряду конструктивных, архитектурных, маркетинговых и коммерческих аспектов».

Эксперты сходны во мнении, что арендные ставки в ожидании выхода значительного объема торговых площадей не покажут рост. Однако также не прогнозируется их снижение, так как строящиеся ТРЦ установили ставки не ниже средних по рынку. Снижение арендных ставок возможно в случае ухудшения экономической конъюнктуры, а также выхода всех запланированных к вводу в эксплуатацию объектов.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КИЕВА 2012: ПРОРЫВ В НЕИЗВЕСТНОСТЬ?

Несомненно, девелоперы и гостиничные операторы хотели сполна воспользоваться шансом, который, как ожидалось, должен был предоставить Чемпионат Европы по футболу 2012 года: игроков столичного рынка очень прельстила перспектива открыться на пике спроса на гостиничные номера и к тому же воспользоваться налоговыми льготами.

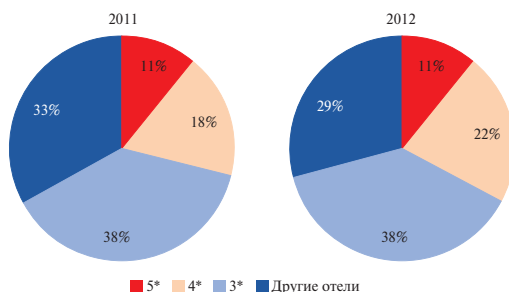
Начало подготовки страны к проведению Чемпионата Европы по футболу 2012 года определило курс развития рынка гостиничной недвижимости Украины в целом и Киева в частности в краткосрочной перспективе. Так, в 2011 – первой половине 2012 года гостиничный сегмент стал одним из фаворитов по интенсивности открытия новых объектов в сравнении с



Центральный вход в 5-звездочную гостиницу Fairmont Grand Hotel Kyiv по ул. Набережно-Крещатицкой, 1-а в Киеве, торжественное открытие которой состоялось в марте 2012 года

ФОТО: «СР»

Структура предложения отдельных номеров в Киеве в 2011 и 2012 годах



Источник: Colliers International (Украина)

другими сегментами коммерческой недвижимости. Кульминацией столь стремительного развития стал второй квартал 2012 года. Именно в этот период на рынок Киева было выведено рекордное, по сравнению с аналогичными периодами предыдущих лет, количество объектов гостеприимства.

В третьем квартале 2012 года «гостиничная лихорадка» стихла. Ввиду того, что основной объем гостиничных площадей, запланированных к открытию перед Чемпионатом, был введен в эксплуатацию, а часть перенесена на более поздние сроки, в третьем квартале открылось всего две гостиницы.

По данным компании Colliers International (Украина), по итогам 2012 года в Киеве было открыто 18 отелей категории 2-5 звезд с общим номерным фондом в 2202 номера.

НОВЫЕ ОТКРЫТИЯ

В 2012 году в Киеве состоялось открытие нескольких гостиниц как под управлением международных операторов, так и локальных компаний.

В этот период на рынок гостиничной недвижимости Киева было выведено три международных бренда – Fairmont, Holiday Inn и Ramada Encore. В краткосрочной перспективе ожидается выход еще нескольких меж-

дународных брендов (Park Inn, Renaissance, Sheraton, Hilton и Sofitel). Отметим, что часть из них была заявлена к открытию к началу Чемпионата, однако проекты так и не были реализованы в заявленные сроки.

Наиболее активными среди украинских управляющих компаний выступали «Премьер Интернешнл» и Reikartz Hotel Management, развивающих гостиничные сети путем строительства новых объектов, а также принятия в управление и ребрендинга уже функционирующих. К примеру, в начале апреля 2012 года управляющая компания Reikartz Hotel Management сообщила о подписании договора на управление 4-звездочным апарт-отелем «Атташе», который расположен в составе комплекса Diplomat Hall по ул. Жилианской, 59. Отель присоединился к сети Reikartz Hotels & Resorts и переименован в «Reikartz Атташе Киев» (номерной фонд – 20 единиц).

27 марта состоялось торжественное открытие 5-звездочной гостиницы Fairmont Grand Hotel Kyiv по ул. Набережно-Крещатицкой, 1-а. Номерной фонд гостиницы составляет 258 номеров. Инфраструктура гостиницы включает бальный зал, рестораны и бары, бизнес-зону, рекреационную зону со SPA-салонам, комнатами отдыха, салоном красоты, фитнес-зал, др. В атриуме отеля, который, по данным девелопера – компании «Ярослав Вал», является одним из крупнейших по площади атриумов в странах СНГ, расположена лаунж-зона и кондитерская. Помимо этого, отель предлагает ряд эксклюзивных сервисов, среди которых – клуб Fairmont Gold, занимающий отдельный 11-й этаж здания гостиницы. Его особенностью является персонализированное обслуживание: наличие частного ресепшена, отдельной лаунж-зоны Fairmont Gold Lounge, др.

Гостиницы, открытие которых состоялось в 2012 году в Киеве					
Название	Расположение	Категория	Номерной фонд	Гостиничный оператор	Девелопер
Fairmont Grand Hotel Kyiv	Ул. Набережно-Крещатицкая, 1-а	5 звезд	258	Fairmont Hotels & Resorts	«Ярослав Вал»
«11 Mirrors»	Ул. Б. Хмельницкого, 34-а	–	49	DEOL Partners	DEOL Partners
Alfavito	Ул. Предславинская, 35-д	4 звезды	250	НД	НД
Holiday Inn Kiev	Ул. Красноармейская, 100	4 звезды	208	InterContinental Hotels Group	«Торонто-Киев»
Radisson Blu Hotel, Kyiv Podil	Ул. Братская, 17-19	4 звезды	164	The Rezidor Hotel Group	Hotel Development
CITYHOTEL	Ул. Б. Хмельницкого, 56-а	4 звезды	87	Гостиничный департамент ООО БК «Биком»	ООО БК «Биком»
«Парк Отель Голосеево»	Проспект Голосеевский, 87	4 звезды	53	Частное управление	НД
«Старо»	Ул. Константиновская, 34-б	4 звезды	35	Частное управление	НД
Ramada Encore Kiev	Столичное шоссе, 103	3 звезды	322	Wyndham Hotel Group	DeVision
Royal Congress Hotel	Ул. Молодогвардейская, 32	3 звезды	206	Royal Hospitality Group	НД
Конгресс-отель «Пуша»	Ул. Н. Юнкерова, 20 (Пуша Водица)	3 звезды	169	Банк «НРБ»	НД
Royal Olympic Hotel	Ул. Госпитальная, 12	3 звезды	65	Royal Hospitality Group	НД
«Софиевский Посад»	Ул. Киевская, 81/2 (Софиевская Боршаговка)	3 звезды	59	Частное управление	НД
«Компас Амарант»	Ул. Константиновская, 71-д	3 звезды	46	«Премьер Интернешнл»	НД
Royal Grand Hotel	Ул. Б. Хмельницкого, 31/27	3 звезды	44	Royal Hospitality Group	НД
Ambassador Plaza	Ул. Маршала Гречко, 5/1	3 звезды	44	Частное управление	НД
«Бонтиак»	Ул. Ирининская, 5/24, корпус «Б»	3 звезды	35	Частное управление	НД
«Raziotel Киев»	Харьковское шоссе, 177/1	2 звезды	108	Reikartz Hotel Management	НД

Источник: Knight Frank Kyiv Research, Colliers International (Украина)



«11 Mirrors» позиционируется как первый в Украине дизайн-отель. Его открытие состоялось в 2012 году по ул. Богдана Хмельницкого, 34-а в Киеве

ФОТО: «11 MIRRORS»

Самым продуктивным в 2012 году для рынка гостиничной недвижимости Киева оказался июнь месяц, когда – в преддверии Евро-2012 – было открыто несколько гостиниц.

Так, 5 июня в Киеве состоялось торжественное открытие 3-звездочной гостиницы Ramada Encore Kiev. Отель расположен на Столичном шоссе, 103 и входит в состав многофункционального комплекса «Домосфера». Проект был реализован украинской девелоперской компанией DeVision, управление гостиницей осуществляет международный гостиничный оператор Wyndham Hotel Group. Отель Ramada Encore Kiev рассчитан на 264 номера и 58 апартаментов. На 13 этажах размещаются административная зона, конференц-зона, два ресторана и два бара. В инфраструктуру гостиницы также входят двухуровневый паркинг на 515 машиномест, два фитнес-центра.

Открытие первой на территории Украины гостиницы сети Holiday Inn – Holiday Inn Kiev (ул. Красноармейская, 100) – состоялось 18 июня. Четырехзвездочная гостиница на 208 номеров входит в состав многофункционального комплекса «Торонто-Киев». Девелопером проекта гостиницы и всего МФК является компания «Торонто-Киев», управление гостиницей осуществляет международный оператор Inter-Continental Hotels Group.

Также в июне состоялось открытие еще одной 4-звездочной гостиницы – CITYHOTEL по ул. Богдана Хмельницкого, 56-а. Собственником и девелопером объекта является ООО БК «Биком», оператором – гостиничный департамент ООО БК «Биком». Номерной фонд отеля составляет 87 номеров; инфраструктура CITYHOTEL включает лобби-бар, фитнес-зал, конференц-зал, комнату для проведения переговоров, а также ресторан Matisse.

29 июня компания Reikartz Hotel Management открыла первый отель сети Raziotel – «Raziotel Киев», который расположен по адресу Харьковское шоссе, 177/1. Номерной фонд 2-звездочной гостиницы составляет 108 номеров.

В первом полугодии 2012 года также открылись гостиницы «Парк Отель Голосеево» по проспекту Голосеевскому, 87 (53 номеров) и отель «Старо» по ул. Константиновской, 34-6 (35 номеров). 26 июля состоялось открытие дизайнотеля «11 Mirrors» по ул. Богдана Хмельницкого, 34-а (49 номеров).

В октябре 2012 года в сеть бюджетных гостиниц «Компас Отели» под управлением гостиничного оператора «Премьер Интернешнл» вошел новый отель в Киеве – «Компас Амарант». Отель «Компас Амарант», построенный в 2012 году, расположен по ул. Константиновской, 71-д. Номерной фонд гостиницы

составляет 46 номеров. В гостинице также находятся три конференц-зала, ресторан, бар.

15 ноября в Киеве открылся 4-звездочный отель Radisson Blu Hotel, Kyiv Podil по ул. Братской, 17-19. Управление гостиницей осуществляет международный гостиничный оператор The Rezidor Hotel Group. Девелопер проекта – российская компания «Отель Девелопмент». Номерной фонд отеля составляет 164 номера. Инфраструктура Radisson Blu Hotel, Kyiv Podil включает шесть конференц-залов, лобби-бар, кофейню «Cafe 17», ресторан «Старокиевский», тренажерный зал, подземный паркинг на 24 машиноместа.

ЕВРООЖИДАНИЯ

Воодушевленные перспективным спросом на гостиничные номера во время Евро-2012, операторы возлагали большие надежды на этот период, не боясь отпугнуть постояльцев завышенными ценами. В период проведения Чемпионата количество человек, пересекавших украинскую границу, значительно возросло и составило, по разным данным, от 1,8 до 2,5 миллиона человек. Однако, несмотря на увеличение потока туристов, гостиничные операторы в большинстве своем остались недовольны финансовыми показателями – их ожидания относительно увеличения загрузки гостиниц в связи с проведением Евро-2012 не оправдались.

Загрузка гостиниц в период Евро-2012 была скачкообразной и в матчевые дни достигала 90%, в то время как в другие дни Чемпионата – 65-75% в зависимости от категории гостиницы. Довольными таким процентом заполняемости остались только новые гостиницы: для новых игроков рынка загрузка на уровне даже 60% является очень хорошим результатом.

После окончания Евро-2012 поток туристов в страну уменьшился, что в свою очередь повлияло на загрузку гостиниц.

По данным компании Colliers International (Украина), по итогу 2012 года показатель заполняемости для действующих отелей верхнего ценового сегмента (4-5 звезд, функционирующих более года) понизился на 4-5% и составил около 56-60%. Уровень заполняемости для отелей категории 3 звезды (отели, расположенные в центральной части города, введенные в эксплуатацию более года назад) достиг показателей 64-69%.

В целом на уровень загрузки столичных гостиниц в 2012 году оказывало влияние несколько факторов. Во-первых, увеличение предложения. Так, по данным компании Colliers International (Украина), на 27% выросло предложение номеров отелей категории 5 звезд; более чем на 50% вырос номерной фонд отелей категории 4 звезды. Второй фактор – снижение бизнес-активности. Большинство киевских объектов работают как бизнес-отели. В период Евро-2012

гостиницы были заполнены фанатами, но снижение деловой активности привело к тому, что бизнес-клиенты, формирующие основной спрос, сократили количество поездок в столицу.

ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА

С проведением Евро-2012 собственники гостиниц связывали большие надежды, ожидая высокие доходы. Однако, по данным экспертов, несмотря на то, что доходность в расчете на номер в июне 2012 года была выше в сравнении с июнем 2011 года, она все же оказалась ниже ожидаемой собственниками и операторами гостиниц.

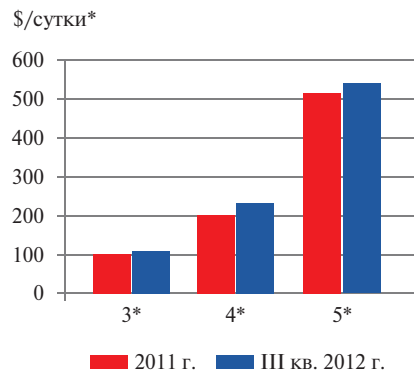
По данным Knight Frank, по итогам трех кварталов 2012 года стоимость проживания в гостиницах всех категорий выросла. Изменение цены в сторону увеличения на стандартный номер в гостиницах категории 5 звезд составило 4,1%, в гостиницах 4 звезды – 18,2%, в гостиницах уровня 3 звезды – 20,8%.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

В начале сентября 2012 года Министерство экономического развития Украины сообщило, что правительство Украины приняло решение о внесении изменений в порядок, принятые постановлениями Кабинета Министров Украины от 15 марта 2006 года и от 29 июля 2009 года касательно сертификации услуг по временному размещению (проживанию). Соответствующий проект постановления, разработанный Минэкономразвития, был принят на заседании КМУ.

Целью проекта является обеспечение согласованности в законодательстве касательно туристического

Средние цены на гостиничные номера категории «стандарт» в Киеве



*Цены на гостиничные номера указаны на конец 2011 года и начало октября 2012 года для двухместного размещения, включая завтрак

Источник: Knight Frank Kyiv Research

сектора, поскольку определение категорий отелей происходит добровольно, а сертификация услуг по временному размещению (проживанию) на сегодняшний день еще обязательна.

В сообщении Минэкономразвития указывалось, что ряд стран, среди которых Польша, Литва, Латвия и др., перед вступлением в ЕС привели свои нормативные документы в сфере отельного хозяйства к единым европейским стандартам, которые не предусматривают обязательной сертификации. В конце 2009 года Европейская гостинично-ресторанная конфедерация утвердила единые стандарты классификации отелей HOTREC, согласно условиям которых осуществляется категоризация отелей.

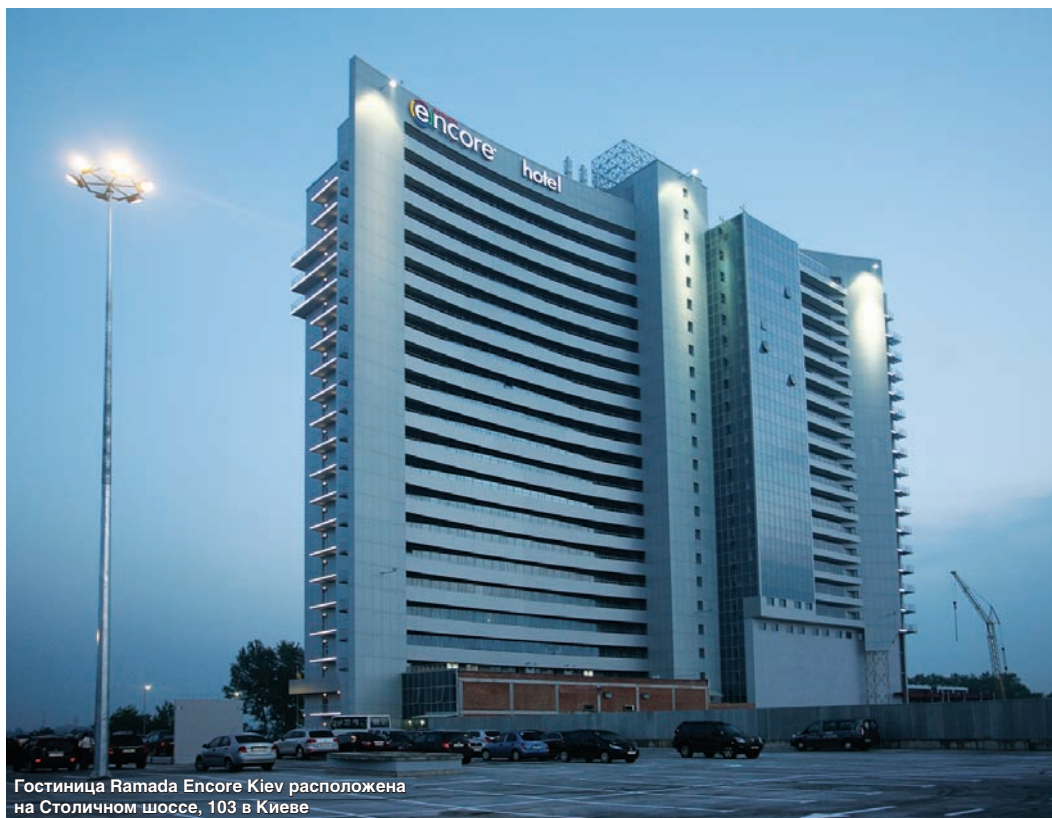
Россия также отказалась от обязательной сертификации услуг по временному размещению (проживанию) в 2003 году, а в 2012 году был введен новый Порядок классификации объектов туристической индустрии, включая отели и другие средства размещения, горнолыжные трассы, пляжи, др.

По данным Министерства экономического развития Украины, реализация данного документа обеспечит уменьшение материальных издержек субъектов хозяйствования в туристической сфере во время осуществления своей деятельности — предоставления услуг временного размещения (проживания).

ПРОГНОЗЫ

В краткосрочной перспективе на рынке недвижимости Киева должно появиться несколько объектов под управлением международных операторов категории 3-5 звезд. По мнению экспертов, это может привести к еще большему усилению конкуренции между существующими гостиницами высокого класса в связи со значительным объемом нового предложения, появившегося на рынке за последний год. Также возможно снижение показателей доходности гостиниц высокого класса на фоне увеличения предложения, и как результат — смещение интереса девелоперов, инвесторов и операторов к сегменту бюджетных гостиниц.

Так, на середину 2013 года международный гостиничный оператор Marriott International, Inc. анонсировал открытие первой гостиницы под своим управлением — Renaissance Kiev Hotel по ул. Прорезной, 24/39 в Киеве. Договор на управление объектом был подписан с «Гранд Плаза», дочерним предприятием группы компаний ISTIL Group (Киев). Renaissance Kiev Hotel откроется после реновации и расширения существующего исторического здания гостиницы «Лейпциг». Номерной фонд гостиницы составит 173 номера, инфраструк-



Гостиница Ramada Encore Kiev расположена на Столичном шоссе, 103 в Киеве

ФОТО: «СР»

Основные проекты гостиниц категории 3-5 звезд, заявленные к открытию в Киеве в 2013-2015 годах					
Название	Расположение	Категория	Номерной фонд	Гостиничный оператор	Девелопер
Sofitel	Ул. Лютеранская, 14-в	5 звезд	278 номеров и 16 апартаментов	Accor Group	«Проминвест-групп»
Hilton Kiev	Бульвар Тараса Шевченко, 28-30	5 звезд	270	Hilton Worldwide	St. Sophia Homes
Renaissance Kiev Hotel	Ул. Прорезная, 24/39	4 звезды	173	Marriott International	ISTIL Real Estate
Sheraton Kiev Olympiysky	Троицкая площадь	4 звезды	172	Sheraton Hotels & Resorts	«Строительная инвестиционная компания ТМ»
Park Inn by Radisson Troiytska	Ул. Красноармейская (Большая Васильковская), 55-а	3 звезды	199	The Rezidor Hotel Group	Stokman

Источник: «Commercial Property»

тура будет включать ресторан и лобби-бар, бизнес-, фитнес- и SPA-центры.

В 2013 году планируется открытие гостиницы Sheraton Kiev Olympiysky, которая станет вторым объектом под управлением оператора Starwood Hotels & Resorts Worldwide в Украине. Гостиница, которая станет частью НСК «Олимпийский», расположена на Троицкой площади. Ее номерной фонд составит 172 номера и 18 апартаментов. В инфраструктуру отеля войдут круглосуточный ресторан, лобби-бар и коктейль-бар, который будет расположен на крыше здания. Также в гостинице откроется SPA-комплекс, салон красоты, бассейн, тренажерный зал, фитнес- и бизнес-центры, три зала для заседаний, др. Девелопером проекта гостиницы выступает «Строительная инвестиционная компания ТМ».

На 2013 год перенесено открытие первого в Украине отеля под управлением международного гостиничного оператора Hilton Worldwide – Hilton Kiev. Ранее планировалось, что открытие гостиницы состоится к моменту начала Чемпионата Европы 2012 года по футболу. Пятизвездочная гостиница Hilton войдет в состав комплекса H-Tower, строительство которого ведется по бульвару Тараса Шевченко, 28-30 в Киеве. Номерной фонд гостиницы составит 270 номеров. В инфраструктуру отеля войдут ресторан, бар, бизнес-центр, комнаты для переговоров, др.

На 2013 год заявлено открытие гостиницы Park Inn by Radisson Troiytska в результате реконструкции и ребрендинга столичной гостиницы «Спорт» (ул. Большая Васильковская, 55). Работы по реконструкции гостиницы выполняет девелоперская компания Stokman (Киев), заказчиком выступает компания «Юджин», которая весной 2012 года стала победителем конкурса по продаже целостного имущественного комплекса ГП «Гостиница «Спорт». Реконструкция объекта осуществляется в два этапа: первый этап, предполагающий обновление суще-



ФОТО: СРБ

Ресторан Matisse, расположенный на 15-м этаже 4-звездочной гостиницы CITYHOTEL по ул. Богдана Хмельницкого, 56-а в Киеве

ствующих фасадов здания, завершился до начала Чемпионата; второй этап, предусматривающий реконструкцию и переоснащение номерного фонда гостиницы, административных и технических помещений, обустройство конференц-зала и ресторанной зоны, завершится в 2013 году.

В 2013 году компания «Киевгорстрой-1 им. М.П. Загороднего» планирует начать строительство гостиницы под брендом Park Inn в жилом микрорайоне «Воздвиженка». Планируемый объем инвестиций в проект оценивается ориентировочно в \$40 миллионов, предполагаемый срок строительства – два года.

На данный момент ведется строительство пятизвездочной гостиницы Sofitel (ул. Лютеранская, 14-в), открытие которой должно состояться в 2015 году. В состав объекта войдут 278 номеров и 16 апартаментов, которые разместятся на двух уровнях здания с отдельной входной группой. Инфраструктура объекта будет включать два ресторана, бары, банкетные залы, семь конференц-залов, SPA- и фитнес-центры, др. Девелопер проекта – компания «Проминвестгрупп».

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: НА СТАРЫХ ЗАПАСАХ

В 2012 году темпы развития рынка складской недвижимости киевского региона оставались крайне невысокими. Более того, если посмотреть на ретроспективу нескольких последних лет, то главенствующей тенденцией этого периода стало ежегодное снижение объема нового предложения. Эксперты прогнозируют, что ситуация не изменится и в 2013 году, ведь на сегодняшний день в киевском регионе практически нет крупных строящихся объектов складской недвижимости.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По данным компании Colliers International (Украина), в 2012 году совокупный объем нового предложения на рынке складской недвижимости киевского региона составил около 86 000 м². При этом порядка 74 000 м² или 86% от общего нового предложения составили складские объекты класса А.

«Причина пассивности девелопмента в сфере складской недвижимости киевского региона кроется, прежде всего, в кризисе 2009-2010 годов, — рассказывает Александр Холодков, руководитель коммерческого отдела ООО «Международная логистическая компания», группа компаний Amtel Properties. — Сегодня мы наблюдаем последствия влияния негативных факторов этого периода: увеличение вакантности, снижение арендных ставок, — все это не способствует привлечению инвестиций в сегмент. Наша компания также, начав в 2010 году строительство сразу двух фаз логистического комплекса Amtel площадью 45 000 м² и 65 000 м², приостановила строительство второй фазы. Рынку не были нужны такие объемы. Тем более приоритетность Правого берега Днепра для большинства арендаторов потеряла свою значимость перед демпингом левобережных логистиче-

ских комплексов. Тем не менее, именно благодаря экономической ситуации 2010 года мы смогли максимально снизить стоимость строительства. В этом заключается плюс. И сегодня мы являемся единственным логистическим комплексом на Правом берегу Днепра, где еще есть возможность аренды складских площадей объемом от 3000 м²».

На конец 2012 года совокупный объем современных складских площадей в Киевской области, по данным компании DTZ в Украине, составил около 1 418 000 м². Данный показатель включает приблизительно 166 000 м² современных специализированных холодильных и морозильных, а также химических и фармацевтических складских помещений.

ИГРОКИ

На сегодняшний день наиболее активными на рынке складской недвижимости киевского региона являются локальные девелоперы. По данным компании Colliers International (Украина), в их числе стоит назвать BF Group, Alfa Development Group (ADG), Merx. Также деятельность на украинском рынке осуществляет российский девелопер Amtel Properties.

Основные объекты складской недвижимости, введенные в эксплуатацию в Киевской области в 2012 году

Название	Месторасположение	Класс	Девелопер	GLA, м ²
Логистический комплекс «Счастливое»	М-03 (Харьковское направление)	A	ADG	30 600
Индустриальный парк «Красилровка»	М-01 (Московское направление)	A	«В-Лог»	15 900
Логистический комплекс Transwest	М-06 (Житомирское направление)	A	Transwest	9500
Логистический комплекс в селе Петровское	М-05/М-06 (Житомирское/Одесское направление)	A	Локальный девелопер	9400
Логистический комплекс «Петровцы»	Вышгородское направление	A	Локальный девелопер	8250
Логистический комплекс «Терминал Ворзель»	М-07 (Варшавское направление)	B	«Техноярмарок»	12 000

Источник: Colliers International (Украина)

Примечание: По данным компании DTZ в Украине, в 2012 году в Киевской области также был введен в эксплуатацию логистический комплекс «Интерфарм» класса А/В. Месторасположение: М-07, Е373. GLA: 8000 м². Девелопер: компания «Интерфарм».

Так, в 2013 году компания Amtel Properties намерена продолжить строительство второй фазы логистического комплекса Amtel (расположен в 5 километрах от Окружной дороги на первой линии трассы «Киев-Боярка») общей площадью 110 000 м². Логистический комплекс разместится на участке площадью 17,5 гектара. В 2011 году компания ввела в эксплуатацию первую фазу комплекса общей площадью 42 000 м².

На данный момент компания BF Group ведет реализацию проекта холодильных складских помещений под собственные нужды (в формате овощехранилища). Проект реализуется в несколько очередей, его общий объем составит около 110 тысяч тонн. На данный момент введена в эксплуатацию первая очередь объекта емкостью 40 тысяч тонн.

По данным компании DTZ в Украине, доля национального застройщика в общей структуре нового предложения на рынке складской недвижимости киевского региона составляет порядка 80%. При этом источником инвестиций для реализации новых проектов выступают преимущественно собственные средства застройщиков.

СПРОС

Преимущественное большинство объектов, выведенных на рынок киевского региона в 2012 году, было построено компаниями для собственного пользования.

«Тот факт, что количество объектов, строящихся для собственных нужд, на сегодняшний день больше, чем спекулятивных, обусловлен последствиями сложной экономической ситуации последних лет, — объясняет ситуацию Александр Холодков. — Пассивность настроений и сложившийся «мрачный фон» индустриального сегмента никто не спешит развеивать. Арендаторам «мрачность» ситуации на руку: поддерживая пассивность настроений, арендатор становится ценнее для арендодателя. Тем самым арендаторы получают максимально выгодные условия аренды для своей компании. А девелоперы не ощущают «живой» необходимости в новых, качественных площадках».

По данным компании Colliers International (Украина), в 2012 году спрос на складские помещения превышал новое предложение более чем в два раза и составил около 200 тысяч м², сохранив тенденцию высокого спроса, наблюдавшегося в 2011 году. Столь высокий уровень спроса эксперты объясняют стремлением большинства игроков рынка оптимизировать свою бизнес-активность, в частности, улучшить качество занимаемых площадей и воспользоваться возможностями для их расширения.

Компания DTZ в Украине отмечает, что в 2012 году арендаторы продолжали следить за рыночными условиями и, в случае целесообразности, стремились минимизировать затраты, связанные с арендой помещений, путем проведения переговоров с владельцами или перемещения в более эффективные объекты с точки зрения качества и стоимости аренды. По итогам года был заключен сравнительно большой объем сделок аренды в сегменте, что, по мнению экспертов, обусловлено в том числе тем, что качественные складские помещения в Киевской области предлагались в аренду по низким ставкам. Основной спрос на складские площади исходил от торговых компаний и логистических операторов. Наиболее востребованными были средние по площади блоки объемом около 5500 м².

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

По данным компании Colliers International (Украина), на протяжении 2012 года арендные ставки на западном берегу Днепра находились в диапазоне \$5,5-7/м²/месяц (без учета НДС и эксплуатационных расходов, которые составляют около \$1-1,5/м²/месяц). На восточном берегу Днепра арендные ставки колебались в пределах \$4,5-6/м²/месяц (без учета НДС и эксплуатационных расходов).

Как отмечают эксперты DTZ в Украине, важным моментом остается тот факт, что для каждого арендатора арендная ставка рассчитывается индивидуально и часто зависит от условий аренды в целом. Что касается перспектив на 2013 год, то, по прогнозам DTZ в Украине, существует вероятность некоторого повышения арендных ставок в сегменте.

ВАКАНТНОСТЬ

На начало 2013 года уровень первичной вакантности, которая включает исключительно площади, предлагаемые напрямую владельцами объектов недвижимости, на рынке складской недвижимости в Киевской области, по оценкам компании DTZ в Украине, достиг 6,8%, снизившись на 7% по отношению к аналогичному периоду 2012 года. Такая динамика является преимущественно следствием небольшого объема вакантного нового предложения помещений в сегменте, выведенных на рынок в 2012 году.

Учитывая тот факт, что на сегодняшний день в киевском регионе практически отсутствуют крупные строящиеся объекты складской недвижимости, сдача в эксплуатацию которых планировалась бы на спекулятивной основе, игроки рынка прогнозируют дальнейшее снижение уровня вакантности в течение 2013 года.

Основные объекты складской недвижимости, запланированные к вводу в эксплуатацию в Киевской области в 2013 году

Название	Месторасположение	Класс	Девелопер	GLA, м ²
Терминал «Буча»	М-07, Е373	А	«Техноярмарок»	31 600
Терминал «Киевщина»	Окружная дорога города Киева	А	Локальный девелопер	10 000

Источник: DTZ Research

РЕГИОНАЛЬНЫЕ РЫНКИ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ В 2012 ГОДУ

Благодаря подготовке Украины к Евро-2012 многие региональные центры Украины продемонстрировали в 2012 году активное развитие рынка недвижимости, особенно в гостиничном и инфраструктурном сегментах.

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Подготовка Украины к Чемпионату Европы 2012 года по футболу благотворно повлияла на строительный рынок тех городов, которые принимали матчи, — Киева, Харькова, Донецка и Львова. Благодаря этому масштабному спортивному мероприятию был реализован ряд крупных проектов в разных сферах коммерческой недвижимости, в том числе в инфраструктурной, которая особенно нуждается в инвестициях. Особенно заметным в этом плане был конец 2011 — начало 2012 года.

По итогам первого полугодия 2012 в экономику Украины зарубежными инвесторами было вложено \$3,23 миллиарда прямых инвестиций. Прирост иностранных инвестиций по сравнению с первым полугодием 2011 года наблюдался в 22 регионах.

В числе факторов, способствующих развитию сегмента торговой недвижимости, можно выделить рост оборота розничной торговли. По данным Госкомстата, объем розничной торговли Украины в 2012 году составил 804,3 миллиарда гривен, что на 15,9% больше по сравнению с показателем 2011 года.

Девелопмент в регионах Украины

Говоря о рентабельности девелоперского бизнеса в региональных центрах Украины, **Игорь Сбитнев, директор**

компании «Аксиома», отмечает, что доходность региональных проектов значительно уступает проектам в столице. Однако, по его мнению, если проект коммерческой недвижимости имеет существенные конкурентные преимущества на местном рынке, он может быть более привлекателен для девелопмента с привлечением внешнего финансирования, чем очередной столичный проект. «Финансирование на приемлемых условиях имеют возможность получить только конкурентоспособные проекты, с качественно выполненной проектной документацией и высокой степенью строительной готовности. Тем не менее, крупные инвесторы заинтересованы во вложении финансовых средств в конкурентоспособные проекты, поскольку на данный момент на рынке в принципе мало вариантов для инвестирования, демонстрирующих хорошее соотношение «риск-доходность», — отметил Игорь Сбитнев.

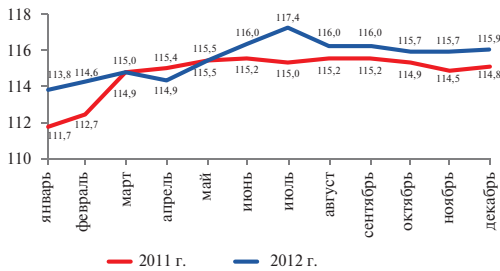
Максим Гаврюшин, коммерческий директор компании «Будхаус Групп», отмечает, что после кризиса средние показатели рентабельности, например, торговых объектов в регионах значительно снизились, соответственно, активность инвесторов также снизилась. «В зависимости от города окупаемость успешных проектов сейчас составляет 6-8 и более лет, — комментирует эксперт. — Если до кризиса практически не было убыточных торговых комплексов,



В конце 2011 — начале 2012 года в городах, принимающих матчи Евро-2012, был реализован ряд крупных инфраструктурных проектов (на фото — новый терминал в «Международном аэропорту «Львов»)

ФОТО: IS

Изменение объемов оборота розничной торговли, 2011-2012 годы, %



Источник: Госкомстат Украины

после кризиса их появилось немало. В первую очередь, пострадали непрофессиональные торговые центры и объекты с невыгодным месторасположением. В регионах сейчас можно найти много пустующих объектов. Некоторые торговые центры, несмотря на то, что заполнены арендаторами, не могут погашать кредиты, поскольку поступлений от арендных платежей недостаточно для этих целей. Также существует много недостроенных или объектов, открытых частично. В сложившейся ситуации успех объекту может быть гарантирован только в том случае, если девелопер найдет незаполненную нишу».

ИГРОКИ РЫНКА

По сравнению с 2011 годом, в текущем году структура игроков, ведущих деятельность на региональных рынках недвижимости Украины, не изменилась, — компании, проявлявшие активность годом ранее, продолжили реализацию намеченных проектов. Выхода новых компаний на региональные рынки коммерческой недвижимости не наблюдалось.

Сегодня наибольшую активность на региональных рынках коммерческой недвижимости сохраняют украинские компании. В их числе следует назвать «Будхаус Групп», «Край Проперти», DEPOT Development Group (все три — Киев), «Амстор» (Донецк), DCH, «АВЭК», «Аксиома» (все три — Харьков), «ЭСТА Холдинг» (Киев).

Среди зарубежных девелоперских компаний на украинском рынке недвижимости активными остаются Arricano Group (Кипр), Immoshan (Франция), а также Multi Development (Нидерланды). В целом, украинский рынок остается малопривлекательным для зарубежных девелоперов и инвесторов из-за целого комплекса причин: бюрократических проволочек в вопросах согласовательных процедур, непрозрачности земельного рынка, несовершенства законодательства в сфере защиты прав собственности и многого другого. Сейчас, как никогда ранее, инвесторы и девелоперы не готовы рисковать своими активами и финансовыми средствами. В свою оче-

редь, региональные рынки Украины не могут предложить соответствующей защиты инвестиций и исключить сильный фактор многочисленных рисков. В связи с этим, по мнению преимущественного большинства экспертов, в ближайшей перспективе не стоит ожидать появления в Украине новых зарубежных девелоперов и инвесторов. Основными игроками (за редким исключением) будут оставаться локальные компании.

Традиционно, наибольшую активность девелоперы проявляют на рынках городов-миллионников. Что касается сегментов коммерческой недвижимости, то наибольшей «популярностью» среди девелоперов в данное время пользуется торговый сектор, который опережает другие сегменты по показателям эффективности. «Торговая недвижимость является наиболее доходным сегментом недвижимости, привлекающим к себе активное внимание крупных финансово-промышленных групп, — отмечает Виктор Оборский, руководитель департамента стратегического консалтинга компании UTG. — Поэтому в течение последних года-двух значительный объем инвестиций был консолидирован в девелопменте торговой недвижимости». Умеренный интерес наблюдается к гостиничному и офисному секторам, складской сегмент по-прежнему остается наименее привлекательным для девелоперов.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тенденции

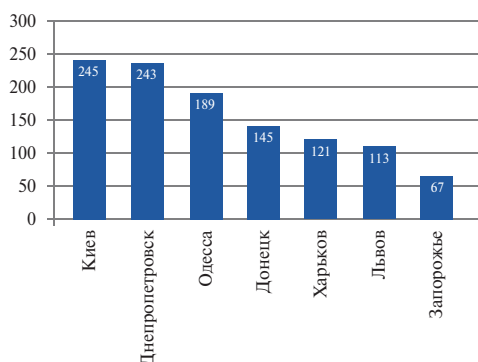
В 2012 году на региональных рынках торговой недвижимости Украины имел место ряд открытий новых объектов. Также отмечалась тенденция модернизации уже функционирующих объектов. «В течение последних двух лет некоторые торговые центры либо пережили реформирование, либо прошли этап реконцепции. Площади ТЦ освобождаются от неграмотного пула арендаторов, набор новых происходит с учетом продуманной концепции, соответствующей таким определяющим факторам как окружение, опорная зона, уровень потенциальных покупателей, совместимость операторов», — комментируют эксперты аналитической службы группы компаний «Проконсул».

По данным компании UTG, среди тенденций, имеющих место в сегменте торговой недвижимости региональных центров, можно также отметить:

- Строительство новых проектов выходит за рамки CBD — приоритетом являются участки с фасадом вдоль главных транспортных магистралей города, с плотной жилой застройкой и синергическими торговыми объектами (объекты в формате DIY, рынки, продуктовые гипермаркеты, др.) в ближайшем окружении.
- Ужесточение требований сетевых розничных операторов к качеству ТЦ/ТРЦ, его месторасположению, составу арендаторов, что вызвано ростом конкуренции и усилением борьбы за покупателей.

Насыщенность торговыми площадями некоторых городов Украины*

м²/1000 жителей



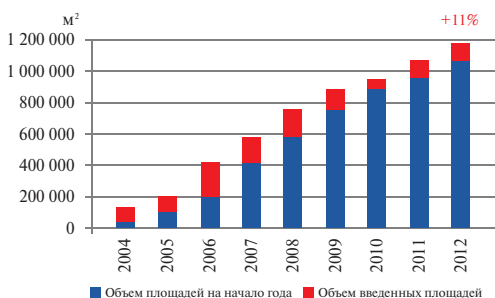
*Данные приведены по состоянию на III квартал 2012 года

Источник: Colliers International (Украина)

- Увеличение форматов новых проектов – строительство окружных и региональных ТРЦ с крупными якорными составляющими в виде продуктовых гипермаркетов, универмагов одежды/обуви, а также с мощной развлекательной зоной, включающей кинотеатры, катки, детские развлекательные центры, боулинг, др.

«Низкая вакантность в ТЦ и достаточно большое количество анонсируемых проектов отличает сегмент торговой недвижимости от офисов и складов, – комментирует ситуацию на региональных рынках Алексей Пашунов, заместитель руководителя отдела торговых площадей компании Jones Lang LaSalle Ukraine. – Укрупнение форматов объектов свидетельствует о новом этапе развития региональных рынков, где осуществляется постепенный переход от начальных форм торговли (стихийные рынки) к более профессиональным (торговые центры). Этот

Динамика предложения торговых площадей в городах-миллионниках Украины, 2004–2012 годы



Источник: Jones Lang LaSalle Ukraine

факт в значительной мере стимулирует процесс проникновения в региональные города международных ритейлеров, для которых региональные рынки представляют собой хорошие возможности для развития».

Арендные ставки и вакантность

По данным компании UTG, в 2012 году продолжилась тенденция применения такой схемы арендной платы как процент от оборота, которая становится все более распространенной на региональных рынках Украины. Развитие этой тенденции эксперты связывают с желанием арендаторов разделять свои риски с собственниками торговых центров. В зависимости от номенклатуры продукции/услуг оператора процент от товарооборота составляет от 2-5% для якорных арендаторов и до 17% для магазинов торговой галереи.

В компании Jones Lang LaSalle Ukraine сообщают, что ставки аренды торговых площадей в городах-миллионниках оставались стабильными на протяжении первой половины 2012 года и находятся в среднем на 30-35% ниже столичного уровня. Наиболее дорогими для ритейлеров, по данным Jones Lang LaSalle Ukraine, остаются Донецк (\$780/м²/год), Днепропетровск (720/м²/год) и Одесса (720/м²/год). Самые низкие ставки аренды были зафиксированы в торговых центрах Львова (480/м²/год).

В настоящий момент вакантность в качественных объектах торговой недвижимости крупных региональных городов Украины не превышает 3-5%. По итогам первого полугодия 2012 самый высокий уровень заполняемости был зафиксирован в Одессе и Львове – 95% и 96% соответственно. В то же время, по данным компании «Проконсул», вакантность в торговых центрах Харькова с непродуманной концепцией или неудачным месторасположением достигает 30%.

По прогнозам Colliers International (Украина), при условии сохранения стабильной экономической ситуации в Украине, арендные ставки, вероятнее всего, останутся на прежнем уровне. В случае ухудшения экономической конъюнктуры, а также выхода всех запланированных ко вводу в эксплуатацию ТЦ/ТРЦ, арендные ставки могут снизиться, а вакантность – вырасти.

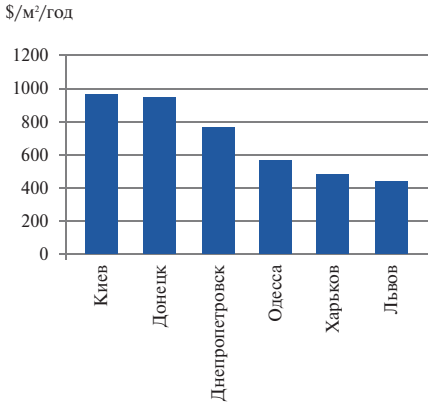
Объекты и проекты

По данным компании UTG, в 2012 году в регионах Украины открылись 12 новых торговых центров совокупной арендуемой площадью около 223 300 м². Традиционно, наибольший интерес со стороны инвесторов и девелоперов привлекают города-миллионники.

Перспективы и прогнозы

«Нельзя сказать, что в украинских регионах много качественных торговых площадей, но учитывая малую емкость региональных розничных рынков, развиваться в этих городах уже сложно, – отмечает Максим Гаврюшин.

Сравнение максимальных ставок аренды на торговые площади в Киеве и городах-миллионниках Украины*



* Данные приведены по состоянию на III квартал 2012 года

Источник: Jones Lang LaSalle Ukraine

— Появление новых торговых центров будет происходить уже за счет перераспределения долей на рынке, за счет уменьшения и так небольших оборотов уже существующих ТРЦ. Другими словами, выживать будет сильнейший — и это основная тенденция 2012 года и на ближайшую перспективу».

По прогнозам компании «Проконсул», по мере ввода в эксплуатацию новых объектов спрос на торговые площади в большей степени будет удовлетворен. «На начальном этапе данная тенденция существенно усилит конкуренцию между ТЦ в поиске и удержании арендаторов, — комментирует **Наталья Черная, аналитик ИКК «Проконсул»**. — Кроме того, подобные процессы могут позитивно сказаться именно на посетителях ТЦ — обострение конкуренции заставит собственников объектов повышать уровень и качество обслуживания, формировать более гибкую ценовую политику».

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тенденции

Ситуация в сегменте офисной недвижимости варьируется от региона к региону. Так, к примеру, рынки офисной недвижимости Харькова и Запорожья ощущают

Основные ТЦ/ТРЦ, введенные в эксплуатацию в региональных центрах Украины в 2012 году

Название объекта	Месторасположение	Девелопер	GLA, м²
Харьков			
ТЦ «Класс»	Ул. Клочковская, 104-а	НД	НД
Днепропетровск			
ТЦ CASCADE PLAZA	Бульвар Катеринославский, 1	Alef Estate	11 000
Херсон			
ТРК «Суворовский», I очередь	Ул. Суворова, 12	НД	32 000
ТРЦ FАВRІKА, I очередь	Ул. Залаэгерсег, 18	«Будхаус Групп»	27 600
ТРЦ FАВRІKА, II очередь	Ул. Залаэгерсег, 18	«Будхаус Групп»	17 500
ТЦ «Европорт»	Николаевское шоссе, 19	НД	7000
Одесса			
ТРЦ City Center, I очередь	Проспект Маршала Жукова, 2	«Сити-групп»	33 000
Симферополь			
ТРЦ Meganom, I очередь	Евпаторийское шоссе, 8	«Крымская девелоперская компания»	20 000
Винница			
ТРЦ «Анастасия»	Ул. Пирогова, 39	Концерн «Подолье»	НД
Ивано-Франковск			
ТРЦ «Велес», II очередь	Ул. Вовчинецкая, 225-а	«555 – ИФ»	16 000 (всего объекта)
Львов			
ТРЦ «ВАМ»	Ул. Б. Хмельницкого, 214	«Память»	9000
Ровно			
ТРЦ «Экватор», III очередь	Ул. Макарова, 23	VK Development	10 145

Источник: ГК «Проконсул», Colliers International (Украина), «Commercial Property», DTZ Research, Jones Lang LaSalle Ukraine, UTG

Проекты ТЦ/ТРЦ, запланированные к открытию в регионах Украины в 2013-2014 годах				
Название объекта	Месторасположение	Девелопер	GLA, м ²	Дата ввода в эксплуатацию
Харьков				
ТРЦ «Французский Бульвар», II очередь	Ул. Академика Павлова, 44-б	«Аксиома»	35 500 (всего объекта)	2013
ТРЦ SUN MALL	Проспект Гагарина, 181	Sun Group	19 000	2013
ТРЦ «Магелан», II очередь	Пересечение Окружной дороги и проспекта Людвиг Свободы	ГК «Край»	90 000 (ГВА всего объекта)	2013
ТЦ «Рост»	Ул. Полтавский Шлях	НД	29 000	2013
ТРЦ «Металлист Сити»	Ул. Плехановская/ ул. Державинская	DCH Real Estate	55 000	2014
ТРЦ «Никольский» в составе МФК	Ул. Пушкинская, 2	«Будхаус Групп»	42 000 (всего МФК)	2014
Донецк				
ТОЦ DEPOT Center	Проспект Ленинский	DEPOT Development Group	13 500	2013
ТЦ «Южные склоны»	Проспект Ленинский	DEPOT Development Group	12 000	2013
ТРЦ Rose Park, фаза II	114-й километр автомобильной дороги «Славянск-Донецк-Мариуполь» (Макеевка, Донецкая область)	«Иммошан Украина»	50 000 (всего объекта)	2013
Днепропетровск				
ТРК «Магелан»	Проспект Правды	ГК «Край»	50 000	2013
ТЦ «Амстор»	НД	«Амстор»	20 000	2013
Запорожье				
ТРЦ «Аврора»	Проспект Ленина, 83-85	«Аврора Девелопмент»	20 000	2013
ТЦ «Свобода»	Пересечение проспекта Ленина/ ул. Советской	«Арсенал»	1900	2013
Одесса				
ТРЦ «Котовский»	Проспект Добровольского	IDECO	20 440	2013
ТЦ «Муравей»	Ул. Генерала Бочарова, 50	«Ритейл-Сервис»	5500	2013
ТРЦ City Center, II очередь	Проспект Маршала Жукова, 2	«Сити-групп»	25 000	2013-2014
ТРЦ Odessa City	Ул. Генерала Петрова	«Амстор»	55 000	2014
ТРЦ Zebra	Проспект Добровольского, 113-115	«Будхаус Групп»	36 000	2014
Симферополь				
ТРЦ Meganom, II очередь	Евпаторийское шоссе, 8	«Крымская девелоперская компания»	35 000 (ГВА)	2013
ТРЦ «Южная Галерея», II очередь	Ул. Киевская, 189	Argicano Group	20 000	2013
Севастополь				
Общественный торговый центр	Ул. Острякова, 69	«Экватор»	25 000	2013
Львов				
ТРЦ Forum Lviv	Ул. Под Дубом	Multi Development Ukraine	36 000	2014
Черкассы				
ТРЦ Lubava	Бульвар Шевченко, 208	«Будхаус Групп»	26 000	2013

Источник: ГК «Проконсул», Colliers International (Украина), «Commercial Property», DTZ Research, Jones Lang LaSalle Ukraine, UTG

нехватку профессиональных площадей высокого класса. Елена Логвинова, аналитик ИКК «Проконсул», комментирует ситуацию на харьковском рынке: «По состоянию на сентябрь 2012 года объем совокупного предложения на рынке офисной недвижимости Харькова составил порядка 723 000 м². В структуре предложения объем качественных офисных площадей высокого класса составляет всего 24%. Можно говорить о тенденции увеличения спроса на профессиональные офисные помещения высокого класса». Вместе с тем, на рынке офисной недвижимости Харькова наблюдается профицит непрофессиональных офисных площадей.

«Большинству местных компаний (в Запорожье – ред.) необходимы офисные помещения, в которых сочетался бы комфорт на профессиональном уровне и приемлемая цена, – комментируют специалисты компании «Арсенал», – то есть, город нуждается в профессиональных бизнес-центрах класса В, однако такого предложения в городе на данный момент нет».

Вместе с тем, комментируя ситуацию на рынке офисной недвижимости Донецка, Максим Громадцов, исполнительный директор компании «ЭСТА Холдинг», отметил, что «спрос на качественные помещения в офисном сегменте в Донецке ограничен, поэтому девелопмент проектов в этом сегменте может быть интересен только в формате build-to-suit».



Офисно-торговый центр «Капиталист» в Харькове, открытие которого запланировано на 2013 год

«В отличие от торговой недвижимости, для успешного развития которой достаточно городов с населением 350 000 – 500 000 человек, офисная недвижимость

Основные проекты бизнес-центров, запланированные к реализации в региональных центрах Украины в 2013-2014 годах

Название объекта	Класс	Месторасположение	Девелопер	GLA, м ²	Ввод в эксплуатацию
Харьков					
Офисно-торговый центр «Капиталист»	В	Переулок Отакара Яроша	ИСК «Авантаж»	8330	2013
БЦ «Бриллиантовый город»	А	Проспект Ленина/ Ул. Отакара Яроша	ИСК «Авантаж»	10 090	2013-2014
БЦ «Ковчег»	В	Пересечение улиц Космической и Клочковской	«Макрокап Девелопмент Украина»	9500	2013-2014
Торгово-экспозиционный центр с офисами на проспекте Гагарина	В	Проспект Гагарина, 24-г	ЧФ «Свет»	5870	2013-2014
Донецк					
БЦ SkyCity	А	Ул. Артема/проспект Ватутина	«Камелот»	26 300	2013
БЦ «Конгресс Холд»	А	Ул. Артема, 87	«Град.Строй»	18 000	2013
Днепропетровск					
БЦ «Ступени», фаза II	В	Ул. Баррикадная, 15-а	«Эталон Сервис»	11 800	2013
Запорожье					
ТОЦ «ЕС Плаза»	НД	Ул. Немировича-Данченко, 64	НД	13 000	2013
Львов					
БЦ по ул. Наливайко	В	Ул. Наливайко, 4	«Интергал-Буд»	8000	2013

Источник: «Арсенал», ГК «Проконсул», «Commercial Property»

тяготеет к более крупным городам, в частности, городам-миллионникам, — комментирует **Андрей Жамкин, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений Jones Lang LaSalle Ukraine.** — Поэтому качественные бизнес-центры высокого класса встречаются в пяти крупных городах Украины. При этом, безусловно, наибольшая концентрация профессиональных офисных объектов наблюдается в столице Украины. На сегодняшний день совокупная площадь офисных объектов на региональных рынках страны практически в 15 раз меньше, чем в Киеве. Перспективное предложение бизнес-центров в регионах остается весьма ограниченным, при этом вакантность остается высокой — более 10%.

На 2012 год было заявлено открытие нескольких бизнес-центров в разных региональных центрах страны, однако большинство из них так и не было введено в эксплуатацию, в связи с продолжающейся тенденцией переноса сроков ввода в эксплуатацию на более поздний период. Единственным крупным введенным в эксплуатацию объектом офисной недвижимости в региональных центрах Украины в 2012 году стал многофункциональный комплекс «Пушкинский» по ул. Марьинской, 1 в Донецке. МФК «Пушкинский» — это 24-этажное здание

с отдельно стоящим 5-этажным стилобатом и остекленной галерей, соединяющей эти два здания, а также пятиуровневым подземным паркингом. Кроме офисных помещений и конференц-залов, в комплексе будут представлены кафе и магазины. Общая площадь здания составляет 48 800 м², из которых площадь высотной части — 26 100 м², 5-этажной — 6930 м². Эксплуатацию МФК будет осуществлять компания «ЭСТА Проперти Менеджмент», входящая в Группу «ЭСТА».

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тенденции

По завершении Евро-2012 активность в сфере девелопмента гостиничной недвижимости Украины пошла на спад. Многие девелоперы стремились завершить реализуемые проекты к моменту начала матчей Евро-2012. Такая спешка, по мнению экспертов компании Colliers International (Украина), оправдала себя не полностью. «По результатам первого полугодия 2012 можно констатировать, что прогнозы относительно увеличения загрузки гостиниц в связи с проведением Чемпионата Евро-2012 не оправдались, — комментируют в компании. — Среди причин, объясняющих эти тенденции,

Основные проекты гостиничной недвижимости, реализованные в региональных центрах Украины в 2012 году

Название	Категория	Месторасположение	Номерной фонд
Харьков			
«Reikartz Харьков»	3 звезды	Ул. Чубаря, 4	64
«Овис»	4 звезды	Проспект Гагарина, 201-6	55
Донецк			
Park Inn Donetsk	4 звезды	Бульвар Пушкина, 4	171
«Столичный»	НД	Проспект Богдана Хмельницкого, 102	36
«Европа»	4 звезды	Проспект Панфилова, 86-а	51
Запорожье			
«Театральная»	3 звезды	Ул. Чекистов, 23	109
Мариуполь			
«Reikartz Мариуполь»	3 звезды	Ул. Георгиевская, 79	69
Каменец-Подольский			
«Reikartz Каменец-Подольский»	4 звезды	Ул. Старобульварная, 2	38
Черкасская область			
«Вита Парк Аквадар»	НД	Поселок Маньковка	112
Ивано-Франковская область			
Radisson Blu Resort, Bukovel	4 звезды	Поляница (Буковель)	252
Львов			
Ramada Lviv	3 звезды	Ул. Яворивская, 2-а	103
Закарпатская область			
«Вита Парк Изки»	НД	Межгорский район	25 номеров, 8 коттеджей

Источник: «Commercial Property»

можно указать следующие: отмена 80% забронированных УЕФА номеров за месяц до начала Чемпионата Евро-2012, а также уменьшение потока со стороны основной категории постояльцев столичных отелей – бизнес-туристов в период проведения чемпионата Евро-2012. При этом во всех гостиницах наивысшая загрузка наблюдалась в матчевые дни и достигала 90%, что несущественно повлияло на среднегодовые показатели загрузки, увеличив их до 3%.

В дальнейшем, ввиду открытия большого количества гостиничных объектов, можно ожидать перераспределение спроса в данном сегменте. «Рост конкуренции негативно отразится на уровне загрузки и будет стимулировать к снижению стоимости проживания в наименее успешных гостиницах», – комментирует Максим Громадцов.

Прогнозы эксперта воплощаются в жизнь уже сегодня. Так, Максим Ванат, управляющий отеля «Интурист-Запорожье», отмечает, что благодаря Евро-2012 рынок в крупных региональных городах пополнился качественным предложением, что в свою очередь усилило конкуренцию, и отелям ничего не остается, как, учитывая изменения туристического рынка в новом бизнес-сезоне и общую деловую активность, пересмотреть и свою ценовую политику. По данным эксперта, впервые за несколько последних лет с началом нового бизнес-сезона гостиницы не подняли цены на проживание. Цены остались на прежнем уровне, а в некоторых случаях даже снизились.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Сегмент складской недвижимости по-прежнему не вызывает активного интереса со стороны девелоперов и инвесторов, соответственно, развитие данного сегмента идет наиболее медленными темпами по сравнению с другими секторами коммерческой недвижимости Украины. В сфере складской недвижимости отсутствует спекулятивное строительство. Практически все реализуемые объекты разработаны преимущественно под заказчика (built-to-suit).

Отсутствие нового предложения негативно сказывается на развитии качественных показателей рынка складской недвижимости. Основной массив складских площадей во всех городах Украины – непрофессиональные объекты советской постройки низкого класса. «Финансовый кризис привел к оттоку финансирования и замораживанию ряда проектов складских комплексов. Отодвигаются сроки реализации заявленных, но не начатых проектов, – комментирует Елена Логвинова. – Вместе с тем, кризисные явления предоставляют новые возможности для инвесторов, располагающих собственными средствами в плане увеличения своей доли на рынке путем приобретения проблемных активов у конкурентов».

По мнению экспертов компании «Проконсул», перспективное развитие сегмента складской недвижимости может представлять собой не только строительство складских комплексов под заказчика (built-to-suit), но также реализацию проектов складских комплексов со специфическими условиями хранения товаров (товары фармацевтической и химической промышленности, электроники и т.д.). «Интенсивное развитие сельскохозяйственного рынка страны при уже существующем на сегодняшний день дефиците овощехранилищ говорит о том, что на текущий момент строительство такого вида складов является перспективным направлением для потенциальных инвесторов», – отметила Елена Логвинова. Эксперт также отмечает, что «существенное влияние на развитие складской недвижимости как харьковского региона, так и Украины в целом может оказать вступивший в силу с сентября 2012 года Закон «Об индустриальных парках», который, как ожидается, повлечет за собой пересмотр ранее заявленных проектов и появление новых».

Одним из наиболее дорогостоящих рынков складской недвижимости является Днепропетровск. К концу 2011 года, как сообщают в компании DTZ, арендные ставки в данном регионе «догнали» уровень арендных ставок столичного региона. Так, арендные ставки здесь установлены на уровне \$5-6/м²/месяц (без учета НДС и эксплуатационных расходов).

Основные проекты гостиничной недвижимости, запланированные к реализации в регионах Украины в 2013-2014 годах

Название	Категория	Месторасположение	Номерной фонд	Дата ввода в эксплуатацию
«7 Дней» (реконструкция гостиницы «Днепр»)	2 звезды	Проспект Ленина, 202, Запорожье	147	2013
«Reikartz Чернигов»	4 звезды	Ул. Гетьмана Полуботка, 22, Чернигов	50	2013
«Raziotel Чернигов»	2 звезды	Ул. Гетьмана Полуботка, 22, Чернигов	80	2013
«Reikartz Черкассы»	4 звезды	Ул. Лазарева, 6, Черкассы	80	2014
«Raziotel Черкассы»	2 звезды	Ул. Лазарева, 6, Черкассы	80	2014
Гостиничный комплекс по ул. Наливайко	4 звезды	Ул. Наливайко, 4, Львов	НД	2014

Источник: «Авантаж», «Commercial Property»

MARRIOTT INTERNATIONAL: УКРАИНСКИЕ БУДНИ ЗАРУБЕЖНОГО ОПЕРАТОРА

На 2013 год запланировано открытие гостиницы Renaissance Kiev Hotel по ул. Прорезной, 24/39 в Киеве, управление которой будет осуществлять международный гостиничный оператор Marriott International. Эта гостиница станет первым объектом под управлением компании в Украине. О том, почему оператор до сих пор не был представлен на украинском рынке, о сотрудничестве с партнером в Украине – компанией ISTIL Group, а также стратегических интересах оператора рассказал Ивица Чачич, вице-президент по развитию в странах СНГ, Украине и Балканах, Marriott International.

Почему до настоящего момента международный гостиничный оператор Marriott International не был представлен в Украине?

Развитие проекта первой гостиницы в стране является очень важным шагом для гостиничного оператора. Существует множество составляющих, которые влияют на имидж гостиницы, а также закладывают фундамент общего восприятия гостиничного оператора общественностью. Месторасположение гостиницы, ее номерной фонд, внешний вид, дизайн интерьеров, визуальная доступность, – все эти составляющие чрезвычайно важны, также как важен опыт, а также профессионализм инвестора и девелопера. По некоторым причинам поиск такого проекта, который сочетал бы в себе все перечисленные составляющие, занял у нас несколько лет. Но мы очень рады после долгих поисков найти замечательный проект и открыть первый отель под нашим брендом.

Насколько известно, у Вас на стадии развития имеется один проект в Украине – гостиница Renaissance Kiev Hotel по улице Прорезной, 24/39 в Киеве. Поскольку этот проект первый для Вас в Украине, насколько сложным он является для Вас? В чем заключается специфика проекта?

Исключая тот факт, что на поиски подходящего проекта ушло некоторое время, процесс развития проекта не представляет для нас каких-то особенных сложностей. Так как здание является памятником архитектуры, работы по его реконструкции занимают больше времени, но результаты работы заметны уже сегодня, и здание выглядит прекрасно.

С какими сложными вопросами Вам пришлось столкнуться в Украине впервые в своей профессиональной практике?

Никаких экстраординарных вопросов в этом регионе нам не пришлось решать.



Открытие первого в Украине отеля под управлением Marriott International – Renaissance Kiev Hotel по ул. Прорезной, 24/39 в Киеве – запланировано на 2013 год (на фото: проект фасада гостиницы Renaissance Kiev Hotel)

ПРОЕКТ: MARRIOTT INTERNATIONAL



ФОТО: MARRIOTT INTERNATIONAL

Ивица Чачич, вице-президент по развитию в странах СНГ, Украине и Балканах, Marriott International

Как Вы оцениваете с профессиональной точки зрения уровень развитости рынка гостиничной недвижимости Киева и Украины в целом?

В последние два года рынок гостиничной недвижимости Киева активно развивается, более того, еще несколько проектов находится сейчас на финишной стадии или стадии открытия. По завершению стадии бума рынку понадобится некоторое время для стабилизации цен и уровня заполняемости гостиниц. В менее значимых городах девелопмент гостиничных проектов был менее активным, соответственно, в обозримом будущем, я думаю, мы увидим только единичные проекты.

Какие бренды, помимо Renaissance, Вы намерены развивать в Украине?

Мы видим перспективы для таких наших брендов как Marriott Hotels & Resorts, Autograph Collection, Courtyard by Marriott и AC by Marriott.

Renaissance Kiev Hotel

Месторасположение:

ул. Прорезная, 24/39, Киев, Украина

Девелопер: ISTIL Real Estate

(входит в структуру ISTIL Group)

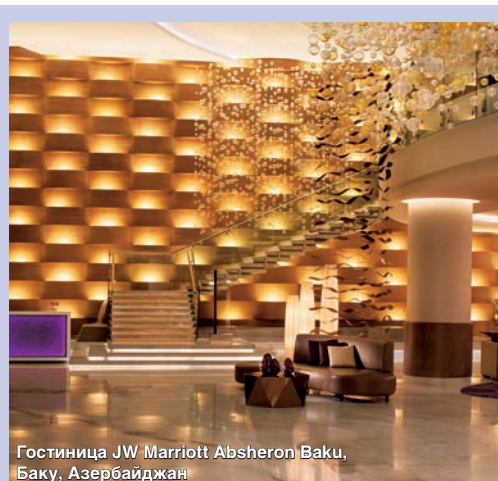
Гостиничный оператор: Marriott International

Объем работ: реновация и расширение существующего исторического здания гостиницы «Лейпциг»

Номерной фонд: 173 номера

Инфраструктура: ресторан и лобби-бар, бизнес-центр, фитнес-центр и SPA, др.

Открытие: 2013 год.



Гостиница JW Marriott Absheron Baku, Баку, Азербайджан

ФОТО: IS

Marriott International

Marriott International – международный гостиничный оператор, представленный в 74 странах мира. Под его управлением находится 3700 отелей под такими брендами как Marriott Hotels & Resorts, The Ritz-Carlton, JW Marriott, Bulgari, EDITION, Renaissance, Gaylord Hotels, Autograph Collection, AC Hotels by Marriott, Courtyard, Fairfield Inn & Suites, др.

Компания была основана в 1927 году в США и начала свою деятельность в качестве сети ресторанов The Hot Shoppe. В 1957 году она открыла свой первый отель – Twin Bridges Marriott Motor Hotel в округе Арлингтон (штат Вирджиния).

Назовите Ваших основных партнеров в Украине.

На данный момент у нас есть только один партнер в Украине – ISTIL Group – компания, с которой нам действительно приятно работать. У нее молодая, динамичная, профессиональная и ориентированная на достижение цели команда.

Какие основные задачи и цели по развитию на украинском рынке Вы ставите перед собой на ближайшую перспективу?

Открытие еще двух гостиниц в Киеве и выход в региональные центры Украины. Прежде всего, нас интересует Львов, Харьков, Днепропетровск и Одесса.

На какие мировые рынки сегодня Вы делаете ставку в своем развитии? Какое место в этом ряду занимает Украина?

Мы видим значительные перспективы для развития на рынках Восточной Европы, Азии и Южной Америки. Украина является важным для нас рынком, поскольку это крупнейшая страна в Восточной Европе, где мы представлены только одним проектом. Более того, здесь только начался процесс развития современного туризма.

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ УКРАИНЫ 2012 ГОДА

В статье, авторами которой выступают Александр Буртовой, партнер, и Наталия Гайдай, юрист юридической фирмы «Антика», пойдет речь об изменениях в законодательстве Украины в сфере строительства, земли, недвижимости, которые имели место в 2012 году.

Александр Буртовой, Наталия Гайдай



Александр Буртовой,
партнер юридической фирмы «Антика»

Несмотря на то, что 2012 год был ознаменован высокой активностью в сфере законодательной деятельности, закон о рынке земель так и не был принят. Его рассмотрение было отложено в связи с проведением выборов в Верховную Раду Украины.

20 декабря вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины» от 20 ноября 2012 года. В соответствии с положениями Закона, до 1 января 2016 года запрещается внесение права на земельную долю (пай) в уставные капиталы хозяйственных обществ до вступления в силу закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения. На аналогичный срок запрещается: купля-продажа земельных участков сельскохозяйственного назначения государственной и коммунальной собственности, кроме изъятия (выкупа) их для общественных нужд; купля-продажа или иным способом отчуждение земельных участков и изменение целевого назначения (использования) земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц для ведения товарного сельскохозяйственного производства, земельных участков, выделенных в натуре (на местности) владельцам земельных долей (паев) для ведения личного крестьянского хозяйства, а

также земельных долей (паев), кроме передачи их в наследство, обмена земельного участка на другой земельный участок, согласно закону и изъятия (выкупа) земельных участков для общественных нужд.

17 мая 2012 года был принят Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законы Украины относительно благоустройства населенных пунктов», который вступил в силу 13 сентября 2012 года. Законом определены полномочия сельских, поселковых и местных советов в сфере благоустройства населенных пунктов, а также на уровне закона урегулирован вопрос получения разрешения на нарушение объектов благоустройства. Такое разрешение выдается в течение десяти рабочих дней со дня подачи заявления о выдаче такого разрешения.

11 июля 2012 года принято Постановление Кабинета Министров Украины «О внесении изменений в Порядок выполнения подготовительных работ и Порядок выполнения строительных работ» №653, вступившее в силу 25 июля 2012 года. В соответствии с данным постановлением в форму декларации о начале выполнения строительных работ были внесены изменения, в силу которых количество информации, которая указывается в декларации, было значительно сокращено.

19 августа 2012 года вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины относительно порядка проведения земельных торгов в форме аукциона», принятый 5 июля 2012 года (далее — «Закон об аукционах»). Законом об аукционах были изложены в новой редакции ст. ст. 135-139 ЗК Украины. Согласно ч. 1 ст. 135 ЗК Украины установлено, что земельные торги проводятся в форме аукциона, по результатам которого заключается договор купли-продажи с победителем земельных торгов, который предложил наивысшую цену за земельный участок государственной или коммунальной собственности, зафиксированную в ходе проведения земельных торгов. Закон об аукционах определяет процедуру и правила организации и проведения земельных торгов, устанавливает порядок оформления их результатов. Согласно п. 3 ч. 3 ст. 135 ЗК Украины, участником



Наталья Гайдай,
юрист юридической фирмы «Антика»

земельных торгов является физическое или юридическое лицо, которое подало исполнителю земельных торгов документы, указанные в ч. 7 ст. 137 ЗК Украины, уплатило регистрационный и гарантийный взносы, зарегистрировано в книге регистрации участников земельных торгов и в соответствии с законом может приобретать право собственности или пользования земельным участком, который выставляется на земельные торги. При этом особенность продажи земли юридическим лицам, зарегистрированным согласно законодательству иностранных государств, заключается в том, что такая продажа состоит из двух этапов: такое юридическое лицо должно стать победителем аукциона (в случае необходимости его проведения), а затем получить согласование Верховной Рады Украины или Кабинета Министров Украины. Также необходимым условием является регистрация таким юридическим лицом постоянного представительства с правом ведения хозяйственной деятельности на территории Украины (ч. 3 ст. 129 ЗК Украины). При этом ЗК Украины не устанавливает ни сроки, ни более детальный алгоритм действий для юридических лиц, созданных по законодательству иностранных государств. Как и ранее, процедура получения такого согласования остается практически неурегулированной. В случае приобретения юридическими лицами-нерезидентами Украины земельных участков под застройку применяется процедура торгов, потом – согласования, как описано выше. Ч. 29 ст. 137 ЗК Украины установлено, что в случае признания победителем торгов лиц, указанных в ст. 129 ЗК Украины, договор купли-продажи земельного участка заключается после получения согласования Верховной Рады Украины или Кабинета Министров Украины о продаже земельных участков этим лицам. В случае отказа Верховной Рады Украины в согласовании торги по

таким лотам считаются такими, что не произошли. При этом следует отметить, что процедура согласования, как отмечалось выше, остается совершенно неурегулированной.

2 октября 2012 года Верховная Рада Украины приняла целый ряд законов, направленных на изменение законодательства в сфере земельных отношений, рынка застройки и недропользования, а именно: Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно выполнения договоров о распределении продукции»; Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно усовершенствования процедуры отвода земельных участков и изменения их целевого назначения»; Закон Украины «О внесении изменений в Закон Украины «Об архитектурной деятельности» и «О лицензировании определенных видов хозяйственной деятельности»; Закон Украины «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины о приобретении права собственности на землю».

В части изменений в сфере недропользования следует отметить, что принятым **Законом Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно выполнения соглашений о разделе продукции»** (вступил в силу 7 ноября 2012 года) определяются условия передачи геологической и иной информации, полученной инвестором при выполнении соглашения о разделе продукции, подрядным организациям инвестора и его аффилированным лицам; устранены противоречия по реализации положений о возвращении частей участка недр (месторождений полезных ископаемых), которые признаны неперспективными во время проведения работ по соглашениям о разделе продукции; упрощена процедура предоставления специальных разрешений на недропользование. Отметим, что согласно изменениям в ст. 16 Кодекса Украины о недрах, специальное разрешение на пользование недрами на условиях соглашений о разделе продукции предоставляется без согласования с соответствующими советами вопроса о предоставлении земельного участка для соответствующих нужд. Также отметим, что изменениями в подпункте «б» пункта 15 «Переходных положений» Земельного кодекса Украины предоставлено право изменения целевого назначения сельскохозяйственных земельных участков с целью их предоставления инвесторам-участникам соглашений о разделе продукции для осуществления деятельности по таким договорам.

В части усовершенствования процедуры отвода земельных участков и изменения их целевого назначения следует отметить, что принятым **Законом**

Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно усовершенствования процедуры отвода земельных участков и изменения их целевого назначения» (вступил в силу 07.12.2012 года) внесены изменения в Земельный кодекс Украины, Закон Украины «О землеустройстве», Закон Украины «О Государственном земельном кадастре». Обращаем внимание, что, согласно изменениям в ст. 186-1 Земельного кодекса Украины, ликвидированы комиссии по рассмотрению вопросов, связанных с согласованием документации по землеустройству, и изменены полномочия органов исполнительной власти, в сферу компетенции которых входит согласование проектов землеустройства при отведении земельных участков. Например, смена целевого назначения земельных участков, пребывающих в частной собственности, будет происходить по инициативе их владельцев, и при этом не будет требоваться получение решения от органов исполнительной власти или местного самоуправления о предоставлении разрешения на разработку проекта землеустройства. Кроме того, Закон вносит изменения в Закон Украины «О землеустройстве» относительно сроков согласования проекта землеустройства с органами исполнительной власти. Таким образом, органы исполнительной власти или местного самоуправления в месячный срок с момента получения проекта землеустройства будут обязаны принимать решение об отводе земельного участка и смене его целевого назначения. Помимо указанного выше, Законом был внесен и ряд других незначительных изменений в данной сфере.

Закон Украины «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины относительно приобретения права собственности на землю» (4 декабря 2012 года Президент Украины представил свои предложения к Закону) разделяет юридические лица на юридические лица, учрежденные согласно законодательству Украины, и юридические лица, учрежденные согласно законодательству иному, чем законодательство Украины. Вследствие этого Закон предоставит возможность инвесторам приобретать право собственности на земельные участки несельскохозяйственного назначения, поскольку определение юридических лиц, созданных согласно законодательству иному, чем законодательство Украины, отныне не будет вступать в конфликт с ч. 1 ст. 117 Хозяйственного кодекса Украины (иностранное предприятие определяется как предприятие, созданное согласно законодательству Украины, которое действует на основании собственности иностранцев или иностранных юридических лиц).

Кроме того, совместные предприятия, которые ранее получали право собственности на земельные

участки в порядке, установленном для иностранных юридических лиц, отныне смогут приобретать землю как юридические лица, созданные согласно законодательству Украины. Однако законопроектом предлагается внести изменения в части терминологии в редакции статей ЗК Украины, действующих на момент подготовки законопроекта. Таким образом, в текст законопроекта целесообразно добавить положение о необходимости приведения ЗК Украины и ряда нормативно-правовых актов в соответствие с законопроектом после его принятия.

Неизменным остался запрет на отчуждение земель сельскохозяйственного назначения иностранцам и иностранным юридическим лицам, который нашел свое отображение в новой редакции ч. 5 ст. 22 Земельного кодекса, предусматривающей, что земельные участки сельскохозяйственного назначения не могут приобретаться в собственность иностранцами, лицами без гражданства, иностранными предприятиями, предприятиями, в уставном капитале которых присутствует иностранная инвестиция (совместными предприятиями, предприятиями с иностранными инвестициями), юридическими лицами, созданными в соответствии с законодательством иностранных государств, иностранными государствами, международными правительственными и неправительственными организациями (кроме приобретения таких земельных участков в порядке наследования). Такие приобретенные по наследству земельные участки сельскохозяйственного назначения подлежат отчуждению в течение одного года со дня приобретения права собственности на такой участок.

С 10 октября 2012 года вступил в силу **Закон Украины «О внесении изменений в статью 16 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений»**. Согласно действующим нормам, вступает в силу упрощенный порядок регистрации прав в случае возникновения, перехода или прекращения права собственности на жилой дом, здание или сооружение с одновременным возникновением, переходом или прекращением прав на земельный участок, на котором они расположены. Для регистрации права собственности отныне подается одно общее заявление о государственной регистрации прав и их обременений на такие объекты. При этом одно заявление подается только в случае, если права на жилой дом, здание, сооружение и земельный участок, на котором они расположены, регистрируются в отношении одного лица.

19 октября 2012 года вступило в силу **постановление Кабинета Министров Украины «Об утверждении Устава публичного акционерного общества «Государственный земельный банк»**, которым был утвержден

устав ПАО «Государственный земельный банк» (далее – «Банк»). При этом, постановление Кабинета Министров Украины «О создании Государственного земельного банка» от 2 июля 2012 года №609 вступило в силу 13 июля 2012 года.

Согласно уставу, целью Банка является создание благоприятных условий для развития экономики и сельского хозяйства, функционирования рынка земель, поддержки отечественного сельскохозяйственного товаропроизводителя, преимущественно малого и среднего фермерского хозяйства, укрепление и реализация производственного и торгового потенциала сельского хозяйства, развитие сельскохозяйственного производства, а также получение прибыли от осуществления банковских операций и другой деятельности в соответствии с законодательством.

Основным видом деятельности Банка является предоставление банковских и других финансовых услуг (кроме услуг в сфере страхования).

В соответствии с изменениями в Закон Украины «О банках и банковской деятельности», уставный капитал Банка может быть сформирован как за счет денежных взносов, так и взносов в виде земельных участков (включая земли сельскохозяйственного назначения), на общую сумму 120 миллионов гривен.

Государственный земельный банк вправе осуществлять операции с земельными участками и имущественными правами на земельные участки в соответствии с законодательством Украины в сфере земельных отношений и своим уставом.

Напомним, что создание Государственного земельного банка является частью общей земельной реформы, в которую входит размежевание земель коммунальной и государственной собственности, изменение полномочий коммунальных и государственных органов относительно распоряжения землями (включая сельскохозяйственные) и т.д.

25 октября 2012 года был опубликован **Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно размежевания земель государственной и коммунальной собственности»** от 6 сентября 2012 года. С момента вступления его в силу, а именно с 1 января 2013 года, в соответствии с положениями Закона, земли государственной и коммунальной собственности будут размежеваны следующим образом.

Землями коммунальной собственности территориальных общин будут считаться земельные участки, на которых расположены здания, сооружения, другие объекты недвижимого имущества коммунальной собственности соответствующей территориальной общины независимо от того, где они находятся, а также которые находятся в постоянном пользовании органов местного самоуправления, коммунальных предприя-

тий, учреждений, организаций. Также к землям коммунальной собственности Закон причисляет все другие земли, расположенные в пределах соответствующих населенных пунктов, кроме земельных участков частной и государственной собственности.

К государственной собственности Законом причисляются земли, расположенные в границах населенных пунктов, на которых расположены здания, сооружения, другие объекты недвижимого имущества государственной собственности независимо от того, где они находятся; земельные участки государственных предприятий, учреждений, организаций, Национальной академии наук Украины, отраслевых академий наук. Также к государственной собственности относятся земли обороны, земельные участки, используемые Черноморским флотом Российской Федерации на территории Украины на основании международных договоров, согласие на обязательность которых предоставлено Верховной Радой Украины, земли зон отчуждения и безусловного (обязательного) отселения, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие Чернобыльской катастрофы. Государственными землями также считаются все остальные земли, расположенные за пределами населенных пунктов, кроме тех, которые находятся в частной или коммунальной собственности.

Согласно Закону, изменение целевого назначения особо ценных земель будет допускаться только для четко предусмотренных целей, например, размещения объектов общегосударственного значения, дорог, объектов, связанных с добычей полезных ископаемых и т.д.

Кроме того, Закон вносит изменения в положения ст. 86 Земельного кодекса, в соответствии с которыми расширяется круг субъектов права общей собственности на земельный участок. Помимо граждан и юридических лиц такими субъектами смогут также выступать государство и территориальные общины.

Согласно новой редакции ст. 117 Земельного кодекса, предусмотрена четкая процедура передачи земельных участков государственной собственности в коммунальную собственность или наоборот. С момента вступления Закона в силу передача земельных участков будет осуществляться по решению соответствующих органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, осуществляющих распоряжение землями государственной или коммунальной собственности в соответствии с полномочиями, определенными Земельным кодексом. На основании решения о передаче земельного участка в государственную или коммунальную собственность составляется акт приема-передачи. Решение органов исполнительной власти или органов местного самоуправления о передаче земельного участка в государственную или ком-

мунальную собственность вместе с актом приема-передачи такого земельного участка является основанием для государственной регистрации права собственности государства или территориальной общины на нее.

Новая редакция ст. 122 Земельного кодекса также предусматривает изменение полномочий органов исполнительной власти и органов местного самоуправления относительно передачи земельных участков в собственность или в пользование. На сегодняшний момент районные государственные администрации уполномочены передавать сельскохозяйственные земельные участки из государственной собственности в частную собственность или пользование. Однако с момента вступления Закона в силу полномочие передавать сельскохозяйственные участки из государственной собственности будет принадлежать исключительно Государственному агентству земельных ресурсов Украины. При этом Кабинет Министров Украины будет являться единственным государственным органом, уполномоченным передавать земельные участки сельскохозяйственного назначения государственной собственности в уставный капитал учреждаемого Государственного земельного банка, принадлежащего государству и не подлежащего приватизации.

Также Закон внес изменения в ст. 50 Закона Украины «О землеустройстве», в соответствии с которыми проект отвода земельного участка будет разрабатываться в случае формирования нового земельного участка (кроме разделения или объединения) или изменения целевого назначения земельного участка. Напомним, что действующая редакция указанной статьи предусматривает составление проектов землеустройства по отводу земельных участков в случае предоставления, передачи, изъятия (выкупа), отчуждения земельных участков.

Право собственности на земельные участки государственной и коммунальной собственности реализуется после государственной регистрации права собственности на соответствующий земельный участок.

4 декабря 2012 года вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты относительно дерегуляции хозяйственной деятельности по проведению работ по землеустройству и землеоценочных работ» от 2 октября 2012 года.

Принятым законодательным актом вносятся изменения в Земельный кодекс Украины, а также Законы Украины «О топографо-геодезической и картографической деятельности», «О лицензировании определенных видов хозяйственной деятельности», «О землеустройстве», «Об оценке земель», «О порядке выделении в натуре (на местности) земельных участков

собственникам земельных долей (паев)», «О государственном земельном кадастре».

С момента вступления Закона в силу будет отменено лицензирование хозяйственной деятельности в сфере проведения работ по землеустройству и землеоценочных работ, за замену которому будет введена сертификация исполнителей, выполняющих такие работы.

В соответствии с Законом, Государственное агентство по земельным ресурсам будет осуществлять сертификацию инженеров-землеустроителей и инженеров-геодезистов, учредит квалификационную комиссию, а также будет вести соответствующие государственные реестры.

Государственные реестры будут содержать основные необходимые данные по сертифицированным инженерам-геодезистам и инженерам-землеустроителям. Доступ к базам данных будет предоставляться физическим и юридическим лицам на бесплатном основании.

Законом предусматривается, что соответствие документации по землеустройству положениям нормативно-технических документов, государственных стандартов, норм и правил в сфере землеустройства будет удостоверяться подписью и печатью сертифицированного инженера (или электронной подписью в соответствующих случаях). За нарушение законодательства Украины в сфере топографо-геодезической и картографической деятельности сертификаты специалистов будут аннулироваться по решению квалификационной комиссии.

Разработчиками документации по землеустройству будут выступать юридические и физические лица. При этом Законом установлено, что юридические лица будут обязаны иметь в штате не менее двух сертифицированных инженеров-землеустроителей.

Среди прочего, Закон предусматривает, что все субъекты хозяйствования, которые получили лицензии на проведение работ по землеустройству до вступления этого Закона в силу и имеют в своем штате инженера-землеустроителя, который включен в соответствующий государственный реестр, до 1 января 2015 года все еще будут считаться разработчиками документации по землеустройству. Это должно позволить обеспечить безболезненный переход на новую систему сертификации для субъектов хозяйствования. Отметим, что 1 января 2013 года вступил в силу Закон Украины «О Государственном земельном кадастре», в силу действия которого начал работать указанный кадастр. Кроме того, с 1 января 2013 года регистрацию вещных прав на недвижимое имущество осуществляет не Бюро технической инвентаризации, а Государственная регистрационная служба Украины и ее структурные подразделения.



ТРАДИЦИИ В ПРАВЕ

АНТИМОНОПОЛЬНОЕ ПРАВО
СУДЕБНЫЕ СПОРЫ И АРБИТРАЖ
УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ ЗАЩИТА БИЗНЕСА
СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ
НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЕ
ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ
КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО И M&A
ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ
ЮРИДИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА

ул. Крещатик, 12, 2-й этаж, г. Киев, 01001, Украина
т./ф.: +38 044 390 09 20/21
office@antikalaw.com.ua
www.antikalaw.com.ua

РЕГИСТРАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО-НОВОМУ: ЖДАТЬ ЛИ УПРОЩЕНИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ?

В Украине с 1 января 2013 года начали работу два новых реестра: Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество и Государственный земельный кадастр. На вопрос, упростят ли наоборот усложнят ли данные новшества процесс регистрации в сфере земельных отношений, ответил в своей статье Станислав Герасименко, старший юрист Адвокатского объединения Arzinger.

Станислав Герасименко



Станислав Герасименко, старший юрист Адвокатского объединения Arzinger

С нового года система регистрации прав на земельные участки была изменена коренным образом. С 1 января 2013 года начали свою работу сразу два новых реестра – Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество (далее – «Реестр прав»), в котором регистрируются вещные права на земельные участки и их обременения, и Государственный земельный кадастр, в котором регистрируются земельные участки как объекты прав.

Ранее вся информация относительно земельных участков (за исключением некоторых обременений и ограничений прав на них) регистрировалась в Государственном реестре земель, который администрировало Государственное агентство земельных ресурсов Украины (Госземагенство). Соответственно, собственнику или пользователю/арендатору земельного участка нужно было обращаться в одно учреждение для регистрации прав на земельный участок или изменений его правового статуса. В связи с законодательными изменениями возникает вопрос, принесет ли новая система упрощения или наоборот – усложнит жизнь существующим и

потенциальным собственникам и арендаторам земельных участков?

Выведение функции государственной регистрации прав на земельные участки из сферы компетенции Госземагенства было обусловлено намерением законодателя сконцентрировать регистрацию прав на все объекты недвижимости, в том числе земельные участки, в одном Реестре прав.

Вместе с тем, в Реестре прав, который относится к сфере компетенции Министерства юстиции, было бы нецелесообразно регистрировать такую «техническую» информацию о земельном участке как детальное описание его границ, координаты поворотных точек, экспликация состава угодий, нормативная/экспертная денежная оценка, описание смежных владений, картографическая документация и т.д. Такая информация о земельном участке подлежит внесению в Государственный земельный кадастр при осуществлении государственной регистрации земельного участка или возникновении в отношении него обстоятельств, которые подлежат отображению в земельном кадастре.

В чем же заключается новая система оформления прав на земельные участки? Попробуем детально рассмотреть: а) процедуру регистрации прав на вновь созданный земельный участок; б) процедуру регистрации перехода прав на уже существующий земельный участок.

ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ НА ВНОВЬ СОЗДАННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Согласно п. 9 ст. 79-1 Земельного кодекса Украины (далее – «ЗКУ»), которая вступила в силу с 1 января 2013 года, земельный участок может быть объектом гражданских прав исключительно с момента его формирования и государственной регистрации права собственности на него.

Формирование земельного участка предусматривает определение его площади, границ и внесение информации о нем в Государственный земельный кадастр. Земельный участок считается сформированным с момента присвоения ему кадастрового номера.

Законодатель в ст. 79-1 ЗКУ четко предусматривает случаи, когда осуществляется формирование нового земельного участка:

- при отводе земельных участков из земель государственной и коммунальной собственности;
- при разделе или объединении ранее сформированных земельных участков;
- при определении границ земельных участков государственной или коммунальной собственности в процессе разграничения земель государственной и коммунальной собственности.

Перечень информации о земельном участке, которая вносится в Государственный земельный кадастр при формировании земельного участка, предусмотрен ст. 15 Закона Украины «О государственном земельном кадастре» (далее – «Закон о кадастре»). Изменения данной информации также подлежат регистрации в Государственном земельном кадастре, но новый земельный участок при этом не формируется.

Государственная регистрация земельного участка детально регулируется Порядком ведения Государственного земельного кадастра, утвержденным Постановлением Кабинета Министров Украины от 17 октября 2012 года №1051 и проводится следующим образом:

- 1) Заявитель (лицо, которое получило решение о предоставлении разрешения на разработку проекта землеустройства по отводу земельного участка государственной или коммунальной собственности; орган государственной власти или местного самоуправления; пользователь земельного участка государственной или коммунальной собственности в случае его раздела или объединения; собственник земельного участка в случае его раздела или объединения) обращается с заявлением о государственной регистрации земельного участка к государственному кадастровому регистратору (далее – «кадастровый регистратор»).
- 2) Кадастровый регистратор осуществляет государственную регистрацию земельного участка путем открытия на него Поземельной книги на протяжении 14 рабочих дней с момента подачи заявления. Государственная регистрация земельного участка осуществляется в процессе его формирования после согласования землеустроительной документации и до принятия решения о ее утверждении компетентным органом государственной власти или местного самоуправления.
- 3) Согласно п. 12 ст. 21 Закона о кадастре, органы государственной власти и органы местного самоуправления не позднее пяти рабочих дней после принятия решений об утверждении землеустроительной документации предоставляют Госземкагентству копию такого решения. После получения

соответствующей копии кадастровый регистратор вносит сведения об утверждении документации по землеустройству в Государственный земельный кадастр.

При этом возникает вопрос, какие правовые последствия возникают, если соответствующая землеустроительная документация не будет утверждена органом государственной власти либо органом местного самоуправления по той или иной причине? Представляется, что в таком случае кадастровый регистратор по истечении одного года с момента регистрации должен отменить государственную регистрацию земельного участка на основании ч.2 п. 114 Порядка ведения земельного кадастра (поскольку вещное право заявителя на такой участок не было зарегистрировано).

- 4) После принятия решения об утверждении документации по землеустройству и предоставления земельного участка в собственность/пользование заинтересованное лицо предоставляет государственному кадастровому регистратору заявление о государственной регистрации прав относительно такого земельного участка. Согласно ст. 28-1 Закона Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений» (далее – «Закон о регистрации прав»), который вступил в силу с 1 января 2013 года, кадастровый регистратор в день предоставления такого заявления передает его в Укргосреестр в электронной форме вместе с соответствующими документами. Таким образом, заявителю не нужно будет повторно обращаться в Укргосреестр для регистрации своего права и повторно предоставлять туда все необходимые документы.
- 5) Регистратор прав на протяжении 14 рабочих дней осуществляет государственную регистрацию права на земельный участок и высылает кадастровому регистратору документы о регистрации и свидетельство о праве собственности, если выдача такого свидетельства предусмотрена законом. Кадастровый регистратор выдает данные документы заявителю.
- 6) Кадастровый регистратор вносит в Поземельную книгу информацию о собственниках или пользователях земельного участка после получения соответствующей информации от органа государственной регистрации прав в порядке информационного обмена. При этом, если кадастровый регистратор не получит информацию о государственной регистрации права на земельный участок на протяжении одного года, он отменяет государственную регистрацию земельного участка.

Таким образом, новая процедура оформления права на вновь созданный участок не предусматри-

вает дополнительных сложностей для субъектов прав на земельные участки, поскольку будет проходить в режиме «единого окна». Наоборот, оформить право собственности на такой участок будет теперь намного проще ввиду упразднения государственных актов и достаточно четкой регламентации сроков регистрации земельного участка и сроков регистрации прав на него.

ПРАВОВОЙ СТАТУС РАНЕЕ СФОРМИРОВАННЫХ УЧАСТКОВ

Заключительными и переходными положениями Закона о кадастре также урегулирован вопрос перенесения данных о ранее сформированных земельных участках в Государственный земельный кадастр. При этом Закон различает:

- а) Земельные участки, право собственности (пользования) на которые возникло до 2004 года, то есть до введения Государственного реестра земель, когда кадастровые номера земельным участкам не присваивались. Часть таких земельных участков была впоследствии зарегистрирована в Государственном реестре земель с присвоением им кадастрового номера. Закон о кадастре устанавливает, что такие земельные участки считаются сформированными независимо от присвоения им кадастрового номера. Вместе с тем, ведомости о таких земельных участках автоматически переносятся в Государственный земельный кадастр только в том случае, если они ранее были внесены в Государственный реестр земель. В противном случае собственник (пользователь) земельного участка должен разработать техническую документацию относительно установления (возобновления) границ земельного участка в натуре (на местности) и обратиться в Государственный земельный кадастр, который регистрирует земельный участок на основании такой технической документации. Аналогичные возможности предусмотрены и для собственников жилых домов, право собственности на которые надлежаще зарегистрировано без оформления прав на земельный участок.

- б) Земельные участки, зарегистрированные в Государственном реестре земель. Данные о таких участках, ограничениях (обременениях) переносятся в Государственный земельный кадастр автоматически и бесплатно.

Таким образом, в конечном итоге предполагается перенесение из предыдущих реестров и фиксирование сведений обо всех земельных участках на территории Украины в Государственном земельном кадастре. Следует отметить, что неизбежным негативным моментом такого процесса являются уже очевидные

факты накладок границ одних земельных участков на другие, регистрации земельных участков на нескольких собственников, другие несоответствия, и в результате, возникновение значительного количества земельных споров.

ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Переход прав на зарегистрированные земельные участки может происходить как на основании договоров, которые не требуют нотариального удостоверения (договор аренды, суперфиция, эмфитевзиса), так и на основании договоров, которые заключаются у нотариуса (договор купли-продажи земельного участка).

В первом случае для заключения сделки заинтересованному лицу (например, арендодателю) нужно будет самостоятельно получить извлечения из Государственного земельного кадастра и Государственного реестра прав для подтверждения ведомостей о земельном участке и наличия зарегистрированного права на него. После заключения договора в простой письменной форме арендатор должен самостоятельно зарегистрировать свое право в Реестре прав, и такое право будет возникать с момента его государственной регистрации. При этом, согласно п. 12 ст. 15 Закона о регистрации прав, датой и временем государственной регистрации права будет считаться дата и время регистрации соответствующего заявления.

Если передача права происходит по договору, который подлежит нотариальному удостоверению, порядок оформления сделки значительно упрощается. Нотариус, который будет иметь доступ как к Государственному земельному кадастру, так и к Реестру прав, самостоятельно получает все извлечения и регистрирует право в Реестре прав в день сделки.

Выводы

Как и любые другие глобальные нововведения, новая система государственной регистрации земельных участков и прав на них должна некоторое время поработать, чтобы вовлеченные лица могли в полной мере ощутить все ее преимущества и недостатки. Также не обойдется без последующего внесения изменений и поправок в соответствующие нормативно-правовые акты для устранения недоработок. В целом, система нуждается в некотором переходном периоде, на протяжении которого возможны трудности с оформлением прав на недвижимость и на земельные участки в частности. Упрощение сделок с недвижимостью ожидается по окончании данного периода.

ARCHITECTURE &
DESIGN
INTERNATIONAL ARCHITECTURE & DESIGN FORUM

МЕЖДУНАРОДНЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ФОРУМ

2013 год / КИЕВ

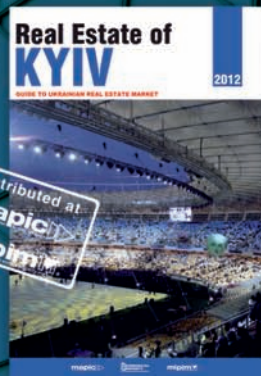
Организаторы:

*PR*omotion
ime

**COMMERCIAL
PROPERTY**
ВСЕ О РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За дополнительной информацией обращайтесь:
тел.: +38 (044) 461 90 52 (89); e-mail: s.andrievskaya@c-p.com.ua

WE KNOW EVERYTHING ABOUT THE UKRAINIAN PROPERTY MARKET



- ▶ «Commercial Property / Все о рынке коммерческой недвижимости» – ежемесячное профессиональное издание о рынке коммерческой недвижимости. Предлагая игрокам рынка полный спектр профессиональных медиа, «Commercial Property» является основным источником информации о рынке недвижимости Украины.
- ▶ Портал по коммерческой недвижимости «Commercial Property Online» – многофункциональный Интернет-ресурс. Commercialproperty.ua – уникальная информационная площадка, объединяющая как специалистов рынка недвижимости, так и конечных потребителей.
- ▶ «Путеводитель по украинскому рынку недвижимости / Guide to Ukrainian Real Estate Market» – единственное издание, представляющее полную информацию о рынке коммерческой недвижимости Украины на международной арене. Распространение «Путеводителя» на крупнейших международных выставках MIPIM, MAPIC, Expo Real, позволяет украинским компаниям получить дополнительные возможности при выходе на международный рынок, демонстрирует прозрачность, инвестиционную привлекательность украинского рынка недвижимости.
- ▶ «Путеводитель по региональным рынкам коммерческой недвижимости Украины / Guide to the Regional Commercial Real Estate Markets of Ukraine» – ежегодный информационный проект о рынке коммерческой недвижимости региональных центров Украины. В нем сконцентрирована обширная информация обо всех сегментах рынка коммерческой недвижимости крупнейших региональных центров – Харькова, Донецка, Днепропетровска, Кривого Рога, Запорожья, Львова, Николаева, Одессы, а также Автономной Республики Крым.

Компании

«Еврокон Украина»	52-53
Arricano Real Estate	54
Arzinger	55
Colliers International.	56
DEPOT DEVELOPMENT GROUP	57
EASTGATE DEVELOPMENT	58
Jones Lang LaSalle	59
Multi Development в Украине	60
SvitLand Ukraine LLC	61

«ЕВРОКОН УКРАИНА»

«Еврокон Украина» – украинская генподрядная организация с европейскими традициями, основной специализацией которой являются крупные промышленные объекты, складские комплексы, торгово-развлекательные центры, социальные и культурные учреждения, отели, технические помещения и конструкции, объекты инфраструктуры.



Юрий Петрик,
генеральный директор

Основная цель «Еврокон Украина» – превосходить ожидания каждого клиента. Осваивая новые технологии и информационные системы, компания устанавливает высокие стандарты качества строительства. Используя уже выверенный опыт европейской материнской компании, «Еврокон Украина» всегда может предложить надежные, качественные, инновационные и конструктивные решения для проектов любой сложности, в том числе в сфере проектирования, развития и сопровождения проектов, решения, нацеленные на повышение ценности активов ее клиентов.



Отель «Леополис»,
Львов, Украина

Компания «Еврокон Украина» была основана в 2003 году как дочернее предприятие эстонской строительной группы компаний Eesti Ehitus. В 2006 году группа вышла на IPO. В 2009 году компания приняла решение отказаться от явно эстонского фирменного наименования в пользу более международного Nordecon. В Украине о группе впервые узнали в 1997 году, когда шведская компания «Балтик Бевериджиз Холдинг» (BBH) привлекла ее к строительству цеха производства ОАО «Пиво-безалкогольный комбинат «Славутич». Завершив строительство завода быстро и качественно, группа зарекомендовала себя конкурентоспособным и надежным партнером, что позволило ей получить последующие объекты. В 2003 году в процессе реализации строительства третьего объекта на территории Украины – «Звенигородского сыркомбината» в Черкасской области – руководство группы пришло к выводу, что готово к уверенному выходу на украинский рынок в лице нового бренда Eurocon – европейское качество строительства.

Портфолио «Еврокон Украина» состоит из завершенных и текущих проектов в сфере генподряда и сопровождения для следующих компаний: BBH, Bongrain, «Національні Горілчані Традиції», ДП «Имидж

Холдинг», «Укрпродконтракт», ЗАО «Днепровская Пристань», «Европейский Дом», «Аэрок», BL Harbert International LLC, ООО «Тиккурила Украина», Министерство иностранных дел Эстонии и др.

Основными конкурентными преимуществами «Еврокон Украина» являются:

- европейское качество строительства и проектирования;
- богатый опыт внедрения проектного менеджмента;
- европейская система менеджмента в соответствии с ISO 9001:2008 и ISO 14001:2004;
- сотрудничество с международными проектными организациями;
- инновации в строительстве и материалах – оптимальное соотношение цены и качества;
- единые стандарты для всех регионов Украины;
- проектное финансирование;
- страхование строительных работ;
- гарантии европейских банков.



Пивоварня «Славутич»,
Запорожье, Украина



Ликеро-водочный завод «НБК»,
Черкассы, Украина

Новые технологии

Поскольку главным кредо «Еврокон Украина» является «европейское качество строительства», то ее специалисты считают своей миссией постоянно отслеживать и внедрять в Украине инновационные технологии, которые дают более широкие возможности заказчику, архитектору и проектировщику, а также позволяют в разы снизить трудозатраты и максимально ускорить темпы строительства, что особенно ценно в столь быстро меняющейся и нестабильной экономической ситуации во всем мире. В последнее время в промышленно-гражданском строительстве наблюдается активный рост использования конструкций пост-напряженного бетона, что дает большие преимущества по сравнению с применением традиционных решений (например, при проектировании и строительстве open space).

Системы пост-напряжения могут применяться в любых отраслях строительства, как при строительстве новых, так и при ремонте, реконструкции и переоборудовании существующих сооружений. Эти системы имеют широкий диапазон применения — от высотных многоквартирных зданий до паркингов, гаражей, автостоянок и жилых домов с незаглубленным фундаментом типа «плита на грунте», а также мостов, эстакад и других объектов инфраструктуры. Пост-напряженные конструктивные элементы, прежде всего, включают в себя фундаменты, плиты перекрытий, балки и фермы, однако они могут также применяться при строительстве колонн и стен зданий.

Система пост-напряжения имеет большой ряд преимуществ, таких как: уменьшение веса сооружения (здания, паркинга и т.д.), уменьшение толщины перекрытия, увеличение количества этажей при той же высоте здания, уменьшение объема

фундамента, оптимальное употребление пространства, водостойкие перекрытия (без трещин), уменьшение количества рабочих швов, приобретение высокой несущей способности перекрытий всего за 3-4 дня, и, как следствие, повышение сейсмостойкости, надежности и долговечности, более экономные эксплуатационные затраты, и самое главное — ускорение строительного процесса.

К реализации внедрения данной технологии в Украине компания привлекает ведущие проектные и строительные организации. Так, впервые в Украине в 2010 году технология пост-напряжения была применена при строительстве нового комплекса Посольства США в Киеве, а именно при возведении монолитного железобетонного здания гаража. Более детальную информацию о данной технологии можно найти на сайте компании или связавшись с ее специалистами.



Новый комплекс Посольства США в Киеве, Украина.
Монолитное железобетонное здание гаража с системой пост-напряжения



Торговый пассаж, Дубай, ОАЭ, 300 000 м².
Самый большой в мире шопинг-молл с системой пост-напряжения



ООО «Еврокон Украина»

01033 Киев, Украина

ул. Жилинская, 5-б, этаж 5, офис 5

тел.: +380 (44) 206 84 50

тел./факс: +380 (44) 206 84 51

eurocon@eurocon.com.ua

www.eurocon.com.ua

www.nordecon.com

ARRICANO REAL ESTATE

Arricano – один из крупнейших и наиболее активных инвесторов и девелоперов торговых центров на украинском рынке недвижимости. На этом развивающемся рынке компания ведет свою деятельность с 2005 года посредством разных дочерних предприятий (Astra Property, Western Investments), которые в конце 2009 года были объединены в единую компанию Arricano Group.



Эмиль Будилковский,
и.о. генерального директора

Акционерами Arricano выступают компании Retail Real Estate S.A. (Люксембург) и Dragon Ukrainian Properties and Development Plc. (DUPD). В 2010 году DUPD вошла в состав Arricano в качестве миноритарного акционера.

Состоянием на 2013-й год компания Arricano построила наибольшее количество профессиональных торговых центров в Украине и получила негласный статус «Девелопер №1» в сегменте торговой недвижимости.

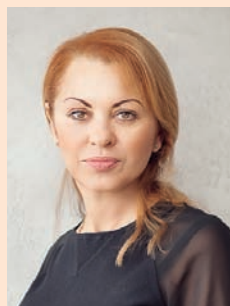
Сегодня компания владеет и управляет четырьмя торговыми центрами в Украине общей арендной площадью 97 000 м². Объекты расположены в Киеве (ТРЦ «РайОН»), Кривом Роге (ТРЦ «Солнечная Гале-



Максим Гончарук,
финансовый директор

рея»), Запорожье (ТРЦ City Mall) и Симферополе (ТРЦ «Южная Галерея»). Кроме того, Arricano Group является держателем 50% минус 1 акция ТРЦ SKY MALL (Киев).

В августе 2013 года Arricano завершает реализацию второй очереди ТРЦ «Южная Галерея». После ее запуска центр станет крупнейшим ТРК Крыма. Арендная площадь объекта составит 32 848 м². В ближайших планах компании – реализация двух масштабных торгово-развлекательных комплексов в Киеве. Первый из них – ТРЦ «Проспект», ввод в эксплуатацию которого запланирован на II квартал 2014 года. В апреле 2013 года компания Arricano планирует начать строительство амбициозного проекта



Татьяна Бурцакая,
исполнительный директор

«Лукьяновка» (GLA – 40 500 м²). Уникальные особенности этого ТРЦ – насыщенная развлекательная зона (кинотеатр, боулинг, детская развлекательная зона), выгодная локация и большая зона охвата покупателей.

Компания Arricano нацелена на укрепление позиций на украинском рынке. Украина по-прежнему является одним из наиболее перспективных рынков Центральной и Восточной Европы, характеризующихся низкой насыщенностью качественной торговой недвижимостью.

Arricano Group – надежный партнер для украинских и иностранных ритейлеров, которые осуществляют свою работу в Украине как напрямую, так и по системе франчайзинга.



ТРЦ «РайОН»,
Киев, Украина



ТРЦ «Проспект»,
Киев, Украина



ТРЦ «Южная Галерея»,
Симферополь, Украина

arricano
commercial real estate

Arricano Real Estate
01032 Киев, Украина
бульвар Т.Шевченко, 33, 13 этаж
тел.: +380 (44) 569 67 07
факс: +380 (44) 569 67 03

ARZINGER

Arzinger является лидирующей независимой юридической компанией в Украине, предоставляющей юридические услуги наилучшего качества ведущим международным и локальным компаниям.



Тимур Бондарев,
управляющий партнер

Главный офис Arzinger находится в Киеве. Компания имеет филиалы в Западной и Южной Украине, предоставляя юридические консультации и поддержку клиентам по всей территории страны.

Компания Arzinger следует самым высоким стандартам предоставления юридических услуг и является выгодным партнером в различных сферах юридической практики, таких как: М&А, корпоративное право, недвижимость и строительство, антимонопольное и конкурентное право, судебное и арбитражное представительство, интеллектуальная собственность, налоговое право, банковское и финансовое право, ГЧП, государственные закупки, трудовое право,

отношения с государственными органами, частный капитал/инвестиции, рынки капитала и IPO. Мы обслуживаем клиентов, занятых в сферах финансовых услуг, энергетики, горнодобывающей промышленности и природных ресурсов, фармацевтики, пищевой промышленности, инвестиционно-банковской деятельности и корпоративных финансов, телекоммуникаций, розничной торговли и развлечений, отельного бизнеса, авиации и автомобилестроения, сельского хозяйства, страхования, инфраструктуры и транспорта.

В Arzinger работают лучшие высококвалифицированные специалисты. Многие из них получили образование за рубежом и имеют опыт международной работы. Наша команда, возглавляемая 6 партнерами, насчитывает более 60 опытных юристов. Все партнеры компании являются признанными лидерами на украинском рынке юридических услуг и рекомендованы авторитетными международными и национальными рейтингами.

Компания предоставляет индивидуальные юридические услуги наивысшего качества и способна

удовлетворить ожидания клиентов. Среди многочисленных клиентов Arzinger — такие компании как «Астелит», Bayer AG, Big Dutchman, Bunge, Citibank, Die Erste, GlaxoSmithKline, GLD Invest Group, Henkel Group, Immorent, «Лафарж», «МТС Украина», NETTO, Porsche, «Райффайзен Банк Аваль», Rheinmetall, Rhenus Logistics, Schlumberger, Schwarzmüller, SHARP, «Стандарт банк», Strabag, «Сведбанк», «Систем Кэпитал Менеджмент», UNIQA AG, UNIQUA Real Estate AG, Vienna Insurance Group, Wienerberger, YKK, «Проминвестбанк», «Русский Алюминий», «Укртелеком» и другие.

Arzinger ведет тесное сотрудничество с юридическими консультантами из многочисленных юрисдикций и является членом международных профессиональных организаций, что позволяет компании привлекать коллег-юристов из различных юрисдикций при проведении трансграничных сделок.

С целью предоставления клиентам услуг высокого качества Arzinger создала French Desk, Austrian Desk и German Desk, которые эффективно обслуживают франко- и немецкоязычных клиентов в Украине.

Arzinger 

Главный офис
01032 Киев, Украина
ул. Жилинская, 75
БЦ «Евразия», 5 этаж
тел.: +380 (44) 390 55 33
факс: +380 (44) 390 55 40
mail@arzinger.ua
www.arzinger.ua

Западноукраинский филиал
79013 Львов, Украина
ул. Генерала Чупринки, 6, офис 1
тел.: +380 (32) 242 96 96
факс: +380 (32) 242 96 95

Южноукраинский филиал
65045 Одесса, Украина
ул. Жуковского, 33
БЦ «Покровский», 6-й этаж, офис 601
тел./факс: +380 (48) 711 74 74

COLLIERS INTERNATIONAL

Colliers International – мировой лидер в предоставлении услуг в сфере недвижимости с более 12 000 сотрудников, работающих в 522 офисах в 62 странах мира.



Александр Носаченко,
управляющий директор

Компания Colliers International предоставляет полный комплекс услуг в сфере коммерческой недвижимости арендаторам, владельцам недвижимости и инвесторам. С момента открытия офиса в Киеве в 1997 году, Colliers International стала ведущей компанией на рынке Украины.

ОСНОВНЫЕ УСЛУГИ:

- Агентские/брокерские услуги:
 - Для собственников помещений
 - Для арендаторов/покупателей
 - Корпоративные решения
 - Инвестиционные услуги
 - Оценка объектов недвижимости
 - Консалтинговые услуги.
- Мы предлагаем наши услуги в различных секторах недвижимости:
- Офисная недвижимость
 - Торговая недвижимость
 - Промышленная и складская недвижимость
 - Гостиничная недвижимость
 - Многофункциональные комплексы.

РЕЗУЛЬТАТЫ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 5 ЛЕТ:

- Торговая недвижимость – более **580 сделок** свыше **320 000 м²**
- Офисная недвижимость – более **120 сделок** общей площадью свыше **210 000 м²**
- Складская недвижимость – сделок суммарно более **200 000 м²**
- Оценка – оценено активов суммарной стоимостью порядка **\$9 миллиардов**
- Консалтинг – разработано проектов суммарной площадью **6,6 миллиона м²**
- Инвестиционные услуги – инвестиционные сделки на сумму около **\$300 миллионов**.

НАГРАДЫ КОМПАНИИ

- The Lipsey Company – №2 среди ТОП-25 брендов в мире в области коммерческой недвижимости с 2010 по 2012 год
- CEE REAL ESTATE QUALITY AWARDS 2012:
 - Лучший консультант года в офисной недвижимости
 - Лучший консультант года в складской недвижимости
 - Лучшая компания по управлению недвижимостью
- International Association of Outsourcing Professionals (IAOP) – Global Outsourcing 100: World's Best Outsourcing Advisor, 2006-2012 (одна из 100 лучших аутсорсинговых компаний мира)
- Euromoney – Лучшая консалтинговая компания в сфере недвижимости в Украине в 2010 году;

- Национальная Премия «CP Awards» – Консультант года 2008 в Украине.

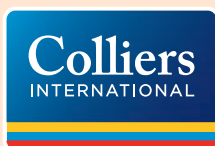
УСПЕШНО РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ:

Торговая недвижимость:

- **Киев:** «Глобус», «Караван», «Мандарин Плаза», «Пирамида», «Магелан», «РайОН», 4Room, «Левобережный», «Материк/Аркадия», «Альба Центр», «Блокбастер»
- **Львов:** King Cross Leopoldis, «Леополис»
- **Одесса:** Riviera, «Платан Плаза»
- **Днепропетровск:** «Дафи», «Гранд Плаза»
- **Харьков:** «Дафи», «Французский Бульвар»
- **Луганск:** «Луганск-Сити-Центр»
- **Николаев:** City Center
- **Запорожье:** City Mall
- **Кривой Рог:** «Солнечная Галерея»

Офисная недвижимость (бизнес-центры, Киев): «101 Tower», Horizon Office Towers, Horizon Park, «Европа Плаза», «Подол Плаза», «Игоревский», «Евразия», «Леонардо» (II фаза), «Прайм», «Парус», «Форум Бизнес Сити», «Форум Парк Плаза», «Форум Сателлит», «Протасов», «Крещатик Плаза», Millennium, «Мандарин Плаза», «Миком-Палас», «Фаренгейт», «Карат», «Капитал».

Складская недвижимость (Киевская область): «МЛП Чайка», West Gate Logistic, «БФ Склад», «Комодор», «Терминал Бровары», «Логистический парк Копылов».



Colliers International
01030 Киев, Украина
ул. Б. Хмельницкого, 19-21
БЦ «Леонардо», 13 этаж

тел.: +380 (44) 499 00 00
факс: +380 (44) 499 00 09
ukraine@colliers.com
www.colliers.com

DEPOT DEVELOPMENT GROUP

DEPOT DEVELOPMENT GROUP – девелоперская компания полного цикла, в ведении которой находятся все работы, связанные с проектом, начиная от поиска и создания концепции до сдачи в аренду и последующего ведения готового объекта.



Валерий Макевецкий,
почетный президент

Компания DEPOT DEVELOPMENT GROUP создана в 2007 году и является развивающейся девелоперской компанией, основным направлением которой выступает развитие проектов ТЦ и ТРЦ в регионах Украины с численностью населения от 50 тысяч человек, где современные форматы торговли еще недостаточно развиты. В кризисный период компания вывела на рынок новый бренд – ТРЦ DEPO't Center. Собственником ТМ DEPO't Center является группа компаний «Фокстрот».

На сегодняшний день портфель компании DEPOT DEVELOPMENT GROUP объединяет порядка 150 объектов торговой, офисной и складской недвижимости в Украине и Молдове, в частности, магазины «Фокстрот. Техника для дома», торговые центры в Кривом Роге, Симферополе, Одессе, Запорожье, офисные и складские центры в Киеве и других городах. Общая пло-

щадь проектов компании, которые в настоящее время находятся на стадии разработки и реализации, составляет около 270 000 м².

До конца 2013 года компания планирует расширить сеть DEPO't Center в Украине до шести. К открытию запланированы ТЦ в городах Донецк, Черкассы и Кировоград. При этом общая площадь новых объектов составит 45 000 м², а с учетом функционирующих ТЦ в Черновцах, Лубнах и Николаеве площадь сети увеличится до 85 000 м².

Помимо этого планируется запуск и развитие собственного

бизнеса – предоставление комплекса услуг в сфере коммерческой недвижимости facility & property management. В этом направлении уже идет активная работа: формируется управленческий штат на основании разветвленной по всей Украине сети. Также нашими ведущими специалистами разработаны уникальные для Украины IT-решения, которые учитывают специфику управленческого, бухгалтерского и налогового учета отечественного рынка.

Мы предлагаем эффективные решения для Вашего бизнеса!



Торгово-офисный центр
DEPO't Center, Донецк, Украина
(на стадии строительства)



Торгово-развлекательный центр
DEPO't Center, ул. Головна, 265-а,
Черновцы, Украина



Торговый центр DEPO't Center,
ул. Корабелов, 14, Николаев, Украина



ТРЦ DEPO't Center, Черкассы,
Украина (на стадии строительства)



DEPOT
Development
Group

DEPOT DEVELOPMENT GROUP
(«ООО ДЕПО ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУП»)
04112 Киев, Украина
ул. Дорогожицкая, 1
тел.: +380 (44) 537 53 74, вн. 73236
info@ddgroup.com.ua
www.DDGroup.com.ua

EASTGATE DEVELOPMENT

EASTGATE DEVELOPMENT, входящая в группу компаний AVEC GROUP, развивает крупноформатные торговые центры и оптово-розничные парки в Украине.



Алексей Чернышов, управляющий партнер EASTGATE DEVELOPMENT, глава совета директоров AVEC GROUP

Компания EASTGATE DEVELOPMENT планирует в следующие три года создать до 500 000 м² торговых площадей в Киеве и Харькове.

Реализуемые проекты

EASTGATE DEVELOPMENT реализует одновременно несколько девелоперских проектов торговой недвижимости в Украине. Сегодня наиболее значимые среди них – ТРЦ Levada Mall и Cosmo Mall в Харькове, а также Asia Trade & Technology Park в Киевской области.

ТРЦ **Levada Mall** является первой очередью проекта комплексного развития района Levada City в Харькове. Под ТРЦ отведен земель-

ный участок площадью около 6 гектаров в центре города. Рядом с объектом расположены станция метро, железнодорожный вокзал и междугородний автовокзал. Levada Mall ориентирован на жителей центральной и южной частей Харькова, где на данный момент практически отсутствуют современные торговые объекты. ТРЦ будет включать гипермаркет, профильные супермаркеты, торговую галерею, развлекательный центр и ресторанную зону. Общая площадь 3-этажного центра составляет порядка 85 000 м².

Cosmo Mall – проект ТРЦ в крупнейшем жилом районе Харькова. Земельный участок примыкает к ТЦ «Барабашово» и расположен на пересечении трех ключевых магистралей, в зоне пешеходной доступности станции метро, терминала общественного транспорта и высотных жилых кварталов. Особенностью данного проекта является большая торговая галерея с атриумом вдоль всего здания, где в окружении крупных якорных ритейлеров разместится множество магазинов известных международных и национальных брендов. Торговый пассаж дополняют крупный

развлекательный центр и зона ресторанов. Общая площадь объекта составит порядка 90 000 м². Архитектурная концепция создана компанией Chapman Taylor.

Asia Trade & Technology Park – комплекс постоянно действующего международного выставочного центра, крупнейшей в Восточной Европе оптово-розничной торговой площадки, логистического центра и инновационного индустриального парка.

В октябре 2012 года проект был презентован в рамках национального роуд-шоу в Пекине, по результатам которого между компанией EASTGATE DEVELOPMENT, China Council for the Promotion of International Trade (CCPIT) и рядом государственных и частных компаний были достигнуты договоренности о партнерстве в развитии данного проекта.

Масштабный проект будет реализован несколькими фазами на участке площадью около 100 гектаров в Киевской области.

Посетите наш стенд 21.01, уровень 01 на выставке MIPIM-2013, 12-15 марта, Канны, Франция.



ТРЦ Levada Mall, Харьков, Украина



ТРЦ Cosmo Mall, Харьков, Украина

**EASTGATE
DEVELOPMENT**

EASTGATE DEVELOPMENT

01004 Киев, Украина

ул. Дарвина, 1-б

тел.: +380 (44) 284 19 00

www.eastgate.com.ua

AVEC GROUP

JONES LANG LASALLE

Jones Lang LaSalle предоставляет финансовые и комплексные профессиональные услуги в области недвижимости. По всему миру наши эксперты предлагают интегрированные услуги собственникам, арендаторам и инвесторам, стремящимся получить максимальную прибыль от своих активов на рынке недвижимости.



Даниил Владов,
директор по развитию бизнеса
в Санкт-Петербурге и СНГ

Агентские услуги в офисной недвижимости

Мы предлагаем девелоперам и владельцам зданий весь спектр услуг по работе над проектом – от консультаций на стадии разработки концепции до полного маркетингового сопровождения и сдачи площадей в аренду.

Представление интересов арендатора

Наши эксперты имеют большой опыт обслуживания клиентов в отношении поиска новых площадей, начиная с комплексного анализа нужд клиента, исследования рынка, ведения переговоров с целью оптимизации затрат и улучшения условий аренды или покупки, оформления договора и заканчивая процессом отделки помещений и переезда.

Торговая недвижимость

Мы предоставляем комплекс услуг по реализации площадей в ТЦ и основных торговых коридорах. Отдельным направлением работы

является представление интересов арендатора в поиске торговых помещений. Отдел работает над оптимизацией планировочных решений и бюджета проекта, разработкой тенант-микса, а также созданием маркетинговой программы объекта.

Складская недвижимость

Мы предоставляем такие услуги как покупка и продажа земельных участков, консалтинг при создании или разработке концепции складского проекта, разработка маркетинговой стратегии, услуги по аренде, представление интересов арендаторов.

Стратегический консалтинг

Объединяя глубокий анализ с международными знаниями и практикой, мы создаем стратегии, позволяющие увеличить доходность и минимизировать риски. Основные услуги: разработка стратегий развития и финансирования объектов недвижимости, корпоративной стратегии, консалтинг в области торговой недвижимости, исследования рынка.

Оценка

Мы предоставляем полный спектр услуг по оценке объектов, включая оценку для целей кредитования, составления финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами, купли-продажи, инвестирования, IPO, оплаты взноса в уставный капитал, портфельную оценку недвижимости.

Корпоративные финансы и привлечение инвестиций

Наши услуги включают сопровождение инвестиционных покупок и продаж, а также услуги по привлечению кредитов и акционерного капитала для украинских и иностранных клиентов.

Исследования

Отдел исследований занимается разработкой регулярных и специальных аналитических продуктов, на постоянной основе отслеживая экономические и рыночные тенденции.



ТРЦ «Квадрат» в составе МФК «Вырлиця», Киев, Украина



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Jones Lang LaSalle

01601 Киев, Украина

ул. Шелковичная, 42-44

БЦ Horizon Office Tower

тел.: +380 (44) 490 44 44

факс: +380 (44) 496 08 13

www.joneslanglasalle.ua

MULTI DEVELOPMENT В УКРАИНЕ

Multi Corporation является ведущим европейским девелопером торговых площадей в центральной части города и включает в себя дополняющие компании, которые специализируются на девелопменте недвижимости, инвестициях, управлении активами и недвижимостью.



Гавайн Минкс,
управляющий директор

Multi инвестирует, развивает и управляет крупномасштабными и многофункциональными торговыми центрами, а также занимается реализацией проектов редевелопмента городских торговых центров. Проекты компании являются инновационными, уникальными, рациональными и привлекательными. Формула Multi «Дизайн и Развитие» (Design & Development) делает акцент на выдающемся дизайне и качестве. Располагая собственной дизайнерской группой, T+T Design, компания Multi самостоятельно раз-



Марина Нестеренко,
менеджер по аренде

рабатывает архитектурную концепцию для всех своих проектов.

Компания Multi Development как панъевропейский девелопер также готова к сотрудничеству в области редевелопмента, предоставляя услуги по формированию профессиональной концепции и исследованиям рынка для инвесторов, ритейлеров и других заинтересованных сторон.

Помимо основных проектов, одного во Львове и двух в Харькове, Multi Development в Украине также работает с тремя проектами совместного девелопмента. Открытие первого из про-

ектов — торгово-развлекательного центра «Форум Львов» — ожидается в III квартале 2014 года, за которым последует открытие харьковских объектов.

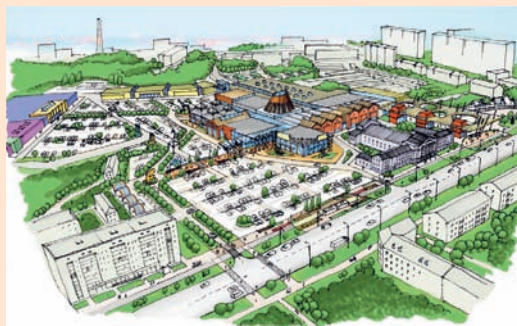
Проекты компании Multi с 1982 года признаны на международной арене и награждены за инновационный дизайн, оригинальность, знаковую архитектуру, рациональность и чрезвычайно тонкое восприятие местной среды. Проекты Multi часто являются основным двигателем в реконструкции городов и регионов.

Проекты компании Multi очаровывают людей, потому что реализуются с уважением к уникальным особенностям местной культуры и рынка.

Multi активно работает в 15 странах мира. Головной офис располагается в Нидерландах. Офисы компании работают в Бельгии, Бразилии, Франции, Португалии, Испании, Италии, Германии, Великобритании, Чехии, Польше, Швейцарии, Словакии, Турции и Украине.



Проект ТРЦ «Форум Львов», Львов, Украина



Проект ТРЦ «Форум Харьков», Харьков, Украина



Multi Development Ukraine / «Мульти Девелопмент Юкрейн»

01030 Киев, Украина

ул. Б. Хмельницкого, 19-21, БЦ «Леонардо»

тел.: +380 (44) 220 06 70

факс: +380 (44) 220 06 80

Office-ua@multi-development.com, www.multi.eu

SVITLAND UKRAINE LLC

Компания SvitLand Ukraine LLC является одним из основных игроков на рынке девелопмента Украины, которая продолжает инвестировать в реализацию своих объектов, преимущественно в Киеве.



Эдди Прилепский,
генеральный директор

Компания SvitLand Ukraine LLC входит в состав Fishman Group – одного из крупнейших инвестиционных холдингов в Израиле, располагающего активами в сфере недвижимости, ритейла, медиа- и телекоммуникаций. Посредством своих компаний холдинг владеет и управляет более 5 миллионами квадратных метров недвижимости в различных странах мира, полмиллиона из которых приходится на Россию, Украину и Беларусь. Более чем 20-летний опыт на мировом рынке недвижимости обеспечивает лидирующие позиции холдинга в строительстве коммерческих и промышленных объектов, а также жилой недвижимости премиум-класса.

SvitLand Ukraine LLC является воплощением синергии богатого международного опыта лучших специалистов холдинга, высокого профессионализма всех участников и глубокого знания нашими партнерами особенностей местного рынка. Нашу компанию отличает умелая,

строго выверенная стратегия и высокая репутация наших партнеров.

Наше понимание успешного проекта

Основной специализацией компании выступает коммерческая недвижимость – многофункциональные комплексы, офисные и торговые центры, при этом в портфолио SvitLand Ukraine LLC также входят несколько интересных проектов жилых комплексов. Для нас успешность проекта определяется следующими критериями: уровень качества, высокая конкурентоспособность и экономическое обоснование объекта. В нашем понимании каждый проект должен быть индивидуальным, максимально востребованным, удобным и эффективным.

Наше преимущество

Мы предлагаем украинскому рынку проекты с современными концепциями, качественные, функциональные, с длительным периодом эффективной эксплуатации, отвечающие европейским стандартам, с отличными техническими характе-

ристиками. Свое конкурентное преимущество мы видим в привнесении передовых тенденций в сфере девелопмента, строительства, архитектуры и дизайна за счет привлечения лучших специалистов в данных областях. Свою деятельность в Украине мы строим на принципах доверия, уважения и прозрачных взаимоотношений.

Проекты компании

Компания владеет рядом интересных проектов в Киеве, Харькове, Николаеве и Луганске. На данный момент нами реализуется торгово-офисный центр Silver Breeze общей площадью 75 700 м², находящийся на Левом берегу Киева на Днепровской набережной, на пересечении ул. Серафимовича и ул. П. Тычины. Комплекс состоит из офисов класса В+ общей площадью 31 300 м², подземного паркинга на 550 машиномест и торговой части. Открытие комплекса запланировано в 2013 году.

В этом же году мы планируем приступить к строительству еще одного нашего проекта в Киеве.



Офисно-торговый центр Silver Breeze, Днепровская набережная, Киев, Украина



SvitLand Ukraine LLC
01004 Киев, Украина
ул. Шелковичная, 42-44, оф. 9-а
тел.: +380 (44) 235 00 25
факс: +380 (44) 235 00 48
www.svitland.com
www.silverbreeze.ua