

Информационный бюллетень АСНУ



С 3 по 8 ноября в КГО АСНУ состоялись IV Сертификационные курсы!

В ЭТОМ ВЫПУСКЕ:

Сертификационные курсы 1

Недвижимость Украины обязали пройти паспорттизацию 2

Ющенко подписал изменения к Закону о содействии строительству 2

НБУ: ситуация в банковской системе стабилизировалась 2

Обзор рынка недвижимости Киева – итоги октября 2008 года 3

Кризис увеличит спрос на недвижимость эконом-класса 4

Корпорация "УкрАВТО" заинтересовалась рынком строительства 4

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ:

Решением Правления КГО АСНУ от 12.05.08 создан Киевский сертификационный центр при КГО АСНУ при поддержке нашего Титульного спонсора ОАО АБ "Укргазбанк".

Одно из основных заданий АСНУ - проведение добровольной сертификации своих членов, которую она осуществляет с 2001 года совместно с Нотариальной палатой Украины и Фондом государственного имущества Украины. Основная цель этой инициативы не только в повышении профессионализма, ответственности и качества услуг риелторов, но и в повышении престижа риелторской специальности в глазах общества. Сертифицирован риелтор не просто звучит гордо и красиво, это подтверждение уровня квалификации, правильной и высоко этической работы специалиста, с которым клиент себя чувствует более уверенно и защищено.

Решением Правления КГО АСНУ от 12.05.08 создан Киевский сертификационный центр при КГО АСНУ при поддержке нашего Титульного спонсора ОАО АБ "Укргазбанк", который основывает регулярные курсы «Основы риелторской деятельности».

Открыл курсы новый Президент АСНУ - Анд-

рей Васильевич Шульга. Занятие проводили как опытные члены из числа руководства АСНУ, так и приглашенные специалисты по смежным отраслям.

Бондаренко Олександр Олександрович, Доцент Киевского Национального Университета им. Т. Г., Шевченка, Злидень Сергей Анатольевич, Вице-президент АСНУ, Председатель КГО АСНУ, Генеральный директор юр. фирмы «Си-информ», Оганесян Артур Павлович, Экспрезидент CEREAN, руководящий партнер компании «Parker&Obolensky», Людкевич Генрих Станиславович, Председатель комитета АСНУ по вопросам законодательства, директор АН «Риелторский дом», Котенко Олексій Юрійович, Председатель комитета АСНУ по аналитике, директор компании «Планета Оболонь», Сидненко Олег Дмитрович, Председатель КГО АСНУ по обучению и сертификации, директор центра «Норма», Шалаев Владимир Николаевич, Председатель Совета Украинского общества оценщиков, директор консалтинговой компании «Увекон», Боярин-

цев Костянтин Давидович, КТН, доцент, директор ООО «ИКК Консул», Крумелис Юрий Всеволодович, Профессор Киев-



Злидень Сергей Анатольевич, Вице-президент АСНУ, Председатель КГО АСНУ, готовится выдать сертификаты

ского Национального Университета строительства и архитектуры, Олийник Ирина Яковлевна, Главный редактор журнала «Строительство и реконструкция», заслуженный журналист Украины, Степаненко Василий Данилович, Нотариус, Президент фонду содействия по реформированию нотариата.

По окончании было проведено экзамен в виде тестирования и выдано Свидетельство про окончание курсов, на основе которого члены АСНУ получили Сертификат.

Источник: Киевское городское отделение АСНУ

Недвижимость Украины обязали пройти паспортизацию

Министерство регионального развития и строительства Украины в 2008 году внедрит паспортизацию жилой и нежилой недвижимости. На сегодняшний день в проекте разработка специальной программы технической инвентаризации существующих зданий. Об этом сообщил первый заместитель Министра регионального развития и строительства Николай Сорока.

Сорока подчеркнул, что речь идет о создании так называемых «энергетических паспортов» зданий. Правда, планируемый к внедрению технический документ здания будет содержать не только информацию об отопительных коммуникациях, теплоизоляции и потенциале энергосбережения, но и данные о других коммуникациях, сроках их эксплуатации и техническом потенциале строения в целом.

«В техпаспорте здания, в частности, будет указано, есть ли возможность соорудить на его крыше котельную, как эксплуатировать металлоконструкцию, которая лежит в основе строения, и другую информацию и рекомендации по эксплуатации», - пояснил замминистра.

Техпаспорт станет обязательным документом каждого дома, независимо от того, построен ли он 70 лет назад, или вводится в эксплуатацию». Инвентаризацию недвижимости поручат местным властям, а профинансируют по формуле 50/50. Половину средств Минрегионстрой выделяет из субвенций на жилищно-коммунальное хозяйство, а вторую

половину возложат на плечи местных бюджетов, подчеркнул Н.Сорока.



Жилые дома столицы в скором времени также об-

заведутся собственными паспортами. Так, по поручению мэра Леонида Черновецкого, паспорта нового типа для жилых домов уже подготовлены эксплуатационными организациями всех 10 районов Киева и переданы в Главное управление связи, информатизации и защиты информации.

По данным Киевской городской государственной администрации (КГГА), в столице уже готовы 9 тыс. 50 паспортов домов, которые находятся на обслуживании и балансе районных коммунальных предприятий жилищно-коммунального хозяйства. Собранные материалы будут со временем опубликованы в Интернете, чтобы жители города смогли внести пожелания по поводу дальнейшего ремонта или реконструкции своих домов.

Источник: socmart.com.ua

Ющенко подписал изменения к Закону о содействии строительству

Президент Украины Виктор Ющенко подписал Закон Украины "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины о содействии строительству" N509-VI, принятый Верховной Радой Украины 16 сентября.

Как сообщили ЛІГА БізнесІнформ в пресс-службе главы государства, Закон устанавливает правовые и организационные основы планирования, застройки и другого использования территорий и направленный на обеспечение постоянного развития населенных пунктов с учетом общественных и частных интересов.

Также документ содержит положение относительно общественного обсуждения вопросов планирования и застройки территорий, в том числе предоставления земельных участков для строительства и т.п.



Закон устанавливает правовые и организационные основы планирования, застройки и другого использования территорий

НБУ: ситуация в банковской системе стабилизировалась

Национальный банк Украины заявляет о стабилизации ситуации в банковской системе Украины. Об этом сказал председатель правления НБУ Владимир Стельмах в эфире телеканала «Интер» в воскресенье.

При этом он отметил, что кредитоспособность банков на сегодня является не хуже, чем была до начала финансового кризиса.

Кроме того, председатель НБУ подчеркнул, что в системе не наблюдается падения объемов кредитных вложений в экономику Украины.

Стельмах отметил, что в ноябре население вернуло 5 млрд. грн. на банковские депозитные счета.

Еще одним с факторов, положительно влияющих на общую ситуацию в банковской системе, стало увеличение уставных капиталов ряда банков, сообщил председатель НБУ.

Напомним, в октябре 2008 года отток денежных средств из банковских депозитных счетов составил 16,9 млрд. грн..

По словам руководителя группы советников председателя Национального банка Украины Валерия Лит-

вицкого, в целом на банковских депозитных счетах на 21 октября находилось 321,5 млрд. грн..



Источник: etag.com.ua

На пике финансового кризиса, с разворотом долларовой курсовой тренда, ценовой тренд на недвижимость в долларах США в Киеве развернулся. Недвижимость падает стремительно, рынок поражает аналитиков остротой реакции. Если до 13 октября наблюдались вялые тенденции к удешевлению, то только за вторую половину октября недвижимость подешевела на 2.89%. Текущий маржинальный индекс ценового ожидания составляет минус -5.43% в месяц. Средний уровень цен достиг показателя середины апреля 2008 года и составляет \$3400 за кв.м жилой недвижимости.

В гривнах же, с учетом среднего курса на конец октября 6 грн/дол, с апреля 2006 года необходимо констатировать удорожание на 20%. При зафиксированных темпах падения и стабильном курсе гривны на текущем уровне данный показатель удорожания будет нивелирован через 3.8 месяца, т.е. не очевиден.

Цены падают во всех сегментах и во всех районах. На некоторых периферийных массивах цены начали снижаться еще два месяца назад, однако центр, сегмент элитного жилья и жилья бизнес-класса удерживали свои позиции, выравнявая средний уровень цен по Киеву. На сегодня держится в основном только Печерск (думаем, что это не долго, в районе Старонаводницкой цены за месяц упали на 10%), Шевченковский Центр практически повсеместно показывает падение на 6-10%.

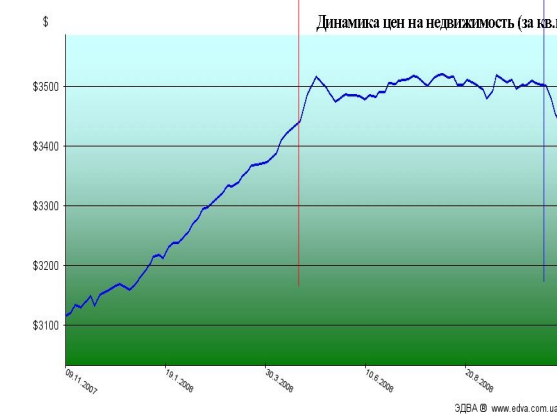
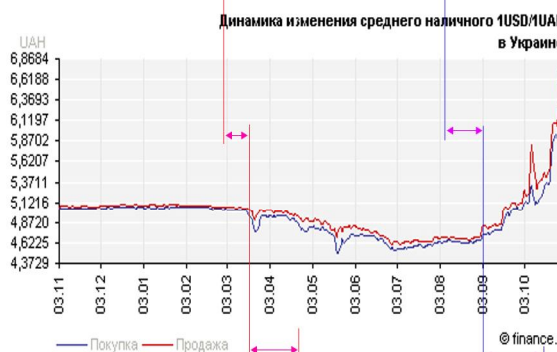
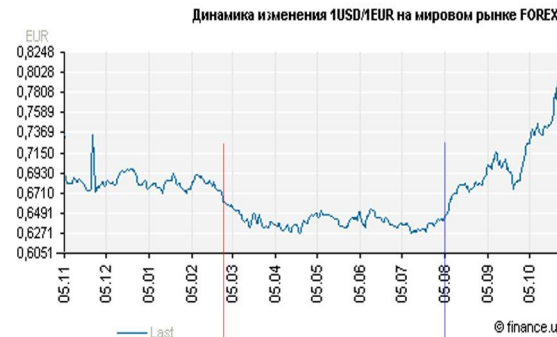
На пике финансового и экономического кризиса в середине октября, в условиях практически полной остановки кредитования, с дефицитом доллара и курсом 6-7 гривен, случился дефолт многих ипотечных кредитов. Масса продавцов вышли на рынок с ценой на 20-30% ниже среднего уровня цен предложения в прессе и на 10% ниже реальной рыночной стоимости, наблюдавшейся в начале октября. При этом цены указывались в объявлениях открыто, без «торгов», на уровне реальной продажной цены. Количество та-

ких «демпинговых» объявлений не превышает 10% от общего количества предложения, осталь-

1 кв.м квартир различной комнатности и увеличился разрыв в стоимости самих квартир. С условно-одинаковыми темпами падают различные типы домов, опережают другие типы «хрущевки», «чешки» а также современные дома (самые дешевые и самые дорогие типы).

Наблюдается падение цен и на коммерческую недвижимость. Цены аренды также падают, не смотря на высказанные некоторыми специалистами тезисы о том, что уход от ипотеки окажет дополнительное давление на рынок аренды. Это связано с тем, что в конце 2007 – начале 2008 года нормы капитализации для недвижимости значительно понизились, поэтому бизнес давно отказался от ипотеки как заменителя аренды. Ставка по ипотечному кредиту в 2008 году достигла 15-20%, а норма капитализации (отношения годовой арендной платы к стоимости недвижимости) находится на уровне 5-12%. Поэтому ипотекой пользовались преимущественно те, у кого коэффициент покрытия не превышал 20%-30%...

Детальную информацию о колебаниях цен по различным типам жилья и массивам города, а также графическую информацию, можно изучить на сайте КГО АСН(р)У (www.asnu.kiev.ua) в разделе «статистика». Обзор подготовлен Комитетом аналитики и статистики рынка недвижимости КГО АСН(р)У под руководством председателя комитета Жоголева В.Д. при информационном обеспечении оценочно-риелтерской компании «ЭДВА» (www.edva.com.ua).



кие 90% процентов продавцов и риэлтеров продолжают бессмысленно тратить деньги на рекламу, выставляя недвижимость по бессмысленным ценам уровня весны и лета, в лучшем случае начала осени. Не смотря на малое количество объявлений по «демпинговым» ценам, расчетно-статистическому серверу компании «ЭДВА» удалось зафиксировать реальный индекс удешевления, так расчетный алгоритм ориентирован не на средний уровень цен по выборке предложения, а на нижний диапазон ценового предложения.

Одно-, двух-, трехкомнатные квартиры падают в цене с одинаковыми темпами, несколько уменьшился разрыв в стоимости

Кризис увеличит спрос на недвижимость эконом-класса



Инвестирование в недвижимость эконом-класса - наиболее оправданное вложение средств в 2008-2009 гг. В ситуации тотальной экономии гораздо больше внимания уделяется соотношению цены и качества. А именно их оптимальное сочетание является основным преимуществом недвижимости эконом-класса.

"Люди стали аккуратнее тратить деньги, учитывая все "за" и "против" при покупке жилья. В ближайшем будущем, в отличие от переоцененного бизнес-класса, на недвижимость эконом-класса спрос будет только расти. Ведь потребность в жилье никуда не денется. А цены в этом сегменте не упадут. Можно откладывать покупку во времени. Но рано или поздно люди поймут, что ценам в этом сегменте падать просто некуда (рентабельность наших объектов составляет до 15%). И чем ближе к сроку сдачи объектов в эксплуатацию, тем выше будут цены, и тем большей будет конкуренция за квадратный метр. На данный момент наши дома находятся на стадиях готовности до 75%, и мы продолжаем работы, независимо от экономической ситуации. Все эти факторы в комплексе делают наши объекты стабильным ликвидным ресурсом и надежной инвестицией во все времена", - комментирует ситуацию начальник отдела продаж компании НБК Шостя Дмитрий Николаевич.

"Эконом-класс - это те же качественные материалы и уровень работ, что и в бизнес-классе. Предложить покупателям конкурентные цены нам удалось благодаря отсутствию проблем с генподрядчиками и кредитами. Ведь НБК является и строителем, и инвестором, и продавцом, и эксплуатационным предприятием. Соответственно, на наши объекты нет и больших наценок, - объясняет начальник отдела продаж компании НБК Шостя Дмитрий Николаевич. - Мы спокойны за свое будущее и продажи наших объектов".

Справка: ЗАО НБК на рынке Украины с 2004 года. За это время компания ввела в эксплуатацию 17 домов. На данное время НБК реализует проекты по строительству многоквартирных жилых домов в ЖК "Парковый" и ЖК "Троещина". На этапе сдачи в эксплуатацию находится 24-этажный дом в ЖК "Кристал-Оболонь".

ЛІГАБізнесІнформ
Інформаційне агентство

Корпорация "УкрАВТО" заинтересовалась рынком строительства

Корпорация «УкрАВТО», один из крупнейших операторов авторынка Украины, рассматривает возможность выхода на рынок строительства, в частности, строительства дорог, сообщает «Интерфакс-Украина» со ссылкой на пресс-службу корпорации а также ее почетного президента Таризла Васадзе.

«Что касается других направлений деятельности, думаю, компания займется строительством – дорог, может быть, зданий. Сейчас мы изучаем эти вопросы», – приводит пресс-служба его слова.

Почетный президент корпорации также отметил, что компания диверсифицирует свой бизнес и уже построила сеть заправочных комплексов.

«Компания активно работает над диверсификацией бизнеса. Сегодня бензин и нефть привлекают многих. С одной стороны, это очень доходный бизнес, с другой – очень сложный. Мы построили заправочные комплексы, которые по качеству продукта лучшие в Украине. Потому что используем только импортный бензин высочайшего качества. И эти комплексы уже имеют своих постоянных клиентов», – сказал Т.Васадзе.

Следует отметить, корпорация «УкрАВТО» имеет крупнейшую сбытовую сеть в Украине, а также дилерские центры в Польше.

В заключение напомним, «УкрАВТО» – крупнейший производитель автомобилей в Украине и Польше, дистрибьютор и поставщик сервисных услуг. «УкрАВТО» в течение длительного времени сотрудничает с Daimler AG, Chrysler LLC, General Motors, Nissan, Toyota, Chery и АвтоВАЗ.

В структуру корпорации входит более 400 автосервисных предприятий по всей территории Украины, дистрибьюторские и дилерские компании ведущих автомобильных брендов.

Источник: www.companion.ua



Бюллетень подготовлен комитетом АСНУ по связям с общественностью и PR

Анонсы мероприятий

3-й международный саммит Института Адама Смита

Недвижимость Украины
24-26 ноября 2008

Отель «Премьер Палас», Киев
Более подробную информацию
Вы сможете посмотреть на
сайте:

www.adamsmithconferences.com