



# Информационный бюллетень АСНУ

23.01.08 № 3

## РУБРИКИ:

### 1. Новости центрального и региональных отделений АСНУ

### 2. Новости рынка:

- Государственные решения на рынке недвижимости
- Обзор рынка недвижимости Киева
- Региональные новости
- Ситуация на мировом рынке недвижимости

### 3. Анонсы мероприятий



## Новости центрального и региональных отделений АСНУ

**КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ** запрошує співробітників Вашої організації взяти участь у підготовці фахівців за напрямом Операції з житловою та нежитловою нерухомістю

Курс розрахований на 54 години.

У програмі курсу висвітлюються теми:

- Основи ріелтерської діяльності в Україні. Порядок сертифікації ріелтерської діяльності.
- Основи будівельної справи, архітектури і містобудування.
- Юридичний супровід операцій з нерухомістю. Законодавча база, реєстрація і експертиза прав власності на нерухомість.
- Нерухомість як об'єкт оподаткування.
- Основи оцінки нерухомості. Методи оцінки.
- Основи психології. Покупець і продавець. Психологічні аспекти операцій з нерухомістю.
- Питання земельного законодавства України. Операції з землею. Ринок землі в Україні.
- Маркетинг нерухомості.

До викладання курсу запрошені керівники [АФН\(р\)У](#), провідні спеціалісти з питань міського землекористування, визнані експерти - оцінювачі України, висококваліфіковані нотаріуси, правовики-практики у сфері нерухомості. На завершення навчання - іспит. У разі його успішного складання випускники отримують Свідоцтво про підготовку за курсом "Операції з житловою і нежитловою нерухомістю"

**Тривалість курсу - 5 днів в режимі стаціонару, 6 день - іспит**

**Початок заняття групи: 28.01.08-02.02.08; 14.04.08-19.04.08**

**Вартість: 1000 грн., у т.ч. ПДВ**

**До вартості входить пакет методичної літератури, консультативна допомога, щоденні обіди.**

**Источник:** [Ассоциация специалистов по недвижимости Украины](#)

## Рынок коммерческой недвижимости "не успокоится" до 2012 года



**Тенденция роста цен во всех сегментах коммерческой недвижимости в Украине будет наблюдаться до 2010-2012 годов. При этом гостиничные проекты будут если не в первом, то в одном из первых рядов по приоритетности реализации.**

В ближайшей перспективе, по его мнению, стремительными темпами будут развиваться региональные центры, в первую очередь - Харьков, Донецк, Днепропетровск, Одесса, Львов. Произойдет и диверсификация рынка в контексте его участников - будут выделяться профессиональные компании во всех сегментах: девелоперских, консалтинговых, управляющих, строительных, производственных, финансовых, страховых, медийных и т. д.

Экономико-политический фактор остается основным препятствием для притока институциональных инвесторов, которых еще нет на рынке.

Многие компании будут предпринимать все усилия, чтобы "протолкнуть" свои проекты в список проектов коммерческой недвижимости, которые строятся для или под нужды проведения Евро-2012. Это даст "зеленый" свет в получении определенных льгот и очередности в получении стратегических строительных материалов и повлияет на ход реализации проектов, которые даже не касаются этого события.

По итогам 2007 года, наиболее ошутимое влияние на процессы ценообразования в сегментах офисной, торговой и складской недвижимости оказали дисбаланс спроса и предложения, рост цен на газ и нефть, нехватка рабочей силы всех профилей и специальностей, отсутствие профессиональных кадров в менеджменте, нехватка стратегических строительных материалов и, наконец, фактор роста цен на землю, который однозначно отражается на стоимости квадратного метра.

Источник: [Ліга Бізнес Інформ](#)

## Государственные решения на рынке недвижимости

### Президент считает безосновательным реорганизацию госкомитета по земельным ресурсам в госагентство

**Президент Украины Виктор ЮЩЕНКО считает, что Государственный комитет по земельным ресурсам был реорганизован в Государственное агентство по земельным ресурсам безосновательно.**

«Государственный комитет по земельным ресурсам, на мой взгляд, был безосновательно реорганизован в Государственное агентство земельных ресурсов, причем это сделано с целью ограничения функций этой организации. Вследствие такой правительственной манипуляции в подвешенном состоянии оказалась государственная инспекция по контролю за использованием и охране земель. Возможно, это и было главной целью инициаторов такого управленческого изменения», - сказал В. ЮЩЕНКО.

В адрес Министерства охраны окружающей среды Президент заявил, что оно оказалось неспособным в достаточной мере координировать деятельность земельных органов, не смогло даже подготовить законопроект о внесении изменений в закон о госконтроле по использованию и охране земель.

«Я бы хотел, чтобы этот беспорядок мы сегодня остановили. Считаю необходимым возложить координацию работы земельных органов непосредственно на новое правительство. Ожидая, что в правительстве должным образом отреагируют на замечания, которые уже высказаны, и на то решение, которое будет сегодня принято», - подчеркнул В. ЮЩЕНКО.

Президент высказал пожелание, чтобы решения, принятые на заседании СНБО, несли прямое действие. «Нам не нужно каких-либо других согласований. Нам нужна прямая реакция на те беспорядки, которые существуют в этом вопросе», - подчеркнул В. ЮЩЕНКО.

Источник: <http://www.document.org.ua>

## По ценам на недвижимость Киев — в числе мировых лидеров

Британские эксперты считают, что по стоимости аренды мы 9-м месте, а по цене квартир догоняем Варшаву.

Английское аналитическое риелторское агентство Global Property Guide составило список самых дорогих городов мира по стоимости недвижимости. В расчет принималась стоимость одного квадратного метра в апартаментах размером не менее 120 кв. м в самых фешенебельных районах данных населенных пунктов. Первенство в этом рейтинге удерживает Лондон (\$21,8 тыс. — \$36,2 тыс. за кв. м), на втором месте — Нью-Йорк (\$13,2 тыс. — \$22,9 тыс.), тройку лидеров замыкает Москва. В Белокаменной апартаменты возле Кремля, по версии англичан, обойдутся от \$12 930 до \$18 070 за квадрат площади, а самые дешевые элитные апартаменты в столице Камбоджи Пномпене. Там за квадрат жилья люкс просят всего \$250. По версии англичан, средняя стоимость "квадрата" элитки в Киеве составляет \$4152, мы на 20-м месте. С другой стороны, мы могли бы побороться и за место в мировой десятке — по информации сайта "столичная недвижимость" на улице Богдана Хмельницкого, примыкающей к Крещатику, продаются квартиры по цене \$12 000 за кв. м, но есть варианты и за 5,5 тыс. за квадрат, а по информации портала aviso.ua, в районе Крещатика можно купить элитную квартиру по цене от \$7000 до \$10 000 за кв. м.

В аналогичном рейтинге аренды жилья, составленного той же компанией, также лидирует Лондон. Шикарные апартаменты там обойдутся в 13 000 в месяц, Москва — на втором месте (\$8122). На третьем Нью-Йорк (\$8000). Самый дешевый снова Пномпень — \$150. Киев вошел в десятку "лучших", заняв девятое место. Англичане считают, что месяц жизни в элитных апартаментах в Киеве обойдется счастливчику в \$3722.

ЦЕНЫ ВЗВИНТИЛ АБРАМОВИЧ. Свой бесценный вклад в удорожание элитной недвижимости в Лондоне внесли российские миллиардеры. Благодаря им за последние два года недвижимость в центре Лондона подорожала на 46%, сообщает rb.ru. Так, Роман Абрамович, владеющий в Великобритании недвижимостью на общую сумму в 60 млн фунтов (\$120 млн), в 2006 году купил в Лондоне два двухэтажных пентхауса класса люкс на Lowndres Square на общую сумму 7,8 млн фунтов (\$15 млн), став таким образом владельцем уже шести квартир в этом районе общей стоимостью 17,4 млн фунтов (\$34 млн). Неподалеку от Ирины Абрамович на площади Белгравия в особняке времен короля Георга обитает другой российский миллиардер Олег Дерипаска. За него он заплатил 20 млн фунтов (\$40 млн).

Источник: <http://realt.ua>

### Региональные новости

## Коммерческая недвижимость Крыма впечатляет своими ценами



Среди всех видов коммерческой недвижимости в Крыму торговые объекты - наиболее востребованный формат. Нехватка качественных торговых помещений подстегивает арендные ставки, которые за 2007 год выросли, например, в Симферополе в среднем на 55% (до \$50-70 за кв. м), а стоимость квадратного метра при условии покупки помещения - на 27% (до \$2,4 тыс.).

Рынок торговой недвижимости Крыма активизировался в 2005 году и сейчас находится на стадии формирования своего профиля. Появление первых знаковых проектов торговой недвижимости, как и ожидалось, началось в 2007 году с открытием торговых центров "Центрум" и "F&M". До 2009 года будут введены еще несколько полноформатных проектов торговой недвижимости, реализация которых уже ведется в городе.

Торговые центры Симферополя декларируют весьма высокие арендные ставки - \$40-60 за кв. м, а некоторые устанавливают и требуют от арендаторов еще и оплаты разового взноса - \$40-50 тыс. за магазин. Однако потенциальные арендаторы не спешат заселяться в излишне дорогие ТЦ.

Наиболее высокая арендная ставка для арендаторов площадей на первых этажах торговых комплексов и

центров, по данным "Build & Live Development", составляет \$40-70 за кв. м в месяц. Самым дорогим форматом торговой недвижимости в Симферополе является магазин-салон, бутик. Здесь аренда составляет \$50-85 за кв. м в месяц и выше, а стоимость - от \$2000 за кв. м. Продажа торговых секций в ТЦ обойдется немного дешевле, как и аренда - \$40-60 за кв. м в мес. Стоимость торговых площадей в супермаркетах и гипермаркетах колеблется в пределах \$1,2 тыс. за кв. м, а аренда - \$15-25 за кв. м в месяц.

Уровень заполняемости симферопольских ТЦ 95-100%, что свидетельствует о дефиците торговых площадей. А это ведет к постоянному росту арендных ставок. Главным фактором при определении цены объекта или величины арендной ставки является его месторасположение.

Крымскому региону нужны не только инвестиции, государственная поддержка и развитие рынка, но и профессиональный подход на всех стадиях развития проектов коммерческой недвижимости. Тенденция роста цен во всех сегментах коммерческой недвижимости в Украине будет наблюдаться до 2010-2012 годов. При этом гостиничный сегмент будет если не в первом, то в одном из первых рядов реализации проектов компаниями. Наиболее привлекательными на рынке недвижимости в 2008 году будут сегменты офисной и торговой недвижимости. Это объясняется, по их мнению, высоким спросом на коммерческую недвижимость, а также тем фактом, что многие заявленные проекты так и не были выведены на рынок в 2007 году.

Источник: [Ліга Бізнес Інформ](#)

## Ситуация в мире

### Чешская недвижимость готова в 2008 году к новым высотам

Несмотря на большой рост цен на чешскую недвижимость в прошлом году, который в среднем составил 15-25%, спрос на покупку недвижимости в хороших районах в ближайшие несколько лет не упадет. По прогнозам экономистов, в 2008 году цены на жилье в Праге вырастут как минимум на 5-7%.

Как сообщает "Деловая Прага", по мнению президента Чешского союза предпринимателей Вацлава Матиаша, в ближайшее время в Чехии произойдут некоторые изменения, касающиеся спроса на рынке жилья. А именно, упадет спрос на квартиры большой площадью, особенно новые. Это связано с повышением с 1 января 2008 года ставки НДС на строительные работы, связанные с жильем, с 5 до 9%. Кроме самого налога в этом году ожидается и повышение затрат на строительство. Эксперты уверяют, что удорожание энергии и строительных материалов приведет к тому, что новое жилье станет еще дороже.

Стоит отметить, пишет издание, что весь прошлый год, а особенно его вторая половина были для рынка недвижимости Чехии "горячим" периодом, отмеченным небывалым спросом на ипотечные кредиты. В среднем за последние два года цены на жилье в Праге выросли на 30%. Особенно вырос спрос на недорогие квартиры стоимостью до 3 млн. крон (\$170 тыс.). Главной причиной этого все эксперты дружно называют ставшую более доступной ипотеку.

Как утверждает "Деловая Прага", сейчас цены колеблются около 35 000 крон (\$1970) за квадратный метр. Классическая квартира в панельном доме сегодня стоит 2 700 000 - 3 000 000 крон (\$152-170 тыс.). Что касается однокомнатных квартир, то тут разница в стоимости новостроек и "вторички" небольшая. Например, новую квартиру на окраине Праги можно купить за 1 700 000 крон (\$95 540), за "однушку" аналогичной площади на вторичном рынке, в панельном доме, продавцы просят только на пару сотен меньше. Когда же речь идет о квартирах большей площадью, то разница в цене становится ощутимее. Поэтому у больших семей большой популярностью пользуются трехкомнатные квартиры в панельных домах. Они могут стоить на миллион крон дешевле, чем аналогичные в новостройках. Как правило, такие квартиры "уходят с торгов" за пару недель.

Источник <http://news.liga.net>

## Анонс мероприятий

### Выставки:

25.03-27.03.2008 - Специализированная выставка-форум "Загородная недвижимость 2008" с проведением всеукраинского конкурса "Котеджный городок 2008" и Экологического конкурса коттеджных городков (Украина, Киев, выставочный центр «Акко Интернешнл», пр.Победы, 40б) Источник: <http://www.domik.net>

Конец мая 2008 - Первая международная специализированная выставка-форум "Коммерческая недвижимость-2008" (Украина, Киев) Источник: <http://www.interfax.com.ua>

## **Конференции.**

### **Форумы, семинары, круглые столы:**

30.05.2008 – круглый стол на тему: «Як знизити ціни на житло: закон про громадське обговорення» (Украина, Львов) Источник: <http://agent.ua>

**Комитет по связям со СМИ и PR**

**Тел.: +38 (044) 251-46-47**

**[www.asnu.net](http://www.asnu.net)**