

# Аналитический бюллетень «Рынок недвижимости Украины: итоги 2011 года»



**Ольга Архангельская,**  
Партнер, руководитель группы  
по оказанию услуг компаниям  
сектора недвижимости, инфраструктуры и  
государственных учреждений в СНГ

Уважаемые дамы и господа!

Предлагаем вашему вниманию пятый выпуск аналитического бюллетеня рынка недвижимости Украины, подготовленный специалистами отдела консультационных услуг по недвижимости компании «Эрнст энд Янг».

Сотрудничая с крупнейшими компаниями в области недвижимости в СНГ (девелоперами, инвесторами и пользователями недвижимости), мы активно участвуем в происходящих на рынке событиях, следим за изменением ситуации как в рыночной, так и законодательной сферах, а также проводим собственный анализ всех сегментов рынка, включая офисную, торговую, складскую и гостиничную недвижимость.

В данном выпуске мы попытались обобщить основные события и тенденции развития всех сегментов коммерческой недвижимости в 2011 году, а также определить вероятные приоритеты и перспективы их дальнейшего развития.

С уважением,

Ольга Архангельская

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O. Arhangel'skaya'.

Элеонора Мельник

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Melnik'.



**Элеонора Мельник,**  
Менеджер, руководитель отдела  
консультаций по недвижимости в Украине

# Содержание

Краткий обзор экономической ситуации Украины.....	3
Рынок торговой недвижимости .....	5
Рынок офисной недвижимости.....	7
Рынок складской недвижимости .....	9
Рынок гостиничной недвижимости .....	11
Перспективы дальнейшего развития .....	14
Услуги «Эрнст энд Янг» в области недвижимости .....	17
Наши контакты .....	188

## Краткий обзор экономической ситуации Украины



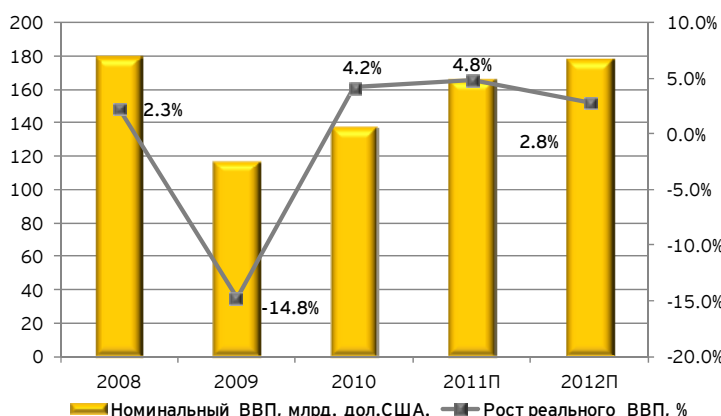
В 2011 году экономика Украины характеризовалась положительными тенденциями развития, о чем свидетельствует рост основных макроэкономических показателей страны.

Согласно данным Государственного комитета статистики Украины (ГКСУ) за два квартала 2011 года рост реального ВВП в Украине составил 3,8%. Наиболее весомыми ВВП-образующими секторами экономики страны являлись:

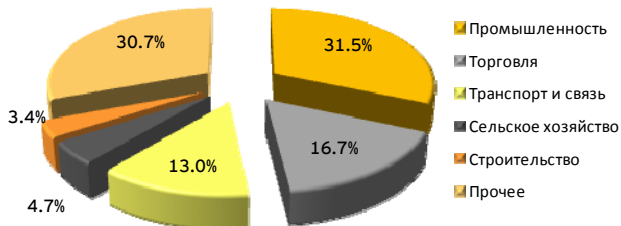
- ▶ промышленность, торговля, транспорт и связь, операции с недвижимостью/строительство, которые в 2011 году суммарно составили более половины общего ВВП.

Объем ВВП Украины в фактических ценах за три квартала 2011 года составил 968 млрд. грн.

Динамика объемов ВВП, Украина



Структура ВВП по секторам экономики, Украина



За десять месяцев 2011 года рост объемов промышленной продукции в Украине составил 7,8%. Среди реализованной продукции наибольшую часть составили: продукция металлургии и металлообработки (18,8%), продовольственная продукция (18%) и продукция машиностроения (10%).

Индекс потребительских цен в Украине в 2011 году вырос на 8% (в предыдущем году рост данного показателя составил 9,4%).

Индекс цен производителей промышленных товаров за десять месяцев 2011 года составил 16,3%, что на 2,4% меньше, чем за аналогичный период предыдущего года.

Наивысший рост цен производителей наблюдался в секторе товаров добывающей промышленности, который составил 25,3% (для сравнения, за указанный период предыдущего года, данный показатель составлял 41,4%), в перерабатывающей промышленности индекс цен производителей составил 10,9% (15,7% за десять месяцев 2010 года), в секторе производства и распределения электроэнергии, газа и воды - 28,2% (13,9% за десять месяцев 2010 года).

Динамика индексов цен, Украина

Показатель	2008	2009	2010	2011
Индекс потребительских цен (изменение, %)	25.2%	15.9%	9.4%	8.0%
Индекс цен производителей промышленных товаров (изменение, %)	23%	14,3%	18,7%	16,3%

Источник : данные ГКСУ

За январь-сентябрь 2011 года рост инвестиций в основной капитал в Украине составил 133381,8 млн. грн, что на 21,2% больше, чем за аналогичный период предыдущего года. Прирост прямых иностранных инвестиций в Украину за указанный период 2011 года составил 3680,3 млн. дол. США или 44% (для сравнения: в прошлом году прирост инвестиций составил 2546,7 млн. дол. США или 4,9%). В общем, объем прямых иностранных инвестиций за девять месяцев 2011 года составил 48466,2 млн. дол. США, или 1060,8 дол. США на человека.

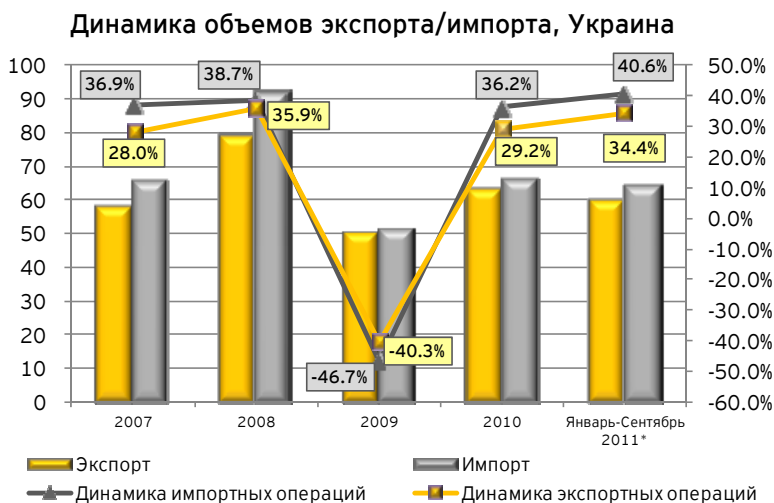
По состоянию на первое октября 2011 года самыми крупными странами-инвесторами в экономику Украины являлись:

- ▶ Кипр - 12089,1 млн.дол. США (24,9%);
- ▶ Германия - 7287,5 млн.дол. США (15,0%);
- ▶ Нидерланды - 4914,4 млн.дол. США (10,1%);
- ▶ Австрия - 3447,8 млн.дол. США (7,1%).

За девять месяцев 2011 года экспорт товаров и услуг из Украины составил 59,9 млрд. дол. США, что на 34,4% больше, чем за аналогичный период предыдущего года.

Объемы операций по импорту товаров и услуг также характеризовались ростом, и за девять месяцев 2011 года составили 63,9 млрд. дол. США, что на 40,6% больше, чем за аналогичный период предыдущего года.

Несмотря на положительную динамику, сальдо экспортно-импортных операций, как и прежде, оставалось отрицательным (импорт превышает экспорт), и за указанный период составило 4036,7 млн. дол. США.



Среди экспортируемых и импортируемых товаров наибольшую часть составляют:

- ▶ недорогие металлы и изделия из них (33% в общей структуре экспорта и 7,1% в общей структуре импорта), продукция агропромышленного комплекса и продовольственной индустрии (17,7% в структуре экспорта, 7,6% в структуре импорта), минеральные продукты (15,1% в структуре экспорта и 36,8% в структуре импорта), продукция машиностроения (9,8% в структуре экспорта, 15,2% в структуре импорта).

Среди крупных партнеров Украины по экспортно-импортным операциям можно выделить представителей следующие страны:

- ▶ Россия (29,4% объема экспорта; 36,1% объемов импорта);
- ▶ Иные страны:
  - ▶ экспорт - Турция (5,5%), Италия (4,7%), Польша (4,1%), Индия (3,1%);
  - ▶ импорт - Германия (8,3%), Китай (7,5%), Беларусь (4,9%) и др.

В целом, несмотря на улучшение основных макроэкономических показателей страны, уровень рисков, присущих Украине, по-прежнему остается существенным, что оказывает значительное влияние на привлечение иностранных инвестиций.

**Уровень рисков страны, Украина**

Факторы странового риска	Балл	Характеристика
Политический	3,25	Существенный
Экономический	3,5	Высокий
Юридический	3,25	Существенный
Налоговый	2,5	Средний
Операционный	3,0	Существенный
Риск безопасности	3,0	Существенный
<b>Общий уровень рисков</b>	<b>3,17</b>	<b>Существенный</b>

Источник: Global Insight

На данный момент, основными факторами, которые негативно влияют на развитие экономики Украины, являются нестабильная политическая и экономическая ситуации, от уравнивания которых будет зависеть дальнейшее развитие страны, а также положение в Европе и мире.

## Рынок торговой недвижимости



2011 год был для рынка торговой недвижимости Киева, как и Украины, в целом, довольно успешным. Об этом свидетельствуют такие положительные тенденции, как возобновление строительства ранее приостановленных и «замороженных» объектов, развитие новых проектов, низкий уровень вакантности, рост арендных ставок, расширение местных торговых сетей, а также выход на рынок страны новых международных брендов и операторов.

Как и прежде, рынок торговой недвижимости развивался наиболее активными темпами по сравнению с остальными сегментами коммерческой недвижимости.

Основным фактором, который способствует активному развитию рынка и привлечению национальных и иностранных игроков, является значительная нехватка качественных торговых помещений (спрос значительно превышает предложение).

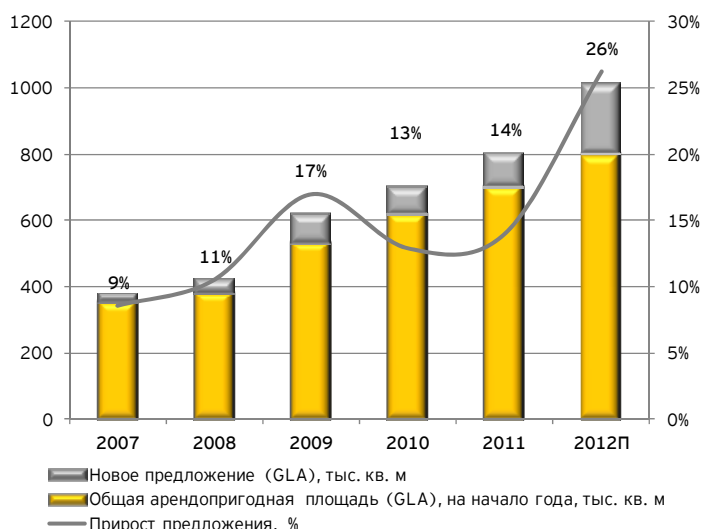
По итогам 2011 года насыщенность Киева качественными торговыми помещениями составляла около 250 кв.м на 1 000 жителей, что, по сравнению с аналогичным показателем в столицах центральной и восточной Европы, является одним из самых низких показателей.

В результате превышения спроса над предложением, уровень вакантности торговых помещений в 2011 году характеризовался дальнейшим снижением. В целом, средний уровень вакантности на торговые помещения Киева за год снизился с 3-5% до 1-2%, а в наиболее успешных ТЦ и ТРЦ вакантность, как и ранее, доходила до 0%.

В 2011 году рынок торговой недвижимости Киева пополнился 5 новыми торговыми центрами, с суммарной арендуемой площадью около 100 000 кв.м.

Наиболее значимым среди введенных объектов является вторая очередь ТРЦ Dream Town, в состав которого входит первый в Киеве крытый аквапарк Dream Island, общей площадью порядка 25 000 кв.м.

**Динамика объема профессиональных арендопригодных торговых площадей, Киев**



**Новое предложение торговой недвижимости, Киев, 2011**

Название	Адрес	Арендопригодная площадь, кв.м	Девелопер
ТРЦ Dream Town (2-я очередь)	пр-т. Оболонский, 21-б	45 000	ООО «Вита Веритас»
ТРЦ Promenada Park (2-я очередь)	ул.Большая Окружная, 4	37 000	Променада Центр
ТЦ InSilver	ул. Срибнокильская, 3	10 000	DeVision
ТЦ Квадрат	ул. Бальзака 91/29а	3 700	Steltex Investments
ТЦ Victorio	пл. Львовская, 8Б	3 000	ООО «Классик»

На 2012 год заявлено об открытии порядка 10 новых торговых центров. Однако, учитывая текущий статус данных объектов, наиболее вероятными к вводу являются 6 торговых центров, среди которых можно выделить: ТРЦ «Мармелад» (ул. Борщаговская, 154, GLA 40 000 кв.м), ТРЦ Lifestyle (Новообуховское шоссе, GLA 18 000 кв.м), ТЦ в МФК Gulliver (пл. Спортивная, 1, GLA 29 000 кв.м), ТРЦ Ocean Plaza, первая очередь (ул.Горького, 176, GLA 72 200 кв.м), ТРЦ «Е-95», первая очередь (Одесская трасса, GLA 16 000 кв.м), ТОЦ «Мега-Сити» (Харьковское шоссе, GLA 40 000 кв.м). При условии ввода в эксплуатацию перечисленных выше объектов, общая арендопригодная площадь торговых центров Киева увеличится на порядка 200 000 кв.м.

Следует отметить, что с 1 февраля 2011 года был закрыт на реконструкцию киевский ЦУМ, расположенный по ул.Б. Хмельницкого, 2, который с 2010 года входит в состав группы «ЭСТА Холдинг». Открытие обновленного ЦУМа планируется на осень 2014 года.

2011 год ознаменовался появлением на рынке торговой недвижимости столицы значительного числа новых международных операторов, которые открывали свои магазины в наиболее популярных и успешных торговых центрах (в основном, в ТРЦ Dream town и Sky mall).

Кроме того, в 2011 году, на рынке торговой недвижимости прослеживалось расширение уже существующих сетей – были открыты новые магазины New Look, River Island, Topshop.

На момент анализа многие иностранные операторы рассматривают возможность выхода на рынки крупных городов страны.

Несмотря на довольно положительные тенденции развития и появление новых операторов и сетей, в 2011 году несколько крупных ритейлеров заявили о прекращении своей деятельности, к примеру ритейл-оператор бытовой техники и электроники «Мегамакс», сеть продовольственных супермаркетов Rainford.

Также, в 2011 году ООО «Караван», управляющее сетью одноименных гипермаркетов, было признано банкротом.

Наибольшим спросом в 2011 году пользовались торговые площади размером 100-300 кв.м в профессиональных торговых центрах с удачным расположением и высоким уровнем посещаемости.

Среди основных генераторов спроса в 2011 году выступали крупные торговые сети продовольственного сегмента, такие как «Велика Кишеня», Fozzi Group и др., а также операторы непродовольственной группы товаров – Watson, Comfy, Eva.

На данный момент ТРЦ Dream Town, «Караван», «Магеллан» и «Большевик» являются самыми популярными и, соответственно, наиболее часто посещаемыми торговыми центрами Киева.

Высокий уровень спроса на качественные торговые помещения способствовал дальнейшему росту арендных ставок.

В целом, рост арендных ставок на площади в профессиональных торговых центрах в 2011 году в Киеве составил 10-12%. Как и ранее, самые низкие арендные ставки предоставлялись якорным арендаторам – гипермаркетам, супермаркетам, а также операторам развлекательного сегмента.

По состоянию на конец 2011 г. диапазон арендных ставок в торговых центрах Киева составлял:

- ▶ для якорных арендаторов и магазинов, занимающих большие площади (как правило, более 1 000 кв.м.) – 10-25 дол./кв. м в месяц (triple net – без НДС и эксплуатационных расходов):
  - ▶ операторы развлечений: 15-20 дол./кв. м в месяц;
  - ▶ фуд-корт: 25-35 дол./кв. м в месяц;
  - ▶ электроника: 20-30 дол./кв. м в месяц;
  - ▶ продуктовые супермаркеты: 10-25 дол./кв. м в месяц.
- ▶ для операторов торговой галереи диапазон арендных ставок составлял 35-230 дол./кв. м в месяц (triple net), в зависимости от площади, состояния, расположения и внутреннего оснащения.

В 2011 году продолжилась тенденция заключения договоров на аренду со смешанной арендной ставкой (фиксированная арендная ставка плюс определенный процент от оборота).

В зависимости от услуг/товаров процент от товарооборота составляет:

- ▶ для якорных арендаторов – 2-5%;
- ▶ для операторов торговой галереи – 10-15%.

Учитывая значительную ненасыщенность рынка качественными торговыми помещениями и высокий уровень спроса на эти площади, в ближайшем будущем рынок торговой недвижимости Киева будет характеризоваться активными темпами развития (при условии сравнительно стабильной экономической ситуации в стране и мире).

#### Новые операторы и бренды на рынке торговой недвижимости Киева:

##### ▶ **Одежда, обувь, аксессуары:**

- ▶ Christian Dior (Франция);
- ▶ New Yorker (Германия);
- ▶ Massimo Dutti и Oysho (Испания, Inditex Group);
- ▶ GAP (США);
- ▶ Finn Flare (Финляндия);
- ▶ Jessica Simpson, Vince Camuto, VCBG (США);
- ▶ Mama's & Papa's, Okaidi и Obaibi (Франция);
- ▶ Ferrari (Италия);
- ▶ ЦентрОбувь (Россия).

##### ▶ **Предметы интерьера:**

- ▶ Ralph Lauren (США);

##### ▶ **Фаст-фуд:**

- ▶ Крылья (ТМ «Наша Ряба», Украина);

##### ▶ **Супермаркеты:**

- ▶ Таврия В, (Украина) – супермаркет деликатесов «Космос».

## Рынок офисной недвижимости



В результате повышения бизнес-активности, в 2011 году рынок офисной недвижимости характеризовался положительными тенденциями развития. В течение года наблюдалось возобновление активности девелоперов, увеличение объема нового предложения, рост спроса на качественные помещения и, как следствие, постепенный рост арендных ставок и снижение уровня вакантности.

Основным фактором, который способствует развитию рынка офисной недвижимости, является ненасыщенность рынка качественными помещениями.

На конец 2011 года показатель обеспеченности Киева качественными офисными площадями составлял около 450 кв.м на 1 000 жителей, что является достаточно низким уровнем по сравнению с аналогичными показателями большинства европейских столиц.

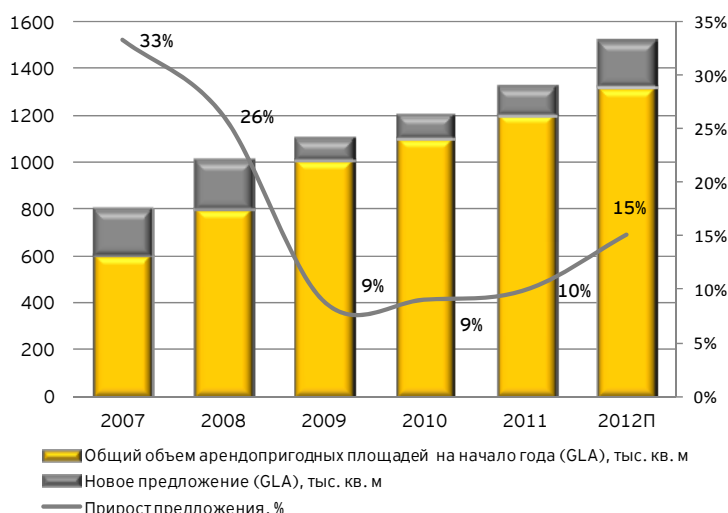
В 2011 году рынок офисной недвижимости Киева пополнился 6 новыми бизнес-центрами, с общей арендопригодной площадью более 125 000 кв.м. Большая часть новых объектов офисной недвижимости относится к классам В/В+. Преимущественно, новые офисные центры были введены в эксплуатацию во втором полугодии 2011 года.

Наиболее значимым объектом среди введенных в 2011 году, является бизнес-центр 101 Tower, арендопригодная площадь которого превышает 45 000 кв.м. Ввод в эксплуатацию данного объекта состоялся ранее намеченного срока (изначально ввод в эксплуатацию офисного центра планировался на весну 2012 года).

В целом, по итогам 2011 года общее количество профессиональных бизнес-центров Киева составляет более 100 объектов, с общей арендопригодной площадью порядка 1,3 млн.кв.м.

Несмотря на то, что доля помещений класса А и В+ в общей структуре предложения увеличилась (за счет ввода новых объектов), на рынке, как и прежде, преобладают помещения класса В-/С (более 50% рынка). Большинство объектов офисной недвижимости классов А и В расположены в центральном деловом районе, более 55%.

Динамика объема профессиональных офисных площадей, Киев



### Новое предложение офисной недвижимости, Киев, 2011

Название	Адрес	Арендопригодная площадь, кв.м	Класс	Девелопер
БЦ «101 Tower»	ул. Л. Толстого, 57	46 405	А	«К.А.Н. Девелопемнт»
БЦ Premium Center	б-р. И. Лепсе, 6	38 000	В+	Национальный
БЦ Rialto	ул. Новокозантиновская, 18	15 500	В+	ISTIL Group
БЦ по ул. Саксаганского/Паньковской	Пересечение ул. Саксаганского, 70/Паньковской, 16-б	10 300		Национальный
БЦ «Щекавицкий»	ул.Фрунзе, 23-25	8 600	В+	ИСК «Столица»
БЦ по ул. Багговутовской	ул. Багговутовская, 23	3 700	В	Национальный
БЦ «Василевс»	ул. Красноармейская, 546	2 590	В	«Новоград»
БЦ Artevilla	ул. Воздвиженская, 41	1 500	А	ООО «Сфера Малтимедиа»

На 2012-2013 годы заявлено к реализации около 250 000 (GLA) кв.м новых офисных площадей. К наиболее крупным можно отнести такие офисные центры:

- ▶ БЦ в составе многофункционального центра Sky Towers, класс А, расположенный по ул. Шолуденко (пересечение пр. Победы и ул. Борщаговской), общей площадью 95 000 кв.м;
- ▶ БЦ «Гулливер», класс А, расположенный на Спортивной площади, 1, общей площадью около 80 000 кв. м;
- ▶ БЦ «Мария», класс А, расположенный по ул. Московская/Резницкая, 2/32-34 общей площадью 53 984 кв.м;
- ▶ БЦ IQ Business center, класс А, расположенный по ул. Струтинского, 13-15, общей площадью 45 121 кв.м;
- ▶ БЦ «Торонто-Киев», класс А, расположенный по ул. Горького, 79, общей площадью около 40 000 кв.м.

В 2011 году на рынке офисной недвижимости наблюдался постепенный рост спроса на качественные помещения. Основную группу генераторов спроса на офисные помещения в 2011 году составляли компании, работающие в телекоммуникационном, IT, фармацевтическом и промышленном секторах.

Спрос на офисные помещения в 2011 году, в первую очередь, формировался за счет компаний, которые стремились улучшить условия занимаемых площадей, а также были заинтересованы в расширении существующих помещений.

Среди наиболее значимых сделок по аренде офисной недвижимости в 2011 году можно выделить:

#### Наиболее крупные сделки по аренде офисной недвижимости, Киев, 2011

Компания-арендатор	Арендваемая площадь, кв.м	Офисный центр
«Кернел-Трейд»	3 500	БЦ по ул. Дмитриевская, 92-94
«Воля-кабель»	3 460	БЦ FIM Center
Unilever	2 130	БЦ «Миком Плаза»
Syngenta	2 000	БЦ на ул. Казачьей, 120/4
Международная IT компания	1 650	БЦ на ул. Зоологической, 5а
Nycomed	1 300	БЦ Eleven

Наиболее крупной сделкой купли-продажи в 2011 году является приобретение телевизионным каналом «1+1» бизнес-центра «Щекавицкий», общей площадью 12 120 кв.м. Общую сумму сделки оценивают в порядка 25 млн. дол. США.

Несмотря на увеличение запросов на аренду офисных площадей, размером более 1 000 кв.м. все же наиболее востребованными остаются помещения площадью до 200 кв.м (35% общего спроса), а также от 200 до 500 кв.м (30% общего спроса).

Прослеживается постепенный рост спроса на офисные помещения с качественными параметрами, к примеру, на помещения, строительство и внутренняя отделка которых выполнена с использованием современных строительных и инженерных технологий.

В результате повышения спроса на офисные помещения на рынке наблюдался рост арендных ставок и, соответственно, сокращение уровня вакантности. Так, по итогам года уровень вакантности в бизнес-центрах класса А в Киеве составляла 7-8%, класса В - 10-12%. Средний уровень вакантности офисных помещений в Киеве в 2011 году составил 8-10%.

В 2011 году наблюдался постепенный рост арендных ставок на офисные помещения в профессиональных бизнес-центрах, который составил порядка 5-7%.

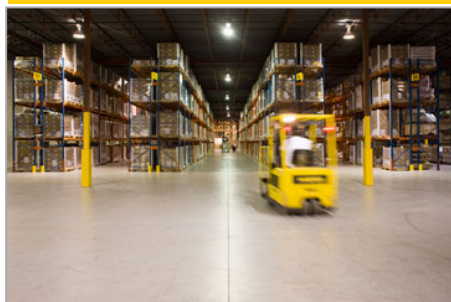
Таким образом, по итогам года, арендные ставки на офисные помещения Киева составляли:

- ▶ Для класса А: 25-45 дол. США/кв.м (triple net);
- ▶ Для класса В (В+/В-): 18-35 дол. США/кв.м (triple net).

Средние эксплуатационные расходы в офисных центрах Киева в 2011 году составляли 5-6 дол. США/кв.м (без НДС) для класса А; 3-4,5 дол. США/кв.м (без НДС) для класса В.

Таким образом, в 2011 году рынок офисной недвижимости характеризовался постепенным положительным развитием, которое, вероятнее всего, продолжится и в 2012 году (при условии отсутствия значительных колебаний в экономическом развитии страны).

## Рынок складской недвижимости



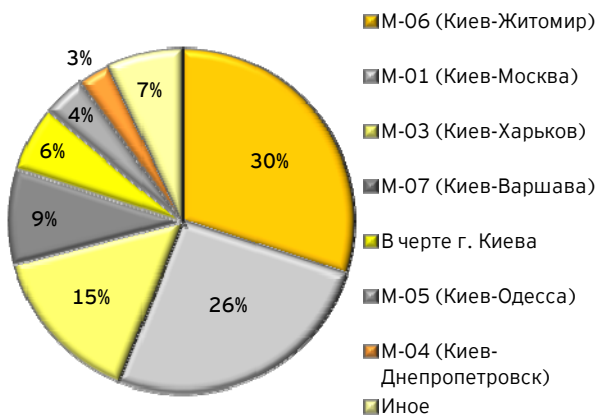
В 2011 году для рынка складской недвижимости были характерны некоторые положительные тенденции, однако говорить о начале его восстановления (после периода мирового финансового кризиса) еще рано.

В целом, основными тенденциями рынка были некоторая стабилизация арендных ставок, постепенное увеличение активности арендаторов, что привело к увеличению числа сделок по аренде, а также купле-продаже объектов складской недвижимости.

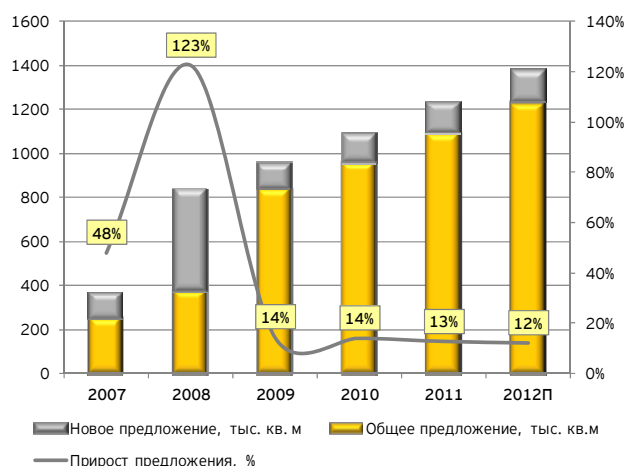
На момент анализа наибольшее количество профессиональных складских комплексов в Киевской области расположено на Житомирской трассе (М-06, Е-40), трассе М-01, Е-95 (Московское направление), а также трассе М-03, Е-40 (Харьковское направление).

В целом, по состоянию на конец 2011 года, общее предложение качественных складских помещений в Киеве составляет около 1,3 млн. кв.м. В 2011 году новое предложение объектов складской недвижимости составило порядка 140 000 кв.м.

Структура предложения складских комплексов, по расположению, Киев, 2011



Динамика объема профессиональных складских площадей, Киев



Основные объекты складской недвижимости, введенные в эксплуатацию в 2011 году, Киев

Название	Расположение	Арендуемая площадь, кв.м	Девелопер
Amtel	Киево-Святошинский р-н, с.Петровское, трасса м-06	42 000	ООО «Международная логистическая компания» (группа компаний Amtel Properties)
Unilogic Park	Киевская область (г. Бровары), трасса М-01	22 000	Компания «Меркс»
Склад-холодильник «Арктика»	Киевская область, Софиевская Борщаговка, ул.Черновола, 46а	17 000	Компания «Скандинавия»

В 2011 году наибольшим спросом среди арендаторов пользовались складские помещения, расположенные в Житомирском (М-06), Ковельском (М-07) и Броварском (М-01) направлениях. Арендаторы отдавали предпочтение уже функционирующим профессиональным объектам высокого класса, преимущественно, класса А. Основными генераторами спроса складских услуг выступали компании оптовой и розничной торговли, специализирующиеся на логистических услугах, услугах по перевозкам, а также компании работающие в автомобильной сфере, сегменте косметики и парфюмерии, бытовой техники. Наибольшим спросом пользовались складские помещения, площадью от 1 000 до 3 000 кв.м.

В 2011 году на рынке складской недвижимости были зафиксированы сделки по купле-продаже. Наиболее крупные из них перечислены в таблице ниже.

## Сделки купли-продажи складской недвижимости, Киевская область, 2011

Объект	Покупатель	Общая площадь, кв.м	Расположение
«Плазма Логистик»	Украинская фармацевтическая компания	20 000	Бориспольское направление
Складской комплекс	«Эпицентр»	20 000	Васильковский район
Складской комплекс	«Май»	9 000	Обуховский район

Положительные тенденции в производстве, более активные темпы развития розничной торговли, а также небольшие объемы нового предложения складских помещений привели к некоторому снижению уровня вакантности, который по итогам 2011 года составлял 17-18% (в 2010 году данный показатель составлял 23-25%). Но и такой уровень вакантности является высоким и свидетельствует о большой недогрузке складских площадей.

Несмотря на некоторые положительные тенденции развития, среди всех сегментов коммерческой недвижимости, развитие проектов складской недвижимости все же является наименее популярным, значительной активности со стороны девелоперов на данный момент не наблюдается. Большинство девелоперов, работающих в этом сегменте, готовы начать новое строительство или продолжить ранее начатое, только при условии предварительных договоренностей с крупным арендатором/-ами.

Также на данный момент девелоперы предпочитают развитие built-to-suit проектов (под конкретного арендатора/-ов), что позволяет снижать операционные риски для инвесторов, учитывать особенности и пожелания конечных пользователей, а также гарантирует загрузку складских площадей и, соответственно, получение прибыли.

В 2011 году на рынке складской недвижимости наблюдалась некоторая стабилизация арендных ставок.

По итогам года, базовая арендная ставка на профессиональные складские помещения в Киеве составила:

- ▶ 5,5 -6,5- дол. США/кв.м (без учета НДС и эксплуатационных расходов).

Такой уровень арендных ставок соответствует аналогичным показателям в пригородах многих европейских городов, к примеру, пригородах Будапешта, Кракова, Праги.

Учитывая текущую стадию развития рынка, в 2012 году, вероятнее всего, будут продолжаться тенденции 2011 года. Среди основных можно выделить следующие:

- ▶ Постепенное снижение уровня вакантности;
- ▶ Дальнейшая стабилизация уровня арендных ставок;
- ▶ Преобладание спроса на площади до 5 000 кв.м;
- ▶ Возобновление развития проектов, начавшихся до периода мирового финансового кризиса;
- ▶ Повышение интереса девелоперов к модернизации/редевелопменту складов С и D классов, что позволит избежать рисков, связанных с "green field"-строительством, т.е. реализацией проектов «с нуля» (особенно актуально в регионах, где доля непрофессиональных помещений может достигать до 80%-90%);
- ▶ Преобладание спроса на качественные складские помещения со стороны уже существующих арендаторов (с целью улучшения текущих условий или расширения объемов занимаемых площадей);
- ▶ Незначительная активизация развития новых проектов в регионах страны.

Таким образом, в 2011 году на рынке складской недвижимости были зафиксированы первые признаки стабилизации, однако признаки начала восстановления рынка еще незначительны.

## Рынок гостиничной недвижимости



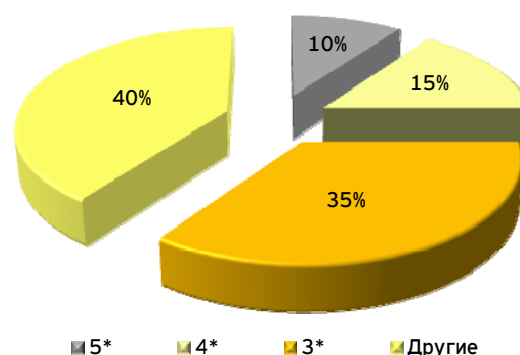
С приближением ЕВРО-2012 темпы развития рынка гостиничной недвижимости Киева и остальных принимающих чемпионат городов (Харьков, Донецк, Львов) значительно возрастают.

Девелоперы стремятся закончить строительство гостиниц и ввести их в эксплуатацию до начала чемпионата – до июня 2012 года. Однако, учитывая текущие стадии большинства проектов, открытие большей части отелей состоится не ранее 2013 года (большинство проектов находятся на начальной стадии реализации, поскольку их строительство было «заморожено» достаточно длительный период времени).

В 2011 году в Киеве было введено в эксплуатацию две гостиницы:

- ▶ Трехзвездочный отель Ibis под международным управлением (французская гостиничная корпорация Accor hotels). Отель располагает 212 гостиничными номерами и находится по адресу бульвар Шевченко 25;
- ▶ Четырехзвездочную арт-гостиницу «Космополитъ» под местным управлением. Отель располагает 160 гостиничными номерами и находится по адресу улица В. Гетьмана, 6 (в составе ТРЦ «Большевик»).

Структура рынка гостиничной недвижимости в зависимости от категории, Киев, 2011 год



На момент написания данного бюллетеня стало известно об открытии еще одного отеля в Киеве – 16 января 2012 года была открыта трехзвездочная гостиница «Автограф», расположенная на ул. Предславинской, 35д, номерной фонд которой составляет 275 номеров.

В целом, по итогам 2011 года на рынке гостиничной недвижимости Киева представлено порядка 145 объектов гостиничного типа, общий номерной фонд которых составляет около 10 500 номеров.

Несмотря на постепенное увеличение числа качественных отелей, на данный момент в структуре предложения объектов гостиничной недвижимости по-прежнему преобладают бюджетные отели и гостиницы средней ценовой категории, доля которых составляет порядка 75% гостиничного рынка Киева. Большинство данных объектов представлены реконструированными гостиницами (постройки 1970-1980-х гг.), которые, как правило, не отвечают всем современным требованиям к объектам гостиничной недвижимости.

На данный момент в Киеве только четыре гостиницы функционируют под международным управлением, остальные отели находятся под местным управлением. Из национальных компаний следует выделить Premier International, Reikartz Hotel Management и Royal Hospitality Group.

2011 год выдался довольно результативным для региональных рынков страны – новое предложение отелей в Украине составило более 15 объектов. Наиболее значимым событием года является открытие в Запорожье отеля под управлением международного гостиничного оператора Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. – отель Four Points by Sheraton, который расположен на пересечении бул. Т. Шевченко и ул. Набережной (в центральной части города) и располагает 164 номерами.

Также важным событием является открытие первого пятизвездочного отеля в Харькове – «Харьков Палас», расположенного на центральной площади города – пл.Свободы. Отель располагает 180 номерами и

### Гостиницы Киева под международным управлением:

- ▶ InterContinental (5\*);
- ▶ Hyatt Regency (5\*);
- ▶ Radisson Blu (4\*);
- ▶ Ibis (3\*).

### Национальные гостиничные операторы:

- ▶ **Premier International:**
  - ▶ Premier hotels (гостиницы класса люкс);
  - ▶ Accord hotels (бизнес-отели среднего уровня);
- ▶ **Reikartz Hotel Management:**
  - ▶ Reikartz Hotels & Resorts (бизнес- и resort-отели категории 3-4\*);
- ▶ **Royal Hospitality Group:**
  - ▶ Royal Hotels & SPA Resorts (spa- и resort-отели).

находится под управлением национального гостиничного оператора Premier International (входит в сеть Premier hotels).

Помимо вышеперечисленных событий, в 2011 году были открыты гостиницы, находящиеся под управлением национальных операторов, а именно 5 гостиниц под брендом Reikartz Hotels & Resorts (Львов, Почаев, Днепропетровск, Кировоград, Севастополь) и одна гостиница под брендом Royal Hotels & SPA Resorts (Royal Grand Hotel в г. Трускавец, которая входит в состав санаторно-курортного комплекса «Женева»).

На 2012 год в Киеве и других, принимающих ЕВРО-2012 городах, запланировано к вводу значительное количество новых объектов гостиничного типа.

Список гостиниц наиболее вероятных к вводу в 2012 году в Киеве приведен в нижеследующей таблице.

#### Объекты гостиничной недвижимости, запланированные к вводу в 2012 году, Киев

Объект	Расположение	Категория	Номерной фонд	Гостиничный оператор
Fairmont	ул. Набережно-Крещатинская, 1-а	5 звезд	258	Fairmont Raffles Hotels International
Hilton	бул. Т.Шевченко, 28-30	5 звезд	257	Hilton Hotels and Resorts
Лейпциг	ул. Прорезная, 24	4 звезды	180	Renaissance Marriott
Holiday Inn	ул. Антоновича, 79	4 звезды	210	InterContinental Hotels Group
Старо	ул. Константиновская, 34	4 звезды	35	Местное управление
Ramada Encore	Столичное шоссе	4 звезды	325	Wyndham Hotel group
Парк-отель «Киев»	ул. М. Юнкерова, 20	3 звезды	200	Местное управление
Отель	Оболонская Набережная, 9	3 звезды	42	Местное управление

Кроме того, стало известно, что национальные гостиничные операторы - Premier International и Reikartz Hotel Management планируют развивать направление бюджетных отелей - категории 2 звезды.

Так, в 2012 году Reikartz Hotel Management для управления двухзвездочными отелями планирует создать новый бренд «Рациотель». Развитие новых отелей предполагается осуществлять путем открытия собственных отелей, посредством долевого участия вместе с партнерами, а также на условиях франшизы. На момент анализа компания планирует осуществить ребрендинг уже существующего отеля «Атлантика» в г. Севастополь, а также ведет переговоры с владельцами пяти гостиниц. По предварительным данным, средний номерной фонд бюджетных отелей будет составлять порядка 70 номеров, со стоимостью проживания не более 300 гривен за сутки.

Premier International также планирует развивать отели категории 2 звезды, под брендом «Компас Отель». Развитие новых бюджетных отелей планируется осуществлять, преимущественно, по франшизе.

Следует отметить, что помимо реализации новых проектов, значительное количество гостиниц на момент анализа находятся на стадии модернизации/реконструкции.

По итогам года наибольшим спросом в Киеве пользуются гостиницы категории 4 и 3 звезды (43% и 32% соответственно).

Поскольку, в структуре спроса на гостиничные услуги преобладают представители бизнес-сегмента, самый высокий уровень спроса наблюдается в будние дни, с понедельника по пятницу (уровень заполняемости в этот период составляет 60-70%), с дальнейшим снижением в выходные дни (до показателя 30-40% уровня загрузки).

В целом, по итогам года, средний уровень заполняемости в гостиницах Киева составил около 60%.

В 2011 году на рынке гостиничной недвижимости наблюдался незначительный рост цен на услуги проживания, который составлял от 5% до 10%.

По состоянию на декабрь 2011 года стоимость стандартного номера в гостиницах Киева находилась в диапазоне (в зависимости от категории):

- ▶ 5 звезд - 410-620 дол. США/ночь проживания,
- ▶ 4 звезды - 130-380 дол. США/ночь проживания,
- ▶ 3 звезды - 100-150 дол. США/ночь проживания.

Учитывая нехватку качественных гостиничных объектов, а также незначительное присутствие на рынке международных гостиничных операторов, цены на гостиничные услуги в Киеве завышены по сравнению с аналогичными категориями отелей в развитых городах Европы, что является дополнительным привлекательным фактором для освоения рынка.

Таким образом, в преддверии ЕВРО-2012 в первом полугодии 2012 года ожидается к вводу значительное число новых качественных отелей, как под международным, так и национальным управлением. Важным моментом при этом является не переоценить потребности рынка в объектах гостиничного типа для того, чтобы после проведения чемпионата число гостиниц столицы не превышало существующий спрос на услуги размещения.

## Перспективы дальнейшего развития

Компания «Эрнст энд Янг» на постоянной основе проводит опрос представителей высшего руководства компаний, работающих во многих странах мира в различных секторах экономики. По результатам данного опроса, специалисты компании готовят обзор основных прогнозов и перспектив дальнейшего развития, как отдельных сегментов экономики, так и мирового рынка в целом.

В июле-августе 2011 года компания «Эрнст энд Янг» выпустила очередной обзор, который был составлен по данным опроса более чем 1 000 респондентов – представителей высшего звена (700 генеральных директоров, финансовых директоров и иных специалистов, занимающих руководящие позиции), работающих в 51 стране мира и 40 секторах экономики.

В рамках данного аналитического бюллетеня мы бы хотели привести основные результаты, полученные в ходе проведения этого опроса, на основании которых, можно оценить текущую ситуации на мировой экономической арене и сделать выводы относительно перспектив ее дальнейшего развития.

### Общая экономическая ситуация в мире

В июле-августе 2011 года мировой рынок характеризовался значительной изменчивостью, которая не наблюдалась со времен начала мирового финансового кризиса в 2008 году.

Снижение показателей кредитоспособности США, высокий уровень задолженностей в еврозоне, а также общее ослабление экономических показателей во всем мире, вызвали резкое снижение деловой активности на основных рынках и, в конечном итоге, привели к глобальной переоценке потенциальных рисков.

Однако, несмотря на это, большая часть респондентов (63%) считают, что мировая экономика находится на этапе стабилизации и характеризуется постепенным улучшением основных экономических показателей.

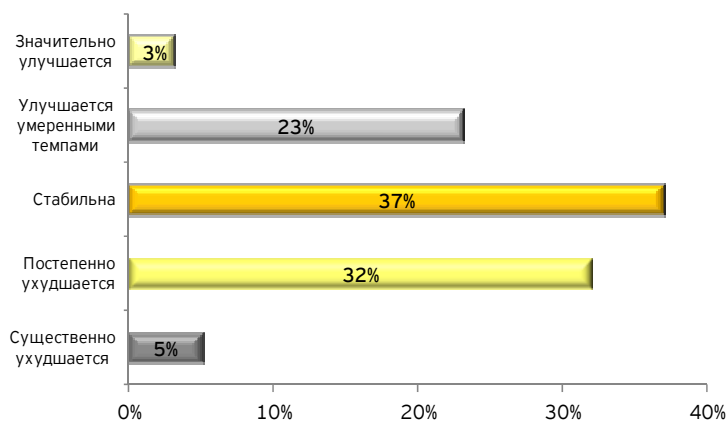
80% респондентов, работающих в сферах энергетики, металлообработки и добывающей промышленности считают, что мировая экономика находится на стадии стабилизации, характеризуется умеренными или существенными темпами роста.

По данным опроса, 71% управляющих компаний считают, что их национальные экономики характеризуются стабильным или постепенно улучшающимся положением (для сравнения: такого мнения придерживались 66% респондентов в апреле 2011 года и 64% в октябре 2010 года).

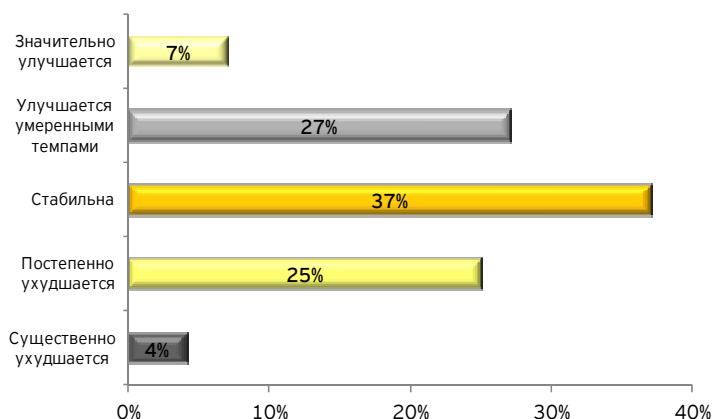
Таким образом, несмотря на значительную изменчивость, которая прослеживается на мировом рынке, большинство респондентов уверены в стабильности и дальнейшем росте национальных экономик умеренными темпами.

Большинство опрошиваемых связывают оптимистические прогнозы развития национальных экономик с ожидаемым ростом корпоративных доходов, увеличением наличных средств, а также снижением задолженностей.

В каком состоянии по вашему мнению сегодня находится мировая экономика?



В каком состоянии по вашему мнению сегодня находится национальная экономика?

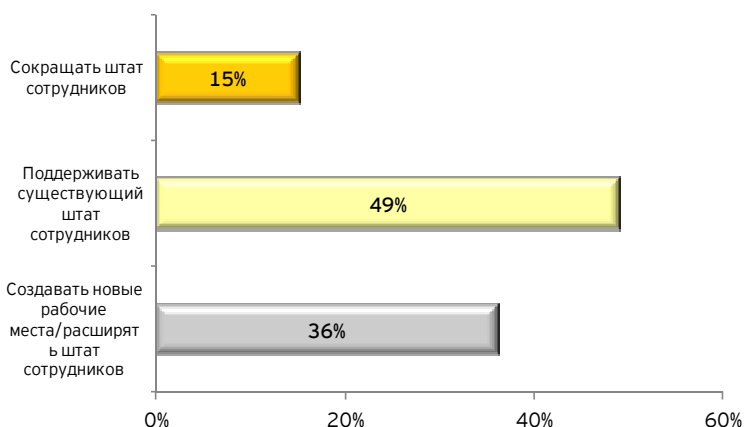


Одним из последствий мирового финансового кризиса было введение многими компаниями программы по уменьшению затрат, в рамках которых осуществлялось сокращение штата сотрудников.

Несмотря на довольно значительное число увольнений, которые были зафиксированы в последние несколько лет, в рамках опроса, 85% респондентов ответили, что в течение ближайших 12 месяцев они планируют не только сохранить существующий штат сотрудников, а также его увеличить.

На данный момент многие компании начинают возобновлять процесс набора персонала и активно проводят собеседования.

**Ваши планы на ближайшие 12 месяцев относительно штата сотрудников?**



### Мировые рынки капитала

По результатам опроса, около 68% респондентов считают, что заемные средства на данный момент являются достаточно доступными.

Рост корпоративных доходов вместе с повышением ликвидности позволили в 2011 году многим компаниям уменьшить размеры задолженностей.

В 2011 году показатель леввереджа сократился, 61% респондентов ответили, что соотношение заемных средств к собственным на данный момент у них составляет менее 25% (по сравнению с 58% респондентов в апреле 2011 года).

По данным опроса в ближайшие 12 месяцев 67% респондентов планируют использовать наличные и безналичные средства для финансирования проектов (по сравнению с 59% респондентов в апреле 2011 года).

В 2012 году большинство компаний планируют финансировать проекты за счет наличных средств, а именно 46% компаний. 33% опрошенных готовы реализовывать проекты за счет банковских кредитов.

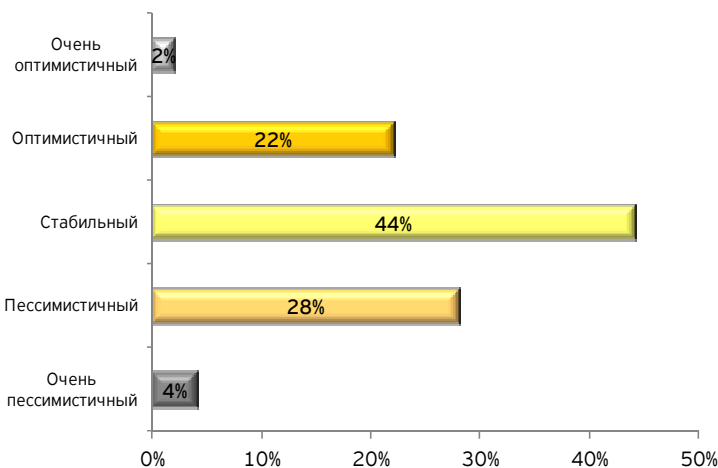
Порядка 50% представителей компаний основным приоритетом на текущий год называют улучшение существующих позиций и дальнейшее развитие, около 45% планируют поддерживать текущий уровень стабильности. И только 7% опрошенных на данный момент находятся в сложной ситуации и главным приоритетом на текущий год называют «выживание» на рынке.

В 2011 году наблюдалось значительное повышение интереса компаний к осуществлению сделок купли-продажи. 41% респондентов в ближайшие 12 месяцев планируют осуществить приобретение активов (по сравнению с 38% в апреле 2011 года).

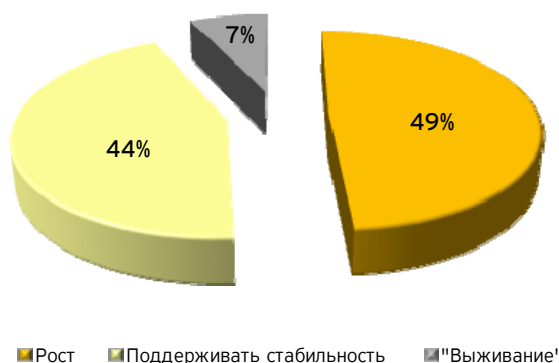
В целом, большинство компаний сумели приспособиться к новым условиям рынка, используют сложившиеся возможности и на данный момент довольно активно осуществляют свою деятельность.

Более 25% представителей компаний в 2012 году планируют осуществить продажу части своего бизнеса.

**Ваше мнение относительно возможности получения заемных средств на глобальном уровне?**



**Какой позиции будет придерживаться ваша компания в ближайшие 12 месяцев?**



Основными причинами для этого являются намерения сконцентрироваться на развитии основных активов компании (33% респондентов), избавиться от неэффективных направлений бизнеса (21%), повысить биржевую стоимость акций (19%).

На данный момент, в условиях положительных тенденций и предпосылок развития мировой экономики, многие компании, больше, чем когда-либо ранее, проявляют интерес к инвестированию средств в экономику развивающихся стран.

Многие представители бизнес-сегмента выражают настроенность на сбалансирование портфелей на развивающихся и развитых рынках с целью улучшения общих условий ведения бизнеса на мировой арене и, соответственно, для роста рентабельности.

Среди наиболее привлекательных для инвестирования выделяют рынки следующих развивающихся стран - Китай, Индия и Бразилия.

Развивающиеся рынки азиатских стран являются одними из наиболее привлекательных, поскольку, характеризуются высоким потенциалом развития, возможностью расширения внутреннего спроса и устойчивостью к текущей изменчивости экономической ситуации.

Кроме того, как и прежде, одними из привлекательных для инвестирования стран остаются США (из-за огромной территории и разнообразия секторов национальной экономики) и Австралия (в первую очередь, как результат высокого уровня развития добывающей промышленности и металлургического сектора).

Таким образом, результаты опроса свидетельствуют о постепенном восстановлении, как национальных экономик отдельных стран, так и мировой экономики в целом.

**Назовите наиболее интересные для Вас страны для инвестиций:**

1. Китай;
2. Индия;
3. Бразилия;
4. США;
5. Австралия.

**Наиболее популярные развивающиеся рынки в регионе БРИКС:**

1. Малайзия;
2. Мексика;
3. Колумбия;
4. Аргентина;
5. ЮАР.

## Услуги «Эрнст энд Янг» в области недвижимости

### Краткая информация о компании «Эрнст энд Янг»

«Эрнст энд Янг» является международным лидером в области аудита, налогообложения, сопровождения сделок и консультирования. Коллектив компании насчитывает 152 000 сотрудников в разных странах мира, которых объединяют общие корпоративные ценности, а также приверженность качеству оказываемых услуг. Мы создаем перспективы, раскрывая потенциал наших сотрудников, клиентов и общества в целом.

Мы постоянно расширяем перечень наших услуг с учетом потребностей клиентов в различных регионах СНГ. В 18 офисах нашей фирмы (в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Тольятти, Южно-Сахалинске, Алматы, Астане, Атырау, Баку, Киеве, Донецке, Ташкенте, Тбилиси, Ереване и Минске) работают 4000 специалистов.

В Украине компания «Эрнст энд Янг» ведет деятельность с 1991 года. Сегодня в офисах «Эрнст энд Янг» в Украине работают более 500 специалистов, оказывающих полный спектр услуг международным и украинским компаниям. Более подробная информация представлена на нашем сайте: [www.ey.com/ua](http://www.ey.com/ua).

Название «Эрнст энд Янг» относится к глобальной организации, объединяющей компании, входящие в состав Ernst & Young Global Limited, каждая из которых является отдельным юридическим лицом. Ernst & Young Global Limited юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Великобритании, является компанией, ограниченной гарантиями ее участников, и не оказывает услуг клиентам.

### О международной практике консультационных услуг по сделкам «Эрнст энд Янг»

Конкурентная позиция компании в будущем во многом зависит от успеха управления ее капиталом в настоящем. Мы взаимодействуем с клиентскими организациями, содействуя им в выработке эффективных решений на основе комплексной информации о стратегии управления капиталом и сделками в изменчивых экономических условиях.

Специалисты международной практики консультационных услуг по сделкам обладают профессиональными знаниями и опытом, необходимыми для оказания клиентам поддержки в области сохранения, оптимизации, привлечения и инвестирования капитала с учетом их индивидуальных потребностей.

Мы поможем вам получить конкурентные преимущества и обеспечить рост прибыли на акционерный капитал благодаря совершенствованию процесса принятия решений по любым вопросам, связанным с привлечением капитала и управления им.

### Консультационные услуги в области недвижимости:

- ▶ Оценка недвижимости
- ▶ Подготовка экономических обоснований и концепций
- ▶ Предварительная надлежущая проверка (финансовая, юридическая, налоговая)
- ▶ Консультации в области гостиничного бизнеса и создание концепций гостиниц
- ▶ Финансирование недвижимости, разработка оптимальной структуры финансирования
- ▶ Услуги по корпоративной недвижимости, оптимизация портфеля недвижимости
- ▶ Девелопмент и управление проектами, составление бюджетов, контроль сроков и затрат
- ▶ Определение оптимального расположения бизнеса
- ▶ Оптимизация бизнес-процессов, организационной структуры и разработка стратегий.

### Консультационные услуги в области гостиничного бизнеса

Мы обеспечиваем оптимизацию всех этапов проекта - от разработки концепции, рыночного позиционирования и прогноза операционных характеристик до содействия в выборе операторов и проведении переговоров с целью заключения договоров на управление гостиницами на лучших условиях.

## Услуги по сопровождению сделок

Знание рынка, контакты с ведущими инвесторами и опыт сопровождения сделок помогают нам принимать эффективные решения как в отношении финансирования отдельных проектов, так и для создания долгосрочной стратегии по привлечению инвестиций. Услуги по налоговому структурированию, финансовые и юридические проверки и структурирование сделок помогают снизить риски при проведении транзакций.

## Налоговое консультирование в области недвижимости:

- ▶ Анализ и повышение налоговой эффективности девелоперов и инвесторов, рекомендации по повышению эффективности, включая подготовку рекомендаций по совершенствованию налоговой учетной политики, а также содействие в процессе внедрения этой политики
- ▶ Помощь в выработке стратегии возврата НДС из бюджета
- ▶ Налоговое планирование и сопровождение предстоящих сделок по приобретению активов в сфере недвижимости
- ▶ Налоговый и юридический due diligence
- ▶ Анализ и разработка механизмов устранения/снижения налоговых рисков применительно к различным договорам, часто используемым в сфере недвижимости, включая договоры долевого участия в строительстве, договоры соинвестирования
- ▶ Содействие в процессе подтверждения права на вычет НДС по приобретенным/построенным объектам и получения возмещения НДС из бюджета, включая анализ документов, подтверждающих вычеты НДС.

## Наши контакты

### **Ольга Архангельская,**

Партнер, руководитель группы по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости, инфраструктуры и государственных учреждений в СНГ

Тел.: +7 (495) 755 9854

E-mail: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

### **Элеонора Мельник, Украина**

Менеджер, руководитель отдела консультаций по недвижимости в Украине

Тел.: +38 (044) 499-2017

E-mail: Eleonora.Melnyk@ua.ey.com