КРОНА

производственно-правовая фирма

№3 (40)
от 14.10.2014 г.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

харьковского рынка недвижимости и Украины

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПО ПЛАНУ IREM

Статья Владимира Чекалова — генерального директора «Национальной управляющей компании»

ПОЧЕМУ СТОИТ ЗАДУМАТЬСЯ О ПРИОБРЕТЕНИИ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИМЕННО СЕЙЧАС?

Статья Балаки Игоря — Генеральнго директор ООО «ППФ Крона», Руководителя комитета по недвижимости, инвестициям и стратегическому развитию ХФ ЕБА, Главы комитета по международным отношениям АСНУ

ДОРОГИЕ НАШИ ЧИТАТЕЛИ!

Коллектив нашей компании рад Вам сообщить о том,что
«МЫ СТРЕМИМСЯ ИДТИ В НОГУ СО ВРЕМЕНЕМ»!

С 01 мая 2013 года рекламно-информационный отдел ООО «ППФ «Крона» начал вести активную деятельность в социальных сетях, с целью освеодомления, продвижения и формирования лояльности среди активных пользователей сети интернет. На сегодняшний день Производственно-правовая фирма «Крона» зарегистрирована на сайте ОДНОКЛАССНИКИ и ФЭЙСБУК.

Наши ссылки в социальных сетях:

Официальная страница АН «Крона» в ОДНОКЛАССНИКАХ.ru
http://www.odnoklassniki.ru/profile/542019163036

Официальная группа ООО «Производственно-правовой фирмы «Крона» в ОДНОКЛАССНИКАХ.ru
http://www.odnoklassniki.ru/id51633203708060

Официальная страница АН «Крона» в Фэйсбук.com
https://www.facebook.com/krona.jul

Коллектив компании рад каждому пришедшему читателю или зарегистрировавшемуся пользователю в нашем сообществе! Постараемся быть полезным всем и своевременно вести переписку с каждым,кого заинтересовал тот или иной вопрос связанный с деятельностью нашей компании.
Приглашаем всех желающих вступить в наши ряды и благодарим тех,кому мы стали уже полезными!

Рекламно-информационный отдел ООО «ППФ «Крона»:
(057) 717-16-15, 717-14-14 *(многоканальный)*
Руководитель и администратор официальных страниц компании в социальных сетях:
Руднева Виктория Александровна

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕМА НОМЕРА — УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ . . 3

СИТУАЦИЯ НА ХАРЬКОВСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 8

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВ.М. ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 11

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА 13

СТАТИСТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ХАРЬКОВ 14

ОТКРЫВАЯ НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ: ВЬЕТНАМСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 21

ПОЧЕМУ СТОИТ ЗАДУМАТЬСЯ О ПРИОБРЕТЕНИИ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИМЕННО СЕЙЧАС? 24

АВТОРСКАЯ КОЛОНКА 26

КОРПОРАТИВНЫЕ НОВОСТИ. 28

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА 34

ДОБРЫЙ ДЕНЬ, НАШИ ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

Ситуация в стране остается напряженной: на востоке Украины то затухают, то снова разгораются боевые действия. Но несмотря ни на что мы активно работаем не только на харьковском, но уже и на международных рынках недвижимости. Так уж получилось, что редакции нашего журнала сегодня было очень сложно определить топ-тему нашего номера. С одной стороны, как никогда актуальной в свете последних событий, происходящих в стране, является тематика приобретения зарубежной недвижимости. С другой же, на редкость злободневной является проблематика качественного управления уже готовым портфелем недвижимости. Поэтому в этом номере вы сможете увидеть много авторских материалов,посвященных и управлению недвижимостью, и возможностям инвестирования в малоформатное жилье, и зарубежным рынкам. Конечно же, в номере много аналитики, подготовленной совместно с нашим давним партнером – компанией «Олимп Консалтинг». Также вашему вниманию будет представлен обзор деловой литературы, корпоративные новости и новинки законодательства. И мы с удовольствием и гордостью хотим поздравить Игоря Балаку, Генерального директора ООО «ППФ» Крона», который после достаточно продолжительного обучения в июле 2014 года завершил курс обучения и защитил дипломную работу в Чикагском институте недвижимости, став сертифицированным управляющим. Причем дипломная работа Балаки Игоря была признана лучшей среди всех русскоязычных соискателей в этом году.

Виктория Руднева

НАШИ ПАРТНЕРЫ

ПРАВЕКС-БАНК

Думаємо про майбутнє разом

КРЕДИТ НАЛИЧНЫМИ ДО 50 000 ГРН.

НА ЛЮБЫЕ ВАШИ ЦЕЛИ И ПОТРЕБНОСТИ!

- Под 0,01% годовых.
- Без справки о доходах.
- Досрочное погашение без комиссии.
- Минимальный пакет документов.
- Всего 30 мин вашего времени.

Мы работаем для вас!

телефоны

(093)900-53-96 **(057)719-20-65**
093)471-01-77 **(057) 719-20-66**

Напоминаем, что необходимость создания электронной версии журнала «Аналитический обзор харьковской недвижимости и рынка недвижимости Украины» возникла в связи с отсутствием информации по комплексным аналитическим исследованиям рынка недвижимости в г. Харькове и грамотного источника по консультированию в сфере недвижимости в целом.

Надеемся,что электронный журнал «Аналитический обзор харьковской недвижимости и рынка недвижимости Украины» окажется полезным для Вас как в процессе изучения,так и в непосредственной деятельности на региональном рынке недвижимости г. Харькова,и надежным помощником и консультантом по вопросам связанным с недвижимостью.

КРОНА
производственно-правовая фирма

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПО ПЛАНУ IREM

Так уж получилось, что редакции нашего журнала сегодня было очень сложно определить топ-тему нашего номера. С одной стороны, как никогда актуальной в свете последних событий, происходящих в стране, является тематика приобретения зарубежной недвижимости. С другой же, на редкость злободневной является проблематика качественного управления уже готовым портфелем недвижимости. Наша компания всегда уделяла этому сегменту рынка огромное внимание. Одним из первых выпускников IREM (Institute of Real Estate Management, USA), успешно окончившим курс Сертифицированных управляющих недвижимостью (certified property manager), является наш воспитанник Владимир Чекалов, чью статью мы публикуем ниже. «Производственно-правовая фирма «Крона» всегда уделяла огромное внимание профессиональному росту наших сотрудников. И мы с удовольствием и гордостью хотим поздравить Игоря Балаку, Генерального директора нашей организации, который после достаточно продолжительного обучения, в июле 2014 года завершил аналогичный курс обучения и защитил дипломную работу в Чикагском институте недвижимости, став сертифицированным управляющим. Причем дипломная работа Балаки Игоря была признана лучшей среди всех русскоязычных соискателей в этом году. Мы обязательно в следующем номере нашего журнала расскажем о портфеле проектов, которыми занимается наша компания.

Управление недвижимостью это сложный и многофункциональный процесс, состоящий из планирования, организации, мотивации и контроля, необходимый для достижения целей владельца объекта недвижимости. Организация такого процесса требует наличие знаний в разных аспектах рынка недвижимости (маркетинг и привлечение арендаторов, технический анализ, финансовый анализ, управление человеческими ресурсами).

Американский опыт управления объектами недвижимости показал, что недвижимостью эффективней управлять по плану. Управление по плану выгодно владельцам, инвесторам, управляющим, арендаторам. Такая практика привела к созданию модели плана управления IREM (Institute of Real Estate Management, USA), позволяющей управляющим постоянно контролировать свой бизнес, придерживаясь плана. Эта модель не нова и ей пользуются десятки тысяч управляющих по всему миру. В рамках данной статьи я постараюсь рассказать, что представляет собой план управления и каковы его преимущества. IREM уделяет большое внимание постоянному усовершенствованию и оптимизации данной модели.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ВЛАДЕЛЬЦА НЕДВИЖИМОСТИ

В профессиональной практике при составлении плана управления все начинается, прежде всего, с целей и задач владельца. У каждого владельца есть индивидуальные потребности, инвестиционные задачи. Разработка успешного плана управления зависит от понимания и количественной оценки этих потребностей.

На практике, владельцы приобретают приносящую доход недвижимость по двум причинам:

1. Спекуляция;
2. Вложение средств (подразумевает возможности: периодический доход, повышение стоимости, сохранение капитала).

Владимир Чекалов
Генеральный директор
«Национальная управляющая компания»,
сертифицированный управляющий
недвижимостью (CPM®, IREM),
член АСНУ

Знание основных средств, или мер, которые управляющий объектом недвижимости может использовать для финансовой оценки недвижимости, позволяет задать владельцу правильные вопросы о конкретном объекте недвижимости. К окончанию беседы управляющий должен не только располагать сведениями о собственности, но и четко понимать, какие задачи стоят перед владельцем. Какая мера

имеет наибольшее значение при выборе эффективных альтернатив.

Сбор данных (анализ объекта недвижимости,анализ рынка):

В целях выполнения анализа объекта недвижимости и анализа рынка управляющий должен собрать соответствующие данные. Необходимо определить, какие данные имеют отношение к делу,и какие данные можно наиболее эффективным образом собрать и применить.

АНАЛИЗ СОБСТВЕННОСТИ

Эта часть плана управления должна содержать описание и анализ трех аспектов объекта недвижимости:

- Анализ физических характеристик (параметры и план участка,характеристики здания,состояние фасадов и внутренней отделки,состояние инженерных сетей и оборудования и т.д.);
- Анализ управления (персонал, квалификация, обязанности,мотивация,маркетинг и сдача в аренду и т.д.);
- Анализ финансовых показателей (текущий оперативный бюджет, характеристики арендаторов, недоиспользование и упущенный доход, денежный поток за последние 3 года,текущее финансирование,ставки капитализации и определение стоимости);

Подробный анализ собственности дает основу для выработки альтернативного курса действий. Внимательный анализ информации должен выявить альтернативы и потенциальные возможности усовершенствования инвестиции с целью максимального достижения целей владельцев.

АНАЛИЗ РЫНКА

Этот раздел плана переходит к взаимоотношению объекта недвижимости с рынком.

Основная цель раздела описать район рынка с точки зрения физического и экономического положения объекта в этом районе. Помимо такого описания,необходимо проанализировать данные,что бы определить поглощение, долю рынка и рыночные ставки арендной платы, определяющие положение данного объекта по отношению к сопоставимой недвижимости,имеющейся в данном районе рынка.

- Анализ региона (макроэкономика, численность населения и занятость, доходы предприятий розничной торговли,транспорт,предложение и спрос,поглощение, арендные ставки,развитие девелопмента);
- Анализ микрорайона (границы,микроэкономика,местоположение объекта недвижимости, местоположение конкурентов,предложение,спрос,поглощение,арендные ставки).

Что бы выполнить анализ рынка потребуется найти источники информации о демографических и экономических тенденциях, они помогут определить рынок и характеристики населения в пределах этого рынка.

Большинство данных потребуется собирать из разных источников: архивные отчетные материалы по данному объекту недвижимости, владельцы аналогичных объектов недвижимости, оценщики, брокеры,местные органы управления,собственные знания о данном районе,новости в средствах массовой информации и прочее.

АНАЛИЗ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА)

По сути — это компиляция данных,которые позволяют сопоставить арендную плату и особенности сопоставимых объектов. После расчета скорректированных ставок арендной платы сопоставимых объектов они сравниваются с анализируемым объектом недвижимости в расчете на 1 квадратный метр,что помогает управляющему определить, должна ли арендная плата их недвижимости быть выше или ниже.

В целях сравнения необходимо подобрать объекты недвижимости похожие на анализируемый по типу и размеру. Наиболее эффективен метод — сравнить анализируемую недвижимость с тремя или большим числом сопоставимых объектов. На практике,объекты недвижимости сравниваются по отдельным характеристикам,для каждого типа недвижимости они выбираются свои (как пример: количество парковочных мест, состояние фасада, состояние мест общего пользование и др.) всего в сравнении участвует 15-20 характеристик. Каждая значимая характеристика анализируемого объекта недвижимости сравнивается с характеристиками сопоставимых объектов недвижимости, что в конечном счете, корректирует арендную ставку. Данный процесс автоматизирован и выполняется с помощью электронной сравнительной таблицы.

ПРОБЛЕМЫ И ОПАСЕНИЯ

После выполнения анализа собственности и рынка,необходимо применить полученную информацию, что бы сосредоточится на том, что требует усовершенствования, выявить проблемы и опасения связанные с анализируемым объектом недвижимости. Наблюдения и оценки сделанные ранее должны стать основой для разработки альтернативных действий на объекте недвижимости.

Необходимо определить проблемы и опасения, затрагивающие объект недвижимости в рамках целей владельцев.

К физическим проблемам могут относиться проблемы отсроченных работ по ремонту и техническому обслуживанию или функциональный износ,например, недостатки архитектурного проекта, вышедшие из строя инженерные системы,износ внешней и внутренней отделки и др.

Проблемы управления могут быть связаны с проблемами кадрового обеспечения или политики управления, которая не соответствует потребностям объекта недвижимости.

Финансовые проблемы так же могут быть разными. Возможно, владелец вложил чрезмерную сумму собственных средств или условия кредита являются не оптимальными. Может быть очевидным,что неправильный состав арендаторов или долгосрочный договор аренды препятствует эффективной работе объекта недвижимости.

Некоторые проблемы можно обнаружить в процессе изучения и анализа рынка сопоставимых объектов недвижимости, связанные с арендной платой. Значительные изменения демографической картины, региональной экономики, конкурентного окружения повлияют на недвижимость, возможно, потребовав «репозиционирования» или «реконцепции» ее с целью удовлетворения потребностей меняющегося рынка.

Воздействие физических, связанных с управлением, финансовых и рыночных проблем может меняться в зависимости от объекта недвижимости и его типа. Некоторые аспекты, представляющие проблему для торговой недвижимости, могут не иметь первостепенного значения для офисных площадей.

РАЗРАБОТКА АЛЬТЕРНАТИВНОГО КУРСА ДЕЙСТВИЙ

После определения проблем и опасений, связанных с данным объектом недвижимости, необходимо разработать альтернативы управления объектом недвижимости. Альтернативы есть всегда, и одна из них — оставить собственность в текущем состоянии. Эта Альтернатива служит основой для сравнения и оценки эффективности с другими альтернативами и является важным компонентом плана управления. Так же крайне важно, что бы все разработанные альтернативы были связаны с целями и задачами владельца недвижимости.

Изучая проблемы и опасения, управляющий недвижимостью, должен разработать несколько альтернативных планов действий.

Альтернативы могут быть разными:

- Ремонт физических элементов и устранение функционального износа (внутренняя отделка, инженерные сети, изменение планировки и др.);
- Устранение проблем с персоналом;
- Замена изношенного оборудования или элементов ландшафта;
- Внедрение плана маркетинга;
- Репозиционирование объекта недвижимости в соответствии с требованиями новых рынков и др.

Некоторые альтернативы могут требовать капитальных затрат, а некоторые для сокращения расходов потребуют все го лишь изменить политику или кадровый состав. В любом случае, окончательный выбор должен быть основан на выявленных в процессе анализа проблемах и опасениях, а так же на целях владельца недвижимости.

ОЦЕНКА АЛЬТЕРНАТИВ

Если альтернативы выбраны, следующая задача — оценить каждую альтернативу. Финансовый анализ каждой альтернативы требует сделать прогноз денежного потока в будущем на каждый год инвестиционного периода. Эти прогнозы должны быть основаны на изменении доходов, эксплуатационных расходов, и капитальных затрат во время внедрения альтернативы.

Для выполнения финансового анализа каждой альтернативы требуется понимать и владеть инструментами финансового анализа:

- Анализ денежного потока;
- Анализ кредита;
- Определение стоимости;
- Инвестиционные тесты (чистая текущая стоимость — NPV, внутренняя ставка дохода- IRR, повышение стоимости, ставка дохода «наличные-на-наличные» — $/$).

РЕКОМЕНДОВАННЫЙ ПЛАН ДЕЙСТВИЙ

Изменение инвестиционной эффективности объекта недвижимости требует выбрать для этого объекта хорошие альтернативные варианты действий. Каждая из разработанных альтернатив будет влиять на доходы, расходы или стоимость объекта недвижимости в будущем, возможно и на все три эти показателя. Финансовая оценка каждой альтернативы приведет к определению рекомендованного курса действий с анализируемым объектом недвижимости.

На данном этапе составления плана управления объектом недвижимости пора представить и оценить все разработанные и просчитанные альтернативы к данному моменту. Теперь идеи и оценки управляющего недвижимостью передаются владельцу.

Данная модель плана управления недвижимостью позволяет:

- Создавать и внедрять эффективные стратегии в процессе управления недвижимостью;
- Максимально повышать потенциал объекта недвижимости;
- Обосновывать представленные данные и допущения;
- Демонстрировать квалификацию управляющего недвижимостью.

В УКРАИНЕ УЖЕ 8 ЛЕТ ПОД ЭГИДОЙ «АССОЦИАЦИИ СПЕЦИАЛИСТОВ ПО НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ» (АСНУ) ПРОВОДИТСЯ ПОДГОТОВКА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СЕРТИФИЦИРОВАННЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПО ПРОГРАММЕ IREM. НА СЕГОДНЯ, ЭТО ЕДИНСТВЕННАЯ КОМПЛЕКСНАЯ ПРОГРАММА, РАЗРАБОТАННАЯ СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ, РАБОТАЮЩИХ С ЖИЛОЙ, КОММЕРЧЕСКОЙ, ТОРГОВОЙ И ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ. СЛУШАТЕЛИ КУРСА ИМЕЮТ ВОЗМОЖНОСТЬ ПОСЛЕ ПРОХОЖДЕНИЯ ОБУЧЕНИЯ И ПОЛОЖИТЕЛЬНОЙ СДАЧИ ЭКЗАМЕНА ПОЛУЧИТЬ МЕЖДУНАРОДНУЮ СТЕПЕНЬ CPM (CERTIFIED PROPERTY MANAGER) С АВТОМАТИЧЕСКИМ ВСТУПЛЕНИЕМ В ЧЛЕНЫ IREM.

КРОНА
производственно-правовая фирма

THE TITLE OF
CERTIFIED PROPERTY MANAGER®

being the designation of individual membership awarded to real estate management professionals who have met all educational and experience criteria and who subscribe to the IREM® Code of Professional Ethics as established by the Institute of Real Estate Management in the interest of maintaining high standards in real estate management is hereby conferred upon

Balaka Igor

This title is conferred by virtue of the authority vested in the Governing Council of the Institute of Real Estate Management of the NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®.

IN WITNESS WHEREOF:
The Institute has caused these presents to be signed in its behalf and have its Corporate Seal to be hereunto affixed on this date of August 11, 2014

President

Executive Vice President

INSTITUTE OF REAL ESTATE MANAGEMENT INCORPORATED 1934 ILLINOIS

CERTIFICATE: 23161
This certificate is the property of the Institute of Real Estate Management and must be returned to the Executive Vice President upon termination of accredited status.

ПОПОЛНЕНИЕ МЕЖДУНАРОДНОЙ СЕМЬИ СЕРТИФИЦИРОВАННЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Институт Управления Недвижимостью (IREM), Чикаго, США, и Ассоциация специалистов по недвижимости (риэлторов) Украины (АСНУ), ПОЗДРАВЛЯЮТ студентов прошедших всю программу обучение, успешно сдавших экзамены и выполнивших все требования по присвоению степени Certified Property Manager — Сертифицированный управляющий недвижимостью.

В этом году семью высококлассных специалистов — СЕРТИФИЦИРОВАННЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, пополнили:

Last Name	Name	ID	Status	Status Date	Key №
Rudyi	Oleksandr	6067434	CPM	8/11/2014	23160
Balaka	Igor	210992	CPM	8/11/2014	23161
Barabash	Halyna	213532	CPM	8/11/2014	23162
Asmanov	Olexey	6051064	CPM	8/13/2014	23169
Tupchii	Denis	6063722	CPM	8/13/2014	23170
Chemeryskaya	Julia	6067437	CPM	8/13/2014	23171
Vasyutyk	Vitaliy	6001626	CPM	8/15/2014	23176
Sokol	Oleksandr	6067433	CPM	8/15/2014	23177

Вы стали частью престижного сообщества, насчитывающего 19000 членов, которые так же как и Вы, проявили твердую приверженность индустрии управления недвижимостью и этическим нормам ведения бизнеса. Мы знаем, что Вы приложили большие усилия, и признательны Вам за это важное достижение.

СПРАВКА: Программа данного обучения разработана Институт Управления Недвижимостью (IREM), Чикаго, США, и представлена в Украине Ассоциацией

специалистов по недвижимости (риэлторов) Украины (АСНУ). Институт Управления Недвижимостью (IREM) является единственным владельцем всех авторских прав по курсам CPM, а АСНУ, как представитель IREM в Украине, получила все необходимые разрешения на распространение материалов по курсу CPM. Подробную информацию об обучении вы можете получить перейдя по ссылке: Обучение специалистов по управлению недвижимостью. Курсы CPM (Certified Property Manager) или обратившись в офис АСНУ: Контакты, или позвонив по телефону: +38-050-391-24-64.

ПОЗДРАВЛЯЮ!!!

МОЖЕТ, НЕ ВРЕМЯ, ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ТАК РАДОВАТЬСЯ, НО…

В начале июля 2014 года состоялись последние экзамены, а затем и двухдневное написание диплома по программе Сертифицированных управляющих недвижимостью (CPM) Института Управления Недвижимостью (IREM, Чикаго, США). Это был первый посткризисный выпуск. К финишной черте вышло восемь человек, всего восемь. Тех, кто отдавал этой учебе все свои ресурсы: время, деньги, нервы (хотя начинало и продолжало обучение много больше количество людей) … Кто-то уделил этому марафону чуть больше четырех лет, кто-то чуть меньше.

С некоторыми из ребят я был знаком и дружен давно по АСНУ: Виталик Васютик из Севастополя, Саша Рудой из Винницы, Саша Сокол из Киева. С Галей Барабаш из Полтавы мы остались только вдвоем из той группы в пять человек, когда нам преподавали ещё американцы. С Юлей Чемерецкой и Тапчием Денисом из Киева, а также с Лешой Асмановым из Донецка мы познакомились только на экзаменах, и они тоже оказались славными и компанейскими ребятами (Извини, Денис, твою фамилию знаю только в английской транскрипции).

Иногда я задумывался: зачем нам все это? Получить очередную корку? Да нет, их на стеночку в офисе некуда уже вешать. Получить американский опыт? Наверное, снова нет. Ведь каждый из вас управляет пакетом недвижимости на десятки тысяч метров, а Галин ТЦ «Киев» был вообще номинирован в CP-Awards как лучший торговый центр Украины. Мы все хотели новых знаний, новых горизонтов, новых возможностей. Мы учились думать и действовать как лучшие в своей деятельности! А что ни говори, как среди управляющих, так и инвесторов это американцы.

Вместо того, чтобы прохлаждаться в Киеве и веселиться, вы работали. Я видел, как многих из вас «ломало» на дипломе, видел, как вы переживали до, во время и после его написания! Я видел смятение у Вас и иногда проскальзывали восклицания: «Да ну его на фиг» и «Не успеваю, может послать все». Но вы прошли и этот рубикон. Восемь из восьми, лучшие!!! Это стало известно на этой неделе, когда всем пришли официальные письма из IREM. Как пошутила Юля в соцсетях: сбылась мечта, стала сертифицированным управдомом

Наш куратор по CPM, который проверял в этом году шесть работ россиян по секрету сказал, что из них НИКТО диплом не написал. Вы же смогли, смогли все ДО ЕДИНОГО!

Поэтому я и говорю: Поздравляю!!! И пусть придаст вам все это новый импульс. К тем же возможностям, клиентам, деньгам, связям, высотам!

И как на вручении «Оскара» хочу поблагодарить Срегея Злыдня, президента АСНУ, который боролся за эту тему, реанимировал и не дал ей погибнуть в наше тяжелое время, и Диму Гоцула, который взвалил все организационное бремя на свои плечи. Дим, без тебя бы точно все прошло не так здорово!

IREM FOUNDATION
INSTITUTE OF REAL ESTATE MANAGEMENT

КРОНА
производственно-правовая фирма

СИТУАЦИЯ НА ХАРЬКОВСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ: ПРИШЛО ВРЕМЯ ЗАЩИТИТЬ СВОИ ДЕНЬГИ!

О ситуации на харьковском рынке недвижимости, о популярности малоформатного жилья, об инвестиционных перспективах этого сегмента рынка мы бы хотели побеседовать сегодня с Руководителем отдела малоформатного жилья ООО «Производственно-правовой фирмы «Крона» Портной Татьяной Николаевной и Генеральным директором ООО «ППФ» Крона» Балакой Игорем Николаевичем

Портная Татьяна Николаевна,
ведущий эксперт
по недвижимости
ООО «ППФ» Крона»

— Татьяна Николаевна, так что же происходило в этом году с нашим родным харьковским рынком недвижимости?

ПТН: На настоящий момент рынок недвижимости находится в «замороженном» состоянии. Для того, чтобы дать детальный анализ рынка, не хватит и часа нашего общения. Недавно, в передаче «Відзеркалення» журналистка Александра Индюхова более чем подробно на эту тему общалась с экспертами рынка — Исполнительным директором ООО «ППФ «Крона» Нерознаком Андреем и Руководителем комитета по международным отношениям Ассоциации специалистов недвижимости Украины Балакой Игорем. Данная программа была более недели в эфире харьковских телеканалов,и в ней ситуация и на украинском,и на харьковском рынке была более чем подробно обсуждена (желающие могут полностью просмотреть эту программу, если перейдут по ссылке: http://www.youtube.com/watch?v=YPvgREq3fQM).

— Игорь Николаевич, тогда вкратце, можете описать сегодняшние реалии?

БИН: Одним абзацем: на рынке установилась полнейшая неопределенность,которая привела к снижению активности. Спрос присутствует либо в сегменте аренды, где за лето цены выросли на 20-30% из-за наплыва переселенцев из зоны АТО и возвращающихся в Харьков из каникул студентов, либо в сегменте зарубежной недвижимости. Это и понятно, по аренде квартир спрос всегда ведет к сокращению предложения и увеличению цен. По зарубежной недвижимости тоже ясно: люди пытаются подстраховаться и вывести деньги из страны, вложив их в какие-то ликвидные активы. В сегменте же жилой недвижимости активность присутствует в основном на первичном рынке,и только среди тех операторов, которые зафиксировали стоимость объектов в гривне. Причем пик активности наблюдается в периоды роста доллара. Тогда наши клиенты, если у них накопления в иностранной валюте,могут более выгодно её продать и купить те квартиры,о приобретении которых в прошлом году не могли и мечтать,поскольку у них попросту не хватало денег.

— Неужели на «вторичке» все так печально и нет никакого просвета?

БИН: Да, ситуация не такая простая, рынок действительно «заморозился». Единственным сегментом «вторички»,в котором мы не почувствовали снижения спроса со стороны потенциальных покупателей, стал сегмент мелкоформатного жилья,то есть так называемых «еврогостинок»?

— А что это за «зверь» такой — «еврогостинки»?:)

ПТН: Это либо вновь построенное, либо реконструируемое жильё мелких площадью комнат от 12 до 20 кв.м. Как правило, такие дома обладают достаточной инфраструктурой: закрытым охраняемым двором,детской площадкой,своими коммуникациями, управляющей компанией дома. Это изолированные квартиры гостиного типа, но со своим санузлом. Как правило, такие квартиры с установленной сантехникой,зачастую с ремонтом,иногда с мебелью. Практически во всех таких квартирах предусмотрена рабочая кухонная поверхность,возможность установки микроволновой и стиральной машины. То есть их можно спокойно купить, и практически сразу въехать в такую квартиру. Плюсом таких квартир также является однородный социальный статус новых жильцов: как правило это молодые либо среднего возраста люди, работающие, неконфликтные, которые и такое жилье и приобретают.

— А в чем же отличие таких «еврогостинок» от гостинок классического типа?

ПТН: Дело в том,что классические квартиры гостиного типа строились еще в советское время,и за редким исключением,это переформатированные общежития. Такие объекты обладают целым букетом совковых «изысков», которые точно не обрадуют потенциального покупателя. От набивших оскомину коммуналок они отличаются разве что другим правовым статусом (это не совместная,а частная собственность),а иногда личным санузлом. Все остальные «прелести» остаются: и коридорная система,и места общего пользования,та-

кие как общая кухня и санузлы,и обшарпанность,и неработающая сантехника и электрика,отзывчивость родных ЖЭКов,да можно много чего можно сказать. Еврогостинки от такого псевдожилья выгодно отличаются. Практически это уже западный тип жилых помещений, своеобразные мини-студии. И такие объекты обладают целым рядом преимуществ,неведомых их советским «собратьям».

Во-первых,как уже было сказано,это новое строительство и новые коммуникации. Новый современный фасад всего здания. Сделаны свежие ремонты. Вы можете быть уверены,что вас не затопят из проржавевших труб, которые исчерпали свой ресурс. В подъездах чисто,сделан ремонт. Кровля таких домов, даже если они и реконтструированные, заменена. На прилегающей территории проведены ландшафтные работы, есть детская и спортивные площадки. В некоторых комплексах предусмотрены и парковки: и личные,и гостевые.

Во-вторых,практически во всех комплексах существует управляющая компания,которая четко и оперативно реагирует на запросы жильцов. Повторюсь, это не наши классические ЖЭКи, где без магарыча никто ничего и делать не будет.

В-третьих,что немаловажно,это и безопасность. Как правило,такие комплексы обладают охраняемой территорией либо пропускной системой. Также практически у всех жильцов однородный социальный статус. По опыту,покупателями таких объектов часто являются «белые» и «синие» воротнички,то есть рабочая интеллигенция,специалисты,студенты. В таких домах дружные соседи,и практически мы не слышали о пьяных дебошах,которые так часты в общежитиях,не говоря уже о каких-то совсем криминальных вещах: кражах,грабежах,хулиганстве.

В-четвертых, квартплата и коммунальные платежи начисляются исключительно на площадь такой квартиры,а не на дополнительные места общего пользования,как в традиционных общежитиях.

Я могу говорить о многих достоинствах такого жилья. Наверное,некорректно будет сравнивать старые гостинки с этим сегментом. Иногда «еврогостинки» по комфорту и возможностям опережают классическое жилье эконом-класса, сдаваемого известными харьковскими застройщиками. Ведь все знают, что после покупки квартир на первичке необходимо ещё делать ремонт,поскольку они сдаются в строительном состоянии, а в еврогостинки зачастую можно сразу въехать и жить. Еще раз повторюсь,еврогостинки — это более «прозападное» жилье,сделанное так,чтобы человек жил в таких квартирах,а не «подживал».

— А как же правильно оформить в собственность такое жилье?

ПТН: Вариантов приобретения два: либо приобрести путем подписания договора купли-продажи с застройщиком или собственником квартиры,либо вступив в члены жилищно-строительного кооператива,а затем самостоятельное оформление правоустанавливающих документов через регистрационную службу. Стоимость объекта при втором варианте обойдется процентов на десять дешевле,чем при отчуждении. Фонды финансирования жилья,фонды операций с недвижимостью и облигационные схемы как правило при таких сделках не применяются. Прошу также обращать внимание,какой был первичный правоустанавливающий документ. Дело в том,что если покупатель захочет купить такую квартиру с помощью привлечения банковского кредита,либо потом захочет оформить ипотеку,а основанием для права собственности в первичной документации для владельца такого рода объекта будет решение суда,большинство банков,к сожалению,в выдаче кредита вам могут отказать. Но это уже тонкости.

— А чем ещё, кроме нового строительства, такие объекты привлекают покупателей?

БИН: Дело в том,что такое жилье очень часто покупателями рассматривается как начало большого пути. У нас сейчас кредиты практически не выдаются. Скопить большую сумму на покупку даже однокомнатной квартиры тоже проблематично, ведь деньги обладают таким интересным свойством улетучиваться. Поэтому такие квартиры покупаются как временные. У них есть замечательное свойство: в процентном отношении такого рода объекты при спаде рынка уменьшаются меньше, а при подъеме растут больше,чем классическая «вторичка». Поэтому иногда целесообразно нашим покупателям купить такое жилье,а поднакопив еще денег,поменять на квартиру большего формата с минимальными финансовыми вливаниями. И не в последнюю очередь такие квартиры интересны и с инвестиционной точки зрения.

— А можете подробнее затронуть этот аспект, что значит, инвестировать в такую недвижимость?

БИН: Дело в том,что на данный момент у среднестатистического «пересічного» украинца не остается практически никаких механизмов,для того,чтобы не только приумножить,а хотя бы просто сохранить свои накопления. К банковской системе у населения доверие практически нивелировано. Отток депозитов с начала года составил почти 100 млрд. грн. 23 сентября был зафиксирован антирекорд, когда на межбанке гривна опустилась до 14,90 грн за доллар. Нацбанк вводит все новые и новые ограничения: снятие с валютных депозитов эквивалента не более 15000 гривен в сутки,покупка валюты не более трех тысяч грн в сутки, ранее простым украинцам даже со своих валютных карточек или по переводам можно было получать деньги исключительно только в национальной валюте. В некоторых банках введена временная администрация, иные же вообще растворились «в никуда». По надежным банкам депозитные ставки достигают 5-8% в долларе,либо 11-20% в гривне. Более высокие ставки предлагаю не рассматривать, поскольку потенциальный вкладчик может не просто не получить инвестиционную прибыль от своих вложений,а ещё долго будет «вынимать» из Фонда гарантирования вкладов свои сбережения, да и то, если только этот депозит не превышает двести тысяч грн. А тут ещё и Правительство ввело 15% налогообложение банковских вкладов. Фондовый рынок лихорадит, он очень волотилен,объемы по сделкам минимальны.

Вложения в золото тоже не очень выгодно,потому что высокие издержки при купле-продаже,которые могут достигать 20-25%. Нормальным человеческим языком это значит,что даже выгодно купив золото,продавая его,на руках может остаться меньше денег,чем до покупки. И что делать простым гражданам? Да просто деньги хранить в банковской ячейке,а то и в «чулке» в иностранной валюте. Первый вариант чреват дополнительными расходами,второй вообще небезопасен при такой криминогенной обстановке. Но деньги, если они не работают,даже в валюте обесцениваются. Как же тогда поступать? Те,кто побогаче,пытаются купить зарубежную недвижимость,пусть и с меньшей доходностью,но зато надежно. А тем,кто располагает меньшими ресурсами,приходится крепко задуматься

— И что, им совсем не остается вариантов для инвестирования?

БИН: Почему же нет? Недвижимость всегда была тихой пристанью для инвесторов. Вот такой сегмент инвесторов и составляет тоже значительную часть покупателей еврогостинок.

Во-первых, это относительно недорогое жилье, от 900 до 1200 долларов за квадратный метр. То есть за 11-15 тысяч долларов США можно купить вполне комфортабельное жилье с перечисленными выше преимуществами.

Во-вторых, такие квартиры, особенно популярно у арендаторов,включая и переселенцев из зоны АТО. Арендный доход от такого объекта может составлять 1700-2500 гривен. Даже переведя эти деньги в доллары, вы увидите доходность выше банковского депозита. И, учитывая высокий спрос со стороны арендаторов,арендный доход Вы начинаете получать практически сразу. А такой спрос в нашем регионе сохранится еще долгое время. Ведь Харьков — это и студенческий, и торговый, и айтишный город, где достаточно много «фінансовоспроможніх» граждан, которые может быть не могут себе позволить купить жилье, но арендовать вполне. Также прибавим и вынужденных переселенцев из зоны АТО, которые в Харькове всё-таки предпочитают пока не приобретать, а арендовать жилье. Такая ситуация продлится до прояснения событий на Донбассе,и не исключено, что в последующем эти люди активно будут приобретать жилье такого плана.

И это, в-третьих, оставляет возможность собственнику получать не только периодические денежные потоки,но и надеяться и на прирост капитала,заключаемого в росте стоимости такого жилья.

Можем отметить ещё и такой тренд: некоторые наши клиенты, которые ранее инвестировали в недвижимость, уже не покупают двух-трехкомнатные квартируы,а стремятся купить несколько гостинок для сдачи. В таком случае у них есть несколько преимуществ: денежный поток при сдаче нескольких таких квартир больше,чем по более крупноформатному жилью. Собственник застрахован от простоев недвижимости,ведь маловероятно,что все арендаторы съедут одновременно,то есть уменьшаются риски неплатежей. И наконец,если понадобится какая-то сумма денег на свои нужды,собственнику достаточно продать не всю большую квартиру,а одну из гостинок,что тоже очень удобно для профессионального инвестора. Вообщем, как ни крути, приобретение таких объектов в данном случае остается едва ли ни единственной возможностью низкорисковых и достаточно высокодоходных инвестиций.

— А есть возможность купить такое жилье с дополнительными скидками либо бонусами?

ПТН: Конечно! Одним из примеров такой программы мы можем порекомендовать нашим заказчикам акцию «Двойной удар», проводимой ЖСК «Каштан», расположенном в районе Одесской, на улице Костычева 3. Мало того,что это не только современный дом,отвечающий всем вышеперечисленным критериям,но и обладающий дополнительными финансовыми преференциями для покупателей до конца ноября 2014 года. По условиям акции стоимость объекта недвижимости снижена на 15% и составляет эквивалент 900-950 долларов/кВ.м. в зависимости от квартиры,а покупателя будет ожидать бонус,выраженный в 60% скидке на ремонтные работы. Поэтому искренне надеемся,что наши клиенты ничуть не будут жалеть о приобретении такой недвижимости как для проживания,так и в инвестиционных целях.

ООО «ПРОИЗВОДСТВЕННО-ПРАВОВАЯ ФИРМА» КРОНА»
ИМЕЕТ ЧЕСТЬ ЭКСКЛЮЗИВНО ПРЕДСТАВИТЬ НОВЫЙ ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ ПЯТИДЕСЯТИКВАРТИРОНОГО ЖИЛОГО ДОМА

ЖСК «КАШТАН»,

РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
Г. ХАРЬКОВ, УЛ. КОСТЫЧЕВА 3.

Данный объект находится в районе аквапарка «Джунгли» в спокойном тихом районе. Он имеет удачное транспортное расположение: двухминутная пешеходная доступность от улицы Морозова, пешеходная доступность в районе 7-10 минут от крупнейших транспортных артерий города — проспектов Гагарина, Героев Сталинграда, 50 лет СССР. Объект находится в хорошей транспортной доступности от станций

метрополитена «Московский проспект» и «Завод им. Малышева» (Холодногорско-Заводская линия) — около 7-10 минут на общественном транспорте (трамвайное, троллейбусное, автобусное сообщение, маршрутный транспорт). Район обладает отличной торгово-развлекательной инфраструктурой (развлекательный парк «Джунгли», ресторанный комплекс «Взлетающий дракон», Одесский рынок, Торгово-развлекательный центр «Sun Mall», торговые центры «Класс», «Target», супермаркеты «Сільпо», «АТБ», супермаркет электроники «Эльдорадо», множество магазинов), а также детские сады, школы.

Уникальность Жилого комплекса «Каштан» заключается в том, что он представлен 48 изолированными квартирами гостиного типа площадью от 12,1 кв. м до 20,6 кв.м со своим санузлом, а также двумя изолированными однокомнатными квартирами площадью 36,4 и 36,6 кв.м. Объект представляет собой двухэтажный двухподъездный дом с выделенной облагороженной охраняемой озелененной территорией, на которой в данный момент осуществляются ландшафтные работы. На территории расположена детская площадка, беседка с мангалом, парковка. По желанию жильцов может быть реализован проект по строительству погребов. Данный жилой комплекс обладает прекрасным фасадом, выгодно отличающим его от окружающей застройки.

Все квартиры оснащены центральным отоплением, осуществлена подводка следующих коммуникаций: водоснабжения, канализации, электричества, телевидения и интернета.

Еще в «базовой» комплектации все квартиры оснащены: подводкой коммуникаций, приборами учета, металлопластиковыми обзорными окнами, металлической дверью, водонагревателями. По желанию покупателя в квартирах может быть осуществлен ремонт по авторскому дизайну, уже разработанный для каждой квартиры! Большинство квартир представлены в диапазоне от 14 до 18 кв.м.

Жилищно-строительный кооператив «Каштан» обладает ещё одним уникальным преимуществом: в отличие от аналогичных проектов такого жилья он ОФИЦИАЛЬНО введен в эксплуатацию Территориальным управлением контроля за строительством объектов г. Харькова при инспекции архитектурно — строительного контроля в Харьковской области. Поэтому потенциальные клиенты спокойно могут взять ипотечный кредит на приобретение понравившейся квартиры.

Члены ЖСК «Каштан» уже организовали ОСМД — объединение совладельцев многоквартирного дома, что гарантирует бесперебойность поставки коммунальных услуг.

Мы рады будем дать более подробную информацию по ЖСК «Каштан», если Вы обратитесь к нам по телефонам

755-48-41, 097-292-15-08 Татьяна Николаевна,
а также по адресу: **portnyatn@ppfkrona.com.ua**

КРОНА
производственно-правовая фирма

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВ.М. ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ) СЕВЕРО ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН

	Сентябрь 2013г	Октябрь 2013г	Ноябрь 2013г	Декабрь 2013г	Январь 2014г	Февраль 2014г	Март 2014г	Апрель 2014г	Май 2014г	Июнь 2014г	Июль 2014г	Август 2014г	Сентябрь 2014г
Харьков	$829	$837	$843	$846	$849	$853	$859	$860	$859	$859	$858	$858	$858

Средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости на вторичном рынке (социальное жилье*) в городе **Харьков за период с 30 Сентября 2013 года, по 30 Сентября 2014 года** повысилась в относительных величинах ***+3,5 %***.

В абсолютных величинах средняя стоимость кв.м.,жилой недвижимости на вторичном рынке (социальное жилье*) в городе Х**арьков на дату 30.09.2014 года**, составила ***858 $*** за кв. м., или ***11075 гривен*** за кв.м., по курсу НБУ **12.908, на дату 30.09.2014 года.**

Предлагаемый для рассмотрения график демонстрирует активный рост стоимости (колебания) жилой недвижимости на вторичном рынке (социальное жилье*) в период **Сентябрь 2013 - Апрель 2014 г.**

Кратковременные колебания на вторичном рынке жилой недвижимости (социальное жилье*) в городе Харьков,связанны с вступившими в силу изменениями в законодательстве Украины.

Постановление НБУ № 210 об ограничении наличных расчетов при операциях превышающих 150 тыс. гривен. Так же постановление КМ 231 правила оценки для налогообложения.

Харьков единственный город в Северо-Восточном регионе на протяжении 12 месяцев показывает положительную динамику стоимости кв.м. жилой недвижимости (социальное*) жилье.

социальное жилье,(жилье,построенное в период с 1950 года по 1992 год)*

КРОНА
производственно-правовая фирма

СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН

СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН	Численность населения.	Весь жилой фонд, общей площадью в кв.м.	В среднем на одного жителя кв.м. общей площади.	Введение в эксплуатацию общей площади жилья в кв.м. за 2013 г.	Валовой региональный продукт.**
По региону	***6 395 200***	***159 600 000***		***923 300***	***173 190 000 000***
1. Харьковская обл.	2 737 200	64 900 000	23,3	392 200	76 866 000 000
2. Полтавская обл.	1 458 200	36 800 000	25,1	197 600	52 252 000 000
3. Сумская обл.	1 133 000	27 900 000	23,6	142 600	22 907 000 000
4. Черниговская обл.	1 066 800	30 000 000	26,2	190 900	21 165 000 000

**Данные государственного комитета статистики за 2011 год.

На ценообразование кв.м. жилой недвижимости влияют следующие факторы. Численность населения проживающего в регионе,валовой региональный продукт, количество уже существующего жилого фонда в регионе и общая площадь жилья введенного в эксплуатацию в регионе в 2013 г.

При сравнении пяти регионов Украины (Центральный р-он,Западный р-он,Причерноморский р-он,Северо-Восточный р-он,Донецко-Приднепровский р-он). Северо-Восточный регион по количеству жилья введенного в эксплуатацию в 2013 г.,**923 300 кв.м.,** занимает последнее **пятое место** по Украине. По численности населения **6 395 200 чел.**

Северо-Восточный регион занимает последнее пятое место по Украине. В структуре ВВП Украины 1**3,3%** принадлежит Северо-Восточному региону. По производству ВВП Северо-Восточный регион занимает предпоследнее **четвертое место** в Украине.

СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН	***Сентябрь 2013 год***	***Сентябрь 2014 год***	**Рост/Снижение %**
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости по региону	***736 $***	***739 $***	***+0,4 %***
1. Харьков	**829 $**	**858 $**	**+3,5 %**
2. Полтава	**808 $**	**788 $**	**-2,5 %**
3. Сумы	**669 $**	**674 $**	**+0,8 %**
4. Чернигов	**640 $**	**634 $**	**-0,9 %**

Северо-Восточный регион на протяжении 12 месяцев показывает положительную динамику роста стоимости кв.м. жилой недвижимости сегмент (социальное жилье*).

Положительная динамика стоимости кв.м. жилой недвижимости в регионе обеспечена, ростом стоимости кв.м. жилой недвижимости в городе Харькове.

социальное жилье,* ***(жилье, построенное в период с 1950 года по 1992 год)***

Данная ситуация связана с тем,что в Харьковской области с населением 2 737 200 тыс. человек практически не строится нового жилья в 2013 году было введено в эксплуатацию 392 200 кв.м. жилой недвижимости.

Для сравнения в Тернопольской области с населением в два раза меньше 1 073 721 тыс. человек, в 2013 году было введено в эксплуатацию 395 400 кв.м. жилой недвижимости,что больше чем в Харьковской области.

Индикатор рынка жилой недвижимости показывает,что Северо-Восточный регион также попадает в зону риска неблагоприятной социально экономической ситуации.

Северо-Восточный регион занимает предпоследнее четвертое место по средней стоимости квадратного метра жилой недвижимости,вторичный рынок (социальное жилье*) ***739 $*** за квадратный метр,или ***9533 гривен*** за квадратный метр,по курсу **НБУ 12.908, на дату 30.09.2014 года.**

КРОНА
производственно-правовая фирма

Снижение/рост стоимости кв.м. жилой недвижимости (социальное жилье) в городе Харьков 0,00%
Период исследования Август 2014 – Сентябрь 2014 год.

г. Харьков социальное жилье	Сентябрь ср./стоимость кв. м 780 $	снижение/рост в процентах % 0,00%

Административный район	Сентябрь ср/стоимость кв. м	снижение/рост в долларах $ Август 2014 год. Сентябрь 2014 год.	снижение/рост в долларах $ Август 2014 год. Сентябрь 2014 год.
Дзержинский макс.	924 $	-1 $	-0,1 %
Киевский	802 $	0 $	0,0 %
Коминтерновский	798 $	0 $	0,0 %
Ленинский	736 $	0 $	0,0 %
Московский	840 $	+2 $	+0,2 %
Октябрьский	721 $	+1 $	+0,1 %
Орджоникидзевский	731 $	+4 $	+0,6 %
Фрунзенский	796 $	-2 $	-0,3 %
Червонозаводской мин.	676 $	-2 $	-0,3 %

Снижение/рост стоимости кв.м. жилой недвижимости (элит, бизнес, эконом класс) в городе Харьков 0,00%
Период исследования Август 2014 – Сентябрь 2014 год.

г. Харьков эконом, бизнес, элит класс	Сентябрь ср./стоимость кв. м 858 $	снижение/рост в процентах % 0,00 %

Административный район	Сентябрь ср/стоимость кв. м	снижение/рост в долларах $ Август 2014 год. Сентябрь 2014 год.	снижение/рост в долларах $ Август 2014 год. Сентябрь 2014 год.
Дзержинский макс.	1137 $	+2 $	+0,2 %
Киевский	801 $	0 $	0,0 %
Коминтерновский	929 $	0 $	0,0 %
Ленинский	760 $	0 $	0,0 %
Московский	832 $	0 $	0,0 %
Октябрьский	846 $	0 $	0,0 %
Орджоникидзевский	742 $	+1 $	+0,1 %
Фрунзенский	952 $	0 $	0,0 %
Червонозаводской мин.	727 $	-1 $	-0,1 %

Снижение/рост стоимости кв.м. жилой недвижимости первичный рынок (жилье несданное в эксплуатацию, эконом класс) в городе Харьков 0,00%
Период исследования Август 2014 – Сентябрь 2014 год.

г. Харьков первичный рынок жилье несданное в эксплуатацию эконом класс	Сентябрь ср./стоимость кв. м 643 $	снижение/рост в процентах % 0,00%

Административный район	Сентябрь ср/стоимость кв. м	снижение/рост в долларах $ Август 2014 год. Сентябрь 2014 год.	снижение/рост в долларах $ Август 2014 год. Сентябрь 2014 год.
Дзержинский макс.	736 $	0 $	0,0 %
Киевский	648 $	0 $	0,0 %
Коминтерновский	681 $	0 $	0,0 %
Ленинский	602 $	+2 $	+0,3 %
Московский	648 $	-1 $	-0,2 %
Октябрьский	621 $	-1 $	-0,2 %
Орджоникидзевский	586 $	0 $	0,0 %
Фрунзенский	673 $	-1 $	-0,1 %
Червонозаводской мин.	592 $	+2 $	+0,3 %

КРОНА
производственно-правовая фирма

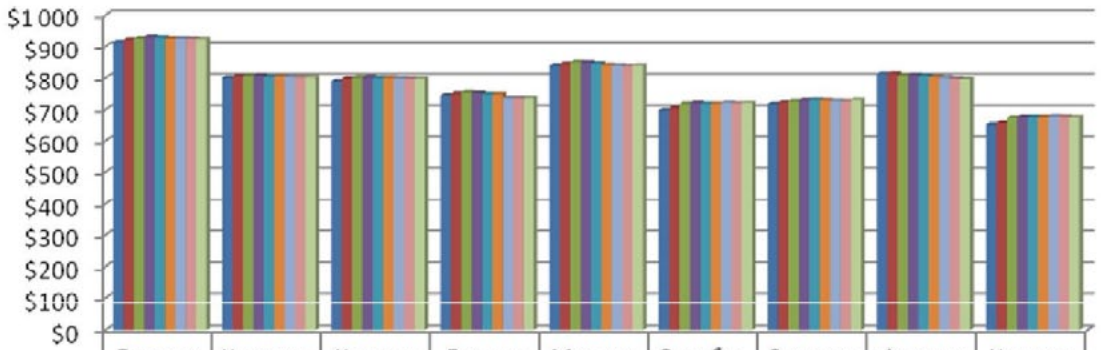
СТАТИСТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ХАРЬКОВ

Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости,колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы,действующие на рынок снаружи. Аналитики рынка,как правило,не имеют дела с колебаниями,потому что колебания нельзя предсказать,и нельзя ожидать то,что колебания будут длительными.

Предложенный график отражает кратковременные процессы (колебания) на рынке предложений города Харьков. На (колебания) рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка,политические процессы,происходящие в стране,голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц,крупных операторов рынка,и т.д.

Считать (колебания рынка) это соотношение прошедшего месяца к текущему в (относительных единицах) процентах,или в (абсолютных единицах) денежных единицах,нет смысла,так как кратковременные показатели не дают полного понимания долгосрочных процессов (тенденций) происходящих на рынке недвижимости.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2014 ГОД- СЕНТЯБРЬ 2014 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)
Средняя стоимости кв.м. жилой недвижимости вторичный рынок (социальное жилье) по Административным районам города Харьков.

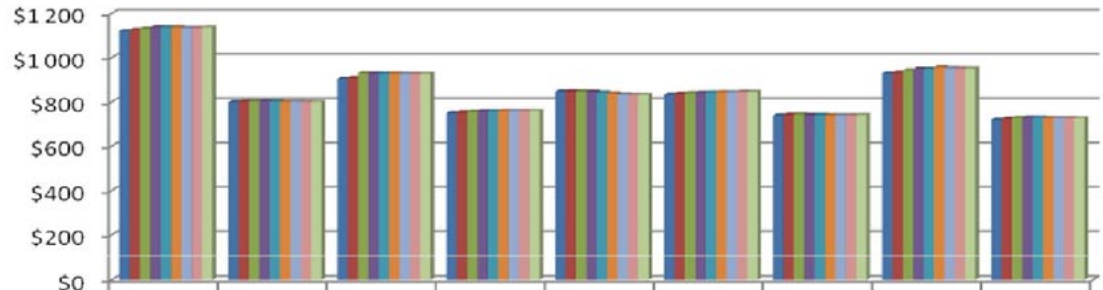


	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червонозаводской
Январь 2014	$915	$801	$790	$745	$840	$698	$718	$813	$653
Февраль	$922	$805	$798	$750	$845	$705	$723	$814	$659
Март	$926	$807	$801	$754	$851	$719	$727	$809	$674
Апрель	$932	$808	$802	$752	$850	$722	$730	$810	$677
Май	$929	$803	$800	$748	$846	$719	$731	$807	$677
Июнь	$926	$804	$800	$748	$841	$719	$730	$803	$677
Июль	$926	$803	$799	$736	$840	$722	$728	$801	$679
Август	$925	$802	$798	$736	$838	$720	$727	$798	$678
Сентябрь	$924	$802	$798	$736	$840	$721	$731	$796	$676

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2014 ГОД- СЕНТЯБРЬ 2014 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

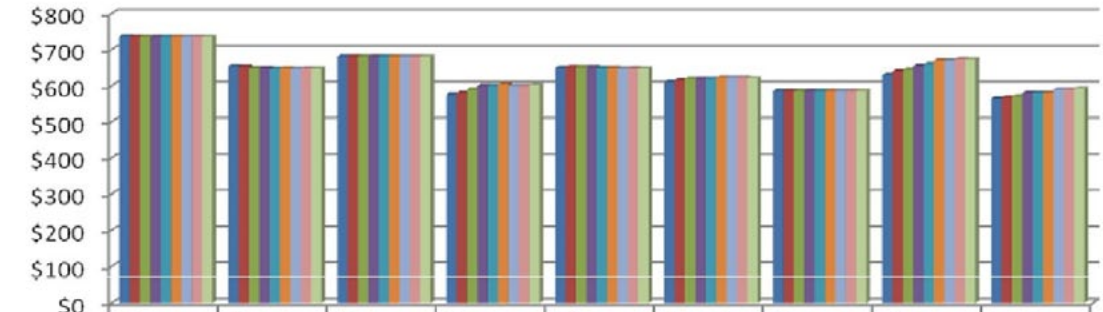
Средняя стоимости кв.м. жилой недвижимости (класс А элит, класс В бизнес, класс С эконом) по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червонозаводской
Январь 2014	$1 121	$800	$904	$750	$847	$833	$739	$930	$720
Февраль	$1 126	$802	$909	$754	$848	$838	$743	$933	$724
Март	$1 132	$803	$931	$756	$848	$840	$745	$943	$729
Апрель	$1 137	$804	$930	$759	$846	$841	$742	$950	$730
Май	$1 137	$803	$930	$759	$842	$842	$742	$950	$730
Июнь	$1 137	$801	$930	$760	$839	$843	$741	$957	$728
Июль	$1 135	$802	$929	$760	$834	$843	$741	$953	$728
Август	$1 135	$801	$929	$760	$832	$846	$741	$952	$728
Сентябрь	$1 137	$801	$929	$760	$832	$846	$742	$952	$727

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2014 ГОД- СЕНТЯБРЬ 2014 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS).

Средняя стоимости кв.м. жилой недвижимости первичный рынок, жилье несданное в эксплуатацию (класс С эконом) по Административным районам города Харьков.

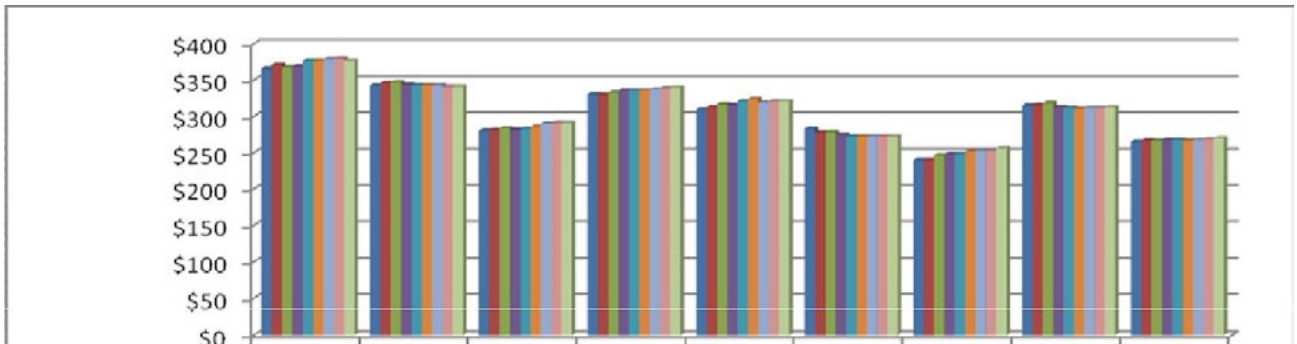


	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червонозаводской
Январь 2014	$737	$654	$681	$576	$650	$610	$586	$630	$565
Февраль	$736	$653	$681	$580	$652	$615	$586	$640	$568
Март	$736	$649	$681	$590	$652	$620	$586	$645	$570
Апрель	$736	$649	$681	$600	$652	$620	$586	$655	$580
Май	$736	$647	$681	$600	$650	$620	$586	$660	$580
Июнь	$736	$648	$681	$605	$650	$622	$586	$670	$580
Июль	$736	$647	$681	$600	$648	$622	$586	$670	$590
Август	736	648	681	600	649	622	586	674	590
Сентябрь	$736	$648	$681	$602	$648	$621	$586	$673	$592

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2014 ГОД- СЕНТЯБРЬ 2014 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

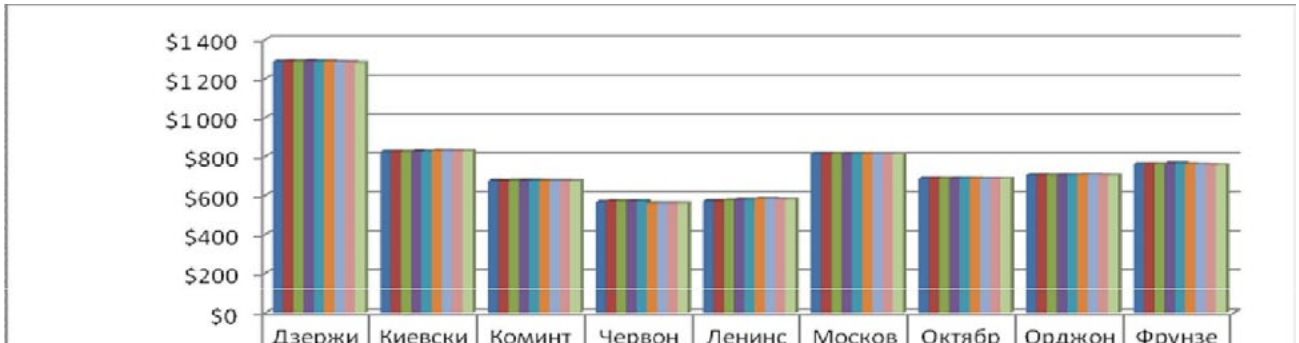
Стоимость аренды жилой недвижимости (1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры) по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червонозаводской
Январь2014г	$366	$343	$280	$330	$310	$283	$240	$315	$265
Февраль	$371	$346	$281	$330	$313	$278	$240	$316	$267
Март	$368	$347	$284	$333	$317	$278	$247	$318	$267
Апрель	$369	$344	$282	$336	$316	$275	$248	$313	$268
Май	$377	$343	$283	$336	$321	$273	$248	$312	$268
Июнь	$377	$343	$286	$336	$324	$273	$252	$311	$267
Июль	$379	$343	$290	$337	$319	$273	$253	$312	$268
Август	$380	$341	$291	$339	$321	$273	$253	$312	$269
Сентябрь	$377	$341	$291	$340	$321	$273	$256	$313	$270

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2014 ГОД- СЕНТЯБРЬ 2014 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по Административным районам города Харьков.

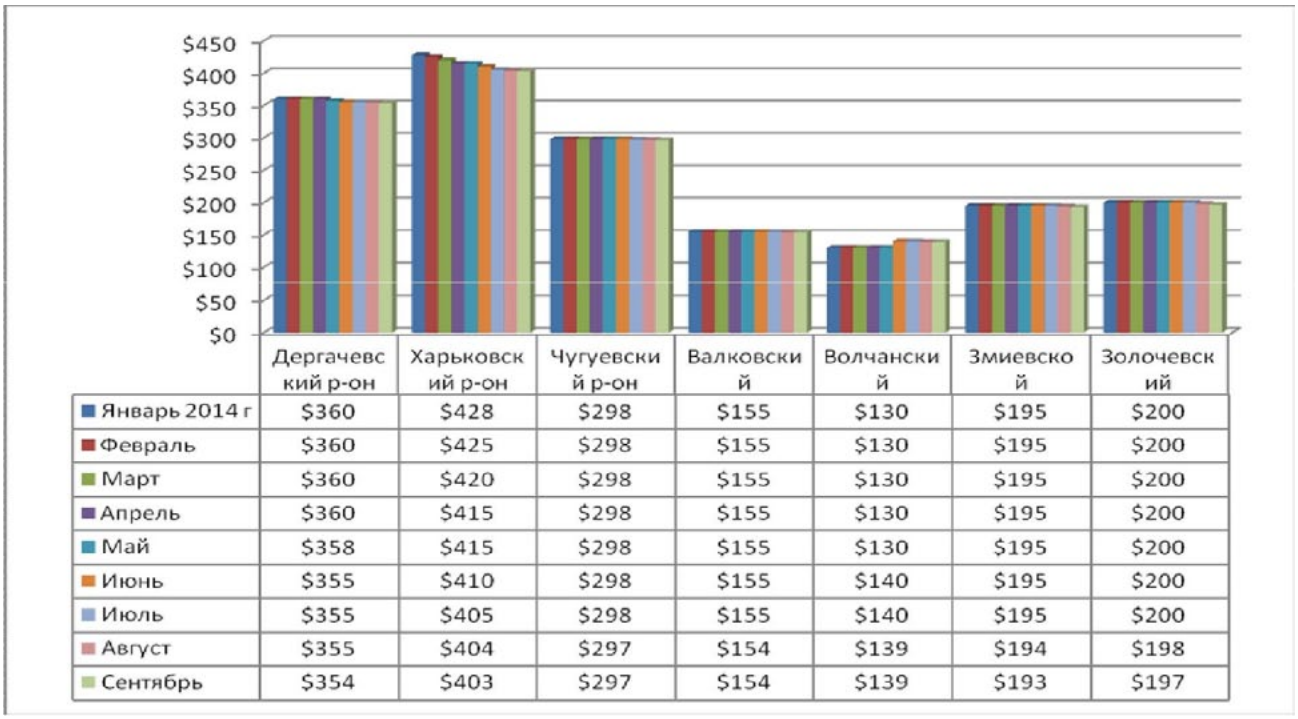


	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Червонозаводской	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский
Январь 2014 г	$1 287	$824	$676	$565	$571	$815	$687	$704	$760
Февраль	$1 288	$824	$675	$570	$571	$814	$687	$704	$760
Март	$1 288	$824	$677	$570	$576	$814	$687	$704	$760
Апрель	$1 290	$827	$677	$570	$578	$814	$687	$704	$765
Май	$1 288	$826	$677	$570	$578	$814	$687	$704	$765
Июнь	$1 288	$830	$676	$560	$583	$813	$687	$705	$760
Июль	$1 285	$830	$676	$560	$583	$813	$686	$705	$759
Август	$1 284	$829	$676	$560	$580	$812	$686	$704	$757
Сентябрь	$1 281	$829	$675	$560	$579	$811	$686	$703	$756

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2014 ГОД- СЕНТЯБРЬ 2014 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

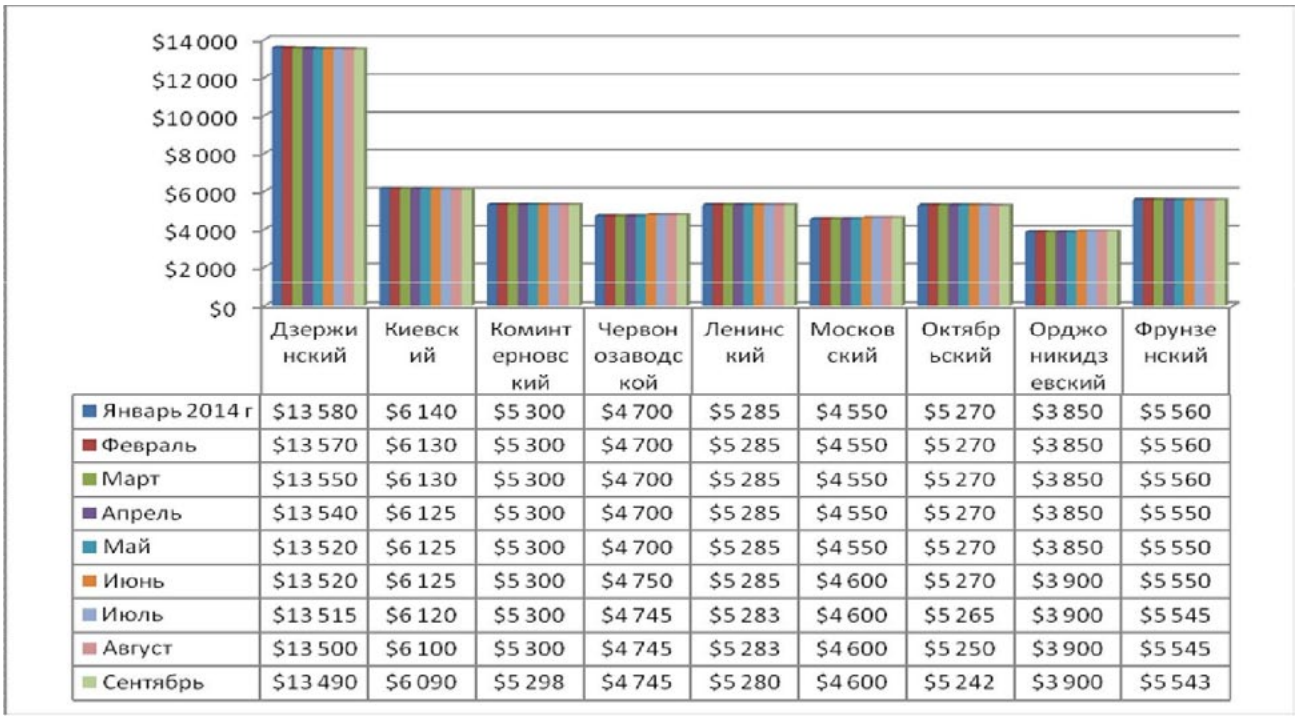
Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по Административным районам Харьковской области.



	Дергачевский р-он	Харьковский р-он	Чугуевский р-он	Валковский	Волчанский	Змиевской	Золочевский
Январь 2014 г	$360	$428	$298	$155	$130	$195	$200
Февраль	$360	$425	$298	$155	$130	$195	$200
Март	$360	$420	$298	$155	$130	$195	$200
Апрель	$360	$415	$298	$155	$130	$195	$200
Май	$358	$415	$298	$155	$130	$195	$200
Июнь	$355	$410	$298	$155	$140	$195	$200
Июль	$355	$405	$298	$155	$140	$195	$200
Август	$355	$404	$297	$154	$139	$194	$198
Сентябрь	$354	$403	$297	$154	$139	$193	$197

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2014 ГОД- СЕНТЯБРЬ 2014 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

Средняя стоимость сотки земли по Административным районам города Харьков.

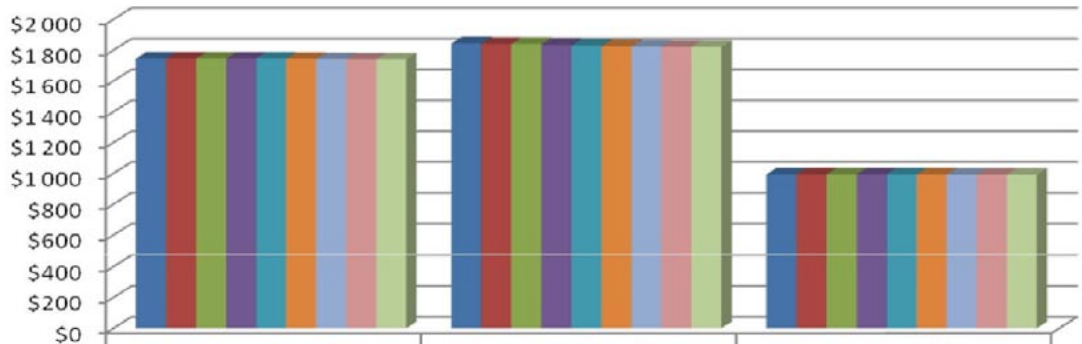


	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Червонозаводской	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский
Январь 2014 г	$13 580	$6 140	$5 300	$4 700	$5 285	$4 550	$5 270	$3 850	$5 560
Февраль	$13 570	$6 130	$5 300	$4 700	$5 285	$4 550	$5 270	$3 850	$5 560
Март	$13 550	$6 130	$5 300	$4 700	$5 285	$4 550	$5 270	$3 850	$5 560
Апрель	$13 540	$6 125	$5 300	$4 700	$5 285	$4 550	$5 270	$3 850	$5 550
Май	$13 520	$6 125	$5 300	$4 700	$5 285	$4 550	$5 270	$3 850	$5 550
Июнь	$13 520	$6 125	$5 300	$4 750	$5 285	$4 600	$5 270	$3 900	$5 550
Июль	$13 515	$6 120	$5 300	$4 745	$5 283	$4 600	$5 265	$3 900	$5 545
Август	$13 500	$6 100	$5 300	$4 745	$5 283	$4 600	$5 250	$3 900	$5 545
Сентябрь	$13 490	$6 090	$5 298	$4 745	$5 280	$4 600	$5 242	$3 900	$5 543

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2014 ГОД- СЕНТЯБРЬ 2014 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

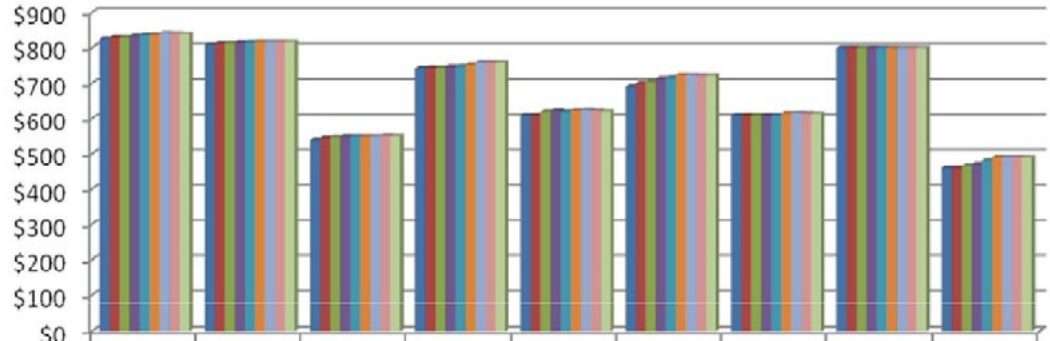
Средняя стоимость сотки земли по Административным районам Харьковская область.



	Дергачевский	Харьковский	Чугуевский
Январь 2014 г	$1 745	$1 843	$994
Февраль	$1 745	$1 840	$994
Март	$1 745	$1 840	$994
Апрель	$1 745	$1 835	$994
Май	$1 745	$1 830	$994
Июнь	$1 743	$1 825	$993
Июль	$1 742	$1 823	$992
Август	$1 741	$1 822	$992
Сентябрь	$1 740	$1 821	$991

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2014 ГОД- СЕНТЯБРЬ 2014 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв. м)

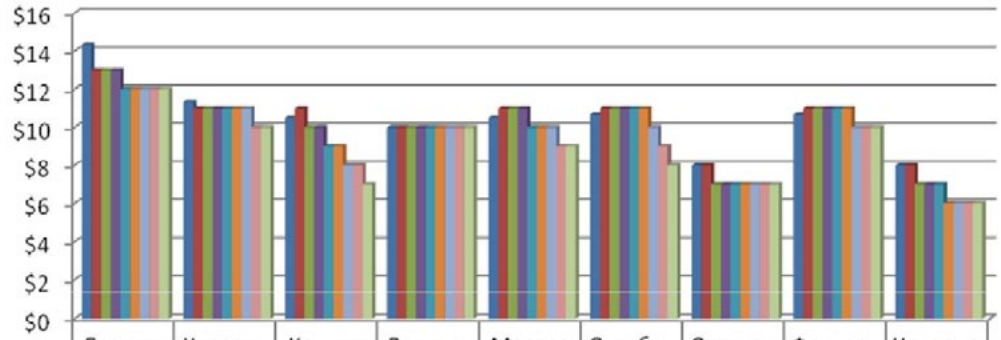


	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червонозаводской
Январь2014 г	$825	$809	$539	$742	$610	$690	$610	$800	$460
Февраль	$830	$812	$545	$743	$610	$700	$610	$800	$460
Март	$830	$813	$547	$743	$620	$705	$610	$800	$465
Апрель	$834	$815	$549	$746	$623	$713	$610	$800	$470
Май	$837	$816	$549	$747	$620	$715	$610	$800	$480
Июнь	$838	$817	$549	$753	$623	$723	$615	$800	$490
Июль	$842	$817	$549	$759	$625	$723	$616	$800	$490
Август	$841	$817	$551	$759	$623	$722	$615	$800	$490
Сентябрь	$840	$817	$550	$759	$621	$722	$614	$800	$490

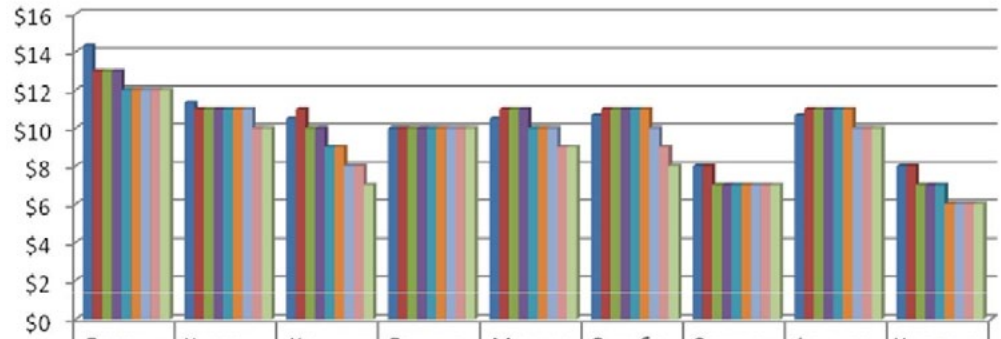
КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2014 ГОД- СЕНТЯБРЬ 2014 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS

Средняя арендная ставка кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса D. — F. по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червонозаводской
Январь 2014	$14	$11	$11	$10	$11	$11	$8	$11	$8
Февраль	$13	$11	$11	$10	$11	$11	$8	$11	$8
Март	$13	$11	$10	$10	$11	$11	$7	$11	$7
Апрель	$13	$11	$10	$10	$11	$11	$7	$11	$7
Май	$12	$11	$9	$10	$10	$11	$7	$11	$7
Июнь	$12	$11	$9	$10	$10	$11	$7	$11	$6
Июль	$12	$11	$8	$10	$10	$10	$7	$10	$6
Август	$12	$10	$8	$10	$9	$9	$7	$10	$6
Сентябрь	$12	$10	$7	$10	$9	$8	$7	$10	$6



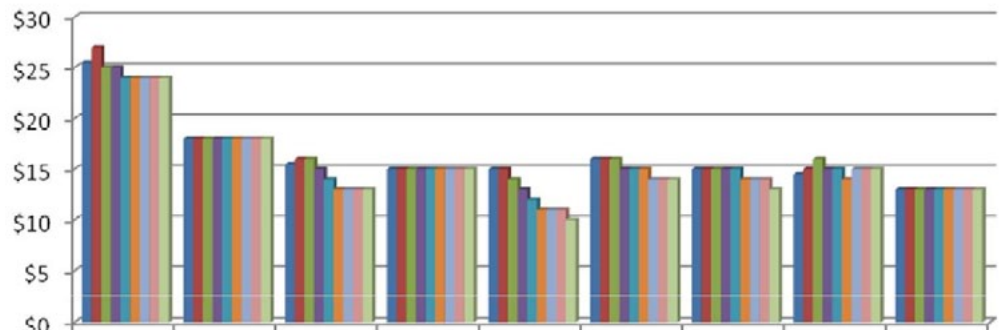
	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червонозаводской
Январь 2014	$14	$11	$11	$10	$11	$11	$8	$11	$8
Февраль	$13	$11	$11	$10	$11	$11	$8	$11	$8
Март	$13	$11	$10	$10	$11	$11	$7	$11	$7
Апрель	$13	$11	$10	$10	$11	$11	$7	$11	$7
Май	$12	$11	$9	$10	$10	$11	$7	$11	$7
Июнь	$12	$11	$9	$10	$10	$11	$7	$11	$6
Июль	$12	$11	$8	$10	$10	$10	$7	$10	$6
Август	$12	$10	$8	$10	$9	$9	$7	$10	$6
Сентябрь	$12	$10	$7	$10	$9	$8	$7	$10	$6

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2014 ГОД- СЕНТЯБРЬ 2014 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

Средняя арендная ставка кв.м. (торговой недвижимости 100-600 кв.м.) Класс 8. Нежилые помещения свободного назначения (отремонтированные). Класс 9. Нежилые помещения свободного назначения (без ремонта) Класс 10. Нежилые помещения свободного назначения кафе бары

Класс 11. Нежилые помещения свободного назначения рестораны по Административным районам города Харьков.

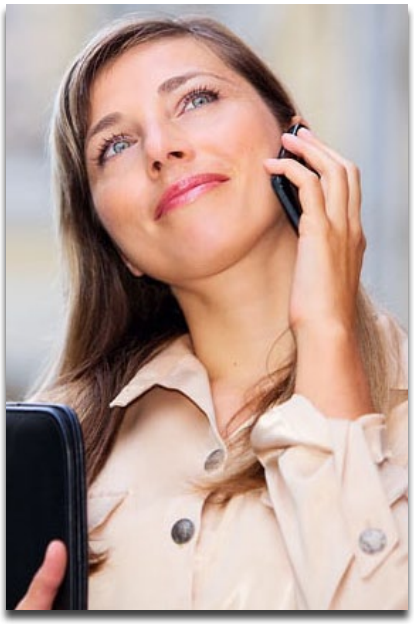


	Дзержинский	Киевский	Коминтерновский	Ленинский	Московский	Октябрьский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Червонозаводской
Январь 2014	$26	$18	$16	$15	$15	$16	$15	$15	$13
Февраль	$27	$18	$16	$15	$15	$16	$15	$15	$13
Март	$25	$18	$16	$15	$14	$16	$15	$16	$13
Апрель	$25	$18	$15	$15	$13	$15	$15	$15	$13
Май	$24	$18	$14	$15	$12	$15	$15	$15	$13
Июнь	$24	$18	$13	$15	$11	$15	$14	$14	$13
Июль	$24	$18	$13	$15	$11	$14	$14	$15	$13
Август	$24	$18	$13	$15	$11	$14	$14	$15	$13
Сентябрь	$24	$18	$13	$15	$10	$14	$13	$15	$13

КРОНА
производственно-правовая фирма

ОТКРЫВАЯ НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ: ВЬЕТНАМСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Недвижимость всегда являлась одним из самых востребованных и наиболее понятным инструментом инвестирования. Но не всегда показатели рынка собственной недвижимости удовлетворяют живущих в ней граждан. Причины тут могут быть совершенно разные: рынок перегрет и стоимость недвижимости зашкаливает. Рынок жилья в каком-либо регионе может находиться в кризисе, и в недвижимость на данном этапе нецелесообразно инвестировать. Ставки доходности могут минимальны. Может вводиться дополнительная налоговая нагрузка. Все вышеперечисленные факторы в последнее время в той или иной мере были очень актуальны почти для всех европейских стран. Поэтому зачастую иностранцы, недовольные ростом стоимости недвижимости на своей Родине либо ставками дохода от сдачи такой недвижимости, обращаются к зарубежным рынкам.



Коваленко Яна,
начальник отдела зарубежной недвижимости ООО «ППФ» Крона»

Кто же из европейцев являются самыми удачливыми инвесторами? Международные эксперты по недвижимости здесь единодушны: пальму первенства держат британцы и скандинавы. Именно представители этих национальностей открывают зачастую экзотические для многих направления. Как правило, они обладают поистине бесценным даром выбирать относительно ненасыщенные и, главное, недооцененные рынки, инвестируют в них на протяжении семи-десяти лет, создают компактные поселения, которые развивают инфраструктуру соответствующих регионов, занимаются их раскруткой. И умудряются сорвать двойной куш: как от сдачи своей недвижимости в аренду, так и повышения стоимости таких объектов со временем. Иногда такая недвижимость вырастает за несколько лет в разы, что несвойственно историческим рынкам таких инвесторов.

Учитывая такую тенденцию, многие потенциальные инвесторы из других стран пытаются отследить, какие национальные рынки либо какие сегменты недвижимости заинтересуют британцев в следующий раз. Где и во что они будут инвестировать: апартаменты, кондоминимумы, виллы, земельные участки, коммерческая недвижимость?

Настоящим открытием и будущим Клондайком на протяжении двух последних лет для жителей Старого Света становится Вьетнам. Именно сюда обратили свой взор эти пионеры инвестирования. Именно здесь начинается новый бум по приобретению недвижимости среди иностранцев.

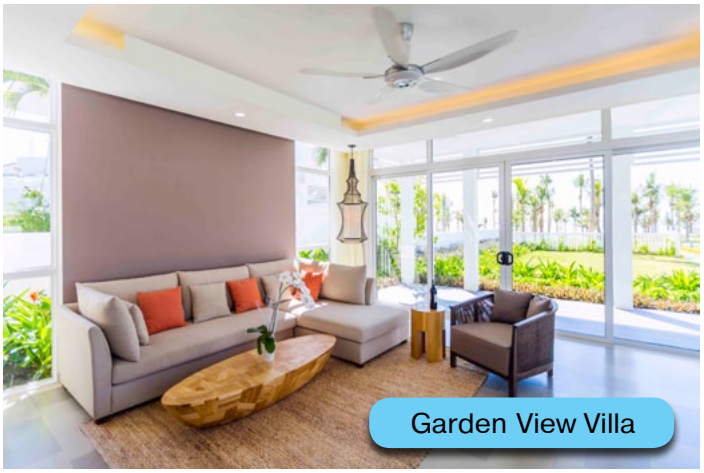
Вообще, во Вьетнаме иностранцам запрещено владеть землей. На этом в нашем рассказе можно было бы поставить точку и перейти к возможности приобретения недвижимости в другой стране, если бы не тот факт, что гражданам Вьетнама тоже запрещено владеть землей. Но при этом они владеют домами, земельными участками и отелями.

Действительно в теории вся земля во Вьетнаме находится в коллективной собственности всех граждан, и это право регулируется государством. Иностранцам же наравне с местными жителями разре-

Premier Village Danang

Premier Village Danang

Garden View Villa


Garden View Villa

сти без земли, на которой они построены. А участок берется в аренду у государства на 50 лет с возможностью возобновления аренды без дополнительных оплат,— по сути это ничем принципиально не отличается от продажи.

Иностранный инвестор может также создать совместное юридическое лицо с местным партнером или иностранную компанию. При этом иностранцы могут дарить, продавать, наследовать жилье.

Лояльное отношение к заморским покупателям у вьетнамцев появилось совсем недавно, после того, как в конце 2013 года премьер-министр Нгуен Тан внес изменения в законы, регулирующие приобретение недвижимости иностранцами. При этом никто не ожидал такого роста инвестиций — $692,3 млн. только за первую половину 2014 года.

В чем же причина популярности Вьетнама? Скорее всего в том, что это чудесная, культурно самобытная страна с цветастой историей и дружелюбными жителями. Береговая линия простирается на 3260 км, что дарит нам возможность выбрать пляжный отдых на любой вкус. На данный момент индустрия туризма во Вьетнаме развита не настолько сильно, как в соседнем Таиланде. Зато здесь сравнительно дешево жить вполне комфортной жизнью, и недвижимость стоит меньше, чем в более развитых странах Азии. А ужинать в местных заведениях общепита по европейским меркам стоит сущие копейки.

Еще совсем недавно иностранцев, владеющих жильем во Вьетнаме, можно было буквально пересчитать по пальцам. Новые законы существенно

Garden View Villa

облегчили процесс покупки и владения собственностью в стране, к тому же теперь количество единиц недвижимости, а так же их дальнейшая сдача в аренду никак не лимитируются государством. Политика, направленная на создание притока иностранных капиталов в страну, начинает действовать. После нескольких лет стагнации цен на жилье, рынок недвижимости Вьетнама начинает оживать, демонстрируя бурный рост.

Premier Village Danang

На данный момент рынок недвижимости Вьетнама смотрит в будущее с оптимизмом. Пока лучше всего покупаются апартаменты на первичном рынке в крупных городах, таких как Ханой или Хошимин, и их ближайших окрестностях, а также в курортных городах.

Пытаясь простимулировать спрос, застройщики предлагают беспрецедентные условия рассрочек, что так же привлекает иностранных инвесторов. Например, многие владельцы комплексов вилл и апартаментов для покупателей на первом этапе строительства фиксируют в договорах возможность оплаты 80% стоимо-

сти жилья в рассрочку на 4 года, и, разумеется, никаких процентов.

Местные эксперты уже прогнозируют быстрый роста цен. Тот факт, что все активнее становится реклама в близлежащих азиатских странах, а так же во многих странах Европы (Великобритания, Франция, Голландия) и России говорит о том, что в скором времени может наступить момент, когда спрос значительно превысит предложение.

Интерес представляет ещё и тот факт, что предпочтения европейцев перемещаются из сегмента эконом жилья в сегмент элитных вил. Вьетнамские девелоперы на данном этапе могут предложить беспрецендентное соотношение цены и качества возводимых ими объектов. И это касается как самих вилл, так и соответствующей инфраструктуры и сервиса.

Premier Village Danang

Одним из примеров таких успешных девелоперских проектов может служить курортный комплекс вилл класса люкс на берегу моря в городе Дананг.

Курортный комплекс вилл класса люкс Premier Village Danang Resort находится в лучшем месте приморского города Дананг, в 10-и минутах от центра города и от международного аэропорта. Его общая площадь составляет 15 гектаров охраняемой и обслуживаемой территории.

Premier Village Danang Resort — комплекс из 118 особняков индивидуальной архитектуры, каждый из которых оснащен собственным бассейном, является курортом высочайшего класса во всем Вьетнама. Комплекс имеет полную систему инфраструктуры и услуги обслуживания международного уровня. Проект был согласован и реализован такими известными в мире компаниями, как: Sala Design Group (Англия), Blink Design Group (США), Tenax (Италия), Tropical Landscaping International (Тайланд).

Превоходство комплекса Premier Village Danang Resort над аналогичными проектами создано не только удобным месторасположением и индивидуальным проектированием, а еще и энтузиазмом амбициозных инвесторов, продемонстрировавшими желание построить самый известный, красивый, удобный и самый классный курорт во Вьетнаме. Это превоходство легко чувствуется уже при входе в комплекс. Все виллы в стадии завершенного строительства, оборудованные мебелью и бытовой техникой, в сочетании с морем, создают поистине грандиозное впечатление. Архитекторы этого поселка разработали потрясающую ландшафтную композицию: уникальность проекта Premier Village Danang Resort в том, что из окон в каждом доме можно любоваться морем и наслаждаться свежем морским ветром. Эти особенности, плюс соблюдение срока выполнения проекта, поднимают по дням стоимость недвижимости в этом комплексе.

Честно хотим отметить, что хотя во Вьетнамке отлично развито авиационное сообщение, многие из приезжающих туристов не в восторге от местных дорог. Дананг является счастливым исключением из этого правила. Весь город, а особенно шоссейная инфраструктура, сформированы под европейским влиянием, и качество дорог в этом регионе просто исключительно.

Управление данным комплексом осуществляет крупнейшим французским управляющим оператором. Конечно же, в составе комплекса предусмотрено все для наслаждения отдыхом владельцев вилл и их гостей: 50-ти метровый бассейн, теннисные корты, ресторан, SPA-салон и многое другое.

В Дананге высокий сезон составляет около девяти месяцев. Оператор может также подписать с Вами договор на управление Вашей виллой. Это значит, что Ваш объект, в котором так уютно будет отдыхать, может приносить ещё и дополнительные инвестиционные денежные потоки с неплохой даже по украинским меркам доходностью в размере 7-8%, исчисляемый в свободно конвертированной валюте.

По сути, приобретая виллу в Premier Village Danang Resort, вы получаете не только надежное вложение в недвижимость курортного комплекса достойного класса, но, не побоимся это сказать, и соответствующий образ жизни и социальное окружение, подкрепленное хорошими финансовыми потоками.

Отдел зарубежной недвижимости «Производственно-правовой фирмы» Крона» с гордостью сообщает, что на конкурсной основе наша компания получила статус эксклюзивного агента по продаже вилл в комплексе Premier Village Danang Resort в Восточной Украине.

Всю необходимую информацию Вы можете увидеть на сайте: www.krona-zagran.com.ua, **либо связавшись с нашими специалистами по тел. +38050-5972389 или по электронной почте: krona-estate@mail.ru**

КРОНА
производственно-правовая фирма

ПОЧЕМУ СТОИТ ЗАДУМАТЬСЯ О ПРИОБРЕТЕНИИ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИМЕННО СЕЙЧАС?

Мы живем в очень непростое время. Недавно было первое сентября, у многих из нас дети идут в школу. Всегда это событие для нас было праздником. Но в этом году праздник для многих омрачен. Как ни печально признавать, но в нашей стране уже вовсю бушует ВОЙНА, причем уже и с использованием иностранных войск! Для кого-то из наших земляков эти события остаются просто телевизионной картинкой, для остальных же являются очень серьезным стрессом. Некоторые наши сограждане уже отправили в юго-восточные регионы своих друзей или товарищей, кто-то в меру сил или возможностей помогает волонтерам, а кто-то не отлипает от экранов телевизоров и мониторов компьютеров, «заглатывая» последние новости, «постя» чьи-то сообщения, оставляя комментарии.

Эту трагедию я, руководитель агентства недвижимости, которое в этом году отметит пятнадцатилетний юбилей своей деятельности, кроме всего прочего ощущаю и по многочисленным ежедневным звонкам знакомых, которые просят разместить своих родственников/друзей/коллег из зоны АТО в Харькове. Чаще это просьбы помощи в аренде жилья, реже — в приобретении.

Некоторые из моих новых клиентов — весьма обеспеченные и высокопоставленные люди. Общаясь с ними, я все чаще слышу вопрос: но почему я раньше не додумался или решился купить хоть что-то, какой-то угол, чтобы было куда выехать? Почему я не подстраховался, а теперь вынужден потерять свой дом/работу/бизнес/недвижимость, и начинать в уже не совсем юном возрасте жизнь заново!

К сожалению, не очень много людей строит долговременные планы, а ещё меньше их придерживаются. Наши сограждане научились страховать свои риски, недвижимость и даже жизнь в Украине. Но как можно застраховать свою судьбу? Кто мог бы предположить ещё совсем недавно, что на Донбассе будет идти война? Что местные жители будут в спешке покидать свой регион, бросать бизнес и жилища, выезжая из этого ужаса с детьми в охапку и взяв с собой только самое необходимое? Как бы назвали человека, который год назад мог заикнуться, что Крым уже не будет украинским? Не иначе как параноиком. И ведь уже даже ехать в этот регион проукраински настроенным согражданам, для того чтобы провести лето или просто проведать свою недвижимость, становится небезопасно! А уж вести бизнес в Крыму и подавно. И есть масса таких примеров.

Наш родной приграничный Харьков, Слава Богу, сия участь пока миновала. Но где гарантия, что такие же события не произойдут через день, неделю, месяц, год? И что делать людям, которые не захотят жить в эпицентре боевых действий или в оккупации? Будет ли возможность вести бизнес или получить хорошо оплачиваемое рабочее место? Способны ли мы вообще будем прокормить свою семью и гарантировать её безопасность, пусть даже относительную? Меня можно обвинить в нагнетании обстановки, но как назвать то, что мы пережили в последние полгода?

Балака Игорь
Генеральный директор ООО «ППФ Крона», Руководитель комитета по недвижимости, инвестициям и стратегическому развитию ХФ ЕБА, Глава комитета по международным отношениям АСНУ

Поэтому многие наши земляки начали настойчиво искать выход из этой страшной ситуации. Альтернативой этой неуверенности, проблемам или сложностям, на мой взгляд, является приобретение зарубежной недвижимости или бизнеса. Меня можно сколь угодно много называть непатриотом или паникером, но я уверен на все 100%, что главной ценностью в жизни является собственные жизнь и здоровье, а также близких тебе людей. А если при этом будет еще материальный достаток, возможность социальных гарантий или обучения своих детей, так это вовсе будет замечательно.

Покупка зарубежной недвижимости дает такой шанс не только чувствовать себя уверенно и спокойно, но и диверсифицировать риски, чтобы в одночасье все не потерять. Недаром народ говорит: готовь сани летом. И самое главное, что если раньше многие были уверены, что приобретение «зарубежки» — удел только состоятельных людей, мы аргументировано можем возразить: очень часто аналогичная недвижимость стоит не только не дороже чем в Киеве, а зачастую и Харьков удачно может посоревноваться в сопоставимости цен с такого рода объектами. Иногда на деньги от проданной харьковской недвижимости можно приобрести хоро-

КРОНА
производственно-правовая фирма

ший вариант за рубежом (некоторые наши клиенты так и делали: в отсутствии свободных финансов продавали свое жилье или коммерческую недвижимость и взамен покупали зарубежную недвижимость).

При приобретении таких объектов, да ещё и в чужой стране, наши клиенты нуждаются в профессионалах, которые не только смогут красиво рассказать и презентовать объект, «впарив» его затем покупателю, а способны дать им полноценный и всеобъемлющий консалтинг. Ведь эта недвижимость может стать даже не вторым, а первым домом для покупателя. Как ни грустно признавать, но самостоятельный поиск наших земляков не всегда приводил к долгожданной беспроблемной, а главное, выгодной покупке. Для многих наших зарубежных коллег покупатели из Украины представляется лакомой добычей, которому «задорого» можно продать неликвид! Зачастую, заключив сделку, не всегда добросовестные «коллеги» (чего скрывать, есть и такие) теряют интерес к покупателю, оставив его разбираться с ворохом проблем самостоятельно. Иногда мы слышали совсем ужоткровенные высказывания: комиссионные уже заработаны, этот клиент с высокой вероятностью больше ничего не приобретет, так зачем же нам напрягаться, за это мы деньги не получаем.

Наших же клиентов при покупке будет интересовать все: уровень развития страны, экономические перспективы и политическая стабильность, возможность получения вида на жительства и гражданства, реальность сдачи в аренду и получения денежного потока, ипотечные программы и рассрочки, которые могут быть им предоставлены, налогообложение при приобретении и владении, похожая ментальность и адаптация в этой стране, вероятность нахождения работы ими и получения образования их детьми, что в свете возможного всеобщего призыва становится как никогда актуально.

Со всей ответственностью могу заявить, что наши сотрудники не только теоретически изучают эти вопросы, но и выезжают в риэлторские туры, чтобы давать клиентам весь спектр информации по интересующим их направлениям. Наши специалисты не просто общались лично с застройщиками и представителями зарубежных агентств недвижимости, а и отобрали заслуживающих доверия партнеров практически во всех пользующихся наибольшим спросом среди соотечественников регионах: Греции, Турции, Болгарии, Кипре, Грузии, Словакии, Испании, Азербайджане. Не забываем мы и об экзотических направлениях: Панама, США, Вьетнам, Камбоджа, Таиланд — все это уже в работе. Политика нашей компании проста: продавать нашим клиентам лишь те объекты, которые купили бы для себя.

Первая наша рассылка пошла ровно первого сентября. И знаете, что интересно? Уже посыпались упреки из-за этой статьи от наших недоброжелателей: «Это у него бизнес такой, кому война, а кому и мать родна» и т.д, и т.п. Уже были звонки или письма из Донецка, Крыма или Харькова, обвиняющие в том, что я приверженец либо «хунты», либо страдаю отсутствием патриотизма. На это я могу ответить следующее: да, это тоже является бизнесом. Но тем бизнесом, который помогает многим людям обрести свой второй дом, диверсифицировать риски, найти возможность безопасно проинвестировать свои сбережения, свободно передвигаться по Европе и миру, отправить детей получить качественное образование за рубежом, открыть для себя новые горизонты. И лучшей благодарностью для меня являются добрые слова и рекомендации тех наших заказчиков, которым мы уже помогли либо помогаем сейчас. Я не призываю бросать свою Родину, особенно в такое тяжелое время, и поголовно выезжать из нашей страны. Я просто прошу подумать о своих семьях. Как Вы думаете, сколько бы отдали переселенцы из зоны АТО за возможность повернуть события вспять и подстраховаться возможностью приобретения недвижимости для своей семьи в более спокойных странах или регионах Украины?! Именно поэтому я считаю своим долгом рассказать нашим согражданам о всех преимуществах приобретения зарубежной недвижимости.

Я не могу огульно утверждать, что мы — самая лучшая компания в сегменте зарубежной недвижимости в Восточной Украине. Но то, что мы входим в тройку самых профессиональных, это я гарантирую!

Поэтому вот что мы можем сделать для Вас прямо сейчас, причем совершенно БЕСПЛАТНО:

1. Если Вы свяжитесь с нашими специалистами, написав на электронный ящик krona-estate@mail.ru сообщение с темой «информация по странам» либо перезвонив по указанным на сайте номерам телефонов мы обязуемся в течении двух рабочих дней переслать на Вашу почту обзорную информацию по самым популярным направлениям и странам по приобретению зарубежной недвижимости.

2. Связавшись с нашими сотрудниками, Вы сможете договориться о получении 20-ти минутной телефонной либо 45-ти минутной личной бесплатной консультации.

3. Ежемесячно, первые семь заказчиков, связавшиеся с нами, получат приглашение на бесплатный вечер-консультацию по зарубежной недвижимости в лучшем ирландском пабе нашего города «Патрике» (конечно, пиво и легкие закуски будут за наш счет, а о времени проведения мы лично сообщим Вам)

4. И если до конца ноября 2014 года вы приобретете зарубежную недвижимость через нашу компанию, мы обязуемся организовать Вам информационный тур.

Жизненный опыт — лучший учитель! Вновь приобретенный опыт уже не просто нашептывает, а кричит: наступило время купить зарубежную недвижимость! Мы все ошибаемся, но если мы не учимся на своих ошибках или неспособны сделать из них выводы, то грош нам цена.

С уважением, Балака Игорь

КРОНА
производственно-правовая фирма

Уважаемые читатели! Мы продолжаем в нашем журнале публиковать авторскую колонку Игоря Балаки, посвящённую обзору бизнес-литературы.

Все замечания, предложения или конструктивную критику Вы можете направлять автору на электронный адрес: ppf_krona@mail.ru

Я всеми фибрами души выступаю за критику. Но... За критику конструктивную! Чтобы мои читатели критиковали меня не «в общем», а с конкретикой. И чтобы что-то ещё и предлагали. Тогда вообще отличный диалог получается: понимаю, что пишу не в стол, сам внимательно читаю, внимаю, учусь, общаюсь. Тогда критики выглядят скорее дружелюбными компаньонами. Хочется пойти им навстречу и написать что-нибудь «эдакое», что может даже и в жизни пригодится. В общем: «Отвергая — предлагай!».

Это я к тому так долго разглагольствовал, что в последнее время чаще всего звучали два замечания к моим статьям:

1. Много текста, долго читать. Что, мол, в наше сумасшедшее время, в век интернета, соцсетей и коротких постов никто не читает длинных опусов. Что писать нужно коротко, а то отпадает желание полностью статью прочитать. Что писать нужно просто. Что подавать текст нужно в концентрированном виде, желательно одну главную мысль, максимум две, больше-то не усваивается.

2. Слишком в последнее время я много пишу для руководителей, а на них приходится не такой уж большой процент желающих почитать. И звучали ценные для меня пожелания (констатирую без иронии, правда, ценные, иначе зачем и для кого тогда писать): маркетинг, тайм-менеджмент, продажи, личностный рост.

Гм... Резонно! Согласившись со всеми конструктивными замечаниями, решил я тиснуть статейку про шедевр Ричарда Брэнсона «К черту все! Берись и делай!». Следуя всем указанным рекомендациям: коротко, емко, и, надеюсь, интересно. Начал писать, залез в Facebook, обалденную диаграмму нашел по этому поводу. Вроде получаться начало, и тут вдруг один из фейсбучных постов сообщил мне, что издательство «Манн, Иванов и Фербер» (а очень я их уважаю) выпустили книженцию с забавным названием «45 татуировок менеджера». И имя автора привлекло: Максим Батырев по прозвищу «Комбат». Даже по ссылке одну из глав (а называлась она «Читайте, осмысливайте. Тренируйте главную мышцу») можно было скачать. Скачал, прочел, честно скажу, как-то не очень-то и внушило. А на следующий день предстоял традиционный поход на книжный рынок. Ладно, думаю, прикупим и посмотрим, какой-такой ты товарищ Сухов. Тьфу ты, Комбат Батырёв.

В одной из своих прошлых статей я описывал принципы, по которым выбираю деловую литературу:

1. Советовать будет человек, который был в моей ситуации и успешно сделал то, что надеюсь сделать я.

2. У этого человека есть опыт управления живым бизнесом.

3. Этот человек может доказать, что его знания приносят прибыль — лучше на примерах из прошлого и нынешнего опыта его собственных и чужих предприятий.

4. А в идеале, автор или консультант даёт гарантию.

Мало того, что выбираю, а затем для себя определяю, насколько можно доверять автору и следовать его советам. Оказалось, что Максим Батырев полностью удовлетворяет перечисленным критериям.

Во-первых, за двенадцать лет работы Комбат прошел все ступеньки карьерной лестницы в своей не такой уж маленькой организации, начиная с простого «сейлса» до топ-менеджера, став им уже в 31 год. Согласитесь, не каждый может похвастаться такими достижениями.

Во-вторых, признавался победителем всероссийских конкурсов «Коммерческий директор года 21012» и «Менеджер года 2012», войдя в ТОП-1000 лучших менеджеров России, а LiveJournal включил его в рейтинг тридцати самых читаемых бизнес-блогеров этой страны. Можете сказать, что не показатель? Гм, а Вы сами попробуйте! Очень это трудное дело, доложу Вам, и в конкурсах выигрывать, и советы умные давать (к тому же, чтобы их еще и читало большое количество профессионалов, потому что других категорий граждан среди читателей бизнес-блогов практически не замечается, тема не тац)

В-третьих, а ведь генерирует его компания прибыль, и не малую. Да и сам Комбат признавался не раз как лучшим продажником, так лучшим менеджером своей организации. А ведь критерий оценки у про-

давцов один — прибыль! Так что и с этим, вроде, порядок.

В-четвертых, подкупает то, что сам автор отмечает, что эта книга — его личный опыт, его собственный путь. У него нет претензий, чтобы слыть экспертом или истиной в последней инстанции, и он не навязывает читателю свое мнение. Однако... этот путь был успешным, и, изучая его, можно либо для себя принять этот опыт, либо просто закрыть книгу.

Но это все лирика.

Теперь по существу: КНИГА НАПИСАНА ПРОСТО, ЧИТАТЬ БЕЗУМНО ИНТЕРЕСНО. Состоит из сорока пяти коротких глав, оглавления которых сам автор назвал своими татуировками. Сначала немного смущает, но затем приходит понимание, что то, что Комбат называет «татуировками» — это жизненные принципы, которые навеки впечатались в него после разных событий, происходивших в судьбе. Вроде бы исключительно личный опыт, но по сути, это спрессованные менеджерские правила, своеобразный управленческий стержень. Можно даже расширить понятие: на мой взгляд это азбука менеджмента. Причем эти базовые принципы изложены не в виде неких заумных понятий, которыми переполнены тысячи фолиантов «менеджеров-теорэтиков», а в образе самых простых и доступных правил.

К каждой татуировке (либо правилу, кому как удобней это называть), очень органично прилагается жизненная ситуация самого автора, которая и привела его к таким выводам. Причем эти истории не напрягают, а наоборот подхлестывают интерес к чтению. В каждой главе есть спрессованные выводы, которые я рекомендую смело переносить на бумагу либо отдельный файл, чтобы затем можно было их быстро просмотреть. Может возникнуть вопрос, зачем это делать? Тогда и у меня встречный вопрос: а вы конспектируете какие-то материалы, направляясь на управленческий тренинг? Если да, то это и будет конспект одного из самых лучших менеджерских семинаров, который мне довелось пройти в своей жизни. Если нет, то и это не беда, посмотрев на принцип-татуировку, вы сразу все вспомните.

Отдельное уважение вызывают эпиграфы к каждой главе. Не знаю, сколько времени и сил автор потратил на то, чтобы их найти и выбрать. Они очень органично вписываются в стиль данной книги. Там есть все: и управленческие байки, и цитаты великих людей, и притчи, и диалоги, и отрывки из басен, и анекдоты, и детские стишки, и выдержки из книг. Скажу честно, эту книгу стоит прочитать хотя бы из-за эпиграфов, так они хороши. Каждое новое совещание среди моих сотрудников в последнее время я начинаю с очередного Батыревского эпиграфа, оно как бы задает тон будущему диалогу.

Возвращаясь к самому содержанию, хочу отметить, что эти самые 45 татуировок — это по сути 45 рецептов от самых разных управленческих болячек. Я сначала даже хотел составить топ-7 глав, которые мне были наиболее близки, с одно-двухабзацовыми наиболее яркими авторскими цитатами. Но затем понял, что получится слабый пересказ Комбатовского шедевра.

Вообще, все татуировки — вроде бы простые управленческие аксиомы, прописные истины. Они говорят сами за себя. Многим из вас они знакомы. Но я прошу честно ответим самому себе, а часто ли вы их сами выполняете?

Разве мы не знаем, что надо сначала научиться играть по правилам, а потом придумывать свои? Разве мы не согласны с тем, что то, что очевидно для нас, не очевидно для других? Разве не мы утверждаем, что стая копирует вожака и нужно делать то, что сами и проповедуем? Разве это не наш управленческий метод: учить-лечить-мочить? Не мы ли в кругах наших собратьев-управленцев жалуемся, что признание специфичности смерти подобно? И интересно, кто на каждом совещании талдычит своим сотрудникам, что дисциплина — мать победы?

И знаем, и помним, и у самих есть эти самые татуировки, но... Прочтя эту книгу, перечисленные правила для вас заиграют яркими красками. Их захочется вспомнить! Их жизненно необходимо внедрить! Им захочется следовать!

Особое спасибо Максиму за главу «Коучинг в бизнесе — зло». Многие из наших собратьев-менеджеров попали в эту модную ловушку. Если прочтете, поймете, за что я ему так искренне благодарен!

Да, как говаривал один российский экс-премьер-остролов: «Хотели как лучше, а получилось как всегда». Извините меня, мои критики! И Вы, Сэр Брэнсон, извините! Написал и не очень коротко, и не на запрашиваемую тему. Но! От сердца и от души! Смело могу утверждать, что на книжной полке, посвященной исключительно литературе по менеджменту, сразу за обожаемым мной Дэном Кеннеди почетное второе место занял Максим Батырев. Спасибо тебе, Комбат!

P.S. Да, снова перечитав этот бестселлер в воскресенье, на следующий день заставил секретаря перенести все главы-татуировки на лист формата А4, повесив у себя в кабинете под самым носом. Теперь, если что-то происходит в возглавляемом мною коллективе, внимательно этот лист просматриваю. И вы знаете, помогает. Отсель рекомендация: зачет, читать и использовать управленцам любого уровня!

КРОНА
производственно-правовая фирма

КОРПОРАТИВНЫЕ НОВОСТИ

14.10.2014 Німецько-український форум «Біоенергетика, енергоефективність і агробізнес» відбувся у готелі «Харків Палас».

Метою заходу було представлення новітніх наукових розробок, які можна успішно використовувати в Україні, а також створення майданчику для участі німецьких і українських компаній у спільних проектах, розвитку нових контактів та впровадженню енергоефективних технологій і процесів на українських підприємствах.

В рамках панельних дискусій, присвячених перспективам розвитку агробізнесу, альтернативної енергетики, фінансування відповідних проектів, учасники заходу змогли поспілкуватися з міжнародними експертами та представниками понад дюжини німецьких компаній, таких як CLAAS, Remondis і Lemken.

Організаторами форуму виступили Генеральне консульство та Почесне консульство Федеративної Республіки Німеччина в м. Харкові, Східний комітет німецької економіки, Делегація німецької економіки в Україні за участі федерального міністра економічного співробітництва та розвитку Німеччини Герда Мюллера, а також Харківська обласна та міська адміністрації.

Балака Игорь, Генеральний консул
Д-р Детлеф Вольтер, Тарас Огийчук

Форум надав учасникам унікальну можливість познайомитися з передовим європейським досвідом і технологіями в області біоенергетики, енергоефективності та агробізнесу, налагодити корисні ділові контакти, а також отримати нові ідеї і стимули для розвитку бізнесу.

04.10.14 «Теперь украинцы могут прописаться на даче»

У украинцев появилась реальная возможность прописаться на даче или в садовом домике, если такое жилье соответствует государственным строительным нормам.

Генеральный директор агентства недвижимости ООО»ППФ»Крона», Балака Игорь Николаевич, на Харьковском городском портале «Виртуальный Харьков», прокомментировал закон позволяющий прописаться на даче или в садовом домике, если такое жилье соответствует государственным строительным нормам. Подробнее: http://vharkov.com/news/4-10-14-4909

Выборы в Верховную Раду 2014

Исполнительный директор ООО «ППФ «Крона» Нерознак Андрей Павлович стал участником политического процесса «Выборы в Верховную Раду 2014». Он баллотируется в Верховную Раду Украины по спискам политической партии «Гражданская позиция. Анатолий Гриценко» идущей на выборы совместно с партией «Демократический альянс». Список состоит в основном этом из молодых людей, которые имеют твердую гражданскую позицию (из 156 кандидатов только четверо были депутатами), у каждого за плечами положительные результаты в своей профессиональной сфере и общественной работе. Желаем успехов НАШЕМУ кандидату.

На «золотом кольце» сидели…»

Балака Игорь Николаевич, директор АН «Крона» поясняет рост цен на аренду в г. Харькове, для интернет-портала Медиа-компании «Время». http://timeua.info/021014/87640.html

Панельна дискусія з питань децентралізації влади та реформи місцевого

КРОНА
производственно-правовая фирма

самоврядування відбулась у ХНУМГ ім. Бекетова.

Представники Мінрегіону коротко розповіли про концепцію реформування та ключові законодавчі акти, які ляжуть в основу реформи. Учасники розділились на 4 групи (бізнес, органи місцевого самоврядування, органи виконавчої влади та неурядові організації), обговорили, яким чином у ході реформи мають бути враховані та збалансовані їх інтереси і напрацювали свої пропозиції, які будуть передані до Уряду. Активну участь у бізнес групі брав Голова комітету з нерухомості та інвестицій ХФ ЄБА Балака Ігор.

Мастер-клас відбувся у конференц-залі компанії «SigmaBleyzer».

Цього разу присутні, зокрема референт ТОВ «ВПФ» Крона» Світлана Середа познайомились з новим трендом в управлінні особистою ефективністю — тонус-менеджментом. Юрій Власов, психолог, психотерапевт, організаційний консультант, коуч, експерт в галузі зміцнення емоційного здоров'я та розвитку емоційної компетентності, власник ТМ «Чотири кроки назустріч ®», розповів учасникам про всі тонкощі цієї методики, що основна її особливість — це управління персональною енергією і працездатністю не тільки своєї, а й співробітників (колективу, команди). Присутні дізнались про 4 види енергії, про те, де брати сили для реалізації ідей у своєму бізнесі, чому відбувається втрата енергії і як її накопичувати та багато іншого.

Приобретение зарубежной недвижимости

как альтернатива преодоления проблем или сложностей, неуверенности в завтрашнем дне. Статья Игоря Балаки: «Это Касается Каждого Из Нас! Вот Почему Я Прошу Вас Прочитать Эту Статью Полностью!»

Прочить более подробно можно по следующей ссылке:
http://mirkvartir.ua/article/62/6030-igor-balaka-eto-kasaetsya-kazhdogo-iz-nas-vot-pochemu-ya-proshu-vas-prochitat-etu-statyu-polnostyu.html

Объем инвестиций в Украинский рынок недвижимости за последнии 11 месяцев уменьшился на 40%.

Причины и нынешнюю ситуацию на рынке, в телевизионной программе «Отражение», прокомментировали, Игорь Балака — Председатель комитета по международным отношениям Ассоциации Специалистов Недвижимости Украины и Нерознак Андрей — исполнительный директор риелтерской компании ООО» ППФ»Крона».

Программу можно посмотреть по ссылке:
http://tv.atn.ua/

КРОНА
производственно-правовая фирма

Директор ППФ «Крона» Игорь Балака про утепление подъездов

Директор агентства недвижимости Игорь Балака прокомментировал предложение чиновников в статье Юрия ЗИНЕНКО «Харьковские чиновники хотят,чтобы народ утеплил подъезды» на информационном портале «Комсомольская правда в Украине»

Подробнее стать можно прочитать пройдя по ссылке:
http://kharkov.kp.ua/kharkov/469598-kharkovskye-chynovnyky-khotiat-chtoby-narod-uteplyl-podezdy

17.09.2014 відбулася зустріч у ресторані «FAMILIA».

На зустрічі перш за все обговорювали політичну ситуацію в Україні,взаємовідносини міжнашими країнами в усі часи та анонсували широку низку заходів упродовж тижнів Німеччини в Україні, які відбудуться у Харкові восени цього року.

Генеральний консул Д-р Детлеф Вольтер почав свій виступз наголошення на тому,що його країна підтримує подальше зближення України з Євросоюзом. Окрім санкцій Німеччини щодо Росії,які «болісно» позначилися на національних підприємцях,Україна отримує та буде отримувати гуманітарну і фінансову допомогу. Відкривається нова лінія кредитів підприємцям під заставу держави. Продовжується співпраця в усіх сферах бізнесу завдяки Німецькому товариству міжнародного співробітництва GIZ,у тому числі з енергозбереження, що є дуже актуальним у теперішній час. Активну участь у зустрічі брав Голова комітету з нерухомості та інветицій ХФ ЄБА Балака Ігор.

Дякуємо пана Вольтера та пані Гавриш за цікаву зустріч та конструктивний діалог!

О предвыборной компании

Сейчас в стране идет активная предвыборная компания, руководителем избирательной копании политической партии «Гражданская позиция. Анатолий Гриценко» в Дзержинском районе г. Харькова является Исполнительный директор ООО «ППФ «Крона» Нерознак Андрей Павлович. Надеемся что благодаря активной жизненной позиции сотрудников нашей компания положительные изменения в политический и экономической ситуации в Украине будут происходить быстро и уверенно.

11.09.2014, пройшов заход у лофті «Нове місце», ТРЦ «Французський Бульвар».

На заході мова йшла про підприємництво. Про те, як воно розвивається в Харкові і взагалі в Україні. Всі присутні мали нагоду подивитись виставку видатних антрепренерів світу та познайомитись з акулами бізнесу Харківської області.

Протягом усього вечора на майданчику велась зйомка відеоролика від «GoDo»,працювали зони активності (петанк, настільний теніс, слеклайн) та Food court,проекція «цитати підприємців різних епох»,а такожвиставка-ярмарок харківських проектів.

В один час під дахом «Нового місця» зібрались понад 350 людей: досвідчені бізнесмени, інвестори, прогресивні підприємці і люди з активною життєвою позицією. Ділився досвідом з молодю і Голова комітету з нерухомості та інветицій ХФ ЄБА Балака Ігор. Було багато спілкування,корисної інформації,натхнення та подарунків від представників Європейської Бізнес Асоціації.

Дякуємо творчій команді лофту «Нового місця» за чудову організацію та приємну атмосферу!

«Харьковчане скупают дешевое жилье под аренду.»

Генеральный директор ООО «ППФ «Крона» Игорь Балака ответил редакции «Комсомольская правда», почему нестабильная ситуация в стране создала ажиотажна рынке недвижимости.

Детальнее информация по ссылкам:

kharkov.kp.ua/kharkov/468472-kharkovchane-skupauit-deshevoe-zhyle-pod-arendu
http://kh.vgorode.ua/news/235052/ — тоже

КРОНА
производственно-правовая фирма

«Состоялся первый в Украине «посткризисный» выпуск сертифицированных управляющих недвижимостью (CPM).»

Генеральный директор ООО «ППФ «Крона» Игорь Балака поздравляет всех выпускников Института Управления Недвижимостью (IREM) с присвоением степени Certified Property Manager — Сертифицированный управляющий недвижимостью.

Более подробно по следующим ссылкам:

http://ta.ua/index.php?rb=21&stor=40&rozd=10&prozd=&nom=2520

http://www.stroitel.kh.ua/novosti-stroitelstva.html?page=2

http://news.address.ua/sostoyalsya-pervyjj-v-ukraine-postkrizisnyjj-vypusk-sertificirovannykh-upravlyayushhikh-nedvizhimostyu-srm-9349/

«Украинцы «кинулись» покупать зарубежную недвижимость невзирая на риски.»

Генеральный директор компании ООО «ППФ» Крона»,Глава комитета (АСНУ) Игорь Балака прокомментировал, как реагирует потенциальный покупатель недвижимости в связи сложившейся ситуацией в стране.

Читайте статью на портала Час.UA:

http://timeua.com/news/16/24512.html

Рынок недвижимости: харьковчане предпочитают «двушки»

«Тенденция на приобретение 2-х комнатных квартир сохранилась и по сей день» — уверяет директор харьковского агентства недвижимости «Крона» Игорь Балака.

Более подробно статью Яны Тарасенко можно прочитать на информационном портале «ВремяКапитал»:

http://capital.kh.ua/analytics/trend/Rynok-nedvizhimosti-harkovchane-predpochitayut-dvushki.html

В Харькове смеются над «фаллос-хаусом» и ловят адреналин с девяносто пяти метров

Игорь Балака,директор ООО «ППФ «Крона»,в статье Юрия Зиненко «Комсомольская правда в Украине»,провел небольшей экскурс по архитектурным достопримечательностям г. Харькова.

http://kh.vgorode.ua/news/228119/

«Из-за потока беженцев в Харькове начались проблемы с жильем. Появились бизнес-переселенцы. Покупать квартиры не спешат.»

Генеральный директор компании ООО «ППФ» Крона» Игорь Балака отметил, какие тенденции прослеживаются на Харьковском рынке недвижимости.

С новостью можно ознакомиться по следующей ссылке: http://kh.vgorode.ua/news/227582/

Игорь Балака о переселенцах

Генеральный директор компании ООО «ППФ» Крона» Игорь Балака прокомментировал ситуацию на рынке аренты относительно переселенцев с Донбаса в статье Елена Павленко «В Харькове переселенцы без трудовых не получат статус безработных», информационного портала «Вести».

Болле подробно статью можно прочитать перейдя по ссылке:

www.vesti.ua/harkov/58230-v-harkove-pereselency-bez-trudovyh-ne-mogut-poluchit-status-bezrabotnyh/

ТВ-проект Комсомольской Правды

13.08.14 Генеральный директор ООО «ППФ «Крона»,Балака Игорь Николаевич,а так же эксперт по недвижимости ООО «ППФ» Крона» Нещеретная Лариса Ивановна, выступили экспертами в ТВ-проекте КП «Газета «Харьковские известия» Харьковского городского совета», проанализировав ситуацию на рынке аренды недвижимости Харькова. 13.08.14 г.

Подробнее новость смотрите:

http://izvestia.kharkov.ua/tv-proekty/hi/1339/1168261.html

КРОНА
производственно-правовая фирма

Репортаж Ирины Антонюк

Исполнительный директор ООО «ППФ «Крона» Нерознак Андрей Павлович принял участие в репортаже Ирины Антонюк от Медиа группы «Объектив» на тему: «Кризис на рынке недвижимости. В Харькове перестали покупать квартиры.» 07.08.2014 г.

Подробнее новость можно посмотреть по ссылке: http://www.objectiv.tv/070814/101459.html

ТОП зустріч Експертно-консультативної ради при Харківській обласній раді

відбулась у Малій залі ХОДА.

На засіданні обговорили кроки, реалізація яких сприятиме регіональному розвитку та підвищенню рівня інвестиційної привабливості області. На думку членів Експертно-консультативної ради, збільшити частку іноземних інвестицій можна лише провівши в регіоні SWOT-аналіз, чітко визначивши кілька магістральних напрямів розвитку області та обравши декілька важливих проектів для реалізації.

Сергій Політучий, президент корпорації «Фактор», член Координаційної ради Харківського офісу Асоціації представив План заходів з метою зменшення загроз громадській безпеці і формування толерантних взаємовідносин між мешканцями Харківської області, які мають різні політичні уподобання.

Також затверджено склад Робочої групи, куда війшов Голова комітету з нерухомості та інветицій ХФ ЄБА Балака Ігор з організації розробки проектів регіонального розвитку і стратегії регіонального розвитку в умовах децентралізації системи державного управління.

За допомогою компаній-членів Асоціації Юридичної фірми «ILF» та корпорації «Фактор» передбачено впродовж серпня-вересня поточного року проведення низки професійних тренінгів, в ході яких керівники органів місцевого самоврядування навчатимуться ринковим методам економічного розвитку.

Міжнародний Бізнес-форум «Україна 2014. Стратегічне бачення: можливості та виклики» — за інформаційної підтримки Асоціації.

«Выгодно ли сейчас покупать квартиры в Харькове? Советы экспертов рынка недвижимости.»

Балака И.Н. генеральный директор ООО «ППФ» Крона» и исполнительный директор Нерознак А.П., отвечали на вопросы для информационной программы «Харьковские известия».

Более подробно по ссылке: http://www.youtube.com/watch?v=mjXR8j4Hzno

Мнение читателей КП: «Как Европе реагировать на события в Украине?»

На вопрос: «Чем Запад может сейчас помочь Украине?» — отвечает Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Игорь Балака.

Комсомольская правда в Украине 17 июля

Подробнее: http://kp.ua/life/461828-chem-zapad-mozhet-seichas-pomoch-ukrayne

Украинцы активно интересуются зарубежной недвижимостью. Осторожней при покупке!

Статья о тенденциях на рынке недвижимости.

Более подробно по ссылке: http://www.visti.tv/new.aspx?newsid=25571

IREM и АСНУ ПОЗДРАВЛЯЮТ

лучшего студента среди русскоязычных соискателей Балаку Игоря, прошедшего всю программу обучение, успешно сдавших экзамены и выполнивших все требования по присвоению степени Certified Property Manager — Сертифицированный управляющий недвижимостью. Подробности в статье, посвященной топ-теме нашего выпуска.

КРОНА
производственно-правовая фирма

«Харьковчанам, имеющим недвижимость в Крыму, придется свыкнуться с мыслью, что они могут ее лишиться, считают эксперты.

А продать там жилье,чтобы не рисковать,уже практически невозможно» — Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона», глава международного комитета АСНУ Игорь Балака,

Источник: http://novosti.kh.ua/в-крыму-не-исключен-передел-собственн/
Весь Харьков

01.07.2014 відбувся Міжнародний Форум у конференц-залі ОСК «Металіст».

Підприємці,економічні експерти та дипломати зібралися,аби обговорити перші кроки у роботі після підписання Україною угоди про Асоціацію з Євросоюзом. Ця подія,впевнені закордонні партнери держави, стане поштовхом для розвитку економіки.

На Форумі були обговорені такі питання:

- Як зробити Харків діловою та інвестиційною столицею України
- Які галузі стануть драйверами зростання української економіки
- Як зробити успішні реформи у воєнний час
- Як нам тепер бути з Росією
- Які шанси і виклики несе економічна інтеграція в ЄС

Дякуємо організаторів та партнерів Форуму, зокрема Голову комітету з нерухомості та інветицій ХФ

ЄБА Балаку Ігоря за участь та професійне проведення такого масштабного заходу!

Охарактеризовал нынешний рынок недвижимости сегодня,

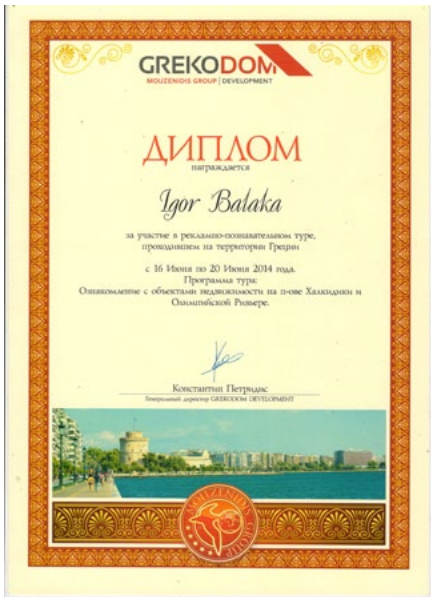
Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона»,Балака И.Н.

«Украинцы перебираются в Средиземноморье»

Источник: http://timeua.info/250614/86236.html
«Время» 25 июня

Риэлторский тур в Грецию

Борясь за качество оказания услуг и заботясь о безопасности наших клиентов, Ассоциация специалистов недвижимости Украины в сотрудничестве с крупнейшими зарубежными риэлторскими компаниями проводит совместную деятельность по работе на зарубежных рынках.



Так,16-19 июня 2014 года состоялся риэлторский тур в Грецию, организованный совместно ведущим греческим оператором по недвижимости компанией «Грекодом» и руководителем комитета по международным отношениям АСНУ Балакой Игорем. Специалисты из Киева, Харькова, Львова, Винницы, Хмельницкого, Ровно смогли не только осмотреть привлекательные объекты недвижимости в Северной Греции, но и получить исчерпывающий комплекс сведений по юридическому и финансовому сопровождению таких сделок.

КРОНА
производственно-правовая фирма

НОВОСТИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» предоставляет нашим читателям традиционную рубрику: новости законодательства. Из данных статей вы можете почерпнуть информации, которая способна существенно повлиять на рынок недвижимости Харьковского региона, так и Украины.

Действует Закон о переводе дач в жилые дома

27 сентября вступил в силу Закон №1673-VIIотносительно перевода садовых и дачных домов в жилые дома и регистрации в них места проживания. Законом установлено,что граждане имеют право на перевод дачных и садовых домов, которые соответствуют государственным строительным нормам, в жилые дома,— в порядке,определенном Кабмином. Решение о переводе дачных и садовых домов в жилые дома принимается органами местного самоуправления.

Также уточнено содержание понятия места жительства физического лица — это жилье, в котором лицо проживает постоянно или временно.

Соответствующие изменения внесены в Жилищный и Гражданский кодексы и Закон о свободе передвижения.

Заключительными положениями предусмотрено, что временно, до проведения реформы по вопросам административно-территориального устройства, дачные поселения и садоводческие общества в пригородных зонах учитываются за теми населенными пунктами,с которыми они связаны в административном или территориальном отношении.

На это же время к жителям,объединенным постоянным проживанием в пределах села, поселка, города, являющихся самостоятельными административно-территориальными единицами, также относятся жители, которые проживают постоянно за пределами этих административно-территориальных единиц и жилье которых отнесено к соответствующему селу, поселку или городу.

Податок на нерухомість будуть платити всі, — Кабмін

Відповідні пропозиції містяться в урядовому законопроекті №5079 «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законів України (щодо податкової реформи)».

Проектом передбачено розширення бази оподаткування податком на нерухоме майно за рахунок оподаткування комерційної нерухомості (будівлі підприємств і склади,готелі,ресторани і бари,туристичні бази, торгові центри, магазини, СТО, столові, бази та склади підприємств торгівлі та громадського харчування,казино,гральні будинки,будівлі лазень і т.д.).

Крім того, в законопроекті передбачено надання права місцевим органам влади встановлювати ставки податку на нерухоме майно для об'єктів житлової та комерційної нерухомості в розмірі до 2% мінімальної зарплати за 1 кв. м площі.

Відзначимо, що згідно з проектом податок на нерухоме майно складається з податку на нерухоме майно,відмінне від земельної ділянки,та плати на землю.

Водночас чинна редакція Податкового кодексу передбачає, що об'єктом оподаткування нерухомого майна є квартири і будинки, що перевищують площу 120 кв. м і 250 кв. м відповідно. Квартири і будинки меншої площі є предметом податкової пільги.

Прес-служба Державної реєстраційної служби

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон) запроваджено з 01 січня 2013 року єдину по всій території України систему державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень,яка відповідно до вказаного Закону здійснюється шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Вказаний реєстр діє на всій, без виключення, території України. Провести державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно у нашій державі у будь-який інший спосіб, ніж шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно,є неможливим.

З метою реалізації частини четвертої статті 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» №1207-VII,02 липня 2014 року прийнято постанову Кабінету Міністрів України №226 «Питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яке розташоване на тимчасово окупованій території».

Відповідно до положень вищезазначеної постанови,державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ведення реєстраційних та облікових справ, вчинення інших реєстраційних дій щодо нерухомого майна, яке розташоване в межах території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя, здійснюють органи державної реєстрації прав Херсонської та Запорізької областей відповідно до законодавства України у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Крім того, з метою забезпечення захисту прав та законних інтересів фізичних та юридичних осіб у зв'язку із соціально-політичною ситуацією, що склалася у Луганській та Донецькій областях, Державною реєстраційною службою України було розроблено проект наказу Міністерства юстиції України «Про тимчасові заходи щодо надання послуг з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розташоване в межах територій Луганської та Донецької областей», який 15 серпня 2014 року підписано Міністром юстиції України за №1354/5.

Вказаним наказом передбачено, що заяви про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, розташоване в межах територій Луганської та Донецької областей, можуть подаватися як до будь-якого органу державної реєстрації прав на території області, в межах якої розташоване нерухоме майно, так і до органів державної реєстрації прав Харківської, Полтавської, Дніпропетровської, Запорізької, Житомирської, Сумської та Чернігівської областей.

Ринок нерухомості повертається до старої оцінки

«Мова йде про знищення однієї з наймасштабніших корупційних схем на ринку оціночної діяльності. Та схема, яка фактично створила багатомільйонні потоки у приватні структури цього величезного ринку, створила монополію на цьому ринку і яка фактично створила величезні проблеми для наших громадян, які змушені були платити у кишені приватних структур десятки мільйонів гривень у місяць за вчинення ними відповідних правочинів на ринку нерухомості, земельних ділянок для отримання так званої оцінки у цілях оподаткування», — заявив Міністр юстиції України Павло Петренко на брифінгу у Будинку Уряду 21 серпня.

Він наголосив, що дана корупційна схема була створена урядом Азарова постановою №231 від 4 березня 2013 року.

Міністр повідомив, що до прийняття постанови №231 на ринку оціночної діяльності діяло понад 5 тис. суб'єктів оціночної діяльності: «Це малі підприємці, які мали відповідні ліцензії, і всі бажаючі громадяни обирали собі того оцінщика, який пропонував їм більш вигідну економічно обґрунтовану ціну. Це була рівна конкуренція, це були прийнятні строки і ціни». Після прийняття цієї постанови, як відзначив Міністр, на ринку оцінки був створений один монополіст, приватна структура, яка отримувала 80% доходів від всіх суб'єктів оціночної діяльності.

Павло Петренко повідомив, що 20 серпня на своєму засіданні Уряд одностайно ухвалив рішення про скасування постанови №231. Уряд також скасував всі накази Фонду державного майна, які приймалися на виконання цієї сумнозвісної постанови. Крім того, за словами Павла Петренка, Прем'єр-міністр Арсеній Яценюк дав доручення правоохоронним органам щодо проведення перевірок суб'єктів оціночної діяльності монополістів і тих приватних структур, які заробляли наддоходи за рахунок українських громадян.

Павло Петренко наголосив, що Уряд продовжуватиме ламати корупційні схеми: «Система опирається, але є політична воля Прем'єр-міністра і Уряду, і ми будемо продовжувати у цьому напрямку нашу роботу».

ПРАВЕКС-БАНК
Думаємо про майбутнє разом
КРЕДИТ НАЛИЧНЫМИ ДО 50 000 ГРН.
НА ЛЮБЫЕ ВАШИ ЦЕЛИ И ПОТРЕБНОСТИ!
Под 0,01% годовых.
Без справки о доходах.
Досрочное погашение без комиссии.
Минимальный пакет документов.
Всего 30 мин вашего времени.
Мы работаем для вас!
телефоны
(093)900-53-96 **(057)719-20-65**
093)471-01-77 **(057) 719-20-66**