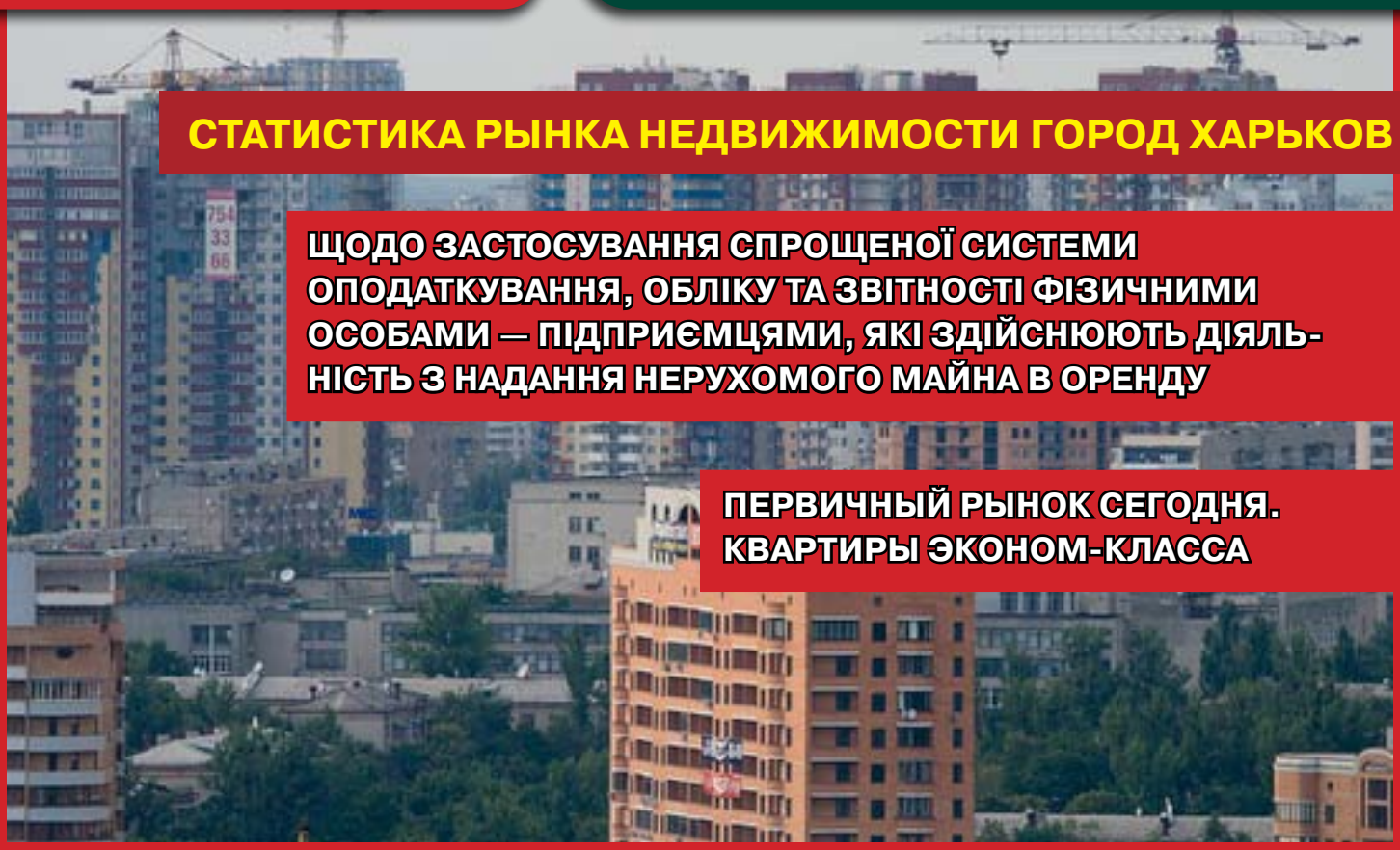
КРОНА

производственно-правовая фирма

№ 1 (28)
от 01.03.2012 г.

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

харьковского рынка недвижимости и Украины

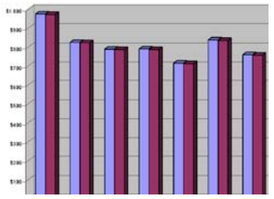
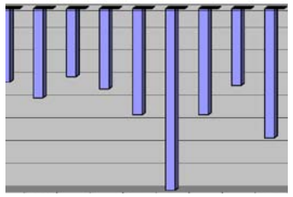


СТАТИСТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ХАРЬКОВ

ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ СПРОЩЕНОЇ СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ, ОБЛІКУ ТА ЗВІТНОСТІ ФІЗИЧНИМИ ОСОБАМИ — ПІДПРИЄМЦЯМИ, ЯКІ ЗДІЙСНЮЮТЬ ДІЯЛЬНІСТЬ З НАДАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА В ОРЕНДУ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК СЕГОДНЯ. КВАРТИРЫ ЭКОНОМ-КЛАССА

СОДЕРЖАНИЕ

СТАТИСТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ХАРЬКОВ 3

1. МЕТОДИКА КЛАССИФИКАЦИИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ 3

1.1. Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости вторичный рынок (социальное жилье) по Административным районам 7

1.2. Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости класс А элит, класс В бизнес, класс. С эконом, по Административным районам 8

1.3. Стоимость аренды жилой недвижимости (1 комнатные, 2 комнатные, 3 комнатные квартиры) по Административным районам 9

2. МЕТОДИКА КЛАССИФИКАЦИИ УЧАСТКОВ ЗЕМЛИ С УЛУЧШЕНИЯМИ (УЧАСТКИ ЗЕМЛИ ДОМОВЛАДЕНИЯ, КОТТЕДЖИ) 10

2.1. Средняя стоимость Дома с землей по Административным районам город Харьков 13

2.2. Средняя стоимость кв.м. Дома с землей по Административным районам Харьковская область 15

2.3. Средняя стоимость сотки земли по Административным районам города Харьков 16

2.4. Средняя стоимость сотки земли Харьковская область 17

3. МЕТОДИКА КЛАССИФИКАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ (ОФИСНОЙ) НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ 19

3.1. Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв.м.) класса С. – F. по Административным районам 21

4.МЕТОДИКА КЛАССИФИКАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ (ТОРГОВОЙ) НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ 22

4.1. Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью 100-600 кв.м.) по Административным районам 22

4.1. Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью 100-600 кв.м.) по Административным районам 27

АКТИВНОСТЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ 2000–2011ГГ. 29

1. Общие тенденции рынка недвижимости Украины. 29

2. Общее количество транзакций с жилой недвижимостью Украины 2000 год — 2011 год. 30

2.1. Количество договоров отчуждения жилой недвижимости по Украине 2000 год — 2011 год. 31

2.2. Количество договоров дарения жилой недвижимости по Украине 2000 год — 2011 год 32

2.3. Соотношение % договоров дарения к общему количес тву договоров отчуждения, с жилой недвижимостью. 32

3. ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ТРАНЗАКЦИЙ С ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПО УКРАИНЕ И КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ БАНКОВСКИХ КРЕДИТОВ 2000 ГОД — 2011 ГОД 33

3.1. Соотношение % кредитных сделок к общему количеству договоров отчуждения, с жилой недвижимостью. 33

4. ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ТРАНЗАКЦИЙ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ В УКРАИНЕ 2000 ГОД — 2011 ГОД 34

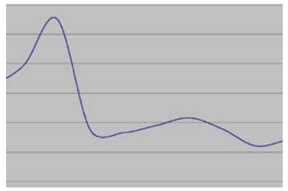
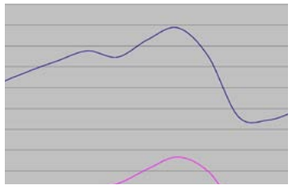
4.1. Соотношение % количества договоров отчуждений земельных участков, паев. 34

5. ФИНАНСОВАЯ ЕМКОСТЬ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ В МЛН. ГР-Н. 2005 ГОД — 2011 ГОД 35

5.1. Соотношение финансовой емкости рынка недвижимости к доходной части Государственного бюджета Украины 35

ИНФОРМАЦИЯ О НАЛОГАХ 36

Щодо застосування спрощеної системи оподаткування, обліку та звітності фізичними особами — підприємцями, які здійснюють діяльність з надання нерухомого майна в оренду 36

НАШИ ПАРТНЕРЫ. PCSHOP GROUP 39

КОРПОРАТИВНЫЕ НОВОСТИ 41

27-29 января 2012 г. в городе Мукачево Закарпатской обл. прошел открытый Совет АСНУ. 41

08.02.2012 Комітет ЄБА з нерухомості, інвестицій та стратегічного розвитку відбувся у конференц-залі компанії «SigmaBleyzer». 41

29.02.2012 Засідання Правління філії ЄБА відбулось у ресторані «Пасіфік Спун» нового п'ятизіркового готелю «Харків Палас». 42

Мы рады сообщить Вам, что в январе-феврале 2012 года прошла очередня переаттестация сотрудников ООО «Производственно-правовая фирма» Крона». 42

Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Балака Игорь Николаевич выступил экспертом ряда газетных публикаций в газете «Комсомольская правда в Украине»: 42

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.

В случае если у Вас возникли какие-либо вопросы, связанные с недвижимостью, просим Вас связаться с сотрудником ООО «ППФ «Крона», который работал с Вами, либо оставить сообщение на эл.ящик (cigankova_v@ukr.net) или по телефону – (057) 717-16-15, 717-14-14

С уважением, руководитель проекта – Руднева Виктория Александровна
Контактный телефон : (057) 717-16-15

Генеральный директор
ООО «ППФ «Крона»
Балака Игорь Николаевич

УВАЖАЕМЫЕ ДАМЫ И ГОСПОДА!

Мы рады Вас приветствовать в этом 2012 году, и предлагаем Вам первый сдвоенный номер нашего журнала.

В новом году мы решили поменять немного концепцию нашего журнала. Основной «фишкой» всё равно будет оставаться тема аналитики на рынке недвижимости Харьковского региона. Однако с целью предоставления более качественной информации Вам, мы, вместе с нашими партнёрами — корпорацией «Олимп» и Ассоциацией специалистов недвижимости Украины хотим предоставить Обзор рынка недвижимости Харькова за январь 2012 года. А темой номера будет официальные данные, полученные в Министерстве Юстиции Украины благодаря наши коллегам — Украинскому Обществу Оценщиков и комитету по аналитике и статистике Лиги Экспертов Украины. Эти сведения о количестве транзакций по отчуждению прав собственности на рынке недвижимости Украины были впервые в нашей стране представлены вообще! Этот номер экспериментальный: если Вам понравится предоставление информации в таком виде, то в дальнейшем журнал будет выходить в таком формате, если нет — то вернёмся к старому образцу. Поэтому будем рады услышать любые Ваши комментарии по поводу наших новаций

СТАТИСТИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОД ХАРЬКОВ

1. МЕТОДИКА КЛАССИФИКАЦИИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ

Методика типизации жилья по качеству предусматривает три подхода, которые используются совместно, но в различной последовательности в зависимости от выбора аналитика.

- **от конструкции**
- **от комфортности проживания**
- **от цены**

Если выбран подход **(от конструкции)**, то необходимо изучить конструктивно — технологические характеристики и потребительские свойства жилого фонда города, выделить основные категории строений в зависимости от технологии постройки, и внутри категории провести разделение на типы и классы в зависимости от конструктивно — технологических особенностей и потребительских свойств. Далее проводится ценовая сегментация рынка, т.е. определение ценового диапазона каждого из выбранных типов и классов и его доли в структуре рынка.

При выборе второго подхода **(от комфортности проживания)** сначала формируется перечень классов качества жилья по комфортности проживания. Затем каждому из них ставится в соответствие той или иной конструктивный тип, и далее проводится ценовая сегментация рынка.

При третьем подходе **(от цены)** при анализе необходимо выделить группы (кластеры) однородных объектов и зафиксировать их ценовой диапазон. Далее каждой группе ставится в соответствие набор конструктивных типов (характеристики) жилья, входящего в данную группу. Наконец, группе присваивается класс качества, соответствующий данному уровню конструктивных характеристик, потребительских свойств и цены.

Основным классификационным признаком при выборе типа жилой недвижимости АСНрУ принята смежная методика «конструктивно — технологическая» (материал стен, и технология строительства несущих конструкций) и методика «комфортности проживания». В результате выделены следующие категории строений (многоквартирных жилых домов)

1 категория — Сборные — железобетонные строения.

2 категория — Кирпичные строения.

3 категория — Монолитно — каркасные строения.

Материал и технология несущих конструкций	Материал наружных ограждений (стен)
Сборные — железобетонные строения	Панель Блок Панель, обложенная кирпичом
Кирпичные строения	Кирпич
Монолитно-каркасные строения	Монолит Монолит, обложенный кирпичом

Дальнейшая детализация типов квартир связанна с этажностью зданий, наличием лифта, возрастом (периодом строительства) размером кухни и т. п. В результате образуются принятые в риэлторской практике типы со сленговым наименованиями «чешки», «хрущевки», «сталинки», «польские», «австрийские», «екатериненки» и т. п.

В разработанном АСНрУ в 2009 году классификаторе в сегменте жилой недвижимости, вторичного и первичного рынка, выделено 15 классов, три категории строений. Каждой категории и классу соответствует определенный набор конструктивно — технических характеристик и потребительских свойств.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СБОРНО-ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ СТРОЕНИЯ ДЕЛЯТСЯ НА ПЯТЬ КЛАССОВ:

КЛАСС. А (ЭКОНОМ)

Строения рыночно — ориентированного периода. Современные планировочные решения, тепло — энергосберегающие материалы, возможность сочетания панель — кирпич, возможности объединения в блоки, возможность перепланировок, в доме 2-3 лифта (один грузопассажирский). Типовые представители Б-5 Серия, ЕС Серия, АППС — люкс, КТУ, Серия КТ-Уют. Альтернативное название: **современная панель**

Материал стен	Панель, панель/кирпич
Этажность здания	17-26
Год постройки	2000 г.
Высота потолка	2,64-2,75 м.
Общая площадь средней квартиры:	
1 — комнатная	39-47 кв.м.
2 — комнатная	55-70 кв.м.
3 — комнатная	78-104 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная	9,16 кв.м.
2 — комнатная	9,78 кв.м.
3 — комнатная	10,16 кв.м.

КЛАСС. В (ЭКОНОМ)

Строения рыночно — ориентированного периода. Новые, улучшенные серии 90 — х. годов, в доме 2-3 лифта (один грузопассажирский). Типовые представители: П. — 44, КОПЭ, АППС, Серии Т-1, Т-2, Т-4, Т-6. Серия Б-5, Серия, ЕС. Альтернативное название: **улучшенная панель**

Материал стен	Панель
Этажность здания	17-22
Год постройки	1990-2000 гг.
Высота потолка	2,64-2,70 м.
Общая площадь средней квартиры:	
1 — комнатная	34-44 кв.м.
2 — комнатная	52-56 кв.м.
3 — комнатная	70-80 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная	9,90 кв.м.
2 — комнатная	9,86 кв.м.
3 — комнатная	9,90 кв.м.

КЛАСС. С (СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ)

Строения серийного производства 70-80-х годов. Улучшенная планировка, большая кухня, два лифта (возможен грузопассажирский). Типовые представители: II- 68, И-522А, БПС, Серия 96, Серия 134, Серия КТ. Альтернативное название: **типовая панель**

Материал стен	Панель, блок
Этажность здания	14-16
Год постройки	конец 70-1990 гг.
Высота потолка	2,64 м.
Общая площадь средней квартиры:	
1 — комнатная	32-36 кв.м.
2 — комнатная	46-51 кв.м.
3 — комнатная	56-73 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная	9,23 кв.м.
2 — комнатная	9,05 кв.м.
3 — комнатная	9,39 кв.м.

КЛАСС. D (СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ)

Строения «постхрущевского периода». По потребительским качествам отличаются от пятиэтажных «хрущевок» разве что наличием лифта, мусоропровода. Изношенные коммуник ации, требующие регулярной обработки межплиточные соединения. Представители: серия 464, Чешка. Альтернативное название: **панель, с малой кухней**

Материал стен	Панель, блок
Этажность здания	9-12
Год постройки	1965 — конец 70- х.г.
Высота потолка	2,60 м
Общая площадь средней квартиры:	
1 — комнатная	29-34 кв.м.
2 — комнатная	44-48 кв.м.
3 — комнатная	54-65 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная	6-7,5 кв.м.
2 — комнатная	6-7,5 кв.м.
3 — комнатная	6-7,5 кв.м.

КЛАСС. Е (СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ)

Строения периода массового строительства пятиэтажных домов. Низкие потребительские качества, большой срок износа. Не подлежат реконструкции. Альтернативное название: **панельные хрущевки**

Материал стен	Панель, блок
Этажность здания	5 этажей без лифта
Год постройки	1955-1965 гг.
Высота потолка	2,50 м.
Общая площадь средней квартиры:	
1 — комнатная	23-32 кв.м.
2 — комнатная	38-44,40 кв.м.
3 — комнатная	54-57,08 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная	5,75 кв.м.
2 — комнатная	5,86 кв.м.
3 — комнатная	5,83 кв.м.

КРОНА
производственно-правовая фирма

КИРПИЧНЫЕ СТРОЕНИЯ ДЕЛЯТСЯ НА ШЕСТЬ КЛАССОВ:

КЛАСС. А (ЭЛИТА)

Новые кирпичные низкоэтажные дома, а также дореволюционные дома после реконструкции. В этом классе наиболее интересны «клубные дома» — суперэлитные строения с ограниченным числом тщательно подобранных семей и предельно высоким уровнем оборудования, инфраструктуры и сервиса. Альтернативное название: **современный кирпич**

Материал стен	Кирпич
Этажность здания	4-8
Год постройки	После 2000 г.
Высота потолка	От 3,00 м.
Общая площадь средней квартиры	
1 — комнатная 60-90 кв.м.	
2 — комнатная 91-130 кв.м.	
3 — комнатная 131 кв.м. и выше	
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная от 11 кв.м.	
2 — комнатная от 11 кв.м.	
3 — комнатная от 11 кв.м.	

КЛАСС. В (ЭКОНОМ)

Строения-башни, (ведомственные дома) штучной постройки, с комфортными условиями проживания с большим метражом жилой и подсобной площади, широкими лоджиями. В доме, как правило, 2 лифта (1 лифт грузопассажирский) Альтернативное название: **высотный кирпич**

Материал стен	Кирпич
Этажность здания	12-20
Год постройки	1970-1990-х. гг.
Высота потолка	2,75 м.
Общая площадь средней квартиры	
1 — комнатная	34-42 кв.м.
2 — комнатная	48-69 кв.м.
3 — комнатная	62-97 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная	9,7 кв.м.
2 — комнатная	10,00 кв.м.
3 — комнатная	11,15 кв.м.

КЛАСС. С (ЭКОНОМ)

Элитные для своего времени строения, с большим метражом, высокими потолками, лифтами, хорошими тепло — и шумоизолирующими свойствами, хорошим качеством строительства. Альтернативное название: **крупногабаритные сталинские дома**

Материал стен	Кирпич
Этажность здания	5-10
Год постройки	1930-1960 гг.
Высота потолка	От 3,2 м. — 4 м
Общая площадь средней квартиры	
1 — комнатная	29-41 кв.м.
2 — комнатная	47-64 кв.м.
3 — комнатная	60-85 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная	9,96 кв.м.
2 — комнатная	9,49 кв.м.
3 — комнатная	9,60 кв.м.

КЛАСС. D (ЭКОНОМ)

Строения крупногабаритные сосредоточены в центральных районах. Основные достоинства комнаты с большим метражом высокими потолками, толстыми наружными стенами хорошими тепло и шумоизолирующими свойствами, перекрытия деревянные(комбинированные) нестандартное архитектурное решение. Альтернативное название: **до революционные дома**

Материал стен	Кирпич
Этажность здания	5-8
Год постройки	до 1917 г.
Высота потолка	От 3,2 м. — 4,5 м
Общая площадь средней квартиры	
1 — комнатная	35-48 кв.м.
2 — комнатная	47-80 кв.м.
3 — комнатная	85-120 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная	10 кв.м.
2 — комнатная	10 кв.м.
3 — комнатная	10 кв.м.

КЛАСС. Е (СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ)

Строения 70-х годов, наружные стены кирпичные толщиной 510 мм, лифт грузоподъемностью 400 кг, квартиры с малой кухней. Типовые представители: II — 29 Альтернативное название: **кирпич с малой кухней**

Материал постройки	Кирпич
Этажность здания	6-12 этажей
Год постройки	1970-1985 гг.
Высота потолка	2,55 м.
Общая площадь средней квартиры	
1 — комнатная	25-32,10 кв.м.
2 — комнатная	42-46 кв.м.
3 — комнатная	55-63,31 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная	6-7,5 кв.м.
2 — комнатная	6-7,5 кв.м.
3 — комнатная	6-7,5 кв.м.

КРОНА
производственно-правовая фирма

КЛАСС. F (СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ)

Строения 50-60-х.гг., квартиры с маленькой кухней, совмещенным санузлом, без лифта, с изношенными коммуникациями, но более привлекательны, чем аналогичное панельное жилье. Типовые представители: I — 5II. Альтернативное название: **кирпичные хрущевки**

Материал стен	Кирпич
Этажность здания	5 без лифта
Год постройки	1950-1965 гг.
Высота потолка	2,50 м.
Общая площадь средней квартиры	
1 — комнатная	23-32 кв.м.
2 — комнатная	42-46 кв.м.
3 — комнатная	55-63 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная	5,67 кв.м.
2 — комнатная	5,90 кв.м.
3 — комнатная	5,89 кв.м.

МОНОЛИТНО КАРКАСНЫЕ СТРОЕНИЯ ДЕЛЯТСЯ НА ЧЕТЫРЕ КЛАССА:

КЛАСС. А (ЭЛИТА)

Специальный проект высокого архитектурного класса. Наличие двухуровневых квартир. Обогрев полов, деревянные стеклопакеты центральное кондиционирование. Эксклюзивная инфраструктура и отделка, 3-4 индивидуальных лифта. Зимний сад, каминный зал, система климат-контроль. Очистка воды на входе в дом, автономное отопление, спортивно–оздоровительный комплекс (тренажерные залы, сауна, турецкая баня, бассейн, крытый теннисный корт). Бойлерная, уборка квартир, современные телекоммуникации. Охрана контура, консьерж, видеонаблюдение, управляющая компания. Альтернативное название: **элита**

Материал стен	Монолит + Кирпич
Этажность здания	Переменная
Год постройки	с 2000 г.
Высота потолка	от 3,00 м.
Общая площадь средней квартиры	
150-500 кв.м.	
Площадь кухни средней квартиры:	
от 15 кв.м.	

КЛАСС. В (БИЗНЕС)

Специальный проект высокого класса, деревянные стеклопакеты кондиционирование, развитая инфраструктура. Высококачественная отделка, современные телекоммуникации. Консьерж, видеонаблюдение, управляющая компания, охрана. 3-4 лифта.

Альтернативное название: **бизнес — класс**

Материал стен	Монолит + Кирпич
Этажность здания	Переменная
Год постройки	с 2000 г.
Высота потолка	от 3,00 м
Общая площадь средней квартиры:	
100-350 кв.м.	
Площадь кухни средней квартиры:	
от 12 в.м.	

КЛАСС. С (ЭКОНОМ)

Современное комфортабельное жилье с возможностью перепланировки, стеклопакеты, видеодомофоны, развитая инфраструктура подземный гараж или парковка, наличие площадей коммерческого назначения. 2 пассажирских лифта, 2 грузовых лифта.

Возможность образования Кондоминиума — Товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного владения и пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией. Альтернативное название: **современный монолит**

Материал постройки	Монолит+Кирпич
Этажность здания	Переменная
Год постройки	с 1995 г.
Высота потолка	от 3,00 м.
Общая площадь средней квартиры	
1 — комнатная	42-60 кв.м.
2 — комнатная	60-80 кв.м.
3 — комнатная	80-120 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная	от 10 кв.м.
2 — комнатная	от 11 кв.м.
3 — комнатная	от 11 кв.м.

Класс. D (социальное жилье)

Наружные стены и внутренние перегородки монолитно — бетонные, жесткая планировка помещений, 2 пассажирских лифта, 1-2 грузовых лифта. Отсутствие инфраструктуры. Альтернативное название: **типовой монолит**

Материал постройки	Монолитный ж-бетон
Этажность здания	20-24 этажа
Год постройки	с 1990-1995 гг.
Высота потолка	до 2,7 м.
Общая площадь средней квартиры	
1 — комнатная	42 кв.м.
2 — комнатная	55-68 кв.м.
3 — комнатная	68-95 кв.м.
Площадь кухни средней квартиры:	
1 — комнатная	9,5 кв.м.
2 — комнатная	9,5 кв.м.
3 — комнатная	9,5 кв.м.

КРОНА
производственно-правовая фирма

1.1. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ.М. ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК (СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ) ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ

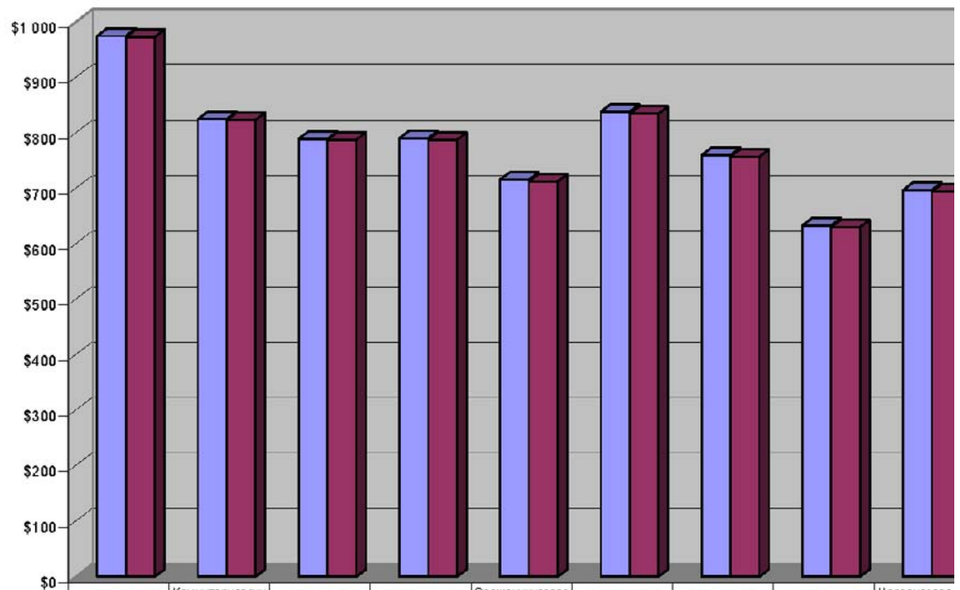
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики 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, происходящиев 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 ДЕКАБРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

Средняя стоимости кв.м. жилой недвижимости вторичный рынок (социальное жилье) по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Коминтерновский	Киевский	Московский	Орджоникидзевский	Фрунзенский	Ленинский	Октябрьский	Червонозаводской
Декабрь	$975	$825	$790	$791	$716	$839	$760	$633	$698
Январь2011г	$973	$824	$788	$788	$713	$835	$758	$631	$695

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

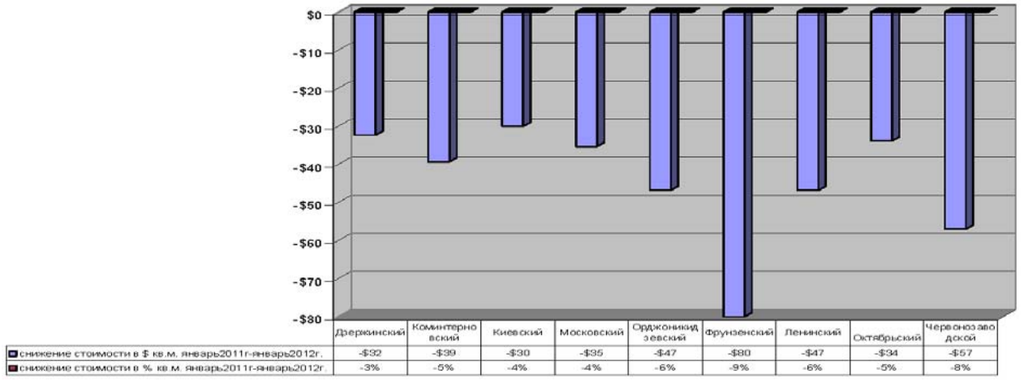
Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)

Соотношение стоимости кв.м. жилой недвижимости вторичный рынок (социальное жилье) по Административным районам города Харьков



1.2. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ.М. ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАСС А ЭЛИТ, КЛАСС В БИЗНЕС, КЛАСС. С ЭКОНОМ, ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ

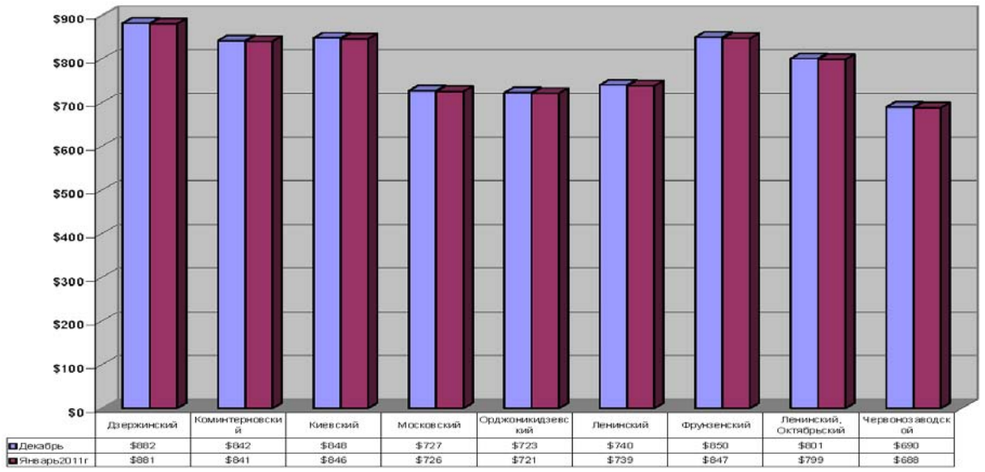
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики 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, происходящиев стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных операторов рынка, и т. д.

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу 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 ДЕКАБРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 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



КРОНА
производственно-правовая фирма

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

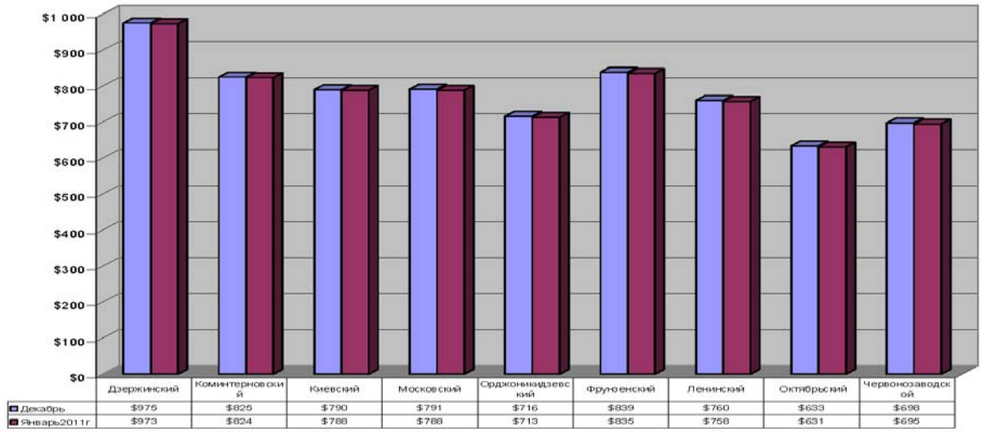
Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)

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



1.3. СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (1 КОМНАТНЫЕ, 2 КОМНАТНЫЕ, 3 КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ) ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ

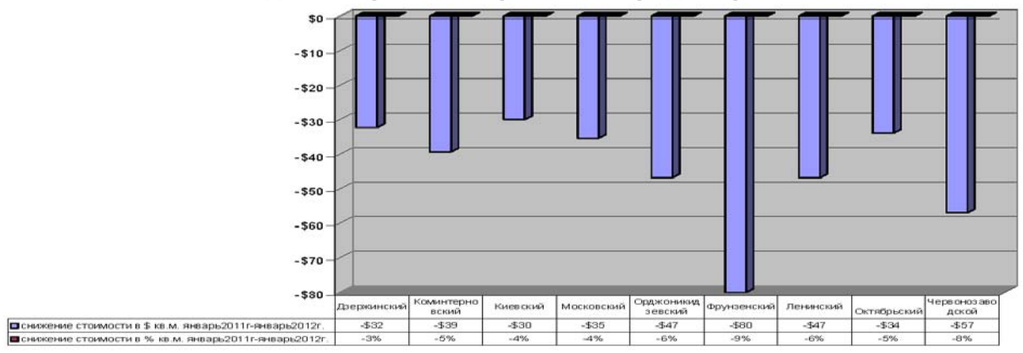
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики 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 месяцу 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 ДЕКАБРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

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



Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

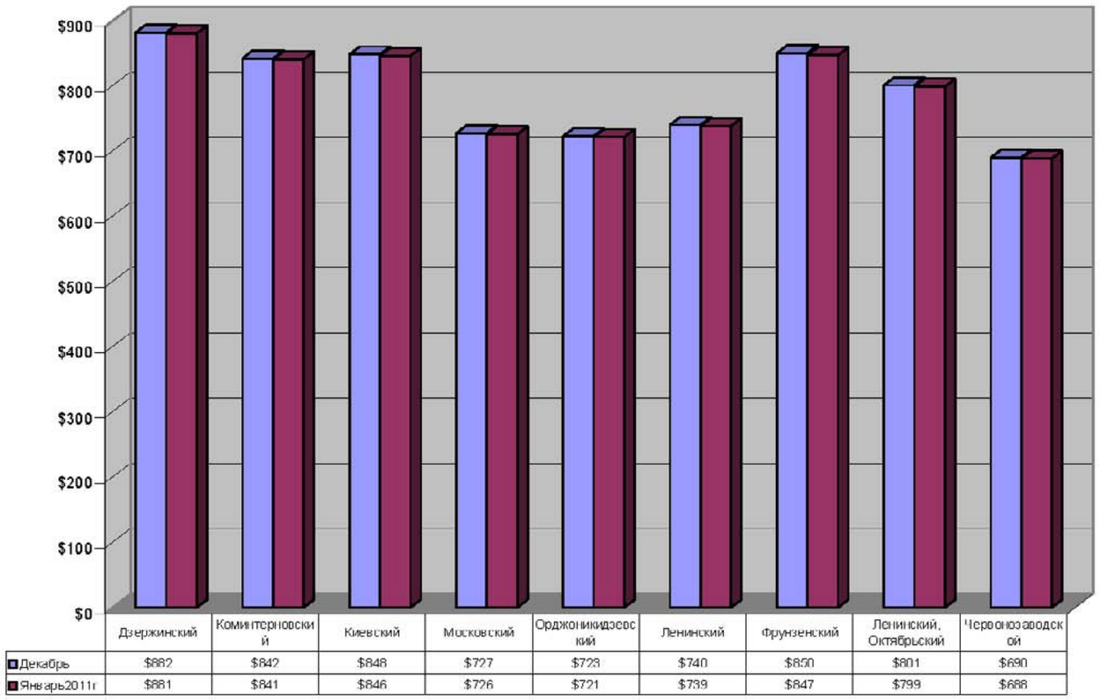
Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)

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



2. МЕТОДИКА КЛАССИФИКАЦИИ УЧАСТКОВ ЗЕМЛИ С УЛУЧШЕНИЯМИ (УЧАСТКИ ЗЕМЛИ ДОМОВЛАДЕНИЯ, КОТТЕДЖИ)

КЛАССИФИКАЦИЯ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ

Коттеджный поселок — организованный комплекс малоэтажной застройки, предназначенный для проживания или отдыха, с земельным участком, выделенным в натуре, с обязательным наличием на территории посёлка административного здания, обслуживающего персонала и охраны.

Для каждого класса коттеджных поселков характерен определенный диапазон площадей участков.

КЛАСС. А (ЭЛИТНЫЙ)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Расположение	В наиболее экологически чистых районах, в живописных местах, в непосредственной близости к лесу, водоемам. Окружение — элитное (престижные дачные поселки, объекты администрации президента, правительства, глав регионов, крупных корпораций и т.п.). Хорошая транспортная доступность.
2	Групповая инфраструктура и сервис	Развитая инфраструктура элитных охраняемых коттеджных поселков либо заповедных зон, санаториев, домов отдыха. Общественный центр (детские учреждения, фитнес - центр, ресторан, бар, боулинг, бассейн, сауна). Торговый центр, спорткомплекс (стадион, пляж, причал, корты). Спутниковое ТВ, оптико-волоконная связь.
3	Безопасность	Вооруженная охрана в сочетании с техническими средствами охраны.
4	Индивидуальная инфраструктура	Индивидуальная инфраструктура, в централизованных поселках, ограниченная, минимальными дополнительными потребностями в хозяйственном и садово-архитектурном развитии собственного участка. Индивидуальная инфраструктура, при расположении вне централизованных поселков, обеспечивающая эквивалентную безопасность и комфорт частной жизни. Защищенный периметр значительно большего участка, «собственный лес», дифференцированное окружение, домики постоянно проживающего обслуживающего персонала. Обеспеченность услугами в диапазоне до собственного корта, пляжа, причала и т.п..
5	Размер коттеджа	От 300 до 700 кв.м. и выше.
6	Размер участка	От 30 соток.
7	Архитектура	Индивидуальный дизайн - проект дома, элементы ландшафтной архитектуры участка.
8	Материалы дома	Ограждения (стен) дома — красный кирпич, может быть облицован цветной штукатуркой, кровли — высококачественная глиняная черепица или медь.
9	Оборудование дома	Высококачественные, автономные (в сочетании с центральными) инженерные системы. Системы водоочистки, кондиционирования, теленаблюдения. Системы телекоммуникации. Количество санузлов по числу спален, гидромассажная ванна (джакузи), бассейн, сауна.
10	Отделка дома	Евроотделка, импортные материалы высшего качества, художественный дизайн.

КЛАСС. В (БИЗНЕС КЛАСС)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Расположение	Расположение, либо в охраняемых коттеджных поселках с развитой инфраструктурой, либо вне коттеджных поселков, но с удобной транспортной связью.
2	Групповая инфраструктура и сервис	Развитая инфраструктура охраняемых коттеджных поселков либо заповедных зон, санаториев, домов отдыха. Общественный центр (детские учреждения, фитнес — центр, ресторан, бар, боулинг, бассейн, сауна). Торговый центр, спорткомплекс (стадион, пляж, причал, корты), спутниковое ТВ, оптико-волоконная связь.
3	Безопасность	Аналогично элитным.
4	Индивидуальная инфраструктура	Аналогично элитным. Но могут отсутствовать отдельные объекты.
5	Размер коттеджа	От 300 до 700 кв.м.
6	Размер участка	15-30 соток.

КРОНА
производственно-правовая фирма

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
7	Архитектура	Индивидуальный дизайн- проект дома.
8	Материалы дома	Ограждения (стен) дома — красный кирпич, кровли — черепица.
9	Оборудование дома	Высококачественные, автономные (в сочетании с центральными) инженерные системы. Системы водоочистки, кондиционирования, теленаблюдения. Системы телекоммуникации. Количество санузлов по числу спален, гидромассажная ванна (джакузи), бассейн, сауна.
10	Отделка дома	Аналогично элитным. Импортные материалы высшего качества, художественный дизайн.

КЛАСС. С (СРЕДНИЙ КЛАСС)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Расположение	Расположение, разнообразное, но преимущественно в экологически чистых районах, с хорошими природными условиями.
2	Групповая инфраструктура и сервис	Школа, детский сад, магазин, объекты сферы обслуживания
3	Безопасность	Ограждение поселков, пропускной режим.
4	Индивидуальная инфраструктура	Встроенный или отдельный гараж.
5	Размер коттеджа	От 100 до 350 кв.м.
6	Размер участка	8-15 соток.
7	Архитектура	Индивидуальные и типовые проекты с учетом пожеланий заказчика
8	Материалы дома	Ограждения (стен) дома: разнообразный (красный и белый) кирпич. Дерево (отцилиндрованный брус, бревно, обшитое вагонкой). Канадский и европейский сэндвич высокого качества, материал кровли — черепица, металлочерепица.
9	Оборудование дома	Аналогичное классу Б, без бассейна, сауны, джакузи.
10	Отделка дома	Импортные материалы высокого качества.

КЛАСС. D (ЭКОНОМ КЛАСС)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Расположение	Расположение, разнообразное, в коттеджных поселках либо вне их.
2	Групповая инфраструктура и сервис	Минимальная инфраструктура коттеджных поселков и доступность инфраструктуры близлежащих населенных пунктов.
3	Безопасность	Требований не предъявляется.
4	Индивидуальная инфраструктура	Гараж.
5	Размер коттеджа	От 70 до 150 кв.м.
6	Размер участка	6-12 соток.
7	Архитектура	Типовые проекты либо собственные полупрофессиональные проекты
8	Материалы дома	Ограждения (стен) дома: разнообразный, отечественного и импортного производства кирпич. Дерево, пенобетон, сэндвич. Материал кровли, жесть, мягкая утепленная кровля с гидроизоляцией импортная.
9	Оборудование дома	Импортные и отечественные материалы и оборудование.
10	Отделка дома	Импортные и отечественные материалы.

КРОНА
производственно-правовая фирма

КЛАСС. Е (ДОМА МАССОВОЙ ЗАСТРОЙКИ)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Расположение	Расположение, разнообразное.
2	Групповаяинфраструктура и сервис	Требований не предъявляется.
3	Безопасность	Требований не предъявляется.
4	Индивидуальная инфраструктура	Возможен гараж или стоянка.
5	Размер дома	До 100 кв.м.
6	Размер участка	0,5-6 соток.
7	Архитектура	Архитектура, невыразительная, типовые проекты
8	Материалы дома	Ограждения (стен) дома: разнообразный, отечественного производства, кирпич. Дерево, пенобетон, сэндвич, Материал кровли шифер, мягкая кровля отечественная и импортная.
9	Оборудование дома	Импортные и отечественные материалы и оборудование невысокого качества.
10	Отделка дома	Импортные и отечественные материалы невысокого качества.

КЛАСС. Е (ДАЧНЫЕ ДОМИКИ)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Расположение Назначение	Расположение, разнообразное. Для сезонного отдыха без права прописки.
2	Групповая инфраструктура и сервис	Требований не предъявляется.
3	Безопасность	Требований не предъявляется.
4	Индивидуальная инфраструктура	Требований не предъявляется.
5	Размер дома	До 100 кв.м.
6	Размер участка	0,5-6 соток.
7	Архитектура	Требований не предъявляется.
8	Материалы дома	Ограждения (стен) дома: разнообразный, отечественного производства, кирпич. Дерево, пенобетон, сэндвич, Материал кровли шифер, мягкая кровля отечественная и импортная.
9	Оборудование дома	Импортные и отечественные материалы и оборудование невысокого качества.
10	Отделка дома	Импортные и отечественные материалы невысокого качества.

2.1. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ДОМА С ЗЕМЛЕЙ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ 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.

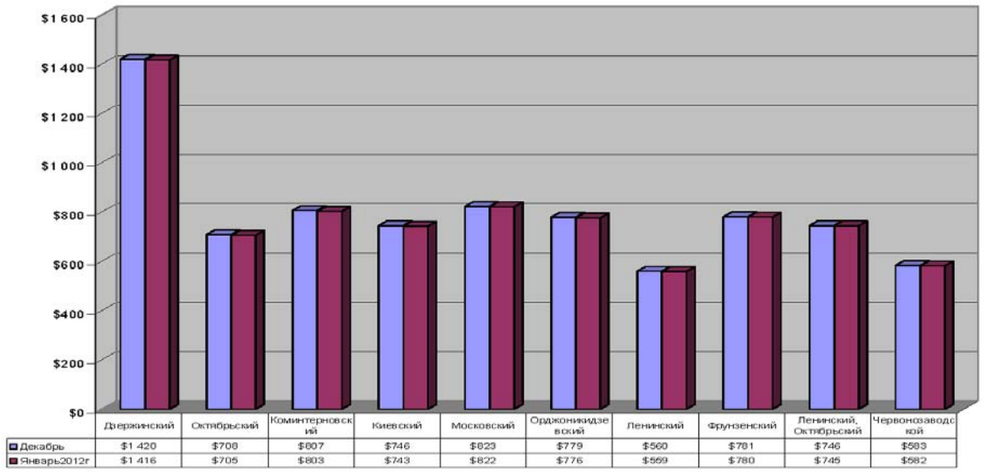
Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений города Харьков. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц, крупных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

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу 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.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДЕКАБРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

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



	Дзержинский	Октябрьский	Коминтерновский	Киевский	Московский	Орджоникидзевский	Ленинский	Фрунзенский	Ленинский, Октябрьский	Червонозаводской
Декабрь	$1 420	$708	$807	$746	$823	$779	$560	$781	$746	$583
Январь2012г	$1 416	$705	$803	$743	$822	$776	$569	$780	$745	$582

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

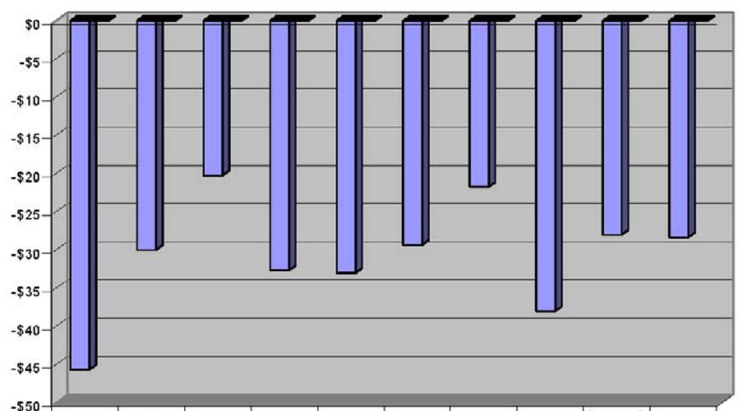
Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)

Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Октябрьский	Коминтерновский	Киевский	Московский	Орджоникидзевский	Ленинский	Фрунзенский	Ленинский, Октябрьский	Червонозаводской
снижение стоимости в $ кв.м. январь2011г-январь2012г.	-$46	-$30	-$20	-$33	-$33	-$29	-$22	-$39	-$20	-$28
снижение стоимости в % кв.м. январь2011г-январь2012г.	-3%	-4%	-3%	-4%	-4%	-4%	-4%	-5%	-4%	-5%

КРОНА
производственно-правовая фирма

2.2. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ.М. ДОМА С ЗЕМЛЕЙ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ХАРЬКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

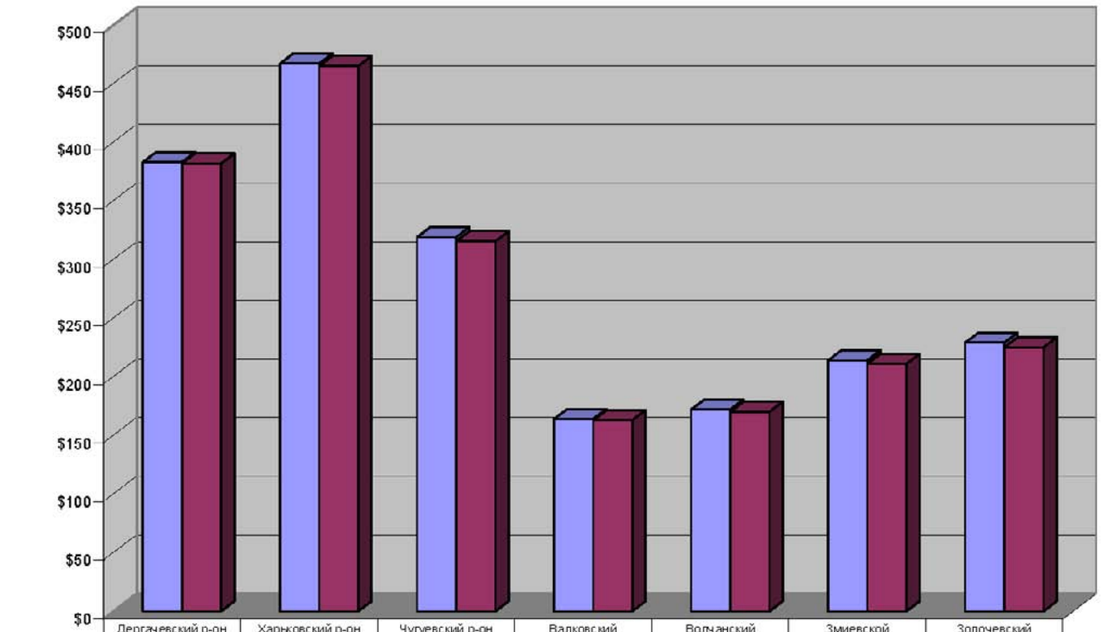
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики 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 Харьковской области. 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 месяцу 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 ДЕКАБРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 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
Декабрь	$383	$467	$319	$164	$172	$214	$229
Январь2012г	$382	$465	$316	$163	$170	$211	$225

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

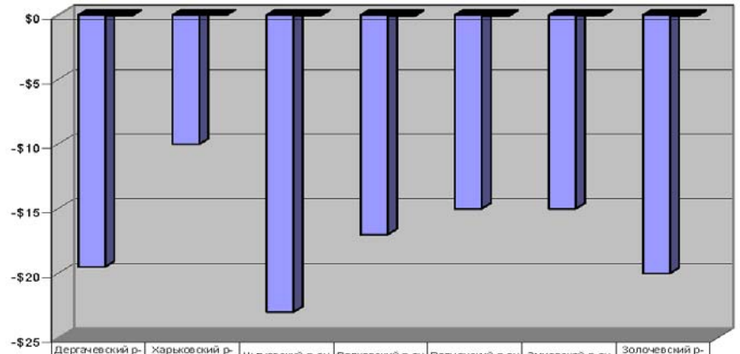
Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений Харьковской области.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)

Соотношение стоимости кв.м. Дома с землей по Административным районам Харьковской области.



	Дергачевский р-он	Харьковский р-он	Чугуевский р-он	Валковский р-он	Волчанский р-он	Змиевской р-он	Золочевский р-он
снижение стоимости в $ кв.м. январь2011г-январь2012г.	-$20	-$10	-$23	-$17	-$15	-$15	-$20
снижение стоимости в % кв.м. январь2011г-январь2012г.	-5%	-2%	-7%	-9%	-8%	-7%	-8%

2.3. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СОТКИ ЗЕМЛИ ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ ГОРОДА ХАРЬКОВ

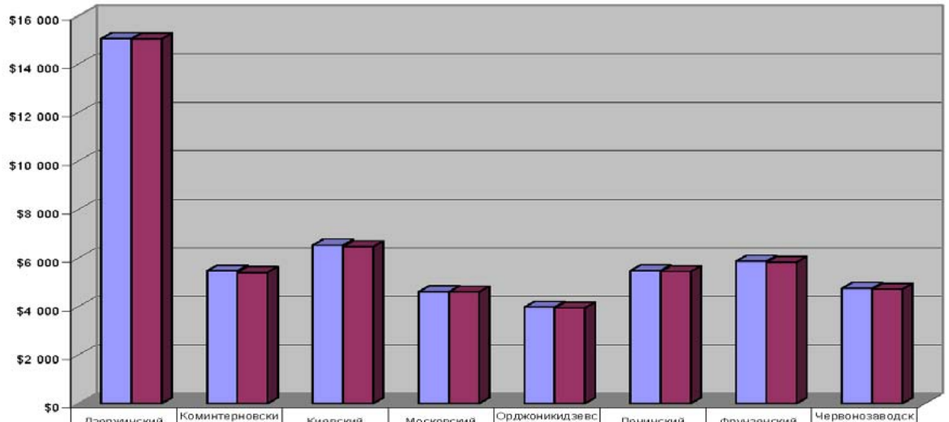
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики 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 месяцу 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 ДЕКАБРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

Средняя стоимость сотки земли по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Коминтерновский	Киевский	Московский	Орджоникидзевский	Ленинский	Фрунзенский	Червонозаводской
Декабрь	$15 054	$5 469	$6 539	$4 609	$3 978	$5 478	$5 869	$4 749
Январь2012г	$15 040	$5 412	$6 473	$4 600	$3 944	$5 440	$5 830	$4 718

КРОНА
производственно-правовая фирма

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

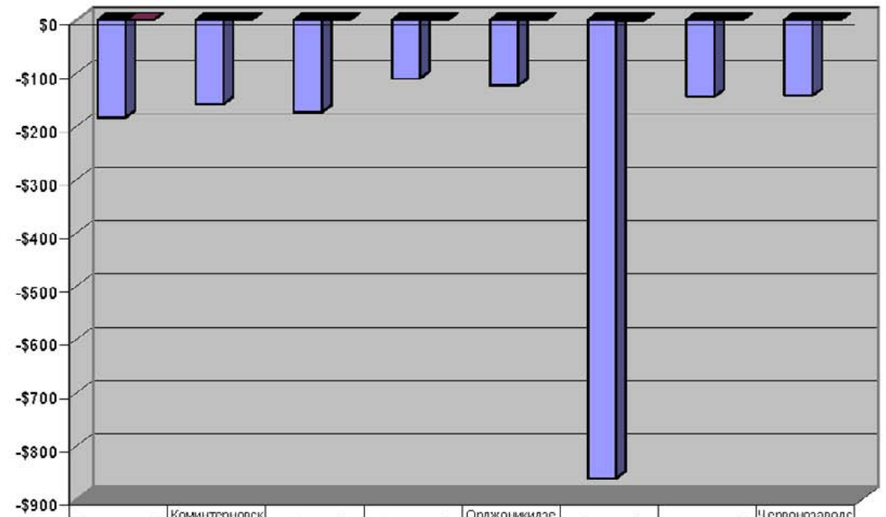
Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)

Соотношение стоимости сотки земли по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Коминтерновский	Киевский	Московский	Орджоникидзевский	Ленинский	Фрунзенский	Червонозаводской
снижение стоимости в $ сотки земли. январь2011г-январь2012г.	-$183	-$158	-$173	-$110	-$123	-$860	-$144	-$142
снижение стоимости в % сотки земли. январь2011г-январь2012г.	-1%	-3%	-3%	-2%	-3%	-14%	-2%	-3%

2.4. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СОТКИ ЗЕМЛИ ХАРЬКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

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.

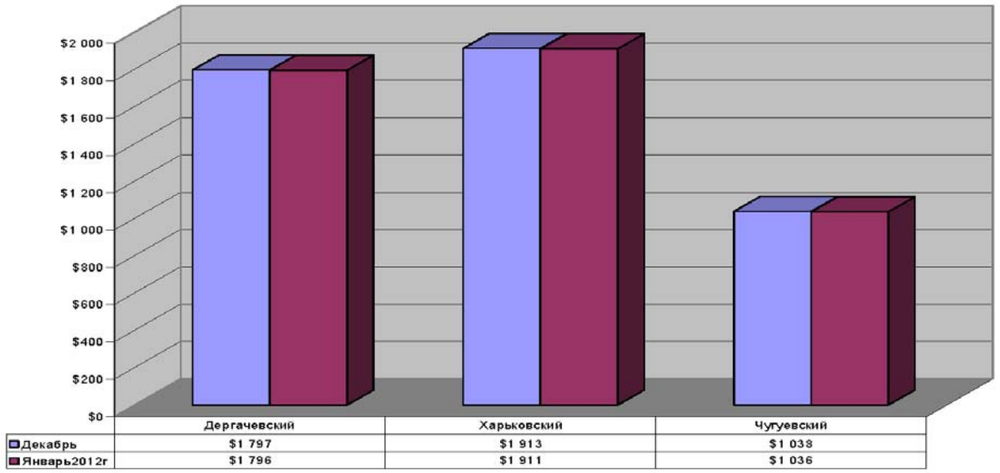
Предложенный график отражает кратковременные процессы (**колебания**) на рынке предложений Харьковской области. На (**колебания)** рынка влияют следующие факторы: Сезонность рынка, политические процессы, происходящие в стране, голословные высказывания о состоянии рынка государственных должностных лиц,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

Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему месяцу 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.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДЕКАБРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

Средняя стоимость сотки земли по Административным районам Харьковская область.



Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

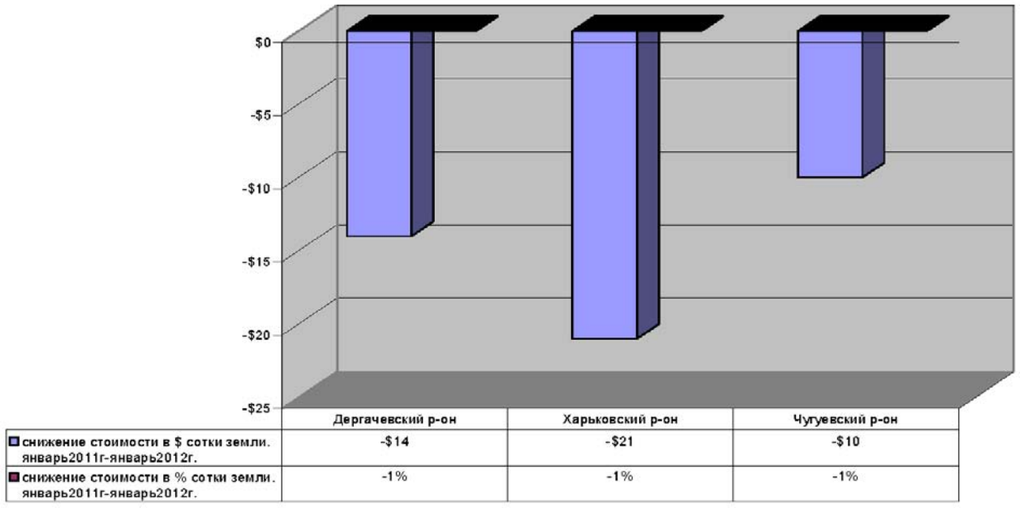
Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений Харьковской области.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)

Соотношение стоимости сотки земли по Административным районам Харьковская область.



КРОНА
производственно-правовая фирма

3. МЕТОДИКА КЛАССИФИКАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ (ОФИСНОЙ) НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ

КЛАСС А. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Офисные здания класса А. должны соответствовать **10 обязательным критериям**.

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	Бизнес Центр
2	Возраст здания	С 2005 года. Новое строительство
3	Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом.
4	Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металло-каркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии).
5	Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами, обеспечивающее гибкость планировки.
6	Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление. Отдельная, четко обозначенная входная группа с фойе в офисную часть здания.
7	Инженерия	Инженерия высококачественная, зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондициониро- вания воздуха (как правило, осуществляется при помощи четырехтрубных фэнкойлов). Современные системы безопасности здания; UPS. (источник бесперебойного питания). Энергоснабжение из расчета, по меньшей мере, 50 Вт на 1 м.2 арендуемых площадей при полном освещении и подключенном оборудовании, обеспеченное электроснабжением по I категории, либо при помощи дизель-генератора.
8	Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха. Оптоволоконные цифровые телефонные линии, ISDN.
9	Паркинг	Достаточное количество машиномест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений.
10	Управление заданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации.

КЛАСС В. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Офисные здания класса В. должны соответствовать **7 обязательным критериям.**

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	Бизнес центр, или Офисное здание.
2	Возраст здания	С 2000 года. Бизнес — центры после 7-10 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки.
3	Расположение	Несоответствие некоторым требованиям к классу А.
4	Конструктивные решения	Монолитно — каркасные, металло — каркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков.
5	Инженерия	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современны е системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания).

КРОНА
производственно-правовая фирма

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
6	Паркинг	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест.
7	Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.

КЛАСС С. ПОЛУПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Офисные здания класса С. должны соответствовать **6 обязательным критериям**.

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	Офисные здания.
2	Возраст здания	До 2000 года. Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения.
3	Расположение	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд).
4	Инженерия	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит — системы кондиционирования воздуха.
5	Паркинг	Недостаточное количество машиномест.
6	Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

КЛАСС D. ПОЛУПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Офисные здания класса D. должны соответствовать **4 обязательным критериям**

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	Нежилые помещения в административно — офисных зданиях, научно — исследовательских институтах, приспособленные под офисы.
2	Возраст здания	До 2000 года. Более 20 лет.
3	Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт.
4	Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации.

КЛАСС Е . НЕПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Офисные здания класса Е. первые этажи, квартирные офисы, подвалы жилых домов

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов, бывшие детские сады и т.д.).
2	Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт помещений.
3	Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации.

КЛАСС F. НЕПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Офисные здания класса Е. первые этажи, квартирные офисы, подвалы жилых домов.

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	То же, что класс Е, но не приспособленные под офисы и без ремонта.
2	Архитектура и отделка	Требуется реконструкция и ремонт помещений.
3	Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации.

КРОНА
производственно-правовая фирма

3.1. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ.М. КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ОФИСЫ ОТ 50 ДО 600 КВ.М.) КЛАССА С. – F. ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ

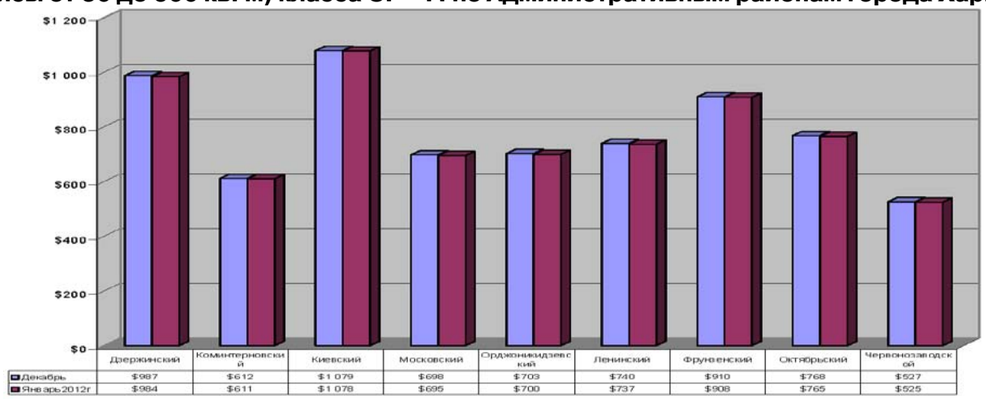
Колебания рынка недвижимости (real estate fluctuations) — это краткосрочные изменения цен и арендных ставок. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Причиной колебаний являются силы, действующие на рынок снаружи. Аналитики 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 месяцу 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 ДЕКАБРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

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



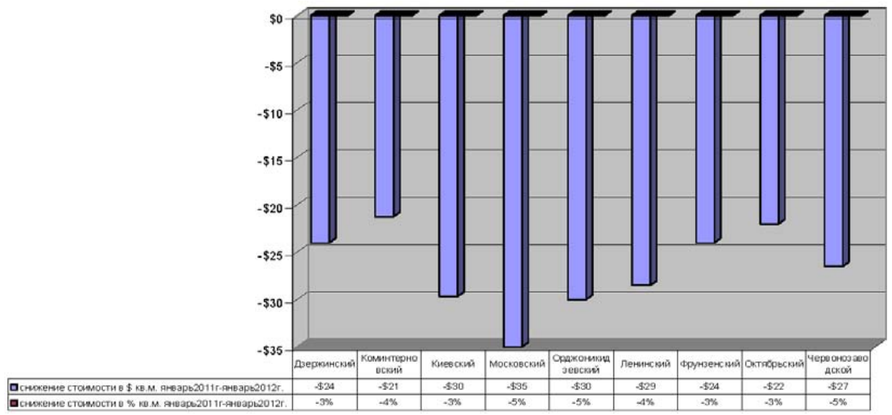
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков.

За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)

Соотношение стоимости кв.м. коммерческой недвижимости (офисы от 50 до 600 кв. м) класса С. — F. по Административным районам города Харьков.



КРОНА
производственно-правовая фирма

4.МЕТОДИКА КЛАССИФИКАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ (ТОРГОВОЙ) НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ

Комитетом по статистике аналитике и IT технологиям АСНрУ был разработан классификатор и стандарты описания торговой недвижимости, за основу взяли классификацию и стандарты описания, разработанные РГР (Российской Гильдией Реэлторов).

4.1. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ.М. КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (КАФЕ БАРЫ МАГАЗИНЫ РЕСТОРАНЫ ПЛОЩАДЬЮ 100-600 КВ.М.) ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ

Все типы торговых центров служат различным покупательским нуждам и классифицируются в зависимости от размера центра, местоположения и арендаторов, торговых операторов, присутствующих в них. Часто при определении типа торгового центра учитываются и группы потребителей или целевые покупатели.

Класс1. Торгово-Развлекательный Комплекс ТРК ТЦ межрайонный. Класс 2. Торгово-Развлекательный Комплекс ТРК ТЦ районный.

Класс 3. Отдельное здание — магазин (супермаркет, универсам, магазин, бутик).

Класс 4. Отдельное здание — магазин (салон, мебельный центр, техноцентр, детский мир).

Класс 5. Универмаг, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, аптека и т.д. Класс 6. Пристройка, павильон, магазин, «стекляшка», киоск (малые формы).

Небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона. Класс 7. Бутик.

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.

КЛАСС 1 (SHOPPING CENTERS — 1)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК). Торгово-развлекательный комплекс (ТРК). Торговый центр (ТЦ) межрайонный. Мегамолл, гипермолл.
2	Товарная специализация	Смешанные — все виды товаров (без элитных групп).
3	Основной потребитель	Средний класс.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Современный комплекс капитальных зданий модной архитектуры, соответствующей окружающей застройке. Качественная отделка с применением ярких пластмасс, стекла, синтетических материалов.
5	Планировочные решения	Оптимальные (атриум, галереи, холлы, эскалаторы).
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Максимально широкое развитие дополнительных услуг и сервиса, в том числе развлекательного. Развлекательные центры, мультиплексы, фуд-корты, луна-парк, боулинг, детская площадка, каток. Внутримагазинный транспорт, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники, офисные помещения и гостиница и т. п.
7	Расположение	У вокзалов, на главных транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта.
8	Паркинг	Охраняемые стоянки (не менее 1 на 50 кв. м. торговой площади).
9	Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации.

КРОНА
производственно-правовая фирма

КЛАСС 2 (SHOPPING CENTERS — 2)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК) Торговый центр (ТЦ) Гипермаркет (районный).
2	Товарная специализация	То же, что в классе 1
3	Основной потребитель	То же, что в классе 1
4	Конструктив, архитектура и отделка	То же, что в классе 1
5	Планировочные решения	То же, что в классе 1
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса. Химчистка, фотолаборатория, банкомат, обменный пункт, бар, кафетерий. Парикмахерская, солярий, аптечный киоск, упаковка подарков. Обслуживание кредитных карт, детская игровая комната, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники и др.
7	Расположение	На главных площадях и транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта.
8	Паркинг	Охраняемые стоянки.
9	Управление зданием	То же, что в классе 1

КЛАСС 3 (STREET RETAIL — 1)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Отдельное здание — магазин. Супермаркет, универсам, магазин, бутик.
2	Товарная специализация	Универсальные — все виды продовольственных либо непродовольственных товаров (от массовых до элитных).
3	Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций
4	Конструктив, архитектура и отделка	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном этаже). Качественная реконструкция и отделка.
5	Планировочные решения	Удобная организация потока покупателей.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса. Обменный пункт, бар, кафетерий, аптечный киоск, упаковка подарков. Обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.
7	Расположение	Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов («проходимое место»).
8	Паркинг	Наличие парковки.
9	Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и Эксплуатация здания

КРОНА
производственно-правовая фирма

КЛАСС 4 (STREET RETAIL - 2)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Отдельное здание — магазин. Салон, мебельный центр, техноцентр, детский мир и т. д.
2	Товарная специализация	Комбинированные — реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса.
3	Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном или нижнем этаже). Качественная реконструкция и отделка. Hi — tech, модные стили, модные материалы.
5	Планировочные решения	Удобная организация потока покупателей.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие некоторых дополнительных услуг и сервиса. Обменный пункт, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.
7	Расположение	Расположение на транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов («проходимое место»).
8	Паркинг	Наличие парковки.
9	Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

КЛАСС 5 (MARKET STORE IN BRILDING)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Универмаг, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, аптека и т. д.
2	Товарная специализация	Универсальные либо специализированные на отдельных товарных группах в средней и нижней ценовой нише.
3	Основной потребитель	Жители данного района.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Нижние этажи в жилом или офисном здании либо отдельно стоящее здание. Стандартный косметический ремонт.
5	Планировочные решения	Требования не предъявляются.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требования не предъявляются.
7	Расположение	Расположение на транспортных артериях, улицах, площадях
8	Паркинг	Требования не предъявляются.
9	Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель.

КРОНА
производственно-правовая фирма

КЛАСС 6 (МАГАЗИН НА УГЛУ)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Пристройка, Павильон. Магазин, «стекляшка», киоск (малые формы) небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона.
2	Товарная специализация	Специализированные и узкоспециализированные товарные группы в нижней ценовой нише (включая дешевый импорт, подделки).
3	Основной потребитель	Пассажиры метрополитена, прохожие, туристы. Жители микрорайона, пенсионеры, нижние доходные группы населения
4	Конструктив, архитектура и отделка	Требования не предъявляются.
5	Планировочные решения	Требования не предъявляются.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требования не предъявляются.
7	Расположение	У станций метро, на рынках, на улицах и площадях, пеших туристских маршрутах. Внутри микрорайона, двора.
8	Паркинг	Требования не предъявляются.
9	Управление зданием	Требования не предъявляются.

КЛАСС 7 (БУТИК)

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Бутик.
2	Товарная специализация	Узкоспециализированные товары одной знаковой фирмы мирового класса, наивысшей ценовой ниши.
3	Основной потребитель	Элита.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Помещение небольшого объема в элитном доме, изысканная классика, натуральные материалы.
5	Планировочные решения	Требования не предъявляются.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требования не предъявляются.
7	Расположение	На улицах и в районах с элитной застройкой.
8	Паркинг	Наличие парковочных мест.
9	Управление зданием	Профессиональное управление, круглосуточная охрана, видеонаблюдение.

КРОНА
производственно-правовая фирма

КЛАСС 8

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения (отремонтированные).
2	Товарная специализация	Не определено.
3	Основной потребитель	Не определено.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Первые этажи и подвалы жилого дома. Более или менее качественный ремонт. Наличие витрин.
5	Планировочные решения	Не определено.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено.
7	Расположение	Разнообразное.
8	Паркинг	Требования не предъявляются.
9	Управление зданием	Требования не предъявляются.

КЛАСС 9

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения (без ремонта).
2	Товарная специализация	Не определено.
3	Основной потребитель	Не определено.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Первые этажи и подвалы жилого дома. Требуется реконструкция и ремонт.
5	Планировочные решения	Не определено.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено.
7	Расположение	Разнообразное.
8	Паркинг	Требования не предъявляются.
9	Управление зданием	Требования не предъявляются.

КЛАСС 10

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения Кафе Бары
2	Товарная специализация	Не определено.
3	Основной потребитель	Пассажиры метрополитена, прохожие, туристы. Жители микрорайона.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Первые этажи и подвалы жилого дома. Более или менее качественный ремонт. Наличие витрин.

КРОНА
производственно-правовая фирма

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
5	Планировочные решения	Требования не предъявляются.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требования не предъявляются.
7	Расположение	У станций метро, на рынках, на улицах и площадях, пеших туристских маршрутах. Внутри микрорайона, двора.
8	Паркинг	Требования не предъявляются.
9	Управление зданием	Требования не предъявляются.

КЛАСС 11

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Формат объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения. Рестораны
2	Товарная специализация	Не определено.
3	Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций.
4	Конструктив, архитектура и отделка	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном или нижнем этаже). Качественная реконструкция и отделка. Hi — tech. Модные стили, модные материалы.
5	Планировочные решения	Требования не предъявляются.
6	Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие некоторых дополнительных услуг и сервиса. Обменный пункт, обслуживание кредитных карт.
7	Расположение	Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов (проходимое место).
8	Паркинг	Наличие парковочных мест.
9	Управление зданием	Профессиональное управление, круглосуточная охрана, видеонаблюдение.

4.1. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ.М. КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (КАФЕ БАРЫ МАГАЗИНЫ РЕСТОРАНЫ ПЛОЩАДЬЮ 100-600 КВ.М.) ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ РАЙОНАМ

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.

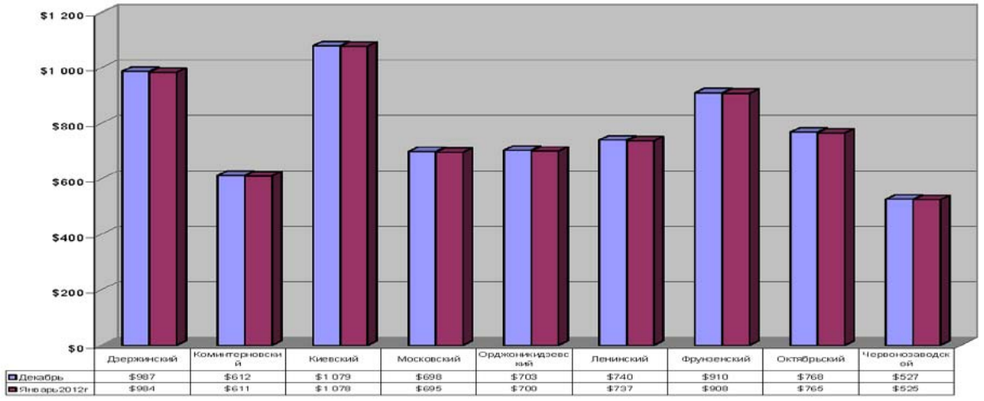
Считать (**колебания рынка**) это соотношение прошедшего месяца к текущему

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.

КРОНА
производственно-правовая фирма

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДЕКАБРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД КОЛЕБАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE FLUCTUATIONS)

Средняя стоимость кв.м. коммерческой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью 100-600 кв.м.) по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Коминтерновский	Киевский	Московский	Орджоникидзевский	Ленинский	Фрунзенский	Октябрьский	Червонозаводской
Декабрь	$987	$612	$1 079	$698	$703	$740	$910	$768	$527
Январь2012г	$984	$611	$1 078	$695	$700	$737	$908	$765	$525

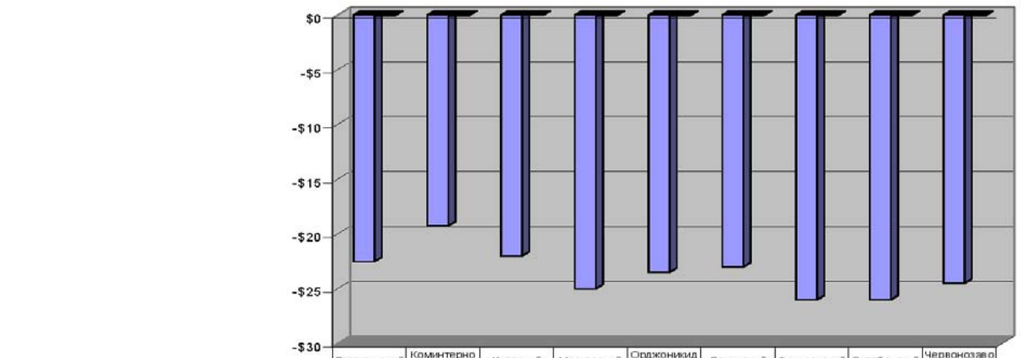
Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) — это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь) спроса. Тенденции часто являются следствием изменения демографической ситуации, экономической ситуации в стране (общий доход населения, приток капитала), в регионе (появление новых производств). Тенденции протекают медленно во времени, но в долгосрочной и среднесрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка.

Изучение тенденций — основная задача анализа рынка недвижимости.

Предложенный график отражает долгосрочные процессы (**тенденции**) на рынке предложений города Харьков. За базу сравнения взята статистика месяца прошедшего года и сравнивается со статистикой месяца текущего года.

СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЯНВАРЬ 2011 ГОД — ЯНВАРЬ 2012 ГОД. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ (REAL ESTATE TRENDS)

Соотношение стоимости кв.м. торговой недвижимости (кафе бары магазины рестораны площадью 100-600 кв.м.) по Административным районам города Харьков.



	Дзержинский	Коминтерновский	Киевский	Московский	Орджоникидзевский	Ленинский	Фрунзенский	Октябрьский	Червонозаводской
снижение стоимости в $ кв.м. январь2011г-январь2012г.	-$23	-$19	-$22	-$25	-$24	-$23	-$26	-$26	-$25
снижение стоимости в % кв.м. январь2011г-январь2012г.	-2%	-3%	-2%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-4%

Информация подготовлена комитетом АСНрУ по аналитике и статистике совместно с компанией «Олимп-Консалтинг». www.olimp.net.ua
Статистические данные о предложениях на рынке недвижимости предоставлены Объединенной Базой Данных Ассоциации Специалистов по Недвижимости Украины.
База данных «Олимп Консалтинг» http://www.base.olimp.net.ua

ИНФОРМАЦИОННО АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР КОМПАНИИ «ОЛИМП КОНСАЛТИНГ»
04071, ГОРОД КИЕВ, УЛ. ВВЕДЕНСКАЯ 7/9 ОФ. 62
www.olimp.net.ua

Объект исследования	Количество транзакций, объектов жилой недвижимости, квартир и домовладений. Вторичный рынок жилой недвижимости (социальное жилье) Вторичный рынок жилой недвижимости (эконом класс, бизнес класс, элит класс) • Однокомнатные квартиры • Двухкомнатные квартиры • Трех – четырехкомнатные квартиры и выше Дома с земельными участками Земельные участки
Информационная база исследования	Официальные данные Министерства Юстиции Украины о количестве транзакций по отчуждению жилой недвижимости. http://www.minjust.gov.ua/ В работе использовалась литература: • Стерник Г.М., Стерник С.Г. «Анализ рынка недвижимости для профессионалов». • Воронин В.А. «Методология оценки банковского залога в условиях падающего рынка» в кн. «Сборник XV Международной конференции «Новый взгляд на стоимость активов»» 29.09–02.10.2010, г. Ялта

АКТИВНОСТЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ 2000–2011гг.

1. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ

Рынок недвижимости, в отличие от фондового рынка, очень далек от совершенного по многим позициям, что и определяет особенности его исследования. Необходимо отметить, что рынок недвижимости Украины характеризуется беспрецедентной информационной закрытостью, которая и определяет отсутствие серьезной его аналитики. Мониторинг ценового листинга предложений недвижимости в лучшем случае может отражать флуктуации рынка, которые зачастую формируются его игроками. **Предметом же исследования рынка является определение тенденций его изменений в средне и долгосрочных периодах.**

Изучая почти вековую историю функционирования рынков недвижимости в развитых странах мира, можно прийти к выводу о том, что недостаточное внимание, уделяемое качеству аналитической работы, — одна из главных причин большинства крупных кризисов на рынках недвижимости.

Макроэкономическая роль рынка недвижимости является существенной для всех развитых стран. Американцы следят за индексами NASDAQ или Dow Jones. Причиной подобного внимания является высокая степень привлечения оборота недвижимости в общий рынок капитала. Именно поэтому причиной мирового кризиса оказался обвал ипотечных ценных бумаг американского фондового рынка.

При анализе рынка инвесторы выходили из фундаментального положения, сформулированного известным специалистом технического анализа рынка А. Элдером. Ценовая кривая фиксирует на себе коллективное сознание рынка и предполагает поведение игроков на рынке. Для корректного прогнозирования необходимо выбрать модель, апробированную на прошлом поведении временного ряда, и четко следовать этой модели, несмотря ни на какие, ни чем не подтвержденные прогнозы, особенно прогнозы игроков на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости как сложная система является подсистемой, элементом системы более высокого уровня-экономики региона, страны, которая в свою очередь, подвержена влиянию мировой экономики. То есть развитие рынка недвижимости, как и экономики в целом, должно носить циклический колебательный характер. Известно, что экономические циклы происходят в течение 10-15 летнего периода времени и в своем развитии проходят фазы роста и падения

Все циклические процессы на рынке недвижимости в западной литературе принято делить на колебания и тенденции (тренды).

ЦИКЛЫ, ПЕРИОДЫ, ФАЗЫ И СТАДИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

Циклы рынка недвижимости представляют собой определенное движение (подъемы и падения) рынка во времени. Циклы от начала подъема и до начала следующего подъема довольно продолжительные периоды времени, в странах с развитой рыночной экономикой — от двух или трех лет до двадцати — тридцати.

ФАЗЫ ЦИКЛА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

СПАД РЕЦЕССИЯ (RECESSION)

Во время этой фазы активность продажи недвижимости очень низкая, цены на недвижимость и арендная плата продолжают снижаться. Снижение стоимости объектов зависит от типа (классификации) недвижимости и месторасположения (ценового зонирования). Ипотечное кредитование отсутствует. Банки не готовы на падающем рынке кредитовать даже надежных заемщиков с положительной кредитной историей. Отсутствует кредитование корпоративного сектора, строительство почти не ведется.

ВОССТАНОВЛЕНИЕ (RECOVERY)

После периода спада или кризиса рынок стабилизируется, цены начинают восстанавливаться, а избыточные площади начинают поглощаться. Этот процесс продолжается, и процент незанятых площадей начинает приближаться к равновесному (нормальному) уровню, когда спрос равен предложению. Ипотечное кредитование восстанавливается. Небольшое количество банков готово кредитовать заемщиков с положительной кредитной историей,

и стабильным доходом. Восстанавливается кредитование корпоративного сектора. После периода спада или кризиса в течение нескольких лет новое строительство может вестись очень низкими темпами или не вестись вообще.

ПОДЪЕМ РОСТ (EXPANSION)

Во время фазы подъема объекты недвижимости становиться дефитцтным товаром быстро растет арендная плата вслед за новым строительством, цены продолжают повышаться. Строительная индустрия бурно растет, но процент не занятых площадей остаться на нормальном уровне или ниже. Банки соревнуются между собой, предлагая заемщику привлекательные ипотечные программы. Активно кредитуется корпоративный сектор экономики. Эта фаза может длиться в течение нескольких месяцев и лет, в зависимости от тенденций в экономики страны.

ИЗБЫТОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ (OVERS SUPPLI)

В какой-то момент фаза подъема рынок начинает переполняться. Строители и кредиторы могут не чувствовать, что рынок насыщен. Они продолжают закачивать на него деньги и новые здания. Во время этой фазы темпы роста цен, а затем и сами цены начинают снижаться, активность продолжает замедляться, а процент незанятых площадей начинает расти. Так как эти изменения происходят в течении нескольких месяцев или лет, они имеют тенденцию к наращиванию темпа, и цены и активность продаж замедляются все сильнее. Новое строительство во время этой фазы продолжается, по причине, строители, девелоперы и кредиторы вовремя не реагируют на изменения, происходящие на рынке. У них уже есть в процессе реализации проекты, строительство и развитие которых нельзя остановить.

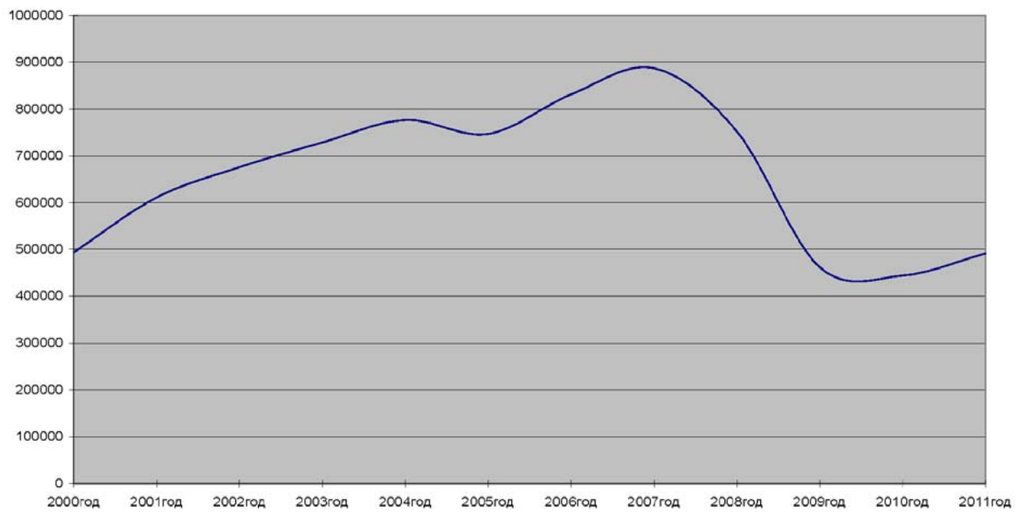
Банки соревнуются между собой, предлагая заемщику привлекательные ипотечные программы. Активно кредитуется корпоративный сектор экономики.

2. ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ТРАНЗАКЦИЙ С ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ УКРАИНЫ 2000 ГОД — 2011 ГОД

Общее количество транзакций по Украине

2000г	2001г	2002г	2003г	2004г	2005г	2006г	2007г	2008г	2009г	2010г	2011г
493848	611215	675694	728542	776409	746687	831245	886971	751578	461845	444416	491723

ГРАФИК ДЕМОНСТРИРУЕТ ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ, ПРОИСХОДЯЩИЕ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.



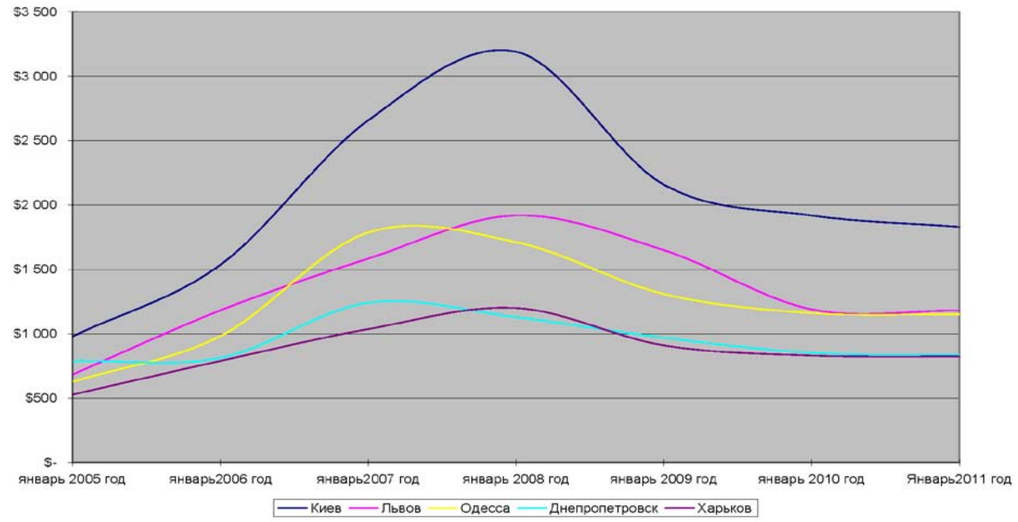
Это еще раз подтверждает теорию цикличности рынков.

По активности рынка (количество договоров отчуждения на рынке жилой недвижимости) явно наблюдается полный пройденный цикл 2000 г. –2010 г.

Пройденный цикл состоит из классических четырех фаз:

- 2000-2001 фаза восстановления рынка недвижимости.
- 2002-2006 фаза роста рынка недвижимости.
- 2007 фаза насыщения рынка недвижимости.
- 2008-2010 фаза падения рынка недвижимости.

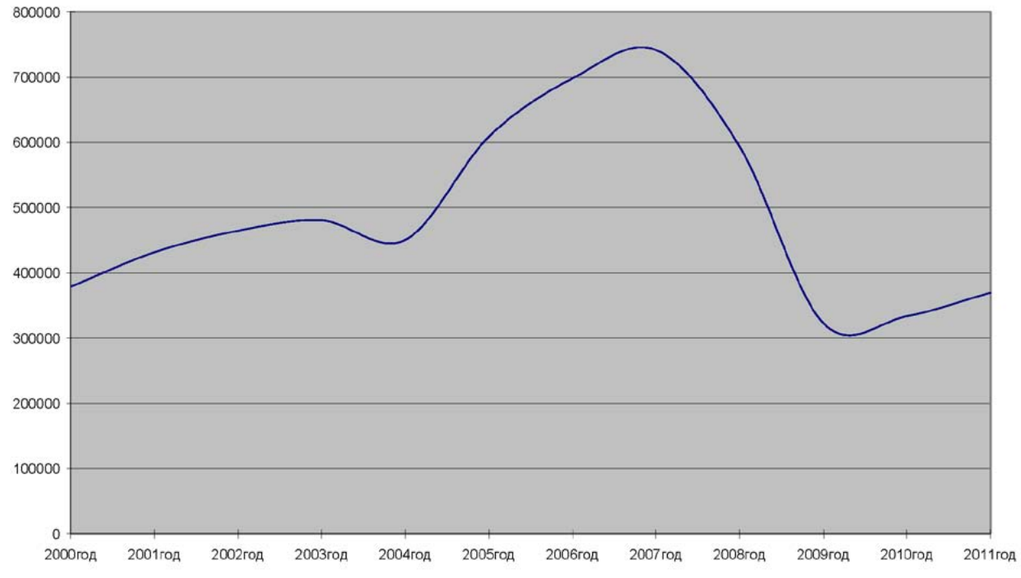
ДИНАМИКА СТОИМОСТИ КВ.М. ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ПЯТИ КРУПНЫМ ГОРОДАМ УКРАИНЫ 2005 ГОД- 2011 ГОД.



Предложенный для рассмотрения график подтверждает зависимость стоимости кв.м. от активности на рынке жилой недвижимости. Чем больше покупателей на рынке жилой недвижимости, тем выше стоимость кв.м. продаваемой недвижимости.

2.1. КОЛИЧЕСТВО ДОГОВОРОВ ОТЧУЖДЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО УКРАИНЕ 2000 ГОД — 2011 ГОД

ДОГОВОРА ОТЧУЖДЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

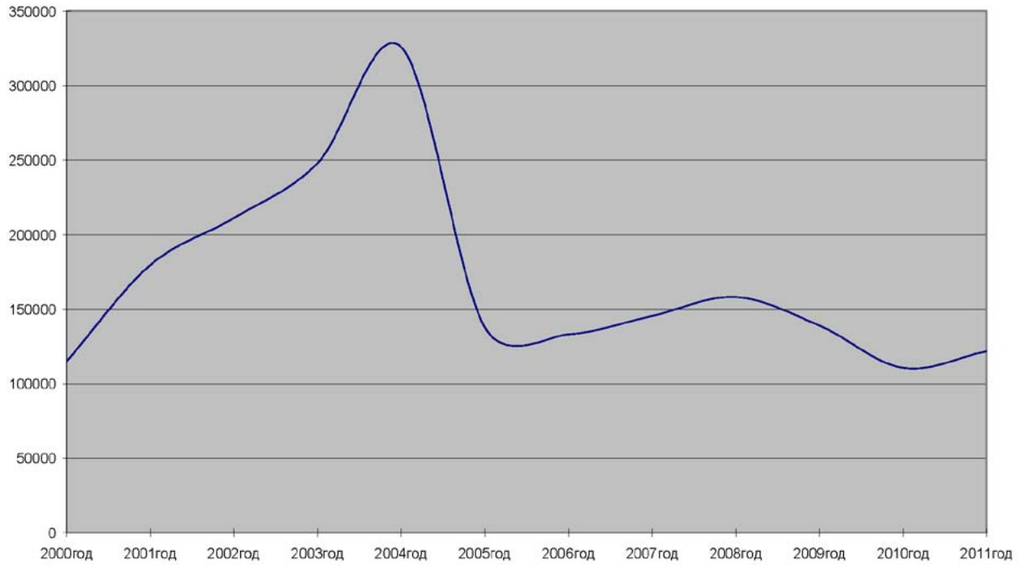


2000г	2001г	2002г	2003г	2004г	2005г	2006г	2007г	2008г	2009г	2010г	2011г
378707	431551	464507	480509	450577	608897	698135	741533	593397	322850	333819	369877

КРОНА
производственно-правовая фирма

2.2. КОЛИЧЕСТВО ДОГОВОРОВ ДАРЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО УКРАИНЕ 2000 ГОД — 2011 ГОД

ДОГОВОРА ДАРЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



2000г	2001г	2002г	2003г	2004г	2005г	2006г	2007г	2008г	2009г	2010г	2011г
115141	179664	211187	248033	325832	137790	133110	145438	158181	138995	110597	121846

2.3. СООТНОШЕНИЕ % ДОГОВОРОВ ДАРЕНИЯ К ОБЩЕМУ КОЛИЧЕС ТВУ ДОГОВОРОВ ОТЧУЖДЕНИЯ, С ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

2000г	2001г	2002г	2003г	2004г	2005г	2006г	2007г	2008г	2009г	2010г	2011г
дарение 23 %	дарение 29 %	дарение 31 %	дарение 34 %	дарение 42 %	дарение 18 %	дарение 16 %	дарение 16 %	дарение 21 %	дарение 30 %	дарение 25 %	дарение 25 %

Приведенные на графике цифры о желающих подарить свою недвижимость друг другу (совершенно безвозмездно) говорят о боязни граждан Украины, декларировать свои доходы. Это очередной раз подтверждает, что значительная часть экономики Украины находится в тени.

Совершенно очевидно, что чем тревожнее настроения в обществе, тем меньше гражданам Украины хочется платить налоги, и декларировать приобретаемую недвижимость.

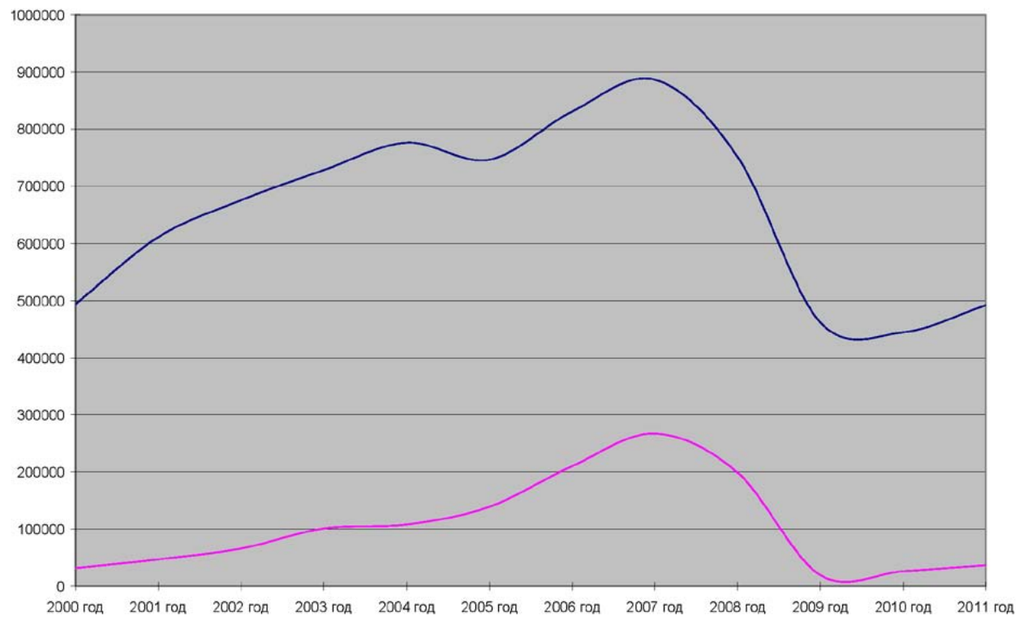
2004 год (год оранжевой революции) пик тревожных ожиданий населения и как следствие **42 %** транзакций — это договора дарения, от общего количества договоров отчуждения жилой недвижимости.

2005-2007 года благоприятные для инвестиций (в том числе и внешних) в экономику

Украины показывают, что в Украине было зафиксировано **16 %** наименьшее количество договоров дарения жилой недвижимости. Население страны не боялось декларировать доходы, соответственно готово было платить налоги.

КРОНА
производственно-правовая фирма

3. ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ТРАНЗАКЦИЙ С ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПО УКРАИНЕ И КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ БАНКОВСКИХ КРЕДИТОВ 2000 ГОД — 2011 ГОД



2000г	2001г	2002г	2003г	2004г	2005г	2006г	2007г	2008г	2009г	2010г	2011г
493848	611215	675694	728542	776409	746687	831245	886971	751578	461845	444416	491723
кредит	кредит	кредит	кредит	кредит	ипотека	ипотека	ипотека	ипотека	ипотека	ипотека	ипотека
31675	47110	66002	101113	107999	139063	210112	267098	198704	19325	26373	36641

3.1. СООТНОШЕНИЕ % КРЕДИТНЫХ СДЕЛОК К ОБЩЕМУ КОЛИЧЕСТВУ ДОГОВОРОВ ОТЧУЖДЕНИЯ, С ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

2000г	2001г	2002г	2003г	2004г	2005г	2006г	2007г	2008г	2009г	2010г	2011г
Кредит 6 %	Кредит 8 %	Кредит 10 %	Кредит 14 %	Кредит 14 %	Ипотека 19 %	Ипотека 25 %	Ипотека 30 %	Ипотека 26 %	Ипотека 4 %	Ипотека 6 %	Ипотека 7 %

Приведенные в графике цифры свидетельствуют о том, что принятие в 2005 году Закона Украины об Ипотеке дало финансовым учреждениям инструмент для более безопасной и цивилизованной работы на рынке недвижимости, что позволило банкам успешно разогреть рынок жилой недвижимости.

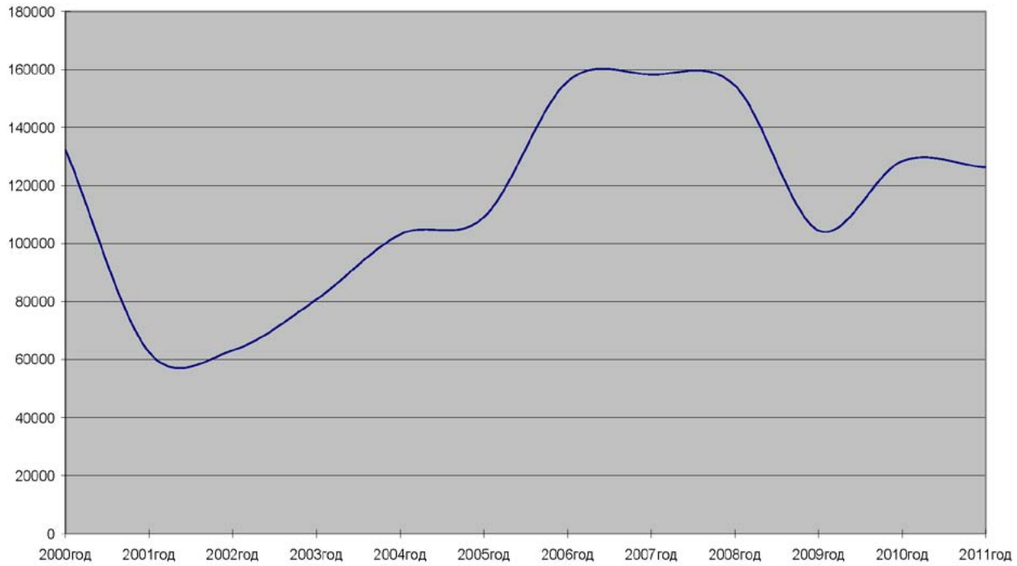
Соответственно 2006-2008 гг. был запущен механизм активного влияния ипотеки на формирование завышенной стоимости квадратного метра Украинской недвижимости.

2009-2011 кризисные года банки практически перестали кредитовать жилую недвижимость, хотя 2011 год показал незначительное увеличение ипотечных кредитов по отношению к 2010 году.

КРОНА
производственно-правовая фирма

4. ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ТРАНЗАКЦИЙ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ В УКРАИНЕ 2000 ГОД — 2011 ГОД

ДОГОВОРА ОТЧУЖДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, (ПАЕВ).



2000г	2001г	2002г	2003г	2004г	2005г	2006г	2007г	2008г	2009г	2010г	2011г
132279	62470	63199	80770	103184	109114	155860	158263	154479	104443	128399	126196

4.1. СООТНОШЕНИЕ % КОЛИЧЕСТВА ДОГОВОРОВ ОТЧУЖДЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПАЕВ

2000-2001 год	2001-2002 год	2002-2003 год	2003-2004 год	2004-2005 год	2005-2006 год	2006-2007 год	2007-2008 год	2008-2009 год	2009-2010 год	2010-2011 год
Снижение — 53 %	Рост +1 %	Рост +28 %	Рост +28 %	Рост +6 %	Рост +43 %	Рост +2 %	Снижение — 2 %	Снижение — 32 %	Рост +23 %	Снижение — 2 %

2000-2001 г. Приведенные на графиках цифры красноречиво показывают, как влияют на активность рынка земли законодательные акты. (Приказ Госкомзема Украины от 15.05.2000 г. №56) «О развитии рынка земли в Украине»

Приказом №56 граждане Украины практически лишались возможности продавать право на часть земельного участка (пай), подтвержденного сертификатом, на что рынок среагировал снижением активности **–53 %.**

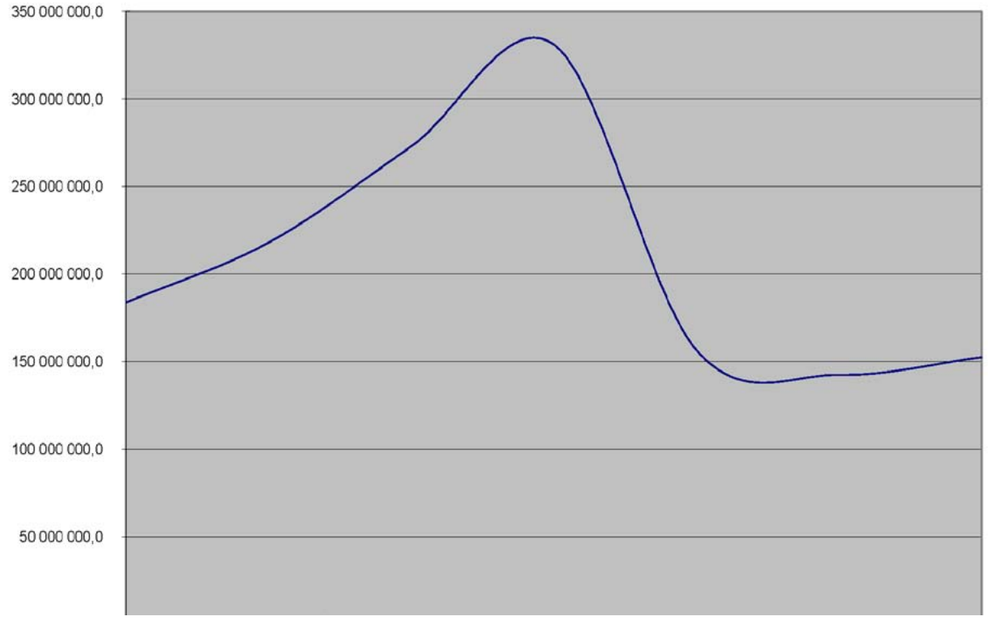
2005-2006 год пик роста активности на рынке продажи земли, связанного с ростом

экономики и ипотечным кредитованием.

2007-2011 года наблюдается устойчивое падение активности на рынке земли.

КРОНА
производственно-правовая фирма

5. ФИНАНСОВАЯ ЕМКОСТЬ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ В МЛН. ГР-Н. 2005 ГОД — 2011 ГОД



2005 год	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год
183 746 168,0	217 948 490,0	272 968 740,0	330 956 871,0	156 531 647,0	142 346 622,0	152 383 023,0

5.1. СООТНОШЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ЕМКОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ К ДОХОДНОЙ ЧАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТА УКРАИНЫ

2005 год	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год	2010 год	2011 год
183.746.168,0	217.948.490,0	272.968.740,0	330.956.871,0	156. 531.647,0	142.346.622,0	152.383.023,0
Доходная часть бюджета 2005 г.	Доходная часть бюджета 2006г	Доходная часть бюджета 2007г	Доходная часть бюджета 2008г	Доходная часть бюджета 2009г	Доходная часть бюджета 2010г	Доходная часть бюджета 2011г
106.124.985,5	127.516.631,0	147.888.145,7	215.359.392,3	238.931.337,1	267.451.994,9	303.875.487,7

Приведенные для сравнения цифры еще раз подтверждают, что с 2005-2008 гг. денежная масса, которая обращалась, только на рынке жилой недвижимости превышала доходную часть бюджета Украины почти в два раза. Это говорит о том, что колоссальные денежные средства находятся у населения. Большая часть денег хранится не в банковской системе и операции по продаже недвижимости, если это не ипотека также минуют банковскую систему. Украина имеет внутреннего инвестора с большими потенциальными возможностями финансирования экономики государства.

Только вот для любого инвестора (внутреннего или внешнего) необходимо создавать понятные и равные условия ведения бизнеса.

КРОНА
производственно-правовая фирма

ИНФОРМАЦИЯ О НАЛОГАХ

ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ СПРОЩЕНОЇ СИСТЕМИ ОПОДАТКУВАННЯ, ОБЛІКУ ТА ЗВІТНОСТІ ФІЗИЧНИМИ ОСОБАМИ — ПІДПРИЄМЦЯМИ, ЯКІ ЗДІЙСНЮЮТЬ ДІЯЛЬНІСТЬ З НАДАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА В ОРЕНДУ

ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ

НАКАЗ
ВІД 20 ЛЮТОГО 2012 РОКУ N 136

Про затвердження Узагальнюючої податкової консультації щодо застосування спрощеної системи оподаткування, обліку та звітності фізичними особами — підприємцями, які здійснюють діяльність з надання нерухомого майна в оренду

Керуючись статтею 52 Податкового кодексу України, з метою забезпечення єдиного підходу до практичного застосування норм податкового законодавства наказую:

1. Затвердити Узагальнюючу податкову консультацію щодо застосування спрощеної системи обліку та звітності фізичними особами — підприємцями, які здійснюють діяльність з надання нерухомого майна в оренду (додається).

2. Департаменту взаємодії із засобами масової інформації та громадськістю (Семченко О. В.) забезпечити оприлюднення цього наказу та розмістити на веб-сайті ДПС України та у засобах масової інформації.

3. Головам державних податкових служб в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі довести цей наказ до відома підпорядкованих державних податкових інспекцій.

4. Контроль за виконанням наказу покласти на заступника Голови Ігнатова А. П.

Голова О. В. Клименко

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ ДПС України
20.02.2012 N 136

Узагальнююча податкова консультація щодо застосування спрощеної системи оподаткування, обліку та звітності фізичними особами — підприємцями, які здійснюють діяльність з надання нерухомого майна в оренду

В Узагальнюючій податковій консультації вживаються такі скорочення:

- **Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року N 2755-VI** — Кодекс;
- Закон України від 4 листопада 2011 року N 4014-VI **«Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо спрощеної системи оподаткування обліку та звітності»** — Закон N 4014;
- **Господарський кодекс України від 16.01.2003 N 436-IV — ГКУ.**
- **Цивільний кодекс України від 16.01.2003 N 435-IV** — Цивільний кодекс.
- **Закон України від 01.07.2004 N 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»** (далі — Закон N 1952-IV).

Відповідно до пункту 1 статті 42 ГКУ підприємництво — це самостійна, ініціативна, систематична, на власний ризик господарська діяльність, що здійснюється суб'єктами господарювання (підприємцями) з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку.

Право приватної власності закріплено Конституцією України та Цивільним кодексом (статті 41 та 325), згідно з якими суб'єктами права власності є фізичні особи та юридичні особи. Фізичні та юридичні особи можуть бути власниками будь-якого майна, за винятком окремих видів майна, які відповідно до закону не можуть їм належати. Склад, кількість та вартість майна, яке може бути у власності фізичних та юридичних осіб, не є обмеженими. Законом може бути встановлено обмеження розміру земельної ділянки, яка може бути у власності фізичної та юридичної особи (стаття 325 Цивільного кодексу).

КРОНА
производственно-правовая фирма

Відповідно до пункту 1 статті 320 Цивільного кодексу власник має право використовувати своє майно для здійснення підприємницької діяльності, крім випадків, встановлених законом. Вказане положення також стосується використання майна, яка надається в оренду підприємцем на спрощеній системі оподаткування.

Основні положення, що регулюють правовідносини за договором найму (оренди), встановлені у главі 58 «Найм (оренда)» Цивільного кодексу.

Право користування — це передбачене законодавством повноваження особи одержувати матеріальні, культурні та інші блага від майна, речей відповідно до їх корисних властивостей і господарського призначення, пов'язане із правом володіння. При цьому право користування є одним із повноважень власника і здійснюється у межах, встановлених законом.

Відповідно до засад регулювання відносин найму (оренди), що визначені Цивільним кодексом, а також виходячи із положень статті 4 Закону 1952-IV, на правовідносини, що виникають з договорів найму (оренди), поширюються вимоги щодо обов'язковості державної реєстрації такого речового права як користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами.

З 1 січня 2012 року введено в дію Закон України від 4 листопада 2011 року N 4014-VI «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких інших законодавчих актів України щодо спрощеної системи оподаткування обліку та звітності», яким запроваджено нові правила та умови застосування спрощеної системи для юридичних осіб та фізичних осіб — підприємців.

Абзацом 2 пункту 291.4 статті 291 Глави 1 розділу XIV Кодексу (у редакції Закону N 4014) встановлено, що фізичні особи — підприємці — платники єдиного податку, які здійснюють господарську діяльність з надання послуг, у тому числі побутових, платникам єдиного податку та/або населенню, виробництво та/або продаж товарів, діяльність у сфері ресторанного господарства, за умови, що протягом календарного року відповідають сукупності таких критеріїв: не використовують працю найманих осіб або кількість осіб, які перебувають з ними у трудових відносинах, одночасно не перевищує 10 осіб, обсяг доходу не перевищує 1000000 гривень, мають право обрати другу групу.

При цьому, дія цього підпункту не поширюється на фізичних осіб — підприємців, які надають посередницькі послуги з купівлі, продажу, оренди та оцінювання нерухомого майна (група 70.31 КВЕД ДК 009:2005). Такі фізичні особи — підприємці належать виключно до третьої групи платників єдиного податку, якщо відповідають вимогам, встановленим для третьої групи.

Третю групу можуть обрати фізичні особи — підприємці, які протягом календарного року відповідають сукупності таких критеріїв:

не використовують працю найманих осіб або кількість осіб, які перебувають з ними у трудових відносинах, одночасно не перевищує 20 осіб, обсяг доходу не перевищує 3000000 гривень (абз. 3 п. 291.4 Кодексу).

Відповідно до КВЕД ДК 009:2005 діяльність, пов'язана із здаванням в оренду власного нерухомого майна, відноситься до групи 70.20.0.

Підпунктом 291.5.3 пункту 291.5 статті 291 Кодексу передбачено, що фізичні особи — підприємці, які надають в оренду земельні ділянки, загальна площа яких перевищує 0,2 гектара, житлові приміщення, загальна площа яких перевищує 100 квадратних метрів, нежитлові приміщення (споруди, будівлі) та/або їх частини, загальна площа яких перевищує 300 квадратних метрів, не можуть бути платниками єдиного податку.

Отже, якщо площа майна, яке належить на правах власності фізичній особі та надається в оренду (частина здається фізичною особою — підприємцем, а частина фізичною особою — не суб'єктом господарювання), перевищує норми, встановлені пп. 3 п. 291.5 ст. 291 Кодексу, то така фізична особа — підприємець, що здійснює діяльність з надання в оренду власної нерухомості, не має права перебувати на спрощеній системі оподаткування.

Зазначене не забороняє фізичній особі — підприємцю здійснювати діяльність на загальній системі оподаткування.

Запитання 1. У власності фізичної особи перебуває нерухоме майно нежитлового призначення загальною площею 400 кв. метрів. Чи може така фізична особа надавати 110 кв. м в оренду як фізична особа, а решту 290 кв. метрів, як фізична особа — підприємець на спрощеній системі оподаткування?

Відповідь: у цьому випадку фізична особа — підприємець не має права перебувати на спрощеній системі оподаткування. Така фізична особа може надавати нерухомість в оренду як фізична особа — підприємець за загальною системою оподаткування або як фізична особа — не суб'єкт господарювання.

Запитання 2. Фізична особа має у власності житлове приміщення загальною площею 150 кв. метрів. Чи має право така фізична особа надавати в оренду частину цього приміщення (кімнату) площею 30 кв. метрів як фізична особа — підприємець на спрощеній системі оподаткування?

Відповідь: Фізична особа — підприємець може перебувати на спрощеній системі оподаткування та здавати частину житлового приміщення в оренду (30 кв. метрів), за умови якщо решта житлового приміщення (120 кв. метрів) не перебуває в оренді.

Директор
Департаменту
оподаткування фізичних осіб В. В. Бусарєв

КРОНА
производственно-правовая фирма

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК СЕГОДНЯ. КВАРТИРЫ ЭКОНОМ-КЛАССА

В настоящее время застройщики предлагают жилье на любой вкус- разной площади, по разным ценам и на разных условиях. У покупателей сейчас наибольшим спросом пользуется жилье эконом-класса — это 1-2 комн. квартиры площадью 40-65 кв.м. Этаж расположения квартиры не сильно важен, первые и последние не так востребованы, но и они быстро находят своих владельцев.

Если квартира эконом.класса находится в доме, интегрированном в уже жилой микрорайон с развитой инфраструктурой, то она часто находит покупателей еще на этапе строительства здания. Наличие у здании даже небольшой придомовой территории и парковки служит приятным, но необязательным дополнением.

По стоимости- оптимальной цена на квартиру является на этапе строительства здания, минимальной на этапе закладки фундамента, но чем меньше степень готовности, тем выше риски при покупке.

Особенности ценообразования- сейчас 1кв.м квартиры в построенном доме может стоить меньше, чем 1 кв. м. в строящемся.

Это связано с тем, что в последнее время значительно выросла стоимость стройматериалов и энергоносителей, но в то же время именно сейчас строятся дома с квартирами меньшей площади- как наиболее популярные в сегменте эконом-класса, так что в целом квартира в строящемся доме обходится дешевле, чем в уже сданном. Таким образом, у покупателя есть возможность выбора наиболее приемлемого для него варианта.

Вопросы приобретения-если на каждую квартиру в доме застройщиком подготовлен полный комплект документов, то у покупателя есть возможность взять кредит. Каждый такой вариант рассматривается в индивидуальном порядке.

Продажа в рассрочку практикуется застройщиками только на этапе строительства до момента сдачи дома в эксплуатацию. Конечно, могут быть и исключения у некоторых застройщиков, например, на квартиры в сданном доме предлагается рассрочка до 1 года без процентов.

Начальник отдела ипотечного кредитования ООО ППФ «Крона»
Лобушко
Виктор Васильевич

При продаже квартир заключается прямой договор купли-продажи, если застройщик заблаговременно оформляет документы на каждую квартиру на свое имя после сдачи дома в эксплуатацию.

Иначе-ждут покупателя с деньгами и только после оплаты полной стоимости начинается процесс оформления документов.

В связи с устойчивым покупательским спросом на жилье эконом класса застройщики продолжают строительство домов с квартирами

Более подробную информацию по всем вопросам, касающимся первичного рынка, можно получить у Лобушко Виктора Васильевича по тел. 750-67-66, 717-16-15

PC SHOP GROUP
WWW.PCSHOP.UA
сеть магазинов цифровой техники

Умные подарки любимым женщинам

На носу Международный Женский День и наверняка каждый представитель сильной половины человечества накануне 8 марта ломает себе голову, что же подарить своей любимой.

Можно, конечно, не утруждать себя и обойтись дежурным «конфеты-цветы-вино», но истинный мужчина все-таки должен приложить определенные усилия, чтобы устроить настоящий праздник для своей второй половины. Вариантов подарков может быть великое множество. Мы же предлагаем вам остановить свой выбор на «умном» подарке — одном из электронных гаджетов, так любимых современными женщинами.

Итак, что же подарить женщине чтобы попасть в точку и быть оригинальным?

НОУТБУКИ

Мобильные компьютеры позволяют окунуться в электронный Мир без привязки к проводам. Любой ноутбук способен от своей аккумуляторной батареи подработать более двух часов.

Современные ноутбуки способны решать многие задачи: они позволяют путешествовать по Сети, общаться с друзьями в социальных сетях, редактировать отснятые на цифровую камеру изображения и видеоролики, создавать презентации, слушать музыку, просматривать фильмы и даже играть в современные игры.

Ну а касательно праздника 8 марта, они еще могут подарить женщине удовольствие от владения такой вещью, поскольку всегда можно найти ноутбуки с интересным дизайном и в любых цветовых решениях.

НЕТБУКИ

Не менее интересные девайсы, чем ноутбуки. Ведь они еще меньше, еще прикольнее, а некоторые из них могут поместиться даже в дамской сумочке.

Можно подарить любимой малюсенький нетбук с экраном в 10 дюймов, с великолепным дизайном и мощной начинкой.

ПЛАНШЕТЫ

Если же даме вашего сердца или любимой маме хочется подарить еще более миниатюрный электронный помощник, то это планшет. Такое устройство легко переносить в одной руке, оно может поместиться практически в любую сумочку и доступно в освоении.

А как же с него удобно на кухне читать рецепты! В продаже доступны планшеты от многих именитых производителей, с разными конфигурациями и любыми диагоналями экранов.

ЭЛЕКТРОННЫЕ КНИГИ

Если вы думали, что времена, когда книга бы самым лучшим подарком уже давным-давно прошли, то спешим обрадовать всех мужчин — это совсем не так. И речь сейчас идет не о классических в нашем понимании бумажных изданиях на сотни страниц, а об их современных наследниках — электронных книгах. Легкие и вместе с тем стильные, они способны вместить в себя более сотни самых разных литературных произведений, и наделены множеством других полезных функций (радио, аудио- и видеоплеер).

В продаже доступно большое количество моделей на любой вкус и цвет, так что ваша вторая половинка, если конечно она обожает читать, без сомнения будет в восторге от такого прекрасного подарка на 8 марта.

ЦИФРОВЫЕ ФОТОКАМЕРЫ

Современная жизнь без фотоаппарата просто немыслима. Мы живем в такое время, когда события вокруг нас летят на невероятной скорости и каждые мгновения просто невозможно оставить в нашей памяти и здесь приходят нам на помощь наши цифровые помощники.

PC SHOP GROUP
WWW.PCSHOP.UA
сеть магазинов цифровой техники

Умные подарки любимым женщинам

И как же хорошо, что мужчинам есть из чего выбрать, дабы угодить своим милым сердцу дамам. Ассортимент фотоаппаратов позволит подобрать именно то, что нужно вашей любимой, независимо от цвета, функциональности, размеров и цены.

MP3-ПЛЕЕРЫ

Если ваша любимая просто жить не может без музыки, то, несомненно, она оценит такой подарок, как портативный mp^3-плеер.

Функциональность присутствующих на рынке устройств данного класса довольно высокая, при этом доступны модели различных цветовых окрасок, с качественными дисплеями, которые позволят даже просматривать видео.

USB-ФЛЕШКИ

Неплохим вариантом для подарка на 8 марта могут стать и USB-флешки. В настоящее время на рынке присутствуют модели самой оригинальной конструкции.

Производители предлагают накопители, выполненные в виде забавных зверушек и дракончиков, драгоценных украшений и просто симпатичных брелоков. От этого разнообразия у мужчин просто разбегаются глаза, но мы уверены, что вы сможете найти то, что понравится вашей даме сердца.

ЦИФРОВЫЕ ФОТОРАМКИ

Лучшие фотографии, самые интересные воспоминания и праздники — все это всегда будет на виду, если подарить девушке цифровую фоторамку.

Эти небольшие и стильные устройства позволяют воспроизводить на экране не только фотографии, но и создавать музыкальное сопровождение, а некоторые модели способны проигрывать даже видео. Кроме того, рамки можно использовать еще и как часы или календарь.

ВНЕШНИЕ НАКОПИТЕЛИ

И даже эти устройства могут стать весьма приятным подарком. Ведь портативные накопители миниатюрны, они поместятся не только в сумочку, а еще и в карман.

Большой объем памяти позволит хранить «тонны» информации, скоростной интерфейс USB 3.0 значительно уменьшит время записи больших файлов, защищенный корпус позволит внешнему винчестеру уютно чувствовать себя в женской сумочке. А выбрать цветовое оформление внешнего накопителя проще простого: все цвета радуги в вашем распоряжении.

КЛАВИАТУРЫ И МЫШКИ

А как же без них? Ведь даже к ноутбуку принято дарить небольшую, стильную и беспроводную мышку, поскольку управлять курсором с тачпада не всегда удобно и продуктивно. Но а компьютер без клавиатуры вообще не мыслим. Огромный выбор мышек позволит подобрать именно ту, что будет лучше всего подходить к образу вашей любимой. Масса цветовых решений, проводных и беспроводных манипуляторов, оптических и лазерных сенсоров.

Среди клавиатур можно найти даже такие, которые будут сворачиваться в трубочку для удобной переноски в сумочке. Такие, которые будут иметь подсветку клавиш. Такие, которое позволят управлять всеми мультимедийными приложениями посредством горячих клавиш. Ну, и разумеется масса цветовых решений.

Эти и другие замечательные подарки для своей любимой вы найдете в интернет-магазине www.pcshop.ua или в сети магазинов компании PCshop Group.
И конечно не забудьте подарить своей любимой большой букет весенних цветов!

Наши контакты:

PCshop Group на Ленина
г. Харьков, станция метро Ботанический сад, пр. Ленина 46.
+38 (057) 773-03-16

PCshop Group на Гагарина
г. Харьков, станция метро «Проспект Гагарина», пр. Гагарина 20а.
+38 (057) 716-85-88

PCshop Group на Петровского
г. Харьков, метро Пушкинская, ул. Петровского 30 /32, ТРЦ PC PLAZA.
+38 (057) 714-36-47

PCshop Group на Пушкинской
г. Харьков, метро Архитектора Бекетова, ул. Пушкинская 32, корпус 3.
+38 (057) 706-44-48, 706-44-58, 706-44-60

PCshop Group на Руднева
г. Харьков, метро Пр. Гагарина, пл. Руднева, 14 /1.
+38 (057) 771-47-11, 771-47-44

КРОНА
производственно-правовая фирма

КОРПОРАТИВНЫЕ НОВОСТИ

27-29 января 2012 г. в городе Мукачево Закарпатской обл. прошел открытый Совет АСНУ.

В рамках мероприятия состоялось заседание Совета Ассоциации, Круглый стол, заседание сертификационной комиссии и собрание членов Закарпатского отделения АСНУ, а также неформальные мероприятия.

27 января на Совете АСНУ обсуждались направления развития Ассоциации на 2012 год, задачи, которые стоят перед АСНУ в этом году. Одним из ключевых вопросов, рассматриваемых на заседании Совета, было законодательное регулирование рынка недвижимости — тема, которая на сегодняшний день волнует всех, кто работает на этом рынке. Была создана рабочая группа по доработке предложений к законопроекту о риэлторской деятельности во главе с Президентом АСНУ Злыднем С. А.. В состав рабочей группы вошли представители Ассоциации из разных регионов Украины.

Также на заседании Совета был представлен новый формат 16 Международной ялтинской конференции, которая в этом году будет проходить при поддержке Конфедерации строителей Украины. В этом году в рамках Конференции, в первый день, тема которого обозначена: «Учись, играя!», традиционно пройдет брейн-ринг. Во второй день конференции, тема которого обозначена: «Рынок недвижимости — философия совместного развития», состоится пленарное заседание и ток-шоу, на котором строители и риэлторы определят пути решения проблем, существующих на рынке недвижимости, и выработают пути взаимодействия для обоюдовыгодного сотрудничества. Кроме этого, в рамках второго и третьего дней Конференции состоятся секции по наиболее актуальным на сегодняшний день вопросам рынка. Также Совет поддержал предложение провести в дни Конференции сертификационные курсы АСНУ.

На Круглом столе, в котором принял участие заместитель мера Мукачево — управляющий делами горисполкома Александр Галай, помимо общих вопросов, волнующих риэлторов, обсуждались пути развития рынка недвижимости Закарпатья.

Трехдневная программа выездного Совета, была наполнена не только рабочими мероприятиями, но и включала в себя интереснейшие и познавательные экскурсии. Экскурсанты ознакомились с центральной частью Мукачево, его историей и нынешним днем, посетили древний замок «Паланок» и монастырь XIII века.

В рамках культурной программы состоялся официальный прием, организованный Закарпатским отделением АСНУ, на котором риэлторы со всех регионов Украины, и в частности директор ООО «ППФ» Крона» Балака Игорь, обменялись опытом построения цивилизованного рынка недвижимости в стране, продегустировали национальные блюда Закарпатья и лучшие сорта вин, представленные накануне на международном фестивале вина в Мукачево, насладились неповторимым местным колоритом.

08.02.2012 Комітет ЄБА з нерухомості, інвестицій та стратегічного розвитку відбувся у конференц-залі компанії «SigmaBleyzer».

На початку засідання новообраний Голова Правління ХФ ЄБА Сбітнєв Ігор привітав усіх присутніх і побажав успішної роботи та наснаги.

Керівник Харківського регіонального центру інвестицій та розвитку Моченков Андрій розповів про основні напрямки діяльності центру; проблеми, з якими зустрічаються інвестори, що ведуть діяльність у регіоні; та способи сприяння їх вирішенню. За його словами, для підтримки інвестиційної діяльності у харківському регіоні за ініціативи керівництва області було створено Раду вітчизняних та іноземних інвесторів. Завданням цього органу є налагодження успішного діалогу між інвесторами та службовцями, які приймають остаточні рішення щодо запропонованих проектів, а також запевнення інвесторів у тому, що держава готова взяти на себе ризики, пов'язані із входженням інвестора у регіон.

Дудка Олександр, директор регіонального агентства економічного розвитку Харківської області, радник віце-губернатора Харківської області, детально описав способи участі компанії чи підприємства у проектах, що проводяться під патронатом голови Харківської облдержадміністрації, голови обласної ради та міського голови, а також навів перелік таких проектів. Доповідач додав, що на сьогоднішній день ведеться активна робота над створенням Міжнародного центру з обміну технологіями «INTEGRO». Його головною метою буде підтримка найбільш необхідних та доцільних для розвитку регіону проектів та ініціатив.

Наприкінці засідання голова Комітету Балака Ігор окреслив перспективи роботи Комітету у нинішньому році. Після цього члени Асоціації мали можливість обговорили конкретні питання, що турбують учасників інвестиційної діяльності в регіоні, із доповідачами та присутніми експертами.

КРОНА
производственно-правовая фирма

29.02.2012 Засідання Правління філії ЄБА відбулось у ресторані «Пасіфік Спун» нового п'ятизіркового готелю «Харків Палас».

На засіданні були присутні члени Правління та керівники провідних харківських компаній-членів ЄБА, зокрема голова комітету з нерухомості, інвестицій та стратегічного розвитку Балака Ігор. Запрошені мали нагоду зустрітися із регіональним директором по Східній Україні авіакомпанії «Аеросвіт» Андрієм Мудрієвським, а також його партнером — керівником Універсального міжнародного агентства. До питань, що обговорювались, увійшли нові та перспективні рейси «Аеросвіту», прямі рейси з Харкова до інших міст України та світу, можливі системи знижок та розширений спектр послуг для постійних клієнтів, а також прийом іноземних гостей на фінальну частину Євро-2012, яка буде відбуватися у Харкові.

Наприкінці зустрічі учасники засідання Правління мали нагоду здійснити оглядовий тур новим п'ятизірковим готелем «Харків Палас».

Мы рады сообщить Вам, что в январе-феврале 2012 года прошла очередня переаттестация сотрудников ООО «Производственно-правовая фирма» Крона».

Сотрудники нашей организации показали себя на этом нелёгком мероприятии настоящими профессионалами, достойными представлять интересы наших клиентов на высоком уровне. Также в это время завершился курс обучения, проводимого учебным центром ООО «ППФ» Крона». Основной упор был сделан на СПИН-продажи (крупные продажи, которые максимально выявляют потребности наших клиентов, и позволяю их удовлетворять наилучшим образом). Далее наших сотрудников ждут семинарские занятия по этой тематике. ООО «ППФ» Крона» выражает надежду в том, что наша компания и впредь будет представлять достойно интересы наших клиенов и предоставлять им качественные услуги на рынке недвижимости г. Харькова.

Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Балака Игорь Николаевич выступил экспертом ряда газетных публикаций в газете «Комсомольская правда в Украине»:

- В 2011-м хитом продаж стали 1-комнатные квартиры и гостинки журналистки Юлии ЗИНЧЕНКО от 24.01.2012. Всю статью Вы можете прочесть, пройдя по ссылке: http://kharkov.kp.ua/daily/240112 /321396 /print/

- Иностранцам слово «Харьков» ни о чем не говорит журналистки Надежды ШОСТАК. от 10.02.2012. Всю статью Вы можете прочесть, пройдя по ссылке: http://kharkov.kp.ua/daily/100212 /324201 /print/

- В Харькове не хватает скульптур и слишком много гранита журналиста Юрия ЗИНЕНКО от 17.02.2012. Всю статью Вы можете прочесть, пройдя по ссылке: http://kharkov.kp.ua/daily/170212 /325347 /print/