КРОНА

производственно-правовая фирма

№№1-2 (22-23)
от 01.02-01.03. 2011

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

харьковского рынка недвижимости

Подводим итоги 2010 года

ОБЗОР ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА Г.ХАРЬКОВА

ОБЗОР ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г.ХАРЬКОВА

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции . . . 3
Ситуация на рынке . . . 3
Анализ предложения . . . 3
Анализ спроса . . . 4
Анализ ценовых показателей . . . 4
Прогноз . . . 5
Тенденции . . . 6
Ключевые события . . . 6
Ситуация на рынке . . . 6
Анализ предложения . . . 6

ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА ИТОГИ 2010 ГОДА

Анализ спроса . . . 7
Анализ стоимостных показателей . . . 7
Прогноз . . . 7

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. ХАРЬКОВА И БЛИЖНЕГО ПРИГОРОДА. ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции . . . 8
Ситуация на рынке . . . 8
Анализ предложения . . . 8
Анализ спроса . . . 8
Анализ стоимостных показателей . . . 8
Прогноз . . . 9

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции . . . 9
Ситуация на рынке . . . 9
Анализ предложения . . . 10
Анализ спроса . . . 10
Анализ стоимостных показателей . . . 10
Прогноз . . . 10

ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции . . . 11
Ситуация на рынке . . . 11
Анализ предложения . . . 11
Анализ спроса . . . 12
Анализ стоимостных показателей . . . 12
Прогноз . . . 12

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции . . . 13
Ситуация на рынке . . . 13
Анализ предложения . . . 14
Анализ спроса . . . 14
Анализ стоимостных показателей . . . 14
Прогноз . . . 14

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции . . . 16
Ключевые события . . . 16
Ситуация на рынке . . . 16
Анализ предложения . . . 16
Анализ спроса . . . 17
Анализ стоимостных показателей . . . 17
Прогноз . . . 17
Тенденции . . . 18
Ключевые события . . . 18

ОБЗОР ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА ИТОГИ 2010 ГОДА

Анализ предложения . . . 19
Анализ спроса . . . 19
Анализ стоимостных показателей . . . 20
Прогноз . . . 20

ЛЕНТА НОВОСТЕЙ

20 серпня 2010 року вступила в дію нова редакція Закону України «Про запобігання та протидію легалізації *(відмиванню)* доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму» . . . 22

20.01.2011 р. Комітет ЄБА з нерухомості, інвестицій та стратегічного розвитку . . . 23

Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» выступил экспертом . . . 23

Засідання Ради Асоціації фахівців з нерухомості України . 23

Объединённая база инвестиционных проектов . . . 24

Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» выступил экспертом . . . 24

Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» выступил экспертом . . . 24

Майстер-клас «Соціальні і управлінські компетенції сучасного керівника» . . . 24

«Открытие «Алексеевской» изменило расклад на рынке недвижимости» . . . 24

24.02.2011 р. Загальна інформаційна зустріч ЄБА з заступником голови Харківської ОДА Сапроновим Ю.А. . . . 24

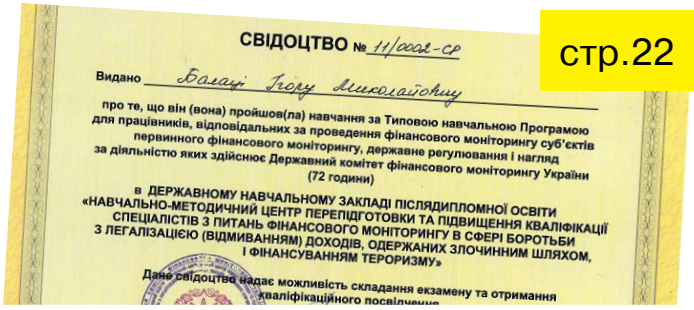
Закончена подготовка обзора рынка недвижимости Харьковской области за 2010 год . . . 24

Размещение информации на www.worldproperties.com . . 25

Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» Игорь Балака выступил экспертом по недвижимости . . . 25

Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» Игорь Балака выступил экспертом по недвижимости . . . 25

Члены АСНУ станут индивидуальными членами NAR . . . 25


СВІДОЦТВО № 11/0002-СР

Видано Балаці Ігорю Миколайовичу

про те, що він (вона) пройшов(ла) навчання за Типовою навчальною Програмою для працівників, відповідальних за проведення фінансового моніторингу суб'єктів первинного фінансового моніторингу, державне регулювання і нагляд за діяльністю яких здійснює Державний комітет фінансового моніторингу України (72 години)

в ДЕРЖАВНОМУ НАВЧАЛЬНОМУ ЗАКЛАДІ ПІСЛЯДИПЛОМНОЇ ОСВІТИ «НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНИЙ ЦЕНТР ПЕРЕПІДГОТОВКИ ТА ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ СПЕЦІАЛІСТІВ З ПИТАНЬ ФІНАНСОВОГО МОНІТОРИНГУ В СФЕРІ БОРОТЬБИ З ЛЕГАЛІЗАЦІЄЮ (ВІДМИВАННЯМ) ДОХОДІВ, ОДЕРЖАНИХ ЗЛОЧИННИМ ШЛЯХОМ, І ФІНАНСУВАННЯМ ТЕРОРИЗМУ»

Дане свідоцтво надає можливість складання екзамену та отримання кваліфікаційного посвідчення

стр.22

РЕКЛАМНЫЙ БЛОК

стр.36

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 –

Цыганкова Виктория Александровна

Контактный телефон : 8 (067) 162-97-07

КРОНА
производственно-правовая фирма

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ НАШЕГО ЖУРНАЛА!

Этими солнечными весенними днями коллектив ООО «Производственно-правовой фирмы» Крона» рад приветствовать читателей нашего электронного журнала! 2010 год для многих операторов рынка недвижимости был очень нелёгким: экономический кризис, политическая борьба, которая существенно повлияла на рынок недвижимости во время проведения как президентских, так и местных выборов, введение нового Налогового кодекса и изменение законодательства, практическое отсутствие ипотечного кредитования, и прочее, и прочее.

И всё же рынок недвижимости выстоял. Вот почему практически весь номер мы хотим посвятить обзору рынка недвижимости за 2010 год: какие события на нём происходили и дать свой прогноз, куда рынок будет двигаться в ближайшей перспективе. Этот обзор был подготовлен нашим инвестиционно-аналитическим отделом во главе с Алексеем Тверитниковым. Также мы хотим в этом номере засвидетельствовать своё уважение и представить нашего хорошего партнёра — Частное Предприятие «Rigel-RA», которое занимается поставками спецтехники, и рассказать Вам, что же происходило в нашей жизни в разделе корпоративных новостей. Этот год, по нашему мнению, будет переломным на рынке недвижимости, поэтому мы постараемся всесторонне и оперативно освещать все события, происходящие на нём.

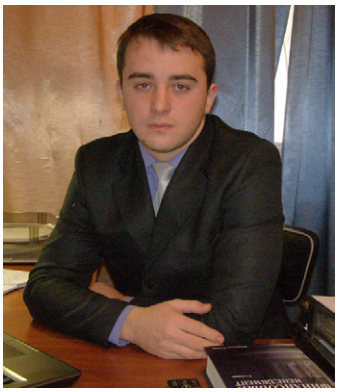
В частности, в следующих номерах, кроме аналитического обзора за первый квартал 2011 года мы предоставим анализ налогообложения в сфере недвижимости. А также опубликуем статью Генерального директора ООО «ППФ» Крона» Балаки Игоря о развитии рынка недвижимости Украины за последние двадцать лет, которая была подготовлена к Международной научно-практической конференции «Проблемы инвестиционной привлекательности украинского бизнеса. Роль и место оценочной деятельности и экономического консалтинга в современных условиях», которая состоялась в конце марта 2011 года. Но главное: мы хотим поздравить с этими весенними праздниками всех наших прелестных дам и пожелать им счастья и благополучия! С праздниками ВАС, дорогие наши женщины!!!

Коллектив ООО «Производственно-правовой фирмы» Крона»

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции

- изменение стоимостных показателей носило неоднородный характер, по итогам 2010 года средняя стоимость жилья на вторичке незначительно снизилась;
- большинство сделок совершалось с целью улучшения жилищных условий, за счет собственных накопленных денежных средств;
- увеличение требований к качеству жилья при его выборе, со стороны потенциальных покупателей;
- низкое количество сделок с первичным покупателем;



Алексей Тверитников
Аналитический отдел
ООО «ППФ «Крона»

Ситуация на рынке

Развитие рынка вторичного жилья г. Харькова в прошедшем году оставило неоднозначное впечатление. В течение всего года ежемесячно наблюдалось изменение конъюнктуры рынка, при этом нельзя было выделить определенные среднесрочные или долгосрочные тенденции его дальнейшего развития. Тем не менее в некоторые периоды из-за объективных факторов на рынке были отмечены значительные спады деловой активности: в начале года *(традиционно низкая активность для данного периода)*, в летние месяцы *(обусловленная погодными условиями — небывалой жарой)*, в октябре *(обусловленная местными выборами)*.

Так, в течение первых двух кварталов на рынке наблюдался плавный рост цен. Однако уже к концу лета цены стабилизировались. На конец года, по причине крайне низкой деловой активности, цены на вторичное жилье незначительно снизились.

В прошедшем году пик деловой активности покупателей пришелся на конец весны — начало лета 2010 г, а также на декабрь 2010 года. Такая ситуация была обусловлена нововведениями в законодательной сфере страны, а именно изменениями правил оформления сделок (Закон «О внесении изменений в Закон Украины «О предупреждении и противодействии легализации *(отмыванию)* доходов, полученных преступным путем») и введением нового Налогового кодекса.

Наибольшим спросом пользовались однокомнатные и двухкомнатные квартиры. По-прежнему неактивно, как и в 2009 году, приобретаются квартиры с большими площадями.

В стоимостном выражении наибольшее предпочтение отдавалось квартирам в следующем ценовом диапазоне: однокомнатные квартиры 22-38 тыс. у.е., двухкомнатные квартиры 30-40 тыс. у.е., трехкомнатные квартиры 35-50 тыс. у.е., «гостинки» — 10-17 тыс. у.е.

Анализ предложения

По итогам 2010 года на рынке было отмечено снижение количества выставленных на продажу квартир.

КРОНА
производственно-правовая фирма

В целом структуру предложения на вторичном рынке жилья г. Харькова выглядит следующим образом.

Наибольшую долю в общей структуре предложения составляли квартиры, расположенные в спальных районах города — 70% от общего количества квартир. 13% составляли квартиры, расположенные в приближенных к центру районах.

Рассматривая структуру предложения в зависимости от количества комнат, необходимо отметить, что наибольшую долю составляли однокомнатные квартиры — 30%, далее идут двухкомнатные квартиры — 33% и трехкомнатные квартиры — 27%. Наименьший объём составляли многокомнатные квартиры *(более 3 комнат)* — 7, а также «гостинки», «коммуналки» *(прочее)* — 3%

Анализ спроса

Особенностью вторичного рынка жилья в прошедшем году было отсутствие первичного покупателя *(т.е. на рынке практически отсутствовала покупка жилья, когда покупатель при совершении сделки использовал только накопленные финансовые средства)*. Большинство зарегистрированных сделок совершались с целью улучшения жилищных условий, т.е. средств полученных, от продажи существующего жилья и собственных накопленных денежных средств.

Необходимо отметить улучшение условий кредитования по итогам 2010 года в сравнении с 2009 г., однако, из-за низкой покупательской населения процентные ставки, предлагаемые финансовыми учреждениями, оставались достаточно высокими.

Наибольшим спросам по итогам 2010 года пользовались однокомнатные и двухкомнатные квартиры, расположенные в спальных районах.

Так, на долю квартир, расположенных в спальных районах города *(Салтовка, Сев. Салтовка, Новые дома, Алексеевка и д.р.)*, приходилось 60% сделок..

Менее активно рассматривались квартиры, расположенные в приближенных к центру районах — 18%.

Спрос на квартиры в отдаленных районах города составляет 15%. Наименьшим спросом пользовались квартиры в центре города — 8% от общего объёма спроса.

Двухкомнатные квартиры составили 33% в структуре всех сделок, на долю 1-х ком. и 3-х квартир приходится по 28% и 23% соответственно. Наименьшим спросом пользовались «гостинки», «коммуналки» и многокомнатные квартиры *(более 3 комнат)* –16% от общего объёма спроса.

Анализ ценовых показателей

В целом за год средняя стоимость кв. м в г. Харькове *(по предложению)* снизилась на -0,97%, и составляет 924 $/кв. м на конец декабря 2010 года.

За рассматриваемый период изменение стоимости кв. м в различных сегментах вторичного рынка жилья было неоднородно: рост цен был отмечен на трехкомнатные квартиры *(+2,55%)* и на квартиры расположенные в спальных районах города *(+0,21%)*, тогда как стоимость однокомнатных и двухкомнатных квартир снизилась *(-4,83% и -1,27% соответственно)*. Также снизились цены на квартиры в центральных *(-0,07%)*, приближенных к центру *(-0,99%)* и отдаленных районах *(-5,45%)*.

В целом же на рынке наблюдалась стабильность цен и ежемесячные незначительные колебания были обусловлены изменениями объёма предложения и количеством желающих купить квартиру.

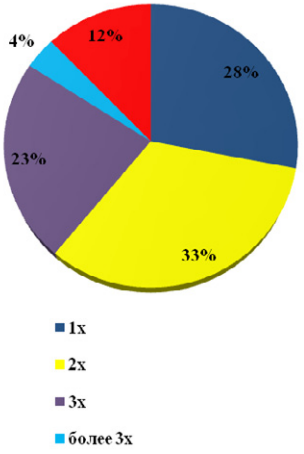
Структура предложения на вторичном рынке жилья г. Харькова, % от общего количества квартир

в зависимости от количества комнат

в зависимости от месторасположения

Структура спроса на вторичном рынке жилья г. Харькова, % от общего количества сделок

в зависимости от количества комнат



в зависимости от месторасположения

КРОНА
производственно-правовая фирма

Стоимостные показатели на вторичном рынке жилья г. Харькова в зависимости от бытового района				
Район города	Индекс стоимости жилья, $/1м2			Средняя стоимость, $/м2
	1 к.кв.	2 к.кв.	3 к.кв.	
Госпром, Научная	1240	1182	1269	1230
Центр, Нагорный район	1197	1247	1313	1252
Павлово Поле	1059	1079	991	1043
ЮЖД, Центральный рынок	857	828	803	830
м. Гагарина, м. Спортивная, м. Площадь Восстания	1065	1057	1000	1041
Холодная Гора	1036	931	934	967
Новые дома	947	901	747	865
Салтовка	972	921	783	892
Сев. Салтовка	981	954	784	906
Алексеевка	1050	934	1001	995
Одесская, Зерновая	908	864	856	876
Шишковка, п. Жуковского	891	827	850	856
ХТЗ, Восточный	854	723	763	780
Бавария, Залютино	796	779	741	772
Аэропорт, Основа	804	767	684	752
Рогань, Горизонт	747	723	704	725

Стоимостные показатели на вторичном рынке жилья г. Харькова в зависимости от месторасположения					
Районы	Индекс стоимости жилья, $/1м2			Средняя стоимость, $/м2	Изменение по отношению к декабрю 2009
	1 к.кв.	2 к.кв.	3 к.кв.		
Центральные	1219	1214	1291	1241	-0,07%
Приближенные к центру	994	988	931	971	-0,99%
Спальные	955	882	840	892	0,21%
Отдаленные	782	757	710	750	-5,45%
Средняя стоимость, $/м2	987	960	943	Средняя стоимость по районам города: 924 $/м2	
Изменение по отношению к декабрю 2009	-4,83%	-1,27%	+2,55%		
По данным ООО «ППФ «Крона»					

Прогноз

По мнению экспертов ООО «ППФ «Крона» покупатели находятся в ожидании дальнейшего снижения цен и накапливают «отложенный спрос».

В основном это обуславливается изменением системы налогообложения *(«единоналожников»)*, а также крайне низкой покупательской способностью населения. Для Харькова первое особенно актуально, ведь город является крупным торговым центром *(количество зарегистрированных ЧП в г. Харькове одно из самых больших в Украине)*.

При сохранении тенденций прошлого года, в 2011 году возможен плавный рост цен в пределах 5-7%.

В долгосрочной перспективе прогнозировать достаточно сложно, однако, развитие рынка

будет зависеть от улучшения условий ипотечного кредитования, положительных

тенденций в развитии экономики, а также роста покупательской способности населения.

КРОНА
производственно-правовая фирма

ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции

- в 2010 году на рынке наблюдались незначительные колебания стоимостных показателей, на конец года было отмечено снижение среднего значения стоимости 1 кв.м жилья на первичном рынке;
- по итогам 2010 г. отмечено значительное увеличение спроса по сравнению с 2009 г.;
- увеличение количества банковских учреждений, кредитующих первичный рынок жилья и облегчение условий кредитования населения *(снижение процентной ставки и размера первого взноса)*;
- сохранение тенденции, когда застройщики проводят различные акции с целью оживления рынка;
- уменьшение количества замороженных строек в городе;

Ключевые события

- Нововведения в законодательной сфере непосредственно влияющие на первичный рынок жилья, а именно пакет законов о доступном жилье и молодежном кредитовании;
- сдача в эксплуатацию ЖК «Дом на набережной» *(премиум класс, застройщик — Альянс Девелопмент)*;
- сдача в эксплуатацию ЖК «Карат», ЖК «Эдельвейс», 1 очередь ЖК «Green Town» *(премиум и бизнес класс соответственно, застройщик — ТММ)*;
- «Жилстрой-1» успешно ввела в эксплуатацию: ЖК по пр. Тракторостроителей, 1 секция ЖК «Молодежный», секции В, Г, Д ЖК по пр. Маршала Жукова, 4 очередь по ул. Луи Пастера, 2, 3, 4 секции в ЖК по пр. Победы;
- ЖСК «Примеровский» — начало строительство одноименного комплекса на Московском проспекте;
- ООО «Мегаинвестстрой» заложил новых два объекта — ЖК на Холодной Горе и 24-этажный дом на Салтовке.
- В конце года компания РеспектСтройИнвест приступила к строительству второго пускового комплекса ЖК «Молодежный», на Алексеевке.
- ТММ завершила крупную сделку по покупке девелоперского проекта «Ультра»;
- АО «Жилстрой-2» были согласованы два эскизных проекта жилых комплексов общей площадью около 26 тыс. м^2;
- «Жилстрой-2» сдала в эксплуатацию 3 секцию ЖК «Гвардейский» по ул. Гв. Широнинцев;
- «Констракшн Групп» сдала в эксплуатацию ЖК «Триумф» по ул. 23 Августа;
- «КДСК» сдал в эксплуатацию ЖД №7 по ул. Технологической;
- АО «КДСК» получил разрешение на строительство двух 10 этажных домов в пгт. Песочин;

Ситуация на рынке

По данным Государственного комитета статистики за 2010 год в Харьковском регионе, строительные предприятия выполнили работ на сумму порядка 3 млдр. млн. грн., что составляет 92% к объёмам строительства в январе-декабре 2009 года. В целом по Украине было отмечено уменьшение объёмов строительства за прошедший год.

По итогам 2010 года на рынке было отмечено значительное повышение деловой активности, как со стороны застройщиков, так и со стороны покупателей.

Так по данным портала «Стройобзор» уровень спроса вырос в 3 раза, а застройщиики вывели на рынок 9 объектов. Несмотря на появление позитивных тенденций в развитии рынка, на многих объёктах ещё не возобновлены строительные работы.

Анализ предложения

По итогам 2010 года в Харьковской области было введено порядка 416,2 кв.м тыс. кв. По данным аналитического отдела ООО «ППФ «Крона» непосредственно в Харькове, застройщики сдали в эксплуатацию около 189 тыс.кв.м жилья м. Всего было введено в эксплуатацию 11 объектов, среди которых: 2 — премиум класса, 3 — бизнес класса, 6 — эконом класса.

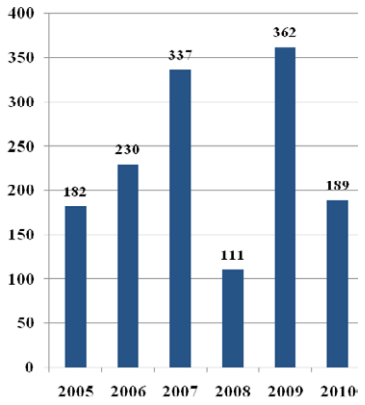
Наибольшую долю в структуре предложения на первичном рынке составляют квартиры бизнес класса — 55%, наименее представлен сегмент премиум класса — 7%. Количество квартир в сегменте жилья эконом класса составляет 38% от общего объёма предложения в новостроях с разной степенью готовности.

Существенному изменению структуры предложения на первичном рынке Харькова способствовало выведение на рынок новых объектов, а также окончание

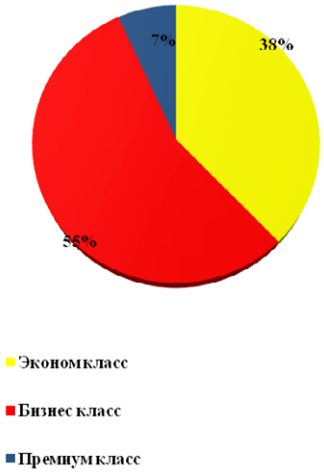
Характеристика рынка			
	Премиум класс	Бизнес класс	Эконом класс
Введено в эксплуатацию в 2010, тыс. кв. м	58330	34281	96719
Проекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2011, тыс. м2	12000	98955	56919
Стоимостные показатели, $.	800-2000	700-1300	500-900
по данным ООО «ППФ «Крона»			

КРОНА
производственно-правовая фирма

Динамика ввода жилья в г. Харькове, тыс. кв.м



Структура предложения на первичном рынке жилья по классам, %



продаж квартир в некоторых объектах. По оценкам участников рынка, объем предложенных к продаже квартир в Харькове, по состоянию на январь 2011г. составляет порядка 1.2 млн. м^2.

Среди наиболее активных участников рынка необходимо отметить АО «Жилстрой 1» *(сдавший в эксплуатацию за прошедший год 5 объектов)*, АО «КДСК», АО «Жилстрой-2» и «ТММ».

Анализ спроса

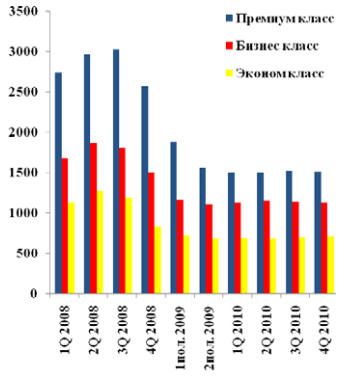
По итогам рассматриваемого периода на первичном рынке жилья Харькова было отмечено значительное оживление по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Наибольшим спросом пользовались объекты эконом-класса *(около 61% от общего объёма спроса)*, далее — бизнес-класса *(около 24%)* и наименее предпочтительными были объекты премиум-класса.

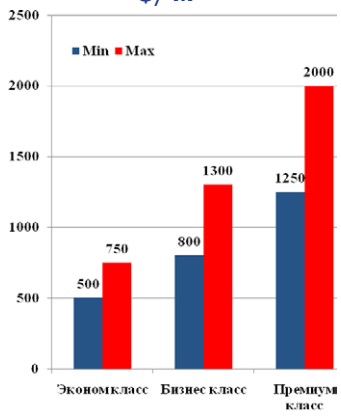
С целью оживления рынка застройщики активизировали в течение года различные акционные программы. Помимо акционных скидок при покупке жилья, застройщики разработали и активно продвигали на рынке совместные с банками программы кредитования. Так, потенциальным покупателям предлагались дифференцированные процентные ставки *(от 12% до 19%)* с индивидуальными условия кредитования для каждого из объектов.

Основными факторами для принятия решения о покупке для потенциального покупателя являлись стоимость и качество жилья, степень готовности объекта, репутация застройщика и возможность перепланировки квартиры.

Динамика изменения стоимости жилья на первичном рынке г. Харькова, $/м^2



Стоимостные показатели на первичном рынке жилья г. Харькова по итогам 2010, $/ м^2



Анализ стоимостных показателей

Цены на объекты новостроек в течение года незначительно сократились.

В течение года наблюдались незначительные колебания стоимостных показателей, отражающие изменение уровня спроса на том или ином сегменте. Так эконом-класс показал стабильный рост ввиду наличия на него стабильного спроса, а жилье премиум класс наоборот снизилось в цене.

В целом за 2010 г. стоимость жилья премиум класса уменьшилась на -3,08% *(с 1558$/кв.м в декабре 2009 г. до 1510$/кв.м на конец декабря 2010 года)*.

В сегменте жилья бизнес класса наблюдался рост стоимости составил +1,3% *(с 1112$/кв.м в декабре 2009 г. до 1127$/кв.м на конец декабря 2010 года)*.

В сегменте жилья эконом класса изменение составило +2,3%*(с 686$/кв.м в декабре 2009 г. до 705$/кв.м на конец декабря 2010 года)*.

Прогноз

По-прежнему, развитие первичного рынка жилой недвижимости зависит от темпов роста объемов ипотечного и проектного кредитования.

В г. Харькове с разной степенью готовности находится порядка 10-12 объектов, планируемых к реализации в 2011 году. При условии ввода в эксплуатацию всех заявленных проектов, в 2011 году возможно увеличение объёмов ввода жилья в эксплуатацию по отношению к 2010 году.

По мнению экспертов ООО «ППФ «Крона» дальнейшее развитие первичного рынка жилой рынок будет характеризоваться следующими тенденциями:

- Перераспределение структуры спроса в сторону «первички», по сравнению со вторичным рынком жилья;
- В краткосрочной перспективе на рынке возможно начнет проявляться дефицит наиболее востребованных квартир эконом- класса;
- До конца 2011 года в связи с невысокими темпами нового строительства и большим количеством замороженных объектов, возможен рост стоимостных показателей в пределах 5-7%.
- Сохранение высокого потенциального спроса к квартирам эконом класса и усиление интереса жилью бизнес класса;

КРОНА
производственно-правовая фирма

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. ХАРЬКОВА И БЛИЖНЕГО ПРИГОРОДА. ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции

- снижение стоимостных показателей;
- незначительная активизация рынка и повышение деловой активности, увеличение количества сделок;
- возобновление спекулятивного спроса к земельным участкам;

Ситуация на рынке

В течение всего 2010 года на рынке наблюдались сезонные колебания цен и спроса.

Начало года характеризовалось затишьем и относительной стабильностью цен. С началом весны рынок начал постепенно оживать: было отмечено увеличение количества заявок и показов, что в свою очередь вызвало незначительный рост цен. С приближением летних месяцев активность участников несколько снизилась.

По итогам летнего периода было отмечено снижение стоимостных показателей, который практически свел на нет их рост в 1 полугодии 2010 года.

В целом, вялотекущие процессы на рынке наблюдались вплоть до конца 3 квартала 2010 года. В последнем квартале был отмечен незначительный рост интереса потенциальных инвесторов к рынку земельных участков, однако на изменение цен это не повлияло.

Незначительное оживление рынка в 2010 году, было обусловлено возобновлением спекулятивного интереса. Но если в первой половине года этому способствовала относительная стабильность, как валютного рынка, так и политической сферы страны, то местные выборы осенью прошлого года негативно отразились на рынке, вследствие чего было отмечено снижение уровня деловой активности и уменьшение стоимостных показателей по отношению к 1 полугодию 2010 года.

Анализ предложения

По итогам 2010 года структура предложения на рынке земельных участков кардинальным образом не изменилась. По-прежнему, наибольшее количество земельных участков под строительство частных жилых домов *(в черте города Харькова)* сосредоточено в районах Павлово Поле, Б. Даниловка, п. Жуковского, ХТЗ, Салтовка.

Традиционно наименьший объём предложения в элитных районах, таких как Шатиловка, Сокольники.

Наибольшую долю в структуре предложения на рынке земельных участков в ближнем пригороде занимают участки, расположенные на северо-западном. северном и северо-восточном направлениях.

Анализируя рынок в целом, необходимо отметить, что основную долю выставленных на рынок участков составляют участки площадью 10-20 соток — 50%. Земельные наделы до 10 соток занимают 41% всего предложения на рынке. Наименее представлены участки площадью более 20 соток — 9%.

При этом участки до 10 соток в основном представлены в садовых товариществах, 10-20 соток — это земельные участки в местах массовой коттеджной застройки *(Поле Чудес 1 и 2, Родичи, Циркуны и д.р.)*.

Анализ спроса

По итогам рассматриваемого периода необходимо отметить увеличение деловой активности на рынке и появление спекулятивного спроса.

Также в прошедшем году произошло изменение структуры спроса *(в сравнении с 2009 годом)*. Так одна часть потенциальных покупателей просто изучали рынок *(уровень цен, структуру предложения)*, другие рассматривали вариант покупки небольшого дачного участка, но большинство потенциальных покупателей, по-прежнему, сохранило выжидательную позицию.

Однако, несмотря на эту реакцию участников рынка, в 2010 году увеличилось в несколько раз количество показов объектов и заявок на их приобретение, а также сделок по земельным участкам по сравнению 2009 годом.

С точки зрения покупателей наиболее привлекательными остаются такие районы коттеджной застройки, как Павлово Поле, Алексеевка, Б. Даниловка, п. Высокий, п. Лесное, район сан. Роща.

Основными факторами при выборе участка являются инфраструктура района застройки, наличие коммуникаций.

Наиболее интересными для покупателей в прошедшем году, как в пределах городах, так и пригорода, были земельные участки площадью 10-15 соток под строительство жилых домов. Менее активно покупатели интересовались участками 15-20 соток и более соток.

Анализ стоимостных показателей

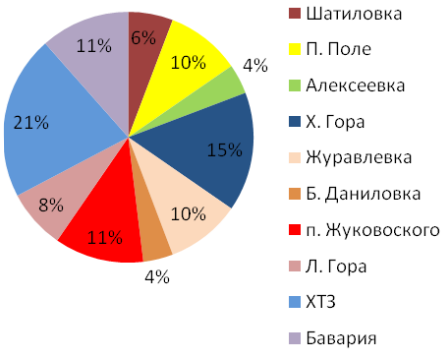
По итогам 2010 года было отмечено снижение стоимостных показателей на земельные участки, как в черте города, так и в ближнем пригороде.

Средняя стоимость 1 сотки земли в г. Харькове на конец декабрь 2010 года составляет: в Харькове 7300$, а в ближнем пригороде 1425$.

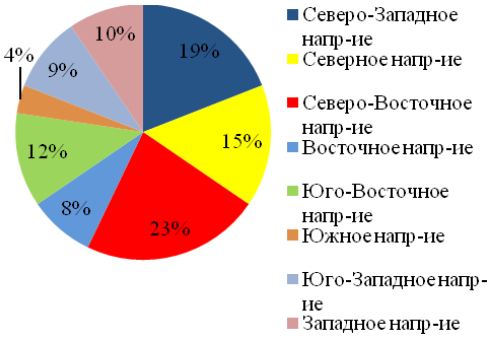
Также необходимо отметить, что в наиболее популярных районах коттеджной застройки стоимостные показатели на земельные участки могут превышать среднерыночный уровень цен в 1,5-2 раза. Примерами таких районов могут быть: М. Даниловка *(П. Чудес 1,2)*, Родичи, Флоринка, Циркуны 1,2, Кулиничи *(Поле 1,2)*, Высокий и д.р.

КРОНА
производственно-правовая фирма

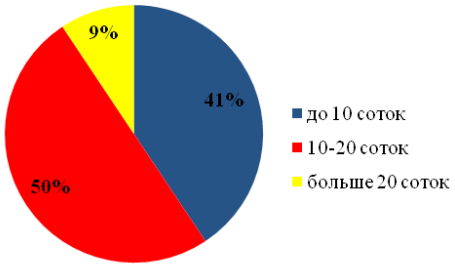
Структура предложения на рынке земельных участков г. Харькова *(в черте города)*



Структура предложения на рынке земельных участков г. Харькова *(в черте пригорода)*



Структура предложения на рынке земельных участков г. Харькова в зависимости от площади



Прогноз

По мнению экспертов ООО «ППФ «Крона» в 2011 году не стоит ожидать кардинальных изменений на рынке.

В краткосрочной перспективе на рынке возможно сезонное незначительное увеличение деловой активности.

В первом полугодие 2011 года, диапазон стоимостных показателей, скорее всего не изменится.

В долгосрочной перспективе развитие ситуации прогнозировать достаточно сложно, но начало стабильного роста стоимости земельных участков возможно не ранее середины 2012 года.

Однозначно все эксперты сходятся во мнении, что данный сегмент рынка будет последним выходить из кризиса.

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции

- относительная стабилизация стоимостных показателей на офисную недвижимость, как в сегменте аренды, так и продажи;
- низкая активность девелоперов в сегменте офисной недвижимости;
- увеличение спроса на офисные площади в сегменте аренды со стороны IT компаний, банковских и страховых структур, туристических фирм;
- уменьшение уровня вакантности в качественных бизнес центрах;
- увеличение уровня заинтересованности к офисным помещениям — до 100 кв.м;

Ситуация на рынке

Развитие рынка в 2010 году по-прежнему характеризовалось вялотекущими процессами. На протяжении прошедшего года в сегменте продажи сохранились тенденции, характерные для 2009 года:

- большинство участников рынка занимают «выжидательную позицию»;
- стоимостные показатели продолжают оставаться стабильными, ежемесячно наблюдаются незначительные колебания;

В сегменте аренды в 2010 г. было отмечено незначительное повышение деловой активности. Увеличению уровня спроса способствовали зарубежные компании *(банки, страховые и IT компании)*.

Оживление интереса со стороны арендаторов к офисным площадям незначительно снизило уровень вакантности в профессиональных бизнес центрах. Однако уровень заполняемости офисных площадей в непро-

Характеристика рынка				
	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D,E
Общий объём, тыс. кв. м	-	188,6	184,7	300
Введено в эксплуатацию в 2010, тыс. кв. м	-	8,3	-	-
Уровень вакантности, %	-	5-40%		
Стоимостные показатели, $		800-2000	600-1500	500-1500
Арендные ставки, грн./мес.	-	70-120	40-100	40-80
по данным ООО «ППФ «Крона»				

КРОНА
производственно-правовая фирма

фессиональных и нововведенных бизнес центрах остается на достаточно низком уровне.

Активность девелоперов в сегменте офисной недвижимости находится на низком уровне. Порядка 90-95% проектов бизнес-центров заморожены, в основном девелоперы реализуют проекты торгово-офисных центров и многофункциональных комплексов.

Среди заявленных проектов в данном сегменте в 2011 году планируется ввод в эксплуатацию: ТОЦ «Ave Plaza» *(UNIQA Rel Estaite)*, МФК «Ковчег» *(МКДУ)*.

Анализ предложения

По данным аналитического отдела «ППФ «Крона» в 2010 года в Харькове было введено в эксплуатацию порядка 8 тыс. кв.м качественных офисных площадей. Текущий объём офисных площадей в бизнес центрах *(B,C класса)* на декабрь 2010 составлял около 373,3 тыс. м^2.

Наибольший удельный вес в структуре предложения, по-прежнему, занимали офисные помещения D и E класса *(45%)*. Появление на рынке новых площадей в 2010 году привело к изменению структуры предложения. Так офисы класса B теперь составляли 28% от общего объема предложения, а офисы C класса — 27%.

Отсутствие новых проектов бизнес центров обуславливалось низкой активностью девелоперов в данном сегменте рынка. В основном существующие проекты были анонсированы ещё в докризисный период, их реализация была начата за счет заёмных средств, что с учетом кризисных явлений привело к увеличению периода строительства и уменьшению ставок капитализации.

Данные факторы сделали появление новых проектов нецелесообразным как с экономической точки зрения, так и с точки зрения конъюнктуры рынка.

Анализ спроса

По итогам 2010 года можно говорить об относительной активизации рынка офисной недвижимости в сегменте аренды, тогда как в сегменте продажи рынок находится в состоянии стагнации.

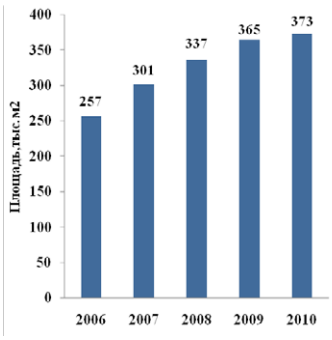
Уменьшение уровня вакантности не повлияло на рынок в целом, по-прежнему в наиболее выгодной ситуации находятся бизнес центры, сданные в эксплуатацию до кризиса.

В сегменте продажи наибольшим интересом пользовались офисные помещения с высокой инвестиционной привлекательностью.

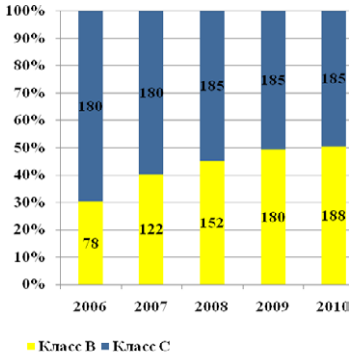
В сегменте аренды, большинство арендаторов рассматривали в основном переезд в другой офис с целью улучшения условий договоров аренды, в меньшей степени рассматривалось увеличение занимаемых офисных площадей.

По-прежнему основной спрос на рынке формировался за счет компаний нефинансового сектора: IT компании и т.д. Также в 2010 году был отмечен высокий потенциальный спрос со стороны крупных российских банков.

Общий объём офисных площадей *(класс B, C)* **в г. Харькове, тыс. м^2**



Динамика изменения структуры предложения офисных площадей *(класс B, C)*, **тыс. м^2**



С точки зрения процентного соотношения структура спроса практически не изменилась. Так, наибольшим спросом пользовался формат офисов до 100 кв.м *(53% от общего количества заявок)*. Спрос на офисные площади более 1000 кв.м составлял 11% от общего объёма спрос.

В зависимости от месторасположения в сегменте аренды уменьшился спрос на офисы, расположенные в районах с хорошей транспортной развязкой.

В сегменте продажи значительных изменений в предпочтениях потенциальных покупателей не произошло. По-прежнему востребованными являются офисы, расположенные в центре и приближенных к центру районах.

Анализ стоимостных показателей

По итогам прошедшего года стоимостные показатели на рынке офисной недвижимости были стабильны и кардинального изменения не претерпели.

В сегменте аренды в некоторых бизнес центрах было отмечено повышение арендных ставок, в основном это касается B класса. В сегменте продажи стоимостные показатели стабильны.

Такая ситуация обуславливалась относительной стабильностью в экономико-политической сфере страны.

Таким образом средняя арендная ставка в бизнес центрах на декабрь 2010 года составляла порядка 80 грн./кв.м с учетом эксплуатационных расходов.

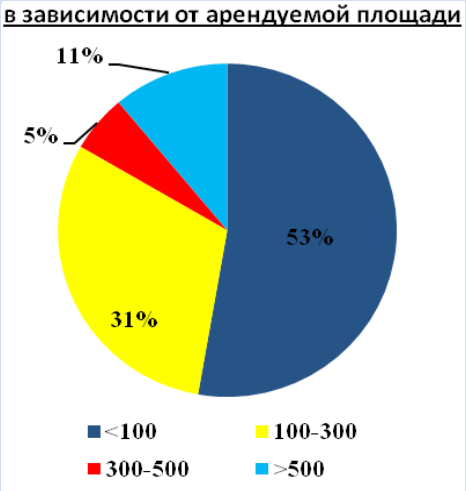
В целом стоимостные показатели на офисы D,E класса по городу оставались стабильны. За 2010 г. снижение составило 1-3% и на конец декабря средняя стоимость офисов составляла 850 $/ кв.м. Анализируя арендные ставки на офисы D,E класса, также необходимо отметить незначительное снижение на уровне 1-3% по итогам рассматриваемого периода. На конец декабря 2010 года средняя арендная ставка по городу составила 70 грн./кв.м.

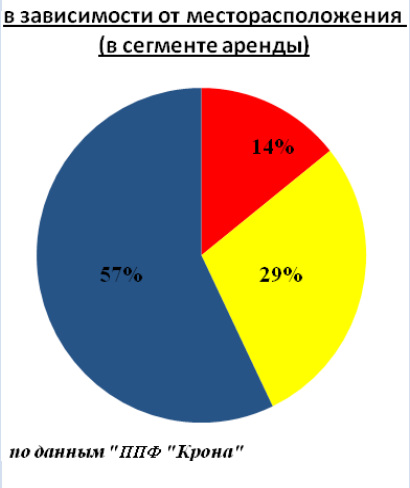
Прогноз

По мнению экспертов «ППФ «Крона» в краткосрочной перспективе на рынке офисной недвижимости сущес-

КРОНА
производственно-правовая фирма

Структура спроса на офисные площади в г. Харькове, % от общего количества заявок



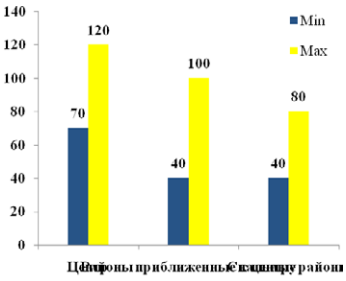


твенных изменений не произойдет.

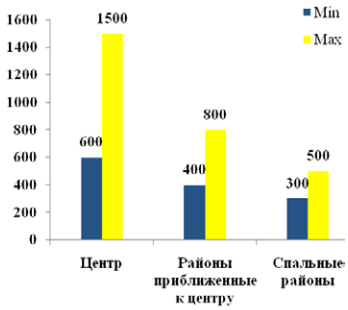
К концу года изменение стоимостных показателей будет незначительно по отношению к стоимости объектов. В сегменте аренды в 2011 году возможен рост 3-5%, а в сегменте продажи предпосылок к росту или уменьшению ценовых показателей нет. Вероятней всего, показатели стоимости офисной недвижимости кардинальным образом не изменятся.

В 2011 году ожидается появление порядка 20-25 тыс. кв.м офисных площадей. Маловероятно, что рынок сможет поглотить все площади, вследствие чего возможно увеличение среднего уровня вакантности.

Диапазон арендных ставок на офисную недвижимость *(D,E класс)* **в г. Харькове, грн./кв.м**



Диапазон стоимостных показателей на офисную недвижимость *(D,E класс)* **, $/кв.м**



ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции

- стабилизация арендных ставок на промышленную недвижимость;
- стабилизация стоимости промышленной недвижимости;
- увеличение объёма предложения;
- наибольшим спросом пользуется площади до 500 м^2;
- увеличение деловой активности;

Ситуация на рынке

В 2010 году кардинальных изменений на рынке промышленной недвижимости г. Харькова не произошло. Среди наиболее положительных событий года, необходимо отметить увеличение спроса на промышленные площади со стороны мелкого и среднего бизнеса и стабилизацию стоимостных показателей.

По-прежнему, на рынке сохранилась дифференциация предложения, когда одни собственники готовы были снижать стоимость объектов и продавать их по цене ниже рыночной, а другие не испытывая финансовых трудностей и держали цены на прежнем уровне. В сегменте продаж рынок практически находился в стагнации.

Анализ предложения

За прошедший год в Харьковском регионе не было введено в эксплуатацию крупных промышленных объектов.

Однако, по данным BAU-data, в Харьковской области был анонсирован ряд проектов, а именно:

- проект реконструкции плиточного завода в г. Харькове;
- проект строительства маслоэкстракционного завода в Харьковской обл. *(пос. Сахновщина)*;
- проект реконструкции комбикормового завода в Харьковской обл. *(г. Купянск)*.

В целом за последние 10 лет в Харьковской области

КРОНА
производственно-правовая фирма

были реализовано строительство порядка 9 крупных промышленных объектов. На разных этапах реализации *(разработка концепции, проектные работы и д.р.)* находится ещё около 10 проектов.

Рассматривая структуру предложения, необходимо отметить, что большинство промышленных объектов располагается в черте города, эти объекты составляют 85% от общего объёма предложения на рынке. 15% от всех промышленных площадей представлены в области.

Анализируя предложение с точки зрения специализации, наиболее представленными являются площади под производство без конкретной специализации — 48%. Производственно-технические базы *(ПТБ)* составляют 36% от общего объёма предложения. Наиболее дефицитными промышленными площадями являются АТП и цеха. Они представлены 13% и 3% объектов.

Анализ спроса

Наибольшим спросом по итогам 2010 года, как в сегменты аренды, так и продажи, пользовались производственные площади формата до 1000 м² — 65% от совокупного спроса. Наименее востребованным форматом является формат более 5000 м² — 4 %. Промышленные площади формата 1000-5000 м² составляют 31% от общего уровня спроса.

Анализируя спрос с точки зрения будущей специализации объектов промышленной недвижимости, необходимо отметить, что основу спроса в 2010 году составляли объекты многопрофильной специализации — 52% от

общего количества заявок. Менее востребованными являются объекты пищевой и легкой промышленности, что составляет 32% от общего спроса. Объекты тяжелой промышленности наименее востребованы и составляют около 16% от общего объёма спроса.

Анализ стоимостных показателей

Средняя стоимость объектов на рынке промышленной недвижимости к декабрю 2010 года с начала кризиса снизилась на 50-55%. Наибольшее снижение было отмечено в 2009 году, в то время как в 2010 году изменение стоимостных показателей было незначительным и составило 1-3%.

Так, на конец декабря 2010 года стоимость объектов промышленной недвижимости находится в диапазоне 100-250 $/м². в зависимости от месторасположения и технических характеристик, а арендные ставки зафиксированы на уровне 10-20 грн./м².

Прогноз

Развитие рынка промышленной недвижимости сохраняет тенденции развития рынка недвижимости в целом. Улучшение ситуации возможно только при благоприятных прогнозах развития экономического сектора страны, увеличения деловой активности во внешнеэкономической деятельности и покупательской способности населения.

В краткосрочной перспективе *(до конца 2011 г.)* стабильный рост цен в данном сегменте рынка недвижимости маловероятен. Мы можем с большой вероятностью предположить, что диапазон стоимостных показателей сохранится на прежнем уровне.

В средне- и долгосрочной перспективе положительно на развитие рынка могут повлиять следующие факторы:

- решение проблемы о возврате НДС экспортёрам;
- принятие Верховной радой Украины закона «Об индустриальных парках»;
- принятие областной администрацией программы по повышению инвестиционной привлекательности г. Харькова.

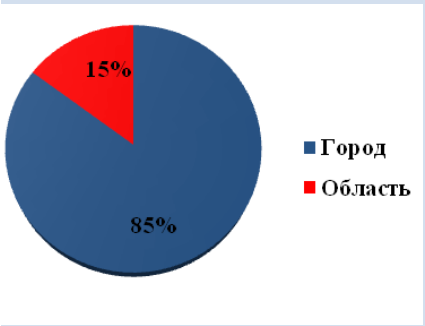
По мнению экспертов «ППФ «Крона» данный сегмент одним из первых отреагирует на улучшение в общей экономико-политической ситуации в стране.

Реализованные проекты в Харьковском регионе

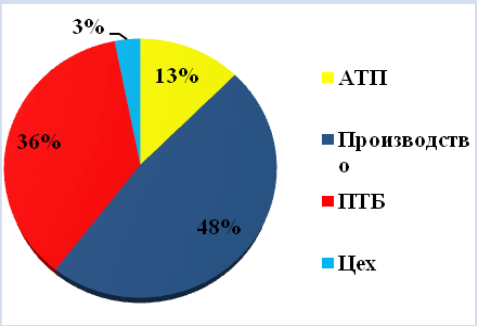
Название	Компания	Расположение
Чайная фабрика	«Ahmad Tea»	Харьковский район
Завод «Харьковбетон-С»	«Монолит»	Харьковский район
Фабрика по производству упаковок сигарет	«Амкор Ренч»	Дергачевский район
Завод по производству алюминия RGS & C	«Евроглас»	Чугуевский район
Ликероводочное предприятие Prime	«Олимп»	Чугуевский район
Завод по производству пластиковых труб «Спирорпласт»	-	Харьковский район
Элеватор	«Власовский Мирошник»	Нововодолажский район Харьк-ой обл.
Завод по производству изделий из минеральной ваты	ЗАО «Термолайф»	
Завод по производству энергетического оборудования	«ТММ-Энергомаш»	Чугуевский район

КРОНА
производственно-правовая фирма

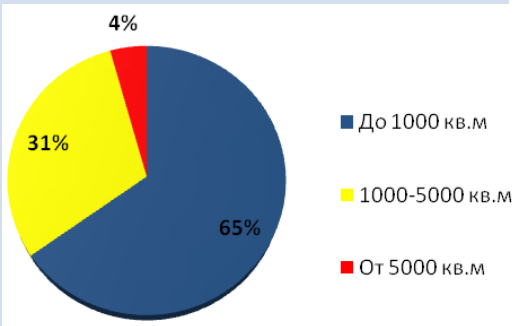
Структура предложения промышленных площадей в Харьковском регионе, %



Структура предложения промышленных площадей в Харьковском регионе, %



Структура спроса на промышленные площади в Харьковском регионе, %



Диапазон стоимостных показателей на промышленную недвижимость		
Формат	Арендная ставка, грн./м2	Стоимость, $/м2
До 500 кв.м	10-20	200-250
500-1000 кв.м	10-20	150-250
1000-5000 кв.м	10-20	100-250
От 5000 кв.м	10-20	100-250
по данным ООО «ППФ «Крона»		

Заявленные проекты в Харьковском регионе		
Название	Компания	Расположение
Маслоперерабатывающий завод	ООО «Наша Олия»	Сахновщанский район
Нефтеперерабатывающий завод	-	Двуречанский район
Стекольный завод	«Евроглас»	
Завод по производству биокормов	«Бикорм»	Чугуевский район
Завод по производству искусственного меха	-	Чугуевский район
Реконструкция плиточного завода	-	Харьков
Строительство маслоэкстракционного завода	-	Харьковская обл.
Реконструкция комбикормового завода	-	Харьковская обл.
по данным ООО «ППФ «Крона»		

ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции

- стабилизация арендных ставок на складские площади;
- стабилизация стоимостных показателей в сегменте продажи;
- уменьшение средней арендуемой площади;
- сохранение высокого объёма предложения в некачественных складских комплексах;
- низкие темпы развития данного сегмента рынка;

Ситуация на рынке

В 2010 году на рынке складской недвижимости не произошло кардинальных изменений.

Большинство участников рынка, как в сегменте аренды, так и продажи, занимали «выжидательную позицию». И если в сегменте аренды в течение года наблюдался невысокий уровень спроса на качественные складские площади, то рынок продажи пребывал в стагнации. Такая ситуация была обусловлена тем, что потенциальные инвесторы изучали конъюнктуру рынка и ожидали дальнейшего снижения цен.

Строительные работы по реализации практически всех проектов в данном сегменте рынка заморожены.

Единственным проектом, анонсированным в прошедшем году, стал проект логистического комплекса в

КРОНА
производственно-правовая фирма

Наиболее крупные действующие складские комплексы в Харьковском регионе				
№	Название	Класс	Месторасположение	Общая площадь, кв.м
1	Логистический центр («Бисквит Шоколад»)	A	Харьковский регион,	13500
2	Логистический центр («Клуб семейного отдыха»)	A	Харьковский регион,	12800
3	Складской комплекс «Харьковэлектро»	B	Харьковская регион, пгт. Васищево	41000
4	Складской комплекс «Гонг»	B	г. Харьков, ул. Калинина	11000
5	Складской комплекс «Пирамида»	B	г. Харьков, ул. Архитекторов	24000
6	Складской комплекс «Спортек»	B	г. Харьков, пр. Гагарина	10000
7	Складской комплекс	B	Харьковская регион, п. М. Даниловка	40000
8	Складской комплекс	C	г. Харьков, ул. Одесская	10000
9	Складской комплекс	C	г. Харьков, р-н Алексеевки	10000
по данным «ППФ «Крона»				

районе Международного аэропорта «Харьков, представленный группой компаний DCH. Объём инвестиций в данный проект оценивается на уровне 300 млн. долл.

Анализ предложения

В 2010 году на рынок складской недвижимости Харькова не было выведено новых складских площадей. По-прежнему, основную массу представленных на рынке складов, составляют перепрофилированные площади заводов и производственных баз. Таким образом, совокупный объём складских площадей не изменился и оценивается на уровне 550 тыс. м^2.

В структуре предложения, сегмент профессиональных логистических комплексов класса А является наименее представленным в Харьковском регионе и составляет 7% от общего объёма предложения. Наибольший удельный вес в структуре предложения складских площадей занимают склады класса С — 46%. Менее представлены склады В класса — 18%. Склады D класса и открытые площадки составляют 29%.

Анализируя структуру предложения складских площадей в зависимости от месторасположения, наибольшее количество складов сосредоточено в черте города — 85%, а в области — 15%.

Анализ спроса

Рассматривая сегмент аренды, необходимо отметить, что несмотря на существенное падение спроса и объёмы розничного и оптового товарооборотов в 2009 году, в 2010 году в данном сегменте наблюдался невысокий потенциальный спрос на качественные складские помещения. Однако по сравнению с докризисными временами существенно уменьшилась средняя арендуемая площадь.

Так в сегменте аренды наибольшее предпочтение арендаторы отдавали складским площадям до 500 м^2. в складских комплексах В класса. Заполняемость в таких комплексах составляет 90-95%, тогда как в С классе этот показатель находится на уровне 85-90%.

С учетом дефицита профессиональных складских комплексов для многих арендаторов основным критерием выбора становится класс *(чем выше класс склада, тем качественнее складские площади)*.

В сегменте продажи уровень спроса крайне низок. Потенциальные инвесторы накапливали «отложенный спрос», и были готовы приобретать объекты в том случае, когда их стоимость была гораздо ниже рыночной.

Анализ стоимостных показателей

Стоимостные показатели, как в сегменте аренды, так и продажи в течение всего 2010 года оставались стабильны.

Снижение средней стоимости объектов на рынке промышленной недвижимости на декабрь 2010 года по отношению к началу 2009 года составило 50-55%.

Ценовые показатели зафиксированы на уровне — 100-400 $/ м^2 в зависимости от месторасположения и технических характеристик.

Уровень арендных ставок остался неизменным и составляет 10-30 грн./ м^2.

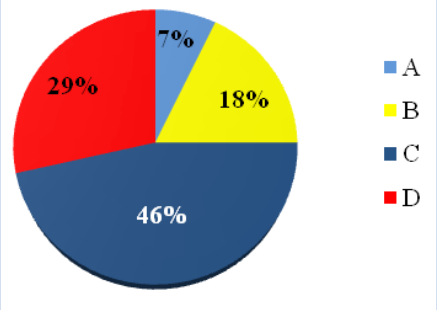
Прогноз

По мнению экспертов «ППФ «Кроны» данный сегмент рынка недвижимости стабилен и кардинальных изменений в 2011 году на нём не произойдет.

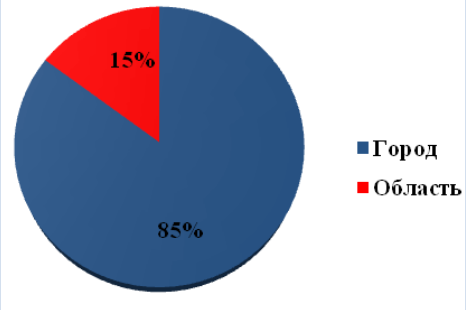
Крайне низкий уровень доходности и высокие сроки окупаемости проектов логистических комплексов делают рынок складской недвижимости малопривлекательным для инвестирования.

КРОНА
производственно-правовая фирма

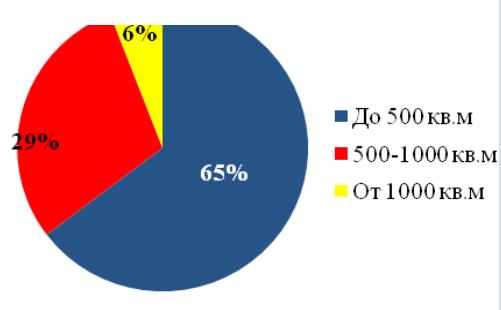
Структура предложения на рынке складской недвижимости по классам, %



Структура предложения на рынке складской недвижимости в зависимости от месторасположения, %



Структура спроса на рынке складской недвижимости *(в сегменте аренды)*, **%**



Диапазон стоимостных показателей на складскую недвижимость

Формат	Арендная ставка, грн./м2	Стоимость, $/м2
До 500 кв.м	10-30	250-400
500-1000 кв.м	10-30	150-400
1000-5000 кв.м	10-25	125-350
От 5000 кв.м	10-20	100-350
по данным ООО «ППФ «Крона»		

Перпективные проекты в Харьковском регионе

№	Название	Класс	Месторасположение	Общая площадь, кв.м
1	Логистический центр «Восточный терминал	A	Харьковская регион, п. Коротич	315000
2	Логистический центр	B	Харьковская регион, п. Песочин	115000
3	Логистический центр	B	Харьков	9200
4	Логистический центр	B	Харьковская регион, п. Песочин	12000
5	Логистический хаб на территории промышленного парка «Рогань»	B	Харьковская регион, п. Рогань	150000
6	Складской комплекс	A	Харьковский регион	60000
7	Логистический парк «Кадуцей»	A	Харьковская регион, п. Песочин	250000
по данным «ППФ «Крона»				

На сегодняшний день в Харьковском регионе существует порядка 8 проектов логистических комплексов. Отсутствие реального банковского кредитования этого сегмента рынка недвижимости делает маловероятным реализация заявленных проектов.

В среднесрочной перспективе на рынке сохранятся следующие тенденции:

- медленные темпы развития этого сегмента;
- стабильность стоимостных показателей;
- девелопмент проектов в данном сегменте по схеме «built to suit», т.е. «строить для своих нужд»;
- увеличение спроса на складские площади со стороны торговых операторов
- Сохранение низкой рентабельности данного вида бизнеса;

КРОНА
производственно-правовая фирма

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции

- стабилизация стоимостных показателей в сегменте аренды и снижение в сегменте продажи;
- увеличение уровня деловой активности;
- увеличение спроса к торговым площадям со стороны сетевых ритейлеров;
- перераспределение структуры спроса в сторону площадей в качественных торговых центрах;

Ключевые события

- открытие 10-го и 11-ого магазина ProStor в Харькова по адресам ул. Сумская 15 и 45, общей торговой площадью порядка 400 м^2;
- в ТРЦ «Караван» открылся первый в Харькове супермаркет бытовой техники и электроники «Технополис»;
- открытие 2 в городе строительного гипермаркета «Эпицентр»;
- открытие магазина SPAR Express по ул. Китаенко;
- АТБ-маркет» открыл 3 дискаунтера — ул, Танкопия, 21, ул. Гвардейцев Широнинцев, 33, ул. 23 Августа;
- компания «Украинский ритейл», продолжая расширение торговой сети «Брусниця», открыла продуктовый магазин в Харькове;
- расширение сетей, специализирующихся в сегменте продуктового ритейла *(«Сильпо», «Дигма»)*, электроники и бытовой техники *(Comfy, «Фокстрот»)*;
- анонсирование нового проекта ТРЦ «Ашан Сити» в районе пос. Минутка *(Харьковский пригород)*, общая площадь 120 тыс. м^2 *(продовольственный гипермаркет 15 тыс. м^2, строительный гипермаркет 12 тыс. м^2, а также промышленные товары и рестораны)*;
- ввод в эксплуатацию ТОЦ «Палладиум», ТЦ «Каштан», ТРЦ «Класс 7». ТЦ «Пальма».

Ситуация на рынке

В 2010 году кардинальных изменений на рынке торговой недвижимости г. Харькова не произошло.

Так в сегменте продажи большинство участников рынка занимали выжидательную позицию. Однако на рынке все же было отмечено несколько сделок по покупке качественных торговых помещений.

В сегменте аренды наиболее активным оставался «стритритейл» *(общепит, одежда и обувь, косметика и парфюмерия, бытовая техника и д.р.)*.

Уровень арендных ставок за рассматриваемый период оставался стабильным, а уровень вакантности в ТЦ значительно снизился по сравнению с прошлым годом.

Анализ предложения

По данным аналитического отдела «ППФ «КРОНА» в течение 2010 года в Харькове было введено в эксплуатацию порядка 20 тыс. м^2 торговых площадей.

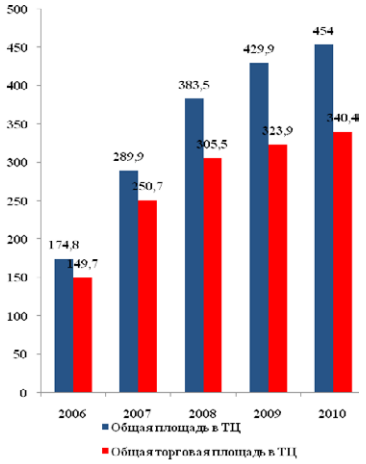
Таким образом, на конец 2010 года общий объём торговых площадей в ТЦ *(ТРЦ)* составляет около 340,4 тыс. м^2, а объём площадей в сегменте «стритритейла», супермаркетов, гипермаркетов и магазинов Cash &Carry оценивается на уровне 250 тыс. м^2.

Наибольший удельный вес в структуре предложения торговых площадей в г.Харькове по прежнему занимают продовольственные и непродовольственные рынки *(50%)*. В городе насчитывается около 50 рынков и базаров. Самыми крупными из них являются Барабашовский, Центральный, «ЛОСК», 1-й километр.

Характеристика рынка	
Общий объём торговых площадей в ТЦ (ТРЦ), тыс. кв. м	340,4
Общий объём площадей в сегменте «стритритейла», супермаркетов, гипермаркетов, тыс. кв. м	250,0
Уровень вакантности в ТЦ (ТРЦ), %	5-20
Стоимостные показатели в сегменте «стритритейла», $:	
«красная линия» (ул. Сумская, ул.Пушкинская)	3500-7000
прочие районы	550-1500
Арендные ставки в сегменте «стритритейла», грн./мес.:	
«красная линия» (ул. Сумская, ул.Пушкинская)	100-400
прочие районы	70-250
Арендные ставки в ТЦ (ТРЦ), грн./мес.:	
для операторов торговых точек	100-550
для операторов развлечения	40-150
по данным ООО «ППФ «Крона»	

КРОНА
производственно-правовая фирма

Общий объём торговых площадей в ТЦ *(ТРЦ)* г. Харькова, тыс. м²



Структура предложения торговых площадей в г. Харькове, %

Торговые площади в ТЦ *(ТРЦ)* составляют 28% от общего объёма рынка.

Наименьший удельный вес в структуре предложения на рынке торговой недвижимости г. Харькова занимает сегмент «стритритейла» — 22%.

Показатель насыщенности качественными торговыми площадями в ТЦ *(ТРЦ)* находится на уровне 200 м² на 1000 человек.

Анализ спроса

Анализ спроса в сегменте аренды и в сегменте продажи проводился по данным ООО «ППФ «Крона» на основе заявок, поступивших в течение 2010 года.

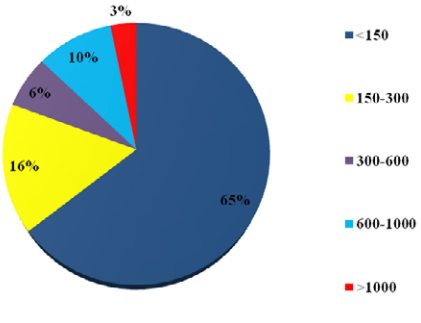
По итогам года необходимо отметить значительное снижение уровня вакантности торговых площадей. Так в двух региональных торговых центрах г. Харькова *(«Караван» и «Дафи»)* уровень вакантности составляет менее 1%. Также низкий уровень вакантности наблюдается в ТЦ с хорошим месторасположением — до 5-7%. В ТЦ, сданных в эксплуатацию в 2009-10 гг. или с неудачной концепцией, уровень вакантности достигает 35-40%.

Также была отмечена нехарактерная для прошлых периодов тенденция, а именно, активизация спроса на торговые площади, расположенные на первых этажах зданий центральных улиц со стороны крупных банков и страховых компаний *(как украинских, так и зарубежных)*.

Наиболее развивающимся сегментом на рынке торговой недвижимости является «стритритейл». Поэтому наиболее востребованным форматом являются площади 100-300 м², характеризующиеся хорошим месторасположением и интенсивными пешеходными и транспортными потоками.

Структура спроса на торговые площади в г. Харькове, % от общего количества заявок

в зависимости от площади *(в сегменте аренды)*



в зависимости от месторасположения *(в сегменте аренды)*

в зависимости от месторасположения *(в сегменте продажи)*

Анализ стоимостных показателей

В 2010 году на рынке торговой недвижимости г. Харькова кардинального изменения стоимостных показателей не произошло. Диапазон арендных ставок на торговые помещения в целом за год не изменился и остался на уровне начала 2010 года. В сегменте продажи также практически на протяжении всего года наблюдалась стабильность, однако по итогам 4 квартала все же было отмечено незначительное снижение стоимости торговых помещений.

По мнению экспертов «ППФ «Крона», рынок достиг ценового дна. В сегменте «стритритейла», средняя арендная ставка в целом по городу составила 130 грн./ м², а стоимость 1385$/ м².

Арендные ставки на торговую недвижимость в г. Харькове

Ключевые проекты, заявленные девелоперами к реализации в 2011-2012 гг.

Прогноз

По мнению участников рынка развитие рынка торговой недвижимости целиком будет зависеть от общей

экономической конъюнктуры рынка и уровня платежеспособности населения.

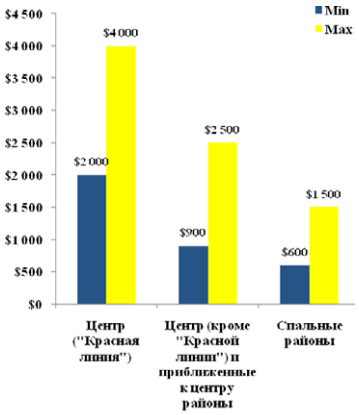
На разных этапах в г. Харькове находится около 20 объектов недвижимости, общей площадью 1 млн. м^2.

Анализируя структуру потенциального предложения необходимо отметить, что основная часть площадей сосредоточена в крупноформатных объектах *(региональных и городских торговых центрах)*.

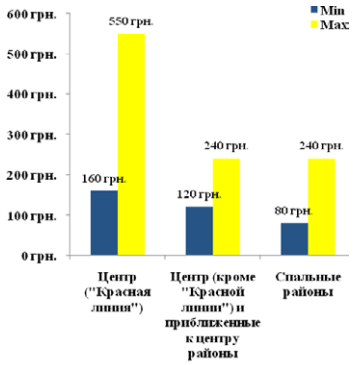
Также развитие данного сегмента рынка в 2011 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- активное развитие крупных сетевых ритейлеров в регионе и появление новых игроков на рынке *(Zara, New Yorker и др.)*;
- увеличение количества M&A сделок на рынке торговой недвижимости;
- увеличение качества новых проектов ТЦ;
- рост интереса со стороны потенциальных арендаторов к крупноформатным *(региональный, городской ТЦ)* торговым объектам с грамотной концепцией;
- перенесение сроков ввода в эксплуатацию многих крупноформатных торговых объектов, строительство которых было начато еще до кризиса;
- сохранение низкого уровня вакантности в качественных торговых центрах и появление дефицита торговых площадей вследствие отсутствия нового предложения нп рынке;
- рост интереса к торговому сегменту Украины, и в частности Харьковского региона со стороны международных инвесторов, девелоперов и ритейлеров.

Диапазон арендных в ТЦ находится в пределах 80-550 грн./м^2, в зависимости от арендуемой площади, формата и «раскрученности» ТЦ



Стоимостные показатели на торговую недвижимость в г. Харькове



Ключевые проекты, заявленные девелоперами к реализации в 2011-2012 гг.				
	Название	Общая площадь, м2	Формат	Расположение
1	Магеллан	100000	Региональный	Район Алексеевки
2	ТРЦ «Пролетарский»	3600	Микрорайоный	Пр. Московский
3	ТЦ «Джокер»	6500	Микрорайоный	ул.Героев Труда
4	ТОЦ «Ave Plaza»	23400	Многофункциональный комплекс -	ул.Сумская 10
5	МФК «Ковчег»	28067	Многофункциональный комплекс -	Ул. Клочковская
*в соответствии с международной классификацией торговых центров по данным «ППФ «Крона»				

ОБЗОР ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА ИТОГИ 2010 ГОДА

Тенденции

- сокращение дефицита номеров по требованиям УЕФА *(по данным Национального агентства по вопросам подготовки и проведения в Украине финальной части ЕВРО 2012 в Харьковском регионе подписаны договора на 94% требуемых номеров, что составляет в целом 2587 номеров)*;
- рост интереса зарубежных инвесторов к гостиничному рынка Киева и городов, принимающих ЕВРО 2012;
- незначительное увеличение стоимостных показателей;
- стабилизация уровня вакантности;

Ключевые события

- Девелоперская компания «Макрокап Девелопмент Украина» *(Харьков)* объявила об изменениях в концепции проекта строительства БЦ «Ковчег» в центре Харькова, предусматривающие строительство гостиницы среднего класса *(номерной фонд — 150 номеров, объём инвестиций порядка 12-15 млн. евро)*;
- Группа компаний Development construction holdings, начала реализацию проекта пятизвездочной гостини-

КРОНА
производственно-правовая фирма

Гостиницы г. Харькова		
Наименование проекта	Категория	Количество номеров
Cosmopolit	5*	29
Sun Light Hotel	5*	38
Виктория	4*	28
Аврора	4*	37
Чичиков	4*	52
Viva	4*	30
Viva Club	4*	40
Британия	4*	33
Мир	4*	209
Харьков	3*	193
Националь	3*	73
Дружба	3*	105
Нарт	3*	12
Меркурий	3*	55

цы «Kharkiv Palace» в центре Харькова, объём инвестиций оценивается в 100 млн. долл., номерной фонд 180 номеров;

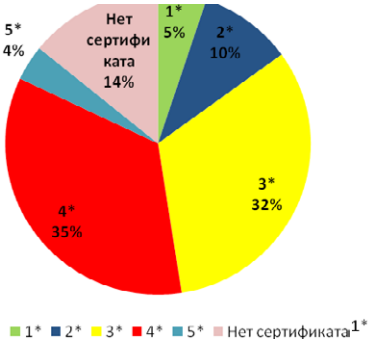
- Анонсирование нового проекта гостиничного комплекса с развитой инфраструктурой категории 5* с общим номерным фондом на 45 номеров *(проект комплекса будет включать второй тренировочный комплекс для команд участников ЕВРО 2012, реализация будет закончена до конца 2011 года)*;
- утверждение законопроекта №6309 «О внесение изменений в некоторые законы Украины относительно развития и подготовки гостиничной инфраструктуры к проведению в Украине финальной части чемпионата Европы 2012 г. по футболу» от 14 апреля 2010 года, предусматривающий освобождение 3-, 4- и 5-звездночных гостиниц от уплаты налога на прибыль на 2011-2020 годы;
- гостиничная сеть Reikartz Hotels & Resorts анонсировала планы, в соответствии с которыми, в сентябре 2011 года планируется открытие отеля "Reikartz Харьков";

Анализ предложения

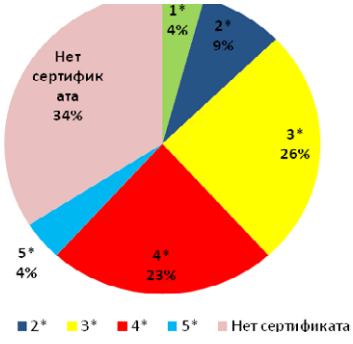
По данным аналитического отдела «ППФ «Крона» на декабрь 2010 года всего в Харькове действовало порядка 50 объектов гостиничного хозяйства. Из которых 2 гостиницы имеет категорию 5*, 11 — 4*, 12 — 3*, 4 — 2*, 2 — 1*, 16 гостиницам — категория не присвоена.

Основные показатели функционирования гостиниц стран Европы по сосотоянию на конец 2010 г.		
Показатели	Показатели в цифрах	Изменения (в сравнении с 2009г.),%
Заполняемость,%	63,7	+5,2%
ADR,%	130,59	-1,8%
RevPAR,$	83,15	+3,3%

Структура гостиничного рынка в Харькове, %



Структура гостиничного рынка в зависимости от объёма номерного фонда в Харькове, %



Наименьшую долю, как в структуре предложения по количеству гостиниц, так и по объёму номерного фонда, занимают гостиницы категории 5*.

Наиболее представленными в Харькове гостиницами, являются гостиницы, которые не сертифицировали свои услуги Совокупный объём задействованного номерного фонда Харьковской области в рамках ЕВРО 2012, на начало 2011 года составляет 2587, в частности общий номерной фонд города Харькова составляет 1772 номеров *(в действующих гостиницах и местах временного проживания)*.

В планах подготовки к ЕВРО 2012 в Харьковском регионе планируется задействовать 69 гостиниц, общим номерным фондом 4132 номера.

Анализ спроса

По итогам 2010 года, в Харькове было отмечено незначительное снижение дефицита гостиничных номеров в соответствии с требованиями УЕФА. На начало 2011 года в рамках подготовки к спортивному мероприятию уже было задействовано около 94% необходимого количества номеров, тогда как на начало года этот показатель оценивался на уровне 89-92%.

В целом за год уровень загрузки харьковских гостиниц не изменился. В течение года наблюдались незначительные колебания. Заполняемость гостиниц в г. Харькове оценивается 40-60%. В отдельных случаях уровень вакантности может быть гораздо ниже.

Текущая ситуация в гостиничном бизнесе, как в стране в целом, так и в Харькове, связана с тем, что основной спрос на услуги в данном сегменте создает бизнес-туризм. Относительно внутреннего туризма в структуре спроса, участники рынка отмечает его двукратное уменьшение в прошедшем году.

Также необходимо отметить наличие высокой конкуренции со стороны операторов посуточной аренды жилья.

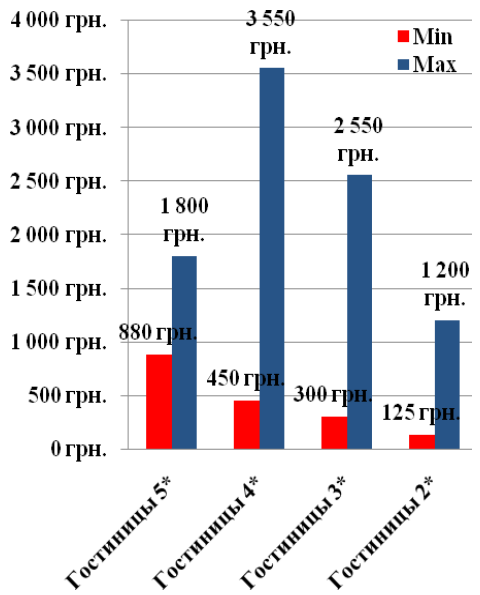
КРОНА
производственно-правовая фирма

Анализ стоимостных показателей

В целом за год необходимо отметить незначительный рост стоимости гостиничных услуг. Изменение стоимостных показателей носило неоднородный характер. Так некоторые гостиницы сохранили ценовую политику, а другие подняли цены на некоторые типы номеров. В частности был зафиксирован рост стоимости одноместных стандартных номеров в гостиницах категории 3 и 4*.

Широкий диапазон стоимостных показателей обусловлен характеристиками самих гостиниц: месторасположением, структурой номерного фонда, оснащением номерного фонда, уровнем инфраструктуры гостиниц и д.р. Верхнюю границу диапазона для гостиниц категории 3*, 4* и 5* составляет стоимость многокомнатных номеров повышенной комфортности *(апартаменты)*.

Диапазон стоимостных показателей в гостиничном сегменте г. Харькова в зависимости от категории гостиницы



Прогноз

По информации Департамента по подготовке и проведению Евро-2012, всего в Харькове к 2012 г. будет задействовано 69 объекта на 4132 номера *(существующие и строящиеся)*.

В 2011 году, согласно заявлению девелоперов, ожидается ввод в эксплуатацию 3-4 объектов гостиничного хозяйства категории 4 и 5 звезд, общим номерным фондом 500-600 номеров. Среди них: гостиница «Kharkiv Palace» в составе МФК на пл. Свободы, гостиница «Reikartz Харьков» и др.

Анализируя ситуацию по поводу дальнейшего развития рынка необходимо отметить, что не стоит ожидать большого количества реализованных проектов к ЕВРО 2012. В прошедшем году также был разработан проект Закона Украины

Реализуемые проекты в гостиничном сегменте в Харькове

Наименование проекта	Категория	Количество номеров
Чичиков (2 корпус)	5*	56
Киевская	5*	200
Харьков	5*	400
«Аркада-Оризона»	4*	30
Гостиница «Овис»	4*	51
МФК «Мисто»	5*	105
МФК «Европа»	5*	102
МФК на пр. Ленина	5*	150
МФК на пл. Свободы	5*	180
Гостиница (в р-не ипподрома)	5*	100
МФК «Ковчег»	5*	150
Гостиница на базе гольф-клуба «Суперior»	5*	45
Гостиница «Палас»	5*	43

"О внесении изменений в законодательство Украины по вопросам упрощения разрешительных процедур в строительстве, согласно которому существенно упрощается процедура получения разрешительных документов. Однако, по мнению участников рынка, такой законопроект является запоздалым, если речь идет об активном развитии отрасли в рамках подготовки ЕВРО 2012. Ввиду того, что сроки реализации гостиничного комплекса составляет 1,5-2 года, реализация большого количества новых проектов к 2012 г. маловероятна.

По итогам 1-3 кв. 2010 года на мировых рынках отмечен значительный рост объёмов инвестиций в гостиничную недвижимость *(по сравнению с 2009 годом)*, в среднесрочной перспективе в Украине можно ожидать улучшения ситуации в данном сегменте рынке *(рост количества заявленных и реализованных проектов, уменьшение уровня вакантности)*.

Ведь украинский рынок, по-прежнему, отстает в развитие по сравнению с европейским, согласно стандартам которого оптимальным для города является наличие 10-12 номеров на 1000 жителей *(в Киеве это 3,6 номера, а в Харькове — 1,2)*.

Среди гостиничных операторов, заявивших о планах развития или расширения на территории Украины, необходимо отметить следующие: Hilton, IHG, Accor, Rezidor, Marriot, Best Western International.

КРОНА
производственно-правовая фирма

RIGEL RA

СПЕЦТЕХНИКА. ЧАСТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «RIGEL-RA»

В настоящее время кризис очень сильно «подкосил» строительный бизнес в Украине. Сложившаяся ситуация на строительном рынке настораживает. И если вы задаетесь вопросом: как приобрести качественную строительную спецтехнику и в то же время оптимизировать расходы на ее приобретение, то знайте наверняка, что качество и мера в цене все еще имеют место быть.

За последние несколько лет наши клиенты убедились в том, что слово китайский, не значит нарицательный. Мы работаем только с надежными и проверенными производителями, которые заслужили себе репутацию на мировых рынках.

Грамотная укомплектованность строительного объекта, хорошее качество спецтехники и соответствие мировым стандартам, а также доступная цена — все это позволит повысить уровень охраны труда, увеличить производительность и снизить себестоимость строительства, а значит и стоимость квадратного метра. Понижение стоимости квадратного метра, естественно, благотворно скажется на интересах покупателя. Получается, что немало важным звеном данной цепи является удачная покупка строительной техники.

Частное Предприятие "Rigel-RA" предоставляет своим клиентам возможность выбрать качественную технику. Наша компания специализируется на поставках и сервисном обслуживании широкого спектра спецтехники, а именно: башенных кранов, автокранов, гусеничных кранов, самосвалов, миксеров, тягачей, фронтальных погрузчиков, экскаваторов, бульдозеров, бетононасосов, бетонораздаточных стрел, бетонных и асфальтных заводов, катков, автогрейдеров, асфальтоукладчиков, автогудронаторов, щебнераспределителей, фрез дорожных, буровых и сваевдавливающих установок; горнопромышленного оборудования; а также портальных кранов, перегружателей и др. техники для портов, карьеров, шахт, дорожного и капитального строительства.

Продукция, предлагаемая Компанией "Rigel-RA", производится на именитых заводах Китая, и ее высокое качество оценено многими потребителями, в том числе европейскими и американскими компаниями.

С 2007 года Частное Предприятие "Rigel-RA" является представителем в Украине официального диллера международной компании Manitowoc Crane *(China)* Co., LTD — Manitowoc Crane Group — производителя башенных кранов "Potain" серии MC. Компания Potain с 1929 года считается мировым лидером производства башенных кранов. По всему миру работают более 100 тыс. башенных кранов, реализованных Potain. На сегодняшний день компания производит около 60 моделей на лицензированных заводах Франции, Германии, Италии, Португалии, Китая, отвечающих требованиям даже самого привередливого заказчика.

Компания "Rigel-RA" является также официальным поставщиком грузовой автомобильной техники HOWO производства Китайской

национальной корпорации тяжелых грузовиков — China National Heavy Duty Truck Group Company Limited, — одной из ведущих корпораций тяжелого автомобилестроения в мире. Самосвалы, автобетоносмесители и седельные тягачи HOWO представляют собой самый последний продукт китайского автомобилестроения, при их создании был учтен многолетний опыт, накопленный зарубежными инженерами, проведены собственные исследования на основании различных подходов к тяжелому автомобилестроению. И мы гордимся тем, что первыми вывели данный продукт на Украинский рынок.

Доставка спецтехники осуществляется до конечного потребителя,

КРОНА
производственно-правовая фирма

после чего, при необходимости, проводится обучение обслуживающего персонала. Покупателю предоставляется полный комплект документов, инструкции и руководства по эксплуатации. Но главное, предоставляется возможность «творить» и воплощать свои идеи и проекты в реальность.

Компания "Rigel-RA" обеспечивает гарантийное и постгарантийное сервисное обслуживание *(включая монтажные работы)* всей поставляемой спецтехники, предоставляет запасные части в кратчайшие сроки.

Наша Компания предоставляет полный спектр услуг, начиная с отлаженной логистики и подбора оптимальной комплектации, заканчивая воплощением новаторских конструктивных решений в поставляемой спецтехнике по индивидуальному заказу Покупателя, таким образом, наши Клиенты всегда получают спецтехнику «под ключ», то есть полностью готовую к использованию, в оптимальном соотношении "цена + качество", в приемлемые сроки! Возможно так же приобретение спецтехники в лизинг или кредит. В лице Частного Предприятия "Rigel-RA" Вы найдете надежного и профессионального партнера, готового предложить своим клиентам особые условия и комфортные взаимоотношения.

Все это не пустые слова. Ведь качество поставляемой нами техники и комфортные взаимоотношения уже оценены многими потребителями данной продукции. Самым скептически настроенным нашим клиентам мы предоставляем возможность оценить сверхсовременные производственные мощности непосредственно на заводах Китая. После таких экскурсий уже никому не надо доказывать, что китайские предприятия, оснащенные по последнему слову техники, давно вышли на уровень высоких мировых стандартов качества и продолжают совершенствоваться.

Кризис заставил всех нас экономить. Поэтому мы предлагаем вам отойти от сложившихся стереотипов, и попробовать что-то новое, что даст толчок к дальнейшему активному развитию. Потому что китайская спецтехника с легкостью даст фору в цене и качестве многим именитым производствам Европы, Америки и Японии, и это на сегодняшний день уже неоспоримый факт. Так что делайте выводы и принимайте правильные решения, Господа! А наша команда профессионалов избавит вас от бесконечных поисков, так как все это мы уже давно нашли.

Связаться с нами
вы можете по тел.:
067-570-23-31, 067-570-05-99,
а также по эл.почте:
rigel-r@yandex.ru
Наш сайт: **www.ra-group.com.ua**

КОРПОРАТИВНЫЕ НОВОСТИ

20 серпня 2010 року вступила в дію нова редакція Закону України «Про запобігання та протидію легалізації *(відмиванню)* **доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму».**

СВІДОЦТВО № 11/0008-СР

Видано Балаці Ігору Миколайовичу

про те, що він (вона) пройшов(ла) навчання за Типовою навчальною Програмою для працівників, відповідальних за проведення фінансового моніторингу суб'єктів первинного фінансового моніторингу, державне регулювання і нагляд за діяльністю яких здійснює Державний комітет фінансового моніторингу України (72 години)

в ДЕРЖАВНОМУ НАВЧАЛЬНОМУ ЗАКЛАДІ ПІСЛЯДИПЛОМНОЇ ОСВІТИ НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНИЙ ЦЕНТР ПЕРЕПІДГОТОВКИ ТА ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ СПЕЦІАЛІСТІВ З ПИТАНЬ ФІНАНСОВОГО МОНІТОРИНГУ В СФЕРІ БОРОТЬБИ З ЛЕГАЛІЗАЦІЄЮ (ВІДМИВАННЯМ) ДОХОДІВ, ОДЕРЖАНИХ ЗЛОЧИННИМ ШЛЯХОМ, І ФІНАНСУВАННЯМ ТЕРОРИЗМУ»

Дане свідоцтво надає можливість складання екзамену та отримання кваліфікаційного посвідчення

Директор М.В. Работік
ПІБ
м.п.
11. 02. 2011
дата

Частиною другою статті 6 Закону України « Про запобігання та протидію легалізації *(відмиванню)* доходів, одержаних злочинним шляхом, або фінансуванню тероризму» *(далі — Закон)* передбачено, що суб'єкти первинного фінансового моніторингу зобов'язані, зокрема, забезпечувати підвищення кваліфікації працівників, відповідальних за проведення фінансового моніторингу, шляхом проходження навчання не рідше одного разу на три роки.

Вимоги цього Положення поширюються, в тому числі, на суб'єктів підприємницької діяльності, які надають посередницькі послуги під час здійснення операцій з купівлі-продажу нерухомого майна.

З метою реалізації норм Закону в лютому 2010 року Регіональний відділ ДНЗПО «Навчально-методичний центр ДКФМУ» у Харківській області провів навчання з підвищення кваліфікації працівників, відповідальних за проведення фінан-

сового моніторингу суб'єктів первинного фінансового моніторингу, державне регулювання і нагляд за діяльністю яких здійснює Держфінмоніторинг. Ми з гордістю повідомляємо, що серед випускників цих курсів був і Балака Ігор, Генеральний директор ТОВ "ВПФ"Крона". Зокрема пан Балака зазначив, що ТОВ "ВПФ"Крона" є тою організацію, що працює в правовому полі та виконує всі вимоги законодавства України.

В четверг, 20.01.2011 г., в 17.00 состоялось собрание членов совета ХРО АСНУ,

повестка дня: «Планирование работы ХРО АСНУ на 2011 год». Балака Игорь, руководитель комитета по рынкам и инвестициям АСНУ предложил утвердить программу обучения членов ХРО АСНУ, проводимую с целью предоставления более качественных услуг клиентам.

20.01.2011 р. Комітет ЄБА з нерухомості, інвестицій та стратегічного розвитку

відбувся в конференц-залі компанії «Аксіома». Олександр Дудка, радник віце-губернатора Харківської області, директор КП «Індустріальний парк «Рогань», презентував проект Стратегії сталого розвитку Харківської області до 2020 р. і наголосив на важливій ролі кластерів і технопарків в цьому процесі. Пан Дудка також підкреслив, що каталізаторами економічного розвитку області виступлять технополіс «П'ятихатки», україно-російський технопарк «Слобожанщина» та IT-парк «Інтеллектроніка».

Голова комітету та генеральний директор компанії «Крона» Ігор Балака висвітлив основні тенденції розвитку ринку нерухомості м. Харкова, серед яких: нормалізація ринків торговельної і офісної нерухомості у 2010 р.; пожвавлення на ринку житлової нерухомості, ціни на яку виросли на 7-9 % у порівнянні з травнем 2009 р. — найнижчим пунктом; подальше падіння ринків складської і виробничої нерухомості та активізація ринку готельної нерухомості, пов'язана з підготовкою до Євро 2012.

Пан Балака також відзначив, що, за даними компанії Colliers International, європейський ринок нерухомості вже вийшов з кризи: збільшилися обсяги інвестицій, зменшилася кількість об'єктів, виставлених на продаж, впали ставки капіталізації, відбувається активізація інвестиційної діяльності *(78 % інвесторів Центральної і Східної Європи розглядають можливість інвестування в чужі проекти, 9 % планують інвестувати у власний бізнес, а 13 % — реструктурувати свій бізнес)*.

Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» выступил экспертом

Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» выступил экспертом в статье «В Харьковском аэропорту усилили охрану» журналистки «КП» Надежды ШОСТАК от 26.01.2011 г. Статью Вы можете прочитать, если перейдёте по ссылке: http://kharkov.kp.ua/daily/260110/263778/print/

Засідання Ради Асоціації фахівців з нерухомості України

28-29 січня 2011 р. на базі відпочинку в с. Розгіричі Стрийского району Львівскої обл. відбулось відкрите засідання Ради Асоціації фахівців з нерухомості України. В засіданні приймали участь 30 членів Ради АФНУ та запрошені.

Рада розглянула актуальні питання, що стосуються життєдіяльності Асоціації. В ході роботи засідання членами Ради була затверджена нова структура керівних органів Асоціації, затверджені кандидатури Віце-президентів АФНУ: Базелинського Ю.Ф., Тараторіна Ю.М., Міщанчука Є.О., а також Голів комітетів АФНУ:

- з регіональної політики Злидня С.А.
- з навчання, професійної підготовки та підвищення кваліфікації Архипову О.В.
- з законодавства, юридичних питань та стандартів Альвана Л.І.
- з інформаційних технологій, сервісів, аналітики, МЛС Гусельникова А.С.
- із зв'язків зі ЗМІ та PR, конференціям, виставкам Кілко І.Р.
- з міжнародних зв'язків, зв'язків з держорганами та громадськими організаціями Ніколенко В.Г.
- комітету з ринків та інвестицій Балаку І.Н.

Було проведено перше засідання Оргкомітету з підготовки та проведення ювілейної XV Міжнародної конференції у м. Ялта, яка планується у цьому році 19-22 травня, в якої візьме активну участь ТОВ "ВПФ"Крона" в секції "Інвестиційні проекти", де буде презентована об'єднана База даних інвестиційних проектів, розроблена спеціалістами компанії. На засіданні Оргкомітет ухвалив формат проведення конференції, інтелектуальне наповнення секцій та попередні кандидатури доповідачів. Крім того, прийнято рішення про створення окремого сайту Конференції, на якому будуть висвітлюватись всі актуальні новини та інформація щодо реєстрації учасників, місць проведення секцій та інше.

Відбулася презентація оновленого сайту АФНУ. Розробники сайту, доречі члени АФНУ, ознайомили членів Ради з перевагами та новими можливостями сайту, серед яких хотілося б відмітити можливість створення своєї особистої сторінки, добавляти партнерів для спілкування та обміну об`єктами. Новий формат сайту дає можливість налагодити зворотній зв`язок та прискорити обмін думками та пропозиціями.

Головою комітету по ринкам і інвестиціям Балакою Ігорем було проведено два засідання робочої групи комітету та сформований план дій на наступний рік.

Після засідання Ради відбулася святкова гала-вечеря. Всі, хто приїхав на засідання Ради, мали можливість скуштувати страви національної української кухні та зануритися в справжній українськи колорит.

Наступного дня в рамках культурної програми всі охочі відвідали дохристиянський монастир, який розташовується в скелі, оглянули етнографічний будинок-музей, в якому мали змогу ознайомитися з побутом українців того часу та справжньою криївкою Української повстанської армії. Під час цих екскурсій всі мали можливість насолоджуватися чудовими краєвидами передгір`я Карпат.

Объединённая база инвестиционных проектов

Начальником инвестиционно-аналитического отдела ООО «ППФ»Крона» Тверитниковым Алексеем с начала февраля 2011 года начата разработка Объединённой базы инвестиционных проектов. Данная база будет презентована на юбилейной XV Международной конференции «Рынок недвижимости: состояние, перспективы развития, роль профессиональных общественных организаций в его формировании», которая состоится 12-15 мая 2011 г. в г. Ялта.

Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» выступил экспертом

07.02.2011 г. Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» Балака Игорь выступил экспертом в статье журналистки «Комсомолки» Натальи АМИРХАНЯН по поводу начисления налоговых скидок. Предоставляемых новым Налоговым кодексом Украины. Данную информацию Вы млжете прочитать, пройдя по ссылке: http://kharkov.kp.ua/daily/080211/265670/print/

Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» выступил экспертом

14.02.2011 г. Руководитель комитета по рынкам и инвестициям Ассоциации специалистов недвижимости Украины выступил одним из экспертов журнала «Деловая столица» в статье, посвящённой обзору рынка торговых площадей г. Харькова. Подробнее: www.dsnews.ua/real-estate/real-estate-regions/art42002.html

Майстер-клас «Соціальні і управлінські компетенції сучасного керівника»

15.02.2011 р. Майстер-клас «Соціальні і управлінські компетенції сучасного керівника»

відбувся у конференц-залі готелю «Аврора». Костянтин Шамбер, керуючий директор Мюнхенського центру стратегічних міжкультурних комунікацій «StrategicInterCom», кандидат соціальних наук, висвітлив сучасне бачення лідерства в бізнесі, підкресливши, що не кожен керівник є реальним лідером.

Учасники майстер-класу, зокрема представники ТОВ "ВПФ "Крона" мали змогу обговорити реальні проблеми у взаємодії керівника і підлеглих і обмінялися досвідом щодо їх вирішення.

«Открытие «Алексеевской» изменило расклад на рынке недвижимости»

журналиста газеты «Комсомольская Правда в Украине» Юрия Зиненко от 17.02.2011 г. Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Игорь Балака выступил экспертом по недвижимости, проанализировав Харьковский рынок жилья. Статью Вы можете прочитать, если пройдёте по ссылке: http://kp.ua/daily/170211/267112/

24.02.2011 р. Загальна інформаційна зустріч ЄБА з заступником голови Харківської ОДА Сапроновим Ю.А.

відбулася у конференц-залі готелю «Аврора». Під час зустрічі обговорювалися проблеми та перспективні напрямки економічного розвитку Харківської області.

Як зазначив у своєму виступі Юрій Сапронов, основними пріоритетами подальшого розвитку регіону є забезпечення стабільного зростання валового регіонального продукту за рахунок зростання продуктивності виробництва у промисловості та сільському господарстві, впровадження інноваційних механізмів розвитку базових для регіону галузей і підвищення інвестиційної привабливості області.

Заступник голови облдержадміністрації підкреслив, що результатом роботи в цих напрямках стала прийнята в 2010 році в Харківській області Стратегія сталого розвитку до 2020 року, яка є першим системним економічним планом роботи області, розробленим за останні сім років.

Також під час зустрічі обговорювалися такі питання, як: створення ІТ-парку, технопарку «Слобожанщина» і технополісу «П'ятихатки» як каталізатор економічного розвитку регіону.

Представники ХФ Європейської Бізнес Асоціації мали нагоду поставити пану Сапронову численні індивідуальні запитання відносно проблем, з якими стикаються як іноземні так і українські інвестори, які працюють у регіоні; передати свої пропозиції щодо перспективи співпраці державно-приватного партнерства в Харківській області.

Зокрема Головою Комітету з нерухомісті, інвестицій та стратегічного розвитку ХФ ЄБА Балакой Ігорем була піднята тема формування об'єднаної Бази даних інвестиційних проектів Харківського регіону, та достигнута домовленість з Головою Торгово-промислової палати Харківщини Віктором Звєрєвим про спільну реалізацію цього проекту. Ця ініціатива була схвалена Віце-губернатором Юрієм Сапроновим.

Закончена подготовка обзора рынка недвижимости Харьковской области за 2010 год

Инвестиционно-аналитическим отделом во главе с начальником отдела Тверитниковым Алексеем ООО «ППФ»Крона» в конце февраля закончена подготовка обзора рынка недвижимости Харьковской области за 2010 год. Обзор рынка проводился в восьми сегментах: рынок вторичной и первичной недвижимости, ры-

нок земельных участков, обзор торговой, офисной, промышленной, складской и гостиничной недвижимости. Этот обзор Вы можете прочитать на страницах нашего журнала.

Размещение информации на www.worldproperties.com

Департаментом коммерческой недвижимости началось размещение с марта 2011 года информации о продаваемых объектах на самом представительном мировом ресурсе, посвящённому коммерческой недвижимости: http://www.worldproperties.com.

Желающих разместить информацию о своих проектах просьба обращаться к Директору департамента коммерческой недвижимости Малькову Владимиру.

Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» Игорь Балака выступил экспертом по недвижимости

В статье «Что подешевело в Харькове» журналиста газеты «Комсомольская Правда в Украине» Юрия Зиненко от 04.03.2011 г. Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» Игорь Балака выступил экспертом по недвижимости, дав анализ развитию рынка недвижимости за зимние месяцы. Всю статью Вы можете прочитать, если пройдёте по ссылке: http://kp.ua/daily/040311/269446/

Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» Игорь Балака выступил экспертом по недвижимости

09 марта 2011 г. Генеральный директор ООО «ППФ» Крона» выступил экспертом по недвижимости в статье журналистки газеты «Вечерний Харьков»

Ирины Стрельник «Недвижимость в Харькове: наблюдается оттепель». Харьковчане озаботились продажей и покупкой квартир — сегодня и спрос, и предложение демонстрируют тенденцию к росту. Подробнее: http://www.vecherniy.kharkov.ua/printnews/49633

Члены АСНУ станут индивидуальными членами NAR

В результате переговоров, проведенных руководителем Комитета по международным связям АСНУ Викторией Николенко с менеджером Национальной Ассоциации Риэлторов США *(NAR)* Джефом Хорнбергером, была достигнута договоренность о предоставлении членам АСНУ уникальной возможность стать индивидуальным членом NAR.

NAR — это одна из крупнейших международных организаций, объединяющая около 1 миллиона специалистов рынка недвижимости из более чем из пятидесяти стран мира.

Мы с радостью готовы отметить, что Генеральный директор «ППФ» Крона» Балака Игорь принят в члены Национальной Ассоциации Риэлторов США.

РЕКЛАМНЫЙ БЛОК. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

Месторасположение: **Харьков, пр. Московский, 199**
Объем инвестиций **400000 грн. (50000 $)**
Среднегодовой доход **588000 грн.**
Чистая текущая стоимость (NPV) **113172 грн.**
Внутренняя ставка доходности (IRR) **29%**
Индекс доходности (PI) **3,05**
Дисконтированный срок окупаемости (DPBP) **5,5**

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Срок существования бизнеса
Бизнес существует с апреля 2010 года.
Общее количество персонала работающего на предприятии - 8
Из них управленческого персонала- 1
Сертификаты, лицензии
Имеются все разрешения

Производимая продукция
Холодные закуски, горячие закуски, первые блюда, вторые блюда, десерты, выпечка, чай, кофе, напитки (в том числе слабоалкогольные).

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА:
1) Недвижимость
- Площадь помещения 114 кв.м.
- Договор аренды на 5 лет с дальнейшей пролонгацией

2) Кухонное оборудование
- Укомплектован полностью

3) Оборудование зала
- Укомплектован полностью
- Особенности проекта
- Концепция кафе разработана компаний Level Up Ukraine

Контактное лицо **ЛАРИСА СТАНИСЛАВОВНА**
067-255-35-15

КРОНА
производственно-правовая фирма

Расположение:	**Салтовка, ул. Блюхера**
Объем инвестиций	**5200000 грн.**
Чистая текущая стоимость (NPV)	**446302 грн.**
Внутренняя ставка доходности (IRR)	**18,5%**
Индекс доходности (PI)	**1,49**
Дисконтированный срок окупаемости (DPBP)	**7,9 лет**

СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗДАНИЯ

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Рассматриваемый участок, для размещения многофункционального здания, расположен в Московском районе г. Харькова по ул. Блюхера.

В настоящий момент на данной территории находиться разрушенное здание, подлежащее разборке.

По проекту предусматривается строительство трехэтажного здания. На первом этаже будет размещена пиццерия или фаст-фуд, который будет ориентирован на низкий ценовой сегмент.

На втором будет располагатся бильярдная. На третьем этаже, будут офисные помещения. Полезная площадь будет составлять 75-85% от общей офисной площади, коридоры и служебные помещения должны быть просторными. Офис позиционируется классом В.

КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

- Площадь застройки 397,75 кв. м
- Площадь отведенного участка 0,2 га
- Общая площадь 1102,7 кв. м
- Строительный объём 4547,2 кв. м
- Парковка 17 м/м
- Степень готовности проекта на реализацию
- Разработана проектная документация стадии ЭП (эскизный проект)

Контактное лицо
Мальков Владимир Викторович 067-570-28-74

РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЯ ПОД ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

Месторасположение: **Пл. Восстания**
Объем инвестиций: **13000000у. е.**
Среднегодовой доход: **3118429у. е.**
Чистая текущая стоимость (NPV): **2673 065у. е.**
Внутренняя ставка доходности (IRR): **26.0%**

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА:

Реконструкция 2-х супермаркетов электроники и части пристроенных к ним бывших производственных помещений расположенных в г. Харькове на пл. Восстания под 2-х этажный торговый центр.

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА:

Удобное месторасположение:
пешеходный трафик по фасаду — до 8500чел/сутки,
автомобильный трафик — 29 300авт/сутки.
Близость к стадиону «Металлист» (ЕВРО-2012) — 400 м.

Качественные характеристики объекта

Общая площадь до реконструкции:	**10300кв. м.**
1-й этаж	**5100кв. м.**
2-й этаж	**4000кв. м.**
подвал	**200кв. м.**
Общая площадь после реконструкции:	**12 600кв. м.**

СТЕПЕНЬ ГОТОВНОСТИ ПРОЕКТА НА РЕАЛИЗАЦИЮ

В собственности: **2-а действующих супермаркета электроники и прилегающий производственный корпус.**

В СТОИМОСТЬ ПРОДАЖИ ВКЛЮЧАЕТСЯ:

- Оформление договора аренды на землю.
- Рабочий проект на реконструкцию.
- Концепция будущего торгового центра

Контактное лицо: Чекалов Владимир Александрович
067-57-57–340, 057-751-11-83

КРОНА
производственно-правовая фирма

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС 3*

Расположение: **Пл. Восстания**
Объем инвестиций: **15000000 долл. США**
Среднегодовой доход **2677000 долл. США**

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА

Удобное месторасположение объекта. В непосредственной близости (300 м) расположены станция метро «пл. Восстания», станция метро «Спортивная» (500 м). Соседи: БЦ «Протон, супермаркеты «Фокстрот», «Эльдорадо». Близость к стадиону «Металлист» (ЕВРО-2012) — 400 м.

КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

- 4-х этажное здание без внутренних работ;
- Общая площадь до реконструкции: 7524 кв. м.
- Общая площадь после реконструкции: около 9000 кв. м.
- Номерной фонд гостиницы: 125

СТЕПЕНЬ ГОТОВНОСТИ ПРОЕКТА НА РЕАЛИЗАЦИЮ

- Эскизный проект — готов;
- Рабочий проект — в рабочем состоянии;
- Концепция — готова;

Контактное лицо: Чекалов Владимир Александрович
(057) 751-11–83, (067) 57-57–340,
cpm.irem@gmail.com

СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Удобное расположение делает его конкурентоспособным. МФК является уникальным объектом, который соединил в себе три типа недвижимости, что позволяет диверсифицировать риски инвестора при эксплуатации комплекса и предоставлять ему стабильные положительные денежные потоки.

РЕЗУЛЬТАТЫ ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Требуемые инвестиции, в т. ч.:

в основной капитал	**39933571 грн.**
в расходы подготовительного периода	**723392 грн.**
в оборотный капитал	**10925 грн.**
Среднегодовой доход по проекту	**8538511 грн.**
Среднегодовые операционные расходы	**4243 858**
Инвестиционная стоимость объекта (в конце жизненного цикла проекта)	**63788770 грн.**
Повышение стоимости объекта	**≈ 20 млн. грн.**

Расположение: **Харьков, ул. Державинская**
Объем инвестиций: **41000000 грн.**
Чистая текущая стоимость (NPV): **1379670 грн.**
Внутренняя ставка доходности (IRR): **16,8%**
Индекс доходности (PI): **1,036**
Дисконтированный срок окупаемости (DPBP): **95 мес.**

ОПИСАНИЕ ПРОЕКТА

Суть проекта

Основная идея данного инвестиционного проекта заключается в создании современного делового центра, за счет редевелопмента промышленного участка, в процессе которого, на участке планируется строительство уникального, с точки зрения инженерии и технологий, многофункционального комплекса.

Многофукнциональный комплекс (МФК) — это центр бизнеса, расчитанный на ежедневную эксплуатацию. Он состоит из гостиницы (3 звезды) и торгово-офисного центра.

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА

- расположение возле ОСК «Металлист»;
- близкое расположение относительно одних из основных магистралей города пр. Гагарина, ул. Плехановская;
- 5-10 минутная доступность к станциям метро (ст. Метростроителей, ст. Спортивная)
- хорошее транспортное сообщение с другими районами города;
- свободный доступ к объекту с прилегающей проезжей части;
- оптимальное расположение относительно аэропорта и центра города;
- отсутствие плотной застройки высотных жилой домов;

КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

- Двух- и трех- этажное здание без внутренних работ;
- Общая площадь до реконструкции: 6562,9 кв. м;
- Общая площадь после реконструкции: 6562,9 кв. м;
- Полезная площадь торгово-офисного центра: 4398 кв. м;
- Номерной фонд гостиницы: 25 номеров.
- Степень готовности проекта на реализацию
- Бизнес план — готов;

Контактное лицо: Мальков Владимир Викторович
+38 (067) 570-28-74

КРОНА
производственно-правовая фирма

Номер: **665**
Город, район: **Харьков, пл.Восстания**
Расположение: **пл.Восстания. 7/8**
Этаж/Этажность дома: **4/4**
Площадь общая: **1333,90 кв.м.**
Тип коммерческой недвижимости: **админ.площади**
Стоимость: **500 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Владимир Викторович / 067-570-28-74, 754-55-96**

Номер: **1044**
Город, район: **Харьков, Алексеевка**
Расположение: **ул.Клочковская**
Этаж/Этажность дома: **1/10**
Площадь общая: **460,00 кв.м.**
Тип коммерческой недвижимости: **админ.площади**
Стоимость: **270 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Лариса Станиславовна / 754-55-96, 067-255-35-15**

Номер: **1070**
Город, район: **Харьков, Аэропорт**
Расположение: **пос.Коммунар**
Этажность дома: **1**
Площадь общая: **1475,00 кв.м.**
Площадь участка: **1,16 га**
Тип коммерческой недвижимости: **складские площади**
Стоимость: **400 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Владимир Викторович / 067-570-28-74, 755-30-39**

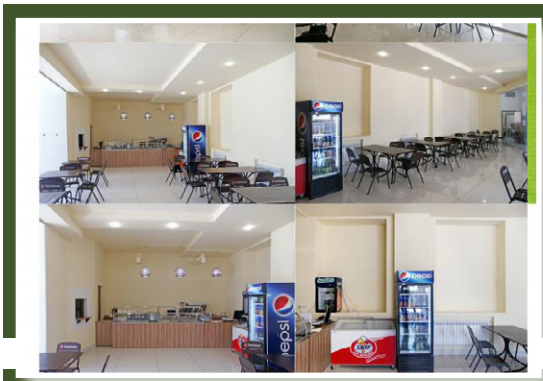
Номер: **1079**
Город, район: **Харьков, Бавария**
Расположение: **пр.Постышева, 99**
Этаж/Этажность дома: **1/1**
Площадь общая: **1337,30 кв.м.**
Тип коммерческой недвижимости: **складские площади**
Стоимость: **315 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Владимир Викторович / 067-570-28-74, 755-30-39**

Номер: **702**
Город, район: **Харьковская обл., с.Пересечное**
Этаж/Этажность дома: **1/1**
Площадь общая: **2350,00 кв.м.**
Площадь участка: **0,82 га**
Тип коммерческой недвижимости: **складские площади**
Стоимость: **365 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Владимир Викторович / 755-30-39**

КРОНА
производственно-правовая фирма

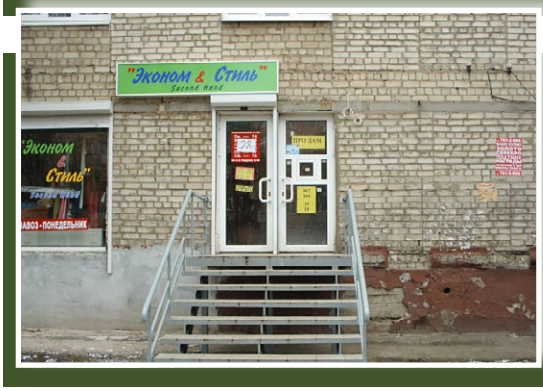
Номер: **351**
Город, район: **Харьковская обл., с.Пересечное**
Этаж/Этажность дома: **1/1**
Площадь общая: **2350,00 кв.м.**
Площадь участка: **0,82 га**
Тип коммерческой недвижимости: **складские площади**
Стоимость: **365 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Владимир Викторович / 755-30-39**

Номер: **701**
Город, район: **Харьковская обл., пос.Безлюдовка**
Площадь общая: **2376,00 кв.м.**
Площадь участка: **1,97 га**
Тип коммерческой недвижимости: **промышленно-складские площади**
Стоимость: **500 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Владимир Викторович / 755-30-39**



Номер: **1124**
Город, район: **Харьков, Новые Дома**
Расположение: **пр.Московский, 199**
Этаж/Этажность дома: **1/5**
Площадь общая: **114,00 кв.м.**
Тип коммерческой недвижимости: **кафе, ресторан**
Стоимость: **50 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Лариса Станиславовна/ 754-55-96, 067-255-35-15**

Номер: **331**
Город, район: **Харьков, Алексеевка**
Расположение: **ул.Ахсарова**
Этаж/Этажность дома: **1/16**
Площадь общая: **153,20 кв.м.**
Тип коммерческой недвижимости: **торговые площади**
Стоимость: **195 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Лариса Станиславовна/ 754-55-96, 067-255-35-15**



Номер: **971**
Город, район: **Харьков, Новые Дома**
Расположение: **Харьковских Дивизий**
Этаж/Этажность дома: **1/5**
Площадь общая: **51,80 кв.м.**
Тип коммерческой недвижимости: **торговые площади**
Стоимость: **75 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Лариса Станиславовна/ 754-55-96, 067-255-35-15**

КРОНА
производственно-правовая фирма

Номер: **1033**
Город, район: **Харьков, Павлово Поле**
Расположение: **Дзержинский район**
Этаж/Этажность дома: **1/5**
Площадь общая: **103,40 кв.м.**
Тип коммерческой недвижимости: **торговые площади**
Стоимость: **165 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Лариса Станиславовна/ 754-55-96, 067-255-35-15**

Бизнес центр № 001
65 грн/кв. м.
Номер объекта **001**
Город, район: **Харьков**
Класс офиса: **В**

Площадь общая: **10,000.00 кв. м.**
Улица: **пр. Московский**
Площади в аренду: **15-1000 кв. м.**
Название: **«IBC Capital»**

Описание

- высокотехнологичное решение «утепленный вентилируемый фасад»;
- открытая планировка «open space»;
- дизайн и планировка по индивидуальному проекту арендаторов;
- автономные инженерные сети и газовое отопление;
- паркинг на 120автомобилей;
- неограниченное количество телефонных линий от цифровой АТС;
- высокоскоростной Интернет;
- четыре пассажирских лифта;
- круглосуточная охрана и система контроля доступа.
- развитая инфраструктура (служба Reception, отделение банка, фитнес-центр, общепит и т. п.).

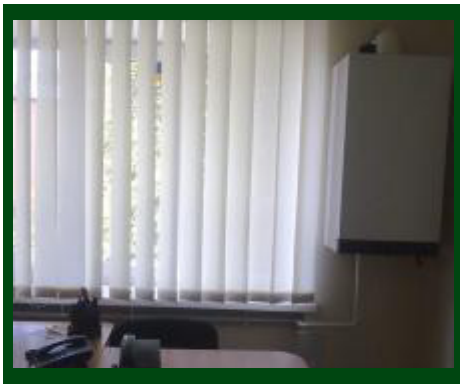
Контакты: +38 (067) 162-97–07, +38 (057) 751-11-83

Бизнес центр № 004
50 грн/кв. м.
Номер объекта **004**
Город, район: **Харьков**
Класс офиса: **С**
Площадь общая: **4,500.00 кв. м.**
Улица: **пр. Гагарина**
Площади в аренду: **300-1000 кв. м.**
Название: **ВАШ ОФИС**

Описание

- Современный фасад,
- автономное отопление,
- интернет,
- парковка,
- охрана,
- офисный ремонт..

Контакты: +38 (057) 751-11–83, 8 (067) 57-57-340



80 грн/кв.м.
Номер объекта **0026**
Город, район: Павлово Поле
Улица: **23-го Августа**
Площади в аренду: **125.00 кв.м.**

Описание:
Офис на 3-м этаже, нежилой фонд, офисный ремонт,рядом метро

Контакты: 751-11-83, 067-57-57-340

КРОНА
производственно-правовая фирма

Номер объекта 01
Город, район: Полтава
Улица: Зеньковская
6/1А
Площади в аренду: 20-1000кв.м.
Название: ТРЦ «КИЕВ»

Общая площадь: 109 300кв.м.
Этажность: 5
Парковка: 820 м/мест.

Основные арендаторы:

Продуктовый супермаркет «Сільпо», супермаркеты электроники «Эльдорадо»,»ФОКСТРОТ»,»ТЕХНОПОЛИС», крупнейший мебельный центр, развлекательный центр — кинотеатр, детский развлекательный центр, ролердром.

- Фасад здания выходит на трассу городского значения;
- Близость к центру города и Ж/Д вокзалу;
- Хорошая транспортная и пешеходная доступностью.

Контакты: 067-162-97-07

85 грн/кв.м.
Номер объекта 010
Город, район: Павлово Поле
Площади в аренду: 1200.00 кв.м.

Описание

5-й этаж в действующем офисном центре «РАДУГА», кабинетная система, лифт, система кондиционирования, охрана,пожарная сигнализация, парковка, рядом метро.

Контакты: 751-11-83, 067-57-57-340

65 грн/кв.м.
Номер объекта 007
Город, район: Харьков
Улица: Кооперативная
Площади в аренду: 510.00 кв.м.

Описание

Современная внутренняя отделка, система кондиционирования воздуха, пожарная охранная сигнализация, автономное отопление.

Контакты: +38 (067) 57-57-340

Торговый центр № 02
50 грн/кв. м.
Номер объекта 02
Город, район: Харьков
Улица: Клочковская
Площади в аренду: 150-1000 кв. м.
Название: ЭКСТРИМ

Описание

1-й этаж: 3150кв. м. (Якорный арендатор: продуктовый супермаркет «Эко-маркет») 2-й этаж: 3250кв. м. Парковка 150 м/мест. Помещение оборудовано тервалатором, системой кондиционирования и вентилирования. Внутренняя отделка: пол керамическая плитка, потолок подвесной, стены гипсокартон. Электрическая мощность: 460 кВт..

Контакты: +38 (057) 751-11–83, +38(067)57-57-340

КРОНА
производственно-правовая фирма

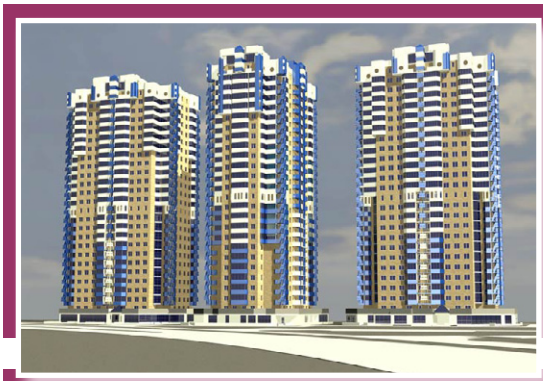
90 грн/кв.м.

Номер объекта: 0025
Город, район: Центр
Улица: Пушкинская
Площади в аренду: 1311.00 кв.м.

Описание:
Отдельно стоящее 3-х этажное здание с фасадом на ул.Пушкинская (ст.м.Пушкинская), ремонт, идеально под представительство банка.

Контакты: 067-57-57-340

Название: Жилой дом по ул.Верхнегиевской и угол ул.Елизарова
Город, район: Харьков, Холодная Гора
Расположение: ул.Верхнегиевской и угол ул.Елизарова
Класс: эконом
Количество этажей: 4
Срок сдачи: 3 кв.2011 г.
Тип дома: кирпич
Площади квартир: от 34,35 до 82,65 кв.м.
Количество комнат: 1-2
Конт.лицо/конт.тел.: Виктор Васильевич / 750-67-66, 066-109-26-26



Название: Жилой комплекс «Монте-Плаза»
Город, район: Харьков, Павлово Поле
Расположение: пр.Ленина, 45/1
Класс: бизнес
Количество этажей: 25
Срок сдачи: 2 кв.2011 г.
Тип дома: монолитно-каркасный
Площади квартир: от 66 до 194 кв.м.
Количество комнат: 1-2-3
Конт.лицо/конт.тел.: Виктор Васильевич / 750-67-66, 066-109-26-26

Название: Жилой комплекс «Победа»
Город, район: Харьков, Алексеевка
Расположение: пр.Победы, 66-д
Класс: эконом
Количество этажей: 9
Срок сдачи: 4 кв.2011 г.
Тип дома: кирпич
Площади квартир: от 38,15 до 80,41 кв.м.
Количество комнат: 1-2-3
Конт.лицо/конт.тел.: Виктор Васильевич / 750-67-66, 066-109-26-26

Название: Жилой комплекс «Салтовский»
Город, район: Харьков, Салтовка
Расположение: Салтовское шоссе, 73-в
Класс: эконом
Количество этажей: 9
Срок сдачи: 4 кв.2011 г.
Тип дома: кирпич
Площади квартир: от 37,98 до 81,53 кв.м.
Количество комнат: 1-2-3
Конт.лицо/конт.тел.: Виктор Васильевич / 750-67-66, 066-109-26-26

КРОНА
производственно-правовая фирма

Название:	**Жилой комплекс «Молодежный городок»**
Город, район:	**Харьков, Алексеевка**
Расположение:	**пр.Победы, 53-б**
Класс:	**эконом**
Количество этажей:	**9**
Срок сдачи:	**секция 1 и 2 — сданы; 3 и 4 секции — 4 кв.2011 г.**
Тип дома:	**кирпич**
Площади квартир:	**от 35,46 до 77,26 кв.м.**
Количество комнат:	**1-2**
Конт.лицо/конт.тел.:	**Виктор Васильевич / 750-67-66, 066-109-26-26**

Название:	**Жилой комплекс «Адмирал»**
Город, район:	**Харьков, Алексеевка**
Расположение:	**ул.Клочковская, 258**
Класс:	**бизнес**
Количество этажей:	**24**
Срок сдачи:	**сдан**
Тип дома:	**монолитно-каркасный**
Площади квартир:	**от 59 до 107 кв.м.**
Количество комнат:	**1-2-3**
Конт.лицо/конт.тел.:	**Виктор Васильевич / 750-67-66, 066-109-26-26**

Название:	**Жилой комплекс «Дом на Примеровской»**
Город, район:	**Харьков, пл.Восстания**
Расположение:	**ул.Примеровская/угол Почтового пер.**
Класс:	**бизнес**
Количество этажей:	**8**
Срок сдачи:	**2 кв.2011 г.**
Тип дома:	**кирпич**
Площади квартир:	**от 37,3 до 94,9 кв.м.**
Количество комнат:	**1-2-3**
Конт.лицо/конт.тел.:	**Виктор Васильевич / 750-67-66, 066-109-26-26**

Номер:	**00000007**
Город, район:	**Харьков, Центр**
Количество комнат:	**4**
Тип квартиры:	**из.кв.**
Улица:	**Сумская**
Этаж/Этажность дома:	**7/7**
Площадь общая/жилая/кухня:	**351,8/80/25**
Ремонт:	**капитальный**
Стоимость:	**550 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.:	**Владимир Викторович / 067-570-28-74**

КРОНА
производственно-правовая фирма

Номер: 00559
Город, район: Харьков, Алексеевка
Количество комнат: 3
Тип квартиры: из.кв.
Улица: пр.Победы
Этаж/Этажность дома: 12/12
Площадь общая/жилая/кухня: 65,4/44/6,8
Ремонт: жилой
Стоимость: 52 тыс.у.е.
Конт.лицо/конт.тел.: Андрей Александрович / 093-511-63-81

Номер: 00557
Город, район: Харьков, Лысая Гора
Количество комнат: 2
Тип квартиры: из.кв.
Улица: 3-й Таганский пер.
Этаж/Этажность дома: 2/5
Площадь общая/жилая/кухня: 44,9/27,7/5,6
Ремонт: без ремонта
Стоимость: 34,5 тыс.у.е.
Конт.лицо/конт.тел.: Андрей Олегович / 099-328-37-74, 761-80-01

Номер: 00547
Город, район: Харьков, Центр
Количество комнат: 2
Тип квартиры: из.кв.
Улица: Воробьева
Этаж/Этажность дома: 2/2
Площадь общая/жилая/кухня: 68/24,19/12
Ремонт: капитальный
Стоимость: 75 тыс.у.е.
Конт.лицо/конт.тел.: Лариса Владимировна / 783-77-14, 093-94-68-168, 067-685-27-53

Номер: 00532
Город, район: Харьков, Новые Дома
Количество комнат: 1
Тип квартиры: из.кв.
Улица: Стадионный проезд
Этаж/Этажность дома: 5/5
Площадь общая/жилая/кухня: 32,9/17,1/6
Ремонт: капитальный
Стоимость: 29 тыс.у.е.
Конт.лицо/конт.тел.: Сергей Николаевич / 050-303-16-55, 093-761-69-17

Номер: 00534
Город, район: Харьков, Павлово Поле
Количество комнат: 2
Тип квартиры: из.кв.
Улица: Клочковская
Этаж/Этажность дома: 5/9
Площадь общая/жилая/кухня: 50/30/8,5
Ремонт: капитальный
Стоимость: 55 тыс.у.е.
Конт.лицо/конт.тел.: Владимир Николаевич / 067-924-70-69, 063-986-62-28

КРОНА
производственно-правовая фирма

Номер: 00535
Город, район: Харьков, Цирк
Количество комнат: 2
Тип квартиры: из.кв.
Улица: Октябрьской Революции
Этаж/Этажность дома: 2/2
Площадь общая: 46
Ремонт: жилое сост.
Стоимость: 31 тыс.у.е.
Конт.лицо/конт.тел.: Надежда Вадимовна / 756-69-98, 067-579-07-74

Номер: 00536
Город, район: Харьков, Салтовка
Количество комнат: 2
Тип квартиры: из.кв.
Улица: Гвардейцев Широнинцев
Этаж/Этажность дома: 7/16
Площадь общая/жилая/кухня: 53/30/7,5
Ремонт: капитальный
Стоимость: 55 тыс.у.е.
Конт.лицо/конт.тел.: Роман Леванович / 067-768-51-84, 751-19-27

Номер: 00537
Город, район: Харьков, Одесская
Количество комнат: 2
Тип квартиры: из.кв.
Этаж/Этажность дома: 3/5
Площадь общая/жилая/кухня: 46/30/6,5
Ремонт: капитальный
Стоимость: 39 тыс.у.е.
Конт.лицо/конт.тел.: Людмила Николаевна / 752-60-76, 067-71-78-294

Ремонт: жилое сост.
Стоимость: 13,5 тыс.у.е.
Конт.лицо/конт.тел.: Сергей Валерьевич 093-566-00-40

Номер: 00542
Город, район: Харьков р-н, пгт Буды
Количество комнат: 1
Тип квартиры: из.кв.
Улица: Астровского
Этаж/Этажность дома: 1/5
Площадь общая/жилая/кухня: 28/15/6,5

Номер: 00324
Город, район: Харьков, Салтовка
Количество комнат: 2
Тип квартиры: из.кв.
Улица: Тракторостроителей пр
Этаж/Этажность дома: 2/5
Площадь общая/жилая/кухня: 45/28/6
Ремонт: жилое сост.
Стоимость: 37 тыс.у.е.
Конт.лицо/конт.тел.: Сергей Валерьевич 093-566-00-40

КРОНА
производственно-правовая фирма

Номер: 00300
Город, район: Харьков, Павлово Поле
Количество комнат: 3
Тип квартиры: из.кв.
Улица: Дербенская
Этаж/Этажность дома: 3/10
Площадь общая/жилая/кухня: 68/38/9
Ремонт: капитальный
Стоимость: 69 тыс.у.е.
Конт.лицо/конт.тел.: Людмила Николаевна / 752-60-76, 067-71-78-294

30`000 у.е.
Номер объекта 00365
Город, район: Павловка
Количество комнат: 1
Тип квартиры: Изолированная
Этаж: 5
Этажность дома: 5
Площадь общая: 31.00 кв.м.
Площадь жилая: 16.00 кв.м.
Площадь кухни: 7.00 кв.м.
Телефон: Есть
Балкон: 1 балкон
Ремонт: Жилой

Описание

р-н Павловка (ст.м. «Научная» или «Б. Сад») Все документы готовы, хороший ремонт, бронированная дверь, капитальный ремонт крыши. Дом из белого кирпича, тихое место, отличный вид из окна. Идеальное месторасположение квартиры в районе с хорошо развитой инфраструктурой, но в очень уютном и тихом месте.....

Контактное лицо
Андрей Олегович
(099) 328-37-74

Тип квартиры: Изолированная
Улица: Данилевского («Слободская усадьба»)
Этаж: 9
Этажность дома: 10
Площадь общая: 240.00 кв.м.
Площадь жилая: 120.00 кв.м.
Площадь кухни: 15.00 кв.м.
Телефон: Есть
Балкон: 2 балкона (заст.)
Планировка: Улучшенная
Ремонт: Капитальный

Описание

2-х уровневая квартира в «Слободской усадьбе», 240 кв.м...
С дорогим «Классическим» ремонтом.
Действующий камин из зеленого мрамора.
Дубовая столярка и лестница, паркет.
Фирменая дорогая мебель, кухня из салона «Римини»светильники, шторы, техника и т. д. 2-а роскошных сан.узла.

Контактное лицо
Людмила Дмитриевна
(066) 912-60-50, (050) 199-80-21

600`000 у.е.
Номер объекта 00390
Город, район: Госпром
Количество комнат: 5 и более

50`000 у.е.
Номер объекта 00350
Город, район: Цирк
Количество комнат: 2
Тип квартиры: Изолированная
Улица: р-н Нового Цирка
Этаж: 1
Этажность дома: 2
Телефон: Есть
Планировка: Раздельные комнаты
Ремонт: Жилой

Описание

Отдельный вход, заезд и место для парковки, все коммуникации, уровневая... Идеально под офис!!!

Контактное лицо
Надежда Вадимовна
(057) 756-69-98, (067) 579-07-74

КРОНА
производственно-правовая фирма

	53`000 у.е.
Номер объекта	00372
Город, район:	ст.метро Холодная Гора
Количество комнат:	3
Тип квартиры:	Изолированная
Улица:	Клапцова
Этаж:	8
Этажность дома:	9
Площадь общая:	65.70 кв.м.
Площадь жилая:	43.70 кв.м.
Площадь кухни:	6.70 кв.м.
Телефон:	Есть
Балкон:	2 балкона (заст.)
Планировка:	Раздельные комнаты
Ремонт:	Жилой

Описание

Жилое состояние, не торцевая, на кухне и в с/у плитка, лоджия и балкон застеклены.Отлично развитая инфраструктура, до м.Х. Гора 5мин. пешком

Контактное лицо

Андрей Александрович
(093) 511-63-81, (050) 334-75-32

	80`000 у.е.
Номер объекта	00371
Город, район:	Павлово Поле
Количество комнат:	2
Тип квартиры:	Изолирован.
Улица:	23 Августа
Этаж:	3
Этажность дома:	14
Площадь общая:	42.00 кв.м.
Площадь жилая:	26.00 кв.м.
Площадь кухни:	6.00 кв.м.
Телефон:	Есть
Балкон:	1 лоджия
Планировка:	Раздельные комнаты
Ремонт:	Капитальный

Описание

Свободна, кухня- студия, паркет, встроенные шкафы, лоджия 6 м.кв, санузел совмещенный, прекрасный вид из окон. Дом кооперативный, охраняемый подъезд. Район с хорошо развитой инфраструктурой.

Контактное лицо

Сергей Николаевич
(050) 303-16-55, (097) 39-86-714, (093) 761-69-17

	40`000 у.е.
Номер объекта	00370
Город, район:	Салтовка
Количество комнат:	2
Тип квартиры:	Изолированная
Улица:	531 м/р
Этаж:	5
Этажность дома:	9
Площадь общая:	44.00 кв.м.
Площадь жилая:	28.00 кв.м.
Площадь кухни:	7.00 кв.м.
Телефон:	Есть
Балкон:	1 балкон (заст.)
Планировка:	Раздельные комнаты
Ремонт:	Жилой

Описание

Торг уместен!!!!

Контактное лицо

Юлия Евгеньевна
(093) 574-00-94, (093) 660-92-78, (057) 757-95-11

	30`000 у.е.
Номер объекта	00383
Город, район:	Павлово Поле
Количество комнат:	1
Тип квартиры:	Изолированная
Улица:	р-н Института Низких Температур
Этаж:	1
Этажность дома:	5
Площадь общая:	28.00 кв.м.
Площадь жилая:	16.00 кв.м.
Площадь кухни:	6.30 кв.м.
Телефон:	Есть
Ремонт:	Жилой

Описание

Квартира представляет собой хорошее жилое состояние, мет.-пласт. окна, не угловая.

Контактное лицо

Андрей Александрович
093-511-63-81050-334-75-32