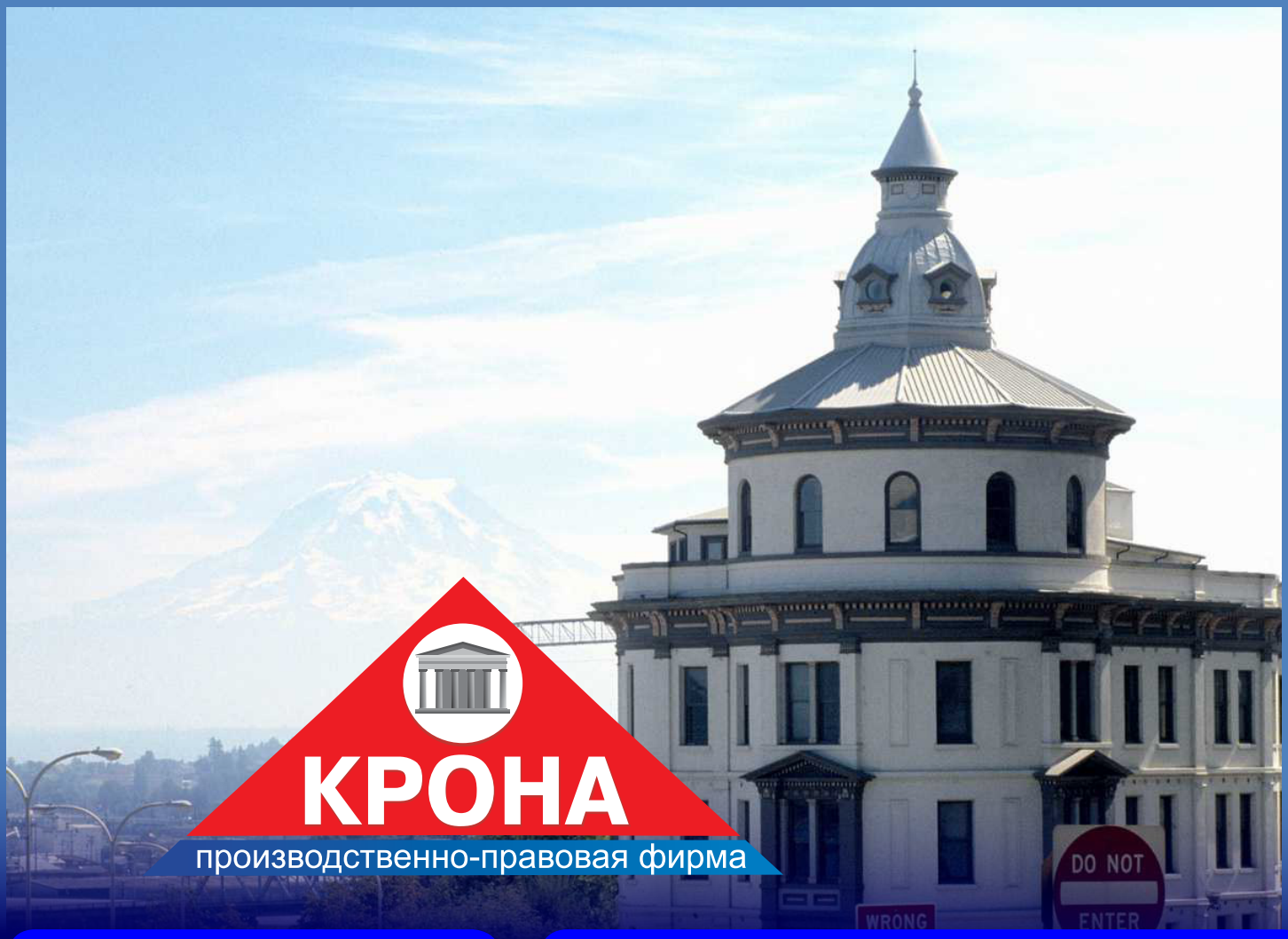


КРОНА

производственно-правовая фирма

№3 (24)
от 01.04. 2011

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

харьковского рынка недвижимости

АНАЛИЗ, СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г.ХАРЬКОВА

ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г.ХАРЬКОВА

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА ИТОГИ 1Q 2011 ГОДА

Тенденции 3
Ситуация на рынке 3
Анализ предложения 3
Анализ спроса 3
Анализ ценовых показателей 4
Прогноз 5

ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 1Q 2011 ГОДА

Ключевые события 5
Ситуация на рынке 5
Анализ предложения 6
Анализ спроса 6
Анализ стоимостных показателей 7

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 1 КВАРТАЛА 2011 ГОДА

Ситуация на рынке 7
Анализ предложения 8
Анализ спроса 8
Анализ стоимостных показателей 8

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 1 КВАРТАЛА 2011 ГОДА

Тенденции 10
Ключевые события 10
Ситуация на рынке 10
Анализ предложения 10
Анализ спроса 11
Анализ стоимостных показателей 11

ГЛОССАРИЙ 12

ТОП ТЕМА

Анализ состояния и перспектив развития рынка недвижимости Украины 13

НАШИ ПАРТНЕРЫ. КОМПАНИЯ «ГОЛЬФСТРИМ»

Настоящая правда о том, что происходит на рынке недвижимости в Испании! 18

ЛЕНТА НОВОСТЕЙ

Игорь Балака выступил экспертом в статье журналиста «Комсомольская Правда в Украине» 20

17.03.2011 Майстер-клас «Комунікативна компетентність сучасного керівника» 20

30 марта 2011 г. в газете «Вечерний Харьков» Ирина Стрельник опубликовала статью «Новый Жилищный кодекс подвергает жильцов беззащитности» 20

«В Харькове массово рассыпаются старые дома» 20

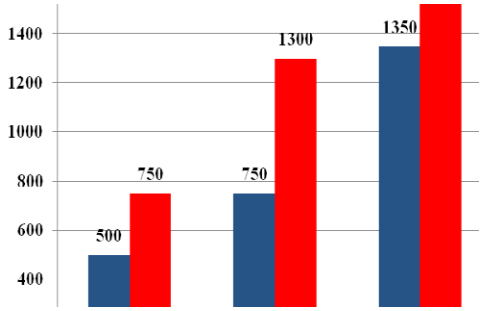
08.04.11 Прийом у Генеральному Консульстві РФ у м. Харкові з нагоди відкриття Рахманіновського фестивалю 20

15.04.2011 Засідання Правління філії 20

Начата разработка инвестиционного проекта 21

БЛОК СТАТЕЙ

Всё включено или… нет? 22



Аналитический обзор харьковского рынка недвижимости
стр.3

Анализ состояния и перспектив развития рынка недвижимости Украины
стр.13

Наши партнёры.
стр.18

Корпоративные новости
стр.20

РЕКЛАМНЫЙ БЛОК

стр.23

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 ДАМЫ И ГОСПОДА!

В преддверии приближающихся майских праздников сердечно хотим Вас с ними поздравить и пожелать, чтобы весна пришла и к Вам, и Ваш бизнес расцвёл!

Мы рады Вам презентовать очередной номер нашего электронного журнала, в котором будут подведены итоги первого квартала харьковского рынка недвижимости в сегментах вторичного и первичного жилья, а также офисной и торговой недвижимости, подготовленного нашим инвестиционно-аналитическим отделом во главе с Алексеем Тверитниковым, статья Балаки Игоря об анализе развития рынка недвижимостиа также, как всегда, мы расскажем о нашей деятельности в разделе «Корпоративные новости», и представим нашего давнего партнёра — компанию «Гольфстрим», которая специализируется на продаже испанской недвижимости и является лидером этого сегмента в Украине! А в следующем номере топ-темой будет налогообложение недвижимости, которое вступило в силу с 1 января 2011 года, и отчёт о проведении XV международной конференции «Рынок недвижимости» 12-15 мая 2011 года в городе Ялта.

Коллектив ООО «Производственно-правовой фирмы» Крона»

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА ИТОГИ 1Q 2011 ГОДА

Тенденции

- незначительное снижение стоимостных показателей;
- по-прежнему большинство сделок совершалось с целью улучшения жилищных условий;
- низкое количество сделок с первичным покупателем;
- низкая деловая активность покупателей

Алексей Тверитников
Аналитический отдел
ООО «ППФ «Крона»

Ситуация на рынке

В 1 квартале 2011 года на вторичном рынке жилья г. Харькова существенных изменений не произошло. В течение всего рассматриваемого периода ежемесячно на рынке наблюдались незначительные изменения стоимостных показателей и объёма предложения.

Традиционно начало года характеризовалось низкой деловой активностью. Затишье в январе, сменилось незначительным оживлением уже в феврале. В марте намеченная положительная тенденция продолжилась. Так, по сравнению с февралем, в марте было отмечено двух кратное увеличение количества сделок.

Также необходимо отметить, что в структуре спроса произошли изменения. Если в течение всего прошлого года наиболее востребованным были одно- и двухкомнатные квартиры, то в 1 квартале 2011г. наибольшим спросом пользовались трехкомнатные квартиры.

В стоимостном выражении наибольшее предпочтение отдавалось квартирам в следующем ценовом диапазоне: однокомнатные квартиры 25-35 тыс. у.е., двухкомнатные квартиры 30-40 тыс. у.е., трехкомнатные квартиры 37-55 тыс. у.е., «гостинки» — 11-18 тыс. у.е. Одной из существенных особенностей этого периода мы должны отметить возвращение интереса платежеспособных покупателей к частному сектору, особенно в сегменте премиум-класса

По данным компании «Простобанк Консалтинг» за первый квартал 2011 года по сравнению с концом 2010г. на рынке не появилось новых финучреждений, кредитующих вторичный рынок жилья. На данный момент кредитование вторички осуществляют порядка 24 крупных банков. Однако необходимо отметить снижение процентных ставок. В среднем для кредитов сроком на 5 лет процентная ставка уменьшилось до 19,4%, а для кредитов сроком на 20 лет до 18,49%.

Анализ предложения

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

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 — 65% от общего количества квартир. 15% составляли квартиры, расположенные в приближенных к центру районах.

Квартиры, расположенные в отдаленных районах, занимали 9% от общего объёма предложения. Наименьший объём квартир сосредоточен в центре города — 9%.

Рассматривая структуру предложения в зависимости от количества комнат, необходимо отметить, что наибольшую долю составляли однокомнатные квартиры — 29%, далее идут двухкомнатные квартиры — 32% и трехкомнатные квартиры — 28%. Наименьший объём составляли многокомнатные квартиры *(более 3 комнат)* — 8, а также «гостинки», «коммуналки» *(прочее)* — 3%

Анализ спроса

В 1 квартале 2011 года сохранились тенденции, харак-

КРОНА
производственно-правовая фирма

терные для всего прошлого года.

По-прежнему большинство сделок совершались с целью улучшения жилищных условий, т.е. средств полученных, от продажи существующего жилья и собственных накопленных денежных средств.

Также было крайне незначительно количество первичных покупателей на вторичном рынке жилья *(т.е. на рынке была незначительной покупка жилья, когда покупатель при совершении сделки использовал только накопленные финансовые средства)*. Однако эта ситуация не коснулась двух сегментов: нижней планки эконом, и сегмента премиум. Как раз в этих сегментах тон задавали покупатели с «живыми» деньгами, которые воспользовавшись действительно дешёвыми ценами на недвижимость, приобретали объекты.

Улучшение условий кредитования «вторички» в 2010 г., пока никоем образом не отразилось на росте покупательской способности населения, ввиду высоких требованиям к заёмщикам, предлагаемых финансовыми учреждениями.

Наибольшим спросам по итогам 1-го квартала 2011 года пользовались однокомнатные и трехкомнатные квартиры, расположенные в спальных районах.

Так, на долю квартир, расположенных в спальных районах города *(Салтовка, Сев. Салтовка, Новые дома, Алексеевка и д.р.)*, приходилось 40% сделок..

Менее активно рассматривались квартиры, расположенные в отдаленных к центру районах — 30%.

Спрос на квартиры в приближенных к центру районах города составляет 20%. Наименьшим спросом пользовались квартиры в центре города — 10% от общего объёма спроса.

Трехкомнатные квартиры составили 45% в структуре всех сделок, на долю 1-х ком. и 2х квартир приходится по 27% и 18% соответственно. Наименьшим спросом пользовались «гостинки», «коммуналки» и многокомнатные квартиры *(более 3 комнат)* –10% от общего объёма спроса.

Анализ ценовых показателей

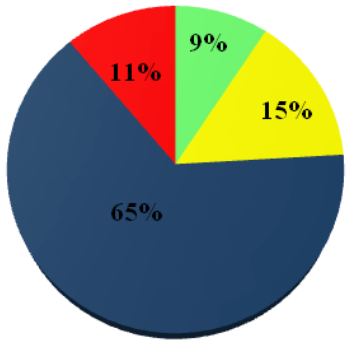
В целом за год средняя стоимость м^2 в г. Харькове *(по предложению)* снизилась на -1,12%, и составляет 914 $/ м^2 на конец марта 2011г.

За рассматриваемый период незначи-

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

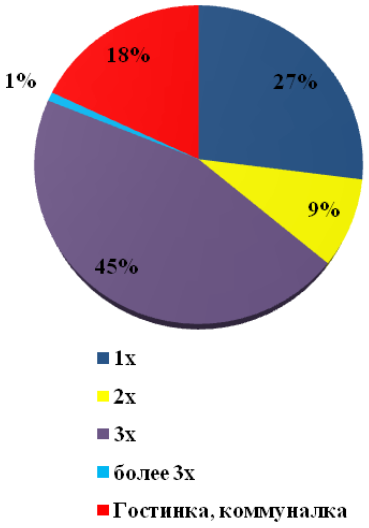
в зависимости от количества комнат

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

тельный рост цен был отмечен на трехкомнатные квартиры *(+0,11%)*, тогда как стоимость однокомнатных и двухкомнатных квартир снизилась *(-1,77% и -3,91% соответственно)*.

Незначительно выросли цены на квартиры в центральных районах *(+0,67%)*, и снизились в приближенных к центру *(-1,89%)* и отдаленных районах *(-1,35%)*.

В целом же на рынке наблюдалась стабильность цен и ежемесячные незначительные колебания были обусловлены изменениями конъюнктуры рынка.

Прогноз

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

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.

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	1226	1168	1255	1217
Центр, Нагорный район	1183	1233	1299	1238
Павлово Поле	1047	1067	980	1032
ЮЖД, Центральный рынок	848	819	794	820
м. Гагарина, м. Спортивная, м. Площадь Восстания	1053	1045	989	1029
Холодная Гора	1025	921	923	956
Новые дома	936	891	739	855
Салтовка	961	910	774	882
Сев. Салтовка	970	943	775	896
Алексеевка	1038	923	990	984
Одесская, Зерновая	898	854	847	866
Шишковка, п. Жуковского	881	818	840	847
ХТЗ, Восточный	845	715	754	771
Бавария, Залютино	787	771	733	763
Аэропорт, Основа	795	759	676	743
Рогань, Горизонт	738	715	696	717

ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА ИТОГИ 1Q 2011 ГОДА

Тенденции

- плавный рост стоимостных показателей во всех сегментах первичного рынка жилья;
- увеличение объёма предложения на рынке за счет анонсирования новых проектов;
- рост стоимости строительно-монтажных работ в январе-феврале 2011г. на 18,6% по отношению к аналогичному периоду прошлого года;

Ключевые события

- сдача в эксплуатацию ЖД по ул. Тракторостроителей, 103А *(эконом класс, застройщик — Жилстрой 1)*;
- компания «Альянс Девелопмент» приступила к реализации жилого комплекса бизнес класса *(начало строительных работ запланировано на март 2011г., срок строительства 2 года)*;

Ситуация на рынке

По данным Государственного комитета статистики за январь-март 2011 год в Харьковском регионе, строительные предприятия выполнили работ на сумму порядка 703525 тыс. грн., что составляет 107,4% к объёмам строительства в январе-марте 2010 года. В целом по Украине также было отмечено увеличение объёмов строительства на 6,8% за рассматриваемый период по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

КРОНА
производственно-правовая фирма

По итогам 1 квартала 2011 года на рынке отмечен невысокий стабильный спрос на первичное жилье.

Также было зафиксировано повышение деловой активности со стороны застройщиков и появление новых проектов.

По-прежнему застройщики предлагают различные акционные программы для привлечения покупателей.

Анализ предложения

По итогам 1 квартала 2011 года в Харьковской области был введен в эксплуатацию 1 объект — ЖК по ул. Тракторостроителей, 103А *(общей площадей 19972 м²)*.

Наибольшую долю в структуре предложения на первичном рынке составляют квартиры бизнес класса — 54%, наименее представлен сегмент премиум класса — 6%. Количество квартир в сегменте жилья эконом класса составляет 40% от общего объёма предложения в новостроях с разной степенью готовности.

Изменению структуры предложения на первичном рынке Харькова способствовало выведение на рынок новых объектов.

Общий объём объем предложенных к продаже квартир в Харькове по оценкам участников рынка, по состоянию на январь 2011г. оценивался на уровне около 1.2 млн. м².

По-прежнему наиболее активными участниками рынка являются «Жилстрой 1», АО «КДСК», АО «Жилстрой-2», «Авантаж».

Анализ спроса

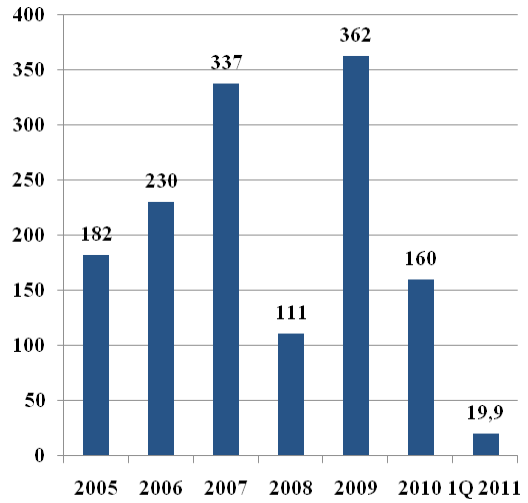
По итогам 1 квартала 2011 года на первичном рынке жилья Харькова было отмечено сохранение значительного оживления по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Наибольшим спросом, более 50%, пользуются объекты эконом-класса, каждый четвёртый-пятый покупатель рассматривает вариант покупки жилья бизнес-класса. Премиум класс остается наименее предпочтительным.

С целью привлечения покупателей застройщики также как и в прошедшем году предлагают 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 ввода жилья в г. Харькове, тыс. м²



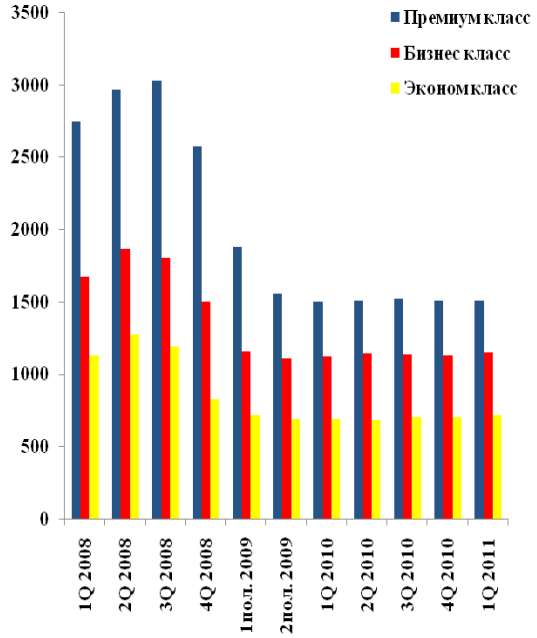
Структура предложения на первичном рынке жилья г.Харькова по классам, %

Характеристика рынка

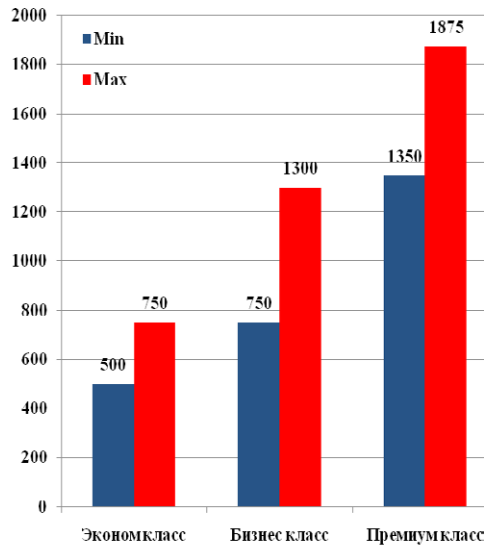
	Премиум класс	Бизнес класс	Эконом класс	
Введено в эксплуатацию в 1Q 2011, тыс. м²			19972	
Проекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2011, тыс. м²	26000	98955	56919	
Стоимостные показатели, $.	800-2000	700-1300	500-900	
по данным ООО «ППФ «Крона»				

КРОНА
производственно-правовая фирма

Динамика изменения стоимости жилья на первичном рынке г. Харькова, $/м²



Стоимостные показатели на первичном рынке жилья г. Харькова по итогам 2010, $/м²



Анализ стоимостных показателей

По итогам 1 квартала 2011 года стоимостные показатели на первичном рынке жилья незначительно выросли.

В течение первых месяцев 2011 года, также как и в 2010г., наблюдались незначительные колебания стоимостных показателей, отражающие изменение уровня спроса в том или ином сегменте.

В целом за первый квартал 2011 г. стоимость жилья премиум класса увеличилась на +1,3% *(с 1510$/м² в декабре 2010 г. до 1530$/м² на конец марта 2011 года)*.

В сегменте жилья бизнес класса наблюдался рост стоимости составил +2,1% *(с 1127$/м² в декабре 2010 г. до 1151$/м² на конец марта 2011 года)*.

В сегменте жилья эконом класса изменение составило +1,4%*(с 705$/м² в декабре 2010 г. до 715$/м² на конец марта 2011 года)*.

Прогноз

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

В краткосрочной перспективе на рынке возможно начнет проявляться дефицит наиболее востребованных квартир эконом- класса.

Снижение цен в данном сегмента рынка недвижимости г. Харькова маловероятно. А с учетом невысоких темпов нового строительства и большим количеством замороженных объектов, к концу 2011г. наоборот возможен рост стоимостных показателей в пределах 5-10%.

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА. ИТОГИ 1 КВАРТАЛА 2011 ГОДА

Тенденции

- стабильность стоимостных показателей на офисную недвижимость, как в сегменте аренды, так и продажи;
- низкая активность девелоперов в сегменте офисной недвижимости;
- сохранение стабильного уровня спроса к офисным помещениям — до 100 м²;
- незначительное оживление участников рынка в сегменте продажи;

Ситуация на рынке

В 1 квартале 2011г. на рынке офисной недвижимости г. Харькова кардинальных изменений не произошло. Развитие рынка по-прежнему характеризовалось вялотекущими процессами.

В основном на рынке преобладали тенденции характерные для второй половины 2010г. А именно:

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

В сегменте аренды также изменений не произошло. Основной спрос формируется за счет зарубежных компании *(банки, страховые и IT компании)* и местных

КРОНА
производственно-правовая фирма

компаний *(сфера услуг)*.

Оживление интереса со стороны арендаторов к офисным площадям в конце 2010г. незначительно снизило уровень вакантности в профессиональных бизнес центрах. Однако по итогам 1 квартала 2011г. уровень заполняемости офисных площадей бизнес центрах остался на прежнем 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 1 квартале 2011 года в Харькове не было введено в эксплуатацию качественных офисных площадей. Текущий объём офисных площадей в бизнес центрах *(B,C класса)* на март 2011г. 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 1 квартала 2011 года можно говорить об относительной активизации рынка офисной недвижимости по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

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.

С точки зрения процентного соотношения структура спроса не изменилась. Так, наибольшим спросом пользовался формат офисов до 100 м^2 *(53% от общего количества заявок)*. Спрос на офисные площади более 1000 м^2 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 1 квартала 2011г. стоимостные показатели на рынке офисной недвижимости были стабильны и кардинального изменения не претерпели.

В сегменте качественных бизнес центров изменение касалось только B класса. Так в этом сегменте было отмечено незначительное повышение арендных ставок. В сегменте продажи стоимостные показатели стабильны.

Таким образом средняя арендная ставка в бизнес центрах на март 2011 года составляла порядка 80 грн./м^2 с учетом эксплуатационных расходов.

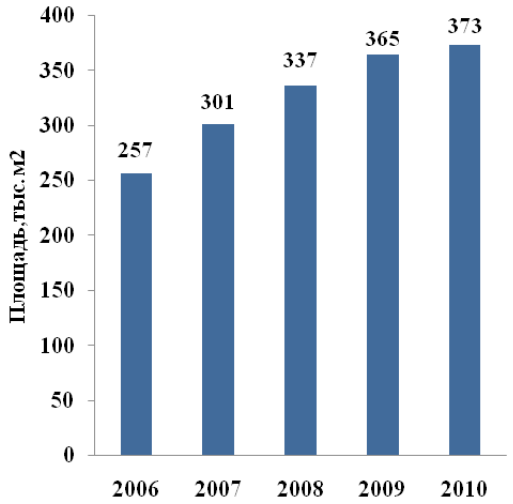
В целом стоимостные показатели на офисы D,E класса по городу оставались стабильны и на март 2011г. средняя стоимость офисов составляла 850 $/ м^2. Средняя ар ендная ставка на офисы D,E класса составила 70 грн./м^2.

Характеристика рынка

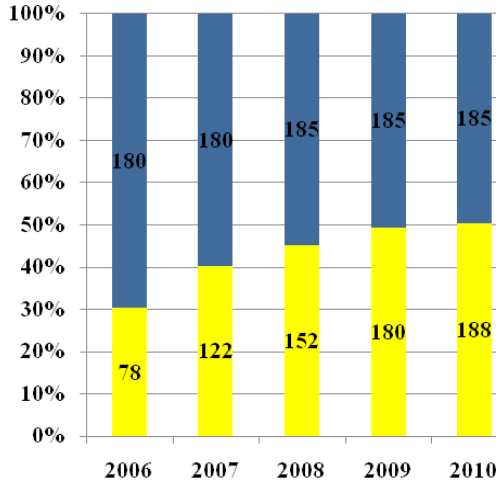
	Класс A	Класс B	Класс C	Класс D,E
Общий объём, тыс. кв. м	-	188,6	184,7	300
Введено в эксплуатацию в 2010, тыс. кв. м	-	-	-	-
Уровень вакантности, %	-	5-40%		
Стоимостные показатели, $		800-2000	600-1500	500-1500
Арендные ставки, грн./мес.	-	70-120	40-100	40-80
по данным ООО «ППФ «Крона»				

КРОНА
производственно-правовая фирма

Общий объём офисных площадей *(класс B, C)* в г. Харькове, тыс.м²

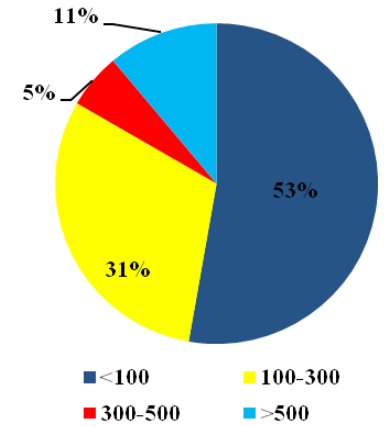


Динамика изменения структуры предложения офисных площадей *(класс B, C)* в г. Харькове, тыс.м²

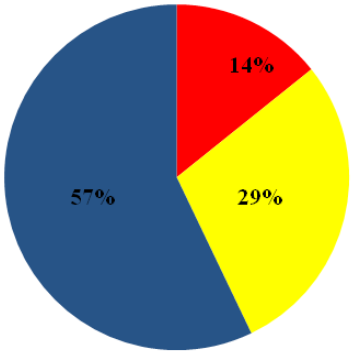


Структура спроса на офисные площади в г. Харькове, % от общего количества заявок

в зависимости от арендуемой площади

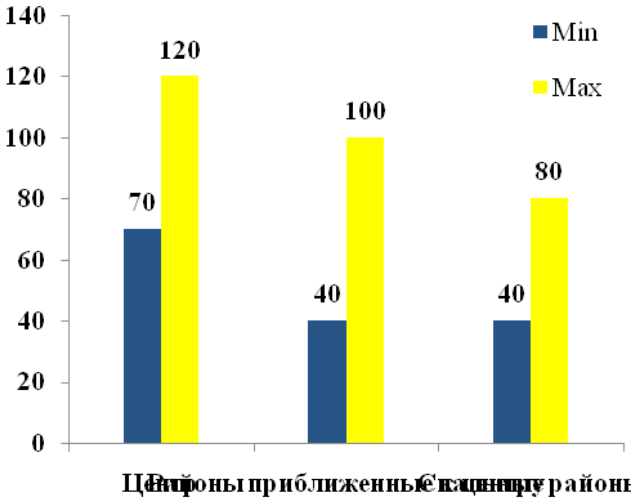


в зависимости от месторасположения (в сегменте аренды)

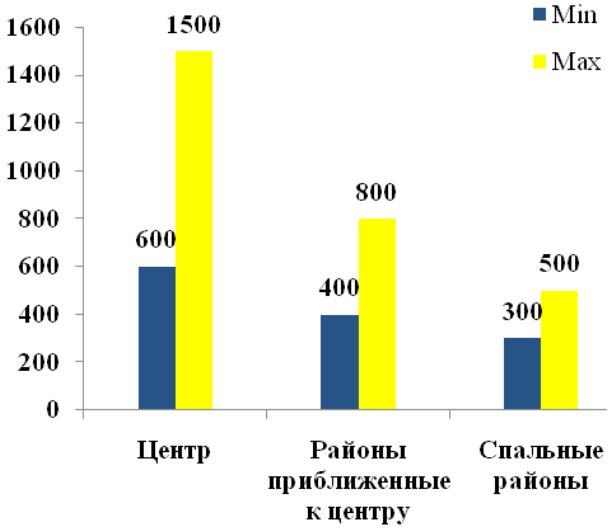


в зависимости от месторасположения (в сегменте продажи)

Диапазон арендных ставок на офисную недвижимость *(D,E класс)* в г. Харькове, грн./м²



Диапазон стоимостных показателей на офисную недвижимость *(D,E класс)* в г. Харькове, $/м²



КРОНА
производственно-правовая фирма

Прогноз

По мнению экспертов «ППФ «Крона» в краткосрочной перспективе на рынке офисной недвижимости существенных 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. м² офисных площадей. Маловероятно, что рынок сможет поглотить все площади, вследствие чего возможно увеличение среднего уровня вакантности.

ОБЗОР РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ХАРЬКОВА ИТОГИ 1 КВАРТАЛА 2011 ГОДА

Тенденции

- стабильность стоимостных показателей, как в сегменте аренды, так и снижение в сегменте продажи;
- невысокий уровень деловой активности;
- сохранение стабильного спроса к торговым площадям со стороны сетевых ритейлеров;

Ключевые события

- открытие 21 дискаунтера АТБ в Харькова по адресу ул. Энгельса, 29а, общей площадью порядка 494 м²;
- ввод в эксплуатацию ТЦ «Джокер» *(компания МКДУ)*;

Ситуация на рынке

В 1 квартале 2011 году кардинальных изменений на рынке торговой недвижимости г. Харькова не произошло.

В сегменте продажи по-прежнему большинство участников рынка занимали выжидательную позицию.

В сегменте аренды, как и в прошлые периоды, наиболее активным является «стритритейл» *(общепит, одежда и обувь, косметика и парфюмерия, бытовая техника и д.р.)*.

Диапазон арендных ставок за рассматриваемый период оставался стабильным, также как и уровень вакантности в ТЦ значительно снизился по сравнению с прошлым годом.

Анализ предложения

По данным аналитического отдела «ППФ «КРОНА» в течение 1 квартала 2011 года в Харькове было введено в эксплуатацию порядка 6,5 тыс. м² торговых площадей.

Таким образом, на конец марта 2011 года общий объём торговых площадей в ТЦ *(ТРЦ)* составляет около 340,4 тыс. м², а объём площадей в сегменте «стритритейла», супермаркетов, гипермаркетов и магазинов Cash &Carry оценивается на уровне 250 тыс. м².

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.

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.

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), %	5-25
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

Анализ спроса

Анализ спроса в сегменте аренды и в сегменте продажи проводился по данным ООО «ППФ «Крона» на основе запросов, поступивших в течение 1 квартала 2011 года.

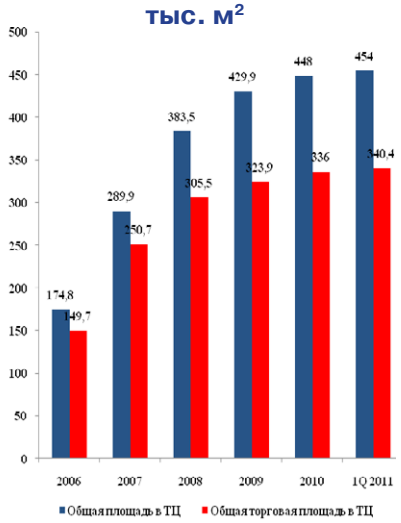
В течение рассматриваемого периода уровня вакантности торговых площадей в торговых центрах оставался стабильным. Наименьшая вакантность наблюдается в региональных торговых центрах «Дафи» и «Караван». Также низкий уровень вакантности наблюдается в ТЦ с хорошим месторасположением– до 5-10%.

В ТЦ, сданных в эксплуатацию в 2009-10 гг. или с неудачной концепцией, уровень вакантности достигает 35-40%.

В сегменте аренды сохранилась тенденция, характерная для второй половины 2010г., а именно, наличие стабильного спроса на торговые площади, расположенные на первых этажах зданий центральных улиц.

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

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



Структура предложения торговых площадей в г. Харькове, %

Анализ стоимостных показателей

В 1 квартале 2011 году на рынке торговой недвижимости г. Харькова кардинального изменения стоимостных показателей не произошло.

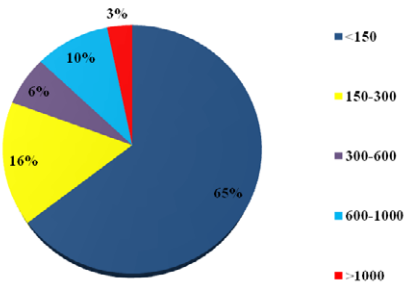
Диапазон арендных ставок на торговые помещения в целом за 1 квартал 2011г. не изменился и остался на уровне конца 2010 года. В сегменте продажи стоимостные показатели также стабилизировались.

В сегменте «стритритейла», средняя арендная ставка в целом по городу составила 130 грн./ м², а стоимость 1385$/ м².

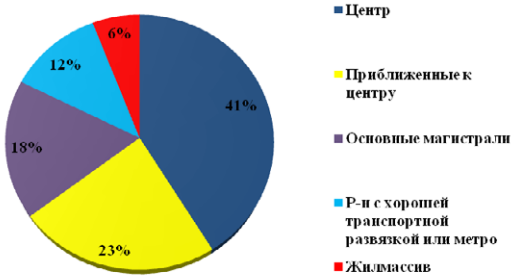
Диапазон арендных в ТЦ находится в пределах 80-550 грн./ м², в зависимости от арендуемой площади, формата и «раскрученности» ТЦ.

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)*

Прогноз

По мнению участников рынка развитие рынка торговой недвижимости целиком будет зависеть от общей экономической конъюнктуры рынка и уровня платежеспособности населения.

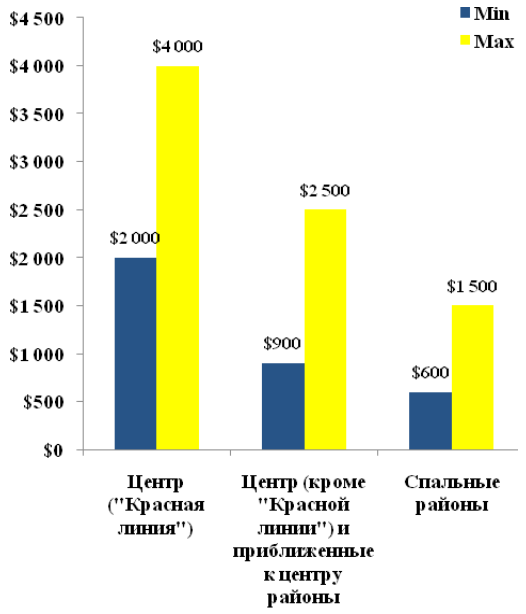
Также развитие данного сегмента рынка в 2011 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- 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;

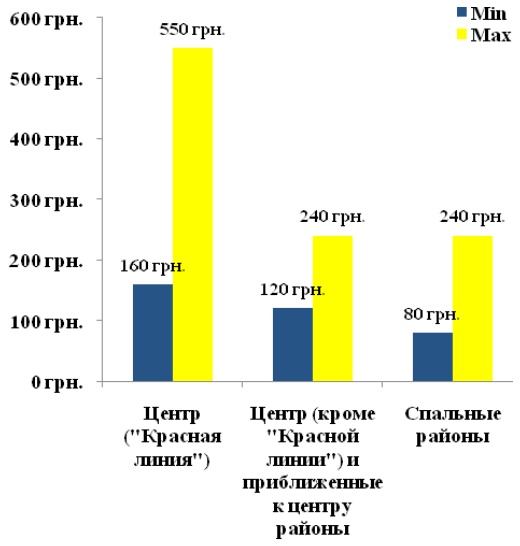
КРОНА
производственно-правовая фирма

- 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.

Стоимостные показатели на торговую недвижимость в г. Харькове



Арендные ставки на торговую недвижимость в г. Харькове



ГЛОССАРИЙ

Арендная плата	Денежная сумма, ежегодная или общая, за срок аренды
Арендная ставка	Денежная сумма аренды, отнесенная к общей или полезной площади помещения
Базовая арендная плата или ставка	Номинальная, оговоренная в договоре арендная плата или ставка
Фактическая (эффективная) арендная плата или ставка	Сумма, получившаяся после уточнения базовой суммы с учетом скидок и льгот, атакже расходов
Арендуемая площадь	Площадь, которая измеряется по внутренней поверхности выступающей части постоянных наружных стен здания. Колонны и элементы конструкции включаются, в то время как основные вертикальные проемы исключаются. Арендуемая площадь является постоянной на протяжении всей жизни здания.
Полезная площадь	Фактическая площадь этажа или офисного помещения, которую можно использовать для размещения людей, оборудования или мебели. Она измеряется по внутренней поверхности выступающей части постоянных внутренних стен; по находящимся со стороны офиса сторонам коридоров или постоянных перегородок; отделяющих данное помещение от другой полезной площади. Колонны и элементы, являющиеся неотъемлемой частью конструкции здания, включаются. Таким образом, полезная площадь, по существу, это арендуемая площадь минус пространство общего пользования.
Процент эффективности	Отношение полезной площади к арендуемой площади, выраженное в процентах: процент эффективности = полезная площадь, м2/арендуемая площадь, м2
Площади свободного назначения	Помещения в нежилых объектах, которые можно использовать для различных целей — для офисов, торговли или складов
Данные из вторичного источника	Информация, полученная у партнеров или из архивных источников
Данные из первичного источника	Информация, полученная с помощью наблюдения на месте и с помощьюинструментов исследования (путем непосредственного наблюдения за явлением или участком), как правило, включающая количественные измерения и/или качественные оценки предмета наблюдения

КРОНА
производственно-правовая фирма

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ

Вот уже третий год украинский рынок недвижимости вынужден жить в условиях новой экономической реальности. Мировой финансовый кризис, небывалый по своим масштабам, оказал существенное влияние и на рынок недвижимости, существенно его «перетряхнув». Он стал шоком не только для отечественных операторов, но и для крупных международных игроков, присутствующих на украинском рынке недвижимости, имеющих колоссальный опыт, в том числе и кризисный. И хотя спад на мировом рынке можно было ожидать, поскольку это проявление его цикличности, однако нельзя было предположить, что кризис наступит столь внезапно и будет столь глубоким и всеобъемлющим. В последнее же время всё чаще мы слышим прогнозы специалистов рынка и профессиональных инвесторов, что падение рынка недвижимости уже прошло своё дно как в мире, так и в Украине, поэтому хотелось более подробнее проанализировать как развитие рынка недвижимости в Украине за два прошедших десятилетия, так и исследовать цели и задачи профессиональных инвесторов в объекты недвижимости, поскольку их влияние на рынок огромно.

Генеральный директор ООО «ППФ «Крона»
Балака Игорь Николаевич

Недвижимость, по сути, можем разделить на два вида: операционную, т.е. используемую для собственных нужд, и инвестиционную, используемую для вложения капитала с целью получения дохода. И если вопросы с инвестиционной недвижимостью более-менее ясны *(всегда жилая недвижимость будет востребована для проживания, а коммерческая — для осуществления собственной экономической деятельности различными субъектами хозяйствования)*, то действия и поступки инвесторов способны существенно влиять на развитие рынка недвижимости. Ведь недвижимость одновременно выступает для разных лиц и как разновидность финансового актива, и как реальный актив. *(С известной долей упрощения можно сказать так: один и тот же объект недвижимости может выступать для разных лиц и как товар, и как капитал)*.

Основными двумя причинами деятельности инвесторов на мой взгляд являются спекуляция на рынке и вложение средств *(инвестирование)* в объекты недвижимости. Ничего плохого в термине «спекуляция» я не вижу, поскольку инвестор, вкладывающий деньги в недвижимость, берёт на себя более высокий риск в обмен на потенциальную возможность получения высокой прибыли в короткие временные периоды *(хотя, как мы увидим ниже, спекулятивная составляющая оказала громадное влияние на украинский рынок недвижимости)*.

Вложение же средств в недвижимость не для спекулятивных целей может иметь различные мотивы, такие как:

- получение периодического дохода *(создания положительных денежных потоков)*;
- сохранение капитала *(безопасность)*
- повышение стоимости капитала *(хеджирование от инфляции)*
- финансовый левередж *(использование чужих денег для повышения доходности собственных инвестиций)*
- выгодный налог на доходы *(«налоговое убежище»)*

Исходя из этого, возникает понимание, чего же хочет потенциальный инвестор. Основными мотивами профессионального инвестора является сохранение и преумножение капитала. Инвестор всегда *(если он только не профессиональный спекулянт)* хочет получить определённые гарантии сохранности инвестиций и понимания объектов инвестирования. Также одним из существенных условий для любого инвестора, работающего на различных рынках, является возможность легко выйти из инвестиций в деньги *(«кэш»)*. Вот этим-то рынок недвижимости и существенно отличается от остальных видов рынка *(фондового, валютного, сырьевого и пр)* — он является низко эластичным в краткосрочные периоды времени, а поэтому недвижимость является активом, обладающим относительно низкой ликвидностью. Поэтому для инвестора становится очень важным анализ рисков *(политических, экономических, административных, экологических, градострительных, технологических и пр.)* рынка недвижимости. И в текущих условиях, несмотря на высокую доходность инвестиционных проектов недвижимости, мы можем вывести чёткую закономерность, которой руководствуются потенциальные инвесторы на этом рынке: низкие риски важнее высокой доходности!

Это понимание мотивов инвесторов приходит, если проанализировать, зарождение, становление и развитие рынка недвижимости в Украине.

Условно развитие ранка недвижимости мы можем характеризовать четырьмя этапами:

- 1-ый этап *(до конца 1997 года)*: Становление рынка недвижимости. Наиболее емким термином, отражающим современное состояние рынка недвижиости в

Украине, является, понятие «становление», а одно из лучших известных определений понятия «становление» дано Гегелем, который определил его как «единство бытия и ничто». Понятие «становление» обозначает, что рынок как явление уже возник, но он еще не превратился в развитое явление, не обозначились явно его элементы, их субординация, структура, взаимосвяязи между элементами. Основное содержание процессов, происходящих в сфере недвижимости в период становления рынка, — перераспределение имеющегося фонда недвижимости, формирование системы недвижимой собственности, ростом цен на недвижимость. Ведущая роль перераспределительных процессов на рынке недвижимости — это прямое следствие переходных процессов в стране: перераспределения собственности на ресурсы и блага между различными слоями общества. В сфере недвижимости процессы проявляются в ряде взаимосвязанных направлений: между различными слоями населения, между различными отраслями, между различными вариантами функционального назначения.

- 2-ой этап: 1-ый экономический кризис *(1998-2000 гг)*. Серьезный удар по ценам на рынке жилья нанес финансовый кризис 1998 г, в числе последствий которого — массовое и достаточно интенсивное снижение цен. Стоимость недвижимости существенно снизилась, а инвестиционная составляющая практически отсутствовала. В работах, посвященных развитию рынка недвижимости второй половины 90-х гг., довольно часто отмечается, что в 1998—1999 гг. рынок недвижимости переживал кризис, являющийся следствием финансового кризиса 1998 г. Главным аргументом при этом является значительное падение цен на объекты недвижимости вплоть до 2001 года. Действительно, уровень цен и арендной платы в долларовом выражении снизился в конце 1998 —начале 1999 г. весьма существенно. Однако надо заметить, что финансовый крах августа 1998 г. — это не начало, а конец и следствие гораздо более глубоких кризисов в реальной экономике и государственной экономической политике, начавшихся в конце 1997—начале 1998гг. Уже с 1997 г. начинается снижение рентабельности в промышленности, рост реальной ставки рефинансирования Национального банка, которая превысила уровень рентабельности в реальной экономи¬ки, в это же время начинается снижение цен на рынке недвижимости. Падение реальных доходов населения в результате финансового краха, естественно, подстегнуло эти процессы, но было дополнительным фактором, а не первопричиной кризиса на рынке недвижимости. Его глубинные корни — в переоценке недвижимости в первой половине 90-х гг., в отсутствии реальных позитивных сдвигов в экономике страны.

- 3-ий этап: рост рынка в 2001-2008 годы *(2001-2005гг — умеренный спрос, 2006- первая половина 2008гг — ажиотажный спрос)*. Ситуацию, которая сложилась на рынке недвижимости в 2001-2006 гг мы можем характеризовать как оживление и подъём на рынке. В стране начался экономический рост *(в среднем на 7% в год)*, выросла активность потенциальных покупателей недвижимости, спрос начал превосходить предложение, вследствие чего и цены, и арендные ставки выросли. В результате этих процессов возобновляется строительство объектов практически во всех сегментах как жилой, так и коммерческой недвижимости. Банковская система Украины окрепла, происходило постоянное снижение процентных ставок, активно развивалось как проектное, так и ипотечное кредитование. А, учитывая то, что недвижимость — очень капиталоемкая отрасль, в основном создание и приобретение объектов недвижимости *(более 80%)* осуществляется при помощи заёмных средств, доступное финансирование и явилось катализатором роста спроса, и соответственно и цен на недвижимость. Ещё одной причиной возросшего интереса со стороны инвесторов в этот период явился тотальный дефицит во всех сегментах недвижимости. Спрос на недвижимость — неэластичен в кратковременном периоде времени. Причина этой неэластичности — длительность процессов создания объектов не¬движимости. Для того, чтобы рынок мог ответить на рост цен увеличением предложения, необходим период в два-три года *(как показывают данные по Харькову, весь инвестиционно-строительный цикл в городе составляет примерно 3—4 года, собственно проектно-строительный цикл — 1,5— 2,5 года, а иногда и более)*. Поэтому совокупность этих факторов и привела к привлечению большой спекулятивной составляющей в финансировании недвижимости. И процессы, которые происходили в 2006-первой половине2008 гг, являются ярким тому подтверждением. В это время процентные ставки как по ипотечным кредитам, так и по проектному финансированию в Украине снизились до исторического минимума, объём кредитования был максимальным, банки, особенно те, кто имел возможность привлечь кредитные ресурсы на внешних рынках, были полны ликвидности и доля валютных кредитов доходила до 80%. Спрос существенно превышал предложение, цены и аренда недвижимости на рынке быстро росли. Период экспозиции объектов на рынке был минимален. Доля спекулятивных сделок по купле-продаже объектов недвижимости достигала 50-70% в зависимости от сегмента. Кроме того, активность бизнеса во всех отраслях экономики ежегодно возрастала, новые компании выходили на рынок нашей страны. Соответственно, потребность во всех сегментах коммерческой недвижимости также росла. В силу дефицита качественных помещений, постоянно увеличивавшегося спроса и, как следствие, перманентного роста арендных ставок, а также более коротких сроков окупаемости по сравнению с аналогичными в Европе и развитых странах, рынок был очень привлекателен как для украинских, так и для зарубежных компаний. Ещё одной из особенностей развития рынка недвижимости в этот период явилось то обстоятельство, что большое количество девелоперов именно в этот период практически не занимались активным развитием проектов. Они в этот момент формировали большие портфели земельных участков *(многие из*

которых были арендованы на короткий срок), а также стремились развивать масштабные девелоперские проекты для наращивания капитализации *(большинство из этих проектов были нереалистичными вследствие сложности их финансирования, так и невозможности их продажи или сдачи их в аренду)*. В это момент цена недвижимости потеряла абсолютно любую привязку к будущим доходам, и ставки доходности стали существовать сами по себе. Абсолютно логичным, исходя из вышесказанного, выглядело раздувание «ценового пузыря» на рынке недвижимости, который не мог не лопнуть.

- 4-ый этап. 2-ой кризис. Вторая половина 2008-конец 2010 гг. Спад и стагнация на рынке недвижимости. Этот этап можно разделить на две части: обрушение рынка во второй половине 2008- первой половине 2009 года, и стагнация рынка недвижимости во второй половине 2009-2010 гг. Во второй половине 2008 года глобальный финансовый кризис, небывалый по своим масштабам, коснулся и Украины. Отечественный рынок недвижимости, как и другие развивающиеся рынки, понесли более значительные потери, чем рынки развитых стран. Наибольшей проблемой отечественного рынка стал одновременный и повсеместный отзыв внешнего финансирования *(в этот момент практически любое кредитование было прекращено)*, которое предоставлялось иностранными банками и от которого чрезвычайно зависела данная сфера. Все банки с наступлением кризиса стали очень осторожно относиться к финансированию рынка недвижимости. Требования и к проектам, и к заёмщикам чрезвычайно выросли. Национальная валюта обесценилась, цены и арендные ставки обвалились, рынок сжался, количество сделок сократилось до 10% от докризисного уровня. Одной из существенных предпосылок к такому тяжёлому развитию кризисных явлений на рынке недвижимости и финансовой сфере являлась политическая нестабильность в 2008-2009 гг. На украинском рынке недвижимости и до кризисного периода существовали многочисленные проблемы, усложнявшие развитие данного сегмента экономики. Среди основных трудностей можно назвать спекулятивность и непрозрачность рынка земли, коррупцию и сложности регуляторного характера. Специфика получения разрешительных документов всегда являлась очень сложной для операторов рынка. Начиная же с середины 2009 года темпы падения на рынке недвижимости замедлились *(в общем по Украине по городам-миллионникам цены снизились на 50-55%, а аренда — на 50-70% от докризисных)*. В 2009 году стратегия крупнейших девелоперских компаний, на всех без исключения рынках, была направлена на завершение объектов, строительство которых было начато до кризиса, а финансирование создания и приобретения объектов в основном осуществлялся за счёт собственных средств. В это время практически не начиналось развитие новых проектов. Кризис ликвидности продолжался.

- С начала 2010 года началось сперва единичное, а затем и более массовое кредитование, процентные ставки оставались высокими, но затем произошло их плавное и небольшое снижение на протяжении года. Но активность была на рынке незначительна, учитывая крайнюю осторожность банков при финансировании рынка недвижимости, а также то, что без заёмного капитала операторы рынка недвижимости не имеют таких возможностей в принципе или должны извлекать денежные средства из существующего оборота, что, соответственно дорого и экономически неоправданно. В связи с этим сделки на рынке носили единичный и зачастую «зачётный» характер *(как правило, не было открытого прозрачного рынка и объекты коммерческой недвижимость взыскивались в счёт долга)*. На рынке жилой недвижимости в 2009 году наметилась стабилизация цен и цены на жилую недвижимость колебались приблизительно на одном и том же уровне. На протяжении первой половины 2010 года также наблюдалась низкая инвестиционная активность. Часть зарубежных инвесторов вычеркнула Украину из списка привлекательных для инвестирования рынков и сосредоточилась на возможностях, открывшихся в кризисный период на развитых рынках, в частности, в Великобритании, Германии, Франции, США др. Речь идёт о покупке привлекательных объектов недвижимости, стоимость которых существенно снизилась с докризисным периодом. Другие инвесторы заняли выжидательную позицию.

Однако практически весь 2010 год в отличии от зарубежных инвесторов отечественные операторы и их российские *(а последнее время и казахские)* коллеги начали проявлять заинтересованность к объектам недвижимости. И это сразу же нашло отражение в ставках доходности в сегментах коммерческой недвижимости.

Таблица 1. Ставки доходности в сегментах рынка коммерческой недвижимости в Киеве в 2005-2010 годах

Ставки доходности	2006	2007	2008 (1-3Q)	2009	2010	2011*
Офисный сегмент	10%	9-9,5%	9-9,5%	15-18%	13,5%-15%	11%-12%
Торговый сегмент	11%	9,5-10%	10,5-11%	14-17%	12-14%	10-11%
Складской сегмент	-	10,5-11%	10-12%	17-19%	14-16%	12-14%
*прогноз						

Наиболее привлекательным для инвесторов являются функционирующие высококачественные объекты офисной и торговой недвижимости со стабильным денежным доходом. По некоторым удачным объектам отечественные инвесторы готовы рассматривать объекты со ставками доходности 11-12 %, однако у собственников таких объектов имелась своя позиция — предложения со ставками доходности более 7-8% им уже не интересны. В конце года пул инвесторов начал расширяться за счёт профильных турецких девелоперов и частично за счёт западных инвестиционных фондов. Учитывая возможность получения более доступного банковского финансирования, возникшую с конца прошлого года, интерес потенциальных инвесторов возрос, и объёмы инвестиций в готовые объек-

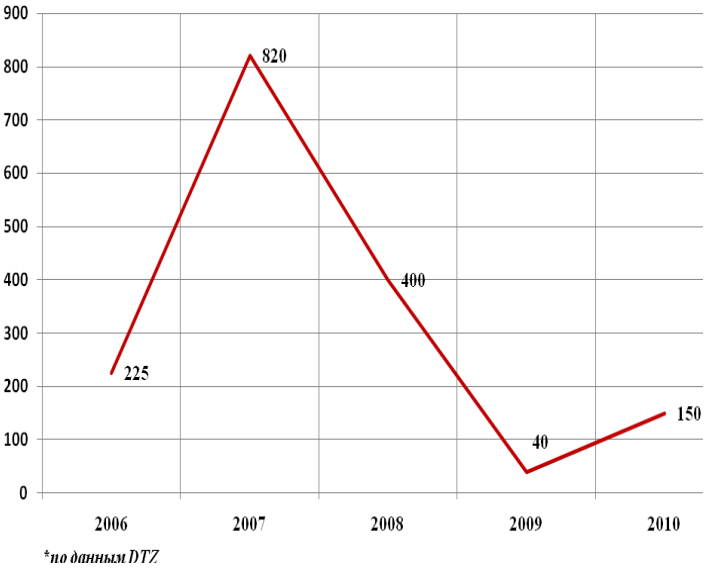


Рисунок 1 Динамика объёмов инвестиций в готовые объекты

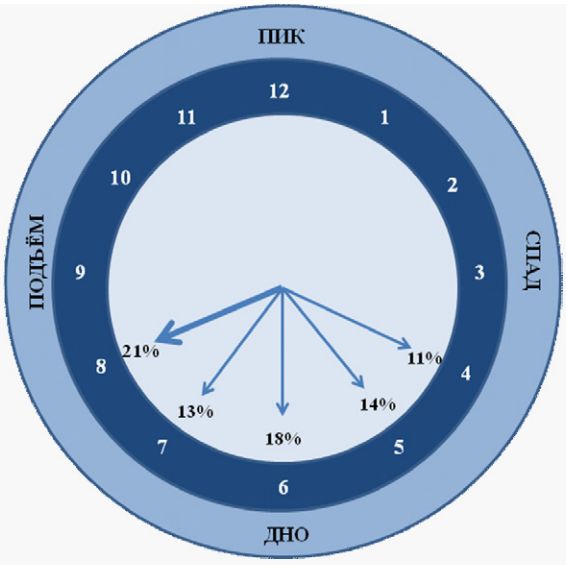


Рисунок 2 Мировые часы рынка недвижимости (текущий цикл)

ты коммерческой недвижимости увеличились *(рис. 1)*.

Интерес к нашей стране начали проявлять и крупные финансовые компании, но вероятность заключения реальных сделок с их участием пока невелика. И в связи с этим очень интересным представляются результаты исследования крупнейших в мире инвесторов *(216 респондентов — институциональных и частных инвесторов в сфере недвижимости, общий портфель активов составляет $710 млрд)* Colliers Global Investor Sentiment Survey *(Глобальное исследование настроений инвесторов)*, проведённого консалтинговой компанией Colliers International во второй половине 2010 года. За последнее время настроение инвесторов на глобальных рынках недвижимости существенно улучшилось. Результаты отчёта спроецированы на мировые часы рынка недвижимости *(Global Property Clock)*, на которых рыночные циклы привязываются к определённому времени: 12 часов означают пик развития рынка, 6 часов — его «дно». Каждые шесть часов между ключевыми точками соответствуют этапам подъёма *(с 6 до 12 часов)* или спада *(с 12 до 6 часов)*.

По данным исследования, после продолжительного «застоя» во всём мире начинается активный рост продаж недвижимости. Доля капитала на мировых рынках недвижимости в первом полугодии 2010 года увеличилась на 75% по сравнению с первым полугодием 2009 года, а количество сделок до $230 млрд. У инвесторов появилось гораздо больше уверенности, чем шесть месяцев назад. Двукратный рост инвестиций в объекты коммерческой недвижимости показало и исследование компании DTZ The Great Wall of Money *(«Лавина капитала»)*. Эти факты свидетельствуют, что недвижимость постепенно возвращает себе статус выгодного капиталовложения и в ближайшем будущем положительная тенденция только окрепнет. Особый интерес вызывают прогнозы инвесторов, согласно исследованию Colliers International, по отношению к странам Восточной и Центральной Европы. Говоря о перспективах ближайших 12 месяцев, 78% респондентов выразили готовность расширить свои портфели недвижимости, 13% намерены в той или иной мере их реструктуризировать, и только 9% выразили желание снизить активы в восточноевропейском регионе. И это выглядит очень логичным, ведь известным является тот факт, что приобретать или строить объекты необходимо во время экономического спада, когда их стоимость минимальна, а с началом восстановления рынка и повышения арендных ставок инвестиционная привлекательность актива будет только повышаться. Почти половина опрошенных инвесторов выразила готовность пойти на более высокий риск *(26%)* или диверсифицировать свои портфели с учётом риска *(23%)*. В первую тройку наиболее перспективных городов и стран для инвестиций возглавляют Варшава *(Польша)*, Киев *(Украина)*, Прага *(Чехия)*. Количество же желающих продать недвижимость снизилось, что является логичным ввиду анонсированных намерений большинства инвесторов расширить свой портфель. Мнения участников относительно достижения «дна» арендных ставок разделились: 50% считают, что арендные ставки прошли своё дно и перешли к восстановлению, а 50% — арендные ставки приближаются к своему минимуму. И главное: более 50% инвесторов ожидают снижение ставок капитализации на высококачественные объекты.

Внушает также определённый оптимизм улучшение условий заёмного финансирования.

Таким образом, большинство инвесторов считают маловероятным повторение экономической рецессии в Восточной Европе. Наш регион уже достаточно сильно пострадал во время первой волны, поэтому риски дальнейшего снижения минимальны при условии, что правительство продолжит реализацию стабилизационных программ.

В целом же, наиболее вероятным выглядит сценарий

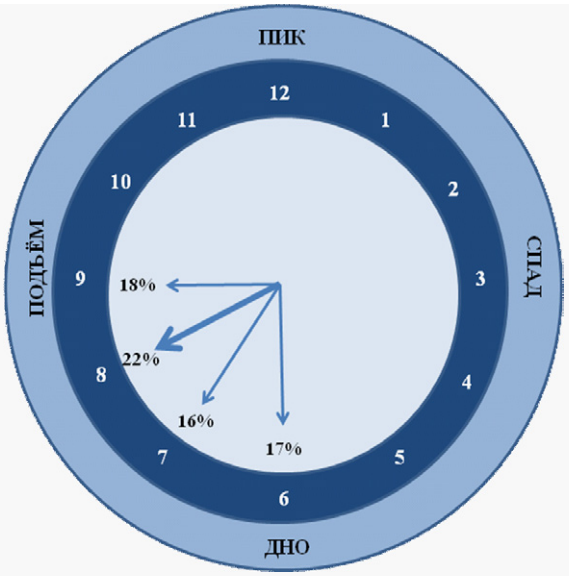


Рисунок 3 Мировые часы рынка недвижимости (цикл через 12 мес.)

постепенного восстановления рынка недвижимости. Можно, спрогнозировать, что к середине-концу 2011 года условия кредитования приблизятся к докризисному уровню, что вызовет определённую активность как со стороны девелоперов, так и со стороны покупателей недвижимости. Приближение Евро-2012 повышает активность инфраструктурных проектов, связанных с подготовкой проведения чемпионата по футболу. Также в этом сегменте активности инвесторов способствует и принятый в 2010 году Закон Украины «О государственно-частном партнёрстве». В результате этих факторов к концу 2011-началу 2012 года начнётся восстановление практически во всех сегментах рынка недвижимости Украины.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Максимов С.Н. Девелопмент *(развитие недвижимости)*.-СПб.:Питер, 2003. — 256с:ил
2. Commercial Property, № 10*(87)*, ноябрь 2010г.
3. Инвестгазета/31.01-06.02.2011
4. Commercial Property, № 1*(89-90)*, январь 2011г.
5. Commercial Property, № 5*(82)*, 2010г
6. http://www.proconsul.com.ua/presscentre/articles/index.page4.html
7. Инвестгазета/08-14.11.2010
8. http://www.ppfkrona.com.ua/article/analiticheskie-obzory.htm
9. Вайн С. Отец рынок зовёт! Пособие инвестора-цинника/Саймон Вайн.-М.: Альпина Бизнес Букс, 2008. — 276с.
10. Девелопмент: Учебное пособие/ Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г; Под общ.ред.проф. И.И.Мазура-М.:Изд-во «Экономика»,2004-521с.

КРОНА
производственно-правовая фирма

В разделе «Наши партнёры» мы представляем наших давних друзей — компанию «Гольфстрим». Наши коллеги ведут свою профессиональную деятельность во многих сферах: это и услуги по профессиональному переводу текстов любой сложности практически на всех ведущих языках мира, и широкие образовательные обучающие программы за рубежом, включая консалтинговое сопровождение по обучению в ведущих ВУЗах Старого Света, и организация туристических поездок, и, что нам особенно приятно, риэлторские услуги по продаже недвижимости в Испании.

Достаточно сказать, что новый импульс наше сотрудничество получило после создания в рамках ООО «Производственно-правовой фирмы» Крона» отдела по продаже зарубежной недвижимости! И мы очень рады, что интересы наших клиентов по приобретению недвижимости в Испании будет представлять такая уважаемая и серьезная организация, как компания «Гольфстрим», которой мы всецело доверяем! Поэтому мы думаем, что статья наших партнёров о состоянии рынка недвижимости Испании вызовет у Вас неподдельный интерес к этой тем.

НАСТОЯЩАЯ ПРАВДА О ТОМ,
ЧТО ПРОИСХОДИТ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ИСПАНИИ!

Немногие знают, но в результате финансового кризиса 2008-2010 годов на рынке Испанской недвижимости сложилась очень «пикантная» ситуация. Банки, которые, кстати, в Испании очень часто привязаны территориально к определенному месту, во времена рассвета рынка активно кредитовали покупателей недвижимости направо и налево. Риски просчитывались очень условно. Хотелось бы отдельно отметить, что кредитовали банки не только покупателей, но и строителей. И в результате кризиса большинство покупателей и застройщиков не смогли погасить свои обязательства, поэтому банки стали владельцами огромного количества жилья.

Дальше интереснее... В связи с выплеском огромного количества предложений рынок оказался перенасыщенным и цены начали падать до неузнаваемости. Стоимость квартиры на момент изъятия ее банком часто была в 2 раза ниже выданного банком кредита. Это означает лишь то, что продавая недвижимость сейчас, банк даже не мог вернуть свои затраты. Чтобы выйти из данной ситуации, банки решили эту недвижимость придержать до наступления лучших времен, тем самым немного нагнетая и нагоняя цену. Такая ситуация продлилась около полугода — все знали что у банка есть квартиры, но никто не мог их купить — реализовывалось это через «тайные» аукционы с ограниченным доступом участников.

Все это привело не только к застою и не только на самом рынке недвижимости, но и привело к подрыву экономики Испании — 20% безработица и другие показатели падения уровня жизни заставили правительство пойти в «бой» и предпринять активные меры. К банкам, которые не реализуют свое залоговое жилое имущество, были введены санкции от Испанского Центрального Банка, что повлекло к их активации и появлении на рынке очень интересных для покупателя объектов по выгодным ценам.

А теперь главное! Банки не являются риелторами и многие из них впервые столкнулись с массовыми продажами недвижимости. Они вынуждены были обратиться к профессиональным агентствам недвижимости, как испанским, так и зарубежным, для реализации объектов жилья.

Благодаря этому клиенты из Украины имеют возможность приобрести новые объекты Испанской недвижимости на побережье Коста Бланка с возможностью получения кредита до 80% от стоимости жилья *(которая сейчас почти в 2 раза дешевле чем ранее)* на

КРОНА
производственно-правовая фирма

срок до 35 лет.

Например, только для Вас эксклюзивные предложения от компании «'Гольфстрим»:

Бенидорм. Коста Бланка

Комплекс апартаментов расположен в привилегированном районе Бенидорма на побережье Коста Бланка всего в 500 метрах от знаменитого на весь мир песчаного пляжа «Леванте». На территории комплекса есть: Общий бассейн и сад; Тренажерный зал; SPA-центр; Парковка;

Стоимость: 137.993 Евро, кредит 100 %, а также испанский банк погашает все налоги и расходы, возникающие при покупке недвижимости в Испании.

Для того, чтобы купить данные апартаменты и начать наслаждаться безмятежной жизнью в солнечной Испании, достаточно иметь всего 3000 Евро.

Апартаменты в урбанизации Сьерра Кортина.

Урбанизация расположена между горами и морем на севере побережья Коста Бланка. Здесь есть SPA-центр и спортивный клуб, оборудованный теннисным кортом, полностью

оборудованным тренажерным залом, также предлагаются эстетические процедуры

Стоимость: 135.421 Евро, кредит 110 %

Валье Романо

Валье Романо — крупнейший жилой комплекс на побережье Коста дель Соль, поселок, расположенный в привилегированном месте, между морем и горами. Валье Романо находится всего в 5-ти минутах от фешенебельного курорта Эстепона. На территории комплекса есть голь-клуб, бутики, сауна, ресторан и академия гольфа.

Стоимость: 128.000 Евро, Кредит 70 %

Еще одним преимуществом покупки недвижимости в Испании является специальные договоренности испанского правительства с Евросоюзом, которые предполагают выдачу шенгенской мультивизы иностранным владельцам и членам их семей *(супругам и несовершеннолетним детям)*. На мой взгляд, преимущество весьма показательное в условиях, когда Евросоюз все чаще отказывает нашим согражданам в получении виз.

Что касается языкового барьера, то он вполне преодолим. В Испании есть целые русскоязычные районы. Например, Ллорет Де Мар, который является своего рода испанской Анталией. Для очень многих русскоязычных отдыхающих на Ллорет де Мар дело чести отметиться хоть раз в году на испанском побережье. Для них это уже традиция и своего рода вопрос престижа. Показательно и то, что на испанском средиземноморье в принципе очень много иностранцев — до 80% всего населения, в том числе и русскоязычных. В основной своей массе приезжают они на побережье с целью подзаработать в разгар туристического сезона в сфере обслуживания *(отели, бары)*. Комфортабельность курорта и наличие рабочего места обуславливает желание большинства из них остаться для постоянного проживания на испанском побережье. Наличие русскоязычной прослойки в Испании обеспечило ее столь милыми сердцу нашего соотечественника русскими магазинами, где продают русскую водку и настоящие пельмени.

Анализируя статью наших партнёров статью, мы хотим задать только один вопрос:

может быть пришло время задуматься над приобретением такой интересной и лакомой недвижимости, которая расположена в Евросоюзе, воспользовавшись такой уникальной ситуацией на испанском рынке недвижимости?

Что же до законодательных особенностей, то для многих соотечественников будет полезен тот факт, что игровой бизнес в Испании не запрещен. Стало быть, можно развлечься игрой по время отпуска или создать собственный игровой бизнес на испанском побережье.

После подобных открытий я под впечатлением. Это что же получается?! В той же Испании я могу приобрести недвижимость по цене, не особо отличающейся от украинской?! В Испании — западноевропейской цивилизованной стране, где уровень жизни, сервиса на порядок выше украинского??! Да еще и на побережье?! Да еще и в кредит и под привлекательный процент?! И дело тут совсем даже не в дальновидности! Дело в знании реалий рынка, с коими я и постаралась вас познакомить. А быть ли на нем неудачником, поторопившимся, фаворитом или дальновидным каждый для себя решит сам! Удачных всем инвестиций!

Наталья Гришко — авторское право!!!

КРОНА
производственно-правовая фирма

КОРПОРАТИВНЫЕ НОВОСТИ

Игорь Балака выступил экспертом в статье журналиста «Комсомольская Правда в Украине»

11.03.2011 Генеральный директор ООО «Производственно-правовой фирмы» Крона» Игорь Балака выступил экспертом в статье журналиста «Комсомольская Правда в Украине» Юрия ЗИНЕНКО «В Харькове разрешение перепланировать квартиру будет давать лично мэр», в которой рассматривался вопрос новых правил узаканивания перепланировок в объектах недвижимости. Всю статью Вы можете прочитать, если перейдёте по ссылке http://kharkov.kp.ua/daily/110311/270161/print

17.03.2011 Майстер-клас «Комунікативна компетентність сучасного керівника»

відбувся у центрі «Беатріс». Андрій Крючков, генеральний директор консалтинго-тренінгового центру SEVEN, відзначив важливість ефективної комунікації у сучасному бізнесі та висвітлив основні стратегії комунікації, а саме: обоюдний програш, власний виграш за рахунок іншого, власний програш на користь іншого, компроміс та виграш обох учасників комунікації. Остання стратегія найкращим чином відповідає філософії сучасного бізнесу, але вона є більш складною, тому що передбачає з'ясування потреб учасників комунікації, які лежать за заявленими цілями.

Пан Крючков також надав інформацію про сутність і основні складові емоційного інтелекту, а також підкреслив важливість емоційного інтелекту для менеджерів: «Лише 15 % успіху керівників визначається їх інтелектуальним рівнем, а 85 % — рівнем емоційного інтелекту».

Учасники майстер-класу, зокрема спывробытники керывноъ ланки ТОВ «ВПФ» Крона» ознайомилися з технікою СПІН і взнали, як використовувати ситуаційні та проблемні питання, і ті, що витягують розуміння наслідків та направляють на рішення для підвищення ефективності комунікації і бізнесу.

По завершенні майстер-класу відбулася лотерея, призами якої стали подарункові сертифікати від медичного спортивно-оздоровчого центру «Беатріс».

30 марта 2011 г. в газете «Вечерний Харьков» Ирина Стрельник опубликовала статью «Новый Жилищный кодекс подвергает жильцов беззащитности».

Приятно отметить, что одним из экспертов в данной статье выступил Генеральный директор ООО «Производственно-правовая фирма» Крона» Балака Игорь. Всю информацию Вы можете получить, пройдя по ссылке: http://vecherniy.kharkov.ua/printnews/50349

«В Харькове массово рассыпаются старые дома»

01.04.2011 в статье газеты «КП в Украине» журналиста Юрия ЗИНЕНКО «В Харькове массово рассыпаются старые дома» директор «ППФ» Крона» Балака Игорь выступил экспертом в области ветхого онда города Харькова. Всю статью Вы можете прочитать, если пройдёте по ссылке: kharkov.kp.ua/daily/010411/273528/print/

08.04.11 Прийом у Генеральному Консульстві РФ у м. Харкові з нагоди відкриття Рахманіновського фестивалю

відбувся у Генеральному Консульстві Російської Федерації у Харкові. Пан Всеволод Філіпп, Генеральний Консул РФ у м. Харкові, привітав присутніх з відкриттям XIII Міжнародного фестивалю «С. Рахманінов і українська культура», наголосивши, що фестиваль вже давно став значною культурною подією міста, яка сприяє укріпленню зв'язків між українським і російським народами.

Протягом прийому гості насолодилися чарівним співом у виконанні Олександра Вострякова, соліста Національної опери України. Під час фуршету власники ТОП-карт, зокрема Голова комітету з нерухомості, інвестицій та стратегічного розвитку ХФ Європейської Бізнес Ассоціації Балака Ігор, мали змогу неформально поспілкуватися у вишуканій атмосфері з консулом та представниками дипломатичного корпусу, керівниками обласної і міської влади та журі конкурсу молодих виконавців.

15.04.2011 Засідання Правління філії

відбулося у ресторані «Фамілія». Засідання проходило у форматі ділового обіду з Надзвичайним і Повноважним Послом Фінляндії в Україні Крістером Міккелссоном і представниками фінської бізнес-делегації.

Учасники, зокрема Генеральний директор ТОВ «ВПФ» Крона» Балака Ігор, обговорили стан економічних відносин між Україною, і зокрема Харковом, і Фінляндією, інвестиційний клімат в Україні і сфери, цікаві з точки

зору потенційної співпраці.

15.04.2011 Зустріч з бізнес-делегацією Республіки Фінляндія

Слева направо: ***Юрий Сапрнов, вице-губернатор Харьковской области, Кристер Миккелсон, Посол Финляндии в Украине, Эдуард Рубин — глава ХФ ЕБА***

відбулася у конференц-залі готелю «Чічіков». Пан Крістер Міккелссон, Надзвичайний і Повноважний Посол Фінляндії в Україні, привітав учасників зустрічі і підкреслив, що головним актором сьогодні виступає не держава, а бізнес, якщо бізнес знайде собі партнера, посольство як державний орган буде йому допомагати.

Присутній на зустрічі заступник голови Харківської облдержадміністрації Юрій Сапронов висловив зацікавленість Харківської області у тісній співпраці з фінськими компаніями: «Ми могли б радісно сказати, що у 2010 р. товарообіг між Харківською областю і Фінляндією збільшився на 40 %, але в результаті він складає 30 млн дол., ця сума є дуже малою». Пан Сапронов підкреслив необхідність розробки карти взаємодії названих двох регіонів, тому що є реальні можливості реалізації цікавих проектів, наприклад, Фінляндія є провідним виробником спортивного обладнання, а в Харкові планується створення сучасного біатлонного центру.

Фінські компанії з таких галузей як: туризм, фармація, виробництво профілеформуючого і металообробного обладнання, шин та сантехніки — презентували свої товари і послуги та окреслили свою зацікавленість у Харківському регіоні.

Учасники зустрічі мали змогу обговорити можливі варіанти співробітництва у неформальній атмосфері під час фуршету. На цієї зустрічі Голова комітету з нерухомості, інвестицій та стратегічного розвитку ХФ Європейської Бізнес Ассоціації Балака Ігор домовився з головою відповідної робочої групи Тарья Кярккяйнен про суспільну працю по презентації серед фінських інвесторів інвестиційних проектів Харківського регіону та в неформальній формі запропонував Пану Послу стати фанатом харківського футбольного клубу «Металіст» та презентувати йому клубний шарф команди, оскільки Пан Посол є футбольним вболівальником.

Закончена подготовка обзора рынка недвижимости

Инвестиционно-аналитическим отделом во главе с начальником отдела Тверитниковым Алексеем ООО «ППФ» Крона» в конце апреля 2011 год закончена подготовка обзора рынка недвижимости Харьковской области за 1-й квартал 2011 год. Обзор рынка проводился в восьми сегментах: рынок вторичной и первичной недвижимости, рынок земельных участков, обзор торговой, офисной, промышленной, складской и гостиничной недвижимости. Этот обзор Вы можете прочитать на страницах нашего журнала в этом и следующем номерах.

Начата разработка инвестиционного проекта

Инвестиционно-аналитическим отделом во главе с начальником отдела Тверитниковым Алексеем ООО «ППФ» Крона» в средине апреля 2011 года начата разработка инвестиционного проекта строительства жилого комплекса эконом класса с однокомнатными квартирами общей площадью 36 — 37 м^2. и двухкомнатными общей площадью 55 м^2 с обустройством сантехникой, электрикой и готовностью под чистовую отделку. Уникальность данного проекта заключается в том, что предполагаемое количество строительства от двух до шести секций *(пятно застройки одной секции составит 310 м^2)* общей площадью 7440 м^2 с общим количеством однокомнатных квартир 120 шт. и двухкомнатных 24 шт. Для выполнения проекта предлагается использовать технологию ЛСТК и несъемной опалубки. Срок проектирования и согласования проекта 2-3 месяца и само строительство предполагает до 4 месяцев. Для выполнения проекта предлагается использовать технологию ЛСТК и несъемной опалубки. Срок проектирования и согласования проекта 2-3 месяца и само строительство предполагает до 4 месяцев. Данный инвестпроект будет представлен «Производственно-правовой фирмой» Крона» на XV международная конференция «Рынок недвижимости» 12-15 мая 2011 года в городе Ялта.

КРОНА
производственно-правовая фирма

ВСЁ ВКЛЮЧЕНО ИЛИ… НЕТ?

При покупке загородного жилья многие задумываются, как обеспечит себе максимальный комфорт и удобства, чтобы были газ, электричество, холодная/горячая вода, канализация и далее по списку.
На сегодняшний день хотя бы минимальной инженерной инфраструктуры интересуются девять из десяти покупателей.

Для людей, решивших приобрести загородное жилье, стали немаловажными не только транспортная доступность и природные характеристики, но то, есть ли поблизости с участком инженерные коммуникации: хотя бы водопровод, газ и электричество.

В том случае, если, например, молодая семья планирует жить за городом постоянно, то стоит выяснить, далеко ли ближайшие школа, детский сад. Также взрослым надо узнать, где проходит ближайший общественный транспорт, ведь не каждый взрослый член семьи располагает собственным автомобилем.

Стоит обращать внимание на все мелочи, чтобы впоследствии не попасть в анекдотическую ситуацию. Бывает, что попытка самостоятельного подключения к коммуникациям оборачивается потерей немалых средств и нервов.

Так, некий владелец дачного участка обратился к рабочим, тянувшим через поселок рукав газопровода к соседней деревне, с просьбой за вознаграждение забросить «ветку» и к нему. В итоге, отдав пять тысяч долларов, через пару дней домовладелец уже вовсю пользовался газовой, а не электрической плиткой. Но через два месяца неожиданно газ закончился. Хозяин решил, что, наверное, на линии произошла авария и стал раскапывать землю по ходу залегания предполагаемого газопровода и за забором обнаружил… 50-литровый газовый баллон, оказавшийся пустым.

Мораль такова — лучше отыскать участок со всеми коммуникациями, чем, сэкономив в малом, самостоятельно прокладывать дорогу, проводить электричество, газ, воду.

Но даже, если был приобретен участок с уже подведенными коммуникациями, то всё равно стоит поинтересоваться, откуда поступают вода или электричество.

Бывали случаи, что только вот-вот отстроенные дома «запитывались» от соседних больниц, птицефабрик или совхозов, где за определенное вознаграждение добро на услугу давал руководитель этих учреждений. А при смене директората поселок или садовое товарищество оставалось без воды и электричества. Новая власть либо не желала продлевать договор, либо непомерно повышала цены.

Немаловажным фактором является и расположение по отношению к торговым точкам. Согласитесь, что не очень удобно ездить за продуктами за десятки километров, да и неплохо, если бы поблизости находился аптечный пункт.

Не все девелоперы готовы обеспечить все блага загородной жизни. Поэтому, возможно, неплохим способом обезопасить себя от дискомфорта окажется покупка площадей в уже готовом поселке, где девелопер планировал строить вторую или третью очереди, но из-за кризиса вынужден был поделить территорию на мелкие куски и пустить их в розницу.

В такого рода проектах стоимость готовых коммуникаций уже заложена в цену земли. Хотя бывают случаи, что застройщики ошибаются в определении стоимости коммуникаций, так что покупателям приходится все же доплачивать за доработку.

Но и здесь нужно быть готовым, что в четырех случаях из десяти у девелопера не получается выполнить все обязательства, прописанные в договоре о купле-продаже земли. Причина — банальная нехватка средств.

Из этого следует, чтобы в будущем полноценно наслаждаться загородной жизнью, чистым воздухом, прекрасной природой, нужно уже на начальном этапе, то есть покупки, озаботиться наличием необходимых для этого составляющих. Не стоит забывать пословицу — береженого Бог бережет.

По материалам Интернета

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

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

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.

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.

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.**

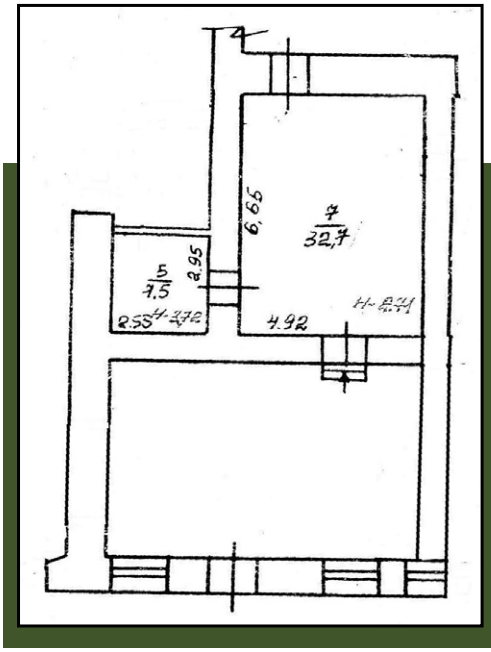
ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА

- 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



РЕКЛАМНЫЙ БЛОК. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПРОДАЖА

Характеристика

Объект представляет собой встроенное помещение на 1-ом этаже 3-х этажного дома площадью 100 кв.м, стены - кирпич, перекрытия ж/б, Витринные окна витрина..

Преимущества

Предлагаемый объект расположен в ценре города р-н пл.Р.Люксембург. Связь с другими районами города обеспечивается общественным транспортом (метро, маршрутные такси, автобусы, трамваи).

Высокий трафик пешеходных и транспортных потоков.
Стоимость объекта 120 000 у.е.

Контакты

754-55-96, 067-255-35-15
Лариса Станиславовна

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**

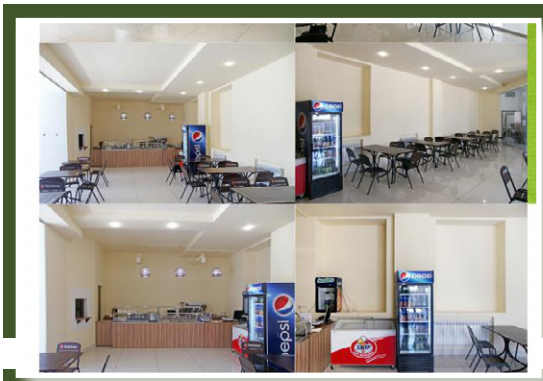
Номер: **1079**
Город, район: **Харьков, Бавария**
Расположение: **пр.Постышева, 99**
Этаж/Этажность дома: **1/1**
Площадь общая: **1337,30 кв.м.**
Тип коммерческой недвижимости: **складские площади**
Стоимость: **315 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Владимир Викторович / 067-570-28-74, 755-30-39**

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

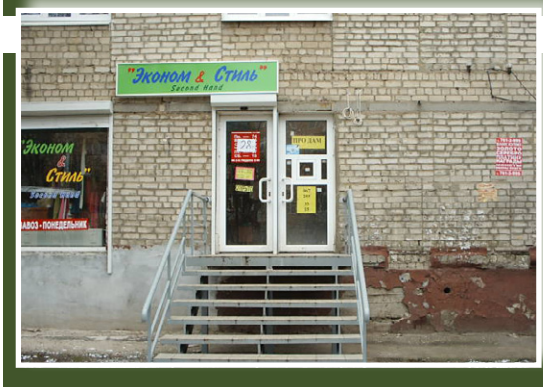
Номер: **351**
Город, район: **Харьковская обл., с.Пересечное**
Этаж/Этажность дома: **1/1**
Площадь общая: **2350,00 кв.м.**
Площадь участка: **0,82 га**
Тип коммерческой недвижимости: **складские площади**
Стоимость: **365 тыс.у.е.**
Конт.лицо/конт.тел.: **Владимир Викторович / 755-30-39**

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.).

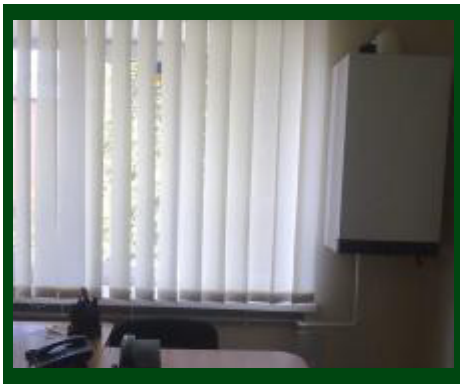
Контакты: +38 (067) 162-97–07, +38 (057) 751-11-83

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

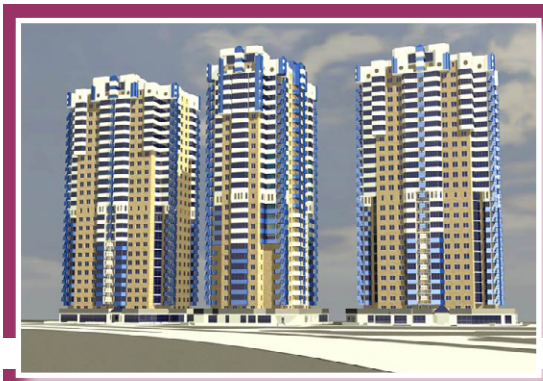
90 грн/кв.м.

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

600`000 у.е.

Номер объекта	00390
Город, район:	Госпром
Количество комнат:	5 и более
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

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