

НЕПРОЧНЫЕ ПОЗИЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ РЫНКОВ УКРАИНЫ

БЛАГОДАря ПОДГОТОВКЕ УКРАИНЫ К ЕВРО-2012 ИЗБРАННЫЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ СТРАНЫ СУЩЕСТВЕННО ПОДТЯНУЛИ СТРОИТЕЛЬНЫЙ СЕКТОР, ОСОБЕННО В ГОСТИНИЧНОМ И ИНФРАСТРУКТУРНОМ СЕГМЕНТАХ. ДРУГИЕ РЕГИОНЫ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЮТСЯ TERRA INCOGNITA ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ И ИНВЕСТИТОРОВ, КОТОРЫЕ ПРОДОЛЖАЮТ ОТДАВАТЬ ПРЕДПОЧТЕНИЕ СТОЛИЦЕ КАК БОЛЕЕ ИНТЕРЕСНОМУ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ БИЗНЕСУ. О РЕЗУЛЬТАТАХ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ УКРАИНЫ В ЯНВАРЕ-ОКТАБРЕ 2012 ГОДА ПОЙДЕТ РЕЧЬ В ДАННОЙ СТАТЬЕ.

Татьяна Антонюк

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

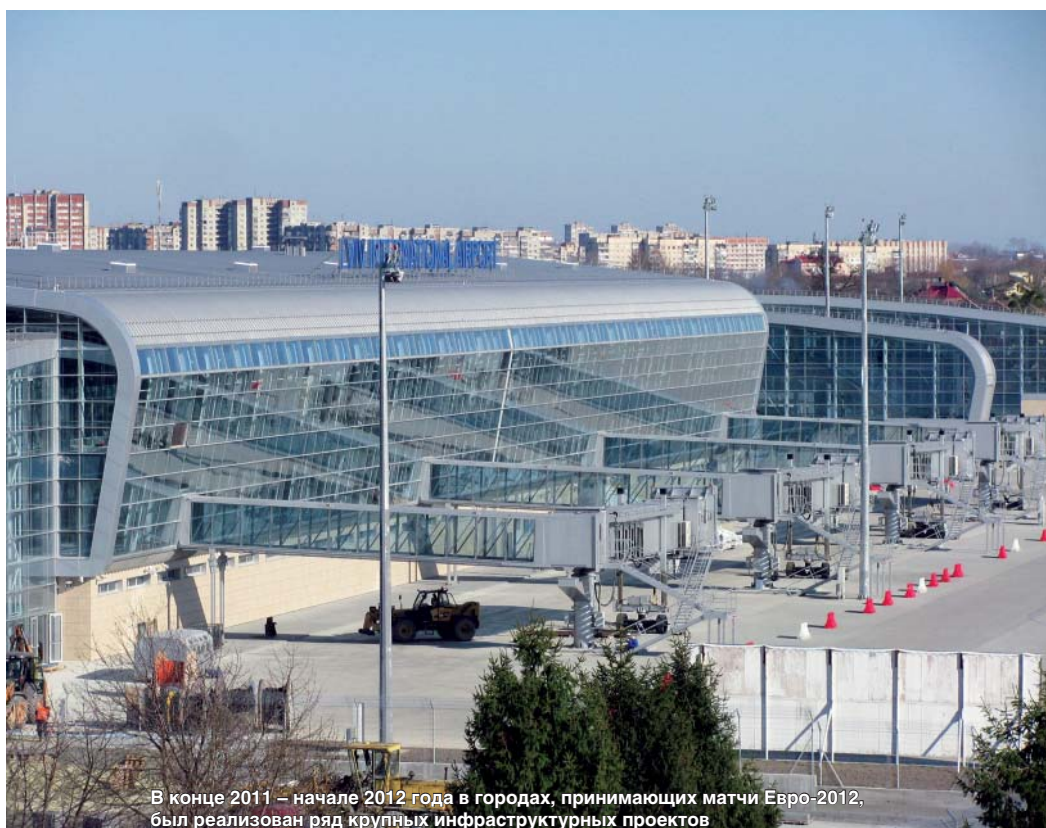
Подготовка Украины к Чемпионату Европы 2012 года по футболу благотворно повлияла на строительный рынок, но только тех годов, которые принимали матчи, — Киева,

Харькова, Донецка и Львова. Благодаря этому масштабному спортивному мероприятию был реализован ряд крупных проектов в разных сферах недвижимости, в том числе в инфраструктурной, которая особенно

нуждается в инвестициях. Особенно заметным в этом плане был конец 2011 — начало 2012 года.

Показатели строительного сектора Украины по итогам января-сентября 2012 года несколько ухудшились в сравнении с аналогичным периодом минувшего года. В частности, по данным Госкомстата, в январе-августе 2012 года предприятиями страны выполнено строительных работ на сумму 35,7 миллиарда гривен, что в сравнительных ценах на 8% меньше, чем за соответствующий период 2011 года. Строительные объемы снизили предприятия 20 регионов страны, наиболее существенно — в Автономной Республике Крым (на 33%), Житомирской (на 23,8%) и Львовской (на 21%) областях. Ведущими по объему выполненных строительных работ являются Киев, Донецкая, Днепропетровская, Харьковская, Полтавская и Одесская области, на которых приходится 64,7% общего объема строительства на рынке Украины.

По итогам первого полугодия 2012 в экономику Украины зарубежными инвесторами вложено \$3,23 миллиарда прямых инвестиций. Прирост иностранных инвестиций по сравнению с первым полугодием 2011 наблюдался в 22 регионах, в том числе в Черкасской (рост составил 205,8%), Кировоградской (28,9%) и Полтавской (20,6%) областях. Сокращение объемов инвестиций в сравнении с аналогичным периодом 2011 года отмечено в Черниговской (2,1%),



В конце 2011 — начале 2012 года в городах, принимающих матчи Евро-2012, был реализован ряд крупных инфраструктурных проектов

ФОТО: IS

Тернопольской (1%), Винницкой (0,8%), Хмельницкой (0,7%) областях.

В числе факторов, способствующих развитию сегмента торговой недвижимости, можно выделить рост оборота розничной торговли. По данным Госкомстата, объем розничной торговли за январь-август 2012 года составил 504,8 миллиарда гривен, что на 16% больше по сравнению с аналогичным периодом 2011 года. По темпам роста оборота розничной торговли за отчетный период лидировали АРК (рост по итогам января-августа 2012 года по сравнению с аналогичным периодом 2011 года составил 19,5%), Полтавская область (19,4%), Севастополь (19,3%), Одесская и Сумская области (18,1% и 18% соответственно). Объем розничного товарооборота предприятий, которые осуществляют деятельность по розничной торговле и ресторанному хозяйству, за январь-август текущего года составил 257,1 миллиарда гривен, что в сравнительных ценах на 14,4% больше объемов за аналогичный период 2011 года. Самый большой рост объемов розничного товарооборота предприятий отмечен в Севастополе (29,3%), АРК (24,1%), Луганской (18,2%), Сумской (17,3%), Николаевской (17,2%) и Херсонской (17,1%) областях.

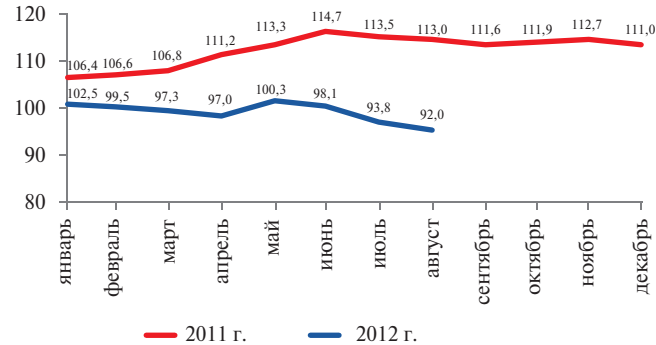
Рентабельность под вопросом

В интервью «Commercial Property» **Вадим Непоседов, президент консалтинговой компании UTG**, отметил, что «сегодня девелоперский бизнес в регионах при отсутствии собственного финансирования рискован и нерентабельный» («Commercial Property» №7(108), август 2012). Мы обратились к представителям девелоперских компаний, осуществляющих деятельность в том числе на региональных рынках, с просьбой прокомментировать это утверждение.

Максим Громадцов, исполнительный директор компании «ЭСТА Холдинг»: «Отсутствие собственного финансирования подразумевает открытие кредита на развитие проекта и, соответственно, обслуживание этого кредита. При процентных ставках по кредитам от 11-12% и при соотношении потенциальных доходов к сегодняшним затратам на развитие проекта, в большинстве случаев прибыль девелопера равна нулю либо проект вовсе убыточен. Следует отметить, что такая зависимость актуальна не только для регионов, но и для большинства проектов в столице Украины».

Игорь Сбитнев, директор компании «Аксиома», согласен с тем, что доходная часть региональных проектов значительно уступает проектам в столице. Однако, по его мнению, если проект коммерческой недвижимости имеет существенные конкурентные преимущества на местном рынке, он может быть более привлекателен для

Индексы объемов выполненных строительных работ в Украине (% в соответствии с аналогичным периодом предыдущего года)



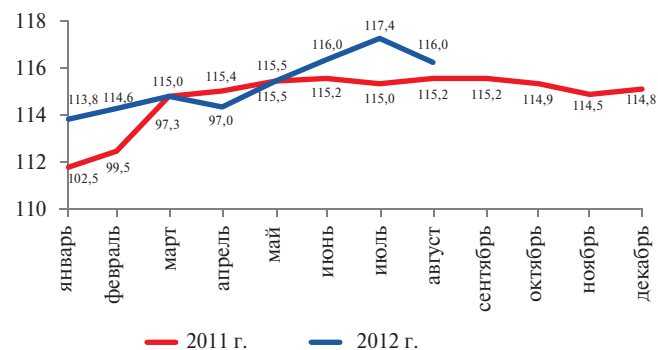
Источник: Госкомстат Украины

девелопмента с привлечением внешнего финансирования, чем очередной столичный проект. «Финансирование на приемлемых условиях имеют возможность получить только конкурентоспособные проекты, с качественно выполненной проектной документацией и высокой степенью строительной готовности. Тем не менее, крупные инвесторы заинтересованы во вложении финансовых средств в конкурентоспособные проекты, поскольку на данный момент на рынке в принципе мало вариантов для инвестирования, демонстрирующих хорошее соотношение «риск-доходность», — отметил Игорь Сбитнев.

Максим Гаврюшин, коммерческий директор компании «Будхаус Групп», отмечает, что после кризиса средние показатели рентабельности, например, торговых объектов в регионах значительно снизились, соответственно, активность инвесторов также снизилась. «В зависимости от города окупаемость успешных проектов сейчас составляет 6-8 и более лет, — комментирует эксперт. — Если до кризиса практически не

было убыточных торговых комплексов, после кризиса их появилось немало. В первую очередь, пострадали непрофессиональные торговые центры и объекты с невыгодным месторасположением. В регионах сейчас можно найти много пустующих объектов. Некоторые торговые центры, несмотря на то, что заполнены арендаторами, не могут погашать кредиты, поскольку поступлений от арендных платежей недостаточно для этих целей. Также существует много недостроенных или объектов, открытых частично. В сложившейся ситуации успех объекту может быть гарантирован только в том случае, если девелопер найдет незаполненную нишу. На этом принципе построена стратегия развития «Будхаус Групп» в регионах. Мы исходим из спроса на определенный тип торговой недвижимости, а не от наличия земельного участка. Вначале смотрим на общую ситуацию в конкретном городе, определяем, недвижимости какого типа здесь не хватает, затем ищем подходящий под наши цели участок. Таким путем мы пришли к необходимости реализации

Изменение объемов оборота розничной торговли, 2011 год – январь-август 2012 года, %



Источник: Госкомстат Украины



Объем розничной торговли в региональных центрах Украины за январь-август 2012 года составил 504,8 миллиарда гривен, что на 16% больше по сравнению с аналогичным периодом 2011 года

ФОТО: СРБ

проекта торгово-развлекательного центра в Харькове (ТРЦ «Никольский») и Черкасах (ТРЦ Lubava), регионального торгового объекта в Херсоне (ТРЦ FABRIKA), крупного ТРЦ в пешеходной доступности для жителей крупнейшего спального массива Одессы (ТРЦ HUB). Все перечисленные объекты имеют отличное месторасположение и заняли уникальные ниши на рынке городов». В целом, по мнению эксперта, возможности для развития девелоперского бизнеса в регионах очень ограничены. «Возможно, с ростом емкости розничного рынка появится потребность в дополнительных торговых площадях, но если это и произойдет, то не ранее, чем через 7-10 лет», – отметил господин Гаврюшин.

ИГРОКИ РЫНКА

По сравнению с 2011 годом, в текущем году структура игроков, ведущих деятельность на региональных рынках недвижимости Украины, не изменилась, – компании, проявившие активность годом ранее, продолжили реализацию намеченных проектов. Выхода новых компаний на региональные рынки коммерческой недвижимости не наблюдалось.

Сегодня наибольшую активность на региональных рынках коммерческой недвижимости демонстрируют украинские компании. В их числе следует назвать «Будхаус Групп», «Край Проперти», DEPOT Development Group (все три – Киев), «Амстор» (Донецк), DCH, «АВЭК», «Аксиома» (все три – Харьков), «ЭСТА Холдинг» (Киев).

Среди зарубежных девелоперских компаний на украинском рынке недвижимости активными остаются Arricano

Group (Кипр), Immochan (Франция), а также Multi Development (Нидерланды). В целом, украинский рынок остается малопривлекательным для зарубежных девелоперов и инвесторов из-за целого комплекса причин: бюрократических проволочек в вопросах согласовательных процедур, непрозрачности земельного рынка, несовершенства законодательства в сфере защиты прав собственности и многого другого. Сейчас, как никогда ранее, инвесторы и девелоперы не готовы рисковать своими активами и финансовыми средствами. В свою очередь, региональные рынки Украины не могут предложить соответствующей защиты инвестиций и исключить многочисленные

риски. В связи с этим, по мнению преимущественного большинства экспертов, в ближайшей перспективе не стоит ожидать появления в Украине новых зарубежных девелоперов и инвесторов. Основными игроками (за редким исключением) будут оставаться локальные компании.

Традиционно, наибольшую активность девелоперы проявляют на рынках украинских городов-миллионников. Что касается сегментов коммерческой недвижимости, то наибольшей популярностью среди девелоперов сегодня пользуется торговый сектор, который опережает другие сегменты по показателям эффективности. «Торговая недвижимость является наиболее доходным сегментом недвижимости, привлекающим к себе активное внимание крупных финансово-промышленных групп, – отмечает Виктор Оборский, руководитель департамента стратегического консалтинга компании UTG. – Поэтому в течение последних года-двух значительный объем инвестиций был консолидирован в девелопменте торговой недвижимости». Умеренный интерес наблюдается к гостиничному и офисному секторам, складской сегмент по-прежнему остается наименее привлекательным для девелоперов.

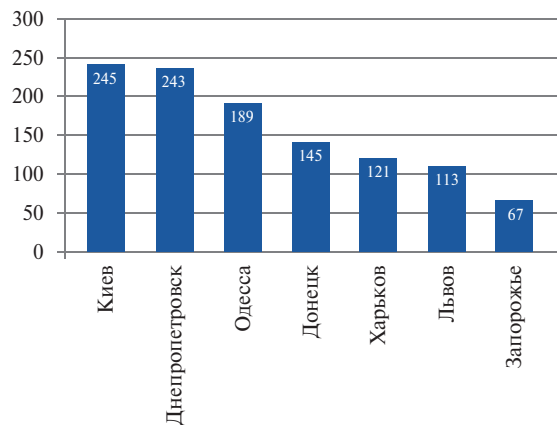
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тенденции

В 2012 году на региональных рынках торговой недвижимости Украины имел место ряд открытий новых объектов. Также отмечалась тенденция модернизации уже функционирующих объектов. «В течение последних двух лет некоторые торговые центры либо пережили реформатирование, либо прошли этап реконцепции. Площади ТЦ

Насыщенность торговыми площадями некоторых городов Украины*

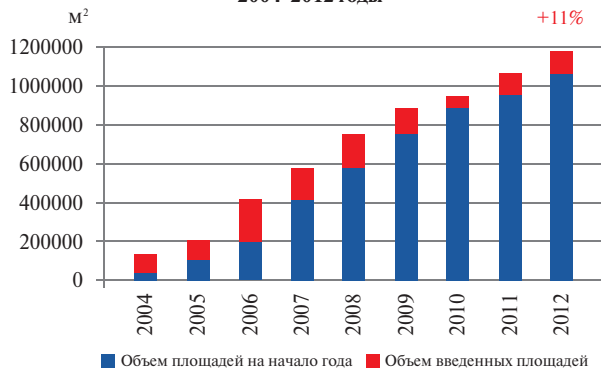
м²/1000 жителей



*Данные приведены по состоянию на III квартал 2012 года

Источник: Colliers International (Украина)

Динамика предложения торговых площадей в городах-миллионниках Украины, 2004-2012 годы



Источник: Jones Lang LaSalle Ukraine

освобождаются от неграмотного пула арендаторов, набор новых происходит с учетом продуманной концепции, соответствующей таким определяющим факторам как окружение, опорная зона, уровень потенциальных покупателей, совместимость операторов», — комментируют эксперты аналитической службы группы компаний «Проконсул».

По данным компании UTG, среди тенденций, имеющих место на рынках торговой недвижимости, можно также отметить:

- Строительство новых проектов выходит за рамки CBD — приоритетом являются участки с фасадом вдоль главных транспортных магистралей города, с плотной жилой застройкой и синергическими торговыми объектами (DIY, рынки, продуктовые гипермаркеты, др.) в ближайшем окружении.
- Ужесточение требований сетевых розничных операторов к качеству ТЦ/ТРЦ, его месторасположению, составу арендаторов, что вызвано ростом конкуренции и усилением борьбы за покупателей.
- Увеличение форматов новых проектов — строительство окружных и региональных ТРЦ с крупными якорными составляющими в виде продуктовых гипермаркетов, универсагов одежды/обуви, а также с мощной развлекательной зоной, включающей кинотеатры, катки, детские развлекательные центры, боулинг, др.

«Низкая вакантность в ТЦ и достаточно большое количество анонсируемых проектов отличает сегмент торговой недвижимости от офисов и складов, — комментирует ситуацию на региональных рынках Алексей Пашунов, заместитель руководителя отдела торговых площадей компании Jones Lang LaSalle Ukraine. — Укрупнение форматов объектов свидетельствует о новом этапе развития региональных рынков, где осуществляется постепенный переход от начальных форм торговли (стихийные рынки) к более профессиональным (торговые центры). Этот факт в значительной мере

стимулирует процесс проникновения в региональные города международных ритейлеров, для которых региональные рынки представляют собой хорошие возможности для развития».

Арендные ставки и вакантность

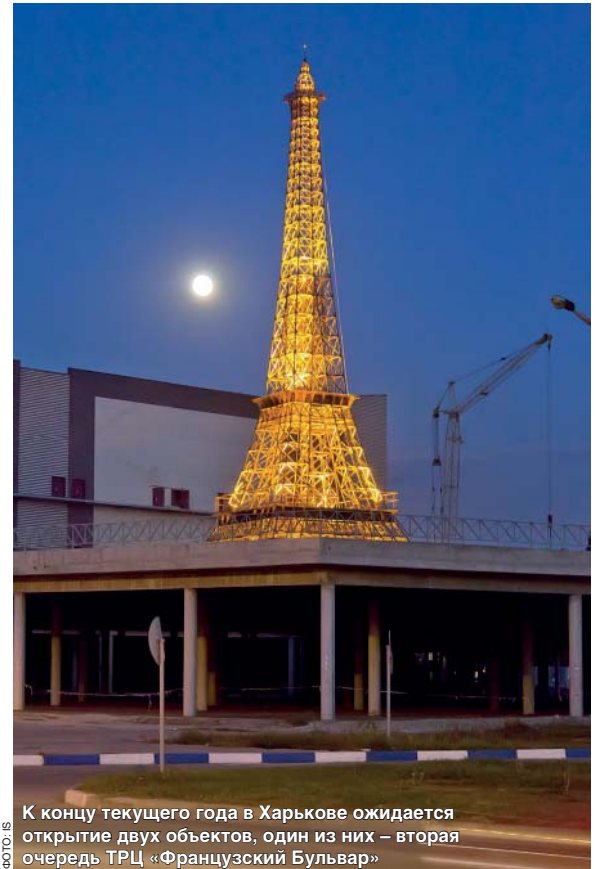
По данным компании UTG, в 2012 году продолжилась тенденция применения такой схемы арендной платы как процент от оборота, которая становится все более распространенной на региональных рынках Украины. Развитие этой тенденции эксперты связывают с желанием арендаторов разделять свои риски с собственниками торговых центров. В зависимости от номенклатуры продукции/услуг оператора процент от товарооборота составляет от 2-5% для якорных арендаторов и до 17% для магазинов торговой галереи.

В компании Jones Lang LaSalle Ukraine сообщают, что ставки аренды на торговые площади в городах-миллионниках оставались стабильными на протяжении первой половины 2012 года и находятся в среднем на 30-35% ниже столичного уровня. Наиболее дорогими для ритейлеров, по данным Jones Lang LaSalle Ukraine, остаются Донецк (\$780/м²/год), Днепропетровск (\$720/м²/год) и Одесса (\$720/м²/год). Самые низкие ставки аренды были зафиксированы в торговых центрах Львова (\$480/м²/год).

Арендные ставки на торговые площади в ТЦ/ТРЦ крупных городов Украины по состоянию на сентябрь 2012 года

Город	Средние арендные ставки на секции площадью 100-200 м² в ТЦ/ТРЦ, \$/м²/месяц (не включая НДС и эксплуатационные расходы)
Харьков	40-55
Одесса	45-60
Днепропетровск	35-45
Донецк	45-60
Запорожье	30-45
Львов	35-45

Источник: Colliers International (Украина)

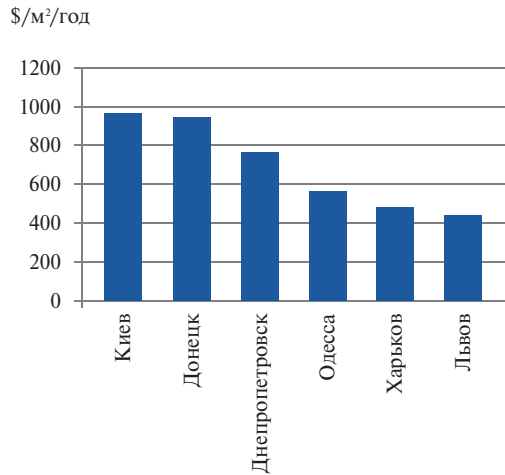


К концу текущего года в Харькове ожидается открытие двух объектов, один из них — вторая очередь ТРЦ «Французский Бульвар»

В настоящий момент вакантность в качественных объектах торговой недвижимости крупных региональных городов Украины не превышает 3-5%. По итогам первого полугодия 2012 самый низкий уровень вакантности был зафиксирован в Одессе и Львове — торговые центры в этих городах заполнены на 95% и 96% соответственно. В то же время вакантность в торговых центрах Харькова с непродуманной концепцией или неудачным месторасположением достигает 30%, по данным компании «Проконсул».

По прогнозам Colliers International (Украина), при условии сохранения стабильной экономической ситуации в стране, арендные ставки, вероятнее всего, останутся на прежнем уровне. В случае ухудшения экономической конъюнктуры, а также выхода всех запланированных ко вводу в эксплуатацию

Сравнение максимальных ставок аренды на торговые площади в Киеве и городах-миллионниках Украины*



*Данные приведены по состоянию на III квартал 2012 года

Источник: Jones Lang LaSalle Ukraine

ТЦ/ТРЦ, арендные ставки могут снизиться, а вакантность — вырасти.

Объекты и проекты

По данным компании UTG, в первой половине 2012 года в регионах Украины открылись пять новых торговых центров совокупной арендуемой площадью 102 420 м².

Традиционно, наибольший интерес со стороны инвесторов и девелоперов привлекают города-миллионники. Так, по информации компании Jones Lang LaSalle Ukraine, до конца 2012 года в городах-миллионниках запланирован ввод около 68 000 м² торговых

площадей. Наибольший прирост предложения (20%) ожидается в Харькове.

Харьков

Единственный объект, введенный в эксплуатацию в Харькове по итогам января-октября 2012 года, — **торговый центр «Класс»** по ул. Клочковской, 104-а. Несмотря на столь скромные показатели, демонстрируемые рынком торговой недвижимости Харькова, по мнению экспертов, этот город является одним из наиболее обеспеченных по показателю количества качественных торговых площадей в расчете

на 1000 жителей (315 м²/1000 человек). По состоянию на 1 октября 2012 года, по данным компании Colliers International (Украина), общее предложение качественных торговых помещений на рынке торговой недвижимости Харькова составило порядка 171 000 м². Вместе с тем, по словам Игоря Сбитнева, «несмотря на обилие разнообразных торговых площадей, в сегменте торговой недвижимости Харькова по-прежнему ощущается дефицит качественных помещений». Эксперт прогнозирует довольно активное развитие этого рынка в 2013 году «в силу того, что Харьков достаточно привлекателен и имеет много ниш для инвесторов из Украины и России».

К концу текущего года в Харькове ожидается открытие двух объектов — второй очереди ТРЦ «Французский Бульвар» и ТРЦ SUN MALL.

ТРЦ «Французский Бульвар», девелопером которого является компания «Аксиома», расположен по ул. Академика Павлова, 44-б. В состав ТРЦ, общая площадь которого составит 65 000 м², войдут продуктовый супермаркет «Сильпо», 130 брендовых магазинов, 7-зальный кинотеатр «Планета Кино» с первым в Восточном регионе Украины залом IMAX, боулинг-центр, детский развлекательный центр, др. Первая очередь ТРЦ, представленная ледовым катком и роллердромом, функционирует с октября 2005 года.

ТРЦ SUN MALL расположен на проспекте Гагарина, 181. Общая площадь 6-этажного центра составит 26 000 м². На первых двух этажах ТРЦ разместится гипермаркет электроники, продуктовый супермаркет, мультибрендовые дискаунт-центры, супермаркет спортивных товаров; бутиковая зона разместится с 3 по 5 этажи; 6 этаж будет представлен фуд-кортом, детским развлекательным центром, кинотеатром, боулингом, бильярдом, др. Проектом также предусмотрен 2-уровневый наземный паркинг на 300 машиномест.

Открытие второй очереди ТРЦ «Магелан», ранее планируемое на 2012 год, перенесено на 2013-й. Объект расположен на пересечении Окружной дороги и проспекта Людвиг Свободы. Общая площадь ТРЦ «Магелан» составит 93 470 м², арендуемая — 62 500 м². Девелопером и управляющей компанией ТРЦ является компания «Край Проперти» (входит в структуру группы компаний «Край»).

На 2014 год заявлено открытие в Харькове ТРЦ «Никольский» по ул. Пушкинской, 2. Девелопер проекта — компания «Будхаус Групп» — приобрел в текущем году земельный участок для строительства многофункционального комплекса, в состав которого войдет ТРЦ. Помимо торгового



Проект ТРЦ NUB в Одессе, открытие которого запланировано на середину 2014 года

ПРОЕКТ - БУДХАУС ГРУПП

Основные ТЦ/ТРЦ, введенные в эксплуатацию в региональных центрах Украины в 2012 году			
Название объекта	Месторасположение	Девелопер	GLA, м ²
Харьков			
ТЦ «Класс»	Ул. Клочковская, 104-а	НД	НД
Днепропетровск			
ТЦ CASCADE PLAZA	Бульвар Катеринославский, 1	Alef Estate	11 000
Херсон			
ТРЦ «Суворовский», I очередь	Ул. Суворова, 12	НД	32 000
ТРЦ ФАБРИКА, I очередь	Ул. Залаэгерсег, 18	«Будхаус Групп»	27 600
ТЦ «Европорт»	Николаевское шоссе, 19	НД	7000
Одесса			
ТРЦ City Center, I очередь	Проспект Маршала Жукова, 2	«Сити-групп»	33 000
Симферополь			
ТРЦ Meganom, I очередь	Евпаторийское шоссе, 8	«Крымская девелоперская компания»	20 000
Винница			
ТРЦ «Анастасия»	Ул. Пирогова, 39	Концерн «Подолье»	НД
Ивано-Франковск			
ТРЦ «Велес», II очередь	Ул. Вовчицекая, 225-а	«555 – ИФ»	16 000 (всего объекта)
Львов			
ТРЦ «ВАМ»	Ул. Б. Хмельницкого, 214	«Память»	9000

Источник: ГК «Проконсул», Colliers International (Украина), «Commercial Property», DTZ Research, Jones Lang LaSalle Ukraine, UTG

центра, в МФК также откроется гостиница и паркинг на 1300 машиномест. Общая площадь комплекса составит 100 000 м². Торгово-развлекательный центр «Никольский» будет представлять собой четырехэтажное здание. Первые три этажа займет галерея магазинов, четвертый этаж – развлекательная зона. Якорным арендатором ТРЦ выступит продуктовый гипермаркет общей площадью 8000 м². (Более подробно о проекте читайте в «Commercial Property» №5(106), июнь 2012).

Также к концу 2014 года в Харькове появится масштабный объект – **торгово-развлекательный центр «Металлист Сити»**, строительство которого планируется на пересечении улиц Плехановской и Державинской, где во время Евро-2012 располагался автомобильный паркинг. Как рассказала **Наталья Артыбаш, заместитель начальника Управления градостроительства и архитектуры Департамента градостроительства, архитектуры и земельных отношений Харьковского городского совета**, под строительство планируется выделить земельный участок площадью 0,142 гектара возле стадиона «Металлист», который будет предоставлен в аренду ООО «ФКМ». Девелопером проекта выступает компания DCH Real Estate.

Донецк

Донецк традиционно удерживает статус города с самыми высокими арендными ставками на торговые площади в региональных центрах Украины. Исходя из небольшого объема площадей, ввод которых ожидается в ближайшее время в этом городе, Донецку

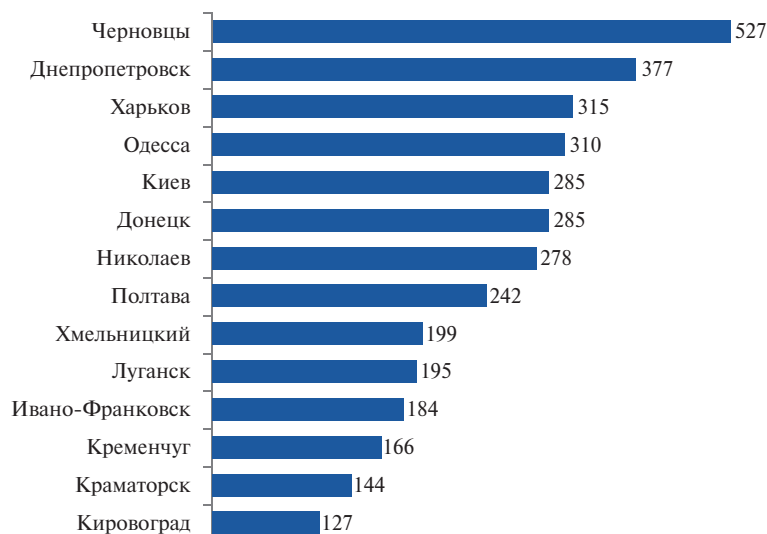
удастся удерживать лидирующие позиции еще некоторое время.

По данным компании «ЭСТА Холдинг», в 2013 году в сегменте торговой недвижимости Донецка не ожидается значительных изменений. На сегодняшний день в городе реализуется три проекта – ТЦ «Южные склоны», ТОЦ DEPOt Center и ТРЦ Rose Park.

Строительство **торгово-развлекательного центра Rose Park** в Макеевке (Донецкая

область), девелопером которого является компания «Иммошан Украина», началось в июле 2012 года. Сдача ТРЦ в эксплуатацию запланирована на осень 2013 года. Общая площадь будущего ТРЦ составит 48 000 м², из которых 32 500 м² – торговая (без учета площади функционирующего гипермаркета «Ашан», который войдет в состав объекта). Арендаторами ТРЦ станут супермаркет бытовой техники и электроники «Эльдорадо», магазины «Спортмастер», «Л'Этуаль»,

Насыщенность торговыми площадями некоторых городов Украины по состоянию на III квартал 2012 года*



*Данные представлены как количество квадратных метров арендуемых площадей в ТЦ/ТРЦ в расчете на 1000 жителей

Источник: UTG

Основные проекты ТЦ/ТРЦ, запланированные к открытию в региональных центрах Украины до конца 2012 – в 2014 годах				
Название объекта	Месторасположение	Девелопер	GLA, м²	Планируемая дата ввода в эксплуатацию
Харьков				
ТРЦ «Французский Бульвар», II очередь	Ул. Академика Павлова, 44-б	«Аксиома»	35 500 (всего объекта)	2012
ТРЦ SUN MALL	Проспект Гагарина, 181	Sun Group	19 000	2012
ТРЦ «Магелан», II очередь	Пересечение Окружной дороги и проспекта Людвиг Свободы	ГК «Край»	90 000 (ГВА всего объекта)	2013
ТЦ «Рост»	Ул. Полтавский Шлях	НД	29 000	2013
ТРЦ «Металлист Сити»	Ул. Плехановская/ул. Державинская	DCH Real Estate	55 000	2014
ТРЦ «Никольский» в составе МФК	Ул. Пушкинская, 2	«Будхаус Групп»	42 000 (всего МФК)	2014
Донецк				
ТОЦ DEPOt Center	Проспект Ленинский	DEPOT Development Group	13 500	2012
ТЦ «Южные склоны»	Проспект Ленинский	DEPOT Development Group	12 000	2012
ТРЦ Rose Park, фаза II	114-й километр автомобильной дороги «Славянск-Донецк-Мариуполь» (Макеевка, Донецкая область)	«Иммошан Украина»	50 000 (всего объекта)	2013
Днепропетровск				
ТРК «Магелан»	Проспект Правды	ГК «Край»	50 000	2013
ТЦ «Амстор»	НД	«Амстор»	20 000	2013
Запорожье				
ТРЦ «Аврора»	Проспект Ленина, 83-85	«Аврора Девелопмент»	20 000	2013
ТЦ «Свобода»	Пересечение проспекта Ленина/ул. Советской	«Арсенал»	1900	2013
Мариуполь				
ТРЦ «Порт City»	Володарское шоссе	«Инвестиции и развитие»	71 000	2013
Херсон				
ТРЦ FАВRИKА, II очередь	Ул. Залаэгерсег, 18	«Будхаус Групп»	17 500	2012
Одесса				
ТРЦ «Котовский»	Проспект Добровольского	IDECO	20 440	2013
ТЦ «Муравей»	Ул. Генерала Бочарова, 50	«Ритейл-Сервис»	5500	2013
ТРЦ City Center, II очередь	Проспект Маршала Жукова, 2	«Сити-групп»	25 000	2013-2014
ТРЦ Odessa City	Ул. Генерала Петрова	«Амстор»	55 000	2014
ТРЦ HUB	Проспект Добровольского, 113-115	«Будхаус Групп»	36 000	2014
Симферополь				
ТРЦ Мегапом, II очередь	Евпаторийское шоссе, 8	«Крымская девелоперская компания»	35 000 (ГВА)	2013
ТРЦ «Южная Галерея», II очередь	Ул. Киевская, 189	Argicano Group	20 000	2013
Севастополь				
Общественный торговый центр	Ул. Остриякова, 69	«Экватор»	25 000	2013
Ивано-Франковск				
ТЦ «Станислав»	НД	НД	13 450	2013
Львов				
ТРЦ Forum Lviv	Ул. Под дубом	Multi Development Ukraine	36 000	2014
Черкассы				
ТРЦ Lubava	Бульвар Шевченко, 208	«Будхаус Групп»	26 000	2013
Луцк				
ТРЦ «Порт City»	Ул. Сухомлинского, 1	«Инвестиции и развитие»	48 000 (ГВА)	2013
Ровно				
ТРЦ «Экватор», III очередь	Ул. Макарова, 23	VK Development	10 145	2012

Источник: ГК «Проконсул», Colliers International (Украина), «Commercial Property», DTZ Research, Jones Lang LaSalle Ukraine, UTG

«Интертоп», Mango, New Yorker, Reserved, др. В торговой галерее будет размещено более 120 магазинов, в частности, крупные международные бренды, многие из которых будут представлены в регионе впервые. Проект ТРЦ включает большую развлекательную зону – 10-зальный кинотеатр-мультиплекс, детский игровой центр, роллердром,

каток, а также территорию для проведения различных мероприятий.

Днепропетровск

По данным Jones Lang LaSalle Ukraine, Днепропетровск – один из лидеров по объему качественных торговых площадей и количеству представленных зарубежных

сетевых ритейл-операторов среди других региональных центров страны. В частности, Днепропетровск стал первым региональным городом после Киева, где свои магазины открыли известные международные сетевые бренды Marks & Spencer, GAP, «Л'Этуаль», магазины Inditex Group (Zara, Bershka, Pull and Bear).

В текущем году в Днепропетровске состоялось открытие **развлекательного комплекса «Коллизей»** (общая площадь — 4500 м²) по ул. Щепкина, 15-а и **ТЦ CASCADE PLAZA** по Катеринославскому бульвару, 1 (девелопер проекта — Alef Estate), который находится в составе одноименного многофункционального комплекса. Торговая площадь CASCADE PLAZA составляет 11 920 м². Здесь разместились бутики известных торговых марок, фешенебельные рестораны, деликатес-маркет, а также 2-ярусный паркинг.

Запорожье

По данным компании «Арсенал», на рынке коммерческой недвижимости Запорожья не наблюдается активного развития новых проектов. Городу приходится довольствоваться имеющимся объемом введенных площадей. В Запорожье до сих пор нет ни одного крупного объекта торговой недвижимости с насыщенным развлекательным сегментом.

Эксперты «Арсенала» отмечают стабильный характер арендных ставок на торговые площади — в 2012 году арендные ставки остались на уровне минувшего года. На сегодняшний день уровень вакантности в существующих торговых центрах Запорожья составляет не более 3-5%, заполняемость ряда объектов составляет 100%.

В 2013 году ожидается открытие **ТРЦ «Аврора»** (общая площадь — 25 420 м²) и **ТЦ «Свобода»** (арендуемая площадь — 1900 м²), которые находятся в стадии строительства.

В текущем году, по данным компании «Арсенал», состоялась продажа земельного участка под строительство крупного торгово-развлекательного центра на Набережной магистральной. Название компании-покупателя не афишируется. По предварительным данным, строительство комплекса площадью 70 000 м² запланировано на 2014-2015 годы.

Херсон

Важным для рынка торговой недвижимости Херсона стал 2012 год, когда состоялось открытие первого в городе масштабного торгово-развлекательного центра. Речь идет о первой очереди **ТРЦ FABRIKA**, открывшейся в марте 2012 года. В ноябре ожидается открытие второй очереди. **ТРЦ FABRIKA** расположен по адресу ул. Залазгерсег, 18. Он представляет собой проект редевелопмента промышленного здания ткацкой фабрики. Общая площадь комплекса после открытия всех очередей составит 82 000 м², арендуемая — 65 500 м². Якорными арендаторами I очереди **ТРЦ** (общая площадь первой очереди комплекса — 35 600 м², арендуемая — 27 600 м²) являются продуктовый супермаркет «Сильпо», супермаркет бытовой техники и электроники Comfy, фитнес-клуб Sport Life. Развлекательная часть I очереди **ТРЦ** представлена детским

развлекательным центром «Чудо-Парк», картинг-ареной «FORSAЖ», кинозалом в формате 5D, др.

В конце марта 2012 года в Херсоне открылась первая очередь **торгово-развлекательного комплекса «Суворовский»** по ул. Суворова, 12. В составе первой очереди открыты гипермаркет Oskar, детский супермаркет, парфюмерный бутик «Л'Этуаль», др.

21 апреля текущего года в Херсоне состоялось открытие пятого в сети и первого в Херсоне **торгового центра «Европорт»**. Объект расположен по адресу Николаевское шоссе, 19. Площадь торгового центра составляет 7000 м².

Одесса

«Одесский рынок торговой недвижимости является сейчас одним из наиболее привлекательных в Украине, — комментирует Максим Гаврюшин. — На фоне самой высокой после Киева покупательной способности уровень насыщенности в городе современными торговыми площадями остается низким». Так, по состоянию на середину 2012 года общий объем качественных торговых площадей в Одессе, по данным UTG, составил 310 м² на 1000 жителей.

В текущем году в Одессе открылся **ТРЦ City Center**, расположенный по проспекту Маршала Жукова, 2. Общая площадь комплекса составляет 70 000 м², арендуемая — 33 000 м². Паркинг **ТРЦ City Center** рассчитан на 2200 машиномест.

Среди перспективных проектов торговой недвижимости в Одессе значатся **ТРЦ «Котовский»** и **ТРЦ HUB**.

ТРЦ «Котовский» разместится по проспекту Добровольского. Общая площадь объекта составит 29 570 м², арендуемая — 19 100 м². Якорными арендаторами центра станут продуктовый супермаркет, супермаркет электроники, кинотеатр. В **ТРЦ** разместится более 100 магазинов. Открытие комплекса заявлено на I квартал 2013 года.

ТРЦ HUB будет расположен на пересечении проспекта Добровольского и ул. Академика Заболотного. Общая площадь комплекса составит 50 000 м², арендуемая — 36 000 м². В состав проекта войдут продовольственный супермаркет, супермаркет бытовой техники и электроники, супермаркет товаров для детей, спортивных товаров, парфюмерный супермаркет, крупноформатные магазины одежды, фитнес-центр. Также предусмотрен большой развлекательный сектор, где разместятся 8-зальный кинотеатр, детский развлекательный центр, боулинг, каток, др. Открытие объекта состоится, ориентировочно, в середине 2014 года. Девелопер **ТРЦ HUB** — компания «Будхаус Групп». *(Более подробно о проекте читайте в «Commercial Property» №5(106), июнь 2012).*

Симферополь

7 апреля состоялось техническое открытие первой очереди **торгово-развлекательного центра Meganom**, расположенного по Евпаторийскому шоссе, 8 в Симферополе. Девелопером **ТРЦ**, представляющего собой редевелопмент здания завода «Продмаш», является «Крымская девелоперская компания», инвестором и собственником — компания UDP (Киев). Площадь I очереди строительства **ТРЦ Meganom** составляет 20 000 м², общая площадь **ТРЦ Meganom** составит 55 000 м², арендуемая — около 40 000 м².

В текущем году стартовало строительство второй очереди **ТРЦ Meganom** общей площадью 35 000 м². В состав ее торговой зоны войдут два гипермаркета строительных материалов. Открытие второй очереди **ТРЦ Meganom** запланировано на сентябрь 2013 года.

Инвестиционно-девелоперская компания Argicano Development начала строительство второй очереди **торгово-развлекательного центра «Южная Галерея»** (ранее — **ТРЦ Inter Mall**), расположенного по ул. Киевской, 189. Ввод в эксплуатацию второй очереди (общая площадь — около 26 500 м²) комплекса планируется в I квартале 2013 года. По завершению строительства общая площадь торгово-развлекательного центра «Южная Галерея» составит более 40 000 м².

Черкассы

На 2013 год в Черкассах заявлено открытие **ТРЦ Lubava**, строительство которого ведется на бульваре Тараса Шевченко, 208. Общая площадь 4-уровневого **ТРЦ** составит 26 000 м², арендуемая — 18 000 м². Концепция **ТРЦ** предполагает объединение галереи магазинов разнообразных товаров и развлекательной части, которая будет представлена 4-зальным кинотеатром, боулинг-центром, диско-клубом, детским развлекательным центром, тиром, а также концептуальным рестораном. Девелопером проекта является компания «Будхаус Групп».

Львов

В городе наблюдается дефицит качественных торговых площадей. По данным Jones Lang LaSalle Ukraine, в 2011 году объем качественных торговых площадей Львова составил 117 000 м² или 154 м² на 1000 жителей. В 2012 году здесь открылся лишь один торговый объект — **ТРЦ «ВАМ»** (ул. Б. Хмельницкого, 214) арендуемой площадью 9000 м².

В структуре перспективного предложения Львова доминируют крупноформатные объекты, среди которых — **ТРЦ Forum Lviv**.

Forum Lviv — трехуровневый торгово-развлекательный центр общей площадью 69 000 м² и общей арендуемой площадью 36 000 м². Объект расположится в центральной части Львова на участке площадью 2,25 гектара. На первом и втором уровнях **ТРЦ**

Основные проекты бизнес-центров, запланированные к реализации до конца 2012 – в 2014 годах в региональных центрах Украины					
Название объекта	Класс	Месторасположение	Девелопер	GLA, м ²	Ввод в эксплуатацию
Харьков					
Офисно-торговый центр «Капиталист»	B	Переулоч Отакара Яроша	ИСК «Авантаж»	8330	2012-2013
Торгово-офисный центр на площади Конституции	D	Площадь Конституции, 21/2	ООО «Малюк»	1200	2012-2013
Офисно-торговый центр по ул. Полтавский шлях	D	Ул. Полтавский шлях, 144	СК «Флас»	1650	2013
БЦ «Бриллиантовый город»	A	Проспект Ленина / Ул. Отакара Яроша	ИСК «Авантаж»	10 090	2013-2014
БЦ «Ковчег»	B	Пересечение улиц Космической и Ключковской	«Макрокап Девелопмент Украина»	9500	2013-2014
Торгово-экспозиционный центр с офисами на проспекте Гагарина	B	Проспект Гагарина, 24-г	ЧФ «Свет»	5870	2013-2014
Донецк					
БЦ SkyCity	A	Ул. Артема/проспект Ватутина	«Камелот»	26 300	2013
БЦ «Конгресс Холл»	A	Ул. Артема, 87	«Град.Строй»	18 000	2013
Днепропетровск					
БЦ «Ступени», фаза II	B	Ул. Баррикадная, 15-а	«Эталон Сервис»	11 800	2013
Запорожье					
ТОЦ «ЕС Плаза»	НД	Ул. Немировича Данченко, 64	НД	13 000	2013
Львов					
БЦ по ул. Наливайко	B	Ул. Наливайко, 4	«Интергал Буд»	8000	2013

Источник: «Арсенал», ГК «Проконсул», «Commercial Property»

будут представлены более 100 магазинов, на третьем уровне – развлекательный центр, кинотеатр и ресторанный дворик. Проектом предусмотрен паркинг на 650 машиномест. Открытие ТРЦ Fogum Lviv запланировано на I квартал 2014 года. Девелопер проекта – компания Multi Development Ukraine.

Перспективы и прогнозы

«Нельзя сказать, что в украинских регионах много качественных торговых площадей, но, учитывая малую емкость региональных розничных рынков, развиваться в этих городах уже сложно, – отмечает Максим Гаврюшин. – Появление новых торговых центров будет происходить уже за счет перераспределения долей на рынке и уменьшения и без того небольших оборотов уже существующих ТРЦ. Другими словами, выживать будет сильнейший – и это основная тенденция 2012 года и на ближайшую перспективу».

По прогнозам компании «Проконсул», по мере ввода в эксплуатацию новых объектов спрос на торговые площади в большей степени будет удовлетворен. «На начальном этапе данная тенденция существенно усилит конкуренцию между ТЦ в поиске и удержании арендаторов, – комментирует Наталья Черная, аналитик ИКК «Проконсул». – Кроме того, подобные процессы могут позитивно сказаться именно на посетителях ТЦ – обострение конкуренции заставит собственников объектов повышать уровень и качество обслуживания, формировать более гибкую ценовую политику».

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

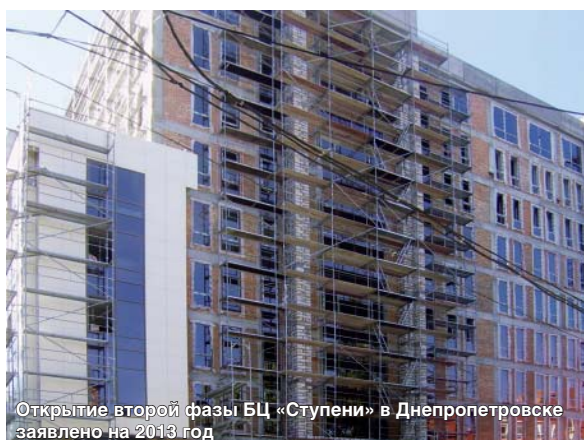
Тенденции

Ситуация в сегменте офисной недвижимости варьируется от региона к региону. Так, к примеру, рынки офисной недвижимости Харькова и Запорожья ощущают нехватку профессиональных площадей высоких классов. Елена Логвинова, аналитик ИКК «Проконсул», комментирует ситуацию на харьковском рынке: «По состоянию на сентябрь 2012 года объем совокупного предложения на рынке офисной недвижимости Харькова составил порядка 723 000 м². В структуре предложения объем качественных офисных площадей высокого класса составляет всего 24%. Можно говорить о тенденции увеличения спроса на профессиональные офисные помещения высокого класса». Вместе с тем, на рынке офисной недвижимости Харькова наблюдается профицит непрофессиональных офисных площадей.

«Большинству местных компаний (в Запорожье – ред.) необходимы офисные помещения, в которых сочетался бы комфорт на профессиональном уровне и приемлемая цена, – комментируют специалисты компании «Арсенал», – то есть, город нуждается в профессиональных бизнес-центрах класса B, однако такого предложения в городе на данный момент нет».

Вместе с тем, комментируя ситуацию на рынке офисной недвижимости Донецка, Максим Громадцов отметил, что «спрос на качественные помещения в офисном сегменте в Донецке ограниченный, поэтому девелопмент проектов в этих сегментах может быть интересен только в формате build-to-suit».

«В отличие от торговой недвижимости, для успешного развития которой достаточно городов с населением 350 000 – 500 000 человек, офисная недвижимость тяготеет к более крупным городам, в частности, городам-миллионникам, – комментирует Андрей Жамкин, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений Jones Lang LaSalle Ukraine. – Поэтому качественные бизнес-центры высокого класса встречаются в пяти крупных городах Украины. При этом, безусловно, наибольшая концентрация профессиональных офисных объектов наблюдается в столице Украины. На сегодняшний день совокупная площадь офисных объектов на региональных рынках страны практически в 15 раз меньше, чем в Киеве. Перспективное предложение бизнес-центров в регионах остается весьма ограниченным, при этом вакантность остается высокой – более 10%».



Открытие второй фазы БЦ «Ступени» в Днепропетровске заявлено на 2013 год

ФОТО: IS

Объекты

На 2012 год было заявлено открытие нескольких бизнес-центров в разных региональных центрах страны, однако по состоянию на октябрь 2012 года состоялось открытие лишь одного крупного объекта. Учитывая перспективу еще двух месяцев нынешнего года, когда может состояться открытие объектов, не стоит забывать о продолжающейся тенденции переноса сроков ввода в эксплуатацию на более поздний период.

Единственным крупным введенным в эксплуатацию объектом офисной недвижимости в региональных центрах Украины является **многофункциональный комплекс «Пушкинский»** по ул. Марьинской, 1 в Донецке. Он был введен в эксплуатацию в августе 2012 года. Непосредственно открытие объекта состоится в ноябре нынешнего года. Сейчас осуществляются ремонтные работы в помещениях, завершается благоустройство прилегающей территории.

МФК «Пушкинский» – это 24-этажное здание с отдельно стоящим 5-этажным стилобатом и остекленной галерей, соединяющей эти два здания, а также пятиуровневым подземным паркингом. Кроме офисных помещений и конференц-залов, в комплексе будут представлены кафе и магазины. Общая площадь здания составляет 48 800 м², из которых площадь высотной части – 26 100 м², 5-этажной – 6930 м². Эксплуатацию МФК будет осуществлять компания «ЭСТА Проперти Менеджмент», входящая в Группу «ЭСТА».



В августе 2012 года был введен в эксплуатацию МФК «Пушкинский» в Донецке

ФОТО: «ЭСТА ХОЛДИНГ»

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Тенденции

По завершении Евро-2012 активность в сфере девелопмента гостиничной недвижимости Украины пошла на спад. Многие девелоперы стремились завершить реализуемые проекты к моменту начала матчей Евро-2012. Такая спешка, по мнению экспертов компании Colliers International (Украина), оправдала себя не полностью. «По результатам первого полугодия 2012

можно констатировать, что прогнозы относительно увеличения загрузки гостиниц в связи с проведением Чемпионата Евро-2012 не оправдались, – комментируют в компании. – Среди причин, объясняющих эти тенденции, можно указать следующие: отмена 80% забронированных УЕФА номеров за месяц до начала Чемпионата Евро-2012, а также уменьшение потока со стороны основной категории постояльцев столичных отелей – бизнес-туристов в период проведения Чемпионата Евро-2012.

Основные проекты гостиничной недвижимости, реализованные в региональных центрах Украины в 2012 году			
Название	Категория	Месторасположение	Номерной фонд
Харьков			
«Reikartz Харьков»	3 звезды	Ул. Чубаря, 4	64
«Овис»	4 звезды	Проспект Гагарина, 201-б	55
Донецк			
Park Inn Donetsk	4 звезды	Бульвар Пушкина, 4	171
«Столичный»	НД	Проспект Богдана Хмельницкого, 102	36
«Европа»	4 звезды	Проспект Панфилова, 86-а	51
Запорожье			
«Театральная»	3 звезды	Ул. Чекистов, 23	109
Мариуполь			
«Reikartz Мариуполь»	3 звезды	Ул. Георгиевская, 79	69
Каменец-Подольский			
«Reikartz Каменец-Подольский»	4 звезды	Ул. Старобульварная, 2	38
Черкасская область			
«Вита Парк Аквадар»	НД	Поселок Маньковка, Черкасская область	112
Буковель			
Radisson Blu Resort, Bukovel	4 звезды	Поляница (Буковель, Ивано-Франковская область)	252
Львов			
Ramada Lviv	3 звезды	Ул. Яворивская, 2-а	103
Закарпатская область			
«Вита Парк Изки»	НД	Межгорский район, Закарпатская область	25 номеров, 8 коттеджей

Источник: «Commercial Property»



В мае состоялось официальное открытие 3-звездочной гостиницы Ramada Lviv во Львове

ФОТО: IS

При этом во всех гостиницах наивысшая загрузка наблюдалась в матчевые дни и достигала 90%, что несущественно повлияет на среднегодовые показатели загрузки, увеличив их до 3%».

Ввиду открытия в 2011 – первой половине 2012 года большого количества гостиничных объектов, можно ожидать перераспределение спроса в данном сегменте. «Рост конкуренции негативно отразится на уровне загрузки и будет стимулировать к снижению стоимости проживания в наименее успешных гостиницах», – комментирует Максим Громадцов.

Прогнозы эксперта воплощаются в жизнь уже сегодня. Так, Максим Ванат, управляющий отеля «Интурист-Запорожье», отмечает, что благодаря Евро-2012 рынок в крупных региональных городах пополнился качественным предложением, что в свою очередь усилило конкуренцию, и отелям ничего не остается, как, учитывая изменения туристического рынка в новом бизнес-сезоне и общую деловую активность, пересмотреть и свою ценовую политику. По данным

эксперта, впервые за несколько последних лет с началом нового бизнес-сезона гостиницы не подняли цены на проживание. Цены остались на прежнем уровне, а в некоторых случаях даже снизились.

Объекты и проекты

По словам Николая Азарова, Премьер-министра Украины, освобождение отельного бизнеса от налогообложения на 10 лет активизировало строительство новых отелей (Закон Украины «О внесении изменения в раздел XX «Переходные положения» Налогового кодекса Украины относительно особенностей взимания налога на прибыль предприятий, полученной от предоставления гостиничных услуг»). В частности, в текущем году в Украине построено 56 гостиниц.

Среди наиболее знаковых объектов, открывшихся в регионах Украины, можно отметить гостиницы Park Inn Donetsk (Донецк), Radisson Blu Resort, Bukovel (Буковель, Ивано-Франковская область) и Ramada Lviv (Львов). Все они находятся в

управлении международных гостиничных операторов, одна из них – Park Inn Donetsk – представляет собой первый в Украине объект данной сети.

«Главным ньюсмейкером коммерческой недвижимости Донецка в 2012 году стал, безусловно, гостиничный сегмент, – говорит Максим Громадцов. – К проведению Евро-2012 открылись новые гостиницы, в том числе Park Inn Donetsk, первая гостиница в городе под управлением международного оператора». Торжественное открытие гостиницы, которая расположена на бульваре Пушкина, 4, состоялось 21 мая. Отель Park Inn Donetsk открылся после реконструкции здания бывшей гостиницы «Киев», которую приобрела компания «Проект-2012» (дочерняя структура девелоперской компании «ЭСТА Холдинг») в мае 2010 года. Общая площадь нового здания составляет 8500 м², количество этажей – 6 надземных и цокольный. Отель Park Inn Donetsk имеет категорию 4 звезды и включает 171 номер. Инфраструктура гостиницы представлена рестораном, лобби-баром, конференц-залами.

По прогнозам компании «ЭСТА Холдинг», гостиничный сегмент Донецка на данный момент практически полностью насыщен, поэтому в ближайшие годы малоинтересен для девелопмента.

В мае состоялось официальное открытие 3-звездочной гостиницы Ramada Lviv по ул. Яворивской, 2-а во Львове. Она включает 103 номера, ресторан, два конференц-зала, фитнес-центр и парикмахерскую. Ramada Lviv стала второй гостиницей сети под брендом Ramada, открытой в Украине. Развитием бренда занимается международная гостиничная группа Wyndham Hotel Group.

В сентябре 2012 года состоялось открытие горнолыжного курортного комплекса Radisson Blu Resort, Bukovel, который расположен в поселке Поляница, Буковель (Ивано-Франковская область). Номерной фонд 4-звездочной гостиницы составляет 252 номера. В инфраструктуру курортного отеля Radisson Blu Resort, Bukovel

Основные проекты гостиничной недвижимости, запланированные к реализации в регионах Украины до конца 2012 – в 2014 годах				
Название	Категория	Месторасположение	Номерной фонд	Дата ввода в эксплуатацию
«7 Дней» (реконструкция гостиницы «Днепр»)	2 звезды	Проспект Ленина, 202, Запорожье	147	2012-2013
«Reikartz Чернигов»	4 звезды	Ул. Гетьмана Полуботка, 22, Чернигов	50	2013
«Raziotel Чернигов»	2 звезды	Ул. Гетьмана Полуботка, 22, Чернигов	80	2013
«Reikartz Черкассы»	4 звезды	Ул. Лазарева, 6, Черкассы	80	2014
«Raziotel Черкассы»	2 звезды	Ул. Лазарева, 6, Черкассы	80	2014
Гостиничный комплекс по ул. Наливайко, 4	4 звезды	Ул. Наливайко, 4, Львов	НД	2014

Источник: «Авантаж», «Commercial Property»



В конце мая состоялось открытие 3-звездочной гостиницы «Reikartz Мариуполь» в Мариуполе

ФОТО: REIKARTZ HOTELS & RESORTS

входят несколько ресторанов, лобби-бар, сигарный зал, детская площадка, игровая комната, торговая зона и SPA-центр. Кроме того, в отеле предусмотрена конференц-зона площадью 1400 м², в том числе и многофункциональный банкетный зал для проведения деловых и торжественных мероприятий.

По мнению экспертов, привлекательной нишей для гостиничного девелопмента являются объекты категории 2-3 звезды. К примеру, украинский оператор «Премьер Интернешнл» запустил в 2012 году бренд «Компас Отели» — сеть бюджетных гостиниц. Согласно официальному сообщению оператора, «такой шаг был продиктован потребностью украинского рынка в недорогом и качественном размещении».

Интерес к украинскому региональному рынку проявляют такие мировые гиганты отельной индустрии как Sheraton, Hyatt и Marriott. В частности, эти отельеры заинтересованы в выходе на рынок Львова, о чем заявил Александр Садовой, мэр Львова, в начале лета текущего года.

В 2011 году о своем намерении выйти на рынок Одессы заявил международный гостиничный оператор Swissotel Hotels & Resorts (Швейцария), который совместно с локальным девелопером, компанией «Интерпоинт Девелопмент», планировал в 2013 году открыть в городе 5-звездочный отель «Swissotel Одесса» на 333 номера. Однако в текущем году строительство объекта было заморожено. По неофициальным данным, оно может возобновиться в середине 2013 года. Решение о приостановке строительства было принято девелопером в связи с экономической и политической нестабильностью в Украине.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Сегмент складской недвижимости по-прежнему не вызывает активного интереса со стороны девелоперов и инвесторов,



Лобби гостиницы «Reikartz Мариуполь» в Мариуполе

ФОТО: REIKARTZ HOTELS & RESORTS

соответственно, развитие данного сегмента идет наиболее медленными темпами по сравнению с другими секторами коммерческой недвижимости Украины. В сфере складской недвижимости отсутствует спекулятивное строительство. Практически все реализуемые объекты разработаны преимущественно под заказчика (built-to-suit).

Отсутствие нового предложения негативно сказывается на развитии качественных показателей рынка складской недвижимости. Основной массив складских площадей во всех городах Украины — непрофессиональные низкоклассные объекты советской постройки. «Финансовый кризис привел к оттоку финансирования и замораживанию ряда проектов складских комплексов. Отодвигаются сроки реализации заявленных, но не начатых проектов, — комментирует Елена Логвинова. — Вместе с тем, кризисные явления предоставляют новые возможности для инвесторов, располагающих собственными средствами в плане увеличения своей доли на рынке

путем приобретения проблемных активов у конкурентов».

По мнению экспертов компании «Проконсул», перспективное развитие сегмента складской недвижимости может представлять собой не только строительство складских комплексов под заказчика (built-to-suit), но также реализацию проектов складских комплексов со специфическими условиями хранения товаров (товары фармацевтической и химической промышленности, электроники и т.д.). «Интенсивное развитие сельскохозяйственного рынка страны при уже существующем на сегодняшний день дефиците овощехранилищ говорит о том, что на текущий момент строительство такого вида складов является перспективным направлением для потенциальных инвесторов», — говорит

Елена Логвинова. Эксперт также отмечает, что «существенное влияние на развитие складской недвижимости как Харьковского региона, так и Украины в целом может оказать вступивший в силу с сентября 2012 года Закон Украины «Об индустриальных парках», который, как ожидается, повлечет за собой пересмотр ранее заявленных проектов и появление новых».

Одним из наиболее дорогостоящих рынков складской недвижимости является Днепропетровск. К концу 2011 года, как сообщают в компании DTZ в Украине, арендные ставки в данном регионе «догнали» уровень арендных ставок столичного региона. Так, арендные ставки установлены на уровне \$5-6/м²/месяц (без учета НДС и эксплуатационных расходов).

В 2012 году, по данным компании Colliers International (Украина), в Днепропетровске был введен в эксплуатацию складской комплекс «Береговой» по ул. Терновой, 3-6. Складская площадь объекта составляет 12 000 м².

