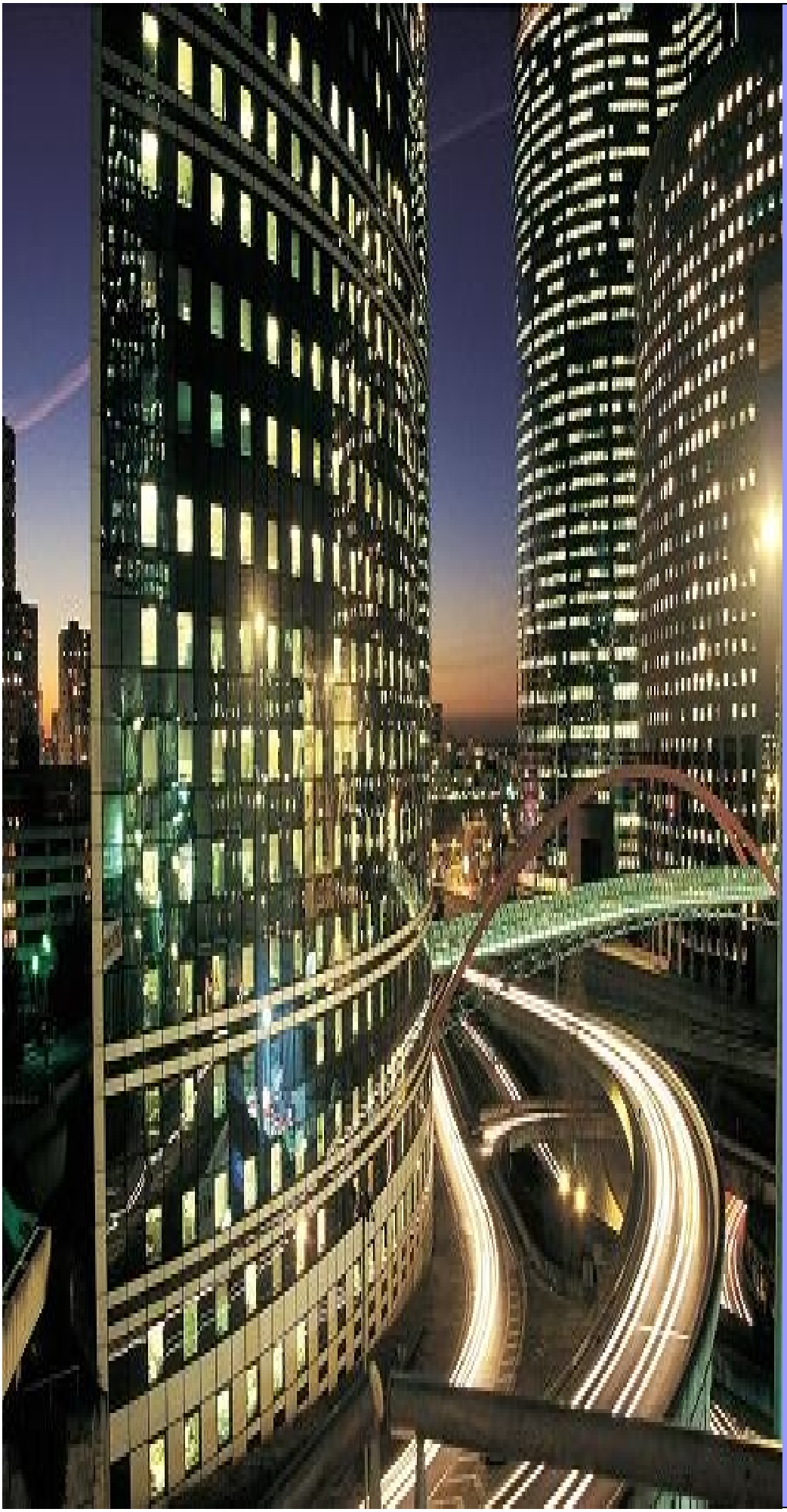


ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ

Активность рынка: *коммерческой недвижимости*

Инвестиционная привлекательность региональных центров

Ценовая динамика: *офисной недвижимости класс «C - D»*

Заказчик	ВОО «Лига экспертов Украины»
Исполнитель	Информационно Аналитический Центр Компании **«Олимп Консалтинг»** 04071, город Киев, ул. Введенская 7/9 оф. 62.
Объект исследования	Рынок недвижимости Украины.
Цель исследования	**Анализ данных о состоянии рынка офисной недвижимости класса «C-D».** **Активность рынка коммерческой недвижимости**. Количество договоров отчуждения недвижимого имущества коммерческого назначения: - *офисная недвижимость* - *торговая недвижимость* - *производственно складская недвижимость* на рынке недвижимости Украины **(данные Минюста).** **Инвестиционная привлекательность региональных центров.** Количество транзакций с приватизацией имущества государственных предприятий **(данные Минюста).** **Ценовая динамика стоимости кв.м. коммерческой недвижимости** - *Офисная недвижимость (Класс «C- D»)*
Период исследования	**Сентябрь –Декабрь 2013 год.**
Информационная база исследования	**База данных «Олимп Консалтинг»** **http://base.olimp.net.ua** **Государственный комитет статистики Украины** **http://www.ukrstat.gov.ua** **Другие открытые специализированные источники**

СОДЕРЖАНИЕ

1. АКТИВНОСТЬ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ. Ст. 6-8

1.1. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИОН.
1.1.1. Количество договоров отчуждения недвижимого имущества коммерческого назначения, офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно складская недвижимость в Киевской, Житомирской, Винницкой, Черкасской, Кировоградской области за 2013 год. Ст. 6

1.2. СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН.
1.2.1. Количество договоров отчуждения недвижимого имущества коммерческого назначения, офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно складская недвижимость в Харьковской, Полтавской, Сумской, Черниговской области за 2013 год. Ст. 6

1.3. ДОНЕЦКО-ПРИДНЕПРОВСКИЙ РЕГИОН.
1.3.1. Количество договоров отчуждения недвижимого имущества коммерческого назначения, офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно складская недвижимость в Днепропетровской, Донецкой, Запорожской, Луганской области за 2013 год. Ст. 7

1.4. ПРИЧЕРНОМОРСКИЙ РЕГИОН.
1.4.1. Количество договоров отчуждения недвижимого имущества коммерческого назначения, офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно складская недвижимость в Одесской, Николаевской, Херсонской области, а так же Автономной Республики Крым и г. Севастополь за 2013 год. Ст. 7

1.5. ЗАПАДНЫЙ РЕГИОН.
1.5.1. Количество договоров отчуждения недвижимого имущества коммерческого назначения, офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно складская недвижимость в Львовской, Ровенской, Луцкой, Хмельницкой, Тернопольской, Ивано-Франковской, Черновицкой, Ужгородской области за 2013 год. Ст. 8

1.6. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА АКТИВНОСТИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО РЕГИОНАМ УКРАИНЫ. Ст. 8

2. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНОВ УКРАИНЫ. Ст. 9-13

2.1. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИОН.
2.1.1. Количество транзакций с приватизацией имущества государственных предприятий в Киевской, Житомирской, Винницкой, Черкасской, Кировоградской области за 2013 год.
2.1.2. Уровень экономического развития региона. Ст. 9

2.2. СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН.
2.2.1. Количество транзакций с приватизацией имущества государственных предприятий в Харьковской, Полтавской, Сумской, Черниговской области за 2013 год.
2.2.2. Уровень экономического развития региона. Ст. 10

2.3. ДОНЕЦКО-ПРИДНЕПРОВСКИЙ РЕГИОН.
2.3.1. Количество транзакций с приватизацией имущества государственных предприятий в Днепропетровской, Донецкой, Запорожской, Луганской области за 2013 год.
2.3.2. Уровень экономического развития региона. Ст. 11

2.4. ПРИЧЕРНОМОРСКИЙ РЕГИОН.
2.4.1. Количество транзакций с приватизацией имущества государственных предприятий в Одесской, Николаевской, Херсонской области, а так же Автономной Республики Крым и г. Севастополь за 2013 год.
2.4.2. Уровень экономического развития региона. Ст. 12

2.5. ЗАПАДНЫЙ РЕГИОН.
2.5.1. Количество транзакций с приватизацией имущества государственных предприятий в Львовской, Ровенской, Луцкой, Хмельницкой, Тернопольской, Ивано-Франковской, Черновицкой, Ужгородской области за 2013 год.
2.5.2. Уровень экономического развития региона. Ст. 13

2.6. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНОВ УКРАИНЫ. Ст. 14

2.7. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ УКРАИНЫ. Ст. 14

3. ЦЕНОВАЯ ДИНАМИКА. Ст. 15-51

3.1. КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. Ст. 15-17

3.2. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ. Ст. 18-22

3.3. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИОН. Ст. 23-30
3.3.1. КИЕВ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «С - D», в соответствии с ценовым зонированием.
3.3.2. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА (БАЗОВАЯ СТОИМОСТЬ) ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА «С- D»

3.4. СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН. Ст. 30-34
3.4.1. ХАРЬКОВ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C - D», в соответствии с ценовым зонированием.
3.4.2. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА (БАЗОВАЯ СТОИМОСТЬ) ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА «C-D».

3.5. ДОНЕЦКО-ПРИДНЕПРОВСКИЙ РЕГИОН. Ст. 34-38
3.5.1. ДНЕПРОПЕТРОВСК. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C - D», в соответствии с ценовым зонированием.
3.5.2. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА (БАЗОВАЯ СТОИМОСТЬ) ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА «C - D».

3.6. ПРИЧЕРНОМОРСКИЙ РЕГИОН. Ст. 38-43
3.6.1. ОДЕССА. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C- D», в соответствии с ценовым зонированием.
3.6.2. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА (БАЗОВАЯ СТОИМОСТЬ) ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА «C - D».

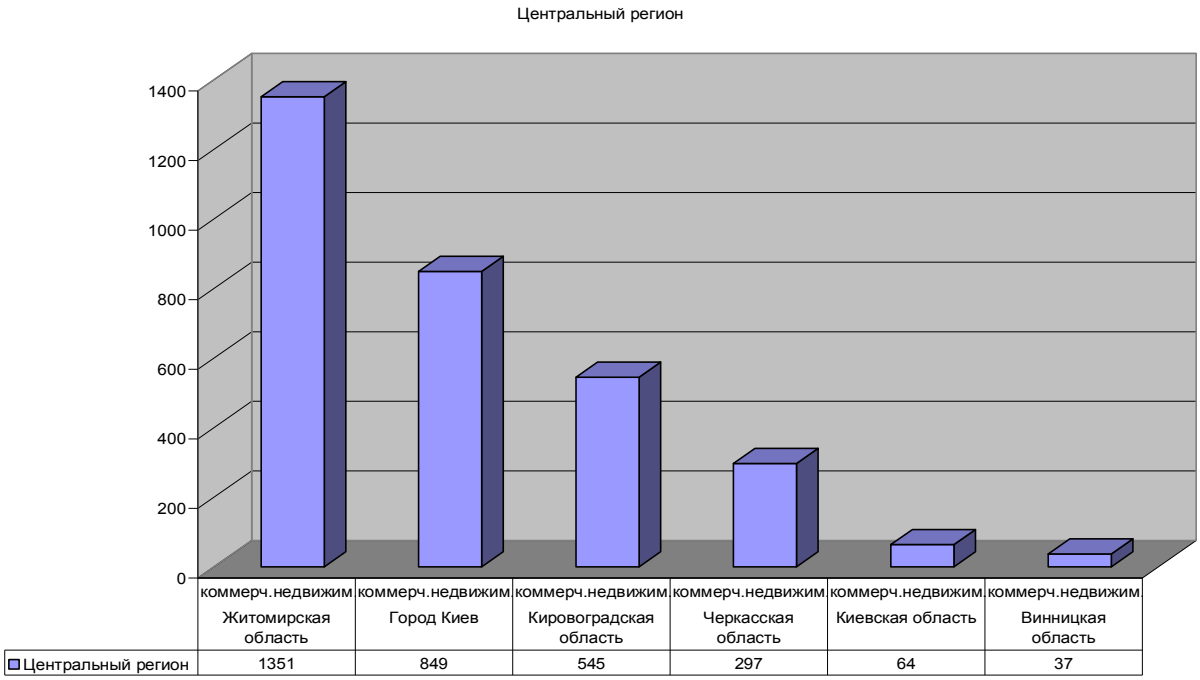
3.7. ЗАПАДНЫЙ РЕГИОН. Ст. 43-51
3.7.1. ЛЬВОВ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C - D», в соответствии с ценовым зонированием
3.7.2. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА (БАЗОВАЯ СТОИМОСТЬ) ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА «C - D»

3.8. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ , ОФИСЫ КЛАСС «C-D» В РЕГИОНАХ УКРАИНЫ. Ст. 51

1. АКТИВНОСТЬ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ.

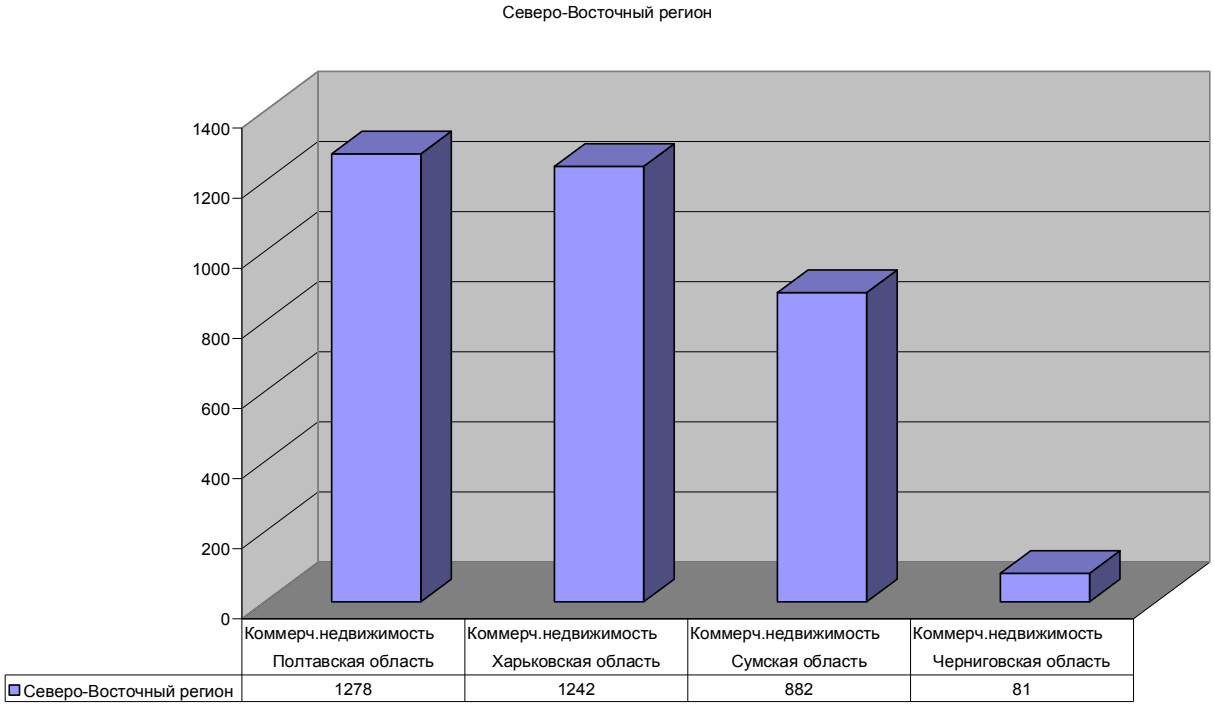
1.1. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИОН.

1.1.1. Количество договоров отчуждения недвижимого имущества коммерческого назначения, офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно складская недвижимость в Киевской, Житомирской, Винницкой, Черкасской, Кировоградской области за 2013 год.



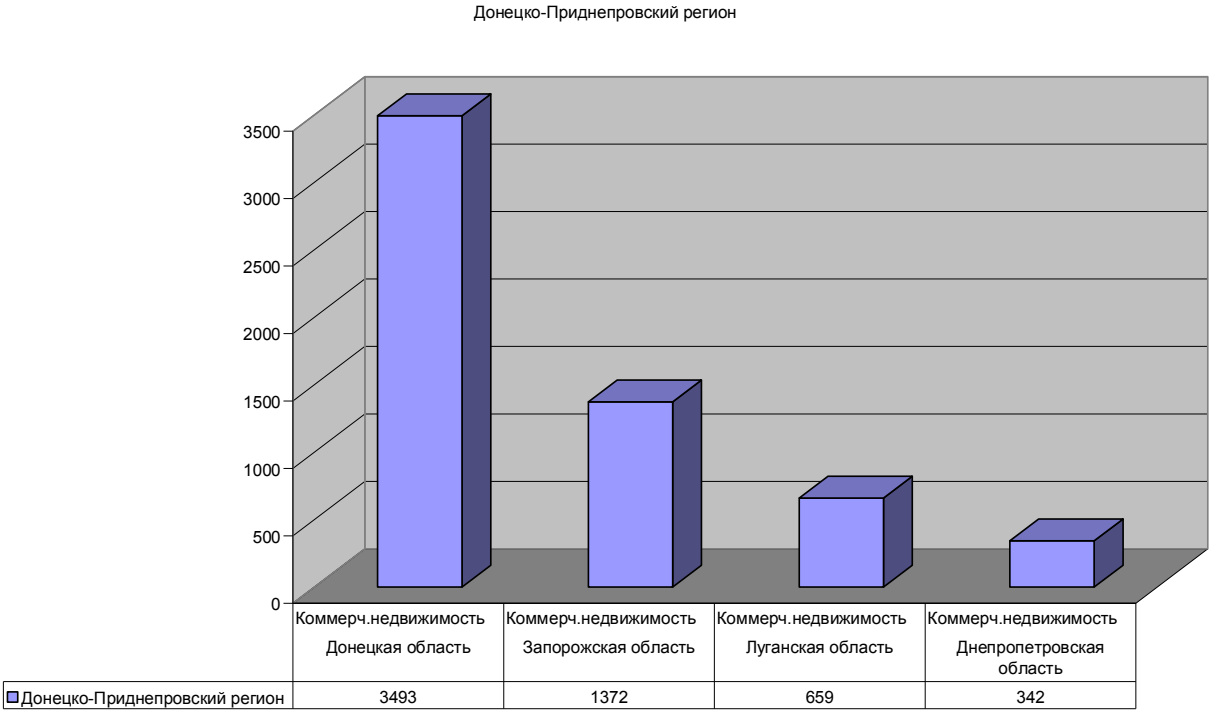
1.2. СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН.

1.2.1. Количество договоров отчуждения недвижимого имущества коммерческого назначения, офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно складская недвижимость в Харьковской, Полтавской, Сумской, Черниговской области за 2013 год.



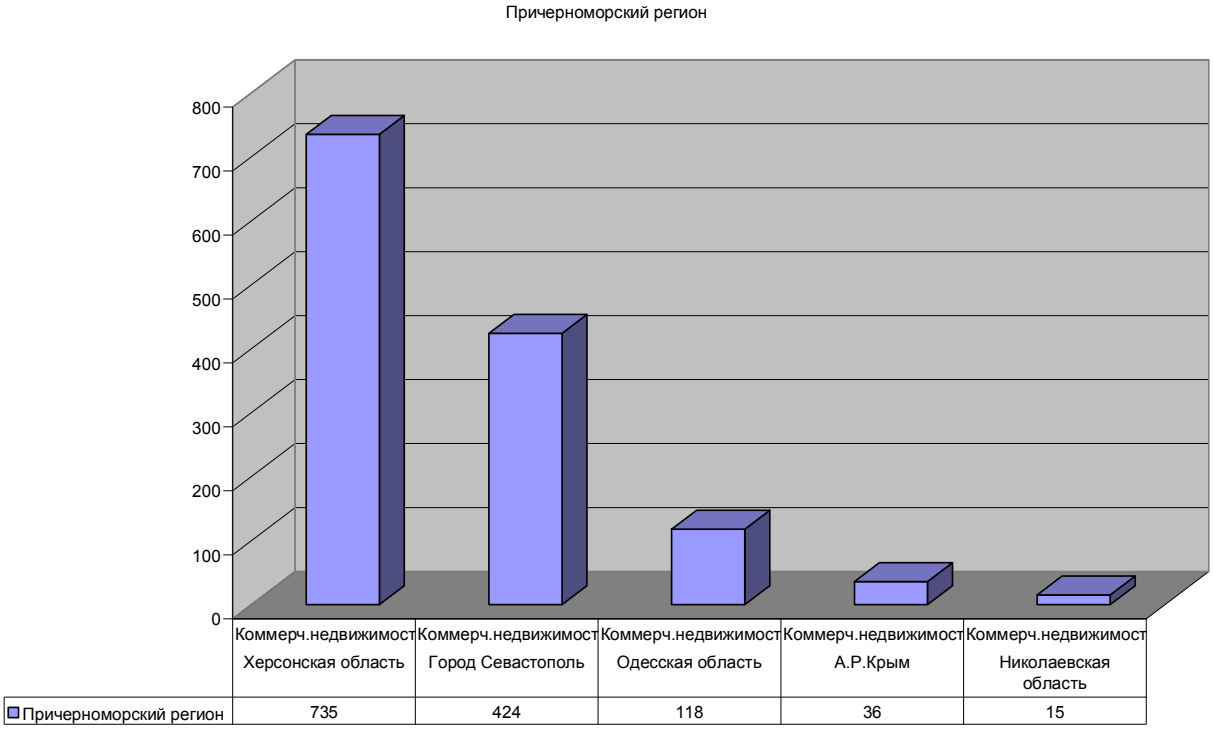
1.3. ДОНЕЦКО-ПРИДНЕПРОВСКИЙ РЕГИОН.

1.3.1. Количество договоров отчуждения недвижимого имущества коммерческого назначения, офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно складская недвижимость в Днепропетровской, Донецкой, Запорожской, Луганской области за 2013 год.



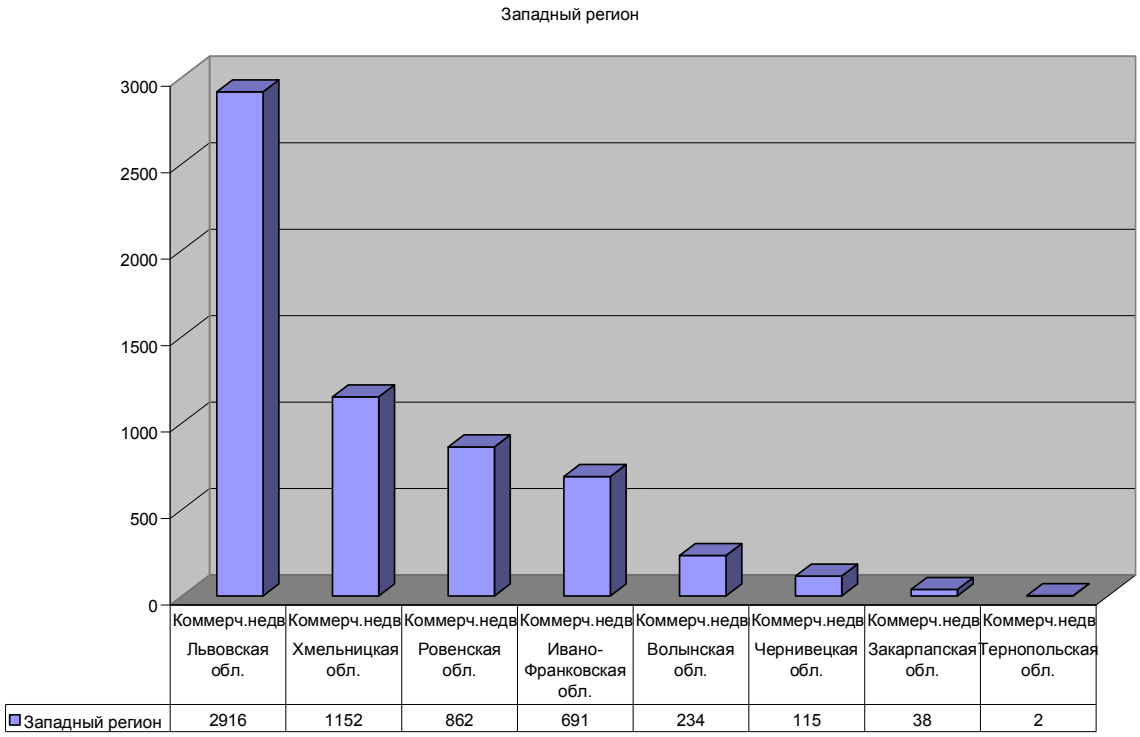
1.4. ПРИЧЕРНОМОРСКИЙ РЕГИОН.

1.4.1. Количество договоров отчуждения недвижимого имущества коммерческого назначения, офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно складская недвижимость в Одесской, Николаевской, Херсонской области, а так же Автономной Республики Крым и г. Севастополь за 2013 год.



1.5. ЗАПАДНЫЙ РЕГИОН.

1.5.1. Количество договоров отчуждения недвижимого имущества коммерческого назначения, офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно складская недвижимость в Львовской, Ровенской, Луцкой, Хмельницкой, Тернопольской, Ивано-Франковской, Черновицкой, Ужгородской области за 2013 год.



1.6. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА АКТИВНОСТИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО РЕГИОНАМ УКРАИНЫ.

Таблица 1

	Количество договоров отчуждения коммерческой недвижимости	%
УКРАИНА	***19830***	***100,0%***
1. Западный регион.	**6010**	**30,3%**
2. Донецко-Приднепровский регион.	**5866**	**29,6%**
3. Северо-Восточный регион.	**3483**	**17,6%**
4. Центральный регион.	**3143**	**15,8%**
5. Причерноморский регион.	**1328**	**6,7%**

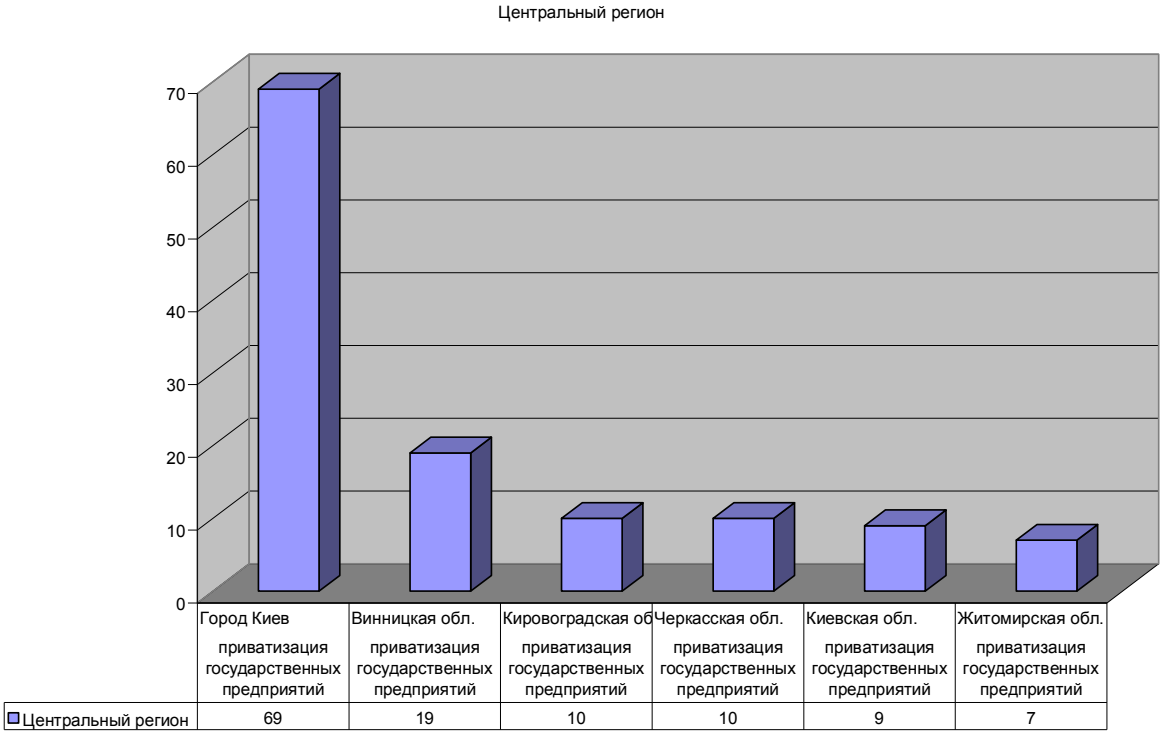
Западный регион занимает **первое место** по количеству транзакций по отчуждению прав собственности на коммерческую недвижимость. В общей структуре продаж в Украине, **30,3%** транзакций занимает Западный регион. Активность рынка продажи коммерческой недвижимости (офисная, производственно-складская недвижимость), в Западном регионе можно объяснить, близостью западных границ и желанием большей части Украинского бизнеса работать с западными партнерами.

Донецко-Приднепровский регион **занимает второе** место по количеству транзакций по отчуждению прав собственности на коммерческую недвижимость. В общей структуре продаж в Украине, **29,6%** транзакций. Традиционно в восточной части Украины сосредоточена основная индустриальная (мощь) страны, экспортно-ориентированная на Восток.

2. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЕГИОНОВ УКРАИНЫ.

2.1. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИОН.

2.1.1. Количество транзакций с приватизацией имущества государственных предприятий в Киевской, Житомирской, Винницкой, Черкасской, Кировоградской области за 2013 год.



2.1.2. Уровень экономического развития региона.

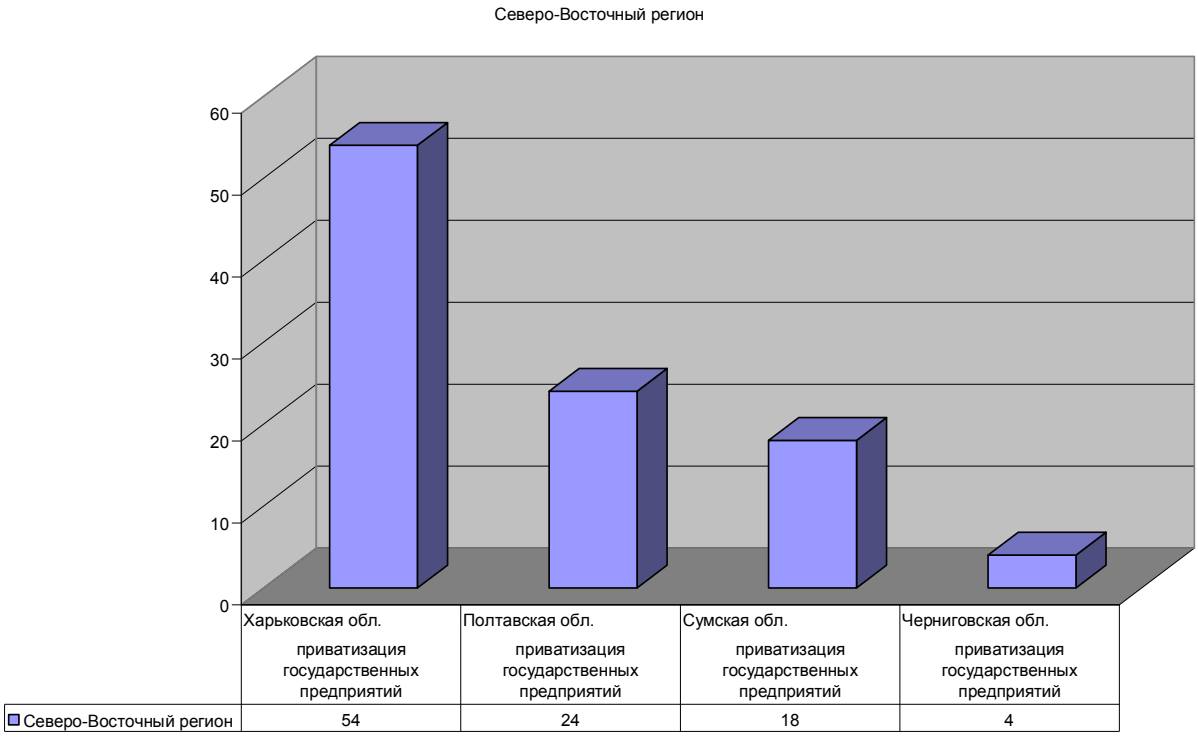
Таблица 2.1

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИОН	Численность населения	Валовой региональный продукт*	ВВП в среднем на одного жителя	ВВП области %
По региону	***9 737 938***	***381 008 000 000***	***39 126***	***100,0 %***
1. Киев	2 866 516	223 774 000 000	78 065	**58,7 %**
2. Киевская обл.	1 725 121	59 154 000 000	34 290	**15,5 %**
3. Винницкая обл.	1 627 000	29 099 000 000	17 885	**7,6 %**
4. Житомирская обл.	1 263 358	21 928 000 000	17 357	**5,8 %**
5. Черкасская обл.	1 260 743	27 012 000 000	21 425	**7,1 %**
6. Кировоградская обл.	995 200	20 041 000 000	20 138	**5,3 %**

***Данные государственного комитета статистики 2011 год**.

2.2. СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН.

2.2.1. Количество транзакций с приватизацией имущества государственных предприятий в Харьковской, Полтавской, Сумской, Черниговской области за 2013 год.



2.2.2. Уровень экономического развития региона.

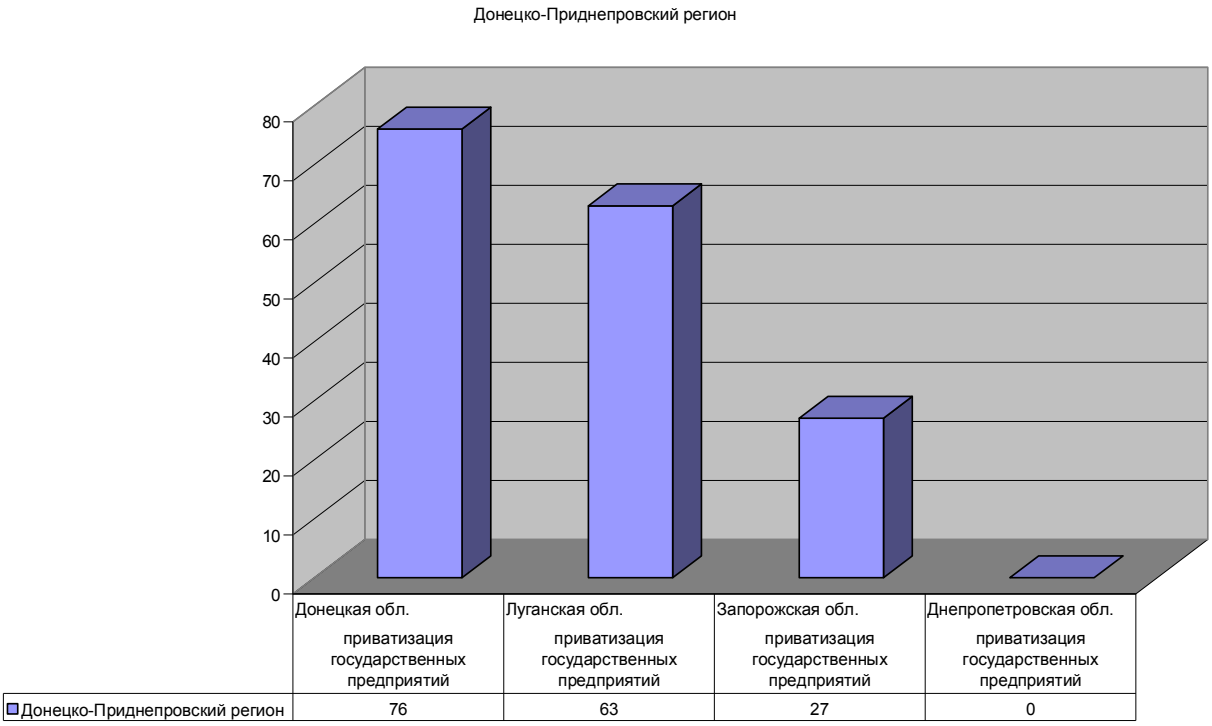
Таблица 2.2

СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН	Численность населения	Валовой региональный продукт*	ВВП в среднем на одного жителя области	ВВП области %
По региону	***6 395200***	***173 190 000 000***	***27 081***	***100,0 %***
1. Харьковская обл.	2 737 200	76 866 000 000	28 082	**44,4 %**
2. Полтавская обл.	1 458 200	52 252 000 000	35 833	**30,2 %**
3. Сумская обл.	1 133 000	22 907 000 000	20 218	**13,2 %**
4. Черниговская обл.	1 066 800	21 165 000 000	19 840	**12, 2%**

***Данные государственного комитета статистики 2011 год.**

2.3. ДОНЕЦКО-ПРИДНЕПРОВСКИЙ РЕГИОН.

2.3.1. Количество транзакций с приватизацией имущества государственных предприятий в Днепропетровской, Донецкой, Запорожской, Луганской области за 2013 год.



2.3.2. Уровень экономического развития региона.

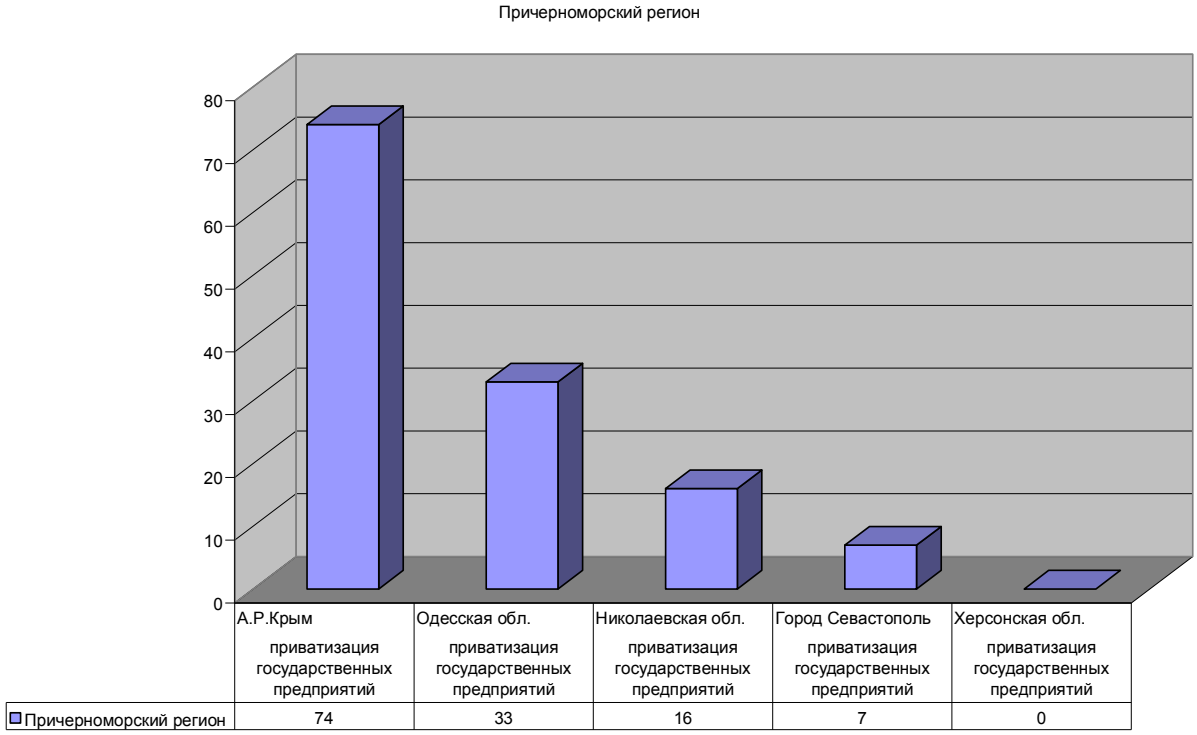
Таблица 2.3

ДОНЕЦКО-ПРИДНЕПРОВСКИЙ РЕГИОН	Численность населения	Валовой региональный продукт*	ВВП в среднем на одного жителя области	ВВП области %
По региону	***11 682 700***	***407 768 000 000***	***34 904***	***100,0 %***
1. Донецкая обл.	4 375 400	161 021 000 000	36 801	**39,5 %**
2. Днепропетровская обл.	3 292 000	140 020 000 000	42 533	**34,3 %**
3. Запорожская обл.	1 775 800	49 525 000 000	27 889	**12,1 %**
4. Луганская обл.	2 239 500	57 202 000 000	25 542	**14,0 %**

***Данные государственного комитета статистики 2011 год.**

2.4. ПРИЧЕРНОМОРСКИЙ РЕГИОН.

2.4.1. Количество транзакций с приватизацией имущества государственных предприятий в Одесской, Николаевской, Херсонской области, а так же Автономной Республики Крым и г. Севастополь за 2013 год.



2.4.2. Уровень экономического развития региона.

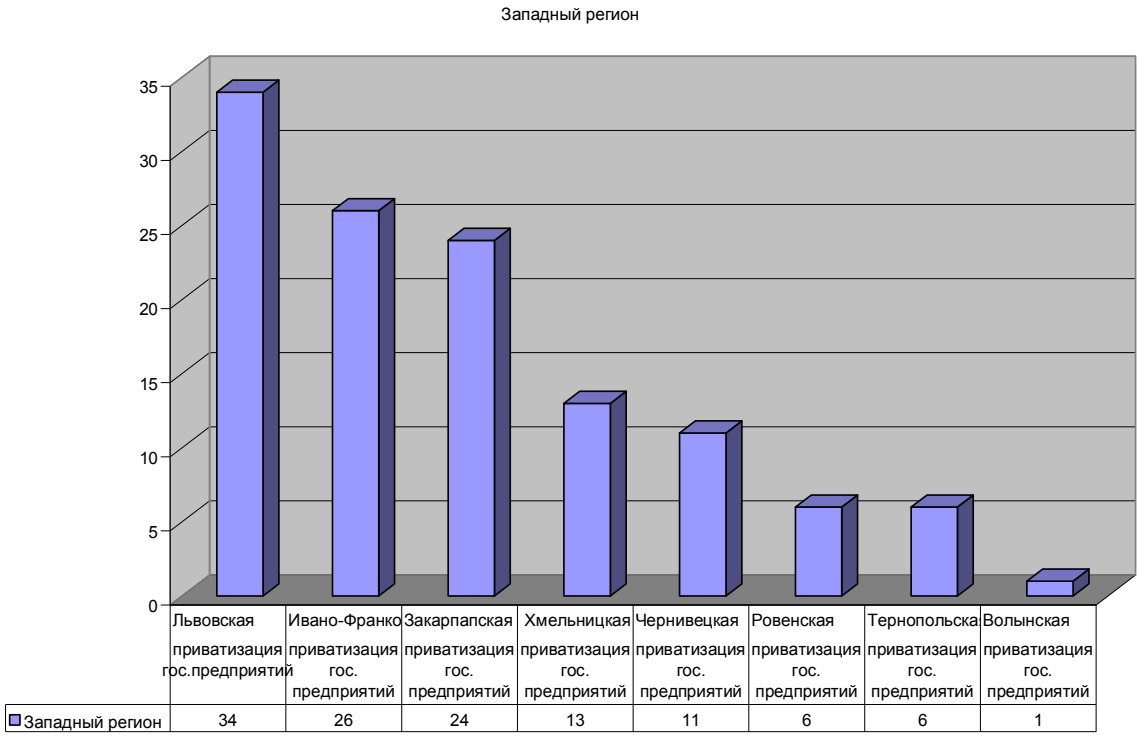
Таблица 2.4

ПРИЧЕРНОМОРСКИЙ РЕГИОН	Численность населения	Валовой региональный продукт*	ВВП в среднем на одного жителя области	ВВП области %
По региону	***6 987 942***	***155 159 000 000***	***22 204***	***100,0 %***
1. Одесская обл.	2 395 200	61 499 000 000	25 676	**39,6 %**
2. АРК.	1 967 259	38 220 000 000	19 428	**24,6 %**
3. Николаевская обл.	1 168 860	27 633 000 000	23 641	**17,8 %**
4. Херсонская обл.	1 073 223	18 448 000 000	17 189	**11,9 %**
5. Севастополь	383 400	9 359 000 000	24 411	**6,0 %**

***Данные государственного комитета статистики 2011 год.**

2.5. ЗАПАДНЫЙ РЕГИОН.

2.5.1. Количество транзакций с приватизацией имущества государственных предприятий в Львовской, Ровенской, Луцкой, Хмельницкой, Тернопольской, Ивано-Франковской, Черновицкой, Ужгородской области за 2013 год.



2.5.2. Уровень экономического развития региона.

Таблица 2.5

ЗАПАДНЫЙ РЕГИОН	Численность населения	Валовой региональный продукт*	ВВП в среднем на одного жителя области	ВВП области %
По региону	***10 671 357***	***184 954 000 000***	***17 332***	***100,0 %***
1. Львовская обл.	2539153	52 103 000 000	20520	**28,2 %**
2. Ивано-Франковская обл.	1379100	26752000000	19398	**14,5 %**
3. Хмельницкая обл.	1314000	22843000000	17384	**12,4 %**
4. Закарпатская обл.	1256908	18054000000	14364	**9,8 %**
5. Ровенская обл.	1158614	19302000000	16660	**10,4 %**
6. Тернопольская обл.	1073721	16294000000	15175	**8,8 %**
7. Волынская обл.	1041316	17637000000	16937	**9,5 %**
8. Черновицкая обл.	908545	11969000000	13174	**6,5 %**

***Данные государственного комитета статистики 2011 год.**

2.6. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНОВ УКРАИНЫ.

Таблица 2.6

	Количество транзакций с приватизацией госпредприятий	%
УКРАИНА	***641***	***100,0%***
1. Донецко-Приднепровский регион.	**166**	**25,9 %**
2. Причерноморский регион.	**130**	**20,3 %**
3. Центральный регион.	**124**	**19,3 %**
4. Западный регион.	**121**	**18,9 %**
5. Северо-Восточный регион.	**100**	**15,6 %**

2.7. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ УКРАИНЫ.

Таблица 2.7

	Численность населения	Валовой региональный продукт*	ВВП Украины %
УКРАИНА	***45 475 137***	***1 302 079 000 000***	***100 %***
1. Донецко-Приднепровский р-он.	**11 682 700**	**407 768 000 000**	**31,3 %**
2. Центральный р-он.	**9 737 938**	**381 008 000 000**	**29,3 %**
3. Западный р-он.	**10 671 357**	**184 954 000 000**	**14,2 %**
4. Северо-Восточный р-он.	**6 395 200**	**173 190 000 000**	**13,3 %**
5. Причерноморский р-он.	**6 987 942**	**155 159 000 000**	**11,9 %**

***Данные государственного комитета статистики 2011 год.**

Донецко-Приднепровский регион, занимает **первое место** по Региональному ВВП.
В структуре ВВП Украины это **31,3%.***
Донецкая область представлена в основном предприятиями угольной и металлургической промышленности.
Луганская область – предприятиями по добыче каменного угля, нефтеобработки, машиностроительными заводами.
Запорожская и Днепропетровская области**,** Приднепровские промышленные регионы – представлены в экономике страны черной и цветной металлургией, машиностроением, металлообработкой. Для Днепропетровской области ведущим направлением является тяжелое машиностроение и добыча руд. Вклад в экономику страны делает Кривбасс – криворожский угольный бассейн.
Центральный регион, занимает **второе место** по Региональному ВВП. В структуре ВВП Украины это **29,3%***
Киевская область – это машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия, заводы по производству строительных материалов.
Западный регион, занимает **третье место** по Региональному ВВП. В структуре ВВП Украины это **14,2%***
Львовская область представлена, в экономике Украины, Львовско-волынским каменноугольным бассейном.
Северо-Восточный регион, занимает **четвертое место** по Региональному ВВП.
В структуре ВВП Украины это **13,3%***
Харьковская область – это машиностроение и металлообработка, промышленное производство строительных материалов.
Причерноморский регион, занимает **пятое место** по Региональному ВВП. В структуре ВВП Украины это **11,9%***
Одесская область представлена, в экономике Украины станкостроительными заводами, предприятиями машиностроения и металлообработки.

3. ЦЕНОВАЯ ДИНАМИКА.
3.1. КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Класс А. Профессиональные офисные помещения

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

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

Класс B. Профессиональные офисные помещения
Офисные здания класса B. должны соответствовать **7 обязательным критериям.**

№	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЯ
1	Назначение	Бизнес центр, или Офисное здание.
2	Возраст здания	С 2000 года. Бизнес - центры после 7-10 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки.
3	Расположение	Несоответствие некоторым требованиям к классу А.
4	Конструктивные решения	Монолитно - каркасные, металло - каркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков.
5	Инженерия	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания).
6	Паркинг	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест.
7	Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.

Класс C. Полупрофессиональные офисные помещения
Офисные здания класса C. должны соответствовать **6 обязательным критериям**.

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

Класс D. Полупрофессиональные офисные помещения
Офисные здания класса D. должны соответствовать **4 обязательным критериям**

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

Класс E. Непрофессиональные офисные помещения
Офисные здания класса E. первые этажи, квартирные офисы, подвалы жилых домов.

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

Класс F. Непрофессиональные офисные помещения
Офисные здания класса E. первые этажи, квартирные офисы, подвалы жилых домов.

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

3.2. ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ.

Теория цикличности рынка недвижимости ярко подтверждается на примере рынка жилой недвижимости города Киева.
Динамика стоимости кв.м. вторичного рынка жилой недвижимости
города Киева 1994 год-2014 год.
За современную историю Украины рынок недвижимости прошел два полных цикла.

Первый полный цикл: 1992 год – 2001 год (10 лет)
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости
фаза восстановления 189 $ кв.м.
фаза роста 460 $ кв.м.
фаза насыщения (избыток) 470 $ кв.м.
фаза падения 281 $ кв.м.

Второй полный цикл: 2002 год – 2013 год (12 лет)
фаза восстановления 395 $ кв.м.
фаза роста 3190 $ кв.м.
фаза насыщения (избыток) 3563 $ кв.м.
фаза падения 1798 $ кв.м.

Начало третьего цикла 2014 год.
фаза восстановления 1805 $ кв.м.

Рынок офисной недвижимости не является исключением в теории цикличности рынка недвижимости. Рынок офисной недвижимости является более (финансово) емким в сравнении с рынком жилой недвижимости. В связи с этим рынок офисной недвижимости незначительно отстает во времени от процессов, происходящих на рынке жилой недвижимости.
В качестве примера рассмотрим рынок офисной недвижимости в городе Киев за более короткий период 2006 год -20014 год.

Первый полный цикл: 1992 год – 2001 год (10 лет)

Второй полный цикл: 2002 год – 2014 год (13 лет)
фаза роста 3298 $ кв.м.
фаза насыщения (избыток) 3588 $ кв.м.
фаза падения 1523 $ кв.м.

Рынок недвижимости, как социально-экономическая управляемая и саморегулируемая система, содержит все признаки кибернетических систем с обратными связями. Основная особенность таких систем – колебательный характер, протекающий в них процессов, т. е. обязательное чередование подъемов и спадов, между которыми наблюдаются более или менее кратковременные периоды стабильности.
Все циклические процессы на рынке недвижимости в западной литературе принято делить на колебания и тенденции (тренды).

Колебания рынка недвижимости флуктуации (real estate fluctuations) – это краткосрочные изменения цен и арендных ставок, обычно длящиеся от одного – двух дней до нескольких месяцев. В отличие от тенденций рынка недвижимости, колебания обычно не являются следствием взаимодействия спроса и предложения. Их причиной являются силы, действующие на рынок снаружи. Например, природные катаклизмы, политическая, экономическая ситуация в стране, сезонность рынка, некорректность подачи информации средствами массовой информации о состоянии рынка недвижимости.

Анализ рынка, как правило, не имеет дела с колебаниями, поскольку их нельзя предсказать, и нельзя ожидать, что они будут длительными. Тем не менее, зная о колебаниях, участники коммерческого рынка недвижимости могут воспользоваться преимуществами важных альтернатив и возможностей выбора времени.

Тенденции рынка недвижимости (real estate trends) – это среднесрочные и долгосрочные движения рынка под воздействием изменения (в первую очередь макроэкономических показателей страны) и как следствие увеличения спроса над предложением на рынке недвижимости, или наоборот. Тенденция часто является причинно – следственной связью изменения демографической ситуации. Изменение потока иммигрантов с положительного на отрицательный и на оборот. Тенденции протекают медленно с течением времени, их влияние на рынок недвижимости слабо. Если смотреть с точки зрения краткосрочного периода времени, но в среднесрочной и долгосрочной перспективе тенденции могут привести к значительным изменениям состояния рынка. Изучение тенденций – основная задача анализа рынка недвижимости.

Циклы, периоды, фазы и стадии развития рынка недвижимости.
Циклы рынка недвижимости представляют собой определенное движение (подъемы и падения) рынка во времени. Циклы от начала подъема и до начала следующего подъема довольно продолжительные периоды времени, в странах с развитой рыночной экономикой – от двух или трех лет до двадцати – тридцати.
Следует заметить, что циклы рынка недвижимости ведут себя несколько иначе, чем циклы других рынков, таких как рынок ценных бумаг или товарный рынок. Циклы рынка недвижимости не так резко выражены, как другие экономические циклы, и это объясняется уникальными характеристиками недвижимости.
Недвижимость не является активом с высокой ликвидностью. Следовательно, рынок недвижимости отстает от макроэкономических циклов. Это отставание объясняется тем, что строительство требует определенного времени (спрос не может быть удовлетворен мгновенно), а поскольку собственность уникальна, то нахождение ее владельца – процесс более медленный.
Рынок недвижимости дольше достигает (и на очень короткое время) равновесия, когда спрос равен предложению

Описание Фазы цикла рынка недвижимости
Спад рецессия (Recession)
Во время этой фазы активность продажи недвижимости очень низкая, цены на недвижимость и арендная плата продолжают снижаться. Снижение стоимости объектов зависит от типа (классификации) недвижимости и месторасположения (ценового зонирования). Ипотечное кредитование отсутствует. Банки не готовы на падающем рынке кредитовать даже надежных заемщиков с положительной кредитной историей. Отсутствует кредитование корпоративного сектора, строительство почти не ведется.
В структуре предложений рынка недвижимости можно условно выделить три категории продавцов.
1 категория
Инвесторы, купившие недвижимость за свой деньги, и не успевшие реализовать ее в период фазы **Подъема (роста)** и фазы **Избытка предложений,** поведение данной категории продавцов прагматично они не спешат избавляться от инвестированной недвижимости любой ценой, и как правило, сдают недвижимость в аренду.
2 категория
Инвесторы, купившие недвижимость за кредитные деньги, и не в состоянии обслуживать кредит. Поведение данной категории продавцов можно охарактеризовать спешащие избавится от недвижимости и готовых торговаться до разумных пределов это, как правило, торг составляет **10-20% процента** от заявленной стоимости продаваемого объекта недвижимости.

3 категория
Продавцы пытающиеся решить свои бытовые проблемы путем продажи и одновременного приобретения недвижимости (называющиеся у риэлторов цепочки с расселением). Поведение данной категории продавцов можно охарактеризовать как прагматичное. Цель и задачи данной категории продавцов продать и купить взамен, и торгуются они ровно на столько, насколько им уступают при покупке взамен, как правило, торг составляет **5-10% процента.**

Восстановление (Recovery)
После периода спада или кризиса рынок стабилизируется, цены начинают восстанавливаться, а избыточные площади начинают поглощаться. Этот процесс продолжается, и процент незанятых площадей начинает приближаться к равновесному (нормальному) уровню, когда спрос равен предложению. Ипотечное кредитование восстанавливается. Небольшое количество банков готово кредитовать заемщиков с положительной кредитной историей, и стабильным доходом. Восстанавливается кредитование корпоративного сектора. После периода спада или кризиса в течении нескольких лет новое строительство может вестись очень низкими темпами или не вестись вообще.
В структуре предложений рынка недвижимости можно условно выделить две категории продавцов

1 категория
Инвесторы, купившие недвижимость за свой деньги, и не успевшие реализовать ее в период фазы **Подъема (роста)** и фазы **Избытка предложений,** поведение данной категории продавцов прагматично они не спешат избавляться от инвестированной недвижимости, и, как правило, сдают недвижимость в аренду.

2 категория
Продавцы пытающиеся решить свои бытовые проблемы путем продажи и одновременного приобретения недвижимости (называющиеся у риэлторов цепочки с расселением). Поведение данной категории продавцов можно охарактеризовать как прагматичное. Цель и задачи данной категории продавцов продать и купить взамен, и торгуются они ровно на столько, насколько им уступают при покупке взамен, как правило, торг составляет **2-5% процента.**

Подъем рост (Expansion)
Во время фазы подъема объекты недвижимости становиться дефитцтным товаром быстро растет арендная плата вслед за новым строительством, цены продолжают повышаться. Строительная индустрия бурно растет, но процент не занятых площадей остаться на нормальном уровне или ниже. Баки соревнуются между собой, предлагая заемщику привлекательные ипотечные программы. Активно кредитуется корпоративный сектор экономики. Эта фаза может длиться в течении нескольких месяцев и лет, в зависимости от тенденций в экономики страны.
В структуре предложений рынка недвижимости можно условно выделить две категории продавцов

1 категория
Портфельные инвесторы (спекулянты) приобретающие объекты недвижимости с целью дальнейшей перепродажи, как правило, торг при продаже объекта недвижимости составляет **1-2% процента.**

2 категория
Продавцы пытающиеся решить свои бытовые проблемы путем продажи и одновременного приобретения недвижимости (называющиеся у риэлторов цепочки с расселением). Поведение данной категории продавцов можно охарактеризовать как прагматичное. Цель и задачи данной категории продавцов продать и купить в замен, и торгуются они ровно на столько, насколько им уступают при покупке взамен, как правило, торг составляет **1-2% процента.**

Избыток предложений (Overs suppli)

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

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

В структуре предложений рынка недвижимости можно условно выделить две категории продавцов

1 категория

Инвесторы, приобретающие объекты недвижимости с целью дальнейшей перепродажи, как правило, торг при продаже объекта недвижимости составляет **3-5% процента.**

2 категория

Продавцы пытающиеся решить свои бытовые проблемы путем продажи и одновременного приобретения недвижимости (называющиеся у риэлторов цепочки с расселением). Поведение данной категории продавцов можно охарактеризовать как прагматичное. Цель и задачи данной категории продавцов продать и купить взамен, и торгуются они ровно на столько, насколько им уступают при покупке взамен, как правило, торг составляет **3-5% процента.**

3.3. ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИОН.

3.3.1. КИЕВ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D», в соответствии с ценовым зонированием.

В городе Киев 10 административных районов.

1. Голосеевский административный район.
2. Дарницкий административный район.
3. Деснянский административный район.
4. Днепровский административный район.
5. Оболонский административный район.
6. Печерский административный район.
7. Подольский административный район.
8. Святошинский административный район.
9. Соломенский административный район.
10. Шевченковский административный район.

Таблица 3.3.1

Офисы класса «C-D» Голосеевский р-он.	**Сентябрь 2013 г.**	**Октябрь 2013 г.**	**Ноябрь 2013 г.**	**Декабрь 2013 г.**
Голосеево/массив	1502 $	1501 $	1503 $	1499 $
Пр-т. Науки/массив	1288 $	1286 $	1285 $	1282 $
Теремки-1-2/массив	1080 $	1079 $	1085 $	1083 $
Центр/массив	2198 $	2196 $	2199 $	2193 $
Средняя стоимость кв.м.	***1517 $***	***1516 $***	***1518 $***	***1514 $***

Таблица 3.3.2

Офисы класса «C-D» Дарницкий р-он.	**Сентябрь 2013 г.**	**Октябрь 2013 г.**	**Ноябрь 2013 г.**	**Декабрь 2013 г.**
Новая Дарница/массив	1077 $	1074 $	1082 $	1086 $
Поздняки, Осокорки, Харьковский/массив	1378 $	1377 $	1379 $	1386 $
Средняя стоимость кв.м.	***1227 $***	***1225 $***	***1230 $***	***1236 $***

Таблица 3.3.3

Офисы класса «C-D» Деснянский р-он.	**Сентябрь 2013 г.**	**Октябрь 2013 г.**	**Ноябрь 2013 г.**	**Декабрь 2013 г.**
Лесной/массив	1328 $	1327 $	1327 $	1322 $
Троещина/массив	1190 $	1189 $	1194 $	1197 $
Средняя стоимость кв.м.	***1259 $***	***1258 $***	***1260 $***	***1260 $***

Таблица 3.3.4

Офисы класса «C-D» Днепровский р-он.	**Сентябрь 2013 г.**	**Октябрь 2013 г.**	**Ноябрь 2013 г.**	**Декабрь 2013 г.**
Березняки/массив	1391 $	1393 $	1397 $	1393 $
Воскресенка/массив	1144 $	1143 $	1145 $	1145 $
Ленинградская площадь/массив	1327 $	1326 $	1326 $	1325 $
Русановка/массив	1255 $	1256 $	1263 $	1268 $
Средняя стоимость кв.м.	***1279 $***	***1279 $***	***1283 $***	***1260 $***

Таблица 3.3.5

Офисы класса «C-D» Оболонский р-он.	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Оболонь, Минский/массив	1646 $	1647 $	1648 $	1650 $
Средняя стоимость кв.м.	*1646 $*	*1647 $*	*1648 $*	*1650 $*

Таблица 3.3.6

Офисы класса «C-D» Печерский р-он.	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Дворец Украина/массив	2100 $	2098 $	2102 $	2099 $
Печерск/массив	1923 $	1922 $	1920 $	1917 $
Центр/массив	3011 $	3009 $	3007 $	3003 $
Средняя стоимость кв.м.	*2344 $*	*2343 $*	*2343 $*	*2340 $*

Таблица 3.3.7

Офисы класса «C-D» Подольский р-он.	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Куреневка/массив	1253 $	1255 $	1260 $	1262 $
Подол/массив	1923 $	1923 $	1925 $	1923 $
Средняя стоимость кв.м.	*1588 $*	*1589 $*	*1593 $*	*1592 $*

Таблица 3.3.8

Офисы класса «C-D» Святошинский р-он.	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Святошинский/массив	1424 $	1424 $	1424 $	1425 $
Средняя стоимость кв.м.	*1424 $*	*1424 $*	*1424 $*	*1425 $*

Таблица 3.3.9

Офисы класса «C-D» Соломенский р-он.	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
КПИ/массив	1187 $	1185 $	1193 $	1193 $
Отрадный/массив	1164 $	1167 $	1172 $	1176 $
Соломенка/массив	1355 $	1357 $	1361 $	1360 $
Средняя стоимость кв.м.	*1235 $*	*1236 $*	*1242 $*	*1243 $*

Таблица 3.3.10

Офисы класса «C-D» Шевченковский р-он.	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
КПИ/массив	1596 $	1596 $	1596 $	1595 $
Лукяновка/массив	1729 $	1729 $	1729 $	1726 $
Сырец/массив	1137 $	1136 $	1136 $	1135 $
Центр/массив	2266 $	2262 $	2259 $	2257 $
Средняя стоимость кв.м.	*1682 $*	*1681 $*	*1680 $*	*1678 $*

3.3.2. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА (БАЗОВАЯ СТОИМОСТЬ) ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА «C-D»

Определение дисконтирующих коэффициентов, позволяющих определить отклонение от базовой стоимости кв.м. офисной недвижимости класса «C-D» в городах с неразвитым или отсутствующим сегментом рынка, офисной недвижимости.

1. Дисконтирующий коэффициент определяется по следующему алгоритму.

В качестве базовой стоимости используется средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D», **регионального центра**, в соответствии с классификатором рынка офисной недвижимости.

Класс «C». Полупрофессиональные офисные помещения

Год постройки здания	**До 2000 года.** Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения.

Класс «D». Полупрофессиональные офисные помещения

Год постройки здания	**До 2000 года.** Более 20 лет.

2. Определяется соотношение средней стоимости кв.м. жилой недвижимости в **региональном** (областном) **центе** к исследуемому городу.

При сравнении рассматривается только жилая недвижимость «Социальное жилье» в соответствии с классификатором рынка жилой недвижимости.

Класс. C. (социальное жилье) Строения периода массового строительства.

Год постройки здания	Материал стен здания	Этажность здания
Конец 1970-1990 гг.	**Панель, Блок**	**14-16 этажей**

Класс. D. (социальное жилье) Строения периода массового строительства.

Год постройки здания	Материал стен здания	Этажность здания
1965-1970 гг.	**Панель, Блок**	**9-12 этажей**

Класс. E. (социальное жилье) Строения периода массового строительства.

Год постройки здания	Материал стен здания	Этажность здания
1955-1965 гг.	**Панель, Блок**	**5 этажей**

Класс. F. (социальное жилье) Строения периода массового строительства.

Год постройки здания	Материал стен здания	Этажность здания
1970-1985 гг.	**Кирпич**	**6-12 этажей**

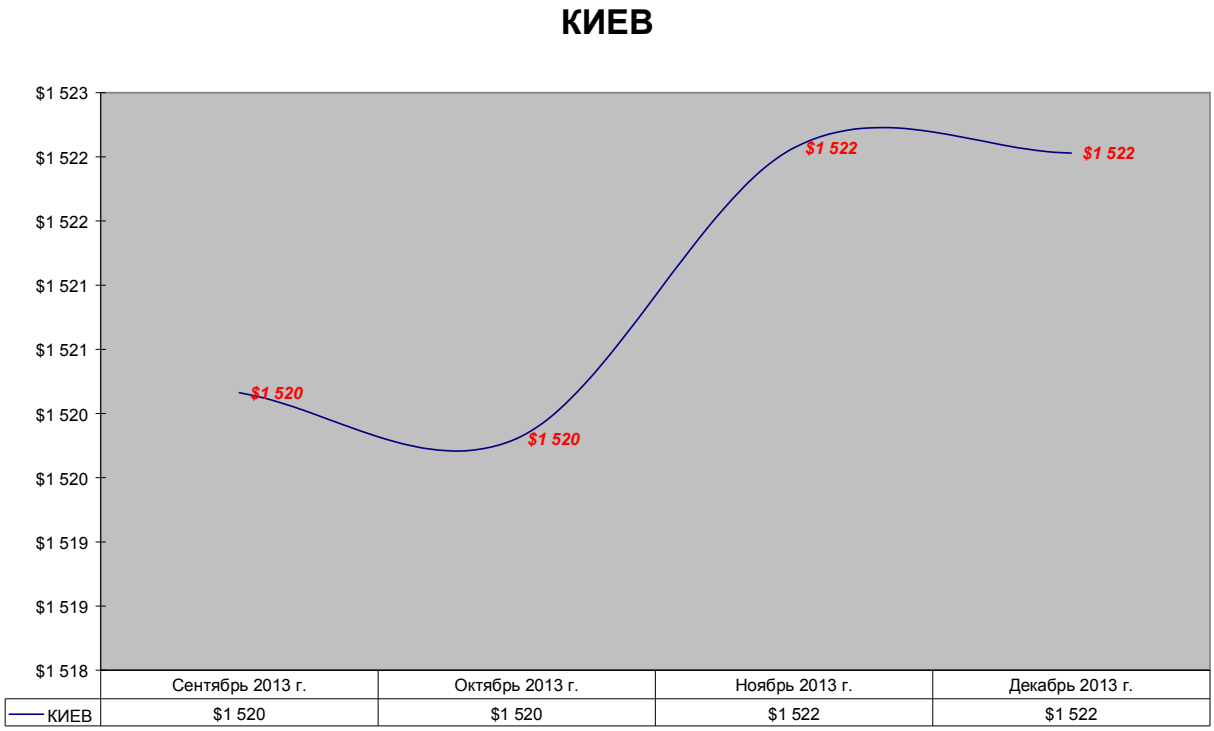
Почему используем при сравнении среднюю стоимость кв.м. жилой недвижимости «Социальное жилье». При сравнении корректно рассматривать недвижимость, построенную в один и тот же период времени по одним технологиям с применением однотипных строительных материалов, периода индустриального строительства 1955 – 1990 гг. Офисная недвижимость класса «C-D» и жилая недвижимость «Социальное жилье» строились и в водились в эксплуатацию в один период времени.

В период рыночной экономики, на формирование стоимость кв.м. жилой недвижимости влияют следующие факторы

- количество проживающего населения в городе (потенциальные потребители, данные Госкомстат)
- региональный ВВП (как индикатор развития экономики региона)
- количество жилищного фонда в регионе данные Госкомстат
- количество вводимого в эксплуатацию жилья данные Госкомстат
- количество предприятий по их размерам (большие, средние, маленькие, микро предприятия данные Госкомстат).

Эти же факторы влияют на формирование стоимость кв.м. коммерческой, торговой и офисной недвижимости в любом исследуемом городе.

Например, город **Киев** сравниваем с городом **Винница**.
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости город Киев, Декабрь месяц **1653$**
Средняя стоимость кв.м. жилой недвижимости город Винница, Декабрь месяц **823$**
Делим 1653$/823$ =**2,038** коэффициент
Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости город Киев, Декабрь месяц **1522$** (Базовая стоимость).
Делим 1522/**2,038** = 747 предполагаемая стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D» город Винница **747 $.**



3.3.3. ВИННИЦА. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

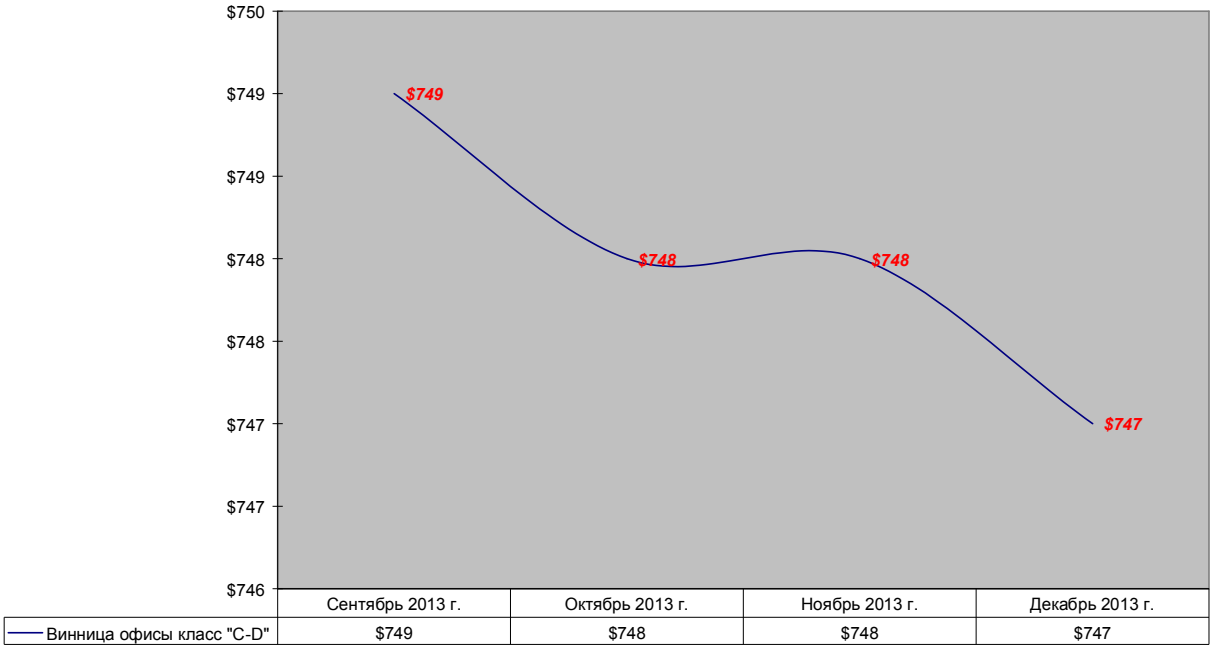
Таблица 3.3.3.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013г.	Октябрь 2013г.	Ноябрь 2013г.	Декабрь 2013г.
Киев (социальное жилье)	**1643 $**	**1645 $**	**1649 $**	**1653 $**
Винница (социальное жилье)	**823 $**	**822 $**	**822 $**	**823 $**
Дисконтирующий коэффициент	**2,028**	**2,031**	**2,036**	**2,038**

Таблица 3.3.3.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013г.	Октябрь 2013г.	Ноябрь 2013г.	Декабрь 2013г.
Киев Класс «C-D»	**1520 $**	**1520 $**	**1522 $**	**1522 $**
Винница Класс «C-D»	**749 $**	**748 $**	**748 $**	**747 $**

Винница офисы класс "C-D"



3.3.4. ЖИТОМИР. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

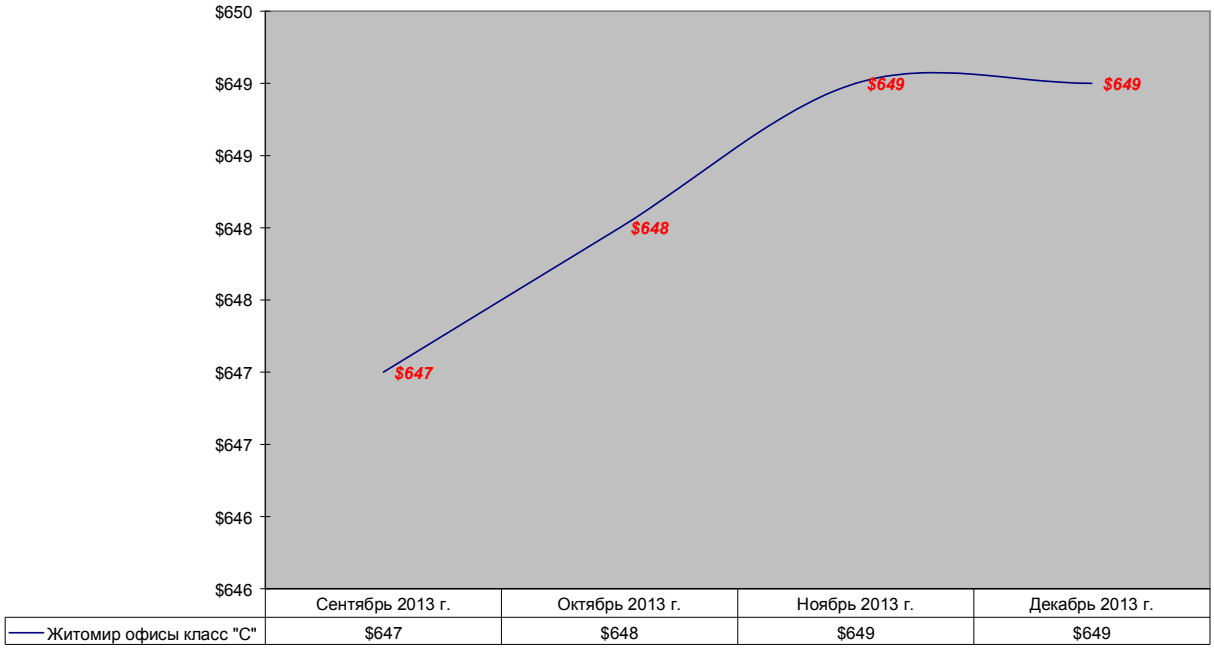
Таблица 3.3.4.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013г.	Октябрь 2013г.	Ноябрь 2013г.	Декабрь 2013г.
Киев (социальное жилье)	**1643 $**	**1645 $**	**1649 $**	**1653 $**
Житомир (социальное жилье)	**699 $**	**701 $**	**703 $**	**705 $**
Дисконтирующий коэффициент	**2,350**	**2,347**	**2,345**	**2,343**

Таблица 3.3.4.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013г.	Октябрь 2013г.	Ноябрь 2013г.	Декабрь 2013г.
Киев Класс «C-D»	**1520 $**	**1520 $**	**1522 $**	**1522 $**
Житомир Класс «C-D»	**647 $**	**648 $**	**649 $**	**649 $**

Житомир офисы класс "C-D"



3.3.5. ЧЕРКАССЫ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

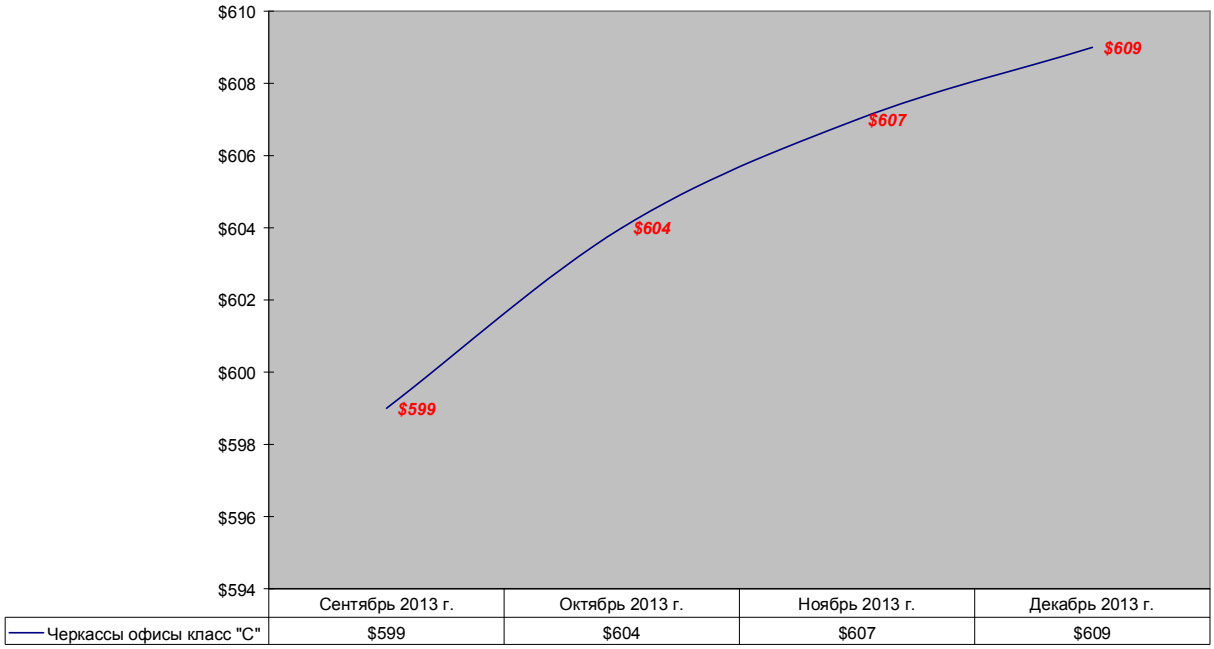
Таблица 3.3.5.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013г.	Октябрь 2013г.	Ноябрь 2013г.	Декабрь 2013г.
Киев (социальное жилье)	**1643 $**	**1645 $**	**1649 $**	**1653 $**
Черкассы (социальное жилье)	**647 $**	**654 $**	**658 $**	**661 $**
Дисконтирующий коэффициент	**2,539**	**2,515**	**2,506**	**2,501**

Таблица 3.3.5.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013г.	Октябрь 2013г.	Ноябрь 2013г.	Декабрь 2013г.
Киев Класс «C-D»	**1520 $**	**1520 $**	**1522 $**	**1522 $**
Черкассы Класс «C-D»	**599 $**	**604 $**	**607 $**	**609 $**

Черкассы офисы класс "C-D"



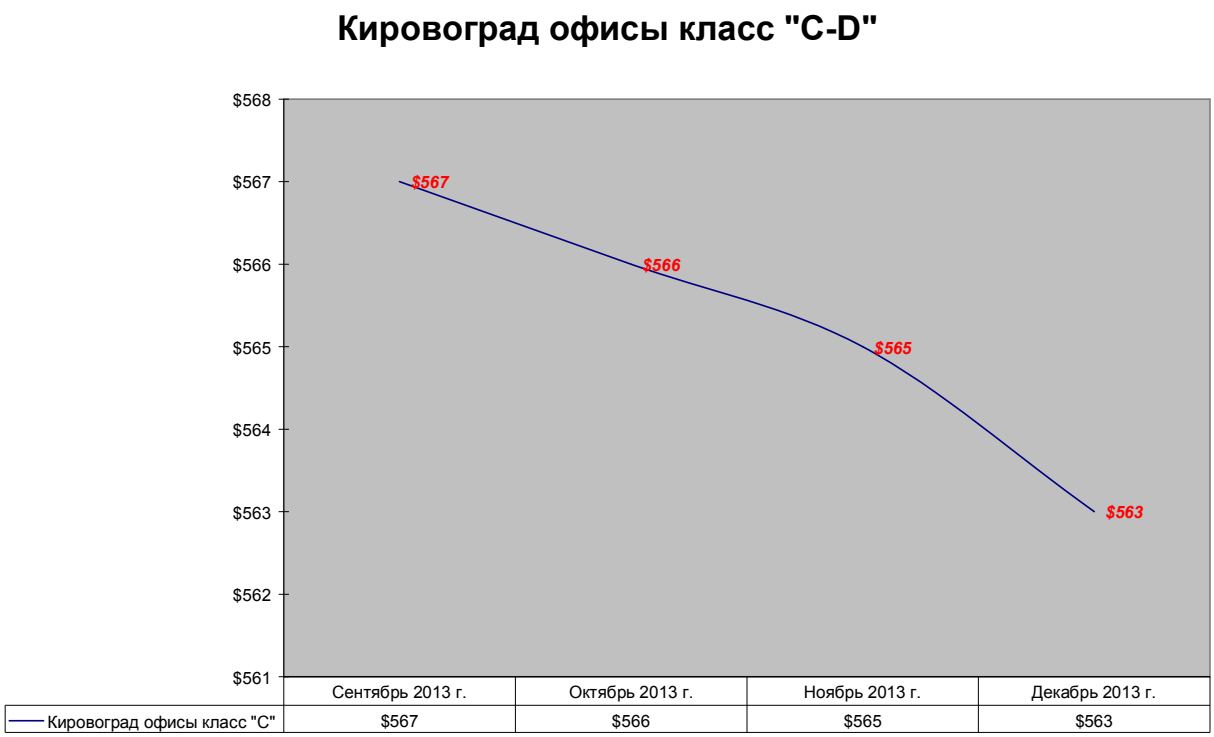
3.3.6. КИРОВОГРАД. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

Таблица 3.3.6.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013г.	Октябрь 2013г.	Ноябрь 2013г.	Декабрь 2013г.
Киев (социальное жилье)	**1643 $**	**1645 $**	**1649 $**	**1653 $**
Кировоград (социальное жилье)	**613 $**	**613 $**	**612 $**	**612 $**
Дисконтирующий коэффициент	**2,680**	**2,684**	**2,694**	**2,701**

Таблица 3.3.6.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013г.	Октябрь 2013г.	Ноябрь 2013г.	Декабрь 2013г.
Киев Класс «C-D»	**1520 $**	**1520 $**	**1522 $**	**1522 $**
Кировоград Класс «C-D»	**567 $**	**566 $**	**565 $**	**563 $**



3.4. СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН.

3.4.1. ХАРЬКОВ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D», в соответствии с ценовым зонированием.

В городе Харьков 9 административных районов.

1. Дзержинский административный район.
2. Киевский административный район.
3. Коминтерновский административный район.
4. Ленинский административный район.
5. Московский административный район.
6. Октябрьский административный район.
7. Орджоникидзевский административный район.
8. Фрунзенский административный район.
9. Червонозаводской административный район.

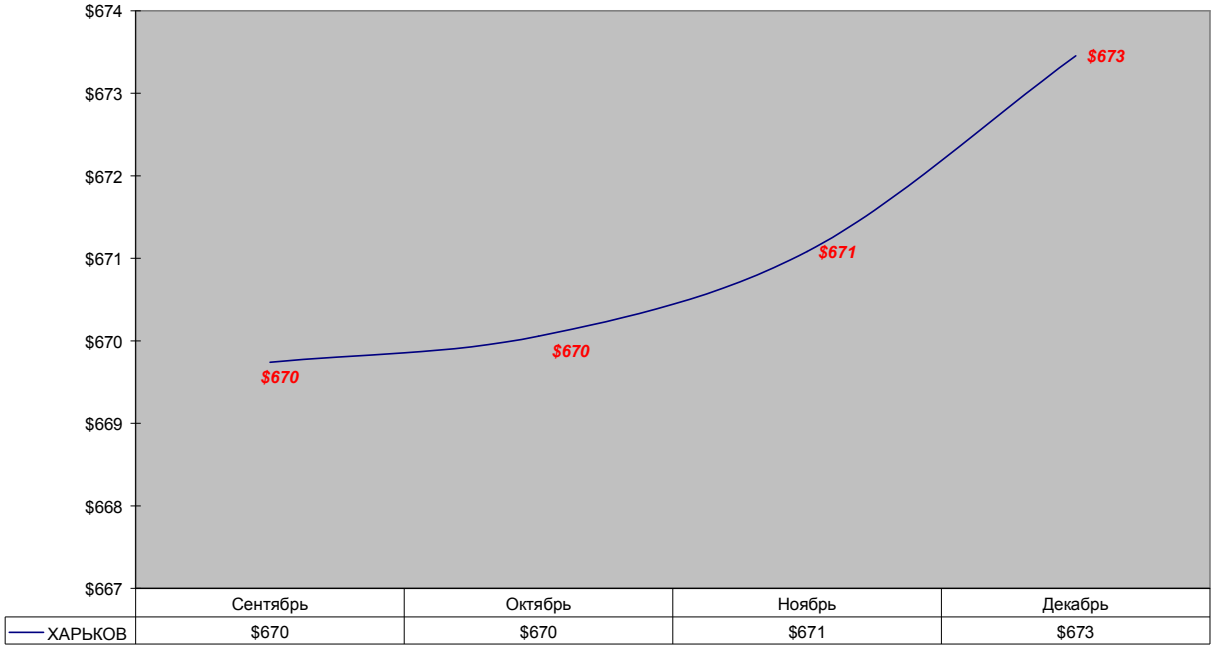
.

Таблица 3.4.1

Харьков Офисы класса «C-D»	**Сентябрь 2013 г.**	**Октябрь 2013 г.**	**Ноябрь 2013 г.**	**Декабрь 2013 г.**
Дзержинский район.	808 $	809 $	809 $	813 $
Киевский район.	805 $	805 $	806 $	808 $
Коминтерновский район.	533 $	533 $	534 $	534 $
Ленинский район.	740 $	739 $	741 $	742 $
Московский район.	600 $	600 $	600 $	610 $
Октябрьский район.	682 $	684 $	685 $	685 $
Орджоникидзевский район.	606 $	606 $	609 $	610 $
Фрунзенский район.	800 $	800 $	800 $	800 $
Червонозаводской район.	455 $	455 $	458 $	460 $
Средняя стоимость кв.м.	***670 $***	***670 $***	***671$***	***673$***

3.4.2. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА (БАЗОВАЯ СТОИМОСТЬ) ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА «C-D»

ХАРЬКОВ



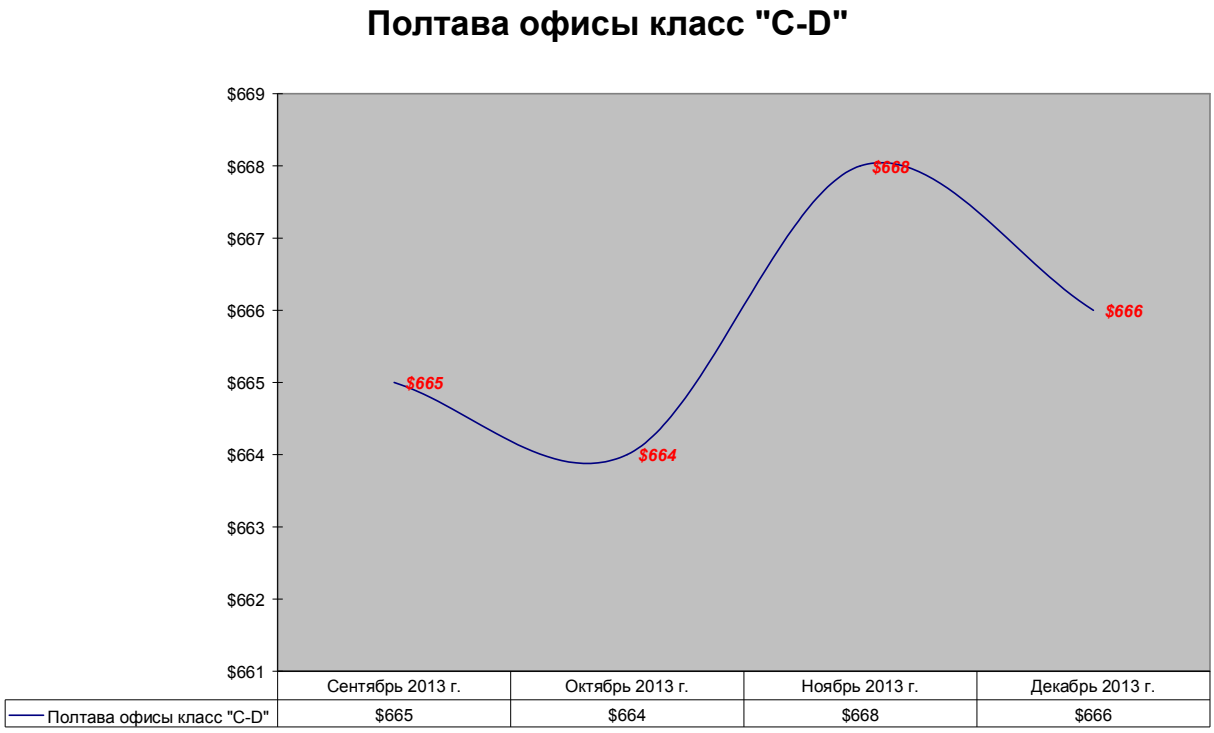
3.4.3. ПОЛТАВА. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

Таблица 3.4.3.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Харьков (социальное жилье)	**802 $**	**805 $**	**806 $**	**809 $**
Полтава (социальное жилье)	**796 $**	**798 $**	**802 $**	**801 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,008**	**1,009**	**1,005**	**1,010**

Таблица 3.4.3.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Харьков	**670 $**	**670 $**	**671 $**	**673 $**
Полтава Класс «C-D»	**665 $**	**664 $**	**668 $**	**666 $**



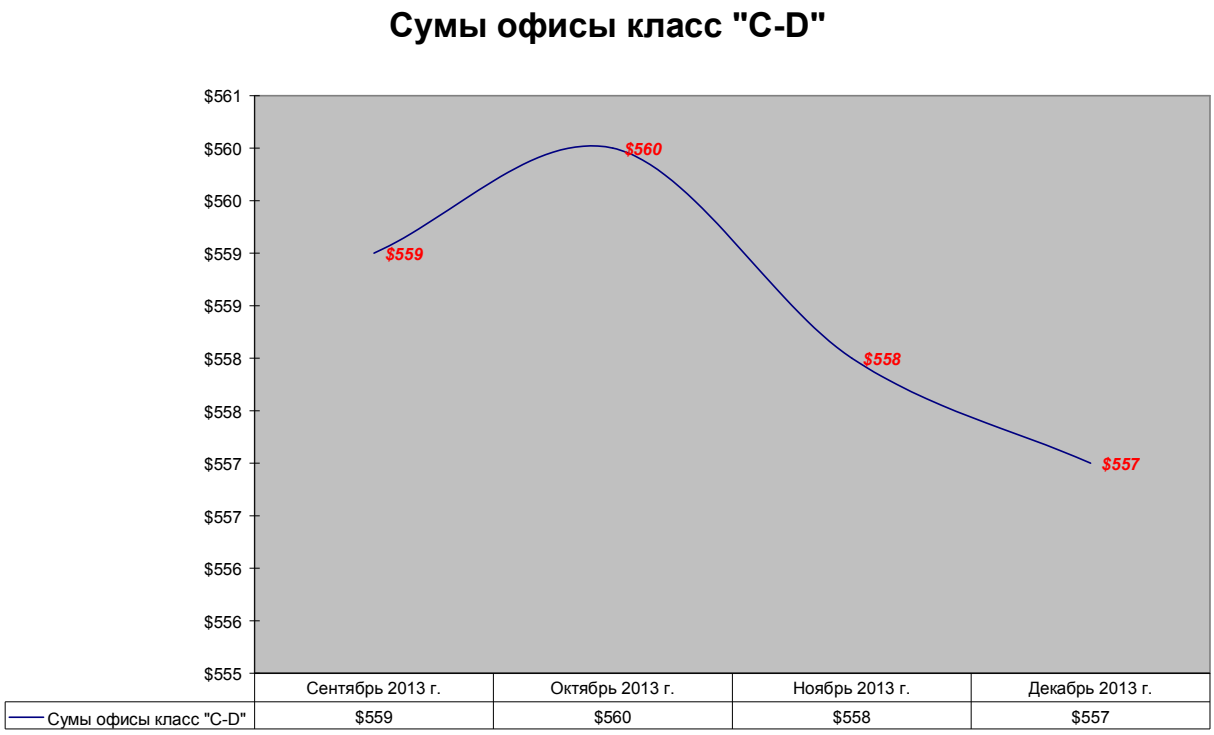
3.4.4. СУМЫ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

Таблица 3.4.4.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Харьков (социальное жилье)	**802 $**	**805 $**	**806 $**	**809 $**
Сумы (социальное жилье)	**669 $**	**673 $**	**670 $**	**670 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,199**	**1,196**	**1,203**	**1,207**

Таблица 3.4.4.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Харьков	**670 $**	**670 $**	**671 $**	**673 $**
Сумы Класс «C-D»	**559 $**	**560 $**	**558 $**	**557 $**



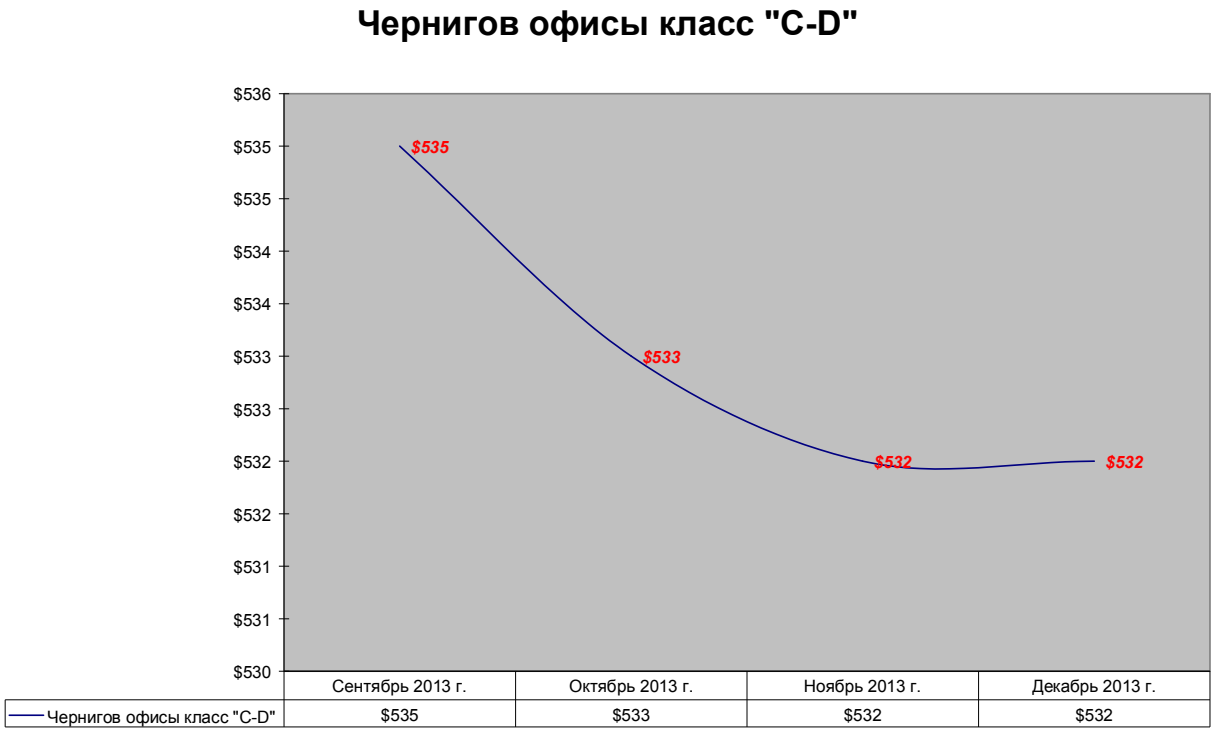
3.4.5. ЧЕРНИГОВ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

Таблица 3.4.5.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Харьков (социальное жилье)	**802 $**	**805 $**	**806 $**	**809 $**
Чернигов (социальное жилье)	**640 $**	**640 $**	**639 $**	**639 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,253**	**1,258**	**1,261**	**1,266**

Таблица 3.4.5.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Харьков	**670 $**	**670 $**	**671 $**	**673 $**
Чернигов Класс «C-D»	**535 $**	**533 $**	**532 $**	**532 $**



3.5. ДОНЕЦКО-ПРИДНЕПРОВСКИЙ РЕГИОН.

3.5.1. ДНЕПРОПЕТРОВСК. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D», в соответствии с ценовым зонированием.

В городе Днепропетровск 8 административных районов.

1. Амур-Нижнеднепровский административный район.
2. Бабушкинский административный район.
3. Жовтневый административный район.
4. Индустриальный административный район.
5. Кировский административный район.
6. Красногвардейский административный район.
7. Ленинский административный район.
8. Самарский административный район.

Таблица 3.5.1

Днепропетровск Офисы класса «C-D»	**Сентябрь 2013 г.**	**Октябрь 2013 г.**	**Ноябрь 2013 г.**	**Декабрь 2013 г.**
Амур-Нижнеднепровский район	963 $	963 $	963 $	955 $
Бабушкинский район	884 $	885 $	890 $	895 $
Жовтневый район	862 $	862 $	862 $	846 $
Индустриальный район	871 $	870 $	869 $	867 $
Кировский район	1183 $	1184 $	1188 $	1188 $
Красногвардейский район	779 $	780 $	782 $	786 $
Ленинский район	674 $	673 $	672 $	647 $
Самарский район	621 $	621 $	620 $	627 $
Средняя стоимость кв.м.	***854 $***	***855 $***	***856 $***	***854 $***

3.5.2. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА (БАЗОВАЯ СТОИМОСТЬ) ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА «C-D»

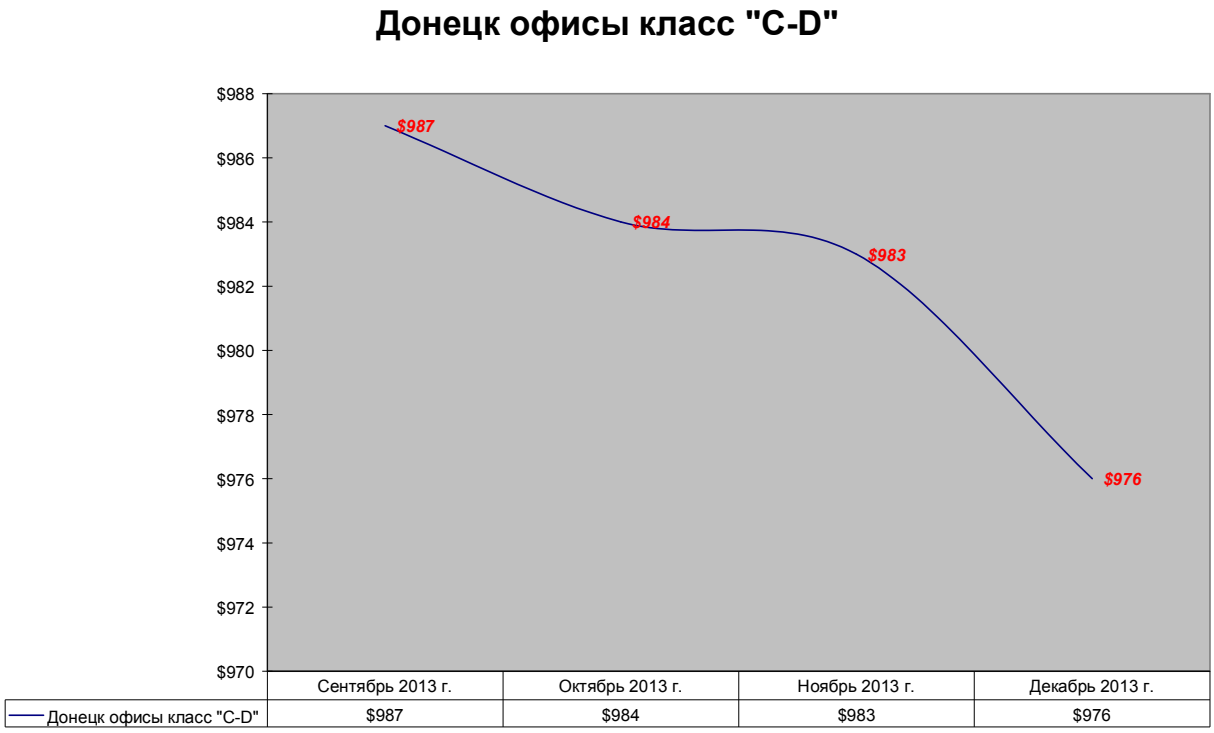
3.5.3. ДОНЕЦК. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

Таблица 3.5.3.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Днепропетровск (социальное жилье)	**757 $**	**760 $**	**763 $**	**766 $**
Донецк (социальное жилье)	**875 $**	**875 $**	**876 $**	**875 $**
Дисконтирующий коэффициент	**0,865**	**0,869**	**0,871**	**0,875**

Таблица 3.3.3.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Днепропетровск	**854 $**	**855 $**	**856 $**	**854 $**
Донецк Класс «C-D»	**987 $**	**984 $**	**983 $**	**976 $**



3.5.4. ЗАПОРОЖЬЕ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

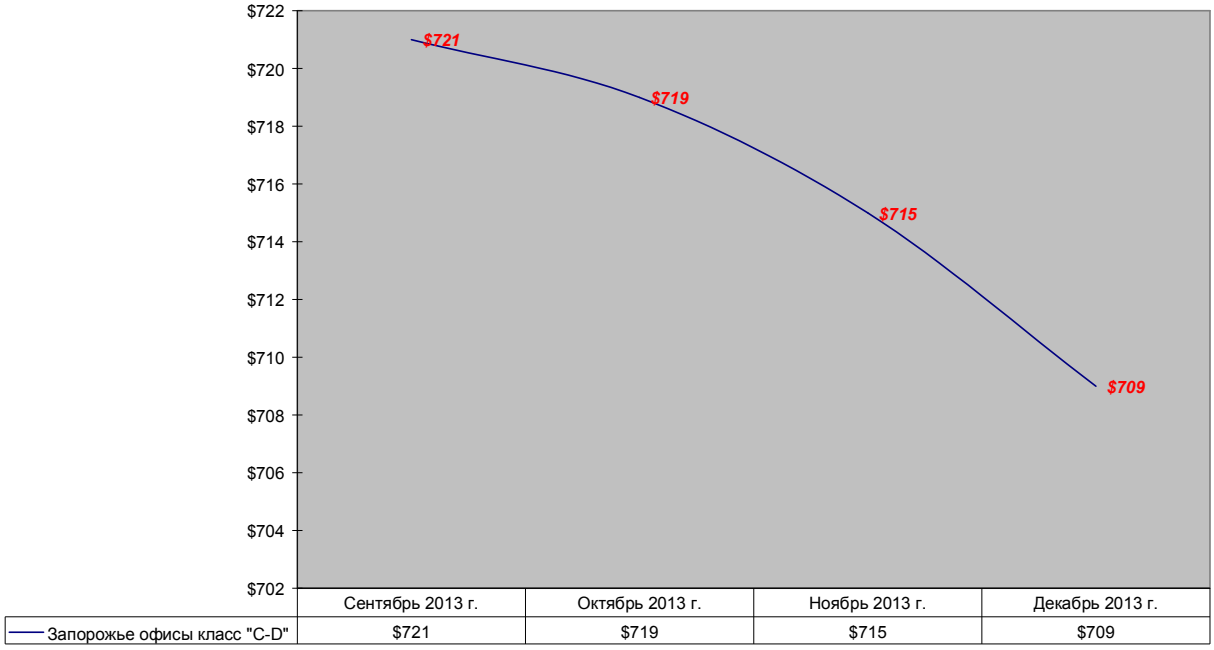
Таблица 3.5.4.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Днепропетровск (социальное жилье)	**757 $**	**760 $**	**763 $**	**766 $**
Запорожье (социальное жилье)	**639 $**	**639 $**	**637 $**	**636 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,185**	**1,869**	**1,198**	**1,204**

Таблица 3.5.4.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Днепропетровск	**854 $**	**855 $**	**856 $**	**854 $**
Запорожье Класс «C-D»	**721 $**	**719 $**	**715 $**	**709 $**

Запорожье офисы класс "C-D"



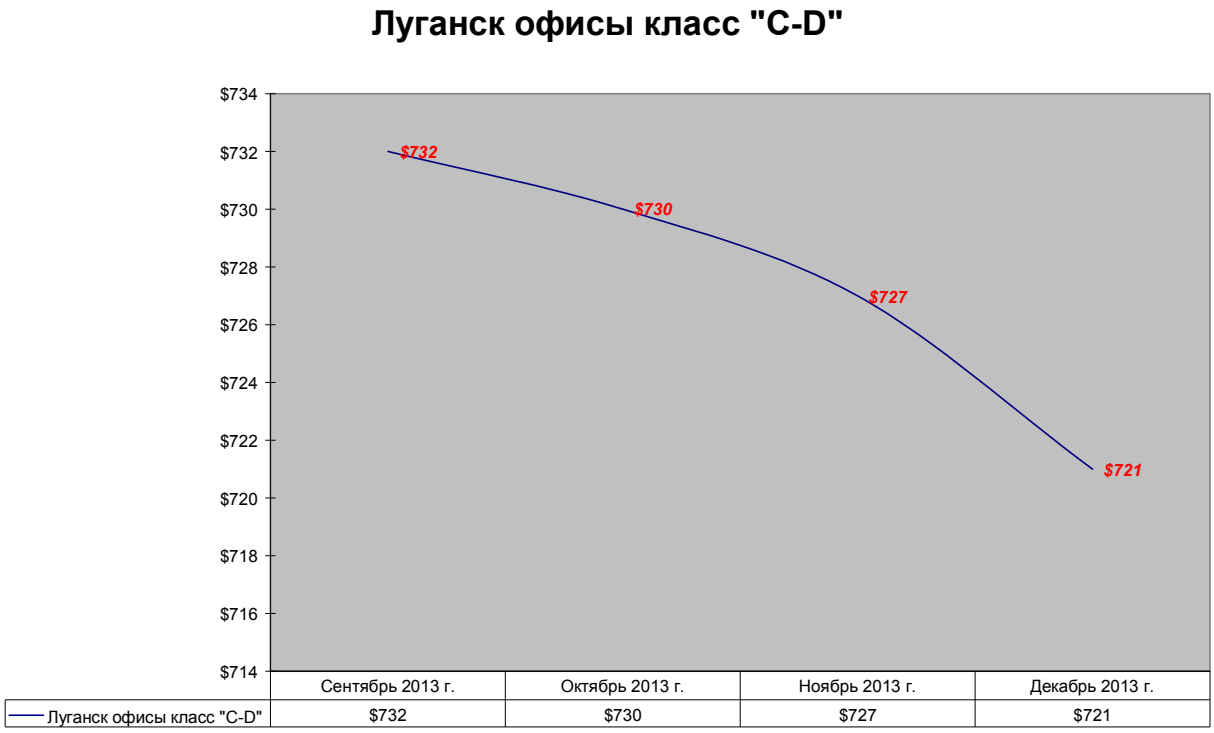
3.5.5. ЛУГАНСК. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

Таблица 3.5.5.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Днепропетровск (социальное жилье)	**757 $**	**760 $**	**763 $**	**766 $**
Луганск (социальное жилье)	**649 $**	**649 $**	**648 $**	**647 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,166**	**1,171**	**1,177**	**1,184**

Таблица 3.5.5.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Днепропетровск	**854 $**	**855 $**	**856 $**	**854 $**
Луганск Класс «C-D»	**732 $**	**730 $**	**727 $**	**721 $**



3.6. ПРИЧЕРНОМОРСКИЙ РЕГИОН.

3.6.1. ОДЕССА. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C- D», в соответствии с ценовым зонированием.

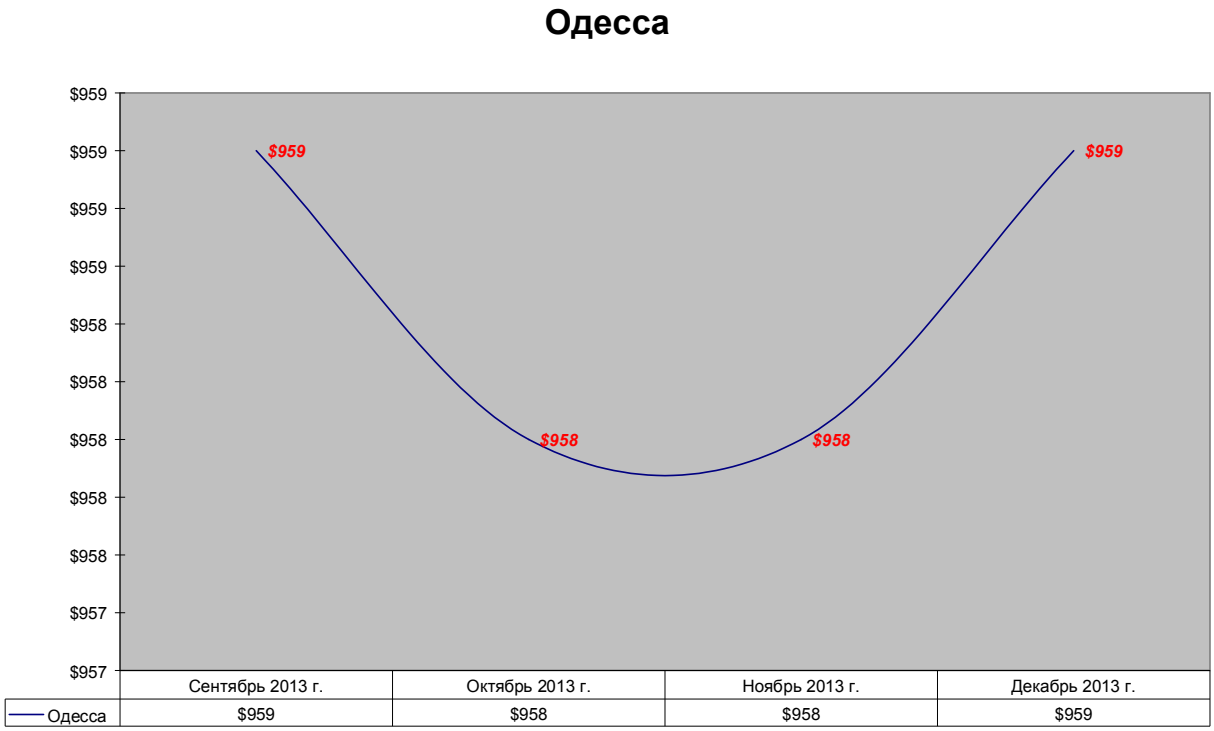
В городе Одесса 4 административных района.

1. Киевский административный район.
2. Малиновский административный район.
3. Приморский административный район.
4. Суворовский административный район.

Таблица 3.6.1

Одесса Офисы класса «C-D»	**Сентябрь 2013 г.**	**Октябрь 2013 г.**	**Ноябрь 2013 г.**	**Декабрь 2013 г.**
Киевский район	990 $	988 $	990 $	993 $
Малиновский район	879 $	881 $	883 $	885 $
Приморский район	1182 $	1181 $	1178 $	1176 $
Суворовский район	786 $	783$	782 $	782 $
Средняя стоимость кв.м.	***959 $***	***958 $***	***958 $***	***959 $***

3.6.2. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА (БАЗОВАЯ СТОИМОСТЬ) ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА «C-D»



3.6.3. НИКОЛАЕВ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

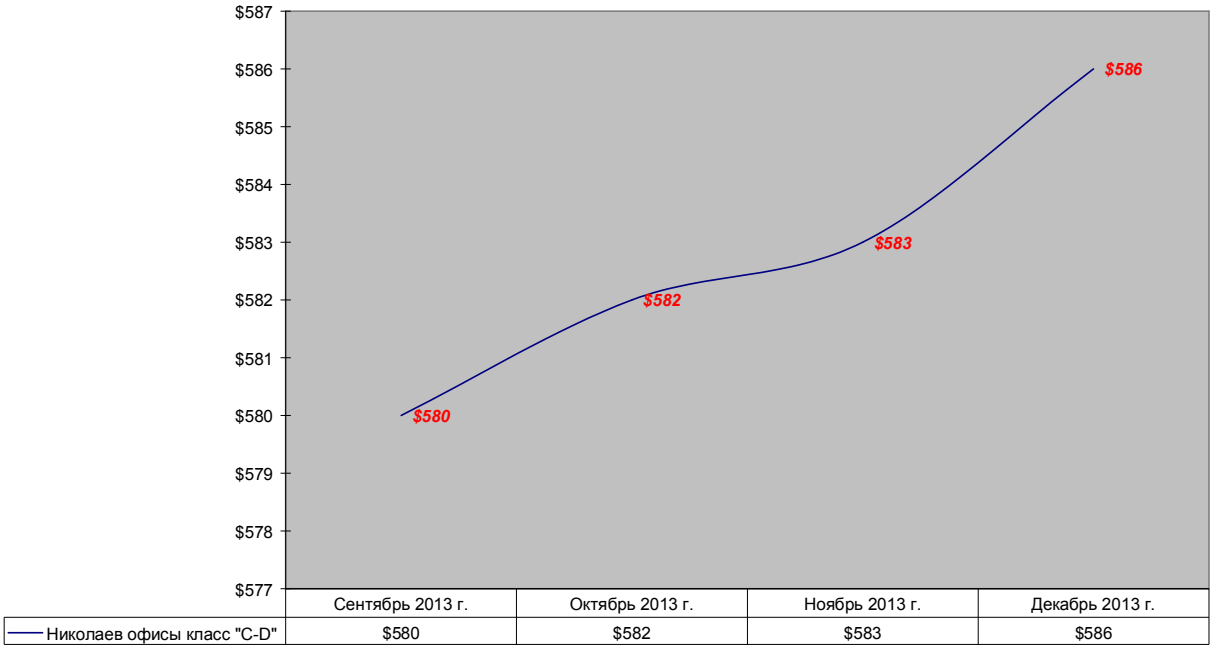
Таблица 3.6.3.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Одесса (социальное жилье)	**1097 $**	**1094 $**	**1094 $**	**1092 $**
Николаев (социальное жилье)	**664 $**	**665 $**	**666 $**	**667 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,652**	**1,645**	**1,643**	**1,637**

Таблица 3.6.3.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Одесса	**959 $**	**958 $**	**958 $**	**959 $**
Николаев Класс «C-D»	**580 $**	**582 $**	**583 $**	**586 $**

Николаев офисы класс "C-D"



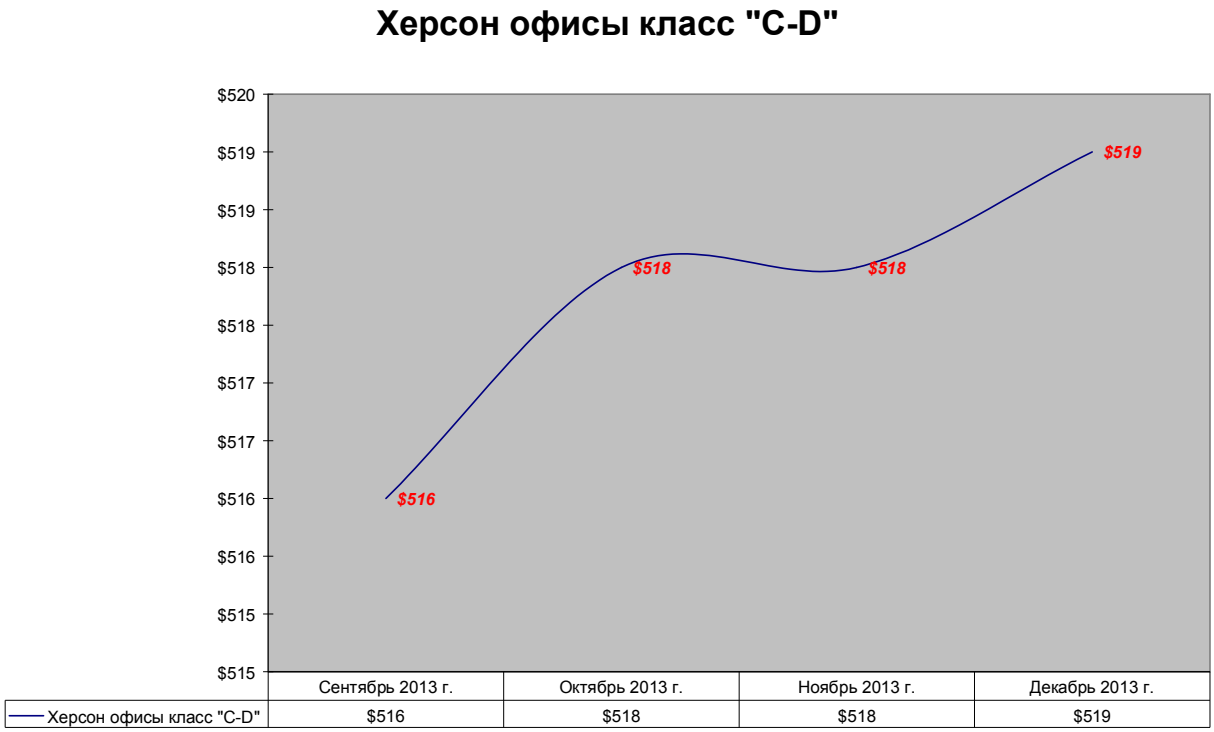
3.6.4. ХЕРСОН. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

Таблица 3.6.4.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Одесса (социальное жилье)	**1097 $**	**1094 $**	**1094 $**	**1092 $**
Херсон (социальное жилье)	**590 $**	**592 $**	**591 $**	**591 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,859**	**1,848**	**1,851**	**1,848**

Таблица 3.6.4.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Одесса	**959 $**	**958 $**	**958 $**	**959 $**
Херсон Класс «C-D»	**516 $**	**518 $**	**518 $**	**519 $**



3.6.5. СЕВАСТОПОЛЬ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

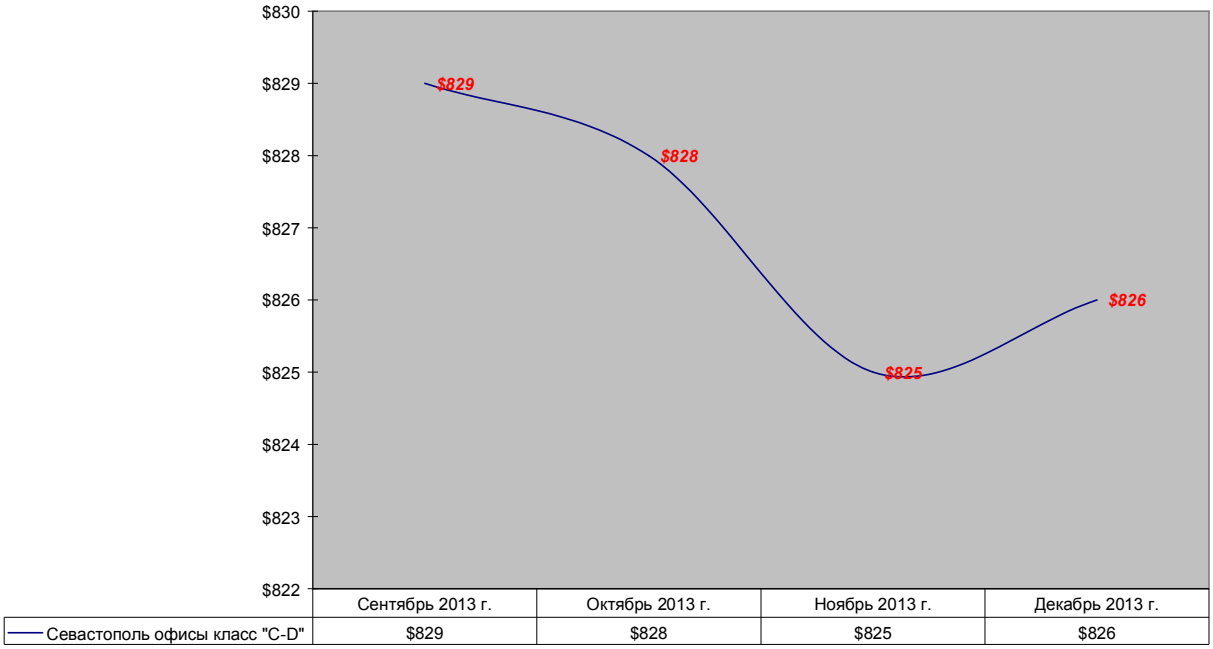
Таблица 3.6.5.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Одесса (социальное жилье)	1097 $	1094 $	1094 $	1092 $
Севастополь (социальное жилье)	948 $	946 $	942 $	941 $
Дисконтирующий коэффициент	1,157	1,156	1,161	1,160

Таблица 3.6.5.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Одесса	959 $	958 $	958 $	959 $
Севастополь Класс «C-D»	829 $	828 $	825 $	826 $

Севастополь офисы класс "C-D"



3.6.6. СИМФЕРОПОЛЬ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

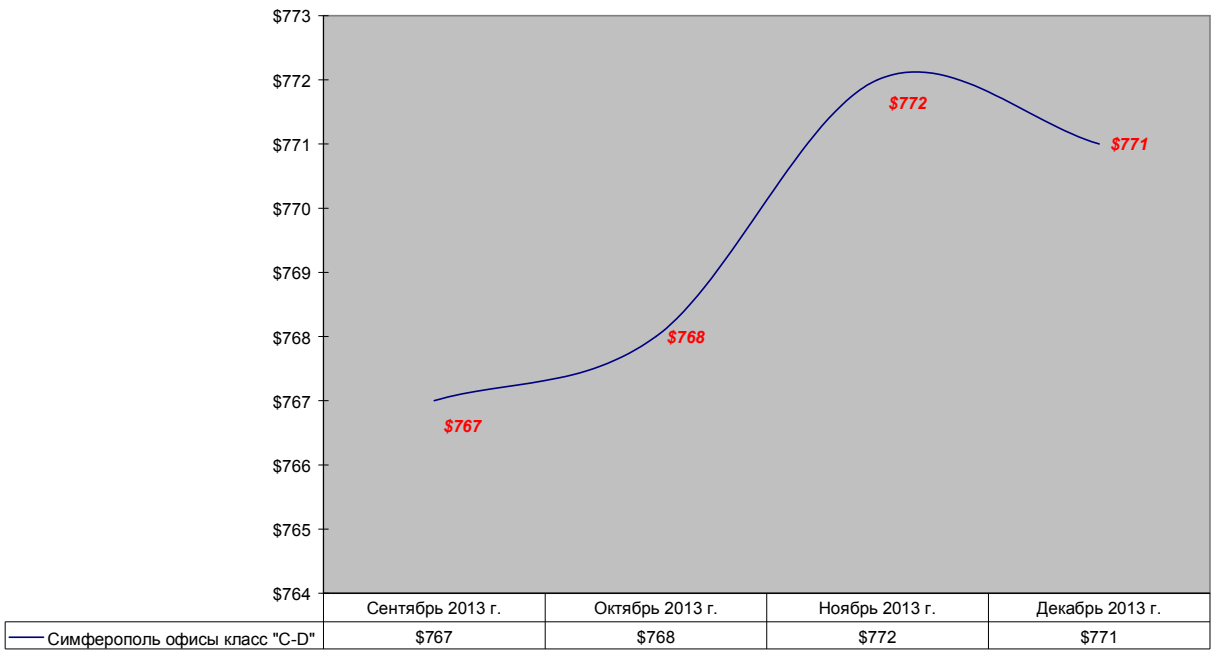
Таблица 3.6.6.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Одесса (социальное жилье)	**1097 $**	**1094 $**	**1094 $**	**1092 $**
Симферополь (социальное жилье)	**877 $**	**877 $**	**882 $**	**878 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,251**	**1,247**	**1,240**	**1,244**

Таблица 3.6.6.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Одесса	**959 $**	**958 $**	**958 $**	**959 $**
Симферополь Класс «C-D»	**767 $**	**768 $**	**772 $**	**771 $**

Симферополь офисы класс "C-D"



3.7. ЗАПАДНЫЙ РЕГИОН.

3.7.1. ЛЬВОВ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D», в соответствии с ценовым зонированием.

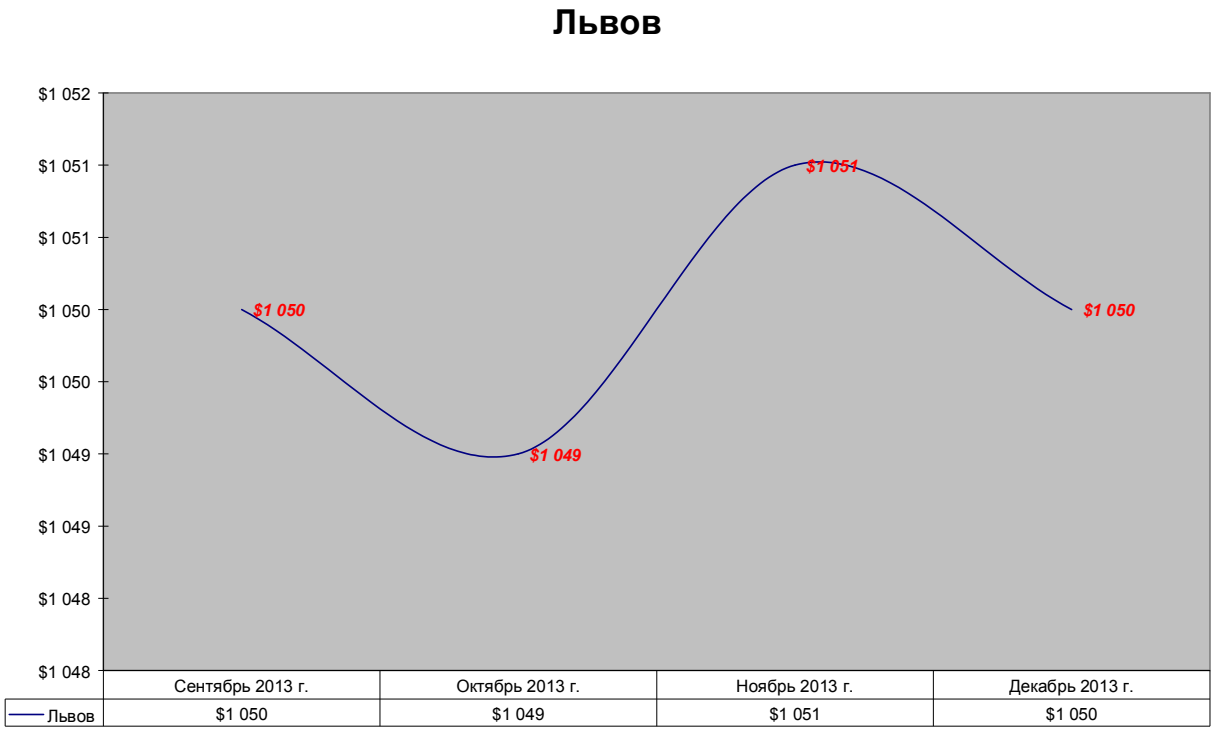
В городе Львов 6 административных районов.

1. Галицкий административный район.
2. Железнодорожный административный район.
3. Лычаковский административный район.
4. Сыховский административный район.
5. Франковский административный район.
6. Шевченковский административный район.

Таблица 3.7.1

Одесса Офисы класса «С»	**Сентябрь 2013 г.**	**Октябрь 2013 г.**	**Ноябрь 2013 г.**	**Декабрь 2013 г.**
Галицкий район	1214 $	1212 $	1211 $	1209 $
Железнодорожный район	816 $	815 $	822 $	821 $
Лычаковский район	1162 $	1162 $	1162 $	1161 $
Сыховский район	1081 $	1078 $	1078 $	1077 $
Франковский район	1148 $	1147 $	1149 $	1148 $
Шевченковский район	882 $	881 $	885 $	884 $
Средняя стоимость кв.м.	***1050 $***	***1049 $***	***1051 $***	***1050 $***

3.7.2. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА (БАЗОВАЯ СТОИМОСТЬ) ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА «C-D»



3.7.3. РОВНО. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

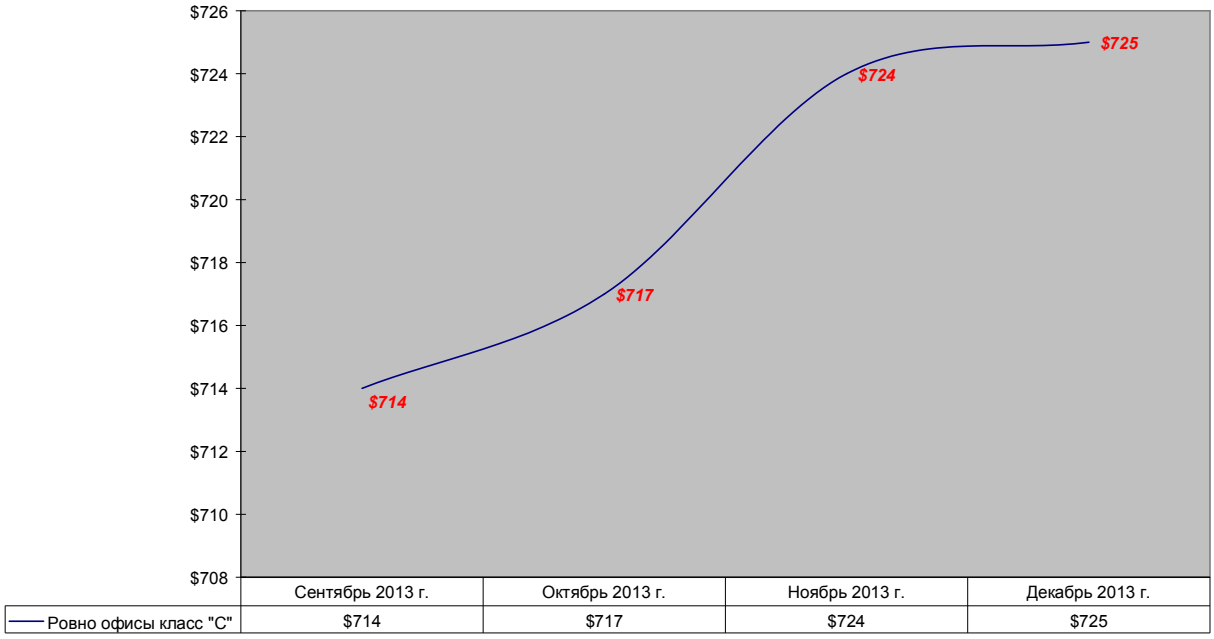
Таблица 3.7.3.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов (социальное жилье)	**1063 $**	**1063 $**	**1060 $**	**1062 $**
Ровно (социальное жилье)	**723 $**	**727 $**	**730 $**	**733 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,470**	**1,462**	**1,452**	**1,449**

Таблица 3.7.3.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов	**1050 $**	**1049 $**	**1051 $**	**1050 $**
Ровно Класс «C-D»	**714 $**	**717 $**	**724 $**	**725 $**

Ровно офисы класс "C-D"



3.7.4. ЛУЦК. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

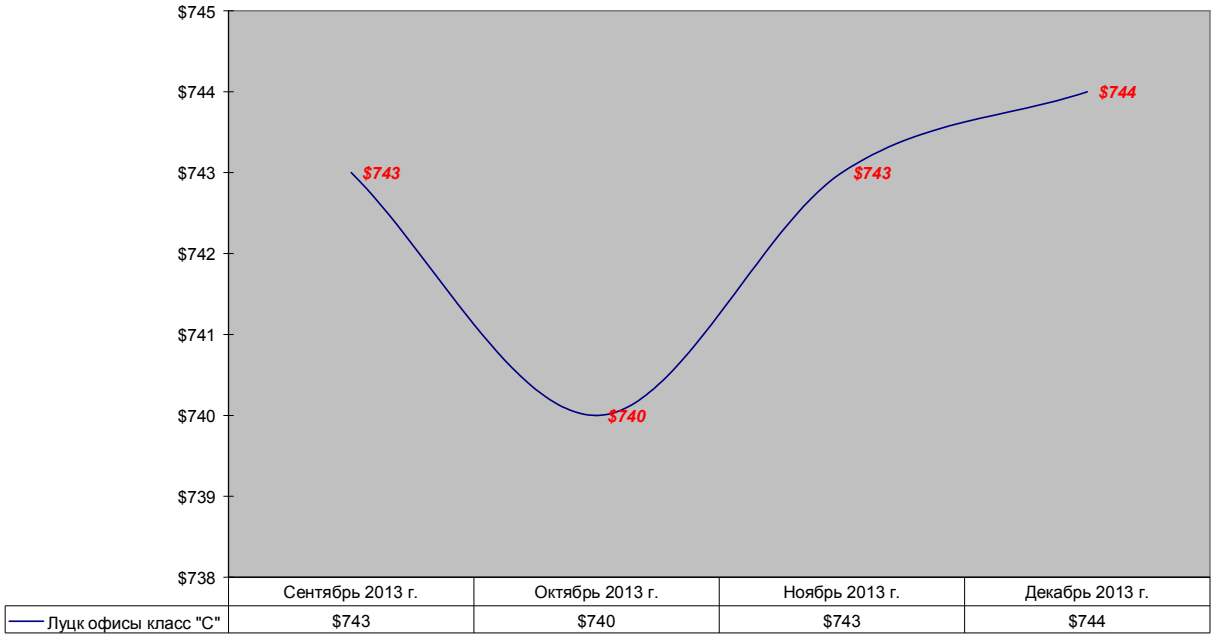
Таблица 3.7.4.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов (социальное жилье)	**1063 $**	**1063 $**	**1060 $**	**1062 $**
Луцк (социальное жилье)	**752 $**	**750 $**	**749 $**	**753 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,414**	**1,417**	**1,415**	**1,410**

Таблица 3.7.4.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов	**1050 $**	**1049 $**	**1051 $**	**1050 $**
Луцк Класс «C-D»	**743 $**	**740 $**	**743 $**	**744 $**

Луцк офисы класс "C-D"



3.7.5. ХМЕЛЬНИЦКИЙ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

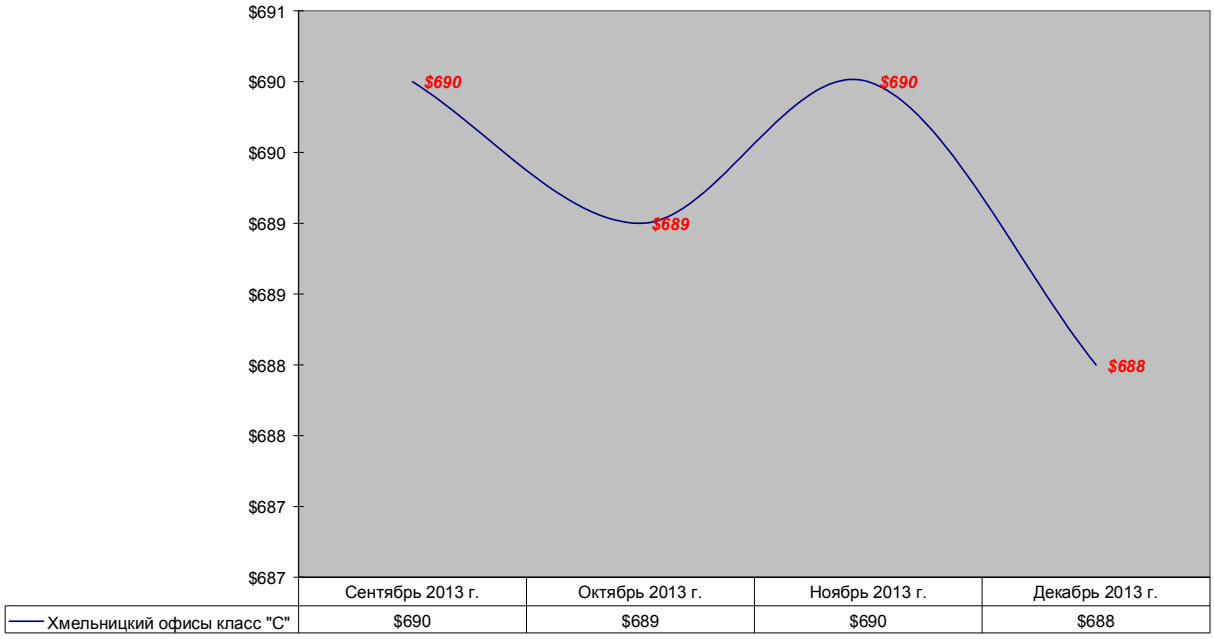
Таблица 3.7.5.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов (социальное жилье)	**1063 $**	**1063 $**	**1060 $**	**1062 $**
Хмельницкий (социальное жилье)	**699 $**	**698 $**	**696 $**	**696 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,521**	**1,523**	**1,523**	**1,526**

Таблица 3.7.5.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов	**1050 $**	**1049 $**	**1051 $**	**1050 $**
Хмельницкий Класс «C-D»	**690 $**	**689 $**	**690 $**	**688 $**

Хмельницкий офисы класс "C-D"



3.7.6. ТЕРНОПОЛЬ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

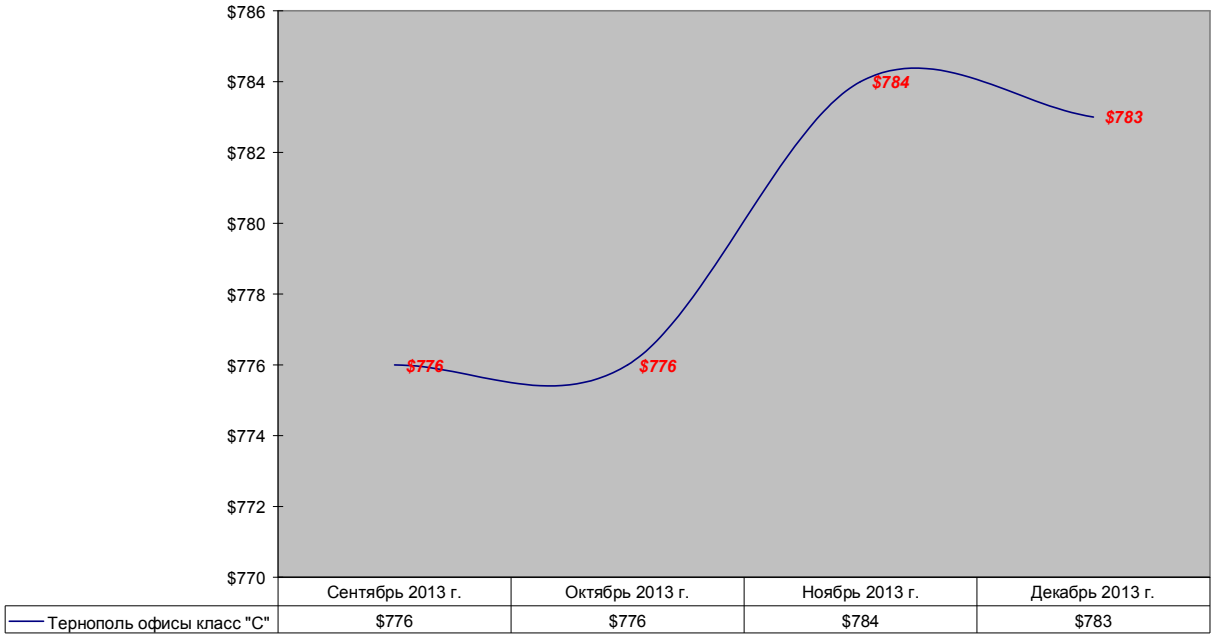
Таблица 3.7.6.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов (социальное жилье)	**1063 $**	**1063 $**	**1060 $**	**1062 $**
Тернополь (социальное жилье)	**786 $**	**786 $**	**790 $**	**792 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,352**	**1,352**	**1,340**	**1,341**

Таблица 3.7.6.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов	**1050 $**	**1049 $**	**1051 $**	**1050 $**
Тернополь Класс «C-D»	**776 $**	**776 $**	**784 $**	**783 $**

Тернополь офисы класс "C-D"



3.7.7. ИВАНО-ФРАНКОВСК. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

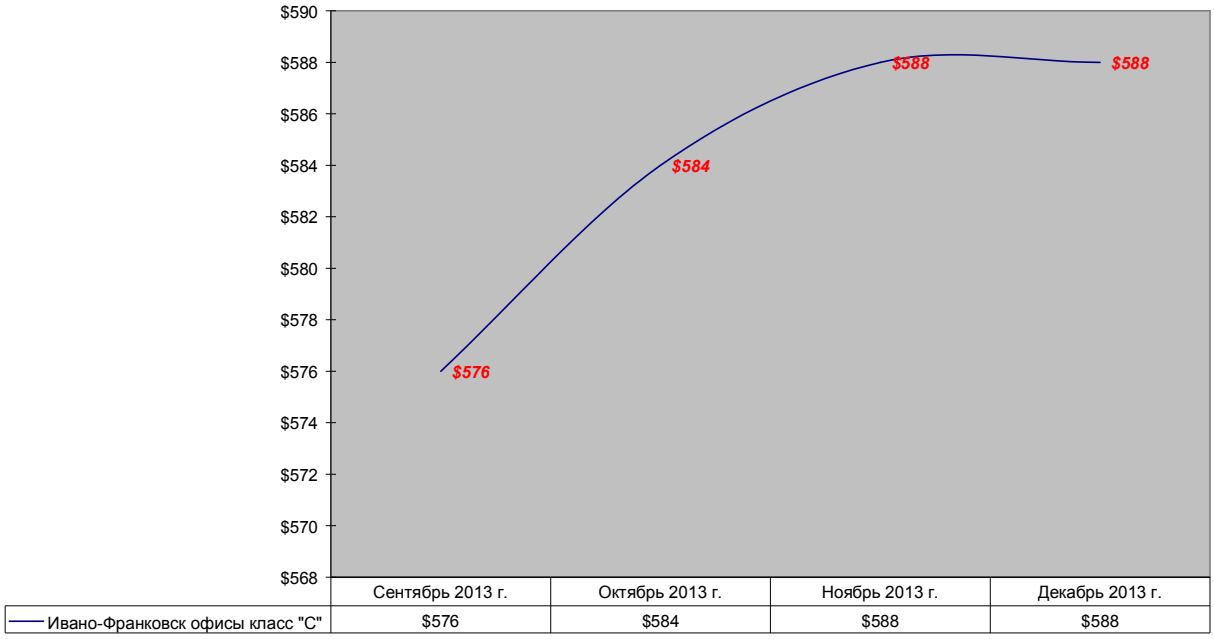
Таблица 3.7.7.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов (социальное жилье)	**1063 $**	**1063 $**	**1060 $**	**1062 $**
Ивано-Франковск (социальное жилье)	**583 $**	**592 $**	**593 $**	**595 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,823**	**1,796**	**1,788**	**1,785**

Таблица 3.7.7.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов	**1050 $**	**1049 $**	**1051 $**	**1050 $**
Ивано-Франковск Класс «C-D»	**576 $**	**584 $**	**588 $**	**588 $**

Ивано-Франковск офисы класс "C-D"



3.7.8. ЧЕРНОВЦЫ. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

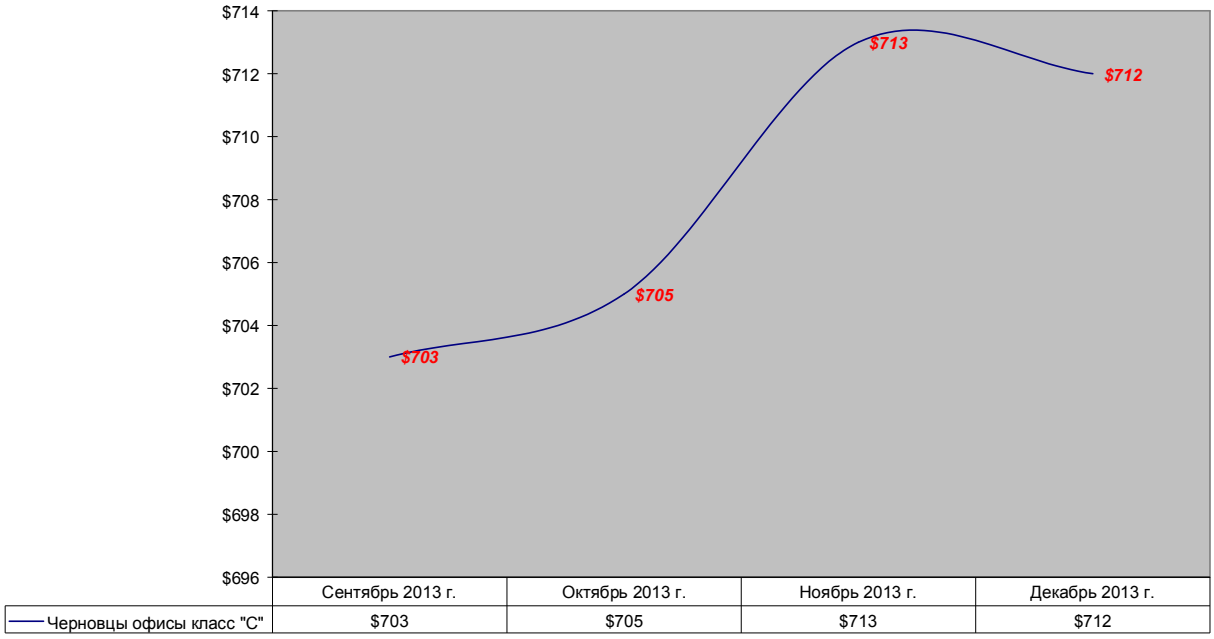
Таблица 3.7.8.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов (социальное жилье)	**1063 $**	**1063 $**	**1060 $**	**1062 $**
Черновцы (социальное жилье)	**712 $**	**714 $**	**719 $**	**720 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,493**	**1,489**	**1,474**	**1,475**

Таблица 3.7.8.2

Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов	**1050 $**	**1049 $**	**1051 $**	**1050 $**
Черновцы Класс «C-D»	**703 $**	**705 $**	**713 $**	**712 $**

Черновцы офисы класс "C-D"



3.7.9. УЖГОРОД. Средняя стоимость кв.м. офисной недвижимости класса «C-D».

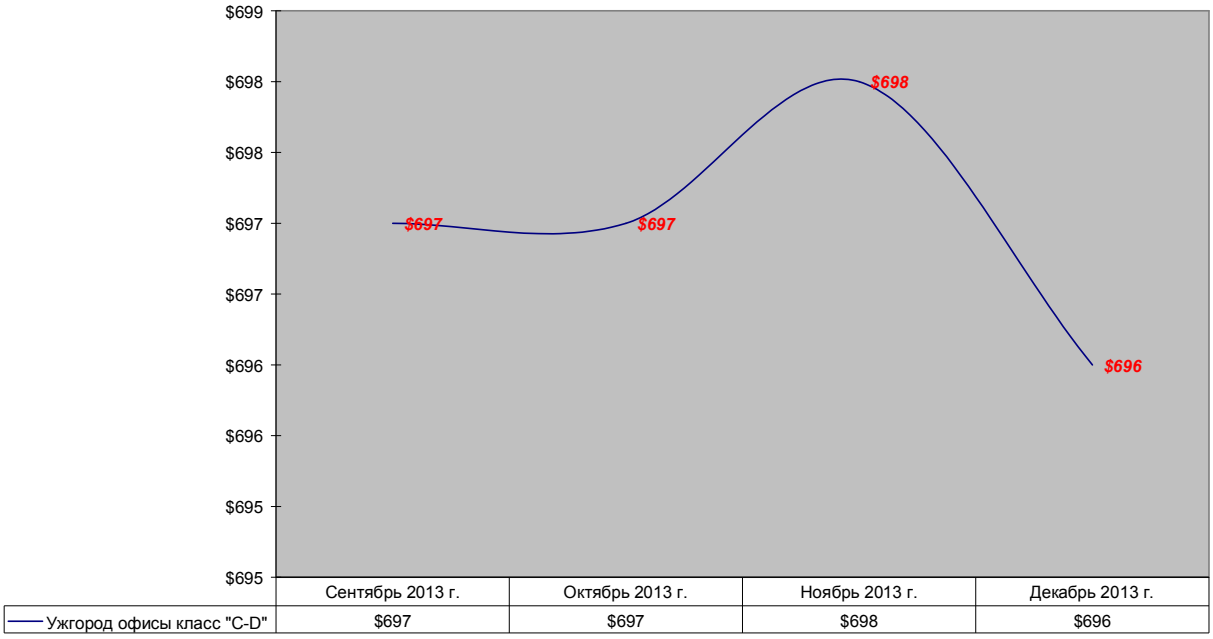
Таблица 3.7.9.1

Квартиры социальное жилье	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов (социальное жилье)	**1063 $**	**1063 $**	**1060 $**	**1062 $**
Ужгород (социальное жилье)	**706 $**	**706 $**	**704 $**	**704 $**
Дисконтирующий коэффициент	**1,506**	**1,506**	**1,506**	**1,509**

Таблица 3.7.9.2

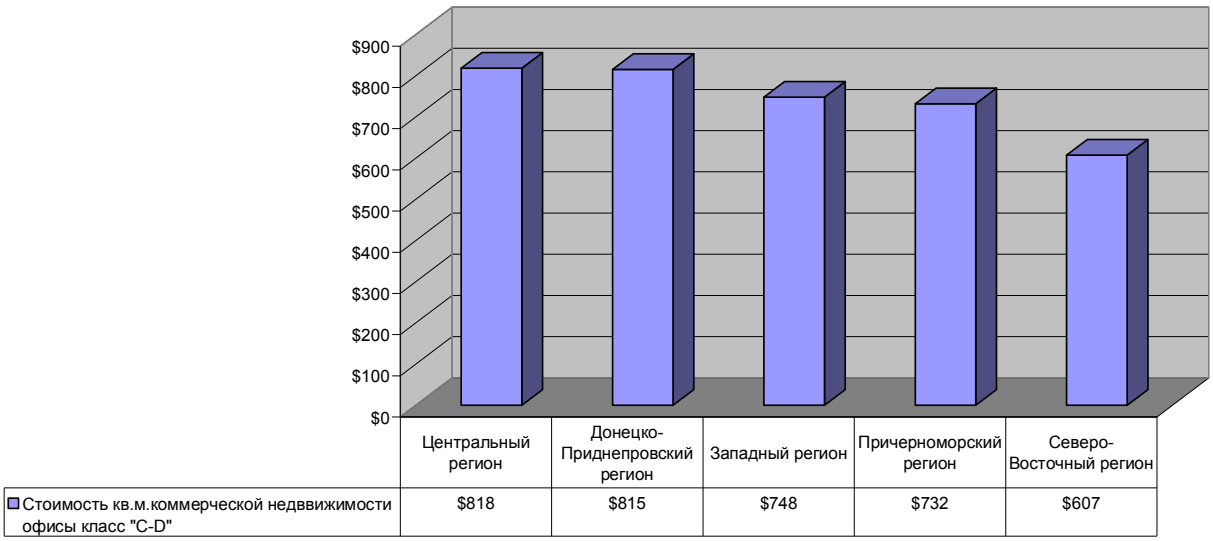
Офисы Класс «C-D»	Сентябрь 2013 г.	Октябрь 2013 г.	Ноябрь 2013 г.	Декабрь 2013 г.
Львов	**1050 $**	**1049 $**	**1051 $**	**1050 $**
Ужгород Класс «C-D»	**697 $**	**697 $**	**698 $**	**696 $**

Ужгород офисы класс "C-D"



3.8. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ , ОФИСЫ КЛАСС «C-D» В РЕГИОНАХ УКРАИНЫ.

Таблица 3.8

УКРАИНА	Численность населения	Средняя стоимость кв.м. офисы класс «C-D».Декабрь 2013 год.
1. Центральный регион	**9 737 938**	**818 $**
2. Донецко-Приднепровский регион	**11 682 700**	**815 $**
3. Западный регион	**10 671 357**	**748 $**
4. Причерноморский регион	**6 987 942**	**732 $**
5. Северо-Восточный регион	**6 395 200**	**607 $**

Стоимость кв.м.коммерческой недвижимости офисы класс "C-D"