



**V Международная конференция
Недвижимость в Украине 2006**

«ПРОГНОЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ»

8 декабря 2006 г.

**Председатель Совета Директоров «Слав-Инвест»
Милан М. Паевич**



V Международная конференция Недвижимость в Украине 2006

ПЛАН ПРЕЗЕНТАЦИИ

- 1. Некоторые показатели экономики Украины**
- 2. Основные препятствия для притока
прямых иностранных инвестиций**
- 3. Проблемы развития недвижимости в
Украине**

SLAV INVEST



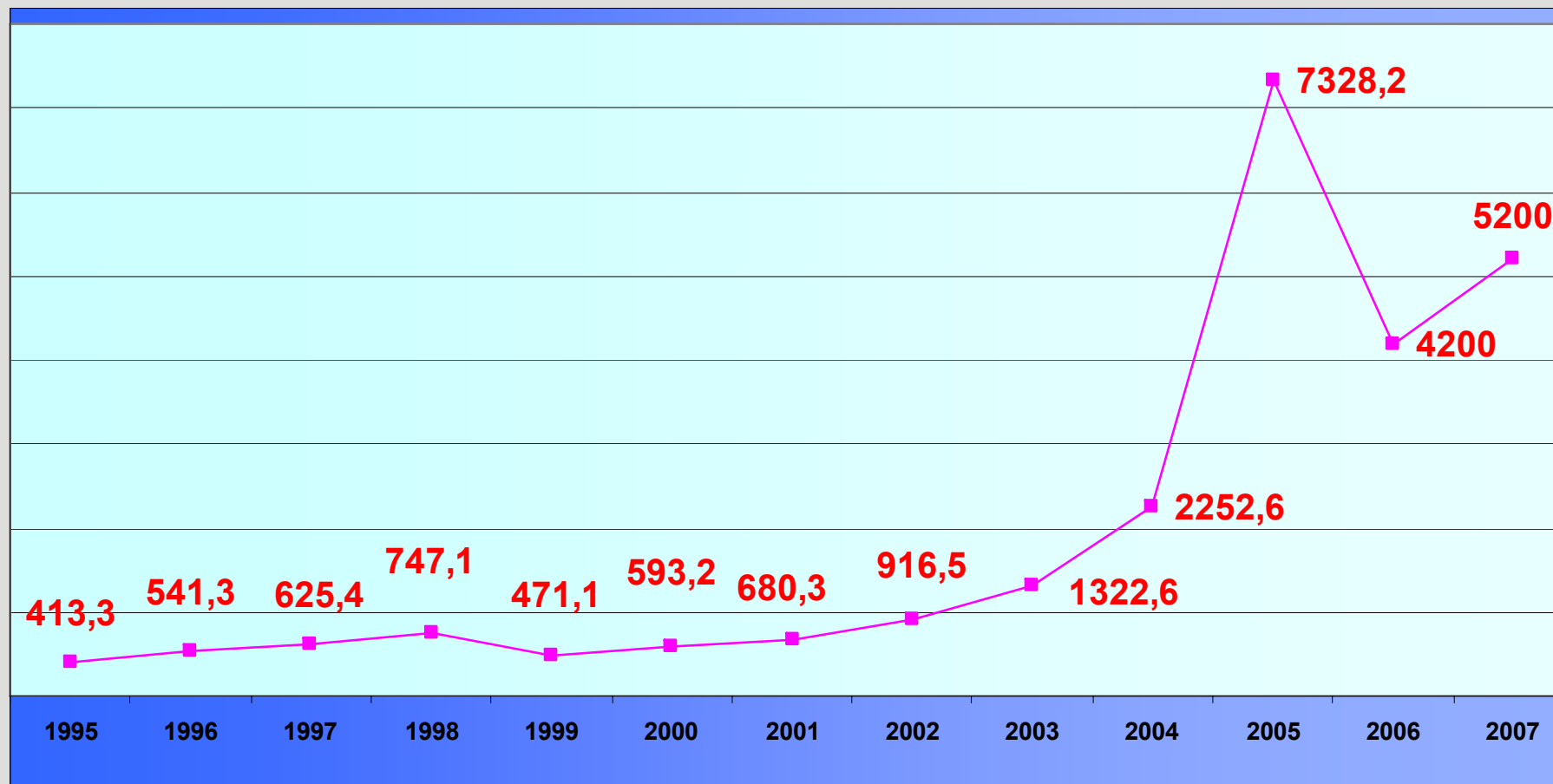
ЭКОНОМИКА УКРАИНЫ В 2005 г. ФАКТЫ

	Рост ВВП	Инфляция	Прямые иностр. инвестиции, млн
2005	2,6%	10,3%	\$ 7 328,2
2006 (прогноз по итогам года)	6,0%	10%	\$ 4,2
2007 (прогноз)	4,5%	10%	\$ 5,2



ДИНАМИКА ПРЯМЫХ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В УКРАИНУ,

МЛН. USD 1995 – 2007 гг.



• Источник: Государственный Комитет Статистики Украины



УРОВЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ УКРАИНСКОЙ БИЗНЕС-СРЕДЫ

РЕЙТИНГ СТРАН С НАИБОЛЕЕ БЛАГОПРИЯТНОЙ БИЗНЕС-СРЕДОЙ

1. Новая Зеландия	20. Таиланд
2. Сингапур	...
3. США	54. Польша
4. Канада	...
5. Норвегия	78. Румыния
6. Австралия	79. Россия
7. Гонконг/Китай	...
8. Дания	83. Молдова
9. Великобритания	...
10. Япония	100. Грузия
11. Ирландия	...
12. Исландия	106. Беларусь
13. Финляндия	...
14. Швеция	123. Сан-Тому и Принсипи
15. Литва	124. Украина
16. Эстония	125. Западный берег реки Иордан и Сектор Газа
17. Швейцария	...
18. Бельгия	...
19. Германия	155. Конго

•Источник: World Bank, IFC

Индикатор	Место Украины в общемировом рейтинге
Создание компании	110
Лицензирование предпринимательской деятельности	98
Наем и увольнение работников	119
Регистрация прав собственности	127
Получение кредита	75
Защита инвесторов	141
Уплата налогов	151
Международная торговля	78
Принудительное исполнение контракта	39
Ликвидация компании	123

ОСНОВНЫЕ ПРЕПЯТСТВИЯ ДЛЯ ПРИТОКА ПРЯМЫХ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ:

- нестабильность законодательства и слишком большое количество постановлений правительства;
- неопределенность правовой системы;
- сложность процедуры согласования;
- проблемы в определении четкого режима права собственности;
- низкий уровень чистого дохода;
- трудности в ведении переговоров с органами власти;
- недостаток материальной инфраструктуры;
- неустойчивость экономической сферы;
- коррупция;
- высокое налогообложение;
- неустойчивость политической сферы и ее слабая предсказуемость.
- **увеличение цен на импортируемый газ**
- **снижение цен на экспортируемую металлопродукцию (по прогнозу МВФ)**
- **невозможность покупки земли иностранцами**



ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, СДЕРЖИВАЮЩИЕ РОСТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ



**Дефицит
финансовых
средств**



Чтобы реализовать существующие проекты коммерческой недвижимости в Украине, необходимо привлечь **\$3 млрд.**

Чтобы удовлетворить спрос рынка по необходимым коммерческим площадям, необходимо минимум **\$10 млрд.**

ОСНОВНЫЕ СХЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ РАЗВИТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

- Оффшорные схемы
 - Собственные и привлеченные средства
 - Продажа / залог имеющихся земельных участков
 - Продажа части площадей якорным арендаторам
 - Привлечение инвестиционных фондов
-
- Кредитование покупателей жилья
 - Кредитование генподрядных работ
 - Кредитование девелоперов
 - Финансирование соинвесторов





ПОТЕНЦИАЛ КИЕВСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Тип недвижимости	Существующие проекты, млн кв.м.	Заявленные проекты, млн кв.м.
Торговые центры	0,309	2,3
Бизнес-центры	0,435	2
Складские комплексы	0,203	0,5

По данным компании "Украинская Торговая Гильдия".

ОФИСНЫЕ ЦЕНТРЫ : ПРОГНОЗ 2007 – 2010 ГГ.

- Суммарный объем площадей, которые будут введены до конца 2007г., оценивается на уровне **~480.000 м.кв.**
- **Фаза первичного насыщения** наступит не раньше **2008-2010г.г.**
- Прогнозируемые доли офисов класса **A и B+ в 2007 составят ~30,5% ~19,5%** соответственно.



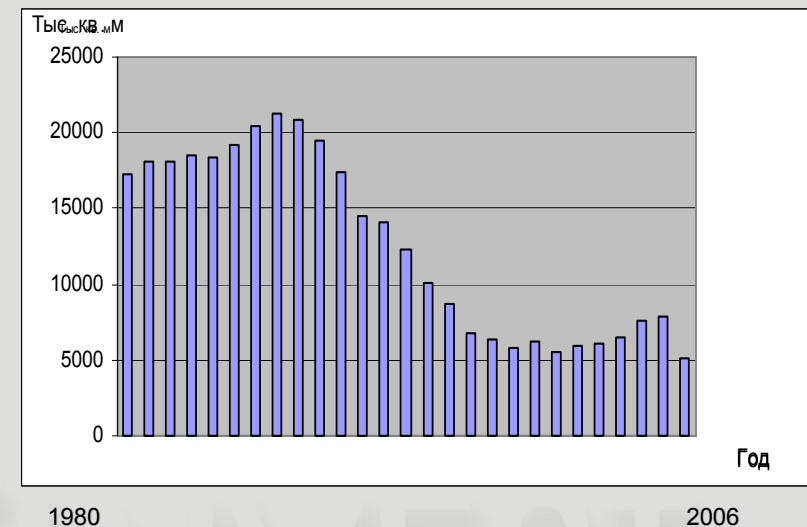
СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ : ПРОГНОЗ 2007 – 2010 ГГ.

- Потребность киевского рынка 1 млн кв.м.
- **Киевская городская администрация** разработала программу строительства современных складов **до 2010 года**, а также систему репрофилирования и выноса промышленных зон за черту города
- Появление иностранных девелоперов в складском сегменте



ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ВВЕДЕНИЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЫХ ПЛОЩАДЕЙ В УКРАИНЕ В 1980-2006 Г.Г.

Год	Тыс. кв. метров общей площади
1980	17326
1981	18100
1982	18126
1983	18452
1984	18369
1985	19193
1986	20441
1987	21257
1988	20880
1989	19512
1990	17447
1991	14453
1992	14125
1993	12311
1994	10096
1995	8663
1996	6754
1997	6369
1998	5848
1999	6147
2000	5558
2001	5939
2002	6073
2003	6433
2004	7566
2005	7816
2006 (январь-сентябрь)	5047



* Государственный Комитет Статистики



ВЫВОДЫ

- Наблюдается рост объемов прямых инвестиций в экономику Украины и Киева в последние годы
- Динамика роста прямых иностранных инвестиций сравнительно низка по сравнению с государствами Центральной и Восточной Европы
- Существует ряд серьезных препятствий для увеличения потока ПИИ в экономику Украины
- Рынок недвижимости в основном развивается в столице и крупных городах
- Отдельные сегменты рынка недвижимости Киева находятся на стадии становления
- Политическая обстановка является одним из определяющих факторов в развитии как экономики, так и рынка недвижимости
- Интерес к Украине со стороны крупных западных инвесторов можно ожидать в течение ближайших лет
- Появление ряда иностранных банков, которые готовы инвестировать в определенные объекты недвижимости
- Участие страховых компаний на всех стадиях реализации инвестиционного проекта

**Украина: потенциально емкий рынок для инвестиций,
но пока еще не являющийся предметом интереса крупных западных инвесторов**



УСПЕХ ИНОСТРАННОЙ ИНВЕСТИЦИИ



SLAV INVEST

ENGINEERING & PROJECT MANAGEMENT COMPANY

PROJECT MANAGEMENT & ENGINEERING COMPANY



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



PROJECT MANAGEMENT & ENGINEERING COMPANY

SLAV INVEST



Контакты ООО «Слав-Инвест»

Тел.: (044) 455-97-78 (многоканальный)

Факс: (044) 455-97-75

Web: www.slavinvest.com

E-mail: office@slavinvest.com

Генеральный Директор:

Паевич Милан Муодрагович

pajevic@slavinvest.com

Первый заместитель Генерального Директор

Стеванович Здравко

zdravko@slavinvest.com

Руководитель проектов

Шарова Елена

sharova@slavinvest.com