

Рынок индустриальной недвижимости глазами инвестора



**≈ 30 000 новых
рабочих мест за
2013-1кв.2018**

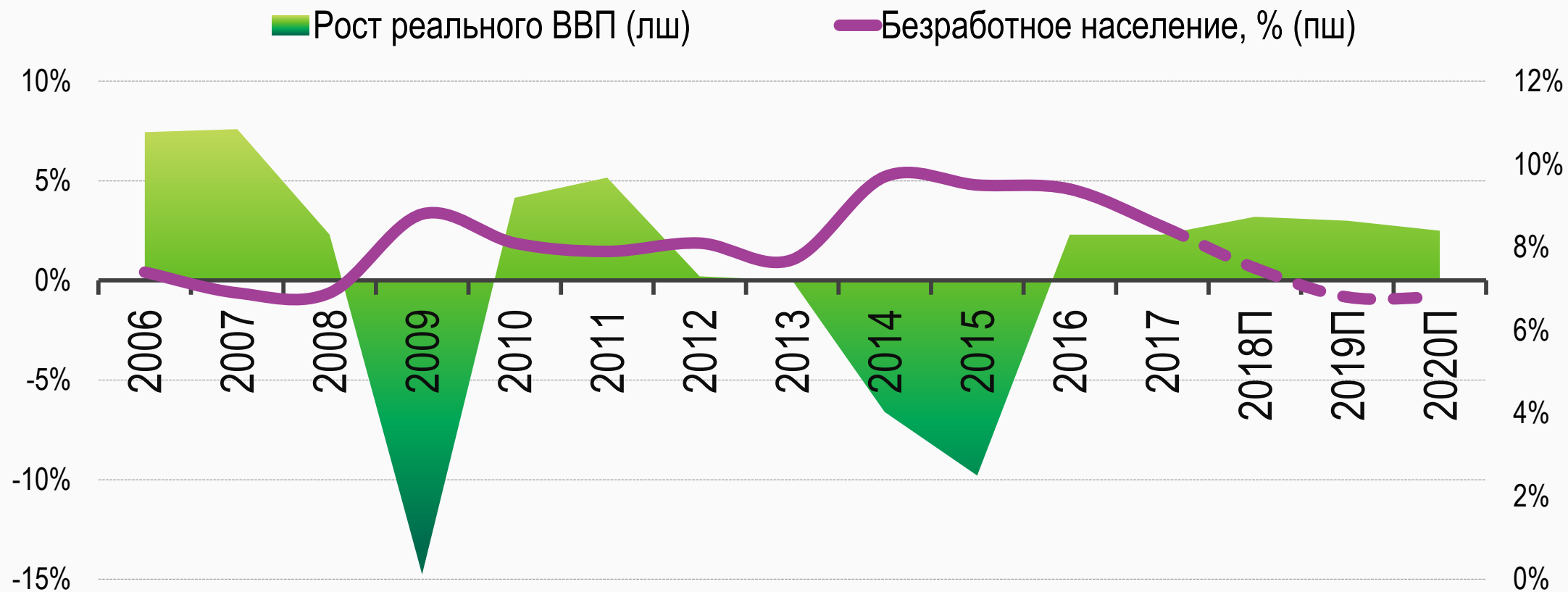


**≈ 50 новых
производств за
2013-1кв.2018**



**≈ 15 000
запланированных
рабочих мест**

Постепенный рост ВВП и сокращение уровня безработицы

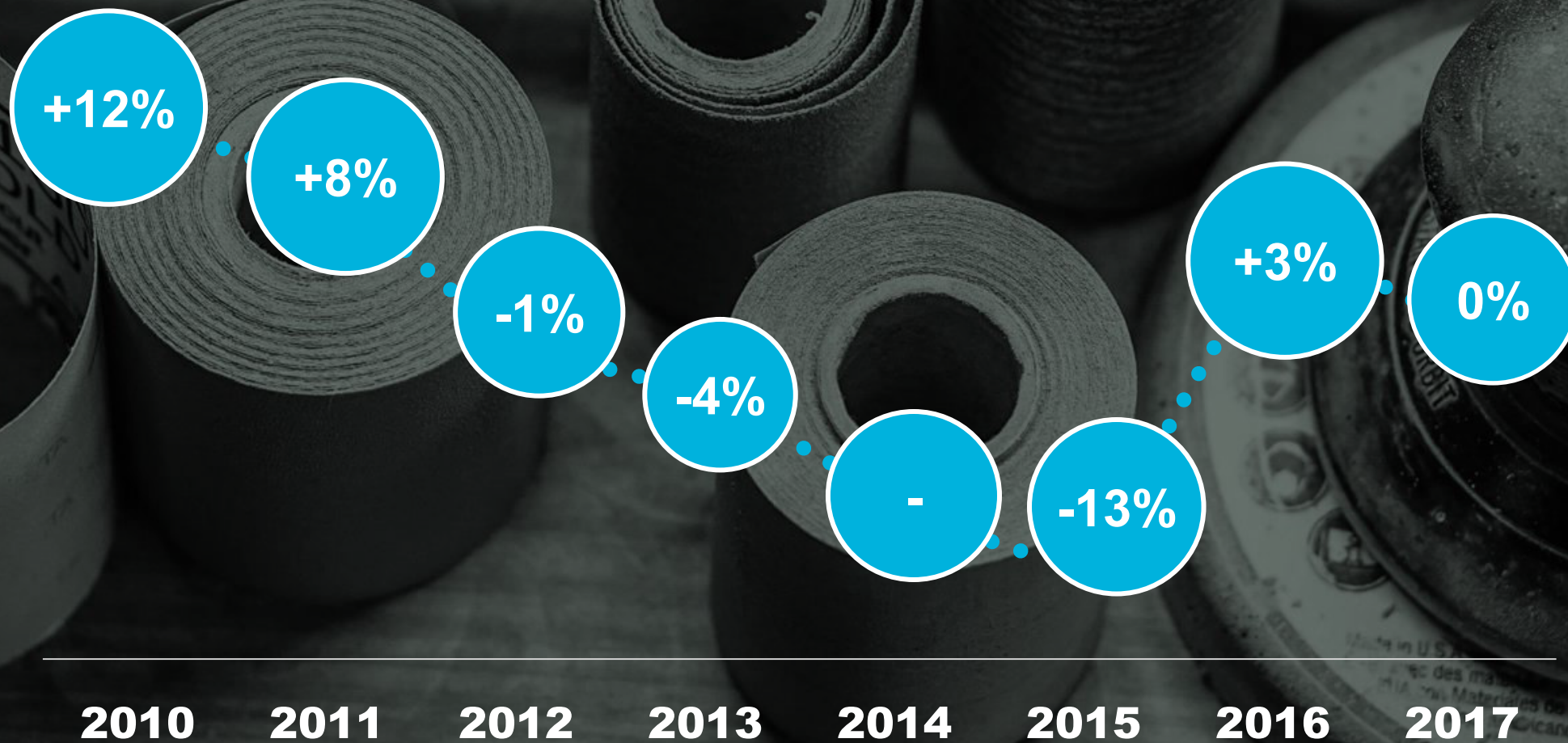


П – прогноз
лш – левая шкала; пш – правая шкала

Источник: CBRE Ukraine, Oxford Economics

Индекс промышленного производства Украины

Индекс, % изменение



Источник: Госкомстат

Тенденция открытия и реконструкции предприятий



1999-2004гг.

Стабилизация
производства и
экономический рост

2008-2009гг.

Мировой финансовый кризис

2013-2015гг.

Политико-экономический
кризис в Украине

1992-1998гг.

Этап активной
приватизации
промышленных
предприятий

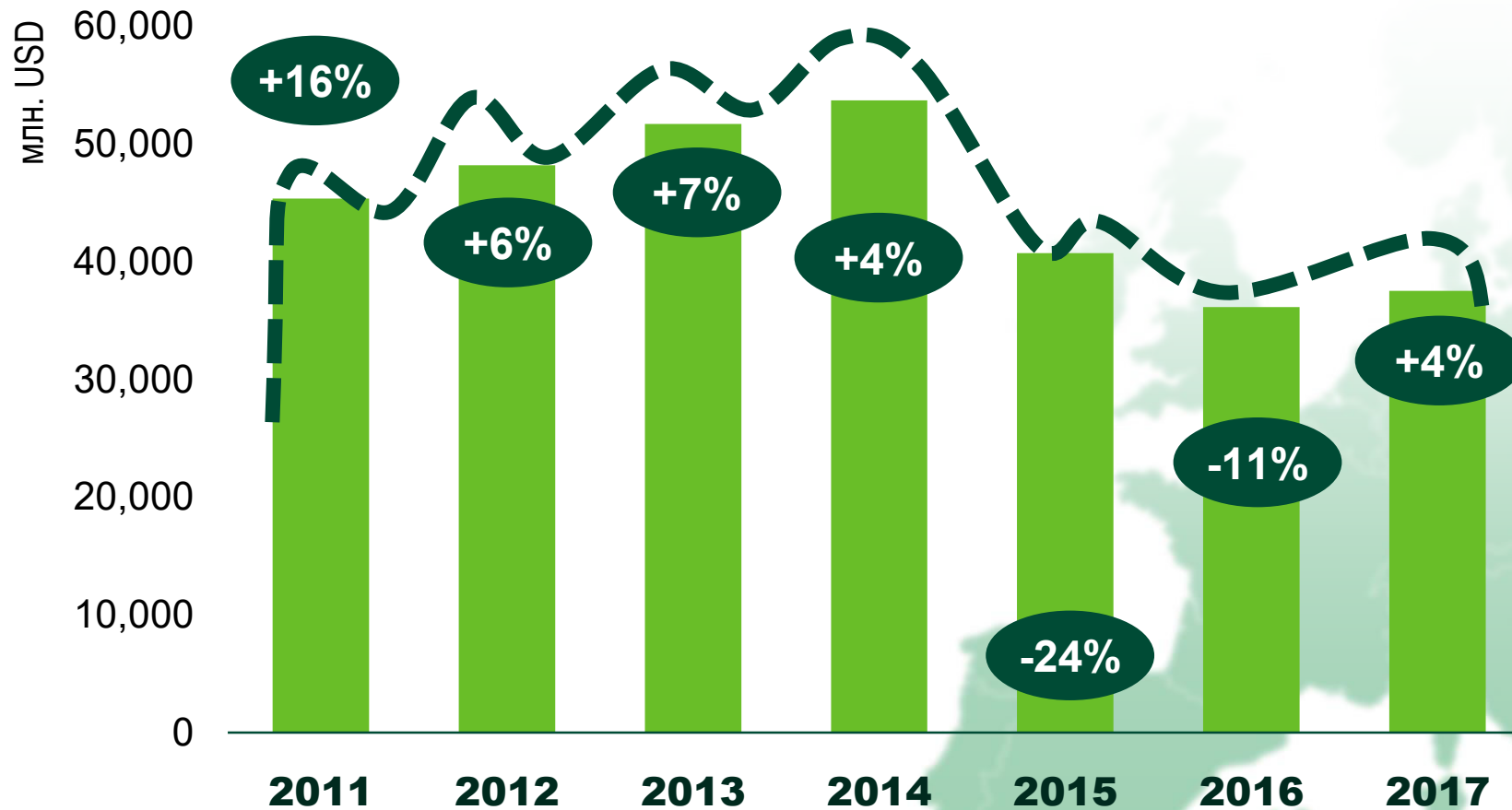
2007г.

Значительный прирост
производства
промышленности

2016-2018гг.

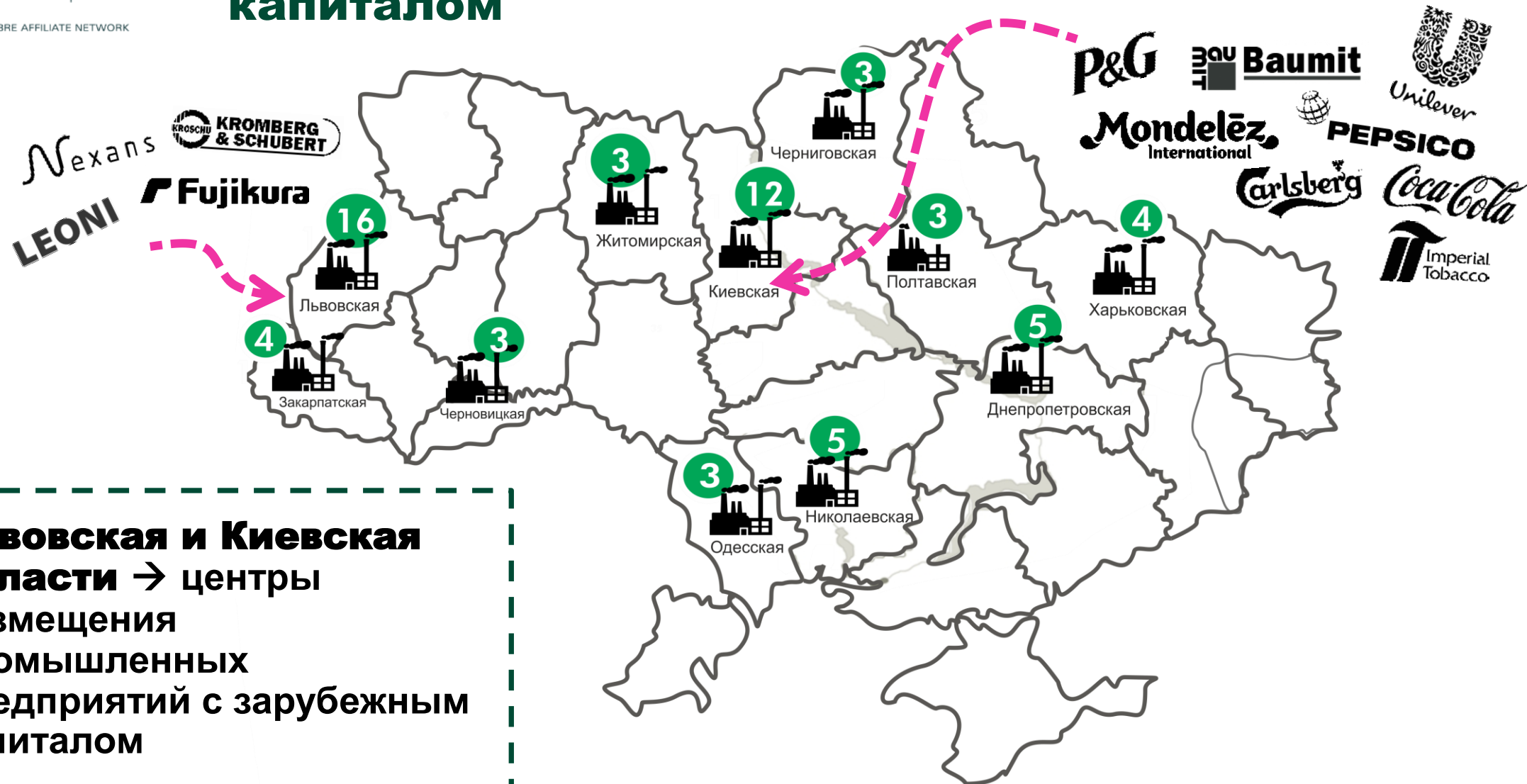
Постепенный рост
инвестиций в
промышленный сектор

Рост прямых инвестиций в Украину в 2017

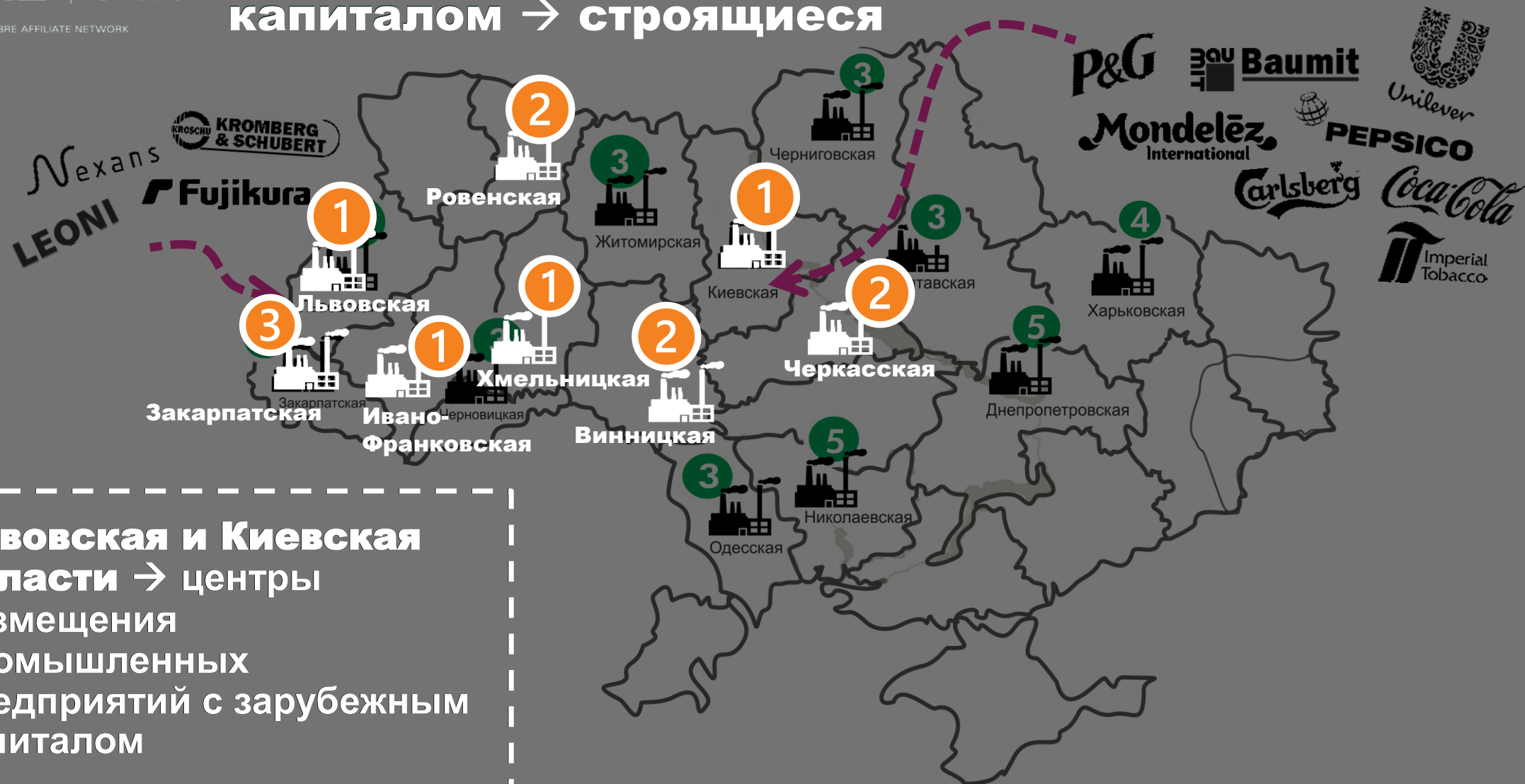


Источник: Госкомстат

Крупнейшие предприятия с зарубежным капиталом



Крупнейшие предприятия с зарубежным капиталом → строящиеся



Международные компании с наибольшим количеством заводов в Украине

Активизация инвестирования в строительство новых заводов международными компаниями взамен на приобретение уже существующих предприятий



Пищевые продукты/
Напитки



Машиностроение,
кроме ремонта/
монтажа машин и
оборудования



Химические
вещества и
продукция

Sumitomo Electric Bordnetze	2
Procter & Gamble	2
PepsiCo	5
Nexans	2
Nestle	3
Mondelez	3
Leoni	2
Kromberg & Schubert Ukraine	2
Fujikura	2
Danone	2
Coca Cola Beverages Ukraine	3
Carlsberg Ukraine	3
Bader Aunde	2
ABInBev	3

Источник: Госкомстат

Предприятия с зарубежным капиталом

Химические вещества

Деревообработка и полиграфия

Текстиль/Кожа

8%

5%

5%

Резина/Пластмасса

8%

41%

33%

Пищевые продукты/Напитки
Табачные изделия ≈ 5 000 рабочих
мест

Машиностроение
≈ 20 000 рабочих мест

Источник: Госкомстат

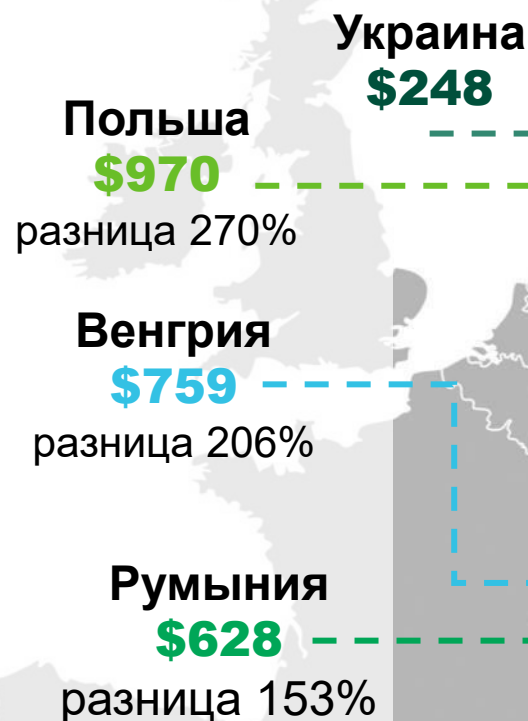
**Машиностроение –
лидирующая отрасль по
количеству
нововведённых
предприятий в 2013-2018**



Средняя номинальная заработная плата \$248 vs \$917



Средняя номинальная зарплата в Украине как минимум в **2,5 раза** меньше локально приближенных Европейских стран



20%, 7%, 0% НДС

Налогом облагаются:

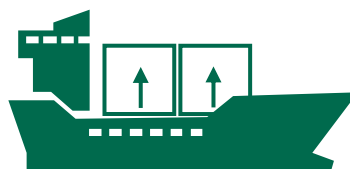


20% на внутренние поставки и импорт товаров и сервисов



7% на медицинские изделия и оборудование

0% на экспортные товары и беспошлинные поставки



Налогооблагаемый доход от:

Поставок товаров/услуг на таможенной территории Украины

Импорта товаров в таможенную зону Украины

Экспорта товаров из таможенной зоны Украины

Услуг связанных с международной перевозкой пассажиров и багажа железнодорожным/ автомобильным/ морским/ речным/ воздушным транспортом.

20%, 7%, 0% НДС

Налогом облагаются: налогооблагаемый доход от:

20% на внутренние
поставки и импорт
товаров и сервисов

Иностранные инвесторы, которые
зарегистрировали инвестиции
при ввозе на территорию Украины
оборудования, автомобилей и
другого имущества, **не платят**
никакие таможенные пошлины

Защита:

в случае изменения
законодательства

Гарантии:

компенсация и
возмещение
убытков

возврат
капиталовложения

перечисления
прибыли/
процентов/
дивидендов

от принудительного
изъятия



20%, 7%, 0% НДС

Налогом облагаются:

20% на внутренние поставки и импорт товаров и сервисов

Налогооблагаемый доход от:

Поставок товаров/услуг на территории Украины

Препятствия инвестирования для иностраннных инвесторов:

Коррупция

**Нестабильность
валюты**

**Недоверие к
судебной системе**

**Военный
конфликт**

**Низкая
покупательская
способность
населения**



Как начать производство в Украине?

**Строительство/
Реконструкция
завода
самостоятельно**

Национальные подрядчики:

- общие строительные работы

Иностранные подрядчики:

- установка инженерного оборудования



Built-to-Suit

Вариант реализации путем подписания соглашения с независимым **девелопером** или **индустриальным парком**.



Как начать производство в Украине?

Строительство/

Преимущества:

самостоятельно

- Решение «под ключ»: строительство в соответствии с требованиями арендатора

- Нет затрат на приобретение земли/ Админ. затраты/ Управление строительством

подрядчики:

- Гибкая стратегия планирования → основные обязательства арендатора заканчиваются условиями аренды

- Реинвестирование в бизнес, а не в недвижимость

Built-to-Suit

Вариант реализации путем подписания соглашения с независимым девелопером или индустриальным парком.

Спасибо за внимание!



ЯРОСЛАВ ГОРБУШКО
Директор рынков капитала
CBRE Ukraine
yaroslav.gorbushko@cbre.ua

CBRE Ukraine
ул. Большая Васильковская, 100
03150 Киев, Украина
Т. +38 044 390 0000
ukraine@cbre.ua