



Виконавчий орган Київської міської ради  
(Київська міська державна адміністрація)

# INVEST KYIV

---

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ОГЛЯД







# Зміст

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| 1. МАКРОЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК                                       | 4  |
| 2. МІСТО КИЇВ У МІЖНАРОДНИХ РЕЙТИНГАХ                              | 5  |
| 3. ОГЛЯД ПРИВАБЛИВИХ ГАЛУЗЕЙ ДЛЯ ІНВЕСТИВАННЯ                      |    |
| 3.1. Житлове будівництво                                           | 6  |
| 3.2. Торговельна нерухомість                                       | 7  |
| 3.3. Офісна нерухомість                                            | 9  |
| 3.4. Складська нерухомість                                         | 10 |
| 3.5. ІТ галузь                                                     | 11 |
| 4. БОРГОВІ ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ                                   | 14 |
| 5. ІНВЕСТИЦІЙНІ ПРОЕКТИ МІСТА КИЄВА                                |    |
| 5.1. Житлова нерухомість                                           | 15 |
| 5.2. Комерційна нерухомість, медичний центр та спортивний комплекс | 17 |
| 5.3. Освіта                                                        | 18 |
| 5.4. Інфраструктура                                                | 20 |
| 5.5. Потенційні проекти у партнерстві з містом                     | 21 |
| 6. СПИСОК СКОРОЧЕНЬ, ВИКОРИСТАНИХ У ЗВІТІ                          | 22 |

## Примітки:

- Числа в цьому документі представлені у форматі відповідно до міжнародного фінансового стандарту: 123 456.78 грн означає сто двадцять три тисячі чотириста п'ятдесят шість гривень сімдесят вісім копійок.
- Результати розрахунків можуть бути відображені з урахуванням округлень.

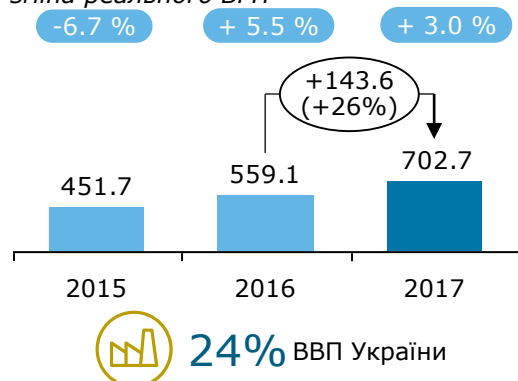


## Макроекономічний розвиток

**У 2017 році ключові галузі Київської економіки продемонстрували зростання: роздрібний товарооборот (+8.9%) та сфера послуг (+14% експорту)**

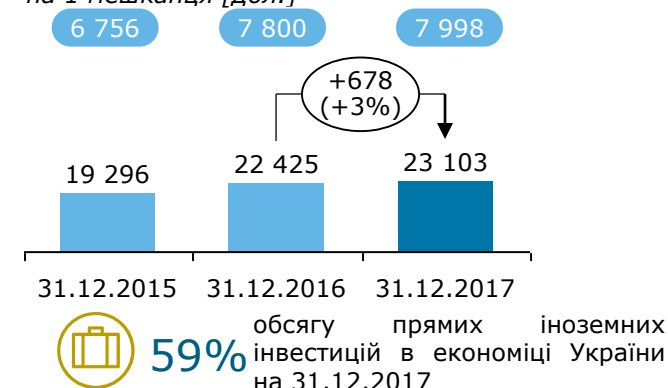
### Динаміка номінального ВРП<sup>1</sup> м. Києва [млрд грн]

зміна реального ВРП



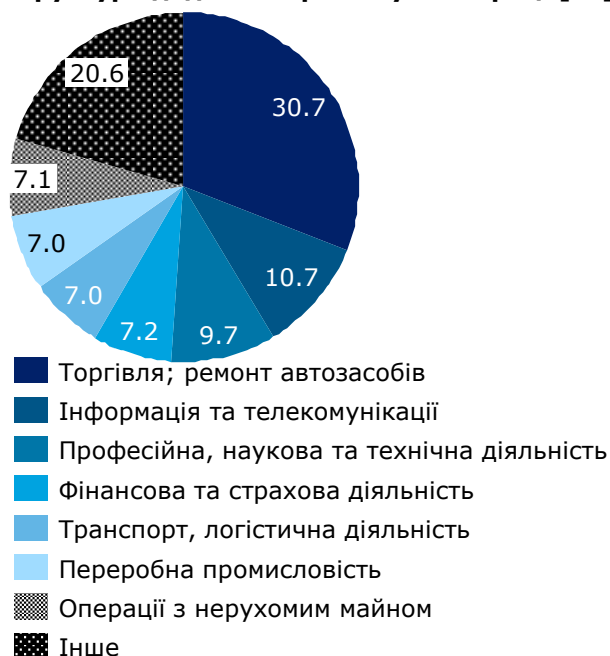
### Обсяг кумулятивних прямих іноземних інвестицій<sup>2</sup> у м. Київ [млн дол.]

на 1 мешканця [дол.]

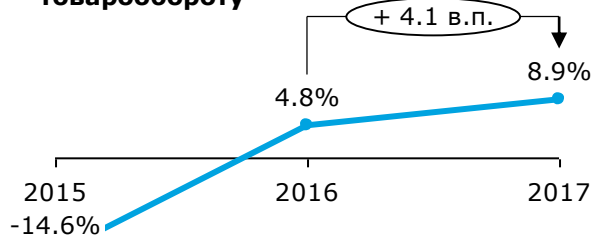


Основними галузями економіки м. Києва є торгівля та ремонт транспорту, професійні та телекомунікаційні послуги, операції з нерухомим майном та будівництво, що складають 60% у структурі доданої вартості. Торгівля та сектор послуг активно зростали у 2017 році: 8.9% зростання обсягу роздрібної торгівлі та 14% зростання експорту послуг.

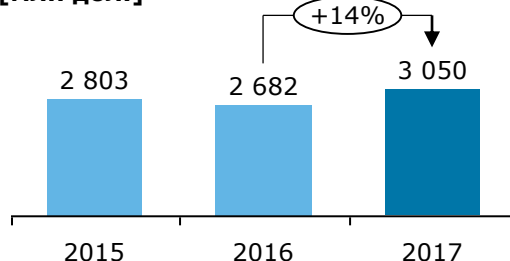
### Структура доданої вартості у 2016 році [%]



### Темпи зміни фізичного обсягу роздрібногo товарообороту

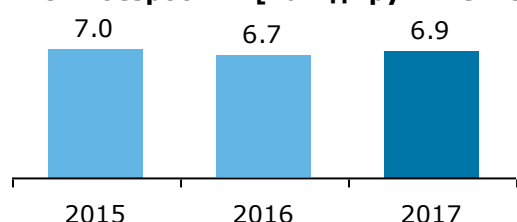


### Динаміка експорту послуг м. Київ [млн дол.]



Рівень безробіття та кількість працездатного населення залишаються відносно стабільними останні 3 роки. В той же час середньомісячна заробітна плата зросла на 65% з 2015 року, що є наслідком відновлення рівня заробітної плати після падіння курсу національної валюти та значних темпів інфляції у 2014-2015 роках.

### Рівень безробіття [% від групи 15-70 років]



**1 353  
тис.**

кількість працездатного населення на кінець 2017 року



**11 135  
тис. грн**

середньомісячна заробітна плата у 2017 році

<sup>1</sup>Очікувані дані, <sup>2</sup>Накопичуючим підсумком станом на кінець відповідного періоду  
Джерело: Департамент економіки та інвестицій КМДА, <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua>



## Місто Київ у міжнародних рейтингах

**Зростання міста Києва у міжнародних рейтингах свідчить про покращення умов ведення бізнесу та підвищення інвестиційної привабливості**

### м. Київ у рейтингу Doing business



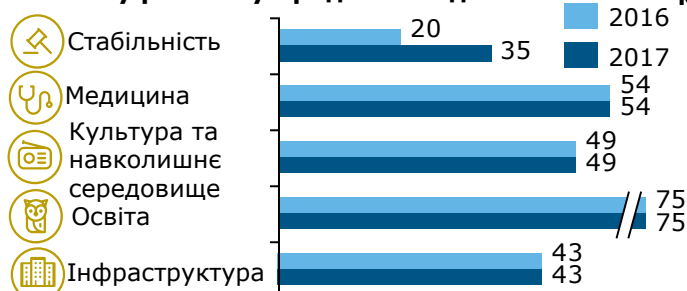
Наразі права міноритарних акціонерів залишаються недостатньо захищеними через відсутність дієвих механізмів притягнення до відповідальності менеджменту підприємств та непрозорості управління.

### Поточний стан 64 2016

|                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 5 платежів                     | 5 платежів                     |
| 327.5 годин часу               | 355.5 годин часу               |
| 37.8% сукупна податкова ставка | 51.9% сукупна податкова ставка |

В категорії «Сплата податків» м. Київ виросло на 41 пункт завдяки зменшенню та уніфікації Єдиного соціального внеску.

### м. Київ у рейтингу придатності для життя



**131 місце** посіло м. Київ у рейтингу придатності до життя

Єдиний показник, який зазнав змін у 2017 році, це «Стабільність». Зростання на 15 пунктів пояснюється зниженням ризику терору та військового конфлікту у зв'язку із політичною стабілізацією в країні, та м. Києві зокрема.



**76 місце (+4 п. р/р)**

### Поточний стан 52 2016

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| 6 процедур                 | 4 процедури                |
| 6.5 днів                   | 5 днів                     |
| 0.8% ВВП на душу населення | 0.6% ВВП на душу населення |

### Поточний стан 35 2016

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| 10 процедур               | 10 процедур                |
| 76 днів                   | 67 днів                    |
| 3.1% вартості будівництва | 15.2% вартості будівництва |

Ключовим для покращення показника стало зменшення розміру пайової участі в розвитку інфраструктури до 2% і зменшення вартості технагляду в будівництві.

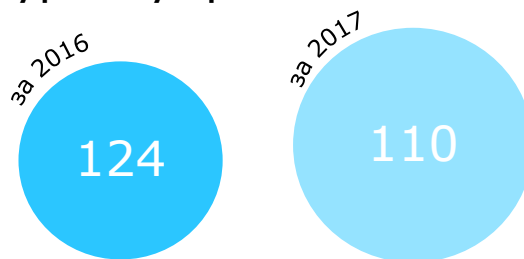
### Поточний стан 128 2016

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| 5 процедур                   | 5 процедур                   |
| 281 день                     | 281 день                     |
| 525.2% ВВП на душу населення | 637.6% ВВП на душу населення |

### Поточний стан 64 2016

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 7 процедур                    | 7 процедур                    |
| 17 днів                       | 23 дні                        |
| 1.8% від вартості нерухомості | 1.9% від вартості нерухомості |

### м. Київ у рейтингу вартості життя



**+14** позицій склав приріст м. Києва у рейтингу вартості життя (р/р)

У 2017 році м. Київ опинилося на 4 місці у десятці міст з максимальним приростом вартості життя за рік через стабілізацію економічної ситуації та зростання середньої заробітної плати на 27%. Робочий час жителів столиці коштує найдорожче – 81 грн / год у порівнянні з 53 грн / год по Україні.

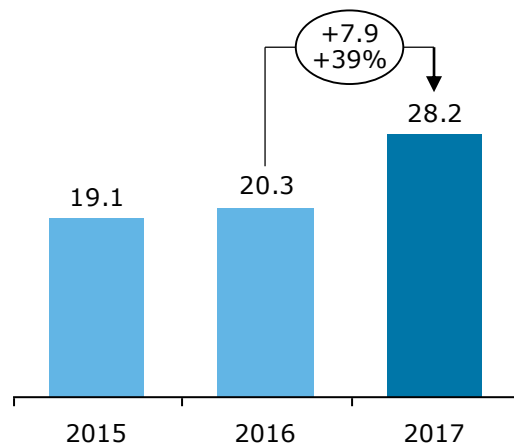


## Житлове будівництво

**Обсяги виконаних будівельних робіт у місті Києві демонстрували позитивну динаміку у 2015-2017 роках, збільшившись у 2 рази за відповідний період**

Обсяг виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції [млрд грн]

Кількість збудованих квартир [тис. од.]



31.2%

становлять обсяги будівельних робіт у м. Києві від обсягів будівництва в Україні

У 2017 році за галузевим показником «Отримання дозволів на будівництво» в рейтингу Doing business Україна зайняла 35-е місце серед 190 країн (+105 пунктів р/р). Основні зміни, що вплинули на рейтинг, – зменшення у 2017 році розміру пайової участі і зниження вартості послуг технагляду в будівництві.

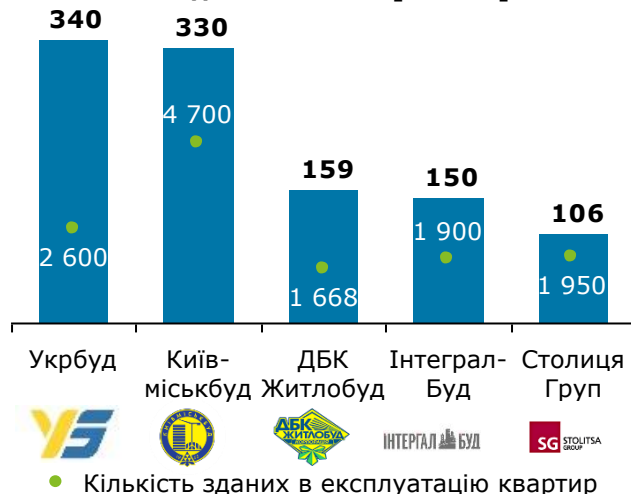
За прогнозами експертів, завдяки змінам, що були ухвалені у 2017-2018 роках, а саме відміні процедури реєстрації декларацій і зміні процедури отримання техумов пожежної і техногенної безпеки від ДСНС для проектування, очікується підвищення України в рейтингу за показником «Отримання дозволів на будівництво» до ТОП – 10. Висока позиція країни в рейтингу означає високу інвестиційну привабливість для зарубіжних інвесторів.

Разом із тим, стабілізація економічної та політичної ситуації в країні, зростання середньої заробітної плати на 27% (грудень 2017 порівняно із аналогічним періодом 2016 року) та внутрішня міграція населення призвели до зростання внутрішнього попиту на житлову нерухомість у 2017 році.

**Загальна площа прийнятих в експлуатацію у 2017 році житлових будівель [тис. м<sup>2</sup>]**



**Найбільші забудовники м. Києва у 2017 році за обсягами зданого житла [тис. м<sup>2</sup>]**



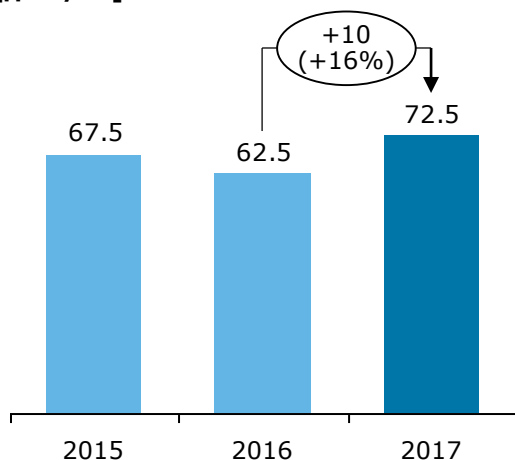
<sup>1</sup>Основна частина нежитлових споруд представлена комерційною нерухомістю та спорудами соціального призначення  
Джерело: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua>, UTG



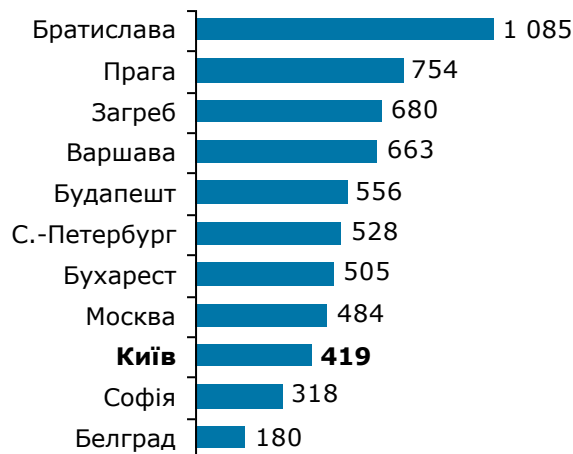
## Торговельна нерухомість

Уповільнення зростання індексу споживчих цін до рівня 108.1% р/р, а також підвищення обсягу роздрібного товарообороту на 8.9% у 2017 році стали передумовами до зростання попиту на торговельну нерухомість

Орендна плата за торговельні площі [дол./м²]



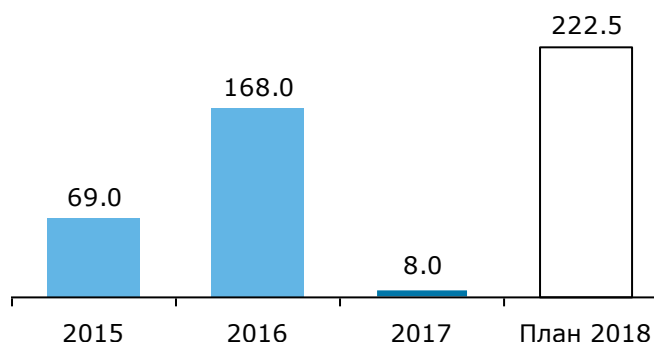
Насиченість торговельними площами [м²/1000 осіб]<sup>1</sup>



Середня вакантність скоротилась до **5%** (-6 п.п. р/р) через незначні обсяги нової пропозиції та активне поглинання вільних площ

Відновлення сектору роздрібної торгівлі в Україні є наслідком покращення економічної ситуації, зумовленого зміцненням внутрішнього споживчого попиту за рахунок зростання реальних доходів населення. Зростання роздрібного товарообороту на 8.9% у 2017 році порівняно із 2016 роком сприяло розширенню багатьох роздрібних мереж, і як наслідок, збільшенню попиту на торгові приміщення.

Побудова нових торговельних центрів [тис. м²]



12% ↓ 1 п.п.

зниження **ставки капіталізації** на 1 п.п. у 2017 році порівняно з 2016 роком говорить про зниження рівня ризику для інвесторів та формування більш передбачуваного інвестиційного середовища

Торговельні центри на стадії девелопменту, заплановані до введення у 2018 році



**Retroville**  
80 700 м²



**River Mall**  
58 700 м²



**Rive Gauche (1 черга)**  
20 500 м²

У 2018 році також очікується завершення будівництва торговельних центрів:

- «Апрель» (2 черга) – 18 100 м²
- Smart Plaza Polytech – 15 000 м²
- Smart Plaza Obolon – 11 000 м²
- «Рітейл Парк Петрівка» (1 черга) – 11 000 м²
- Good life – 7 500 м²

<sup>1</sup> Дані за 2016 рік, джерело: Colliers International 2016  
Джерело: Jones Lang LaSalle, CBRE Огляд торгової нерухомості м. Києва 2017





## Торговельна нерухомість (продовження)

Інвестиційно привабливими для інвесторів є Деснянський та Солом'янський райони, де при нижчій щільності торговельних площ на мешканця у 2017 році спостерігалася найнижча вакантність

Вакантність за районами м. Києва та щільність торговельних площ [м<sup>2</sup>/1000 осіб]

|       |                |
|-------|----------------|
| 1.5%  | Оболонський    |
| 0.4%  | Деснянський    |
| 18.6% | Святошинський  |
| 0.4%  | Шевченківський |
| 0.6%  | Солом'янський  |
| 1.4%  | Печерський     |
| 1.5%  | Дніпровський   |
| 1.7%  | Дарницький     |
| 10.5% | Голосіївський  |



Враховуючи прогнозоване зростання пропозиції торговельних площ у 2018 році, очікується стримування росту орендних ставок, за винятком торгових центрів з найкращим розташуванням та концепцією.

1 – Коцюбинське – селище міського типу в Київській області. Є адміністративним анклавом м. Ірпеня.

У 2017 році розширили свою присутність в ТРЦ продовольчі супермаркети. Помітним на ринку стало поглинання «Ашаном» мережі «Караван». Крім того, Billa заявила, що йде з регіонів, і сконцентрує свою діяльність в м. Києві та області. Попит також формували українські та міжнародні бренди та магазини товарів. Дефіцит торговельних площ створив відкладений попит, що буде реалізований із відкриттям нових об'єктів.

### Рейтинг найбільш відвідуваних ТРЦ м. Києва у 2017 році<sup>1</sup>

|                                                                                                                         |                                                                                                 |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1                                                                                                                       | 70 тис м <sup>2</sup>                                                                           | 2                                                                                               | 38 тис м <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                   | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 127 тис м <sup>2</sup> |
|                                      |              |              | <p>Найбільшу інвестицію було здійснено компанією Dragon Capital Investments Ltd, яка у кінці 2016 року придбала 100% акцій компанії «1849-Apollo Overseas Ltd», засновника ТОВ «Атлантик-Пасіфік Венчурз», у власності та управлінні якого перебував ТЦ «Піраміда».</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
|  22.0<br>млн                         |  20.2<br>млн |  18.4<br>млн |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
|  2.0%                                |  0%          |  9.0%        |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
| 4                                                                                                                       | 30 тис м <sup>2</sup>                                                                           | 5                                                                                               | 32 тис м <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Нові торгові бренди, вихід на київський ринок яких очікується у 2018 році</p>         |                        |
|                                      |              |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
|  17.8<br>млн                         |  16.4<br>млн |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
|  1.7%                                |  0.0%        |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
|  кількість відвідувачів,<br>осіб/рік | 5 місце в рейтингу                                                                              |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
|  вакантність                         | 32 тис м <sup>2</sup> площа, тис. м <sup>2</sup>                                                |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |

<sup>1</sup>ТЦ Dream Town та Космополит не надали даних на момент підготовки рейтингу. В 2015 році Dream Town посідав 1-е місце з 24.7 млн відвідувачей. Джерело: Jones Lang LaSalle, [retailers.ua](http://retailers.ua)

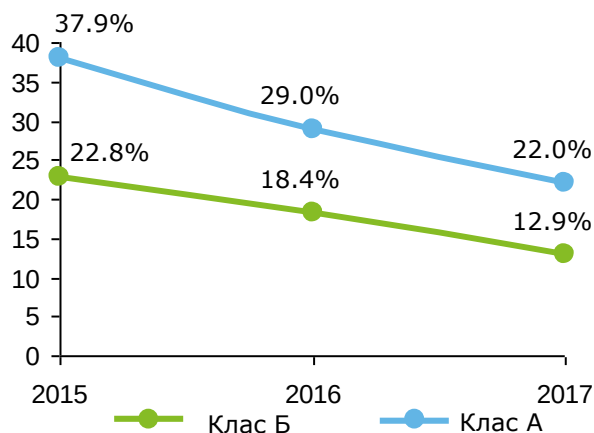




## Офісна нерухомість

Річний обсяг валового поглинання продемонстрував стійке зростання до 155 тис. м<sup>2</sup> (+94.8% р/р), що спровоковано активізацією ділової активності та розширенням офісних площ існуючими гравцями ринку

Вакантність офісних приміщень за класами нерухомості [%]



17.0%

середня вакантність за рік скоротилась на 10 п.п. р/р у зв'язку з посиленням ділової активності та швидкому поглинанню невеликого обсягу нових приміщень



Найбільші інвестиції було здійснено компанією Dragon Capital Investments Ltd:

- БЦ «Прайм» (9 тис. м<sup>2</sup>)
- БЦ «Євразія» (30 тис. м<sup>2</sup>)



БЦ «Прайм»



БЦ «Євразія»



12%

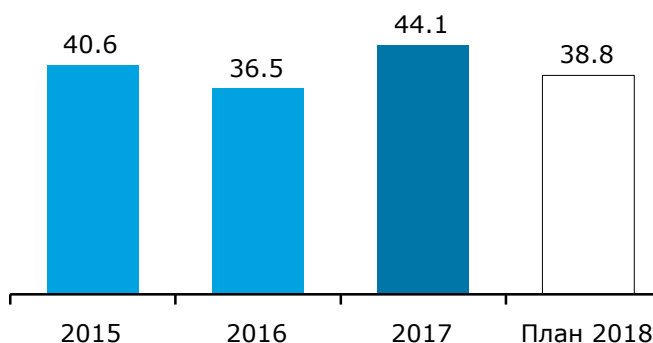


1 в.п.

зниження **ставки капіталізації** на 1 п.п. у 2017 році порівняно з 2016 роком говорить про зниження ризику для інвесторів та формування більш передбачуваного інвестиційного середовища

У 2018 році можна очікувати помірне зростання орендних ставок на рівні 10-15%. Це відновлення росту ставок оренди є фактором відновлення будівництва зупинених проектів. Нова пропозиція офісних приміщень, введених в експлуатацію, у 2017 році досягла рівня 31.5 тис. м<sup>2</sup> (-28% р/р), на фоні перенесення строків введення в експлуатацію та відсутності реалізації нових масштабних проектів. Більше 90% нових приміщень було зосереджено в 1-й (16.1 тис. м<sup>2</sup>) та 2-й (12.5 тис. м<sup>2</sup>) чергах БЦ «Астарта».

Побудова нових офісних центрів [тис. м<sup>2</sup>]



Проекти-довгобуду м. Києва

- **Horizon Podol Business Center** (2 черга), було призупинено в листопаді 2013 року.
- **БЦ Sigma** добудований. «ВТБ Банк» оголосив про його продаж, ціна 14 млн дол.
- **БЦ Sky Towers** заморожений. Був прокредитований «Укресімбанком» на 193 млн дол.

Бізнес-центри на стадії девелопменту, заплановані на 2018 рік



Unit City, 1 та 2 стадії  
25 000 м<sup>2</sup> GLA



Saga City Space  
10 000 м<sup>2</sup> GLA



Новий БЦ, вул. Гайдара  
13 000 м<sup>2</sup> GLA

Проект побудови інноваційного парку **Unit City** включає 3 стадії. Планується у 2018 році закінчити другу стадію – спорудження простору для подій та коворкінгу. Третя стадія буде завершена у 2019 році.

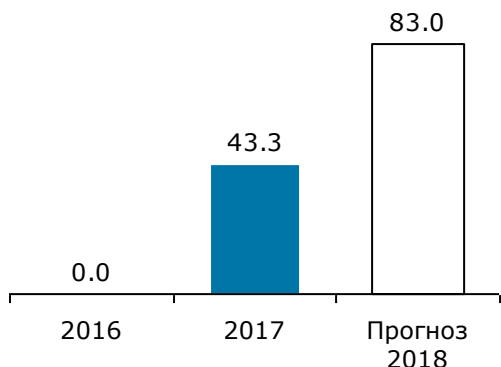
У 2018 році бізнес-центр на вул. Велика Васильківська (9 000 м<sup>2</sup> GLA), що раніше був введений в експлуатацію та пропонувався до продажу, буде доступний до здачі в оренду.



## Складська нерухомість

**Зацікавленість інвесторів в складських активах залишатиметься високою, враховуючи очікування щодо зростання орендних ставок та низький обсяг вільних приміщень на ринку**

**Введення нових складських приміщень**  
[тис. м<sup>2</sup>]



За 2015-16 рр. не було введено в експлуатацію нових складських приміщень



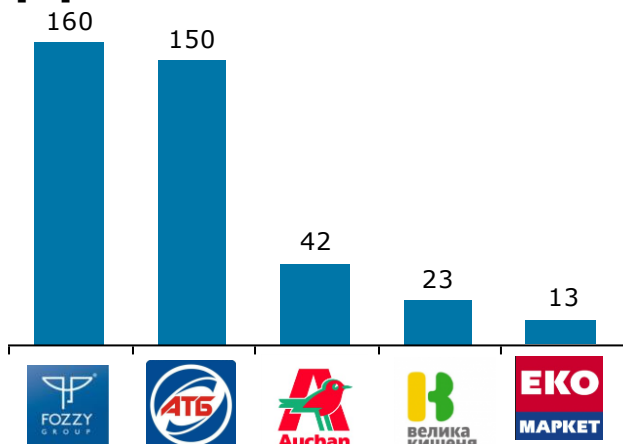
**13.75%**



**1.75 в.п.**

зниження **ставки капіталізації** на 1.75 п.п. у 2017 році р/р говорить про зниження ризику для інвесторів та формування більш передбачуваного інвестиційного середовища

**ТОП-5 орендарів: роздрібна торгівля**  
[м<sup>2</sup>]



**120 тис. м<sup>2</sup>**



**+9%** річний обсяг валового поглинання (включаючи придбання об'єктів)



Придбання складського комплексу Korylov Logistic Park (31 тис. м<sup>2</sup>) мережею «АТБ» склало 26% від загального обсягу валового поглинання, решту склали угоди з оренди

Джерело: CBRE Ukraine Office Market Report 2017

**Складські приміщення, будівництво яких завершено у 2017 році**



**Термінал «Нова Пошта»**  
**20 000 м<sup>2</sup>**



**FM Logistic Секції 5,6**  
**14 000 м<sup>2</sup>**

У 2017 році також було введено в експлуатацію:

- **SAN factory** (3 черга) – 4 100 м<sup>2</sup>
- **«Щасливе 2»** – 4 100 м<sup>2</sup>
- **SAN factory** (4 черга) – 1 100 м<sup>2</sup>

У 2018 році планується введення в експлуатацію:

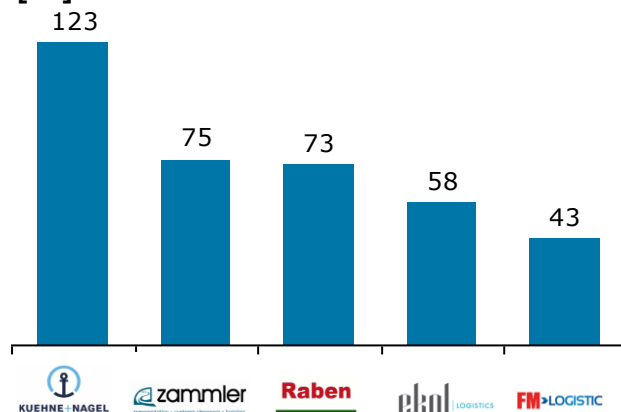
- **Amtel** (2 черга) – 52 000 м<sup>2</sup>
- **Unilogic Park III** – 22 000 м<sup>2</sup>
- **«Міраж» 3** – 9 000 м<sup>2</sup>



**48 тис. м<sup>2</sup>**

обсяг угод з розширення орендованих складських приміщень

**ТОП-5 орендарів: логістичні оператори**  
[м<sup>2</sup>]



Найбільші інвестиції було здійснено компанією Dragon Capital Investments Ltd



**«Діана Люкс»**  
**(15 тис. м<sup>2</sup>)**



**«Термінал Буча»**  
**(32 тис. м<sup>2</sup>)**

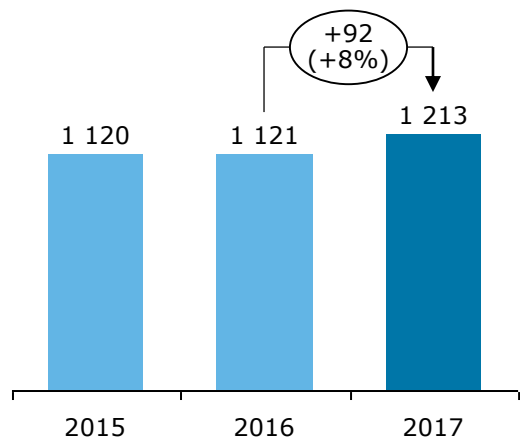
Компанія Dragon Capital також інвестувала в складські активи Prologistic Service (10 тис. м<sup>2</sup>)



## ІТ галузь

**Місто Київ є найбільшим центром аутсорсингу ІТ послуг в Центральній та Східній Європі і найпопулярнішою локацією в Україні для розміщення R&D центрів та офісів міжнародних компаній**

Експорт ІТ послуг м. Києва [млн дол.]



40% експорту послуг київськими компаніями становить експорт у сфері телекомунікаційних, комп'ютерних та інформаційних послуг



36 000 + ІТ спеціалістів



300 + ІТ компаній



52 + R&D офісів міжнародних компаній



8 200 + абітурієнтів, що вступили в ВНЗ Києва на комп'ютерні спеціальності у 2017 році

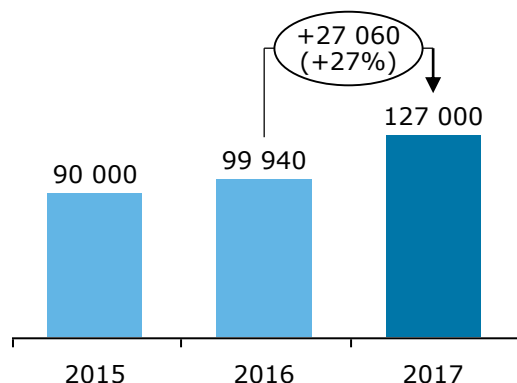


38 + кількість ВНЗ та коледжів, що готують технічних спеціалістів

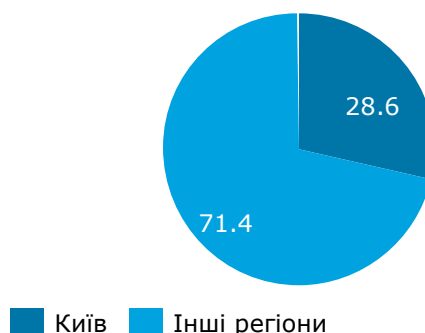
Україна піднялася на 24-е місце в міжнародному рейтингу найбільш привабливих країн у сфері аутсорсингу ІТ та бізнес процесів, у порівнянні з 41 місцем у 2014 році, згідно рейтингу міжнародної консалтингової компанії AT&Kearney за 2017 рік, який враховує фінансову привабливість, професійні навички людей та бізнес-середовище.

Київ історично є центром інновацій в Україні – дослідні інститути, виробництва, пов'язані з розробками у військовій та літакобудівній галузях, інженерних та електронних приладів, розташовуються в столиці.

Кількість ІТ спеціалістів в Україні [осіб]



Частка м. Києва серед ІТ спеціалістів в Україні [%]



Сучасні компанії також обирають м. Київ для розміщення своїх офісів та R&D центрів. Майже половина R&D центрів в Україні розташовується в м. Києві, а за кількістю програмістів та аутсорсингових компаній Київ посідає перше місце серед інших міст України.



## ІТ галузь (продовження)

Протягом 2016-2017 років кількість M&A угод в українській ІТ галузі за участі міжнародних стратегічних інвесторів і фондів прямих інвестицій сягала десятків. Українські стартапи є привабливими об'єктами для інвестування з боку міжнародних венчурних фондів

Найбільші міжнародні ІТ компанії, що представлені в Україні та мають офіс у м. Києві

Відомі міжнародні компанії, що мають R&D офіси в м. Києві



У 2016 році американська компанія Ring, що розробляє прилади для домашньої безпеки, запустила R&D центр в м. Києві, який займається розробками в області машинного навчання, комп'ютерного зору, інтелектуального аналізу даних.

У 2017 році розробники телекомунікаційного обладнання – китайська Huawei та американська Mellanox Technologies – відкрили R&D офіси в м. Києві, плануючи найняти 450 та 100 інженерів, розробників програмного забезпечення відповідно.

**Залучення коштів київськими<sup>1</sup> стартапами через інструменти венчурного інвестування у 2017 році [млн дол.]**



У 2017 році компанії залучили рекордні обсяги капіталу від венчурних інвесторів у розмірі 259 млн дол. Ще 127 млн дол. було залучено за допомогою фондів прямих інвестицій, а кількість таких угод значно зросла з 3-4 за рік за останні 3 роки до 14 угод у 2017 році.

### Ключові угоди в ІТ секторі в останні роки

у 2015-2016 роках

**SOROS** придбав частку розробника програмного забезпечення Cikulum з головним офісом в м. Києві та кількістю програмістів 2 300+ в Україні

у 2017 році



придбав частку в Globallogic з 3 300+ програмістів в Україні

**altran**

придбав компанію розробника програмного забезпечення Lohika з 700+ програмістів в Україні



придбав інженерну консалтингову телекомунікаційну компанію IntroPro з 500+ програмістів в м. Києві

<sup>1</sup> Компанія вважається київською, якщо має головний офіс, або розробку в Києві, або заснована вихідцями з Києва  
Джерело: IT Ukraine Association, Ukrainian Venture Capital and Private Equity Overview 2017, IT Ukraine-2016 ([http://uadn.net/files/ua\\_hightech.pdf](http://uadn.net/files/ua_hightech.pdf)), інформація з публічних джерел



## ІТ галузь (продовження)

**ІТ компанії, що відкривають офіси в місті Києві, користуються перевагами м'якого податкового законодавства України, малими витратами на заробітну плату в порівнянні з іншими країнами Європи та мають доступ до великої кількості досвідчених спеціалістів**

**Медіана заробітної плати розробників програмного забезпечення [тис. дол. / рік]**



Сприятливий податковий режим зумовлений ставкою податку на заробітну плату ІТ спеціалістів у розмірі всього 6-8%



11 місце в світі за найкращими програмістами згідно з рейтингом змагань від HackerRank.  
4 місце в номінації найкращі математики та розподілені системи



16 українських компаній, що мають офіси в м. Києві, входять до Топ-100 розробників в світі, згідно з рейтингом The Global Outsourcing 100



36 000 ІТ спеціалістів працюють в м. Києві і їх кількість постійно зростає

Хоча існують і більш дешеві локації для аутсорсингу ІТ послуг в світі – саме в Україні найкраще співвідношення ціна / якість. Українські розробники, як правило, не тільки мають високу кваліфікацію у сфері аутсорсингу розробки програмного забезпечення та послуг Q&A, вони також можуть вирішувати складні технічні проблеми, в яких може знадобитися глибокий досвід та інноваційні підходи.

### Переваги ведення ІТ – бізнесу в м. Києві

- В Україні одні з найменших витрат на заробітну плату розробників програмного забезпечення у Західній та Східній Європі (медіана – 25 тис. дол. на рік);
- Високий рівень загальної грамотності (100%) в країні та значна кількість випускників ВНЗ з технічною освітою в столиці;
- М'який податковий режим для оподаткування заробітних плат для ІТ спеціалістів, що становить 6-8%;
- Найбільш розвинута ІТ інфраструктура та швидко зростаюча екосистема для стартапів серед інших міст України: акселератори, спільноти, конференції, школи програмування;
- Зручне географічне розташування 2-х сучасних Київських аеропортів в 1-3 годинах льоту від інших європейських столиць, безвізовий режим відвідування для громадян України більшості європейських країн та легкість отримання дозволу для роботи іноземцям в Україні.



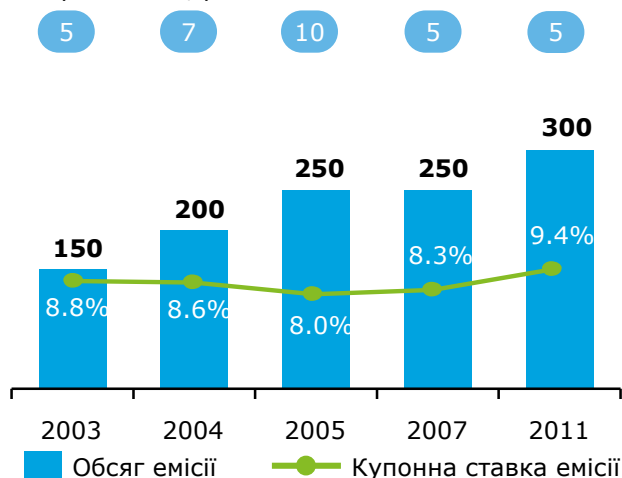
## Боргові фінансові інструменти міста Києва

**Станом на кінець 2017 року загальна заборгованість міста Києва становила 16 380 млн грн (584 млн дол.)**

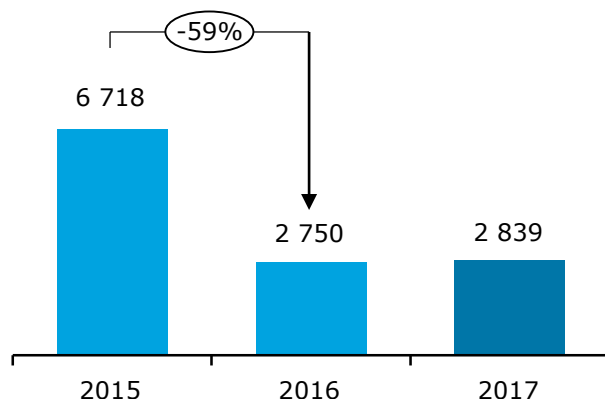
Єдиним містом в Україні, що успішно залучало фінансування на міжнародних ринках капіталів шляхом випуску єврооблігацій є м. Київ. Перший випуск відбувся в 2003 році на суму 150 млн дол. Крім цього, успішні випуски єврооблігацій відбулись у 2004, 2005, 2007, 2011 роках.

### Випуски єврооблігацій м. Київ [млн дол.]

Термін емісії, років



### Загальна сума заборгованості м. Київ [млн грн]



Наведені суми боргу на графіку представлені заборгованістю перед зовнішніми кредиторами та не включають заборгованість перед Казначейством та Міністерством фінансів. Місто реструктуризувало заборгованість за єврооблігаціями 2005 та 2011 років випуску у 2015 році. Інші випуски єврооблігацій були погашені в повному обсязі та своєчасно.

У 2016 році здійснено достроковий викуп облігацій внутрішньої місцевої позики Київської міської ради номінальною вартістю 4 290 млн грн, з метою зменшення розміру внутрішнього місцевого боргу та економії видатків на його обслуговування.

### Структура загального боргу м. Києва [млн грн]



|                                            | Фактичні показники |        | Зміна, % | Виконання бюджету, % |      |
|--------------------------------------------|--------------------|--------|----------|----------------------|------|
|                                            | 2016               | 2017   |          | 2016                 | 2017 |
| Всього доходи загального фонду, млн грн    | 34 128             | 43 006 | 26%      | 104%                 | 101% |
| Частка податкових надходжень, %            | 70%                | 67%    | н.з.     | 104%                 | 101% |
| Покриття боргу доходами                    | 2.14               | 2.65   | 23%      | н.з.                 | н.з. |
| Борг на одного жителя, тис. грн / мешканця | 5.56               | 5.67   | 2%       | н.з.                 | н.з. |

Провідні рейтингові агентства підтвердили або покращили кредитні рейтинги м. Києва, що відображає позитивні очікування стосовно сильних бюджетних показників міста та запасу грошових коштів.

### Кредитні рейтинги м. Києва

|                               | 2015 | 2016 | 2017 | Прогноз    |
|-------------------------------|------|------|------|------------|
| <b>S&amp;P Global Ratings</b> | CC   | B-   | B-   | Стабільний |
| <b>Moody's</b>                | Ca   | Ca   | Caa3 | Позитивний |
| <b>Fitch Ratings</b>          | CC   | B-   | B-   | Стабільний |





# Інвестиційні проекти Києва – житлова нерухомість

## Будівництво багатофункціонального житлового комплексу

Списання об'єктів нерухомого майна комунальної власності та будівництво житлового комплексу

вул. Краснова, 25, Святошинський р-н, Київ

### Параметри проекту:

3.14 га 841 млн грн

Наявна нерухомість: **12 846 м²**

GBA: **64 445 м²**, у т.ч.:

- Площа квартир: **38 472 м²**
- Приміщення (загального користування): **8 438 м²**
- Приміщення (магазини): **3 086 м²**

Орієнтовна вартість наявних об'єктів комунальної власності: **84 млн грн**

Погодження рішення КМР щодо вирішення майнових питань (списання майна)



## Будівництво житлового будинку з об'єктами соціально – культурного призначення

Будівництво житлового будинку з об'єктами соціально – культурного призначення

вул. Жолудева, 1-а, Святошинський р-н, Київ

### Параметри проекту:

0.12 га 44.6 млн грн

Площа квартир: **2 552 м²**

Площа громадських приміщень: **212 м²**

Кількість м/м: **17 шт.**

Поверховість: **12 поверхів**

Погодження передпроектних пропозицій.

Проектом передбачено передати частину квартир постраждалим від діяльності групи інвестиційно – будівельних компаній «Еліта – центр»



## Ліквідація котельні та будівництво багатоповерхового житлового будинку з закладами громадського призначення

Реалізація проекту в два етапи: виконання заходів для остаточної ліквідації котельні, її списання з оплатою компенсації в бюджет міста, та знесення; будівництво багатоповерхового житлового будинку

вул. Чорнобильська, 25, Святошинський р-н, Київ

### Параметри проекту:

0.46 га 347 млн грн

Наявна нерухомість: **547.8 м²** (підлягає знесенню)

Площа житлового будинку: **26 600 м²**, у т.ч.:

Площа квартир: **17 100 м²**

Комерційні приміщення (магазини): **1 200 м²**

Паркінг на 171м/м: **4 300 м²**

Поверховість: **24 поверхи**

Витрати на інженерні комунікації: **15 млн грн** (орієнтовно)

Врахування проекту в ДПТ



### Легенда



Опис



Адреса



Площа



Обсяг інвестицій



Статус





## Інвестиційні проекти Києва – житлова нерухомість (продовження)

### Будівництво житлового кварталу з повним комплексом обслуговування



Знесення об'єктів нерухомого майна та будівництво житлового кварталу з повним комплексом обслуговування: дошкільний навчальний заклад, загальноосвітня школа, двадцятиповерхові житлові будівлі, приміщення громадського призначення, паркінг



вул. Бакинська, 37-41, Шевченківський р-н, Київ

#### Параметри проекту:



6.9 га



4.1 млрд грн

ГВА: **298 000 м<sup>2</sup>**, у т.ч.:

- Загальна площа житлового комплексу: **265 000 м<sup>2</sup>**
- Приміщення, будівлі (громадського призначення): **30 000 м<sup>2</sup>**
- Дошкільний навчальний заклад: **3 000 м<sup>2</sup>**

Паркінг: **906 м<sup>2</sup>**

Орієнтовна вартість наявних об'єктів комунальної власності: **1.5 млн грн**



Погодження рішення КМР щодо вирішення майнових питань (списання майна).



### Будівництво житлового будинку



Будівництво житлового будинку з об'єктами соціально-культурного призначення та підземним паркінгом



вул. Милославська (навпроти буд. 35-39), Деснянський р-н, Київ

#### Параметри проекту:



0.3 га



95.7 млн грн

Загальна площа будівлі: **7 334 м<sup>2</sup>**

Житлова площа: **4 870 м<sup>2</sup>**

Комерційна площа: **650 м<sup>2</sup>**

Підземний паркінг на 32 м/м: **840 м<sup>2</sup>**



Затвердження ДПТ

Проектом передбачено передати частину квартир постраждалим від діяльності групи інвестиційно-будівельних компаній «Еліта-центр»

#### Легенда



Опис



Адреса



Площа



Обсяг інвестицій



Статус



# Інвестиційні проекти Києва – комерційна нерухомість, медичний центр та спортивний комплекс

## Будівництво об'єкта громадського призначення

- Будівництво об'єкта громадського призначення
- просп. Голосіївський, 116, Голосіївський р-н, Київ

### Параметри проекту:

1.3 га 848 млн грн

GBA: 40 000 м<sup>2</sup>  
 GLA: 32 000 м<sup>2</sup>  
 Кінотеатр: 2 562 м<sup>2</sup>  
 Дитячий садок (тимчасового перебування): 152 м<sup>2</sup>  
 Дитяча ігрова зона: 755 м<sup>2</sup>  
 Спортивний комплекс: 2 929 м<sup>2</sup>  
 Кафе/фудкорт: 2 599 м<sup>2</sup>  
 Приміщення (громадського призначення): 7 083 м<sup>2</sup>  
 Супермаркет: 1 262 м<sup>2</sup>  
 Офісні приміщення: 9 942 м<sup>2</sup>  
 Боулінг: 867 м<sup>2</sup>  
 Паркінг на 199 м/м: 6 114 м<sup>2</sup>  
 Тераси: 1 245 м<sup>2</sup>

- Проведена незалежна оцінка вартості наявного об'єкта комунальної власності: 20 млн грн



## Будівництво приватного медичного центру

- Списання об'єктів нерухомого майна комунальної власності та будівництво приватного медичного центру на земельній ділянці загальною площею 1.2 га
- вул. Зоологічна 3, Шевченківський р-н, Київ

### Параметри проекту:

1.2 га 400 млн грн

GBA: 18 935 м<sup>2</sup>  
 Палатне відділення: 8 754 м<sup>2</sup>  
 Амбулаторно-поліклінічний заклад: 8 250 м<sup>2</sup>  
 Пункт швидкої допомоги: 221 м<sup>2</sup>  
 Паркінг на 49 м/м: 1 710 м<sup>2</sup>  
 Поверховість: 7-8 поверхів  
 Орієнтовна вартість наявних об'єктів комунальної власності: 13.9 млн грн

- Погодження рішення КМР щодо вирішення майнових питань (списання майна)



## Облаштування парку з об'єктами спортивної інфраструктури

- Проектом передбачається облаштування футбольного поля, ігрових майданчиків, тенісних кортів, які є на ділянці, але перебувають в занедбаному стані. Також передбачено облаштування парку для відпочинку, дитячого майданчика, скалодрому, комплексу споруд для катання на скейтбордах

- вул. Михайла Грушевського, 36, Печерський р-н, Київ

### Параметри проекту:

3.65 га 65 млн грн

Трибуни: 2 520 п.м.  
 Футбольне поле (штучне покриття 113\*72 м): 8 136 м<sup>2</sup>  
 Тенісний корт (штучне покриття 36\*18 м): 1 296 м<sup>2</sup>  
 Спортивні майданчики (штучне покриття): 1 500 м<sup>2</sup>  
 Бігова доріжка (штучне покриття 6 шт\*1.2 м): 3 150 м<sup>2</sup>  
 Газонне / з природного каменю покриття: 7 994/4 500 м<sup>2</sup>  
 Покриття з природного каменю: 4 500 м<sup>2</sup>  
 Покриття з піску (штучне): 3 150 м<sup>2</sup>

- Погодження передпроектних пропозицій



### Легенда



Опис



Адреса



Площа



Обсяг інвестицій



Статус

Джерело: Київське інвестиційне агентство





## Інвестиційні проекти Києва – освіта

### Будівництво приватного дошкільного навчального закладу



Будівництво приватного дошкільного навчального закладу



вул. Дмитрівська, 66, Шевченківський р-н, Київ

Параметри проекту:



0.2 га



21.8 млн грн

Загальна площа будівлі: 1 029 м<sup>2</sup>

Кількість поверхів: 2

Загальна місткість: 70



Вирішення земельно-майнових питань.



### Будівництво центру позашкільної освіти



Будівництво центру позашкільної освіти на території ліцею «Універсум»



вул. Політехнічна, 3а, Шевченківський р-н, Київ

Параметри проекту:



0.1 га



30.9 млн грн

Загальна площа забудови: 627 м<sup>2</sup>

Загальна площа будівлі: 1 500 м<sup>2</sup>

**Основні умови конкурсу:** Інвестор зобов'язується виконати роботи на суму не менше 3 млн. грн, зокрема, асфальтування, озеленення, покриття гравієм визначеної території, створення спортивних майданчиків, огороження по периметру тощо



Погодження передпроектних пропозицій

### Будівництво приватного дошкільного навчального закладу



Будівництво приватного дошкільного навчального закладу



вул. Кудряшова, 7-А, Солом'янський р-н, Київ

Параметри проекту:



0.59 га



39.6 млн грн

ГБА: 1 870 м<sup>2</sup>, у т.ч.:

Орієнтована місткість: 160 місць

Поверховість: 2 поверхи



Вирішення земельно-майнових питань



#### Легенда



Опис



Адреса



Площа



Обсяг інвестицій



Статус



## Інвестиційні проекти Києва – освіта (продовження)

### Будівництво середньої загальноосвітньої школи



Списання об'єктів нерухомого майна комунальної власності та будівництво середньої загальноосвітньої школи



вул. Суздальська, 10, Солом'янський р-н, Київ

#### Параметри проекту:



0.93 га



233.2 млн грн

ГВА: 11 000 м<sup>2</sup>

Площа забудови: 4 247 м<sup>2</sup>

Площа озеленення: 2 350 м<sup>2</sup>

Поверховість: 2-3 поверхи

Загальна місткість: 640 місць

Орієнтовна вартість наявних об'єктів комунальної власності (3 480 м<sup>2</sup>): 5.7 млн грн



Погодження проекту рішення щодо вирішення майнових питань (списання майна)



### Будівництво дошкільного навчального закладу



Будівництво дошкільного навчального закладу.



вул. Антоновича, 155-А, Голосіївський р-н, Київ

#### Параметри проекту:



0.51 га



52 млн грн

ГВА: 2 465 м<sup>2</sup>

Поверховість: 3 поверхи

Кількість груп: 7 штук

Загальна місткість: 120 місць



Затвердження ДПТ

#### Легенда



Опис



Адреса



Площа



Обсяг інвестицій



Статус



## Інвестиційні проекти Києва – інфраструктура

### Створення об'єктів інженерно – транспортної інфраструктури



Будівництво трьох станцій канатної дороги («Поштова площа», «Арка Дружби Народів», «Труханів острів») з можливістю подальшого продовження канатної дороги до мікрорайону Русанівка



арка Дружби Народів, парк Володимирська Гірка, Поштова площа, Труханів острів, Гідропак

#### Техніко-економічні показники:

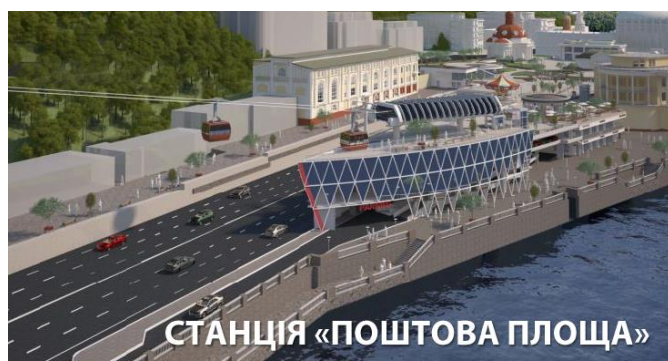
Пропускна спроможність: 2400 осіб/год  
Кількість кабінок: 30



**520 млн грн**



Вирішення земельно – майнових питань.  
Погодження передпроектних пропозицій.



СТАНЦІЯ «ПОШТОВА ПЛОЩА»

#### Станція «Поштова площа»



**1 445 м²**

Поверховість: **5 поверхів**

Загальна площа будівлі: **4 755 м²**

Паркінг на 73 м/місце: **2 650 м²**



СТАНЦІЯ «АРКА ДРУЖБИ НАРОДІВ»

#### Станція «Арка дружби народів»



**1 847 м²**

Поверховість: **3 - 4 поверхи**

Загальна площа будівлі: **4 755 м²**



СТАНЦІЯ «ТРУХАНІВ ОСТРІВ»

#### Станція «Труханів острів»



**680 м²**

Поверховість: **1 - 2 поверхи**

Загальна площа будівлі: **929 м²**

#### Легенда



Опис



Адреса



Площа



Обсяг  
інвестицій



Статус





## Потенційні проекти у партнерстві з містом



### Будівництво сміттєпереробних заводів

**Опис проекту:** В Києві щороку утворюється близько 1 млн т сміття. ~25% спалюють на заводі «Енергія», ~10-15% сортують та переробляють, решту вивозять на полігони

Три сміттєпереробні заводи загальною потужністю 1 млн т/ рік допоможуть зменшити кількість захоронених відходів на полігонах.

Мінімальна вартість будівництва оцінена КМДА: **600 млн євро**

Умови окупності залежать від тарифів на переробку, а також коштів, які можна отримати за продаж електричної та теплової енергії

### Управління активами із виробництва та розподілення тепла та електроенергії у м. Київ після закінчення договору оренди з ПАТ «Київенерго»

**Опис проекту:** Після завершення терміну дії договору оренди у розпорядження комунального підприємства «Київтеплоенерго» від ПАТ «Київенерго» переходять:

- ~ 65 тисяч одиниць майна (котельні, теплові мережі, теплові пункти, лічильники та ін.) з 1 травня 2018 року;
- ТЕЦ №5, ТЕЦ №6, електроенергетичне майно, завод «Енергія» з 31 липня 2018 року

#### Активи:

- 2 ТЕЦ: ТЕЦ №5 (електрична потужність – 700 МВт, теплова потужність – 1874 Гкал/год), ТЕЦ №6 (електрична потужність – 500 МВт, теплова потужність – 1740 Гкал/год);
- 2 650 теплових пунктів;
- 2 434 км мереж;
- 177 котельень;
- завод «Енергія» (електрична потужність – 14 млн кВт/г, теплова потужність – 150 тис. Гкал)

Відповідно до коментарів КМДА, необхідно залучити:

- **4 млрд грн** для проведення першочергових заходів для підтримки робочого стану й запобігання аварійності та теплових втрат;
- додатково залучити **1.1 млрд євро** для реалізації стратегії середньострокової та довгострокової перспективи







## Список скорочень, використаних у звіті

|      |                                                                      |
|------|----------------------------------------------------------------------|
| GBA  | загальна площа будівлі (gross building area)                         |
| GLA  | загальна площа приміщень, що здаються в оренду (gross leasable area) |
| IT   | інформаційні технології (information technology)                     |
| БЦ   | бізнес центр                                                         |
| га   | гектар                                                               |
| Гкал | гігакалорія                                                          |
| дол. | доларів США                                                          |
| ДПТ  | детальний план території                                             |
| МВт  | мегават                                                              |
| млн  | мільйон                                                              |
| м/м  | машино-місце                                                         |
| н.д. | нема даних                                                           |
| тис. | тисяча                                                               |
| од.  | одиниця                                                              |
| п.   | позиція                                                              |
| ПАТ  | публічне акціонерне товариство                                       |
| в.п. | відсоткові пункти                                                    |
| п.м. | посадочні місця                                                      |
| р/р  | рік до року                                                          |
| ТЕЦ  | теплоелектроцентраль                                                 |
| ТЦ   | торговельний центр                                                   |
| шт.  | штук                                                                 |



Виконавчий орган Київської міської ради  
(Київська міська державна адміністрація)  
вул. Хрещатик, 36  
Київ, Україна, 01044

<https://kievcity.gov.ua/>

[kmda@kma.gov.ua](mailto:kmda@kma.gov.ua)  
[zvernen@kma.gov.ua](mailto:zvernen@kma.gov.ua)  
[info@1551.gov.ua](mailto:info@1551.gov.ua)



**Kyiv  
Investment  
Agency**

Комунальне підприємство виконавчого  
органу Київської міської ради  
(Київська міська державна адміністрація)  
"Київське інвестиційне агентство"  
вул. Терещенківська, 11-А  
Київ, Україна, 01004

<https://investinkyiv.gov.ua/>

[info@investinkyiv.org](mailto:info@investinkyiv.org)  
[welcome@investinkyiv.org](mailto:welcome@investinkyiv.org)