

НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ ПРОМЗОНЫ

В последние два года объем рынка коммерческого строительства растет существенными темпами. Быстромонтируемые здания (БМЗ) на фоне повышения цен и арендных ставок на коммерческую недвижимость являются максимально рентабельным решением для разнообразных объектов промышленного назначения.



К категории объектов промышленной недвижимости принято относить отдельные помещения или целостные имущественные комплексы, в которых возможна организация производства, склада, логистического центра или автохозяйства. Учитывая, что большая часть промышленных помещений, представленных на рынке, была построена в советский период и исчерпала свой эксплуатационный ресурс, да и новые технологии ведения бизнеса требуют уже совсем иных решений, неизбежно возник

ает острый дефицит качественных складских и производственных площадей с обособленной территорией. Потребность в таких объектах на сегодня достаточно высока, поэтому можно с уверенностью констатировать, что рынок промышленной недвижимости имеет большой потенциал.

СТРУКТУРА СПРОСА

Складской комплекс, производственный цех, мастерская или супермаркет — все эти строения отличаются не только по внешнему

виду, но и по конструкциям и площадям. Перепрофилирование стандартного объекта (административного здания — в склад или цех, супермаркета — в автосалон) требует огромных средств. При этом нужно учитывать, что «переделанное» здание никогда не будет полностью отвечать требованиям, которые предъявляет к нему новый бизнес. Поэтому в большинстве случаев строительство с нуля — лучший выход.

Для каждого из зданий промышленного объекта используют

оптимальную технологию строительства, которая определяется как технологическими и эксплуатационными требованиями, так и экономической целесообразностью. БМЗ — здание комплектной поставки, сроки проектирования, изготовления и монтажа которого четко определены и могут быть соблюдены с минимальными отклонениями. Срок службы каркасных БМЗ, согласно действующим нормам, составляет 50-60 лет. Однако при своевременном капитальном ремонте здание может простоять и более 100 лет.

В секторе промышленной недвижимости существует условная классификация объектов по конструктивным особенностям, географическому расположению, уровню технического оснащения и др., но в оценке того или иного объекта к ней прибегают пока не часто.

Безусловным лидером коммерческого сектора недвижимости по-прежнему остаются здания торгового назначения, однако эксперты отмечают, что в последнее время заметно увеличивается интерес застройщиков к производственным и складским объек-

там. Наиболее широко технологию БМЗ применяют в промышленном строительстве для возведения корпусов предприятий легкой, пищевой и химической промышленности, отрасли стройматериалов, а также используют при сооружении складских и

вспомогательных сооружений для тяжелой промышленности и транспортных организаций, занимающихся автоперевозками. Стремительное развитие торговли влечет за собой увеличение потребности в складах, поэтому у данного сегмента зданий, пожа-



Завод "ПРОМСТАН"



БМЗ



Профнастил



Сендвич-панелі

Каркасні споруди:
проект, металокопструкції, монтаж

Сендвич-панелі, профнастил, комплектуючі

Миколаїв: (0512) 58-17-17
Київ: (044) 451-58-85
Одеса: (048) 728-43-49
Херсон: (0552) 32-21-99
Донецьк: (062) 345-15-30
Запоріжжя: (050) 394-39-05

Кривий Ріг: (0564) 71-87-01
Кіровоград: (0522) 35-20-26
Сімферополь: (067) 650-84-26
Дніпропетровськ: (056) 373-87-60
Полтава: (0532) 61-17-58
Харків: (057) 755-55-10

Ліц. АВН/327667 від 14.09.2007, видавця УНАМО

zavod@promstan.com.ua

www.promstan.com.ua

луй, наиболее впечатляющие перспективы — буквально через пять лет объекты складского назначения могут занять более 50 % рынка БМЗ. Растет в Украине спрос и на спортивные сооружения, построенные с применением «быстрых» технологий (частично сказались подготовка к футбольному чемпионату Евро-2012). Но, по сравнению с другими группами, доля таких зданий пока невелика. В целом же сегмент рынка

казательно не только увеличение объемов строительства, но укрупнение масштабов отдельных проектов.

Среди других особенностей рынка промышленных БМЗ можно назвать разнообразие используемых технологий. Растет популярность у так называемых зданий-конструкторов, возводимых быстро и просто из легких стальных прогибов вручную (без кранов и сварки).

организация, производится сбор исходных данных для проектирования с необходимыми согласованиями и разрешениями. Затем следует получение архитектурно-планировочного задания, формирование строительного паспорта, проектирование, согласование проекта, прохождение градостроительного совета и экспертизы, оформление землепользования с учетом функционального назначения участка. Лишь после этого разра-

бъекта. Иногда на подготовку территории (нулевой цикл) может уйти значительная часть бюджета строительства (например, в сейсмоопасных районах, на неустойчивых грунтах и т. п.).

Выбор вида каркаса и типа его соединения определяется с учетом таких основных показателей, как предполагаемые нагрузки, формат и назначение объекта, инженерно-геологические условия, металлоемкость каркаса и др. Чаще всего

или мостовыми кранами), необходимость размещения специфических технологических рабочих площадок внутри помещения и т. д. При наличии кран-балок применяют конструкцию каркаса здания с использованием ферм покрытия. Ригели покрытия подвержены большей деформативности вследствие эксплуатации кран-балок, поэтому такое решение каркаса является более металлоемким. В зданиях с мостовыми кранами или с высотой от низа конструкций более 12 м применяют 2-ветвевые колонны. Большая часть современных промышленных зданий — одноэтажные.

Классика БМЗ — это металлический каркас + сэндвич. В качестве ограждающих конструкций для промышленных зданий могут быть применены различные материалы: кирпич, железобетонные блоки, пенобетон, внутренние стеновые кассеты и др.

Существующие технологии предлагают множество готовых решений, стандартизированных под определенный бизнес, и клиент может выбрать из них, а это, естественно, удешевляет общую стоимость сооружения. При этом не нужно опасаться, что серийные здания будут выглядеть как близнецы — разные отделочные материалы способны сделать их внешне совершенно непохожими.

Хотя следует отметить, что Украина из-за недостатка опыта еще не до конца сформировала свои типичные решения и стандарты. Например, понятия «стандартного склада» для разных компаний могут быть чуть ли не противоположными. Но по мере прихода на наш рынок западных компаний с отличными системами логистики, торговли и производства промышленные здания станут более типичными для сферы их производства.

ПРАВИЛА РЫНОЧНОЙ ИГРЫ

Пока украинский рынок промышленного строительства находится на стадии зарождения. Тем не менее, в нашей стране есть все предпосылки для существенного

роста промышленности. Это относительно низкая стоимость рабочей силы, дешевая сырьевая база, близость к европейскому рынку, достаточно развитая транспортная инфраструктура.

Индустриальную недвижимость стараются размещать в пригородной зоне. И связано это не только с минимизацией затрат (загородные участки значительно дешевле городских), но и с тем, что промышленные комплексы имеют тенденцию к укрупнению, и поэтому их строительство требует больших свободных участков. В городе таких территорий недостаточно, да и процесс землеотвода, проектирования и согласования в этом случае выглядит более громоздким и сложным. Что касается Киевской области, то районы, перспективные для размещения объектов промзоны, сосредотачиваются вблизи крупных автотрасс, в частности, житомирской, одесской, броварской.

По словам Антона ЗАХАРЧЕНКО, начальника отдела подготовки тендерных предложений ОАО «Укрстальконструкция», основные объемы коммерческого строительства на сегодня связаны с городами-миллионниками, Восточным и Центральным регионами Украины, особая активность также наблюдается в Киевской области. Объекты промышленного назначения строят там, где есть свободные земельные участки и доступна дешевая рабочая сила, как, например, завод по производству керамической плитки и сантехники Cersanit S.A. в Житомирской области. Соответственно, промышленное строительство на сегодня более равномерно распределено по регионам Украины и тяготеет к небольшим городам и районным центрам.

По итогам прошлого года (и первого квартала 2008 года) можно констатировать, что большая часть возводимых сооружений приходится на предприятия по производству стройматериалов — керамической плитки, лаков и красок, минеральной ваты, сэндвич-панелей, кирпича и др. Также ак-



зданий промышленного назначения в ближайшие год-два, по различным оценкам, будет расти на 40-50 % ежегодно.

Андрей ОЗЕЙЧУК, начальник отдела коммерческой недвижимости компании «РУУККИ Украина», считает, что динамику развития рынка можно объективно оценивать по количеству завозимого и перерабатываемого сырья для БМЗ. В этом году был отмечен рост рынка на уровне 35 %. Причем по-

ОСНОВЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ

Для того чтобы построить промышленный комплекс с нуля, собственнику нужно пройти целый ряд этапов. Все начинается с разработки концепции бизнес-плана проекта и одновременного подбора земельного участка с анализом инженерных сетей и транспортных схем. Далее выбирается проектная

бываается рабочая документация и начинается строительство, после завершения которого объект вводится в эксплуатацию.

По оценке операторов рынка, в стоимости быстровозводимого здания 20-30 % приходится на материалы для «коробки» БМЗ (металлокаркас + ограждающие конструкции). Хотя, безусловно, нельзя оценивать пропорции стоимости здания и все остальные работы, не зная местоположения и характера

каркасы промышленных зданий проектируют в виде рамной или шарнирно-балочной системы. Оптимальное решение формируют на основе вариантного проектирования, которое позволяет из всех возможных вариантов определить наиболее экономически и технически целесообразный. Особенности проектирования конкретного объекта определяет также технология оснащения здания грузоподъемными механизмами (подвесными

НАЛИВНІ ПІДЛОГИ
НАЛИВАЙ І ВІДПОЧИВАЙ!

ПІДЛОГИ Fe30
• ШВИДКО І ЯКІСНО
• НЕМАЄ АНАЛОГІВ НА РИНКУ УКРАЇНИ

УНІКАЛЬНА НАЛИВНА ПІДЛОГА НА ОСНОВІ АНГІДРИДУ ГІПСУ, ЯКА ВИРІВНЮЄТЬСЯ САМА.

МАШИННЕ НАНЕСЕННЯ

ДП "Кнауф Маркетинг", 03067, м. Київ, вул. Гарматна, 8
тел.: (+38 044) 458-3292, 496-0943, факс: 458-0935
Навчальний центр (+38 044) 496-0940
e-mail: info@knauf-marketing.com.ua; Інтернет: www.knauf-marketing.co.ua

KNAUF

ЕВРОІЗОЛ™

Світлопропусні конструкції та зенітні ліхтарі LAMILUX - це світло, повітря та димовидалення у БМЗ, логістичних центрах, промислових підприємствах та торговельно-розважальних центрах.

LAMILUX

Гаряча лінія: 8 800 501 86 70*
Технічні консультації: consulting@euroizol.com
www.euroizol.com
*дзвінки зі стаціонарних телефонів на території України безкоштовні

Экспертная статистика рынка коммерческой недвижимости

По данным регулярного исследования рынка коммерческого строительства, ежегодно проводимого компанией BauMarketing, в 2007 году было начато строительство 520 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 5,98 млн кв. м. Планы на текущий год еще грандиознее — общая площадь 296 запланированных объектов, строительство которых должно начаться в 2008 году, составляет 13,3 млн кв. м.

При сравнении данных об объектах коммерческого строительства за 2007 год с запланированными на 2008-2009 гг. заметно значительное укрупнение строительства. Так, средняя площадь торгово-развлекательных комплексов выросла вдвое, многофункциональных и офисных комплексов, производственных зданий — втрое, а складов — вчетверо. Сейчас начинают строить и планируют объекты, аналогов которым в Украине еще не возводилось.

Однако, учитывая вероятные задержки/срывы сроков строительства, ставшие уже обычной практикой, прогнозируемый на 2008 год рост в 200% является больше оптимистическим, нежели реальным. Заявленные на 2008 год проекты — скорее, задел не на 1 год, а на 2-3.

Принимая во внимание вышеизложенное, BauMarketing прогнозирует объем коммерческого строительства на 2008-2010 гг. на уровне 7-8 млн кв. м в год.



тивно развивается пищевая промышленность, в первую очередь пивная и мясомолочная. В ответ на возросший спрос на продукцию металлургической отрасли возводятся предприятия по выпуску арматуры, профнастилов и других продуктов металлообработки. Такая ориентация промышленного строительства напрямую связана с темпами роста перечисленных отраслей и подотраслей.

Дефицит определенных материалов, наличие хорошей сырьевой базы и доступной рабочей силы стали дополнительными аргументами в пользу создания соответствующих украинских производств и против расширения импорта.

Среди наиболее заметных тенденций рынка промышленных БМЗ специалисты называют увеличение размеров строящихся зданий и выразительность архитектурных решений. По словам Дениса МАКСИМОВА, начальника отдела по развитию компании INTECO holding, три года назад крупным объектом считалось сооружение в 5 тыс. кв. м, а сегодня реализуются объекты свыше 150 тыс. кв. м.

Промзона из череды мрачных безликих построек постепенно превращается в интересные масштабные комплексы, возведенные по индивидуальным проектам, отражающим корпоративный стиль компании-собственника.

По утверждению Антона ЗАХАРЧЕНКО (ОАО «Укрстальконструкция»), еще одной особенностью рынка промышленного строительства является переориентация инвесторов и собственников с реконструкции существующих производственных зданий на строительство новых. Если ранее львиная доля нового оборудования размещалась в отремонтированных постройках советских времен, то сегодня под современные технологические линии строят здания, специально спроектированные для оптимизации производственных процессов.

ОПЕРАТОРЫ РЫНКА

На отечественном рынке БМЗ сегодня работает более двух де-

сятков компаний. При этом в борьбе за потребителя более активно ведут себя отечественные компании. Около 70% национального рынка принадлежит именно отечественным операторам, а 30% — зарубежным компаниям.

Среди украинских производителей металлоконструкций стоит отметить компанию «Металлист-Стройметаллоконструкция» (Харьков), завод «Мастер-Профи» (Днепропетровск), завод «Модуль» (Каменец-Подольский), корпорацию «Укрстальконструкция» (Киев), Житомирский завод ограждающих конструкций, завод «Интеко-холдинг» (Киев), завод «Западспецпрофиль» (Луцк), ООО «ПСМ-профиль» (Полтава) и др. Из импортеров комплектных быстромонтируемых зданий в Украине представлены: Lindab (компания «АЗБИ»), Zamil Steel (компания IBT), Astron Building Systems («Каркас»), Llentab AB (представительство Llentab в Украине), Frisomat («Фризомат»), RUUKKI («РУУККИ Украина») и пр.

Антон ЗАХАРЧЕНКО (ОАО «Укрстальконструкция») говорит, что для рынка промышленных БМЗ характерен высокий уровень конкуренции. Если круг потенциальных участников реализации масштабных проектов по строительству крупных торговых или логистических центров ограничивается 4-5 крупными компаниями (ввиду больших объемов и сжатых сроков выполнения работ), то тендеры на строительство производственных объектов привлекают гораздо большее количество участников. В отличие от новых складов и торговых центров, площадь которых достигает 80-100 тыс. кв. м, основная часть промышленных объектов имеет размер до 10 тыс. кв. м. Кроме того, строительство нового предприятия — это, как правило, долгосрочный инвестиционный проект, что позволяет мелким игрокам рынка претендовать на получение подряда.

К основным задачам операторов, работающих на рынке, относят услуги по созданию проектной документации, поставке и монтажу

БМЗ. Часть компаний предоставляет дополнительные сервисы: технический надзор, гарантийное обслуживание, ежегодное сервисное обслуживание. Крупные операторы постепенно расширяют свой спектр услуг.

При этом преуспевают, как правило, те компании, которые вовремя выбрали правильную позицию на рынке. В настоящий момент на рынке БМЗ отчетливо прослеживается тяготение отдельных

мысленного объекта занимаются как минимум две компании — генподрядчик, который непосредственно осуществляет строительные работы, и поставщик технологии, который устанавливает оборудование и производит его пуско-наладку. Конкурентная борьба между операторами рынка происходит в условиях проведения тендера. Заказчик промышленного объекта на этапе выбора генподрядчика, как правило, имеет комплект утвер-

комплексность, эффективность и своевременность решений для строительства зданий различной степени сложности. Ценовые предложения сравнимы у разных поставщиков материалов и услуг, поэтому на первый план сегодня выходит имидж компании и уровень гарантируемого ею сервиса. Представителей этого бизнеса отличает высокое качество материалов, профессиональный персонал, грамотное управление проектами, финан-

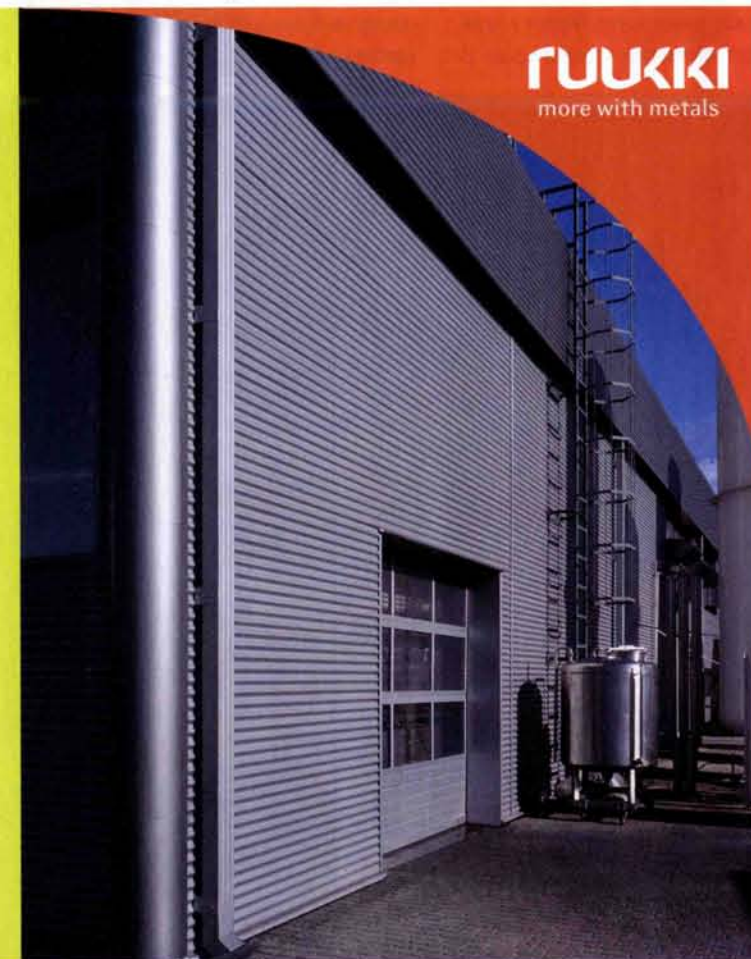
нию, которая осуществляет весь комплекс услуг, начиная от выполнения проекта до изготовления всех комплектующих и сдачи готового объекта под ключ.

Объект можно считать успешным в том случае, если заказчик вложил в намеченные сроки, не выходя за рамки бюджета строительства, и получил здание, запрограммированное и выполненное с учетом всех нюансов безопасной и надежной эксплуатации, с наиболее

Комплексні рішення для вимогливих клієнтів

Ruukki – визнаний експерт у галузі металоконострукцій. Модульні будівлі від Ruukki дозволяють будувати швидко, надійно та економічно. Ruukki пропонує комплексний пакет послуг: проектування, виготовлення і поставку всіх необхідних матеріалів та комплектуючих, шеф-монтаж. www.ruukki.com/ua

Подробиці за телефоном гарячої лінії 8 800 30 300 30 (дзвінки зі стаціонарних телефонів по Україні безкоштовні)



компаний к специализации на производстве/поставке определенного типа продукции. Так, часть операторов ориентируется на обеспечение материалами объектов большой площади, другие поставляют комплектующие только для небольших по размеру зданий. Чаще всего это связано с техническими ограничениями системы, которую применяет тот или иной рыночный оператор.

В современных условиях реализацией проекта строительства про-

жденной проектной документации. Соответственно, претенденты получают возможность разработать свои коммерческие предложения на основе максимально полного технического задания.

Андрей ОЗЕЙЧУК («Руукки-Украина») отмечает, что острая конкуренция наблюдается лишь в нижнем ценовом сегменте — среди локальных производителей. Когда же речь идет о больших проектах, там, как правило, важными становятся не столько деньги, сколько

сами, индивидуальный подход к каждому клиенту и т. д.

Нельзя не упомянуть и об определенной диспропорции в плане спроса и предложения на рынке генеральных подрядов на промышленные объекты. Проблема в том, что многие компании не являются реальными поставщиками и исполнителями, а выступают в роли посредников, привлекая к процессу других субподрядчиков. Поэтому при выборе поставщика БМЗ лучше ориентироваться на компа-

оптимальным для данного целевого назначения архитектурно-планировочным решением.

ЦЕНА ВОПРОСА

Что касается стоимости, то ориентировочные цифры выглядят таким образом: сама коробка — порядка 120 евро/кв. м, вместе с работой (сборкой) — 150-160 евро/кв. м; здание под ключ (с отделкой, обустройством территории, инженерными коммуникациями и т. п.) — 700-800 евро/кв. м. Однако

эти показатели очень усреднены, на практике расчет необходимо производить для каждого проекта индивидуально — с учетом площади здания (чем больше общая площадь, тем меньше цена 1 кв. м), назначения объекта (например, стоимость только технологического оборудования может в несколько раз превышать стоимость БМЗ), общего состояния земельного участка, объема земельных и других работ и т. д.

При этом большинство участников рынка констатируют общий рост стоимости строительства. В

зуются отечественные металлоконструкции. Это объясняется более доступной ценой — в среднем на 10-20% ниже, чем импортные аналоги. Такой разрыв в цене, по прогнозам компании «Каркас», сохранится, как минимум, 5 лет.

Со временем металлоконструкции отечественного и европейского производства сравниваются в стоимости, конкуренция между местными и зарубежными компаниями усилится, что в итоге подстегнет украинских производителей к переходу на более современные технологии изготовления продукции.

Денис МАКСИМОВ (INTECO holding) рассказал, что застройщикам обещали упростить систему получения разрешения на проведение строительства, но пока никаких изменений не наблюдается. Также есть ряд проблем, связанных с нормативной базой. Многие иностранные компании производят расчет каркаса по своим нормативам, которые не совпадают с украинскими. Как правило, после расчетов зарубежными строителями наблюдается уменьшение емкости металлоконструкций в 1,5 раза. Цены у них выше, но сам кар-

кас таможенной пошлиной, а вот комплектующие для производства «сэндвичей» — утеплители и металл — облагаются. Возможно, урегулировать данный вопрос позволит вступление Украины в ВТО.

У отечественных инвесторов своя головная боль — не всегда ровные и предсказуемые отношения с банковским сектором. Средства, используемые на строительство крупных коммерческих объектов, отечественными инвесторами в большинстве случаев привлекаются в кредит. А в связи с тем что сейчас имеет место определенная задержка с выдачей кредитов, на рынке реально отсутствует достаточный объем денежной массы. Как следствие, многие проекты притормаживаются в строительстве, а сроки сдачи объектов сдвигаются во времени.

Но, несмотря на все проблемы, рынок БМЗ продолжает активно развиваться и его насыщение ожидается не раньше 2012 года. Кроме того, эксперты утверждают, что уже в ближайшее время украинский рынок БМЗ пополнится еще несколькими новыми зарубежными представителями и торговыми марками. Впрочем, для наших производителей это станет не отрицательным моментом, а, скорее, возможностью перенять новые технологии.

Также можно ожидать строительства новых мощностей по производству стройматериалов и предприятий пищевой промышленности (в связи с продолжающимся ростом производства в данных отраслях). Высокие темпы развития машиностроения и деревообрабатывающей промышленности вполне могут привести к возведению новых или реконструкции существующих предприятий. Однако, учитывая нынешнюю экономическую ситуацию в стране и место Украины в мировом разделении труда, вряд ли можно ожидать значительного роста рынка промышленных БМЗ (производственных предприятий и цехов).

Мария ГОЛИБАРДОВА



прошлом и начале текущего года наблюдалось подорожание продукции металлургической отрасли (основное сырье для БМЗ), также выросла стоимость монтажных работ. Кроме того, в динамике роста цены отразился и общий уровень инфляции в стране.

Марина ДОРОВСКАЯ, директор по маркетингу инженерно-строительной компании «Каркас», отмечает, что в настоящее время большей популярностью для изготовления промышленных БМЗ поль-

РЫНОЧНЫЕ ВОПРОСЫ

К основным проблемам рынка быстромонтируемых зданий операторы относят сложную процедуру получения разрешения на аренду и покупку земли под строительство объектов коммерческой недвижимости, нестабильность политической и экономической ситуации в Украине. Все это в худшем случае может существенно сократить приток иностранных инвестиций в нашу страну.

кас легче. В единичных случаях низкая металлоемкость обусловлена использованием высокопрочной стали, но в большинстве ситуаций — это авантюрные решения. Такое положение дел будет существовать, пока не вмешается государство, приняв жесткие нормативные требования.

Еще одна острая проблема — неравные условия игры для импортеров и отечественных производителей. До сих пор в Украине ввоз готовых панелей не облагает-

МАКСИМУМ ПОСЛУГ З ОДНИХ РУК

Ліцензія ДКУБА АВ №193965 від 3.11.2006



ПОСТАВКА СПОРУДИ
ПРОЕКТУВАННЯ
ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПІДРЯД
БУДІВЕЛЬНО-МОНТАЖНІ
РОБОТИ

☎ 492 94 94
www.karkas.ua

КАРКАС[®]
ІНЖЕНЕРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ



ШВИДКОМОНТОВАНІ СТАЛІВІ БУДІВЛІ

ТОВ "Лентаб"
тел.: (044) 391-03-43, факс: (044) 391-03-40
www.lentab.com.ua



5000 БУДІВЕЛЬ У ЄВРОПІ
ВИРОБЛЕНО У ШВЕЦІЇ

