

# Фаворит коммерческой недвижимости

## Среднестатистическая оценка роста рынка БМЗ – 40 % за год

На текущий год специалисты прогнозируют порядка 50 % роста в основном за счет строительства больших объектов торговли и складских комплексов. В течение ближайших четырех-пяти лет рынок БМЗ ежегодно будет увеличиваться в объемах на 40–50 %.

### Развитие рынка БМЗ путем Европы

Строительные рынки нашей страны, как для Европы, где по большому счету все уже сформировалось и стабилизировалось, так и для самой Украины – рынки больших перспектив. Их тенденция развития практически во всех сферах данного бизнеса говорят о перманентном росте (в той или иной мере), не обошли они и сегмент БМЗ. Он стал функционировать в конце 90-х годов прошлого века и, набрав обороты, занял серьезную нишу в строительном секторе. Сегодняшний рынок находится на этапе активного формирования и демонстрирует высокую динамику роста, что говорит о большой степени потребности в быстромонтируемых зданиях и насыщенности рынка. Широко известные достоинства и причины популярности конструктивной БМЗ, основополагающие которых – скорость строительства и простота монтажа, позволяют привлекать все большее количество заказчиков, производить и поставлять. И это вполне очевидным образом ввиду активного строительства торговых, складских, производственных объектов по технологии БМЗ на территории Украины.

Многие специалисты отмечают, что данный сегмент развивается по сценарию европейского рынка, и ему присущи те же тенденции, которые уже прошли многие западные государства. Сегодня наиболее развитие происходит в логистике, далее идут объекты торговой структуры, и наименьший процент роста у промышленных зданий. Как сообщает **Иван Безлепкин, руководитель департамента быстромонтируемых зданий инженерно-строительной компании «АЗБИ»**, похожие тенденции наблюдались на польском рынке БМЗ, где на начальном этапе основное развитие происходи-

ло в сегменте торговли и коммерческой недвижимости, затем – склады и логистические комплексы, далее – производство. «В структуре компаний, работающих на рынке БМЗ, преобладали местные компании-производители, затем европейские лидеры БМЗ сформировали свои представительства и сети дилеров. Набрав силу, местные крупные польские заводы по производству металлоконструкций. Многие мелкие операторы ушли с рынка. На сегодняшний день (образовались определенные группы компаний, которые заняли свои рыночные ниши. В Украине ситуация развивается по похожему сценарию. Особенностью рынка БМЗ в Украине является традиционно развитая отрасль производства металла и изделий из него, поэтому ответственные производители заняли лидирующее положение. В будущем мы прогнозируем увеличение доли компаний, представляющих зарубежные бренды», – комментирует **Иван Безлепкин, «Украинение отечественных производителей и увеличение доли импортных вызвано в первую очередь увеличением строительства объектов и ростом требований к качеству и срокам строительства. – Утверждает **Александр Мартынюк, директор ООО «ПЕМ Украина», ZEMAN Group** – Западная Европа прошла этот путь в 60-е годы. Польша, Словакия и другие новые европейские страны – в 90-х годах. В Украине этот процесс будет завершен до 2010–2012 года. Большинство производителей (выпускающим сегодня в среднем по 400 тонн каркасных металлоконструкций в месяц) нужно реально задуматься об инвестициях в производство. Польский пример нам показывает: там, где сегодня работает 100 мелких заводов, через пять-семь лет будет работать 10 крупных».**

### Сложности анализа

Оценки роста рынка БМЗ у различных компаний отличаются, назвать абсолютно точные цифры достаточно сложно. Но, безусловно, вся гильдия игроков говорит о росте рынка и в натуральном, и в денежном выражении. Большинство специалистов сошлись на 40 % роста за 2007 г. по сравнению с 2006-м. Существуют и такие показатели роста, как 45 % и 50–60 %. По оценкам специа-

листов инженерно-строительной компании «АЗБИ», динамика роста ответственного рынка БМЗ составила 48–52 %. Разошлись мнения специалистов и в плане анализа объема рынка. **Татьяна Дзвинчук, директор департамента БМЗ компании ИВТ** объем сданных площадей БМЗ оценивает почти в 1,5 млн кв. м, что в денежном выражении составляет около \$500 млн. По оценкам ОАО «Укрсталконструкция», в 2007 г. общий объем рынка БМЗ составил около 1,7–2 млн кв. м введенных в эксплуатацию зданий. С использованием металлических конструкций (в том числе по смешанной технологии) было возведено более 1,25 млн кв. м. В денежном выражении, по самым скромным оценкам, объем рынка составляет около \$1 млрд. Специалисты инженерно-строительной компании «АЗБИ» сообщают, что на сегодняшний день в натуральном выражении рынок быстромонтируемых зданий составляет порядка 680 тыс. кв. м, в денежном – около 550 млн грн. **Виктория Артемова, начальник отдела маркетинга ООО «Мастер-Профи-Украина»** «рецензирует», что емкость рынка БМЗ в 2007 г. составила приблизительно 600–700 тыс. кв. м.

Поводя итоги сказанного и проанализировавного специалистами, нужно отметить, что оценивать емкость рынка на сегодняшний день довольно сложно: одни эксперты подсчитывают его по готовым объектам, другие – по проданным. И еще добавляя: по мнению Виктории Артемовой, у операторов нет единого мнения, что же все-таки относится к объектам БМЗ – только крупные объекты и полностью комплекты конструкций или же все, начиная от бытовки и объектов, частично комбинированных элементами конструкций БМЗ.

Если говорить о первом квартале текущего года, то ситуация на рынке БМЗ неоднозначна, и ее можно оценивать с разных сторон. Как считает **Антон Захарченко, начальник отдела подготовки тендерных предложений ОАО «Укрсталконструкция»**, в первом квартале 2008 г. на рынке, с одной стороны, сохранились основные тенденции

Продолжение на стр. 14

### КОММЕНТАРИИ СПЕЦИАЛИСТОВ

**Татьяна Дзвинчук,**

**директор департамента БМЗ компании ИВТ**

На этот год прогнозируется рост объема рынка быстромонтируемых зданий до 2 млн кв. м. Из-за роста мировых цен на сталь рынок может дать значительный прирост в денежном выражении, однако это не подразумевает рост прибылей импортеров. Напротив, импортеры, чьи производства расположены в так называемой еврозоне, будут вынуждены сократить норму прибыли, чтобы не быть вытесненными с рынка отечественными производителями и импортерами, ввозящими здания из долларовой зоны. Общий прогноз объема рынка БМЗ 2008 г. в денежном выражении – до \$750 млн.

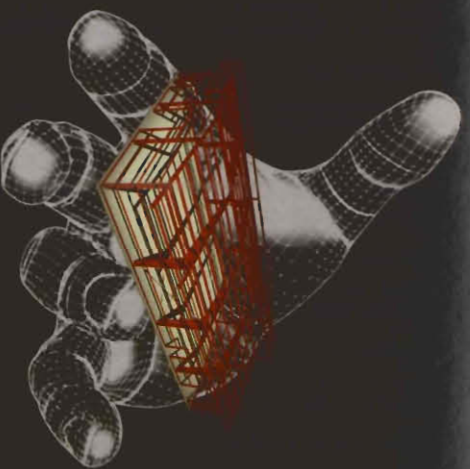
Что касается вступления Украины в ВТО, я предполагаю, что импортеры в теории получат более простой доступ к рынку БМЗ Украины, что повлечет приход новых мелких производителей и создаст дополнительную конкуренцию.

**Катерина ДЕНИСЕНКО,**  
**директор по маркетингу «Рухки Украина»**

За 2007 год было возведено около 1,2–1,4 млн кв. м зданий. Мы прогнозируем дальнейший рост рынка БМЗ минимум на 30 %. Основная задача строительства подобных объектов – это скорость. Ведущие компании стараются вводить новые решения для строительства одноэтажных БМЗ, которые значительно сократят сроки строительства, снизят риски, связанные с разработкой и реализацией проектов строительства, а также повысят безопасность и эффективность работ. Значительно улучшится репутация компаний, если клиенты получат полный пакет услуг: проектирование, производство и поставку всех составляющих для БМЗ, таких как фундамент, каркас, стены, кровля и др. собственного производства, а также контроль над монтажом. То есть клиент получает комплексное решение своих задач «на одной руке», что экономит время и дает возможность раньше начать свой бизнес.

# ИВТ

БЫСТРОМОНТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ.



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**Металлист**



# Фаворит коммерческой недвижимости

Продолжение.  
Начало на стр. 12



## КОММЕНТАРИИ СПЕЦИАЛИСТОВ

**Юрий МЕРЕНГЕР,**  
**главный инженер ООО Time Is Money**

Проектные работы – это основная составляющая в предложении поставщика БМЗ, хотя и не является большей частью в цене. Основная причина, что проект определяет идейное наполнение БМЗ (планировочное и конструкторское решение). Это наполнение и является той ценностью, которую предлагает поставщик здания. Проект и есть марочным товаром, который определяет названный поставщик здания.

Если в тендерном предложении или контракте не указано кто выполняет проект, то это аналогично тому, что вам предлагают вино, но не называют, какое. И трудно догадаться, что вам поставят удешевленный вариант проекта за счет подмены исполнителя проектных решений.

Со стоимостью несущего каркаса тоже не все так просто. На его стоимость влияет вес запроектированных конструкций, который также зависит от исполнителя проектных решений.

Но погоня за минимальным весом конструкций может обернуться, образно говоря, заменой бочкалов на пластиковые стаканы-ки, что не всегда уместно. Конструкции должны быть оптимизированы не только по весу, но и по удобности монтажа. Необходимо обращать внимание и на коррозионную стойкость конструкций, где формы полеречных сечений, антикоррозионная обработка, решение узлов и толщина элементов являются залогом того, что инвестор через 15 лет будет иметь пригодное к эксплуатации здание, а не ржавчину и потребность в капитальном ремонте с заменой элементов конструкции

прошлого года: укрупнение форматов объектов (как складских, так и торговых), популярность строительства multifunctionальных комплексов, тиражирование унифицированных проектов в сегвем ритейле, увеличение удельного веса сектора логистической и складской недвижимости в структуре рынка (в том числе за счет объектов большой площади – от 50 до 100 тыс. кв. м). С другой стороны, наблюдается некоторое замедление роста и наполнение большого количества проектов, «закрыженных» на разливочные стадики. Тем не менее, эксперты утверждают, что заказов пока вполне достаточно, чтобы все участники рынка были обеспечены работой. Наиболее значимым из факторов, влияющих на развитие рынка БМЗ в первом квартале 2008 г., Антон Захарченко считает рост украинской экономики в период с января по март. Кроме того, у населения высокие инфляционные ожидания формируют повышенный спрос на самые разные категории товаров, способствуя тем самым росту товарооборота. А, пока не ликвидированный, дефицит складских и торговых площадей в Украине стимулирует строительство новых объектов. Платежеспособность населения остается достаточно высокой, что обеспечивает высокую прибыльность и быструю окупаемость вложений в новые торговые центры. Предоставить конкретные цифры за первый квартал 2008 г. специалисты не берутся, поскольку официальная статистика дает только общие цифры по объемам строительства, без разделения на коммерческую и жилую.

## Связь прироста экономики и политики

Экономическое и политическое состояние страны непосредственно отражается на рынке БМЗ. В энциклпнтре обсуждений не перестают доминировать проблемы инфляции, политической и экономической нестабильности. По мнению Антона Захарченко, динамика экономических процессов оказывает влияние на спрос конечных потребителей, что формирует спрос на большинство товаров и услуг рынка ВЭВ, в том числе и на коммерческую недвижимость. Таким образом, специалист констатирует, что расширение экономика и увеличение объема платжеспособности населения стимулируют стро-

ительство новых объектов коммерческой недвижимости. «На спрос БМЗ инфляция и нестабильность в стране могут повлиять как снижением эффективности бизнесов клиента из-за спада спроса на его продукцию вследствие возросшей цены, так и желанием инвестора отложить строительство до более благоприятного времени, если существовал риск невыполнения бизнес-плана», – комментирует Татьяна Дзынчук. По ее мнению, эти факторы могут привести к отсрочке расширения бизнеса. Однако, что касается бизнеса девелоперов, то в целом на их планах это отражается несущественно либо не отражается совсем. «Есть программа развития, под которую распланированы капиталовложения, и они ей будут следовать», – объясняет специалист. – Да и в целом можно сказать, что бизнес у нас уже привык к экономической и политической нестабильности – он и ней работает изначально. А что касается инфляции, то пока покажут ли прибыльности проектов выше инфляционного уровня. Более того, инфляция может быть даже не риском, а преимуществом, в случае, если деньгипроекта – заемные».

«В целом же стоит отметить, что негативные тенденции в экономике и политические кризисы в стране способствуют «замораживанию» новых проектов по строительству, в том числе и за счет сокращения объемов кредитования, и со стороны международных финансовых институтов. Особенно в условиях общего снижения темпов развития мировой экономики, повышения инфляции и падения ипотечных рынков», – комментирует Антон Захарченко.

Ситуация с падением доллара по отношению к евро, как считает Татьяна Дзынчук, неблагоприятна в основном для импортеров, чьи производства расположены в еврозоне, поскольку их продукция становится дороже отечественных БМЗ, а также импортруемых из долларовой зоны (например из Саудовской Аравии). Последние, в свою очередь, получают очевидные конкурентные преимущества на рынке. Что касается предпринятий, которые используют металлоконструкции, импортируемые в Украину, то их цена, по мнению Антона Захарченко, продолжит расти вместе с ростом стоимости евро. «Исключительно удорожающийся курс доллара отражается в основном на долларových поставщиках. Сегодня разница между реальным и официальным курсом достигает 10 %, а в ком-

мерческих расчетах риски закладываются на 20–30 % больше. Это привело к небыстрому росту цены на сталь в долларовой зоне, в том числе и в Украине. Цена горячекатаного листа за три месяца выросла с 4 000 до 7 500 грн. за тонну. В противном случае в еврозоне уровень доверия к евро только поднялся, и цена металла выросла не более чем на 20 %. С другой стороны, девелоперие к деньгам, как к средству накопления капитала, подстегивает многих как отечественных, так и зарубежных инвесторов к инвестированию, и в первую очередь к инвестированию в строительство», – комментирует Александр Мартынюк.

## БМЗ в ВТО

Основным событием для Украины 2008 года стало дожданное вступление во Всемирную торговую организацию. 16 мая страна официально стала полноправным 152 членом. И в настоящее время на повестке дня стоят вопросы дальнейшего действия. По большому счету на отрасль БМЗ распространяются негативные или позитивные последствия. Специалисты рынка БМЗ не выделяют каких-либо проблемных негативных или позитивных последствий. По большому счету на отрасль БМЗ распространяются общие экономические факторы, например такие, как поток импортной продукции и валюты на экспорт. Правда, некоторые отечественные операторы боются уплотнения конкуренции на рынке, несмотря на заявления о том, что от вступления в ВТО отечественный производитель только выиграет. **Денис Максимов, начальник отдела по развитию компании INTESO holding** рассматривает этот вопрос на примере сэндвич-панелей, одного из элементов БМЗ: «До сих пор в Украине ввоз готовых панелей не облагается таможенной пошлиной, а вот комплекующие для производства «сандвичей» – утеплители, металл – облагаются. То есть, зарубежные конструкции можно привозить в неограниченном количестве и это не является чрезмерно затратным мероприятием, а вот импортировать комплекующие – неоправданно дорого. Членство Украины во Всемирной торговой организации позволит решить данный вопрос путем снятия акцизных сборов на комплектующие, что положительным образом отразится на конкурентоспособности отечественного производителя».



**Будівлі каркасного типу "під ключ":**

**Торгівельні об'єкти**

**Логістичні та складські комплекси**

**Промислові підприємства**

**Спортивні та видовищі споруди**



ПРОЕКТУВАННЯ

ВИРОБНИЦТВО

М О Н Т А Ж

**WWW.STEELWORK.COM.UA**

ліцензія АБ №205798 від 4 жовтня 2005 р., видана ДКУВА, наказ №36-п

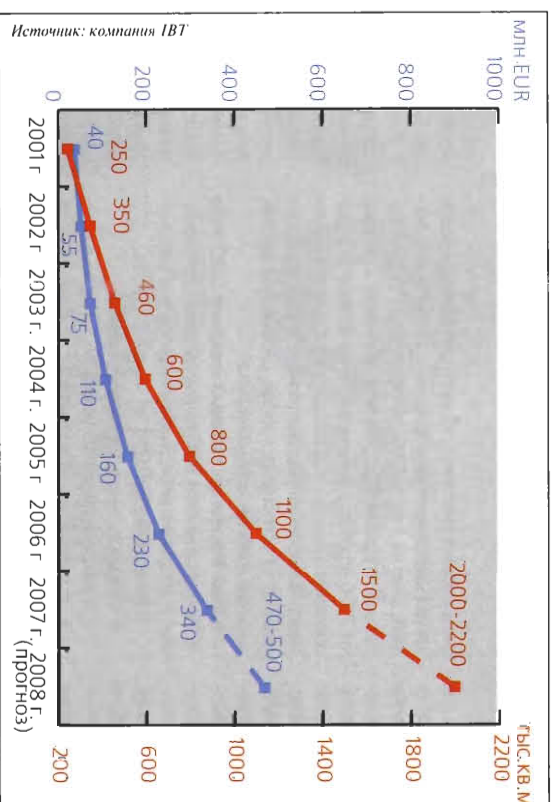
**Є Time**

спеціалізація: БМЗ в Україні та в Європі  
проекти, виготовлення, монтаж, експлуатація

[ Комплексні рішення ]  
[ Фасадні та кровельні системи ]  
[ Проектування і монтаж ]  
[ Металоконструкції ]

Ми надаємо краще рішення ваших задач!

Проект: Миколаїв, 01001, Миколаївська обл., вул.Вікторівська, 28/а, стр. 7/13  
Т: +380 66 469411, Ф: +380 67 334911, факс: +380 66 469411, e-mail: info@time.com.ua



Представлены также компании-импортеры комплектов БМЗ:

- Lindab Building Systems (Швеция) – есть представительство Lindab в Украине, а также эту марку представляет инженерно-строительная компания «АЗБИ»;
- Zapal Steel (Судовская Армия) – ее эксклюзивный агентом в Украине является компания IBT;
- Aston Building Systems (Люксембург) – ее продукцию представляет компания ООО «Сакти Плюс», «Каркас»;
- ZEMAN Group (Австралия) – представляет ООО «ПЕМ Украина»;
- Центаб АВШвейцария) – представляет ООО «Легенда»;
- USKON (Турция) – представляет NCS Ukraine;
- Fisonat – представляет компания «Фризомат»;
- Ruški: ЗАО «Ружки Украина»;
- BORGА НАЛЕ – представитель

ООО Time is Money.

С 2006 г. позиции операторов кардинально не изменились. Основная конкуренция происходит среди наиболее крупных компаний. Согласно информации Ивана Безлепкина, в 2007 г. значительно укрепилась свои позиции группа компаний, несколько лет работавшая на этом рынке.

Антон Захарченко сообщает, что в 2007 г. достаточно заметно выросла доля отечественных операторов. Именно к ним ушли почти все крупные заказы (более 1 000 т металлоконструкций или площади более 20 000 кв. м).

Отдельно стоит выделить популяризацию смешанных каркасов в логистике. Антон Захарченко комментирует, что это привело к тому, что в число основных операторов также стоит включить строительно-монтажные и генподрядные организации, такие как «Максимум», «МСБУД», «Современные Технологии Строительства», «Альпис-Холдинг» и другие, которые в tandem с изготовителем металлоконструкций выступили как поставщики полнокомплектных БМЗ.

Необходимо обратить внимание на то, что специализация при анализе информации о составе операторов и их долях на рынке БМЗ часто стигматизируется с некоторыми сложностями и неясностями. Антон Захарченко отмечает, что доступная информация

Продолжение на стр. 16

**Виктория АРТЕМОВА,**  
начальник отдела маркетинга  
ООО «Мастер-Профи-Украина»

В Украине к самым востребованным объектам недвижимости относятся торговые, на втором месте – склады и на третьем – предприятия. Так что динамика развития БМЗ очень высокая. Еще одна основная тенденция – это укрупнение существующих и появление новых форматов быстромонтируемых зданий, таких как МФК.

В текущем году показатель роста рынка БМЗ, по нашим прогнозам, составит 40–50 %, в основном, за счет строительства больших объектов торговли и складских комплексов. Можно предположить, что емкость рынка в 2008 году увеличится на 40–50 %.

Импортеры конструкции подорожали за счет падения доллара по отношению к евро, на отечественные тоже поднялась стоимость, но по другой причине – за счет внутренней инфляции. В составе операторов в глобальном смысле практически никаких изменений не произошло, на рынке БМЗ пока стабильно работают те же операторы – как отечественные, так и зарубежные.

**Александр МАРТЫНЮК,**  
директор ООО «ПЕМ Украина»,  
ZEMAN Group

Украина вступает в фазу крупного коммерческого строительства. В стране самостоятельно реализовать объект очень сложно даже для крупных игроков. За последние годы уменше договариваться с конкурентами стало одной из самых значимых характеристик фирмы. У нас есть примеры реализованных объектов в очень сжатые сроки именно за счет объединения ресурсов, в прошлом, казалось бы, непримиримых конкурентов, причем как производителей металла и бетона, так и производителей металла «железобетон» и производителей железобетонных конструкций. Укрупнение производителей возможно не только вследствие слияния капиталов, но и за счет объединения целей. Этот путь менее пугающий для мелких фирм, которые бояться быть поглощенными, но требует высокого уровня менеджмента и доверия друг к другу. Этому в Украине еще пока нужно учиться.

По мнению Татьяны Дзвинчук, у отечественных производителей есть одно неоспоримое преимущество – близкая расположенность к потребителю и наличие основных активов в Украине. По цене они пока успешно конкурируют с импорт. Также специалист отмечает, что вступление в ВТО предоставит возможность металлургам проще реализовывать свою продукцию на мировом рынке (т. е. будут упразднены торговые барьеры). Это может стать причиной дефицита сырья для БМЗ на внутреннем рынке и роста цен, который снизит конкурентные преимущества отечественного производителя, что при отсутствии инвестиций в ПО и новое оборудование (которое позволит подогнать качество здания под европейское) приведет к снижению спроса на их продукцию. «Чисто теоретически, отмена ввозных пошлин может привести к снижению цен на импортные металлоконструкции, однако разница в цене отечественных и импортных конструкций составляет не менее 30 %, что гораздо в большей степени обусловлено структурной себестоимостью, чем ввозной пошлиной. Массового нашествия на внутренний рынок не будет. Сценарий изменения ценového и количественного показателя импорта достаточно сложен. Сильным фактором будет влияние конъюнктуры рынка», – комментирует Антон Захарченко.

Что же касается общих рыночных преобразований, то, по словам Александра Мартынюка, ожидается приток инвестиций в Украину, расширение рынка, а именно размеров и количества строящихся объектов, и, в первую очередь, доступность европейских технологий строительства и производства строительных материалов.

### Близко усиление конкуренции

Основную часть рыночного пирога, около 70 %, делят между собой отечественные игроки, остальные 30 % принадлежат ряду зарубежных компаний. Оценивая качество продукта зарубежных и отечественных компаний, одни эксперты говорят, что разница в качестве не существует, другие утверждают, что зарубежные компании используют материалы

**СУММАВІ КОНСТРУКЦІЇ-УКРАЇНА**

**ПРОФНАСТИЛ**

**від виробника**

**ПРОЕКТУВАННЯ**

**ТА БУДІВНИЦТВО**

**(044) 546-88-12, 545-13-94, 501-39-41**

**www.sku.com.ua**

**РУШКИ**

**more with metals**

# Фаворит коммерческой недвижимости

Продолжение.  
Начиная со стр. 13-15



о размере рынка ограничена, к тому же разные компании называют абсолютно разные цифры. Учитывая это, говорить о лидирующих позициях каких-либо предприятий, поставляющих основные материалы для БМЗ неслучае и ограждающие конструкции не так просто. Ко всему прочему сложно говорить и о появлении новых игроков. «Новые компании постоянно выходят на рынок (или заявляют о себе как о поставщиках БМЗ). Однако каких-то ярких новинок, построивших объект на 100 тыс. кв. м, не появилось», — уточняет Антон Захарченко.

## География и погода

По мнению большинства операторов рынка относительно роли географии, популярность БМЗ имеет те же тенденции, что и строительный рынок Украины в целом. Активно развивается восточные регионы — Харьков и Донецк, центральные — Днепропетровск и Запорожье, южные — Одесса и Николаев, западные — Львов и Львівград — Киев. По мнению специалистов, в нынешнем году продолжится достаточно четкое региональное разделение сегмента рынка БМЗ по назначению объектов. Логистика — центральный регион, столица, Одесса. «Объекты промышленного характера строятся подальше от городов-миллионников и поближе к небольшим городам, там, где есть свободные земельные участки и доступна дешевая рабочая сила. На регионы направлены активность операторов торговых сетей», — комментирует Антон Захарченко.

Виктория Артемова считает, что пока наибольшее количество возведенных логистических объектов приходится на Киев и Киевскую область. Иван Безлепкин тоже говорит о лидирующих позициях столицы: «Наиболее активно строительство складской недвижимости в 2007 году проходило в Киевском регионе. Темпы роста составили приблизительно 40%. По нашим оценкам, объем рынка складской недвижимости Киевского региона категории А и в 2007 году составил примерно 350 тыс. кв. м. В регионах темпы роста значительно ниже».

Что касается географии потребления полнокомплектных БМЗ из металлоконструкций, по мнению

Ивана Безлепкина, центрами потребления, как и прежде, остаются города-миллионеры, а также Закарпатский регион. «В 2007 году был проявлен особый интерес зарубежных производителей к переносу своих производств в западные области. Можно также отметить активизацию строительства в Севастополе и Симферополе», — говорит эксперт. Сезонная экспозиция не свойственна рынку БМЗ. «Сезонности у БМЗ практически нет. Монтаж возможен почти в любую погоду. Как только инвестор располагает необходимыми средствами, имеет документы на необходимый земельный участок, и определится с тем, что ему нужно от будущего здания, начинается работа над проектом. Это может быть как разгар лета, так и конец декабря», — комментирует Татьяна Давиденчук. Как считает Антон Захарченко, на протяжении 2007 г. и в первом квартале 2008 г. влияние сезонности на объемы продаж не наблюдалось, что, скорее всего, связано с проведением больших объемов монтажных работ зимой из-за потепления. По информации Виктории Артемовой, пик продаж приходится на лето и осень.

## Что «выращивает» цены

Первым фактором, определяющим стоимость БМЗ конструкций, традиционно является стоимость сырья, применяемого в производстве. В частности, речь идет о цене металла на мировом рынке. «В 2008 году наблюдался стабильный рост цен на уровне 5-7% в месяц. За период с октября 2007 года с учетом роста стоимости металла, стоимость конструкций каркаса и монтажных работ выросла на 35-45%. Увеличилась стоимость и других материалов, используемых при строительстве (от бетона до отделочных)», — комментирует Антон Захарченко. По данным инженерно-строительной компании «АЗБИ», общий рост цен соответствует примерно 12-15%. Основным фактором, влияющим на увеличение стоимости в 2007 году, по мнению Ивана Безлепкина, стало введение новых строительных норм и правил, в частности увеличилась расчетная снеговая и ветровая нагрузки. Многие эксперты считают, что технология БМЗ, даже с учетом возврата цен, по-прежнему является экономически более целесообразной, чем здания, возведенные по традиционным монолитным технологиям. Вторым фактором, влияющим на формирование цены, — раз-

ры и сложность объекта. «С учетом стоимости каркаса и ограждающих конструкций, а также окон и дверей, цена на 1 кв. м БМЗ, поставляемых ОАО «Укрталконструкция», составляет, с учетом монтажа, от \$220 до \$450 в зависимости от размеров и назначения объекта», — приводит пример Антон Захарченко. Также стоимость быстромонтируемого здания зависит от региона застройки, параметров здания, наличия дополнительных нагрузок.

**Юрий Меренгер, главный инженер ООО Time Is Money** стоимость БМЗ от поставщика полнокомплектного здания определяет следующим образом:

- проектные работы;
- стоимость несущего каркаса здания;
- ограждающие конструкции;
- опциональные дополнения к зданию (ворота, двери, окна, вентиляция и т. д., которые являются строительной частью проекта);
- услуги по монтажу.

Что касается цены сэндвич-панелей, как одной из составляющих БМЗ, эксперты говорят, что по сравнению с прошлым годом их стоимость практически не изменилась, так как рост цен на металл компенсировался снижением — на утеплители. Кроме того, высокая конкуренция среди поставщиков ограничивает их возможности по повышению цен.

## Модель спроса и потребления

Наиболее распространенными сферами коммерческой недвижимости, в которых используются быстромонтируемые полнокомплектные здания из металлоконструкций, являются: торговые объекты — 45% рынка, промышленные — 25%, склады — 15%, автозалы, СТО — 8%, объекты сельскохозяйственного назначения — 7%, оценивает Иван Безлепкин. Антон Захарченко дает следующее процентное распределение структуры заказов на примере компании ОАО «Укрсталконструкция»: большинство (по площади объектов) составляют торговые и торгово-развлекательные комплексы (около 42%), затем складские и логистические (около 35%). Доля зданий промышленного назначения составляет около 20%. При этом поставщик БМЗ работает либо с традиционным подрядчиком, либо напрямую с заказчиком (девелопером) объекта. Выбор поставщика

производится в формате тендера (открытого или закрытого).

Как показывает рынок, доля заказов торговой сферы остается достаточно большой. «Постоянно реализуются новые проекты сетевых компаний-ритейлеров, которые сейчас активно увеличивают количество магазинов: METRO Cash & Carry, Billa, «Фрушет», «Фоззи», «Ритейл Групп» (сеть «Велика кишеня»), «Амстор», «Дарфи», операторы рынка ДІУ («Новая линия», «Эпицентр»). Также продолжается строительство автозалов. Помимо ритейлеров, значительный удельный вес среди заказчиков торговых объектов составляют компании-инвесторы ТРЦ, многие из которых тоже являются сетевыми («Квадрат», «Мателлан»), — отмечает Антон Захарченко. Татьяна Давиденчук также утверждает, что наибольший спрос по-прежнему формируют торговые сети, и прогнозирует, что отрыв между логистическими и торговыми объектами будет сокращаться, и через год-два превысит примерно долю потребителя БМЗ будет составлять именно складские комплексы.

По информации, предоставленной Татьяной Давиденчук, конечными потребителями товара являются:

- производственные компании, для которых БМЗ — способ недорого и быстро построить производственные и складские помещения;
- торговые сети, реализующие свои товары в помещениях большой площади и небольшой этажности (строительные, продовольственные, супермаркеты и т. п.);

• девелоперы, вкладывающие средства в строительство торговых или логистических комплексов больших площадей и низкой этажности для последующей сдачи в аренду;

- городские власти или коммерческие организации, благоустрояющие территории городов, создающие развлекательные и спортивные комплексы (ледовые катки, закрытые спортивные площадки).

Также специалисты выделяют такую тенденцию в потреблении БМЗ секторе, как желание заказчика получить полный комплекс услуг, в который входит подготовка технического задания, проектирование, поставка, строительство, сервисное и гарантийное обслуживание, комплектация окнами, дверями, воротами, погрузочной техникой. Ко всему прочему наблюдается повышенный интерес к качеству будущих объектов. «Потенциальные заказчики и инвесторы более острожно под-

# акотнет

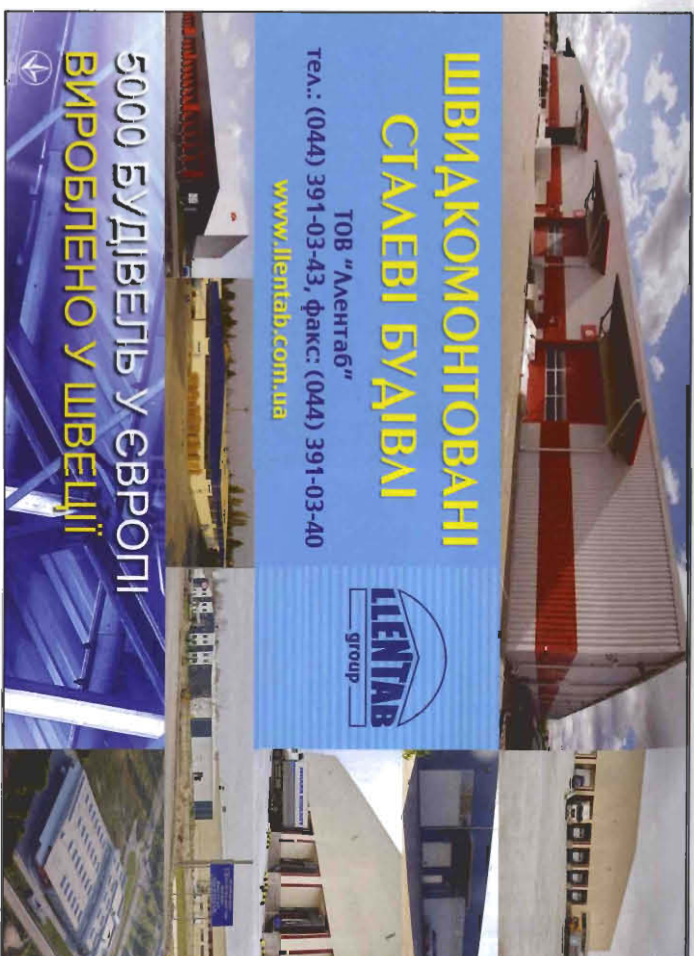
## Сифонная система водоотвода

- Увеличение внутреннего пространства за счет уменьшения количества стояков
- Прокладка трубопроводов без уклона

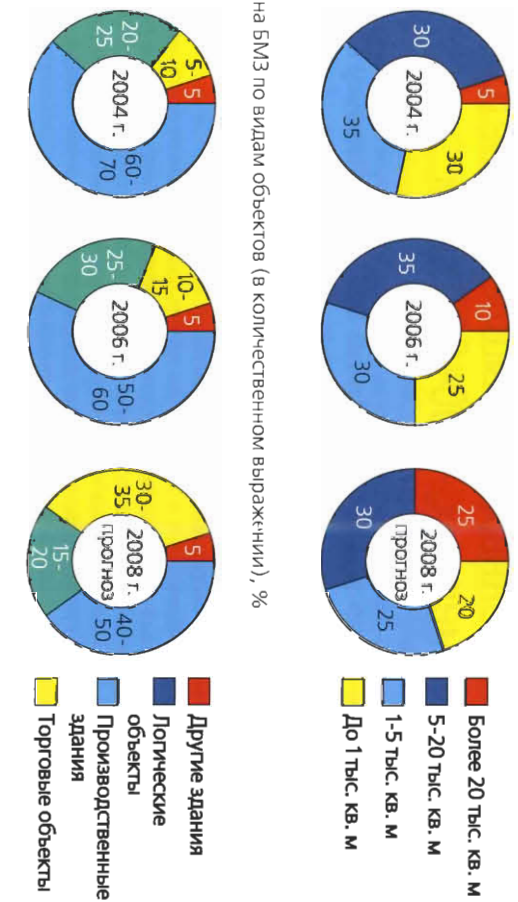
## ШВИАКОМОНТОВАНИ СТАЛЕВІ БУДІВЛІ

ТОВ "ЛЕНТАВ"  
Тел.: (044) 391-03-43, факс: (044) 391-03-40  
[www.lentav.com.ua](http://www.lentav.com.ua)

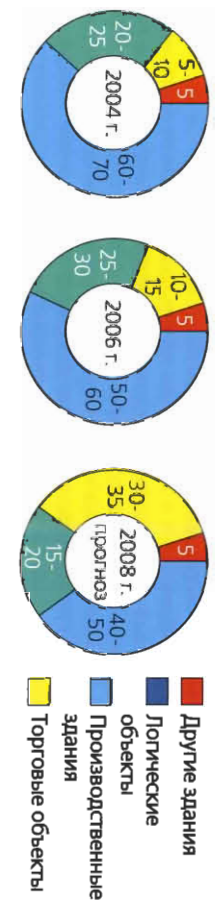
## 5000 БУДІВЕЛІ У ЄВРОПІ ВИРІВЛЕНО У ШВЕЦІЇ



на БМЗ различной площади (в денежном выражении), %



на БМЗ по видам объектов (в количественном выражении), %



Источник: компания IBT

к реализации инвестиций, понимая, что успешность их проекта будет напрямую зависеть от правильной концепции, месторасположения, правильного позиционирования проекта, качества строительства зданий, что напрямую связано с будущей стоимостью

объекта», – комментирует Иван Безлепкин. По мнению Юрия Меренгера, предложение на рынке БМЗ можно разделить на квалифицированное и авантюрное. Квалифицированное предложение заключается в предоставлении покупателю четкого объяснения качества всех составляющих БМЗ: проект, конструкция, услуги по монтажу. Авантюрное же включает в себя цену и очень распылчатые объяснения по остальным пунктам. На рынке достаточно предложений обоих видов, но только квалифицированные позволяют выбрать необходимое качество по разумной цене.

## Не за горами

Учитывая все показатели роста, перспективность развития рынка БМЗ очевидна несмотря на некоторые негативные моменты в сфере политики и экономики. Большинство экспертов утверждает, что темпы роста на 2008 г. сохранятся и составят приблизительно 40%. Однако, как считает Антон Захарченко, инфляционные процессы и ситуация

на мировых финансовых рынках приводит к высокому уровню неопределенности.

Иван Безлепкин выделяет ряд основных направлений развития:

- Активизация существующих и появление новых ипровок на рынке инвестиций и девелопмента.
- Увеличение количества инвестиционных сделок. Украинский рынок с каждым годом становится все более привлекательным для европейских и российских инвесторов.
- Увеличение масштаба реализуемых проектов.
- Активизация строительства в регионах складских и производственных объектов.
- Укрепление позиции группы компаний, несколько лет работающих на этом рынке. Появление новых сетей уже присутствующих торговых марок.

Что касается факторов, которые негативно повлияют на развитие рынка БМЗ в 2008 г., то это в первую очередь трудности с оформлением и покупкой земельных участков, мораторий на продажу сельскохозяйственных земель и проблемы, связанные с получением разрешительной документации на строительство. Прямая зависимость стоимости металлоконструкций БМЗ от цен на металлопродукт, ввиду их дальнейшего роста, будет действовать лишь повышению цен на рынке БМЗ.

### Денис МАКСИМОВ, начальник отдела по развитию компании INTESCO holding

Стабильность роста на рынке БМЗ наблюдается не только в тенденциях, но и в росте цен. Было бы ошибочно утверждать, что рост цен, который мы наблюдаем в 2008 году, спровоцирован только лишь падением курса доллара. Однако следует отметить, что падение доллара, повышение цен на дизтопливо, бензин, инфляция, которая наблюдается сейчас в Украине, естественно, не могли не оказать своего влияния. За счет этого цены выросли, возможно, несколько больше, нежели прогнозировалось. Сегодня «скачок» можно наблюдать уже в течение месяца, что осложняет работу с заказчиком. Например, если при подписании договора на выполнение работ мы закладываем одну стоимость, то в процессе реализации она может значительно измениться.

Что касается политической ситуации в Украине, то в рамках развивающегося рынка она влияния практически не оказывает. Более всего она может оказывать влияние лишь на сроки начала реализации нового проекта.

### Иван БЕЗЛЕПКИН, руководитель департамента быстромонтируемых зданий инженерно-строительной компании «АЗБИ»

На ситуацию на отечественном рынке БМЗ могут повлиять увеличение инвестиций в строительство, связанное со стабилизацией политической ситуации в стране, вступлением Украины в ВТО, а также более свободный доступ в Украину западного и российского капитала. Также будут наблюдаться инвестиции со стороны отечественного капитала как непосредственно в стране, так и реинвестиции из-за рубежа.

Если сейчас самым востребованным сегментом является торговля, второе и третье место разделяют логистика и производство, то в 2008-м лидирующие позиции сохранит торговля, на второе место выйдет логистика. По нашей оценке, в Украине на рынке быстромонтируемых зданий работает примерно три десятка компаний. Их можно разделить на отечественных производителей металлоконструкций и импортеров полноконструктивных БМЗ зарубежного производства. Завяжи о себе новые компании с продуктами известных производителей системных зданий. Ряд строительных компаний, которые выполняли монтаж отдельных элементов, стали позиционировать себя как поставщики полноконструктивных БМЗ.

Некоторые крупные генподрядные компании отказались от использования чисто металлических конструкций и стали использовать смешанные конструкции «бетон + металл».

### Антон ЗАХАРЧЕНКО, начальник отдела подготовки тендерных предложений ОАО «Укрсталконтструкция»

Потенциальная емкость рынка БМЗ в среднесрочной перспективе составляет ежегодно около 3,0 млн кв. м. Однако, учитывая особенности политической и экономической ситуации (в том числе и влияние мировой экономики), сегодня сложно прогнозировать, насколько данный потенциал будет реализован в 2008 году.

Сегодня на рынке наиболее существуютными факторами, определяющими спрос, являются платежеспособность заказчиков, недовлетворенная потребность (в складах, торговых площадях, производственных цехах) и готовность инвесторов вкладывать деньги в Украину. В 2008 году на рынке БМЗ отразилось и влияние негативных факторов: нестабильная политическая ситуация в стране, усложнение решения вопроса землеотвода, уменьшение притока финансов из-за рубежа в условиях падения мировых финансовых рынков.

Высокая инфляция, которая в краткосрочном периоде способствует даже росту спроса (покупатели не подождут), в среднесрочном периоде, наоборот, способствует снижению спроса конечных потребителей, и, по цепочке, сокращению потребности в торговых, складских площадях, падению объемов производства в натуральном измерении.



Инженерно-Строительная Компания  
**TIME IS MONEY**®

## БЫСТРОМОНТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ



**Заворі  
МАСТЕР  
ПРОФИ  
УКРАЇНА**

**«Мастер-Профи-Україна»  
— это широкий ассортимент  
Ваших возможностей!»**

- проектирование зданий для всех регионов
- климатическим условиям
- изготовлению металлических и керамических конструкций
- изготовлению и поставке стеновых и кровельных сэндвич-панелей
- изготовлению и поставке металлоочистительных установок
- изготовлению и поставке профнастила
- изготовлению и поставке оцинкованных профилей для монтажа

**Здания Вашего бизнеса**