



ТЕХНОЛОГИЯ EXPRESS-СТРОИТЕЛЬСТВА: ПОПУЛЯРНОСТЬ ПОВЫШАЕТСЯ

*Украинский рынок БМЗ вот уже который год
растет, как на дрожжах*

Строительный сезон нынешнего года в очередной раз подтвердил рост популярности технологии быстромонтируемых зданий (БМЗ) в Украине. Оптимистические прогнозы по поводу увеличения объемов продаж такой продукции на нашем внутреннем рынке, которые в минувшем году давали ведущие отечественные компании-операторы, полностью подтвердились.

ПРОИЗВОДИТЕЛИ СПЕЦИАЛИЗИРУЮТСЯ

Из года в год объемы продаж материалов для возведения быстромонтируемых зданий увеличиваются в Украине на 25–40%. Не стал исключением и 2007-й: по усредненному данным разных производителей и поставщиков такой продукции за 8 месяцев нынешнего года товарооборот вырос в целом примерно на 35%.

Дмитрий ЯКУБОВСКИЙ,
начальник отдела маркетинга
ОАО «Укрстальконструкция»:

– С начала строительного сезона на продажи нашего холдинга на рынке БМЗ выросли на 35–45%. Оценки немного разнятся в зависимости от того, какие показатели сравнивать (денежные или натуральные). Впрочем, следует отметить, что благодаря теплой зиме 2006–2007 гг. сезонные колебания в этом году выражены не так ярко, как обычно. Кроме того, разные сегменты рынка БМЗ имеют свои особенности. Например, крупномасштабные проекты в сфере промышленного строительства, как правило, долгосрочные – меньше зависят от сезона. Сама технология быстровозводимых зданий зачастую предполагает возможность

осуществления монтажных работ не обязательно в летний период. Поскольку наш холдинг работает не только на рынке БМЗ, но и изготавливает широкий ассортимент металлоконструкций иного

назначения, то на фоне постоянного роста общего объема продаж металлоконструкций в этом году особенно ярко проявляется перераспределение продаж в пользу сегмента БМЗ. Если по

Ліцензія АБ №204690 від 09.08.2005 ДКУБА

ТОВ АКВАБУР
БУРІННЯ СВЕРДЛОВИНА

с.м. Чабани. 526-30-12; 526-62-65

результатам 2006 года с использованием материалов производства «Укрстальконструкции» по технологии БМЗ было построено порядка 100 тыс. м² зданий, то в нынешнем году только за первые 7 месяцев из наших конструкций уже возведено зданий общей площадью более 100 тыс.м².

Рост объемов продаж БМЗ не всегда происходит за счет увеличения количества объектов недвижимости. Одной из наиболее заметных тенденций этого рынка на протяжении последних лет стало увеличение размеров зданий, строящихся по данной технологии. В этом процессе отражается влияние тех перемен, которые происходят сегодня на рынках торговой, складской и промышленной недвижимости, откуда и поступают практически все заказы на поставку БМЗ. Масштабы инвестиционных проектов, реализуемых на этих рынках, растут из года в год, соответственно меняются в сторону увеличения и параметры зданий, необходимых для воплощения в жизнь подобных проектов.

Константин ИВАНОВ,
директор украинского
представительства компании
Lentabhallen:

– На рынке БМЗ все сильнее чувствуется тяготение разных компаний к специализации на производстве определенного типа продукции. Часть производителей ориентируется на обеспечение материалами объектов большой площади. Другие поставляют комплектующие только небольших по размеру зданий. Чаще всего это связано



фото: Георгий ВЛАДИМИРОВ

с техническими ограничениями системы, которую применяет тот или иной производитель. Наша система позволяет избавиться от этих ограничений, и мы можем поставлять как маленькие, так и большие здания. Средняя площадь зданий, заказываемых у нас, сегодня колеблется в пределах от 3 до 5 тысяч м². Максимальная площадь здания, заказанного у нас в этом году, – 13 000 м². В предыдущих годах средний размер зданий колебался на уровне 3–3,5 тысячи м². Таким образом, этот показатель постепенно увеличивается.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НАБИРАЕТ ОБОРОТЫ

По всей видимости, средняя площадь зданий, возводимых по

технологии БМЗ, возрастает еще и по той причине, что в структуре заказов, поступающих к операторам этого рынка, происходят некоторые изменения. В минувшем году примерно 50–60% таких зданий строилось для торговли. Около 25% заказов приходилось на производственные объекты. Еще примерно 15% приходится на склады. Однако за последнее время рынок складской недвижимости постепенно выходит из «спячки». Как отмечают поставщики БМЗ, количество заказов из этого сектора рынка коммерческой недвижимости начало возрастать. А тот дефицит качественных площадей, который наблюдается сегодня на отечественном рынке складской недвижимости, убеждает, что с течением времени данная

тенденция будет только усиливаться. К тому же, поскольку этот сектор рынка коммерческой недвижимости потребляет здания, площадь которых значительно превосходит те, что используются в торговле, то и средний показатель объектов, построенных по технологии БМЗ, в Украине будет планомерно расти.

Дмитрий ЯКУБОВСКИЙ:

– Наблюдается тенденция перераспределения структуры рынка в пользу сектора логистической и складской недвижимости. Учитывая большое количество логистических объектов, которые находятся сейчас на стадии проектирования или строительства, очевидно, что по результатам 2007 года удельный вес логистики в структуре рынка БМЗ будет



Площа від 15 м. кв.
Ціна від 2000 грн. /м. кв.

МОДУЛЬНІ БУДІВЛІ

- ДЛЯ МАГАЗИНІВ,
- ОФІСІВ,
- ОПЕРАТОРСЬКИХ АЗС,
- ПРИМІЩЕНЬ ОХОРОНИ ТА ІН. СПОРУД
- ВИГОТОВЛЕННЯ ТА МОНТАЖ



Тел.: 8(067)368-89-09, 8(044) 280-77-40

существенно выше, чем в 2006 г. Важным фактором, влияющим на увеличение сегмента логистики в структуре рынка БМЗ, являются размеры введенных в эксплуатацию объектов. А большинство возводимых сегодня складских и логистических помещений имеют площадь от 50 до 100 тыс.м².

С 2006 года, отмечает представитель «Укрстальконструкции», прослеживается не только количественный, но и качественный рост рынка. Это проявляется в укрупнении существующих и появлении новых форматов объектов. Сказанное относится как к складским, так и к торговым площадям. Появляются объекты, сочетающие торговые, офисные,

складская область, на западе – Львовская. При этом наибольший спрос формируется как раз в столице и Киевской области. Вместе с тем, переток инвестиционной активности из столицы в регионы, который особенно ярко проявляется в сегменте торговой недвижимости, вносит свои коррективы в этот устоявшийся порядок.

Дмитрий ЯКУБОВСКИЙ:

– Уровень потребления БМЗ в регионах зависит от сегмента (назначения объекта). С точки зрения географии строительства, возведение новых логистических объектов по технологии БМЗ пока происходит преимущественно в центральном регионе, вблизи



в 2007–2008 гг. тенденция более высокой активности регионов в сфере строительства торговой недвижимости по сравнению с Киевом сохранится. Очевидно, что после формирования достаточного уровня предложения складской недвижимости в районе Киева строительство логистических центров также будет смещаться в регионы. Исходя из количества запланированных

к строительству в Киевской области логистических объектов, можно ожидать, что экспансия в регионы начнется не ранее 2009 года.

ЭКСПАНСИЯ УКРАИНСКОГО РЫНКА БМЗ ПЕРЕНОСИТСЯ

Список основных участников рынка БМЗ с начала года практически не изменился. К лидерам



развлекательные, жилые и гостиничные площади. Укрупнение форматов связано с увеличивающимися возможностями украинских инвесторов, что позволяет им за счет привлечения внешнего финансирования или собственных средств реализовывать проекты площадью более чем 100 000 м², тогда как еще в 2003 г. максимальная площадь вводимых в эксплуатацию зданий достигала лишь 10 000 м². А в 2006 году большая часть введенных в эксплуатацию торговых центров имела площадь от 15 до 25 тысяч м².

Что касается региональной карты рынка БМЗ, то и в ней намечились кое-какие перемены. Основные регионы-потребители данной продукции, как и прежде, таковы: в центральной части Украины – Киев, на востоке – Донецкая область, на юге – Одес-

столицы. Объекты промышленного характера строятся 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. В регионы сместилась активность операторов торговых сетей: большинство построенных торговых объектов в последние 2 года находятся за пределами столицы. Обеспеченность торговыми площадями в регионах все еще остается невысокой, а платежеспособность населения за последние несколько лет существенно повысилась. При сохранении экспансии существующих торговых сетей (как ритейлеров товаров повседневного спроса, так и операторов рынка строительных материалов и товаров для дома) мы предполагаем, что



ШВИДКОМОНТОВАНІ БУДІВЛІ



СКЛАДИ



ВИРОБНИЦТВА



ТОРГІВЛЯ



АВТОСАЛОНИ

КОНСУЛЬТАЦІЇ ПРОЕКТУВАННЯ ПОСТАВКА
МОНТАЖ СЕРВІС

м. Київ, пр-т. Ак. Паладіна, 32, оф.402
тел./факс: (044) 537-35-01, 451-87-51 www.azbi.com.ua
E-mail: info@azbi.com.ua

этого бизнеса относят следующие компании:

1. Западные производители БМЗ:

конструкций «Блок-мастер».

А вот новых игроков за последние год-два на этом рынке не

В январе 2005 года как эксклюзивный агент и авторизованный билдер-дилер фирмы *Zamil Steel* (Саудовская Аравия), которая

Константин ИВАНОВ:

– Возможно, причиной отсутствия экспансии украинского рынка со стороны иностранных компаний является то обстоятельство, что сейчас во всей Европе наблюдается бум строительства коммерческой недвижимости. Этот процесс прослеживается как в новых, так и в старых странах Евросоюза. Поэтому сейчас многие западные производители БМЗ намерены наращивать свои производственные мощности для удовлетворения в первую очередь потребностей их традиционных рынков.

Может быть, именно этот паневропейский «дефицит» на рынке БМЗ спровоцировал рост цен на украинском рынке, который был отмечен в начале года? У большинства компаний в этот период стоимость продукции поднялась на 10–20%. Подобное предположение опровергли в компании *Llentabhallen*.



Константин ИВАНОВ:

– В отличие от рынка жилой недвижимости, где рост цен иногда имеет спекулятивный характер и обусловлен повышенным спросом, на рынке коммерческой недвижимости фактор спроса имеет куда меньшее влияние. Тут более ощутим сырьевой фактор, поэтому рынок БМЗ всегда чутко реагирует на колебания цен



фото: Георгий ВЛАДИМИРОВ

- *Zamil Steel* (поставляет продукцию через своего дилера – компанию *IBT*)
- *Lindab*
- *Llentabhallen*
- Руукки Украина
- *Astron* (поставляет продукцию на украинский рынок через своих дилеров – компании «Каркас» и «Азби»).
- 2. Отечественные производители БМЗ:
 - «Укрстальконструкция»
 - Житомирский завод ограждающих конструкций
 - Житомирский завод металло-

появилось. Это обстоятельство немного удивляет, ведь обстановка на украинском рынке сейчас более чем благоприятна: спрос стабильно растет, цены приемлемы, конкуренция минимальна. По логике вещей к нам должны были бы ринуться иностранные производители, ищущие новые рынки сбыта своей продукции. Но этого почему-то не происходит. «Ярких» новичков, отмечают в компании «Укрстальконструкция», построивших объект, скажем, площадью 100 000 м², за последние год-два не появилось.

предлагает систему унифицированных металлических конструктивных элементов для возведения каркасов зданий, вышла на рынок компания *IBT*. В 2006 году активизировалась компания «Азби» – билдер-дилер *Astron*, образованная несколькими годами ранее. Еще одним относительно новым поставщиком можно назвать компанию *Time is Money*, предоставляющую услуги проектирования, поставки и комплексного строительства быстровозводимых зданий *BORGA HALE*.

WWW.STEELWORK.COM.UA

БУДІВЛІ КАРКАСНОГО ТИПУ „ПІД КЛЮЧ“:

- ✓ ЛОГІСТИЧНІ ТА СКЛАДСЬКІ КОМПЛЕКСИ
- ✓ ТОРГІВЕЛЬНІ ОБ'ЄКТИ (ТОРГІВЕЛЬНІ ТА ТОРГІВЕЛЬНО-РОЗВАЖАЛЬНІ ЦЕНТРИ, СУПЕРМАРКЕТИ, АВТОСАЛОНИ ТОЩО)
- ✓ ЦЕХИ ТА КОРПУСИ ПРОМИСЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ
- ✓ БУДЬ-ЯКІ ІНШІ, В ТОМУ ЧИСЛІ СПОРТИВНІ ТА ВИДОВИЩНІ СПОРУДИ

фото: Георгий ВЛАДИМИРОВ



на металл. Наша компания была вынуждена в начале нынешнего года поднять цены на 20%. Этот рост был обусловлен двумя факторами. Во-первых, на мировом рынке подорожал металл. Во-вторых, с начала года в Украине изменились строительные нормы, касавшиеся требований к способности металлоконструкций нести снеговые и ветровые нагрузки. Нормы были увеличены в среднем в 2 раза. Соответственно конструкции зданий стали более металлоемкими, и это привело опять-таки к удорожанию конечной продукции на 20%. Вместе с тем, на протяжении нынешнего года цены на металл больше не

которая является основным сырьем для металлоконструкций. Так, цены на рулонную сталь и на металлопрокат выросли на 10–15%. Подорожали сэндвич-панели, наиболее часто используемые в качестве ограждающих конструкций, за счет роста цен на утеплители. В результате рост цен на металлоконструкции с начала года составил в среднем 5%. С учетом стоимости каркаса и ограждающих конструкций, а также окон и дверей, цена 1 м² БМЗ, поставляемых ОАО «Укрстальконструкция», составляет от 220 до 450 у.е. в зависимости от размеров и назначения объекта.



повышались, поэтому стоимость БМЗ тоже была стабильной. Дмитрий Якубовский отмечает, что нынешний уровень цен на БМЗ украинского производства на 20–25% ниже, чем в странах Западной и Восточной Европы, и на 10% ниже, чем в России. По данным начальника отдела маркетинга «Укрстальконструкции», в 2007 году наблюдался достаточно сильный рост цен на продукцию металлургической отрасли,

Дмитрий ЯКУБОВСКИЙ:

– Кроме подорожания материалов, в этом году выросли заработные платы, что сказалось на стоимости монтажных работ. Относительно перспектив на будущее следует подчеркнуть, что поскольку основным сырьем для изготовления металлоконструкций является металлопрокат, то и цены на металлоконструкции зависят в основном от цен на металл и от спроса на рынке. Ввиду

трясения, которые украинское общество пережilo в нынешнем году, и те, которые ждут нас впереди, ощутимо вырастет. Например, *Llentabhallen* рассчитывает к концу года повысить свой уровень продаж, по сравнению с прошлым годом показателями, на 20–30%. А «Укрстальконструкция» намерена до конца года построить не менее 200 000 м² зданий по технологии БМЗ. Столь высоких показателей данная компания планирует достичь благодаря использованию агрессивного маркетинга, различных мероприятий, направленных на привлечение внимания потенциальных заказчиков, постоянное информирование потребительской аудитории о своих достижениях и планах. Услугами этой компании уже воспользовались и остались ими довольны такие компании, как «Хохтиф», «Основа-Солсиф», «Арселор Миттал», «Церсанит», «Мостобуд» и др.

Иван ЗАЙЦЕВ ■

ШВИДКОМОНТОВАНІ СТАЛІВІ БУДІВЛІ

ТОВ "ЛЕНТАБ"

тел.: (044) 391 03 43, факс: (044) 391 03 40

www.llentab.com.ua
info@llentab.com.ua

LLENTAB group

5000 будівель у Європі
Вироблено у Швеції