



ЗАВОДЫ РАЗНЫЕ НУЖНЫ

Специфика промышленного строительства

Вплоть до указа Президента о роспуске Верховной Рады, экономическая ситуация в Украине была достаточно благоприятной для промышленного строительства. Даже вопросы финансирования решались в приемлемые сроки с помощью кредитов, в том числе кредитных линий иностранных банков.

До последних политических событий рост рынка промышленного строительства в 2007-2008 гг. прогнозировался на уровне 1-3 млрд. грн. в год. Сейчас же большинство украинских экспертов отмечают, что дальнейшее развитие этой строительной сферы будет напрямую зависеть от длительности политического кризиса в Украине.

Все зависит от политики?

Несмотря на растущие объемы строительства в целом, доля промышленных зданий в общем объеме возводимых объектов оставалась самой низкой — не более 8%.

Но в последнее время (2005-2006 гг.) этот сегмент недвижимости начал развиваться более быстрыми тем-

пами. Сказалась относительная стабильность и рост инвестиций в промышленную отрасль.

К числу факторов, оказывающих влияние на развитие промышленного строительства, специалисты относят, прежде всего, политическую ситуацию в стране в целом, а также лоббирование и протекционизм в тех

или иных отраслях, а также состояние экономики, то есть уровень ключевых макроэкономических показателей, динамика развития, структурные изменения.

Еще один ключевой момент — земельный вопрос, в частности, упрощение решения вопросов землеотвода. Реальная ситуация на сегодняшний момент такова, что

решить вопрос получения земельного участка, расположенного вблизи небольшого города, вполне возможно. Местные власти, как правило, заинтересованы в создании новых рабочих мест и запуске предприятий, которые будут стабильно платить налоги в местный бюджет.

Позитивное влияние на ситуацию с промышленным строительством в стране оказывает и продолжающаяся переориентация развитых стран на наукоемкие технологии и вынос трудоемких производств в третьи страны, в том числе в Украину.

Оценить годовой оборот рынка промышленных зданий и соотнести его с общим объемом строительных работ в настоящее время достаточно сложно. По официальным данным Госкомстатистики в 2006 году строителями Украины выполнено строительно-монтажных работ на сумму 38,0 млрд. грн. Операторы рынка оценивают рынок коммерческого строительства в 18,0-20,0 млрд. грн, однако при этом не разделяют производственные здания как таковые и коммерческую недвижимость (склады, торговые и развлекательные сооружения). Таким образом, размеры сегмента производственных зданий в

КОММЕНТАРИИ СПЕЦИАЛИСТОВ

Тарас НЕДЕЙ, менеджер исследований и разработок компании "Руукки Украина"

Сейчас в первую очередь строятся объекты коммерческого строительства, так как такие сооружения после сдачи в эксплуатацию начинают возвращать средства, затраченные на строительство. Среди объектов коммерческого строительства наиболее активно возводятся различные логистические центры, складские помещения больших объемов, производственные помещения, торговые и спортивные комплексы. Торговые комплексы возводятся во всех крупных городах страны, а все остальные объекты сконцентрированы вокруг крупных промышленных центров. Промышленное строительство полностью зависит от активности самой промышленной отрасли.

На развитие промышленного строительства в Украине несомненно оказывают влияние политические и земельные вопросы, однако наибольшее влияние оказывает развитие промышленности и торговли.

В последнее время большую популярность получила технология БМЗ. В сравнении с тра-

диционными технологиями она имеет ряд преимуществ: возможность ведения монтажа при низких температурах, невысокая стоимость здания, возможность заказать полнокомплектное здание, меньшая масса здания, возможность придать выразительный современный эстетичный вид, в некоторых случаях не требуют внутренней отделки. Применяют БМЗ практически для всех объектов коммерческого строительства.

В Украине слабо развит рынок стандартных полнокомплектных зданий. Применение такого типа БМЗ для возведения промышленных зданий имеет несомненную выгоду, поскольку для промышленных зданий внешний вид и отличия фасада не имеют критического значения, а в случае возведения нескольких зданий, это большой плюс. Полнокомплектные серийные здания поставляются на объект укомплектованные всеми необходимыми элементами, что существенно облегчает и ускоряет процесс монтажа.

занимает "вторичный" сегмент, когда для нового производства используются здания, построенные в советские годы, в том числе корпуса промышленных предприятий, находившиеся в эксплуатации многие десятилетия. Долю "вторичного" фонда на современном украинском рынке можно примерно оценить в 30-50%. Старые промздания также сегодня пользуются спросом, поскольку использование готового здания экономит заказчику и время, и деньги, однако необходимым условием является возможность вписать новый технологический процесс в старое архитектурное решение.

Где построить?

Промышленные объекты можно разделить на две большие группы: предприятия тяжелой промышленности, которые представляют собой комплексы технологи-

ческих зданий и сооружений, рассчитанные на повышенные нагрузки, и технологические процессы высокой пожарной или химической опасности; промышленные сооружения, к конструкциям которых не выдвигаются повышенные технико-эксплуатационные требования (здания пищевой, легкой, перерабатывающей отраслей и т.д.).

Каждая отрасль имеет свою специфику размещения объектов промышленности, поэтому ключевым моментом становится поиск вариантов с наименьшими производственными затратами на строительство, сырье, материалы, а также на обеспечение предприятий рабочей силой, всеми коммуникациями и транспортом.

Основные факторы, определяющие выбор места для возведения промышленного объекта, сводятся к трем основным. Первый — возможность относительно простого и не очень затратного получения земельного участка для строительства. Второй — близость сырья для изготовления и/или потребителей продукции. Так, новые заводы по производству керамической плитки построены в Коростене, Новограде-Волинском, Киеве — недалеко от месторождений глины и основных рынков сбыта. К слову, на размещение предприятий строительного комплекса, в частности, производство стройматериалов, наибольшее влияние имеет сырьевой фактор. Прибли-

КОММЕНТАРИИ СПЕЦИАЛИСТОВ

Наталья МАРЗАНИЧ-ВЕСОЛОВАЯ, директор Компании "Time is Money"

Возведение промышленных зданий в Украине в настоящее время занимает около 15-20%. В первую очередь строятся объекты складского, производственного и торгового назначения по всем регионам страны. Сегодня на развитие промышленного строительства в стране оказывает влияние политическая и экономическая ситуация.

Окупаемость промышленных зданий зависит от целевого назначения здания, оптимальной приспособленности здания для бизнес-технологий и выбора оператора рынка строительных услуг. В связи с активным развитием производства, наиболее востребованными являются складские, производственные и торговые объекты.

Больше всего востребованы здания по индивидуальному проекту, так как все расчеты производятся с учетом требований и условий, соответствующих бизнесу инвестора, что работает на быстрый возврат инвестиций.

С ростом строительного рынка в целом и увеличением потребностей новых объектов коммерческого и промышленного назначения темпы роста БМЗ на сегодня составляют 20-30% от общего рынка во всех промышленных регионах Украины.

Следует отметить тот факт, что рынок

БМЗ имеет неограниченные возможности, которые позволяют в максимально сжатые сроки возвести тот или иной объект. Наиболее востребованными являются складские, производственные, административные и торговые помещения.

Преимуществом полнокомплектных зданий заводского изготовления является точный расчет, с учетом требований и условий инвестора, для которого разрабатывается индивидуальный проект. Это дает возможность укомплектовать здание всеми необходимыми элементами, быстро смонтировать эти элементы как конструктор, без сваривания и просверливания, значительно уменьшить затраты на обшивку и освещение, не тратить излишнюю площадь и получить быстрый возврат инвестиций. Типовые модульные проекты не позволяют просчитать до сантиметра необходимые параметры. Финансовые затраты на строительство здания по технологии БМЗ примерно на 30-40% дешевле, чем на возведение его железобетонного или кирпичного аналога.

На сегодняшний день рынок БМЗ в Украине является перспективным направлением. В ближайшие несколько лет возможен приход в Украину еще трех-четырех западных производителей и генподрядных компаний.


денежном выражении оценочно составляют порядка 5

— 6 млрд. грн.




Кроме того, на рынке про-

мышленного строительства значительный удельный вес

РЕКЛАМА



МЕТАЛОКОНСТРУКЦІЇ
для торговых центрів, супермаркетів, спортивних центрів, учбових закладів, павільонів, виробничих та складських приміщень, АЗС

Виносні площадки для прийому будівельних вантажів, будівельно-монтажне устаткування

Київ, вул. Лебединська, 4
(044) 537-28-25, 413-65-65, karcev@metallist.kiev.ua



Для успешного развития Вашего бизнеса
Компания "Time is Money" - эксклюзивный представитель
Компании "BORGHA HALE" (Швеция)
и представитель австрийской Компании "BRUCHA" предлагает:

- Поставку и монтаж полнокомплектных зданий в системе "BORGHA HALE" для промышленного и коммерческого применения (склады, логистика, производственные помещения, автосалоны, супермаркеты, ангары, спортивные сооружения и др.)
- Поставку и монтаж сэндвич-панелей, холодильных и морозильных камер, от австрийского производителя "BRUCHA"
- Конструкционный проект
- Техническую поддержку и инвестиционный консалтинг





04128, Украина, Киев, ул. Берковецкая, 6а, оф. 120
тел./факс: 8 (044) 207 72 90; 207 72 92, моб. 8 050 996 96 60
e-mail: info@timeismoney.com.ua, www.timeismoney.com.ua

КОММЕНТАРИИ СПЕЦИАЛИСТОВ

Наталья МАРЗАНИЧ-ВЕСОЛОВАЯ, директор Компании "Time is Money"

Возведение промышленных зданий в Украине в настоящее время занимает около 15-20%. В первую очередь строятся объекты складского, производственного и торгового назначения по всем регионам страны. Сегодня на развитие промышленного строительства в стране оказывает влияние политическая и экономическая ситуация.

Окупаемость промышленных зданий зависит от целевого назначения здания, оптимальной приспособленности здания для бизнес-технологий и выбора оператора рынка строительных услуг. В связи с активным развитием производства, наиболее востребованными являются складские, производственные и торговые объекты.

Больше всего востребованы здания по индивидуальному проекту, так как все расчеты производятся с учетом требований и условий, соответствующих бизнесу инвестора, что работает на быстрый возврат инвестиций.

С ростом строительного рынка в целом и увеличением потребностей новых объектов коммерческого и промышленного назначения темпы роста БМЗ на сегодня составляют 20-30% от общего рынка во всех промышленных регионах Украины.

Следует отметить тот факт, что рынок

БМЗ имеет неограниченные возможности, которые позволяют в максимально сжатые сроки возвести тот или иной объект. Наиболее востребованными являются складские, производственные, административные и торговые помещения.

Преимуществом полнокомплектных зданий заводского изготовления является точный расчет, с учетом требований и условий инвестора, для которого разрабатывается индивидуальный проект. Это дает возможность укомплектовать здание всеми необходимыми элементами, быстро смонтировать эти элементы как конструктор, без сваривания и просверливания, значительно уменьшить затраты на обшивку и освещение, не тратить излишнюю площадь и получить быстрый возврат инвестиций. Типовые модульные проекты не позволяют просчитать до сантиметра необходимые параметры. Финансовые затраты на строительство здания по технологии БМЗ примерно на 30-40% дешевле, чем на возведение его железобетонного или кирпичного аналога.

На сегодняшний день рынок БМЗ в Украине является перспективным направлением. В ближайшие несколько лет возможен приход в Украину еще трех-четырех западных производителей и генподрядных компаний.

жение производства к сырьевым базам обуславливается большими объемами затрат сырья на единицу продукции и низкой ее транспортабельностью. Например, транспортировка песка или гравия автомобилем на 50 км обходится в 10 раз дороже по сравнению с добычей этих материалов.

Для ряда производств по изготовлению стройматериалов решающим фактором является близость к потреби-

телю, например, производство железобетонных изделий и конструкций, поскольку их продукция менее транспортабельна, чем сырье.

Подобная зависимость наблюдается и в других отраслях промышленности. Новые предприятия перерабатывающей промышленности (в том числе маслоэкстракционные заводы) строятся в регионах, традиционно славящихся своей сель-

скохозяйственной продукцией, особенно плодовоовощной — Одесской, Николаевской и Днепропетровской областях. Предприятия, изготавливающие комплектующие для автомобилей, создаются в Западной Украине — вблизи от основного сборочного производства, расположенного в Восточной Европе.

Третий фактор, определяющий выбор места для строительства предприятия — наличие недорогой и ква-

РЕКЛАМА



ПРОЕКТИРОВАНИЕ
ПРОИЗВОДСТВО
МОНТАЖ

- ✓ быстро возводимые здания всех типов
- ✓ металлоконструкции общестроительного и промышленного назначения
- ✓ мостовые конструкции
- ✓ резервуары
- ✓ металлоконструкции по индивидуальному заказу

КОНСТРУКТИВНОЕ ПАРТНЕРСТВО

тел: +38 044 279 71 59
факс: +38 044 278 38 02

office@steelwork.com.ua
www.steelwork.com.ua

проекты рассчитаны на несколько лет. Строительство завода зачастую предполагает не только возведение здания как такового, но и создание разветвленной инфраструктуры, монтаж оборудования и т.д. Это справедливо даже в случае использования в качестве базы для размещения нового оборудования уже имеющегося здания.

В современном промышленном строительстве существует тенденция формирования архитектуры и планировочного решения объекта под определенную технологию (а в некоторых случаях — и под определенным образом построенные бизнес-процессы). Соответственно, каждый такой проект разрабатывается индивидуально, с учетом всех требований заказчика и особенностей технологического процесса. Таким образом, разнообразие техпроцессов обуславливает применение различных про-

ектных решений для потребностей производства различных видов продукции.

Если компания развивается и строит, например, вторую очередь объекта или аналогичный цех на другом земельном участке, или, другими словами, начинает "тиражировать проект", то можно говорить о реализации типовых проектов.

В сфере промышленного строительства присутствует сильная специфика процессов возведения и монтажа здания в зависимости от технологического процесса, на который рассчитано строящееся здание. Рынок промышленного строительства четко разделен по отраслям экономики и в каждом сегменте присутствует один-два мощных игрока-лидера, которые в совершенстве владеют спецификой данной отрасли промышленности (например, ОАО "Южтеплоэнергомонтаж" (ЮТЭМ)

специализируется на строительстве объектов энергетики). Соответственно, такие компании имеют необходимую технику, апробированные методики монтажа, да и многолетний опыт возведения производств или сооружений для той или иной промышленности. Обычная строительная компания может качественно построить, например, складской или торговый комплекс, но никак не АЭС или металлургический комбинат.

Высокая концентрация каждого из сегментов рынка позволяет говорить о слабой конкуренции, однако в силу относительно небольшого количества объектов, которые строятся в той или иной отрасли, развитие новых строительных компаний-игроков не представляется экономически целесообразным.

Сегодняшний заказчик зачастую заинтересован получить промышленный объект

"под ключ": начиная от разрешительных процедур в местных органах, подготовки земельного участка, собственно строительства, подключения инженерных сетей, установки технологического оборудования и до сдачи объекта в эксплуатацию. Пока в Украине отсутствует опыт предоставления полного комплекса услуг в сфере промышленного строительства, несмотря на очевидную потребность в них. Это не столько проблема, сколько направление развития строительных компаний в данной сфере. Расширение спектра предоставляемых услуг потребует от строительных организаций расширения штата за счет привлечения квалифицированных юристов и специалистов по организации производства.

Какую технологию строительства выбрать?

Промышленный объект, как правило, представляет со-

бой целый комплекс зданий и сооружений, в том числе производственного, складского и административно-бытового назначения. Для каждого из зданий используется оптимальная технология строительства, которая определяется как технологическими и эксплуатационными требованиями, так и экономической целесообразностью.

Основные производственные корпуса (особенно если речь идет об объекте тяжелой промышленности) — это капитальные каркасные сооружения, специально спроектированные под установку тяжелого оборудования. Цеха готовой продукции, склады — это типичные быстромонтируемые здания. Подсобные помещения, помещения для охраны могут сооружаться с использованием модулей. Административно-бытовые и офисные помещения в зависимости от размера могут возводиться

из модулей или строиться как капитальные здания в кирпиче или бетоне.

Определяющей технологией при возведении жилых и особенно производственных объектов является металлостроительство. Фактически любой такой объект представляет собой фундамент с металлоконструкцией. Металлоконструкции не применяются лишь там, где это недопустимо из соображений безопасности — например, на некоторых химических производствах.

Чего ждать в будущем?

Сейчас в Украине наблюдается достаточно большой дефицит строительных материалов, который при благоприятном разрешении политического конфликта послужит толчком для строительства новых и реконструкции уже существующих предприятий по выпуску строительной продукции,



например, цемента, бетона, железобетонных изделий, кирпича, жесткой и полужесткой минеральной ваты, а также других видов утеплителей, которых хронически не хватало в 2005-2006 гг.

Модернизация горно-металлургического комплекса Украины и расширение сортамента выпускаемой продукции также предполагает возведение новых объектов. Кроме того, увеличение объемов выпуска стройматериалов и металлопроката стимулирует развитие сопутствующих отраслей, таких как добывающая промышленность и предприятия первичной переработки.

С точки зрения технологического строительства перспективным является изучение и использование опыта проектирования и изготовления несущих конструкций для промышленного строительства в СССР в сочетании с современными технологиями ограждающих конструкций.

Татьяна Скрипченко,
Дмитрий Якубовский,
начальник отдела
маркетинга и тендерных
предложений ОАО
"Укрстальконструкция"

Иллюстрации
предоставлены
компанией "ТПК"

РЕКЛАМА



Швидка поставка від ідеї до втілення з меншими ризиками.

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.

(044) 201-45-45 • www.ruukki.com

Можливість влаштування **3000 м²** підлог за добу

MSBUD®

ПІДЛОГИ КРУПНИХ ФОРМАТІВ!

ПРОМИСЛОВІ ПІДЛОГИ
ПАРКОВКИ ЗОВНІШНІ МАЙДАНЧИКИ
БУДІВНИЦТВО ПРОМИСЛОВИХ ТА СКЛАДСЬКИХ ОБ'ЄКТІВ
+38 044 494 0088 WWW.MSBUD.COM

РЕКЛАМА

БУДІВЛІ ДЛЯ ВАШОГО БІЗНЕСУ!

ВИРОБНИЧІ КОМПЛЕКСИ

СКЛАДИ

ТОРГОВЕЛЬНІ ЦЕНТРИ

КАРКАС®
ІНЖЕНІРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ

м. Київ, вул. Глибочицька, 44
тел./факс: (044) 492-94-94
www.karkas.ua

ASTRON

РЕКЛАМА

Производственно-строительная компания

ПРОФЛЕКС

Изготовление и монтаж:

- стеновых и кровельных "сендвич"-систем
- рулонной фальцевой кровли
- оцинкованных каркасов, мансард, коттеджей, павильонов

Реконструкция плоских кровель с уклоном от 2%

Київ, ул. Шутова, 9, оф. 208
тел./факс: (044) 494-33-24
494-3325

www.proflex.kiev.ua
Лицензия серия АБ №051942 от 21 апреля 2006 г.