

БМЗ: дешевле не будет!

Активность спроса на БМЗ возросла на 30–40 % по сравнению с весной 2009 года

В докризисный период количество строящихся коммерческих зданий было значительным, а быстрозводимые технологии строительства являлись наиболее приемлемыми для заказчика и по срокам, и по стоимости. С начала года на рынке БМЗ отмечалось полное затишье, количество заказов зимой и весной упало практически до нуля. Сейчас рынок немного ожил, операторы охотнее рассказывают о ситуации и о существующем спросе. Компании-лидеры в строительный сезон участвуют в тендере на строительство небольших объектов, спрос на которые продолжает расти.

Рынок БМЗ, впрочем, как и весь строительный рынок Украины, показал отрицательную динамику роста в этом году. По словам **Игоря Цаленчука, исполнительного директора ИСК «КАРКАС»**, на 2009 г. ожидается падение объемов коммерческого строительства по сравнению с 2008 г. не менее чем на 50 %.

Тем не менее спрос в течение зимы, весны, лета и начала осени не был однородным. «В начале года, в частности январе-феврале, спроса, который выражается в каких-то запросах, заинтересованности в возведении зданий, практически не было, — комментирует **Константин Иванов, директор ООО «Лентаб»**. — Весной наступило некоторое оживление, которое достигло своей высшей точки во второй половине июля — начале августа. Если сравнивать с началом года, то можно сказать, что спрос увеличился, так как в конце лета и в начале осени спрос всегда достаточно высокий. Эта сезонность обусловлена тем, что заказчики хотят успеть запроектировать здание и возвести фундамент до наступления холодов, чтобы потом начать монтаж каркаса и стеновых конструкций. Поэтому сейчас активность спроса возросла ориентировочно на 30–40 % по сравнению с весной».

Увеличению спроса, кроме сезонности, способствовал также отложенный спрос украинского рынка на промышленные и складские здания. С кризисом он никуда не делся, потому что достаточного количества таких зданий как не было, так и нет. Люди, выйдя немного из кризисного ступора, начали задумываться о продолжении бизнеса. Тем более что сейчас очень выгодные цены как на металл, так и на строительство в целом. Поэтому если у заказчика на данный момент есть деньги, то он имеет шанс их очень выгодно вложить, ведь кризис рано или поздно закончится и можно будет продолжать бизнес на полной мощности.

Структурные изменения

Трудные времена в экономике, отразившиеся в первую очередь на строительстве коммерческой недвижимости, сказались и на структуре рынка быстромонтируемых зданий. Раньше лидеры данного сегмента даже не рассматривали предложения о строительстве небольших объектов, так как крупных заказов было предостаточно. Сейчас ситуация изменилась кардинальным образом. «На сегодняшний день строительство новых складских, логистических центров, доля которых в отрасли БМЗ занимала ранее более 50 %, уходит на последние места, девелоперы не собираются заключать долгосрочные договоры аренды по нынешним низким ставкам. В наиболее выгодном положении находятся торгово-развлекательные центры. Именно на них сейчас направлены взгляды инвесторов и девелоперов, — высказывает мнение **Юрий Тимошенко, управляющий департаментом маркетинга холдинга «Металлист-СМК»**. — Необходимо обратить внимание на объекты малых площадей, ранее не привлекавших взор операторов рынка БМЗ —

ангары, цеха, мини-склады. Данные объекты достаточно невелики по своей площади и реализуются частными лицами разнообразного бизнеса исключительно за счет частных инвестиций. Реализация объектов данного формата наиболее эффективна с использованием С, Z, Σ-профилей. Если говорить о более масштабных форматах — логистические центры, производственные помещения, то в данном случае на сегодняшний день наиболее эффективной будет технология строительства из металлоконструкций с применением гофро-балки (Sin-балки), обеспечивая до 30 % экономии металлоемкости каркаса».

Структура рынка изменилась в нескольких направлениях. Как отметил Константин Иванов, в первую очередь, заказы стали меньше по площади. Здания строятся в основном площадью до 3 тыс. кв. м. Раньше такие заказы считались небольшими, а сейчас тенденция такова, что возводимых зданий такой площади большинство. Увеличилось количество объектов и до 1 тыс. кв. м. Эти тенденции говорят о том, что сейчас заказчики строят исключительно на свои средства, так как доступ к кредитам ограничен. Поэтому возводятся такие сооружения по площади, которые могут себе позволить. Спросом практически не пользуются крупные логистические комплексы (50 тыс. кв. м и больше). Также очень мало сейчас интересуются большими торговыми зданиями. В процентном соотношении существующий спрос можно выразить следующим образом: (см. диаграмму — серый цвет).

Соотношение строительства коммерческой недвижимости по назначению Игорь Цаленчук распределил следующим образом: (см. диаграмму — бордовый цвет).

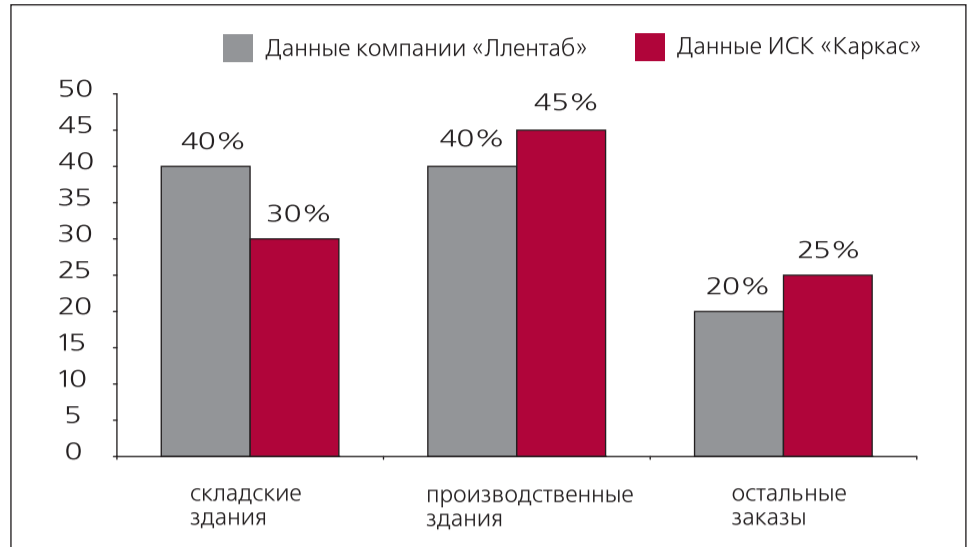
Актуально с точки зрения бизнеса, по словам **Александра Гурина, руководителя департамента по управлению проектами СК Megaline**, возведение быстромонтируемых торговых площадей, складских и производственных помещений площадью от 500 кв. м до 3 тыс. кв. м. Быстрые темпы возведения и сдачи в эксплуатацию таких зданий подразумевают быструю отдачу затрат. Такие объекты инвестор может строить без привлечения кредитных средств.

Наиболее перспективен в будущем рынок БМЗ, по мнению Юрия Тимошенко, в сельскохозяйственной отрасли. Изменение курса экспортной политики Украины с металлургии на сельское хозяйство открывает для операторов БМЗ новые просторы — зернохранилища, склады сельхозпродукции, ангары, производственные цеха, птицефермы и т. д. Порядка 80 % данных объектов времен СССР на настоящий момент разворваны и разрушены.

Украинские vs зарубежные

Доли рынка между операторами частично изменились, большую часть сегмента завоевывают отечественные игроки. Это происходит потому, что они могут предложить дешевле, чем ино-

Структура продаж БМЗ в 2009 г.



странные поставщики. А сейчас такое время, когда заказчик на качество обращает меньше внимания, а на цену — больше.

«Несмотря на то, что технологичность и металлоемкость зданий европейского производства значительно лучше отечественных, сейчас в Украине основным фактором при выборе поставщика здания является цена, — высказывает мнение Игорь Цаленчук. — Поэтому сейчас наиболее востребованными являются здания на основе отечественных металлоконструкций».

Соотношение отечественных и зарубежных компаний подверглось серьезной корректировке. Как отметил Юрий Тимошенко, тенденцией этого года можно назвать уменьшение доли иностранных представителей на украинском рынке. Главной причиной, безусловно, стало изменение валютного курса, подняв стоимость металлоконструкций импортеров почти в два раза. Если летом иностранные операторы, их представители начали надеяться на улучшение обстановки, то сегодняшний взлет курса доллара и евро серьезно ударяет по ним, вновь корректируя их ценовую политику на сторону увеличения.

Сейчас на украинском рынке БМЗ наиболее заметны постоянно конкурирующие на тендерах компании: ИВТ, «Каркас», «Лентаб», «Мастер-Профи», «Металлист-СМК», «ПЕМ Украина», «Руукки-Украина», «Укрстальконструкция».

Мелкие операторы рынка свернули либо приостановили свою деятельность. Что касается лидеров, то серьезные игроки, зарекомендовавшие себя до кризиса, работают на рынке коммерческой недвижимости и сейчас, невзирая на то, что объемы их работ намного меньше прошлогодних. «Слабые компании на данный момент не могут обеспечить достаточный уровень сервиса и надежности для своих клиентов, поэтому не востребованы, — комментирует Игорь Цаленчук. — Однако помимо негативной стороны, такой, как остановка развития отрасли, кризис имеет и ряд положительных моментов. В сложные периоды баланс цена/качество приближается к оптимальному для заказчика, а рынок строительства очищается от недобросовестных и слабых игроков. В кризис как никогда важными являются репутация и стабильность компаний, заработанных ими раньше».

Цены превыше всего

О стоимости БМЗ одинаковой площади трудно говорить, потому что она зависит от комплектации: количества ворот, кран-балок, если это промышленное здание — от клапана дымоудаления. Все эти элементы значительно влияют на цену одного квадратного метра здания. «Также на цену 1 кв. м проектируемого объекта оказывает влияние высота здания и его этажность, — отмечает Константин Иванов. — Кроме того, влияет даже географическое положение, так как по новым нормативным документам в Крымском, Закарпатском, Прикарпатском и Одесском регионе появилась сейсмика, что требует проведения дополнительных расчетов. Еще трудно говорить о стоимости 1 кв. м, так как разные компании предлагают разный комплекс услуг, который включается в стоимость площади: одни указывают стоимость, включая фундамент и коммуникации, другие — только фундамент, третьи — без фундамента, а только стоимость здания, даже без окон и дверей. Если проводить аналогию, то в августе 2008 года цена на 1 кв. м БМЗ была максимальной, сейчас же она уменьшилась значительно, отодвинувшись на несколько лет назад. Но комплектующие или утеплители могли не так резко упасть в цене, поэтому все зависит от комплектации. Если здание неутепленное, то уменьшение цены может составить и 30–40 % по сравнению с прошлым годом».

По нынешним расценкам стоимость возведения 1 кв. м объекта по технологии БМЗ с применением несущих металлоконструкций каркаса из облегченной балки — гофро-балки (Sin-балки), кровельной и фасадной отделкой, по словам Юрия Тимошенко, составляет 930 грн. В данную стоимость компания «Металлист-СМК» включает изготовление металлоконструкций, входит также дробеструйка, грунтовка и покраска, изготовление кровельных и стеновых конструкций, доставка и монтаж. Год назад данная стоимость на рынке БМЗ составляла порядка 1 300 грн/кв. м.

По словам Александра Гурина, стоимость строительства БМЗ стартует от \$700 за кв. м, в нее входят проектные работы, подготовка участка, работы по нулевому циклу, обшивка стеновых панелей и кровли, отделочные работы, спецработы (инженерные коммуникации), отделочные работы по фасаду здания, благоустройство территории, т. е. здание «под ключ».

Текст: Нина ЛЮМАКИНА

СЕНДВИЧ-ПАНЕЛІ

ЛЕГКІСТЬ

ЯКІСТЬ

стінові (холодильні)

покрівельні

Плити теплоізоляційні

Завод: Київська обл., м. Кагарлик, вул. Народна, 7. Тел.: (04473) 6-10-01
Офіс: м. Київ, вул. Народного Ополчення, 1 оф. 206. Тел./факс: (044) 249-08-09/16 www.pantec.com.ua

ВИБРОБЛЕНО У ШВЕЦІЇ

ШВИДКОМОНТОВАНІ СТАЛІВІ БУДІВЛІ

5 років в Україні

ТОВ «Лентаб»
тел.: +3 8044 391 03 43
факс: +3 8044 391 03 40

www.llentab.com.ua