

ФУНДАМЕНТ РОСТА

Текст: Яна Писарева

НЕСМОТЯ НА ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ УКРАИНЫ, НАБЛЮДАЮЩУЮСЯ В ТЕКУЩЕМ ГОДУ, ИГРОКАМ ЭТОГО СЕКТОРА ПО-ПРЕЖНЕМУ НЕОБХОДИМО ИСПОЛЬЗОВАТЬ ВСЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ПОВЫШЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ. КРОМЕ ПРИВЫЧНОГО МЕТОДА ЦЕНОВОЙ КОНКУРЕНЦИИ НЕ СТОИТ ЗАБЫВАТЬ О ВОПРОСАХ ПРОФЕССИОНАЛИЗМА, ПРАВИЛЬНОГО МЕНЕДЖМЕНТА И МАРКЕТИНГА, А ТАКЖЕ ДИВЕРСИФИКАЦИИ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

О ТТОЛКНУТЬСЯ ОТ ДНА

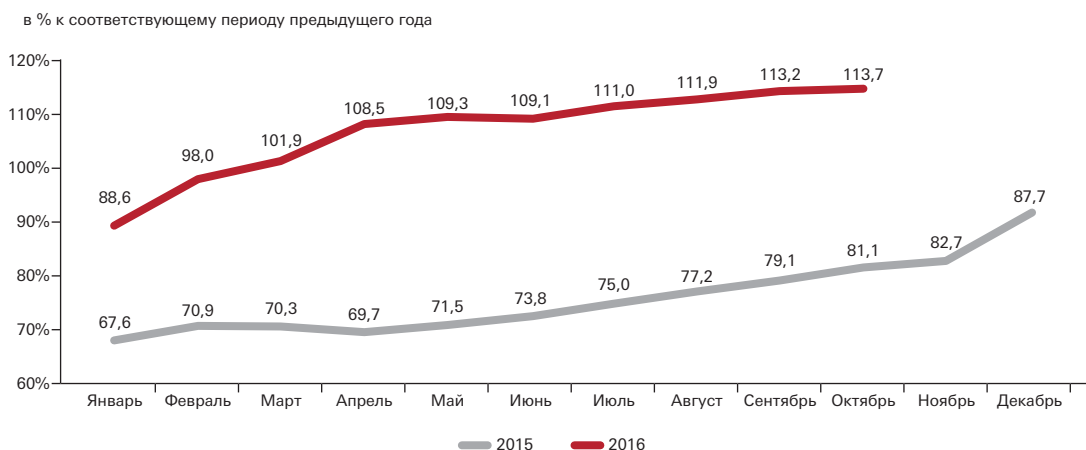
Незначительное увеличение строительных работ в Украине в текущем году связывают с началом восстановления экономики страны. Причиной оптимизма на рынке стал почти 24-процентный рост объемов выполненных строительных работ в денежном выражении за период с января по октябрь по сравнению с аналогичным периодом год назад. Объем работ по возведению зданий и сооружений за 10 месяцев текущего года составил 51,3 миллиарда гривен. Для сравнения, после падения строительства в 2013-2014 годах в 2015 его объемы увеличились всего на 5%.

УВЕЛИЧЕНИЕ ИНДЕКСОВ ВЫПОЛНЕННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ ОТМЕЧАЕТСЯ ВО ВСЕХ СЕКТОРАХ НЕДВИЖИМОСТИ. САМУЮ БОЛЬШУЮ ДИНАМИКУ ПОКАЗАЛА КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, НА ВТОРОМ МЕСТЕ ПОСЛЕ НЕЕ ИДЕТ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, НА ТРЕТЬЕМ – ИНФРАСТРУКТУРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО.

Положительная динамика выражается также в стабильном росте индекса строительства в 2016 году. По данным Госкомстата Украины, с января по октябрь нынешнего года данный показатель увеличился почти на 14% в сравнении с 10 месяцами прошлого года. Не менее важно, что увеличение индексов отмечается во всех секторах недвижимости. По данным информационно-аналитической группы PAU Group, самую большую динамику – 18% роста – показала коммерческая недвижимость, на втором месте после нее идет строительство жилых зданий, увеличившееся почти на 14%, инфраструктурное строительство выросло на 11,7%.

Кроме индекса строительства, в нынешнем году вырос и другой показатель – количество выданных разрешений на строительные работы. По информации **Владимира Ярымовского, директора по развитию информационно-аналитической группы PAU Group**, за два квартала текущего года только в секторе жилой недвижимости было

Индексы строительной продукции в Украине, январь 2015 – октябрь 2016 года



Источник: Госкомстат Украины

выдано разрешений на начало строительных работ для юридических лиц-застройщиков на 141% больше, нежели за аналогичный период прошлого года. Общая площадь запланированного к реализации юридическими лицами нового жилья в Украине только в первом полугодии 2016 составила 4,25 миллиона м².

Однако пока на текущем этапе все не так однозначно. Несмотря на положительную динамику строительства в Украине в 2016 году, говорить о восстановлении этого сегмента и экономики страны в целом пока рано, ведь после большого падения в 2013-2014 годах даже небольшая стабилизация продемонстрирует рост. **Артем Семенюк, финансовый директор GERZ HOLDING**, комментирует ситуацию: «В 2016 году в строительном секторе Украины сохраняется влияние всех тех отрицательных факторов, которые имелись и в 2015 году, и, как результат, говорить о каких-то существенных признаках улучшения пока рано. Тем не менее, ввиду того, что спрос на строительные работы прямо пропорционален росту экономики страны, наметившаяся тенденция по восстановлению ВВП (положительная динамика по результатам первых двух кварталов и прогноз увеличения по итогам нынешнего года на 1,5-2% по сравнению с падением на 9,9% в 2015 году) вселяет надежду, что аналогичный тренд будет наблюдаться и в строительном секторе нашей страны». В такой ситуации главное, чтобы тренд восстановления экономики и строительной отрасли сохранил положительную динамику и в будущем году.

ЖИЛЬЕ В ПРИОРИТЕТЕ

Как отмечают игроки рынка, одним из драйверов строительства в текущем году стало снижение доверия к финансовой системе. В условиях кризиса банковской системы и фондового рынка недвижимость остается наиболее надежным и едва ли не единственным инструментом для вложения и сохранения капитала. На фоне этого, по словам **Елены Михеевой, руководителя отдела продаж компании «ТРК ИНЖИНИРИНГ»**, как раз и наблюдается развитие одного из секторов строительного рынка – жилой недвижимости.

Доля выполненных в Украине строительных работ по сегментам, январь-октябрь 2016 года



Источник: raii.com.ua

Оживление строительных работ на рынке жилья подчеркивает и Артем Семенюк. По его словам, «на сегодняшний день наиболее интенсивное строительство отмечается в сегменте жилой недвижимости ввиду того, что стоимость аренды коммерческих объектов существенно снизилась и возведение таких зданий для большинства девелоперов является экономически нецелесообразным, в то время как квадратные метры жилой недвижимости реализовать выгоднее и надежнее в нынешних условиях. Однако и здесь стоит отметить, что большинство таких проектов представляют собой завершение ранее начатого строительства, а не начало развития новых комплексов».

КУРС НА ВЫЖИВАНИЕ

Несмотря на небольшое оживление на строительном рынке, застройщикам по-прежнему необходимо искать эффективные способы «оставаться на плаву». Одним из таких привычных и



ФОТО: ЛЕВ ПАРЦХАЛАДЗЕ

Лев Парцхаладзе,
заместитель министра регионального
развития, строительства и ЖКХ Украины

2016 год можно охарактеризовать как период восстановления стабильности и начало роста украинской экономики. Подтверждение тому – положительная динамика ВВП: в III квартале текущего года по сравнению с предыдущим кварталом и с учетом сезонного фактора он вырос на 0,4%, а по сравнению с III кварталом 2015 года – на 1,8%. Наблюдается увеличение объема промышленного производства (до 2%), возрастает индекс строительной продукции (на 13,7%), в Украину уже пришло почти на 20% больше иностранных инвестиций, чем в прошлом году. Все эти показатели утверждают, что мы наконец-то сдвинулись с мертвой точки, есть положительная динамика и тенденции на последующие годы. Главное, не упустить эту возможность и способствовать ее дальнейшему развитию.

Лично для меня как заместителя министра регионального развития в настоящее время очень важно правильно поставить задачи. Основные приоритеты – это борьба с коррупцией, дерегуляция в строительной отрасли, улучшение инвестиционного климата.

Например, по подсчетам экспертов Всемирного банка +1 пункт в рейтинге «Ведение бизнеса» приносит стране до \$600 миллионов инвестиций. Сейчас мы находимся на 140-м месте по показателю «Получение разрешений на строительство», а планируем войти хотя бы в число первых 50 позиций. Кроме улучшения позиций в «Ведении бизнеса» также активно работаем над модернизацией устаревших ДБН, упрощением разрешительных процедур в строительстве и земельного законодательства для градостроительных нужд, защитой прав частных инвесторов, механизмами решения борьбы с долгостроями. Среди других задач – усовершенствование процедур подключения к инженерным сетям, создание фонда социального и арендного жилья и механизма реконструкции кварталов ветхого жилья, привлечение инвестиций в строительство и, конечно же, международное сотрудничество.

Если говорить о прогнозах, на мой взгляд, развитие строительного рынка Украины в будущем году будет положительным. Очень надеюсь, что 2017 год будет прогрессивным для всей Украины.

действенных методов является ценообразование. «В то же время не стоит забывать о вопросах профессионализма компании, слаженности команды, правильного менеджмента и маркетинга», – считает Елена Михеева.

Кроме всего вышеперечисленного, по мнению **Сергея Сокура, генерального директора GERZ Construction** (входит в состав GERZ HOLDING), для строительных компаний одним из самых эффективных способов выживания

является диверсификация основной деятельности. «Например, стоит обратить внимание на освоение рынка термомодернизации зданий. По оценке Государственного агентства по энергоэффективности и энергосбережению Украины, только для модернизации общественных зданий – школ, детских садов, больниц и т.д. – требуется более \$8 миллиардов», – сообщает эксперт.

Юрий Виняр, директор по развитию компании «АртБудСервис», к наиболее эффективным мерам для адаптации в современных условиях относит постоянный мониторинг рынка, гибкость в отношениях с заказчиком, а также понимание того, какие отрасли рынка являются наиболее перспективными на данный момент. «Сегодня заказчик хочет работать со специалистами и не переплачивать за их услуги. Как пример, очень распространенный и, как я считаю, наиболее жесткий метод – это проведение открытых тендеров среди строительных организаций», – продолжает он.

На фоне стремления инвесторов добиться минимальной стоимости работ многие строительные компании, чтобы получить заказы, стараются максимально снизить расходы. Поэтому в настоящее время в Украине наблюдается тенденция перехода застройщиков на самостоятельное выполнение строительно-монтажных работ и отказ от услуг подрядчиков. Однако такой способ снижения стоимости работ вызывает различные отклики со стороны специалистов отрасли. «Данный шаг похож на известный в советское время «хозяйственный способ» – это путь, ведущий к примитивизму. Сегодняшняя минимальная цена строительства достигается за счет низкого качества и высоких будущих издержек на эксплуатацию здания, что не имеет ничего общего ни с результативностью, ни с эффективностью», – считает Артем Семенюк. По мнению **Андрея Вишневого, собственника «Института проектирования «Комфортбуд»**, в таком шаге действительно гораздо больше минусов, чем плюсов. «Строительством должны заниматься профессионалы, обладающие опытом, квалифицированными кадрами и ресурсами для быстрого и качественного выполнения работ, – объясняет эксперт. – К сожалению, сегодня многие застройщики с целью экономии и увеличения прибыли частично или полностью отказываются от услуг подрядных компаний и создают собственные строительные подразделения. А это зачастую отрицательно сказывается на качестве работ».

Некоторые эксперты допускают такой шаг, как переход застройщиков на выполнение строительно-монтажных работ собственными силами, однако призывают придерживаться золотой середины. «Многие компании уже внедрили такое решение и строительную часть проектов выполняют сами, а подрядчиков нанимают на определенные виды работ, к примеру, по инженерным сетям, – рассказывает Юрий Виняр. – В этом решении также должна быть золотая середина, так как держать большой штат специалистов не имеет смысла, ведь для этого необходим постоянный цикл строительства и существенные объемы работ. Поэтому многие компании практикуют наличие основного «костяка» – сотрудников рабочих специальностей, на которых держится стройка. Если же внутренних ресурсов недостаточно, компании

привлекают специалистов извне. В таком случае не происходит ни ущерба качеству строительства, ни сдвигов по срокам выполнения работ, если, конечно, все вовремя спланировать и продумать».

Как бы там ни было, практически все эксперты отрасли сходятся во мнении, что главным конкурентным преимуществом строительных компаний является клиентоориентированность. По словам Сергея Сокура, она должна выражаться в том, чтобы «настойчиво и доброжелательно доносить клиенту варианты исполнения задач, честно показывая не только цену строительства в настоящее время, но и будущие издержки эксплуатации, связанные с решениями энергоэффективности и долговечности».

Безусловно, важно не забывать и о новых технологиях, которые могут придать строительной компании дополнительные конкурентные преимущества. «Нам интересны передовые технологии проектирования, а именно BIM-технологии, которые позволяют сократить количество ошибок на стадии проектирования и уменьшить стоимость стройки без потери качества объекта. На сегодняшний день наша компания выполняет большую часть проектов при помощи данных технологий», – рассказывает Андрей Вишневский.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ

Развитие строительной отрасли и рост экономики напрямую зависят от создания привлекательного инвестиционного климата и эффективного сотрудничества бизнеса и власти. В этом направлении пока сделано не так много шагов. В то же время надежду на положительные перемены вселяет информация о привлечении Министерством регионального развития, строительства и ЖКХ Украины международных партнеров, готовых помочь в реализации реформ в строительной сфере. В частности, по данным пресс-службы Льва Парцхаладзе, заместителя министра регионального развития, строительства и ЖКХ, в настоящее время ведется работа совместно с профильными экспертами BRDO (Офис эффективного регулирования) и Всемирного банка над совершенствованием ДБН и приведением их в соответствие с современными

требованиями. Ожидается, что все эти шаги дадут возможность существенно улучшить позиции Украины в рейтинге «Ведение бизнеса» по показателю «Получение разрешений на строительство». Кроме этого, Минрегион завершает работу над законопроектом «Об основных требованиях к зданиям и сооружениям, а также условия размещения на рынке строительных изделий, гармонизированные с нормами законодательства Европейского союза». Данный документ направлен на имплементацию Регламента ЕС №305, что позволит внедрить единые и недискриминационные технические требования для всех участников рынка и создать в Украине конкурентную среду как для производителей товаров, так и для учреждений технической апробации в строительстве.

ЧАЯНИЯ НА БУДУЩЕ

Несмотря на все сложности, украинские строители сохраняют оптимизм и положительный настрой на будущее. «Кризис хорош в том плане, что именно в этот момент рынок перерождается: кто не может подстроиться под изменения – уходит, другие же компании, которые учитывают все нюансы, растут и развиваются, – считает Юрий Виняр. – Что касается прогноза на 2017 год, то он очевиден: однозначно будет рост и развитие строительного рынка».

Надежды на сохранение тренда восстановления строительного рынка подтверждают практически все эксперты отрасли. В то же время многие понимают, что ожидать каких-то кардинальных изменений не стоит, потому что темпы оживления экономики более медленные, чем ожидалось из-за незначительных реформ, политической нестабильности и слабого интереса со стороны иностранных инвесторов.

Факторы, которые будут способствовать дальнейшему росту рынка, – оживление кредитования, экономические и структурные реформы, увеличение правительством инфраструктурных расходов. В ином случае, на фоне продолжения экономической или политической дестабилизации недвижимость утратит статус «безопасной гавани», а единственным способом сохранения капитала останется вывод его за границу.



**Новых достижений
в 2017 году
желает команда
«Commercial Property»!**