

Развитие строительной отрасли 2010 2016



УКРАИНСКИЙ ЦЕНТР
СТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА



УКРАИНСКИЙ ЦЕНТР СТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ассоциация участников рынка стального строительства, членами которой являются ведущие производители и дистрибьюторы стального проката, заводы по производству металлоконструкций, кровельных и фасадных систем, отраслевые проектные и научные организации, монтажные и строительные компании.

Миссией Украинского Центра Стального Строительства является продвижение стальных конструкций как предпочтительного материала строительства путем создания эффективных, инновационных решений для клиентов.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ



Увеличение внутреннего рынка сбыта металлоконструкций в коммерческом и жилищном строительстве



Повышение конкурентоспособности членов УЦСС



Активное продвижение в среде заказчиков строительства преимуществ применения несущих, ограждающих и кровельных конструкций из стали



Создание единой платформы для диалога с органами власти и обмена опытом

СОДЕРЖАНИЕ

I. Макроэкономические условия развития строительного рынка Украины в 2010-2016 годы	4
II. Развитие строительного рынка Украины в 2010-2016 годы	10
Сегментный анализ	10
Хронология	10
Факторы влияния	14
Нежилое строительство	22
Агропромышленный комплекс	28
Жилищное строительство	30
Инженерное строительство	31
III. Обзор рынка металлоконструкций Украины в 2010-2016 годы	34
Внутренний рынок	34
Внешняя торговля	36
Баланс рынка	41
Ожидания	43
Перечень графиков, таблиц и схем	44

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА УКРАИНЫ В 2010-2016 ГОДЫ

Динамика рынка строительства и его сегментов в период 2010- 2016 годы была подчинена условиям развития национальной экономики. Ключевыми макроэкономическими тенденциями, оказывающими системное воздействие на динамику строительного рынка, являлись:

Тенденции	Влияние
Высокая степень зависимости развития национальной экономики от динамики мировых цен на сырьевых и продовольственных рынках	Подверженность экономики перманентным, цикличным кризисам
Низкая насыщенность экономики деньгами	Высокая стоимость инвестиционных ресурсов и отсутствие долгосрочного кредитования
Переход реального сектора от производства товаров с высокой добавленной стоимостью к производству товаров с низкой добавленной стоимостью	Повышение доли агропромышленного комплекса в структуре экономики и сокращение долей промышленности, торговли и строительства

Национальная экономика и мировые товарные рынки

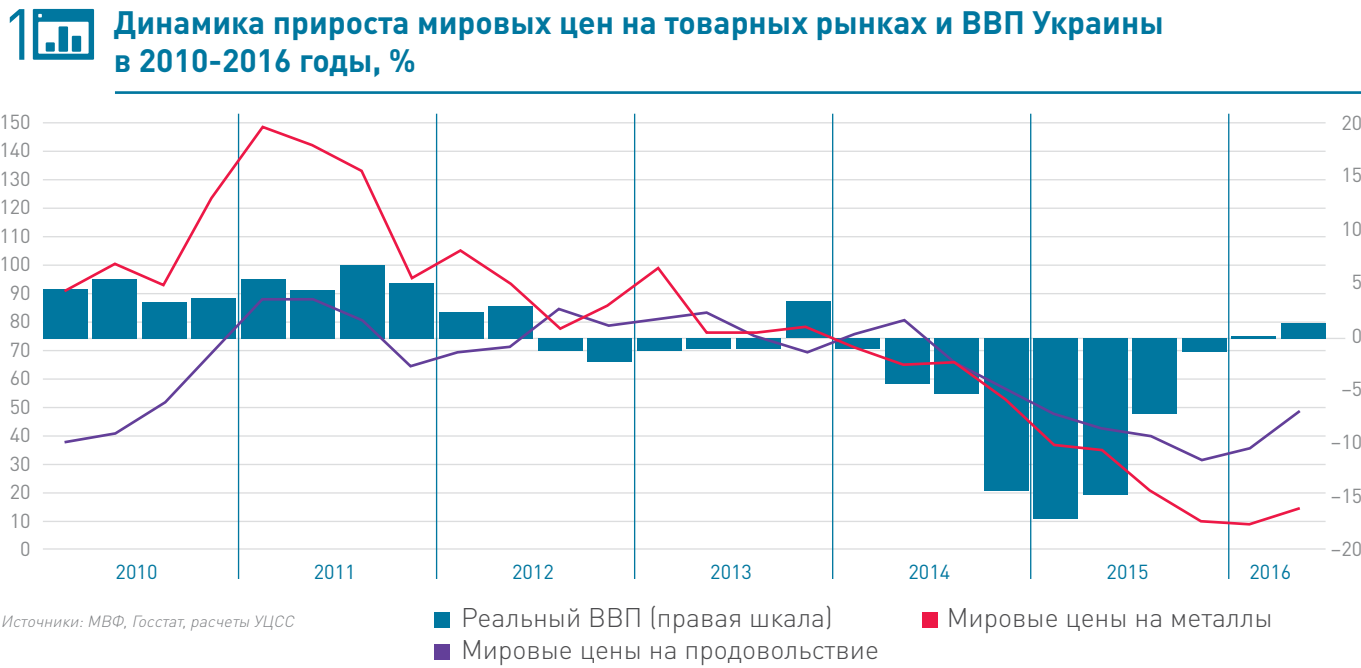
В период 2010 — I половина 2011 годы наблюдалось некоторое восстановление экономики после кризиса 2008-2009 годов, выразившееся в оживлении большинства отраслей реального сектора, росте физических объемов экспорта, положительном притоке иностранной валюты и, соответственно, стабилизации валютного курса, а также в постепенном насыщении экономики деньгами. Это позволило предприятиям реального сектора

расширять производственные мощности. Основанием обозначенных положительных тенденций служил во многом рост мировых цен на продовольственные товары и сырье (1). Одновременно с замедлением, а затем сокращением мировых товарных рынков со II половины 2011 года, экономика Украины также была повергнута в стагнацию и кризисный спад 2014-2015 годов.

Проблема низкой насыщенности экономики деньгами

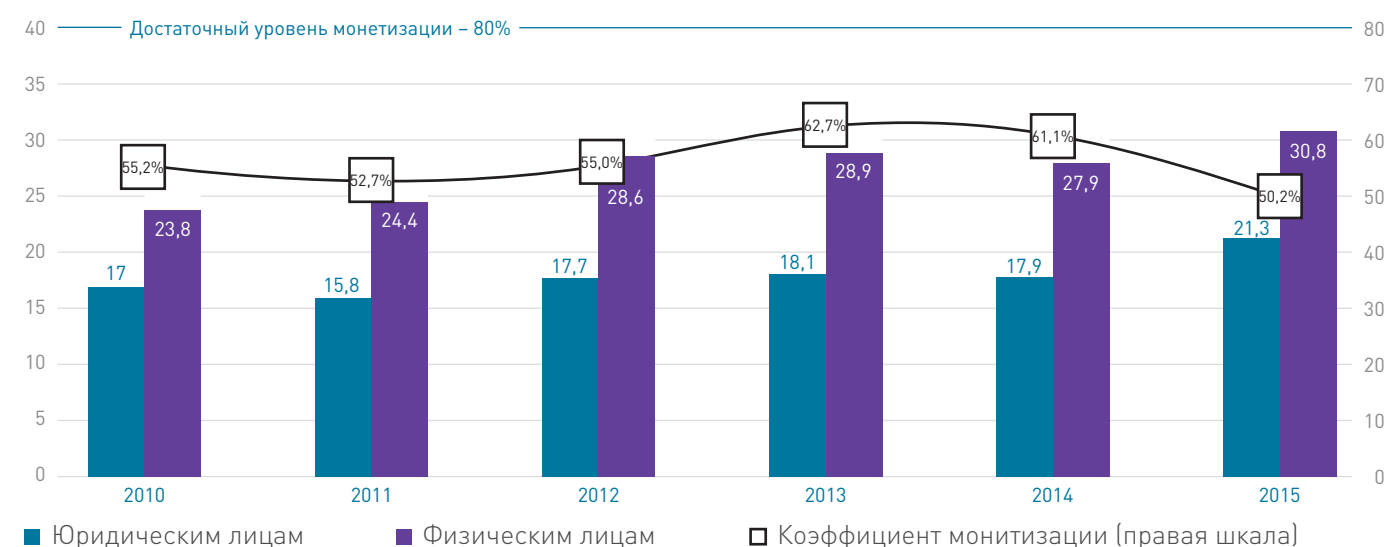
Высокие процентные ставки по кредитам и отсутствие долгосрочного кредитования как для реального сектора, так и для населения, наблюдаемые в период 2010-2016 годы, являются выражением проблемы дефицита ликвидности в экономике или, другими словами, «денежного голода» (2).

В условиях высокой стоимости заемных средств предприятия были существенно ограничены в возможности аккумулировать ресурсы для обеспечения финансирования долгосрочных инвестиционных проектов.



В 2017 ГОДУ ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ БУДЕТ ОГРАНИЧЕНА ВЫСОКОЙ СТОИМОСТЬЮ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СРЕДСТВ. РОСТ ДОЛИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА В СТРУКТУРЕ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ ПРОДОЛЖИТСЯ, ПОСКОЛЬКУ АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС ПРОДОЛЖАЕТ ОСТАВАТЬСЯ В ПРИОРИТЕТЕ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ УКРАИНЫ. В ЭТОЙ СВЯЗИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ МОГУТ ОКАЗЫВАТЬ ПОВЫШЕННЫЙ СПРОС НА СТРОИТЕЛЬНУЮ ПРОДУКЦИЮ.

2. Динамика реальных процентных ставок по кредитам сроком от 5 лет и коэффициент монетизации Украины в 2010-2016 годы, %



Источники: Госстат, НБУ, расчеты УЦСС

1. Ключевые макроэкономические показатели Украины

Период	Δ ВВП в ценах 2010 года %	Δ ВВП в долл. США %	Удельный вес строительства в ВВП %	Сводный платежный баланс млн долл. США	Золотовалютные резервы млн долл. США	Средневзвешенный курс на межбанковском валютном рынке грн/долл. США, среднее значение за год
2010	1,6	16,4	3,28	5 031	34 576	↓7,968
2011	5,5	19,6	3	-2 455	31 795	↑8,009
2012	0,2	7,7	2,8	-4 175	24 546	↑8,106
2013	0	4,3	2,5	2 023	20 416	↑8,169
2014	-6,8	-28,1	2,32	-13 307	7 533	↑12,179
2015	-9,9	-31,3	2,26	849	13 300	↑23,318
I пол. 2016	-	-	2,14	406	14 103	↑26,021

Источники: Госстат, Мировой банк

ДЛЯ СПРАВКИ

Под дефицитом ликвидности следует понимать низкую степень насыщенности экономики деньгами. Для отражения этого явления принято использовать значения коэффициента монетизации — соотношения денежной массы к ВВП.

По данным Всемирного Банка значение данного показателя:

♦ У высокоразвитых стран, как правило, превышает 80% и часто находится далеко за пределами 100%.

♦ У стран догоняющего развития экономика, как правило, монетизирована не более, чем на 70%.

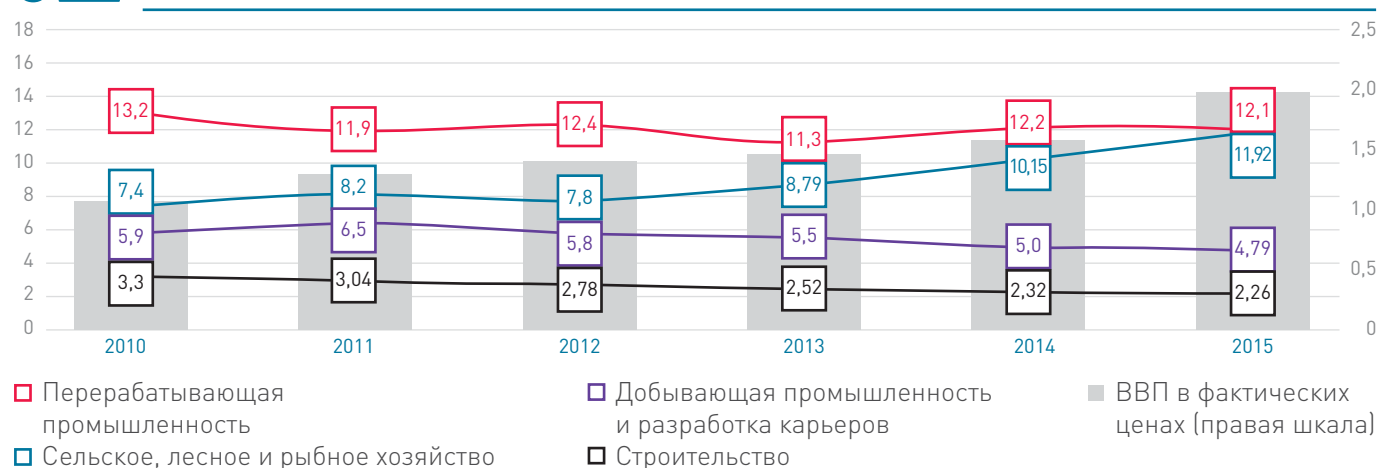
Высокая обеспеченность экономики ликвидностью является не просто характеристикой высокой степени развития, а стимулирующим фактором самого развития, так как проявляется, прежде всего, в низкой стоимости инвестиционных ресурсов.

Изменения структуры национальной экономики

В условиях перманентных экономических кризисов наиболее стабильное развитие среди всех отраслей реального сектора демонстрировал агропромышленный комплекс. По этой причине удельный вес сельского хозяйства в структуре ВВП активно вытеснял промышленность, торговлю и строительство и увеличился с 7,4% в 2010 году к 11,9% в 2015 (3 .

В свою очередь на долю строительной отрасли к концу 2015 года приходится всего 2,26% ВВП. Меньшую долю занимают только сферы административного и вспомогательного обслуживания, временное размещение и организация питания, а также искусство, спорт, развлечения и отдых.

3 Динамика ключевых составляющих ВВП в 2010-2015 годы, % и трлн грн.



Источники: Госстат. расчеты УЦСС

ОЖИДАНИЯ

Ввиду сохранения системных кризисных явлений, характерных экономикам как развитых, так и развивающихся стран, мировые товарные рынки в 2017 году продолжат стагнировать. В таких условиях отечественные предприятия экспортно-ориентированных отраслей не будут существенно наращивать производственные мощности. Исключением может стать только агропромышленный комплекс. В 2017 году инвестиционная активность вероятно будет ограничена высокой стоимостью инвестиционных средств. Несмотря на декларируемый переход Национального банка Украины к ре-

жиму плавающего валютного курса, проблема дефицита ликвидности в экономике сохранится пока регулятор не начнет обеспечивать банковскую систему дешевым долгосрочным рефинансированием.

Рост доли сельского хозяйства в структуре национальной экономики продолжится и в 2017 году поскольку агропромышленный комплекс продолжает оставаться в приоритете развития экономики Украины. В этой связи сельскохозяйственные предприятия могут оказывать повышенный спрос на строительную продукцию.

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Наталья Горшкова,
директор департамента экономической стратегии и макроэкономического
прогнозирования Министерства экономического развития и торговли

« В соответствии с прогнозом правительства на 2017-2019 годы основным драйвером роста экономики Украины в пределах 2-4% будут инвестиции и внешний спрос. Такие темпы роста наиболее вероятны при условии, что реформирование экономики будет происходить соответственно задекларированным Правительством целей, Украина будет иметь поддержку со стороны МФО и не будет происходить новых витков эскалации конфликта с РФ. Экономическими предпосылками для таких прогнозов, в том числе, является усиление роли государства, как инвестора и гаранта последовательности реформирования экономики. Значительную роль будет играть и привлеченная для реализации перспективных инвестиционных проектов и мер по восстановлению разрушенной инфраструктуры восточных регионов Украины донорская помощь и предоставленные кредитные ресурсы международных финансовых организаций. Исходя из источников роста (инвестиции и внешний спрос) можно прогнозировать, что среди отраслей-драйверов будут строительство и машиностроение (инфраструктурные (транспортные и энергетические) проекты, финансирование развития ОПК), металлургия, добыча полезных ископаемых, АПК. Успех и эффективность последнего в значительной степени будет зависеть от эффективности замены существующей на сегодня формы государственной поддержки (специальный режим по НДС) на новую (прямое финансирование). Для остальных отраслей экономики и их инвестиционной активности важным будет вопрос роста расходов и существование возможности (платежеспособного спроса) закладки этих расходов в конечную цену продукции. »

Александр Вальчишен,
руководитель аналитического подразделения группы ICU

« На сегодняшний день сформирован консенсус среди экономистов, чьи предыдущие прогнозы были близки к реальным результатам, что в 2017-м году экономика Украины расширится на 2,5% в реальных терминах. В 2018 году прирост и далее будет ускоряться до 3% и экономика выйдет на среднегодовой уровень прироста 4% с 2019 года. Ключевым предположением в этом прогнозе является восстановление инвестиций в основные фонды – это хорошая новость для строительной отрасли и для сопряженных отраслей, а также для машиностроительной отрасли, так как вероятно реализация проектов, где потребитель и поставщик будут именно резидентами страны, т.е. внутренний спрос будет обеспечиваться внутренним предложением товаров или услуг. Кроме того, следует ожидать восстановления покупательной способности домохозяйств.

Текущая ситуация характеризуется максимально низким за последние 20 лет уровнем ВВП, который приходится на доходы, выплачиваемым сотрудникам субъектов хозяйствования (39%), при этом доля ВВП, которая приходится на прибыль субъектов хозяйствования всех форм собственности, т.е. для собственников, находится на максимуме (45%). До экономического кризиса 2014-15 гг. эта пропорция была 54%/36% соответственно.

Восстановление банковского кредитования очень вероятно, но здесь ситуация может разворачиваться по двум направлениям в зависимости от того, в какой валюте будет превалировать кредитование – в национальной или иностранной. От того, каким путем пойдет экономика, будет зависеть, насколько быстро могут возникать следующие экономические трудности. Например, если субъекты хозяйствования будут наращивать обязательства в иностранной валюте – экономика скатится с прироста 3-4% в год в ноль или в новую рецессию – причем быстро, и, возможно, не достигнув данного уровня (3-4%). »

РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА УКРАИНЫ В 2010-2016 ГОДЫ

Сегментный анализ

Хронология

Заметное оживление строительной отрасли началось только с 2011 года, в период, когда непродолжительная фаза роста экономики Украины уже завершалась. В 2013 году, вслед за падением большинства отраслей реального сектора, рынок строительства опережающими темпами погрузился в рецессию и кризисный спад. Вместе с относительной макроэкономической стабилизацией в 2016 году наблюдается

восстановление и строительной отрасли, которое пока не приняло устойчивой формы. Динамику развития строительного рынка в период с 2010-2016 годы условно можно разделить на три основных периода:

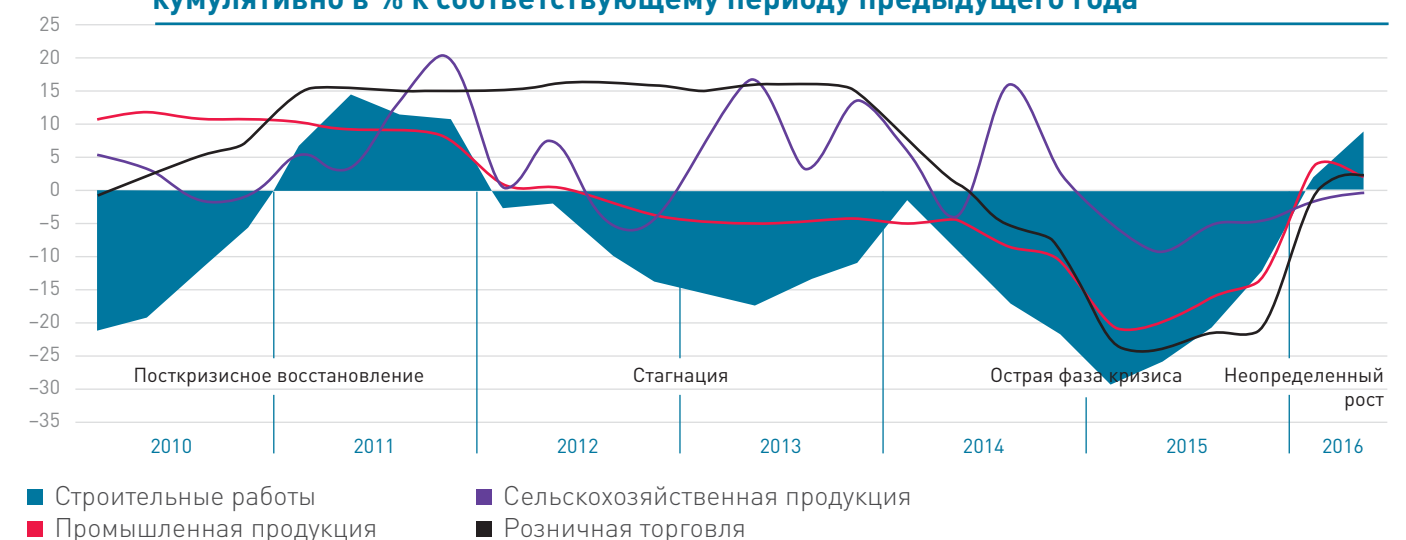
- ♦ Посткризисное восстановление – 2010-2012 годы.
- ♦ Кризисный спад – 2013-2015 годы.
- ♦ Начало неопределенного роста – с начала 2016 года (4.1).

Посткризисное восстановление – 2010-2012 годы

Положительную динамику данного периода обусловило возобновление притока инвестиций в строительство (8.1), с которым поэтапно активизировались все виды строительных работ (5.1). Первые признаки восстановления наблюдались в сегменте возведения жилья, активизировавшемся в начале 2010 года. Важно отметить, что в течение всего исследуемого периода жилищное строительство относительно нежилого и инженерного развивалось более стабильными темпами. Замедленное восстановление нежилого и инженерного строительства было обусловлено тем, что реальный сектор, получив стимул от роста мировых цен на товарных рынках, стремился заполнить уже имеющиеся, но простаивающие с момента кризиса производственные мощности и торговые площади. Нежилое и инженерное строительство сравнительно активно развивалось в

период начала 2011 – первой половины 2012 годов. С другой стороны, постоянное увеличение себестоимости строительства (12.1), сокращение долгосрочного кредитования и рост процентных ставок по кредитам, а также разнонаправленные изменения законодательного регулирования существенно ограничивали рост строительного рынка. По итогам периода финансовые результаты отрасли вышли из отрицательной зоны к минимальным положительным значениям (10.1), однако рынок уже начал консолидироваться в руках крупных отечественных компаний, на которых приходилась все большая часть прибыли отрасли. Кроме того, знаковым явлением для строительного рынка, предвосхищающим негативные события будущих периодов, было начавшееся «бегство» крупных международных строительных компаний из Украины.

4.1 Изменение показателей реального сектора в 2010-2016 годы, кумулятивно в % к соответствующему периоду предыдущего года



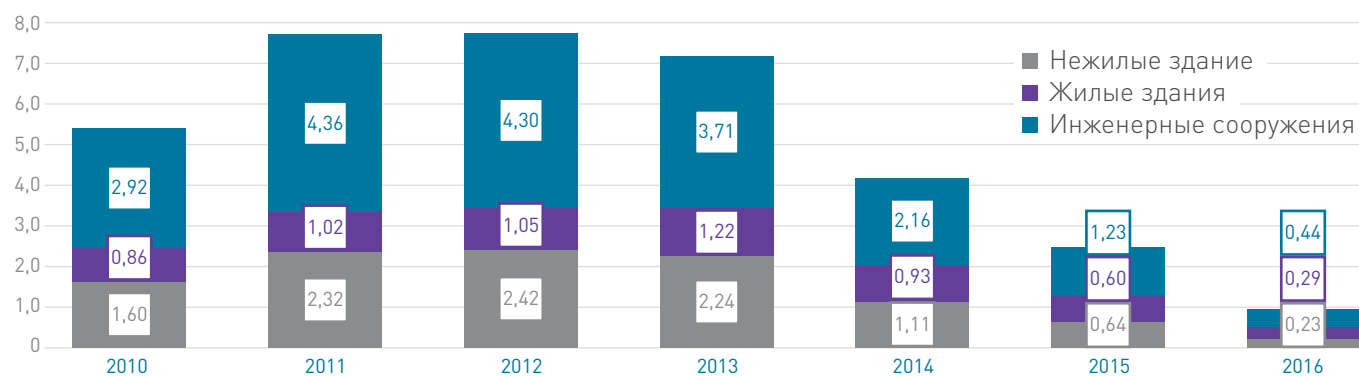
Источник: Госстат, расчеты УЦСС

Кризисный спад – 2013-2015 годы

В 2013 году завершение государственных инфраструктурных проектов и сворачивание инвестиционной активности реального сектора усугубили негативные тенденции, берущие начало во II половине 2012 года, а острые кризисные явления всей экономической системы Украины 2014-2015 годы обусловили сокращение строительной отрасли опережающими темпами сравнительно с большинством других отраслей. С 2013 по 2015 годы существенно изменился ряд характеристик капитальных инвестиций в строительство:

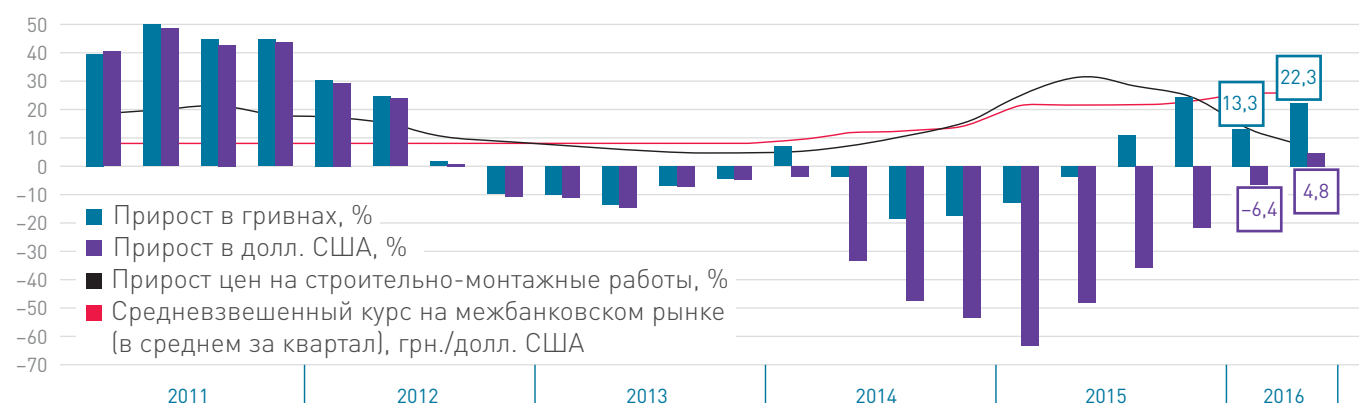
- ♦ Динамика их притока сменилась на отрицательную.
 - ♦ Капитальные инвестиции еще более устремились в сферу жилищного строительства.
 - ♦ Финансирование строительной деятельности за счет средств государства и заемных кредитных ресурсов продолжило сокращаться. В свою очередь, доли собственных средств предприятий и физических лиц в структуре капитальных инвестиций увеличивались (9 [табл.]).
- Процессы возобновления приостановленных ранее объектов строительства замедлились (7 [табл.]).

5 [табл.] Динамика объемов выполненных строительных работ в 2010-2016 годы, млрд долл. США



Источник: Госстат, расчеты УЦСС

6 [табл.] Темпы прироста к аналогичному кварталу предыдущего года объемов выполненных строительных работ, цен на строительно-монтажные работы и средневзвешенный курс на межбанковском рынке в 2011-2016 годы



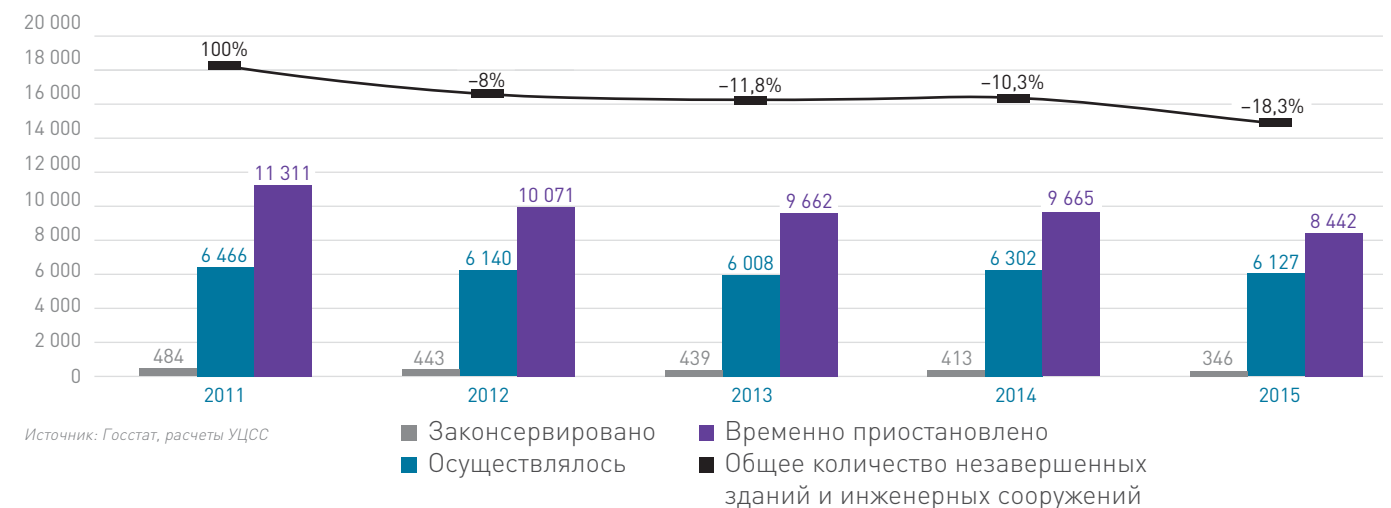
Источники: Госстат, НБУ, расчеты УЦСС

Период неопределенного роста – с начала 2016 года

Если в 2015 году прирост ключевых показателей строительного рынка был обусловлен в высокой степени эффектом низкой базы сравнения, то показатели роста 2016 года можно считать признаками более качественного восстановления строительного рынка. Так, приток капитальных инвестиций I половины 2016 года впервые превысил показатели аналогичного периода 2012 года, когда инвестиции были максимальны за весь исследуемый период. При этом инвестиционные расходы

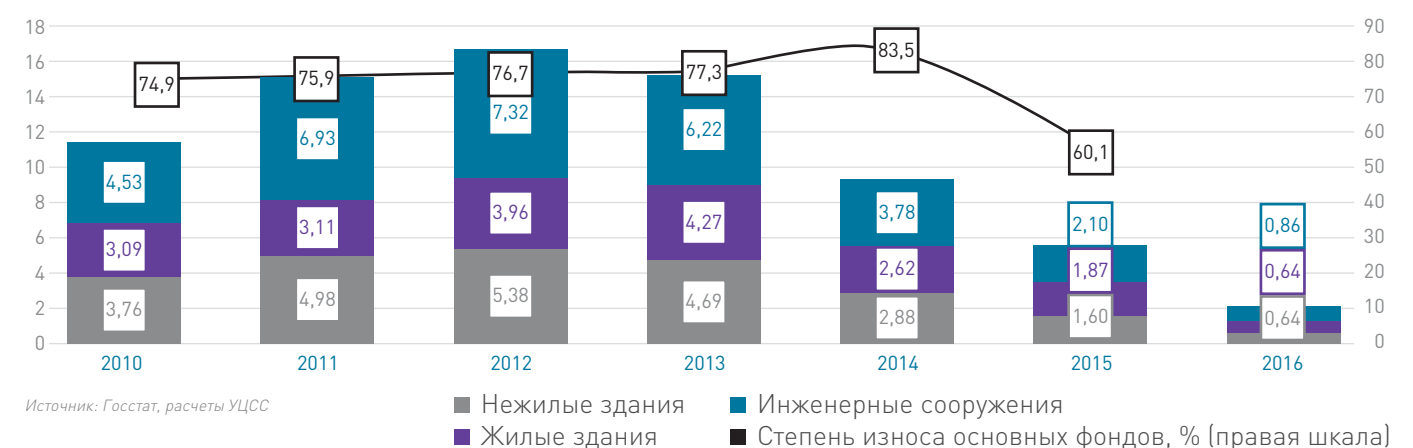
увеличиваются практически со всех источников (9 [табл.]). Строительные работы активизировались по всем видам строительства, а рост цен на строительно-монтажные работы, вместе с общим уровнем инфляции, постепенно замедлился (11 [табл.]). Сегодня сохраняется низкий уровень обеспеченности жилыми и торговыми площадями населения Украины, высокая степень износа основных средств и большое количество приостановленных объектов строительства, указывающих на высокий потенциал роста рынка.

7 [табл.] Динамика общего количества незавершенных строительных объектов в 2011-2015 годы, единиц



Источник: Госстат, расчеты УЦСС

8 [табл.] Динамика объемов капитальных инвестиций в строительство и степень износа основных средств в 2010-2016 годы, млрд долл. США и %



Источник: Госстат, расчеты УЦСС

Факторы влияния

Капитальные инвестиции

Наибольшие объемы инвестиций приходились на инженерное строительство. С каждым годом все большая часть инвестиций направлялась в строительство жилья. Ключевым источником инвестиций были собственные средства предприятий.

В период прироста инвестиций в строительство, 2010- 2012 годы, наиболее активно они направлялись в сегменты нежилых зданий и инженерных сооружений, однако, в последующие годы наблюдался ускоренный отток инвестиций по этим сегментам. Инвестиционные средства в строительство жилья непрерывно росли практически весь исследуемый период за исключением II половины 2014 года. В результате объемы инвестиций в жилье с 2015 года начали превышать объемы инвестиций в строительство нежилых зданий. Тем не менее, большая часть инвестиций традиционно

была направлена в строительство инженерных сооружений. Высокая степень износа основных фондов указывает на постоянную необходимость в дополнительных инвестициях на их обновление (8%). Большая часть капитальных инвестиций в строительство совершалась предприятиями за счет их собственных средств: доля в среднем за весь период – 67% от общего объема. Вторыми по значению выступали собственные средства населения, инвестированные в жилищное строительство. В среднем их доля находилась на уровне 10% (9%).

9 Удельный вес источников финансирования капитальных инвестиций в 2010-2016 годы, % и млрд долл. США



Источник: Госстат, расчеты УЦСС

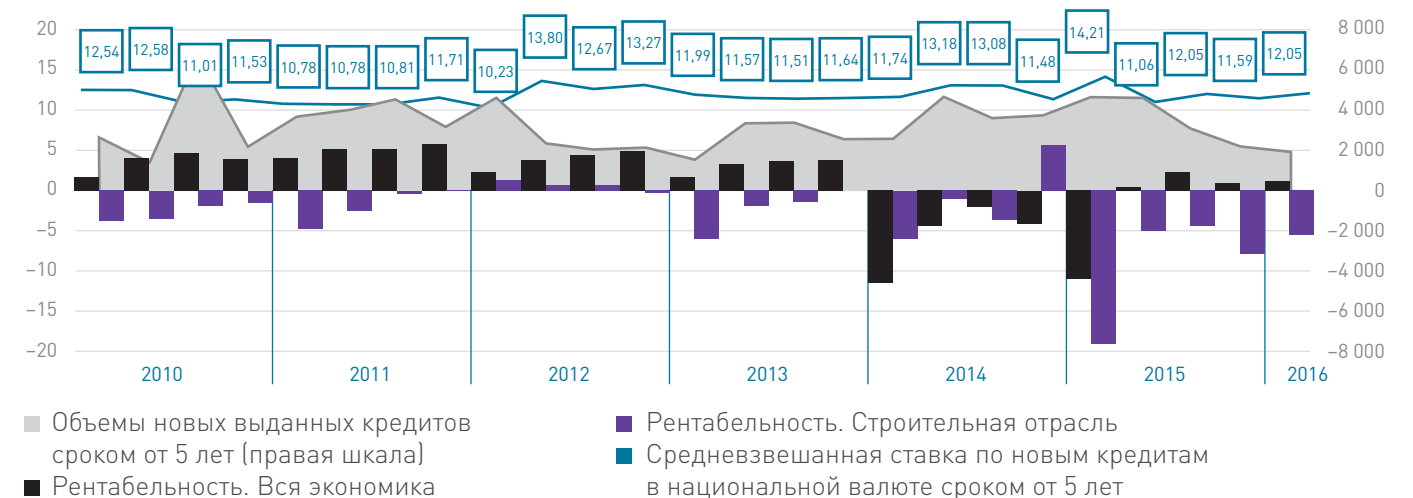
Кредитование

Объемы кредитования сокращались в течение всего периода. Реальные процентные ставки по кредитам росли. Доля валютных заимствований в кредитных портфелях банков оставалась высокой.

Существенным сдерживающим фактором в течение всего рассматриваемого периода оставалось отсутствие долгосрочного кредитования как конечных потребителей строительной продукции, так и предприятий строительной отрасли. Кредитование реального сектора оставалось на относительно низком уровне, ввиду существенного превышения значения процентных ставок по кредитам над показателями рентабельности в реальном секторе (10%).

Ипотечное кредитования населения сокращалось непрерывно в течение всего периода. Наблюдаемое повышение 2014 года носило статистический характер и было вызвано переоценкой валютных кредитов, доля которых в структуре общего объема ипотечных заимствований в среднем за период составляла 76%. По состоянию на август 2016 года предприятия строительной отрасли располагали 39,9 млрд грн. кредитных средств, из которых 58% в национальной валюте. Просроченная кредитная задолженность по строительной отрасли составляет 6,5 млрд грн. (2%).

10 Объемы новых кредитов реальному сектору и средневзвешенные процентные ставки по ним, а также рентабельность реального сектора в 2010-2016 годы, млрд грн. и %

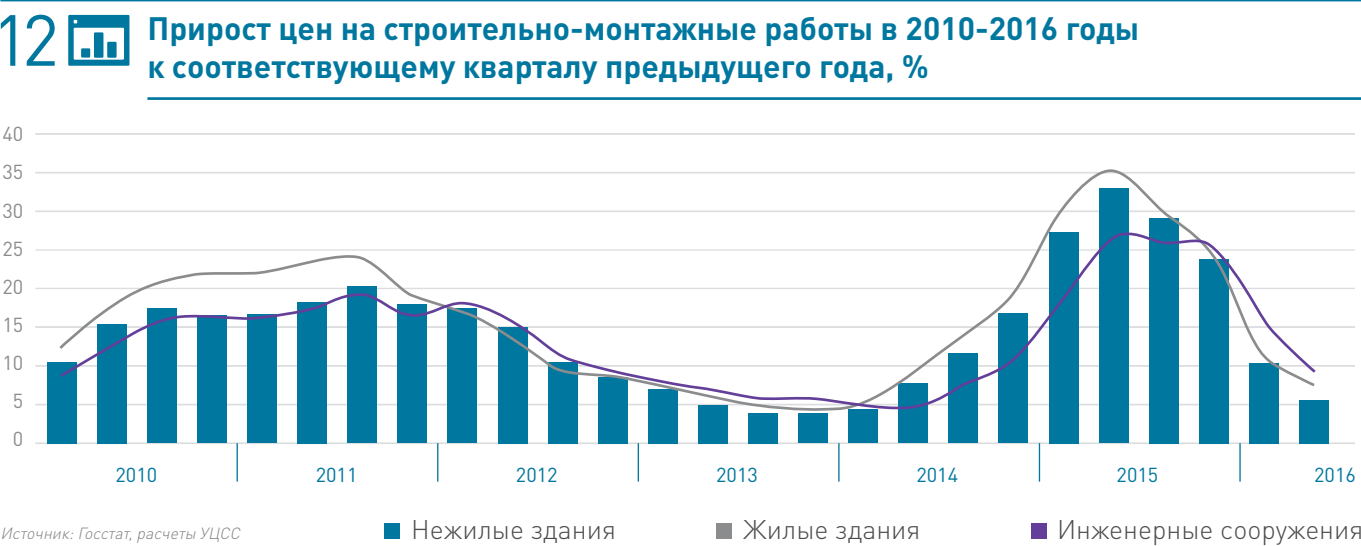
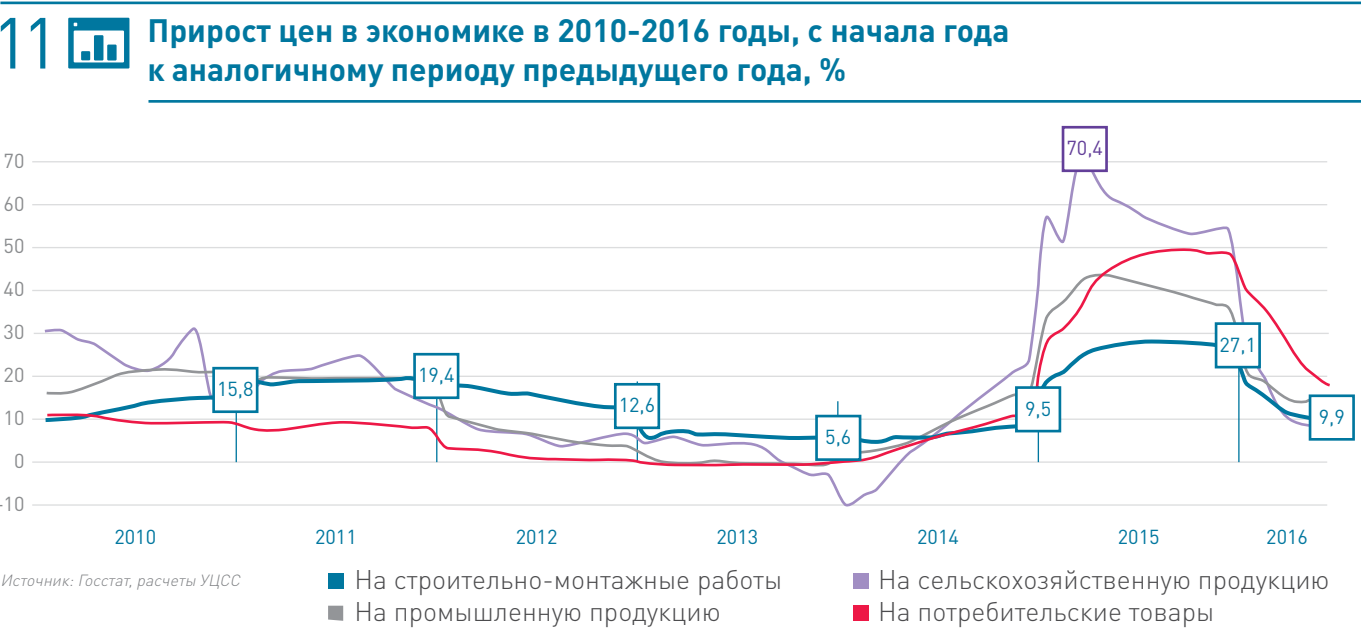


Источники: Госстат, НБУ, расчеты УЦСС

Себестоимость строительства

В период повышенного инфляционного всплеска 2014 – 2015 годов цены на строительно-монтажные работы поднимались наименьшими темпами. Наибольший рост цен наблюдался в строительстве инженерных сооружений. Наиболее медленно росла себестоимость строительства жилья.

В период кризиса 2014-2015 годов цены на строительно-монтажные работы росли наименьшими темпами относительно цен на промышленные, продовольственные и сельскохозяйственные товары (11). В разрезе сегментов наиболее сдержанный рост цен наблюдался в строительстве жилья, тогда как в инженерном строительстве, наоборот, наиболее сильный (12).



Инвестиционные рейтинги отрасли

По условиям ведения строительной деятельности Украина занимает средние или нижние позиции в мире. Инвестиционные рейтинги повышались замедленными темпами.

По результатам 2016 года Украина находится на 80 месте в рейтинге условий ведения бизнеса Doing Business из 190 представленных стран. При этом в течение всего исследуемого периода большая часть показателей рейтинга несущественно изменялись как в положительную, так и в отрицательную стороны (13). С другой стороны, по показателям прозрачности рынка недвижимости, рассчитываемым международной консалтинговой компанией Jones Lang La Salle, Украина опустилась с 46 позиции в 2010 году на 75 в 2016 году из 109 обзореваемых в рейтинге стран. Нисходящая динамика данного показателя наблюдалась неуклонно в течение 2010-2016 годов, в результате чего отечественный рынок строительства перешел в категорию рынков с низкой прозрачностью. Неудовлетворительные тенденции вышеперечисленных инвестиционных рейтингов Украины были связаны с низкими темпами либерализации строительного рынка, выраженными в небольшом количестве внедренных положительных изменений (которые, кроме того, не всегда были удачно применены в практике), а также сохранением ряда существенных ограничений. По уровню благоприятности получения разрешения на строительство Украина поднялась за 2010 – 2016 годы с 179 позиции к 140, за счет сокращения количества процедур с 19 до 10, времени их прохождения с 374 до 67 дней, а также 30% сокращения их стоимости. В результате условия получения разрешения на строительство на 64,4% соответствуют лучшему результату в мире (14).

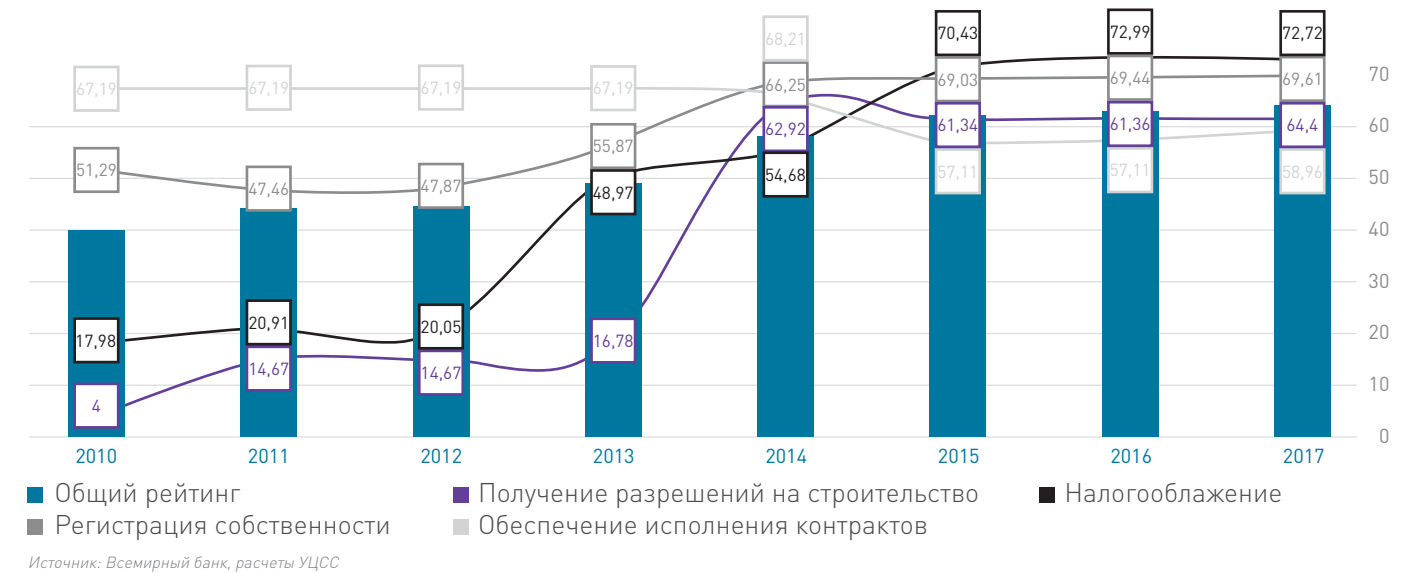
2 Остатки по кредитам предприятий строительной отрасли на конец августа 2016 года, млрд грн. и %

	Всего	По срокам			Валютная структура, %		Средневзвешенные процентные ставки	
		до 1 года	от 1 до 5 лет	более 5 лет	Национальная валюта	Иностранная валюта	Национальная валюта	Иностранная валюта
Строительство	39,853	10,644	13,544	15,663	58	42	15,6	7,6
Строительство зданий	32,454	9,522	8,638	14,294	54	46		
Строительство сооружений	5,398	0,667	3,915	0,816	66	34		
Специализированные строительные работы	2,000	0,455	0,992	0,553	93	7		

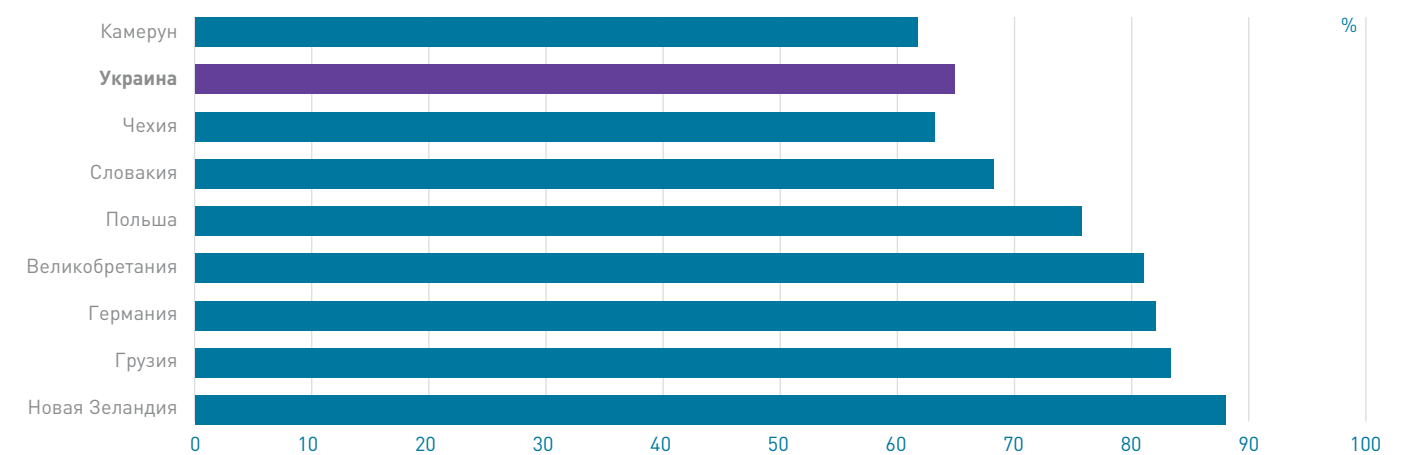
Источник: НБУ

В СЕГМЕНТНОЙ СТРУКТУРЕ РЫНКА НЕЖИЛОЕ И ИНЖЕНЕРНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ПОСТЕПЕННО УСТУПАЛИ СТРОИТЕЛЬСТВУ ЖИЛЬЯ, КОТОРОЕ РАЗВИВАЛОСЬ БОЛЕЕ СТАБИЛЬНЫМИ ТЕМПАМИ. ДАННАЯ ТЕНДЕНЦИЯ БУДЕТ УКРЕПЛЯТЬСЯ ПРИ ОТСУТСТВИИ СТАБИЛЬНОГО И ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РЕАЛЬНОГО СЕКТОРА ЭКОНОМИКИ.

13 Динамика Украины в рейтинге Doing Business по составляющим в 2010-2017 годы, в % от лучшего результата в мире



14 Рейтинг благоприятности получения разрешения на строительство Doing Business-2017



	Позиция в мире	Процентный пункт от лучшего значения в мире	Количество процедур, един.	Время на получение разрешения на строительство, дней	Стоимость, % от дохода на душу населения	Индекс качества контроля в строительстве (0-15)
Новая Зеландия	1	87,4	10	93	2,2	15
Грузия	8	82,8	7	48	0,2	7
Германия	12	81,5	8	96	1,1	9,5
Великобритания	17	80,3	9	86	1,1	9
Польша	46	75,2	12	153	0,3	10
Словакия	103	67,8	10	286	0,1	10
Чехия	130	62,76	21	247	0,3	12
Украина	140	64,4	10	67	15,2	8
Камерун	141	61,2	15	135	14,1	13
ОЭСР			12,1	152,1	1,6	11,3

Источники: Всемирный банк, расчеты УЦСС

Административное регулирование

Количество положительных административных изменений преобладало над количеством отрицательных, однако в целом процесс либерализации строительного рынка осуществлялся замедленными темпами.

Ключевые административные изменения в 2010-2016 годы

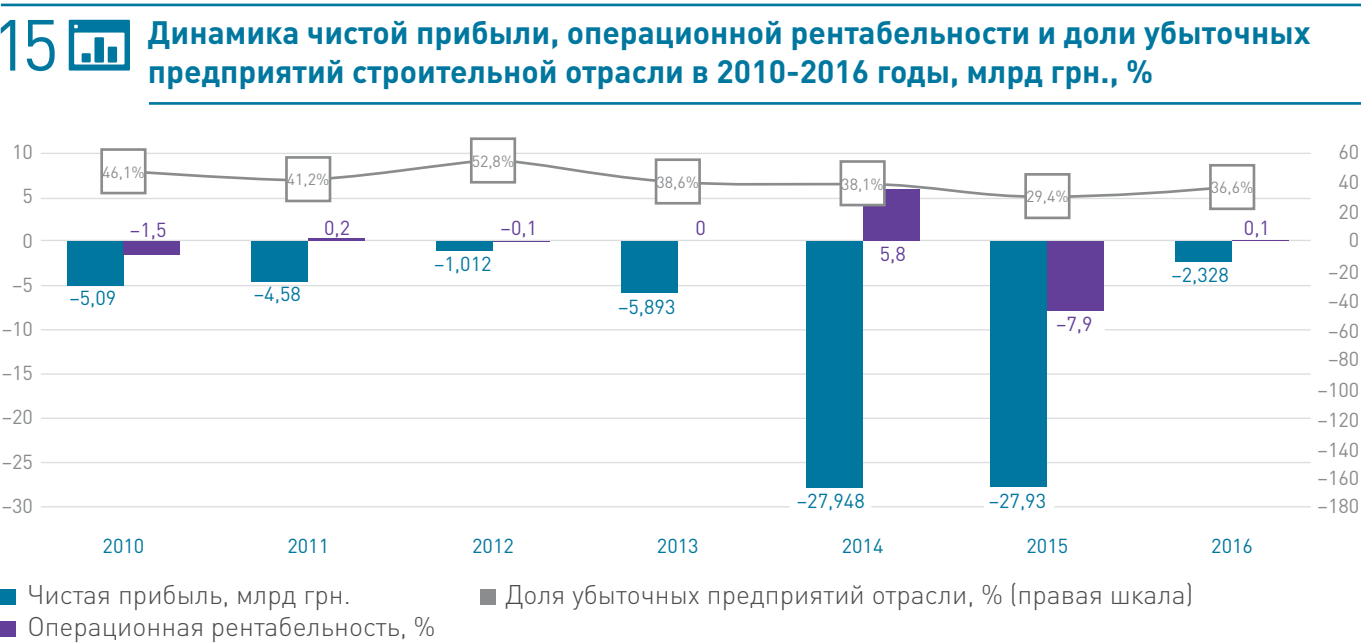
Дата принятия	Юридическая форма	Направление воздействия
Февраль 2011	Положение Закона Украины «О регулировании градостроительной деятельности» от 17.02.2011 № 3038-VI	Расширение перечня объектов, которые не привлекаются к долевому участию. Установление запрета требовать от заказчика предоставления любых услуг, в том числе, по строительству объектов и передачи части жилья, кроме долевого участия в развитии инфраструктуры населенного пункта.
Октябрь 2012	Новые строительные нормы по разработке детальных планов для целей градостроительства.	С момента вступления в силу (начало 2013 года) земли коммунальной или государственной собственности не могут быть отведены в аренду или собственность без наличия детального план участка.
Декабрь 2012	Изменения в Земельном кодексе Украины.	Изменение целевого назначения земли, находящейся в частной собственности, может быть инициировано владельцем или пользователем с помощью прямого заключения договоров о разработке проекта землеустройства для отвода земельного участка, без согласования соответствующего местного совета или государственной администрации.
С начала 2013 года	Закон Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» от 01.07.2004 Закон Украины «О Государственном земельном кадастре» от 07.07.2011	Внедрена принципиально обновленная система оформления вещных прав на недвижимое имущество, в том числе, на земельные участки, а также были закреплены новые правила и процедуры их оформления: 1. Процедуры регистрации переданы от Госземагентства и БТИ к органам Министерства юстиции. 2. Сведения о регистрации прав на недвижимость и их обременений обязаны быть сведены в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество. При этом, однако, сохраняется необходимость регистрации земельных участков в Государственном земельном кадастре.
Октябрь 2013	Постановлением Кабинета Министров Украины от 17.10.2013 №868. Изменения в порядок регистрации прав на недвижимое имущество.	С момента вступления в силу (февраль 2014 года) возможно одновременно осуществлять регистрацию прав собственности и вещные права.

Январь 2014	Постановлением Кабинета Министров Украины от 09.01.2014 №7. Изменения в порядок лицензирования хозяйственной деятельности, связанной с созданием объектов архитектуры.	1. Изменение перечня документов, необходимых для выдачи строительной лицензии. 2. Изменение порядка лицензирования: в ответ на обращения юридических или физических лиц Государственная архитектурно-строительная инспекция должна проводить проверку достоверности документов, предоставленных через общегосударственные реестры.
Февраль 2014	Изменения правил оценки недвижимости при осуществлении операций купли-продажи с целью налогообложения.	Введение обязательной процедуры оценки объекта недвижимости, которую должен осуществлять исключительно специалист, прошедший обучение и получивший сертификат ФГИУ. Результат оценки в обязательном порядке вносится в реестр ФГИУ.

Финансовое состояние предприятий отрасли

Строительство оставалось одной из отраслей с наихудшими финансовыми показателями. Доля убыточных предприятий на рынке составляла 30-50%.

Наблюдаемое в 2011-2012 годы сокращение общего уровня убыточности и повышения уровня рентабельности совпало одновременно с ростом доли убыточных предприятий (15%).



Источник: Госстат, расчеты УЦСС

Нежилое строительство

Объем введенных в эксплуатацию площадей на треть обеспечивался за счет реконструкции и расширения. Наибольшие объемы площадей вводились в аграрном, промышленном и торговом сегментах. Строительство промышленных и складских зданий наиболее часто приостанавливалось или замораживалось. Среди регионов Украины объемы строительства в большей степени совершались в г. Киев и Киевской области, а также в Донецкой, Одесской и Винницкой областях.

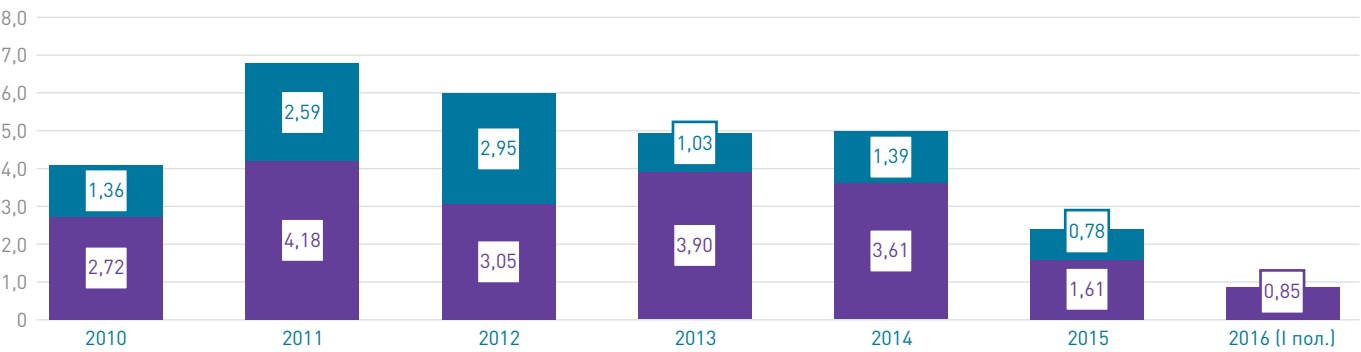
За исследуемый период в эксплуатацию было введено 30 млн кв. м нежилых зданий, из которых 10,1 млн кв. м за счет реконструкции или расширения. В отдельные периоды на долю строительства новых зданий приходило только 50% (16). Для сравнения, в строительстве жилья реконструкция и расширения занимают не более 10%. Ключевыми заказчиками нежилого строительства выступали:

- ♦ Сфера торговли – за весь период 26% от общего объема введенных площадей.
- ♦ Сельскохозяйственный сектор – 25%.
- ♦ Промышленность – 19% (3).

Сегмент торговой недвижимости при наибольших объемах ввода новых площадей развивался стабильными

темпами, прибавляя в среднем по 1,3 млн кв. м в год. Строительство отелей и ресторанов, наоборот, совершалось с наибольшими колебаниями от года к году, а общее количество введенных площадей оказалось наименьшим среди всех видов нежилых зданий – 4,4 млн кв. м (17). Строительство зданий в промышленности и сельском хозяйстве совершалось практически в одинаковых масштабах в 2010-2011 годах – 1,2-1,3 млн кв. м в год. Начиная с 2012 года промышленность стабильно снижает спрос на строительство, тогда как в сегменте сельскохозяйственных зданий до 2014 года строительство оставалось на сравнительно высоком уровне (18).

16. Динамика ввода в эксплуатацию нежилых зданий по характеру строительства в 2010-2016 году, млн кв. м



Источники: Госстат, расчеты УЦСС

■ Строительство новых нежилых зданий ■ Реконструкция и расширения

3. Объемы ввода в эксплуатацию нежилых зданий, млн кв. м

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I пол. 2016
Все нежилые здания	↑4,08	↑6,77	↓6,00	↓4,93	↑5,00	↓2,39	0,85
Здания сельскохозяйственного назначения	1,22	1,35	1,66	1,22	1,60	0,55	0,30
Торговые здания	0,86	1,45	1,69	1,63	1,62	0,53	0,16
Промышленные и складские здания	1,05	1,42	0,91	0,86	0,73	0,50	0,05
Здания транспорта и связи	0,21	0,76	0,51	0,37	0,27	0,14	0,10
Офисные здания	0,33	0,56	0,33	0,39	0,34	0,12	0,03
Отели и рестораны	0,12	0,38	0,36	0,12	0,21	0,07	0,05
Здания медицинского, образовательного и социального назначения	0,24	0,32	0,41	0,31	0,14	0,11	0,06
Прочие нежилые здания	0,05	0,53	0,12	0,02	0,10	0,37	0,10

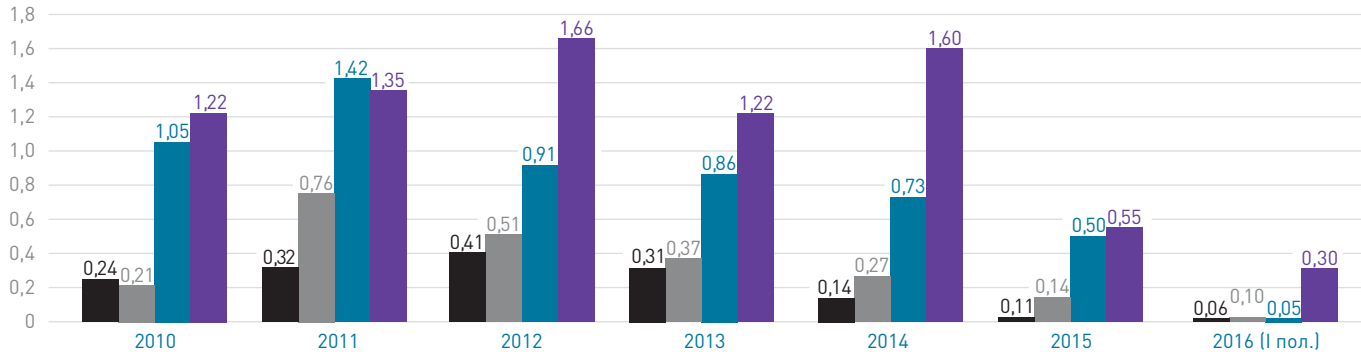
Источник: Госстат

17. Динамика ввода в эксплуатацию коммерческой недвижимости в 2010-2016 годы, млн кв. м



Источники: Госстат, расчеты УЦСС

18. Динамика ввода в эксплуатацию нежилых зданий в 2010-2016 годы, млн кв. м

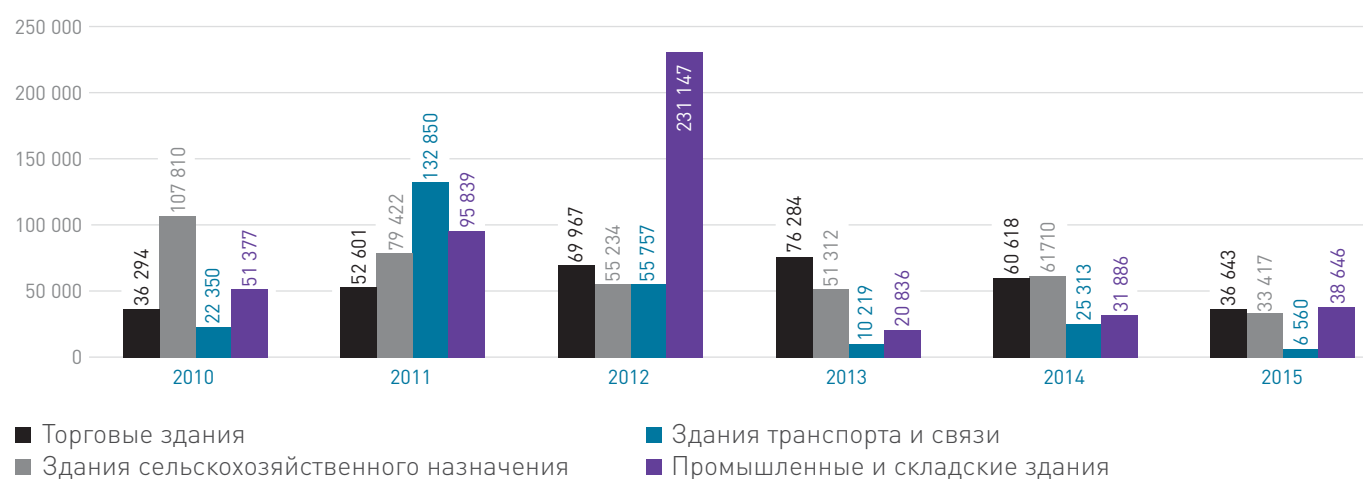


Источники: Госстат, расчеты УЦСС

В региональном разрезе лидером по объемам строительных работ с существенным отрывом является г. Киев. Так, за весь исследуемый период в столице вводилось в среднем в год по 14% от всех площадей с привлечением по 18% от общих объемов инвестиций в нежилое строительство (19). Для сравнения, такие объемы сопоставимы с суммой объемов Одесской и Винницкой областей. Важно отметить, что до 2013 года значительные объемы строительства как в физическом, так и в денежном выражениях вводились в Донецкой области и превышали даже показатели Киевской области. Наименьшая строительная активность наблюдалась в Полесском регионе: общие объемы строительных работ по Волынской, Ровенской и Житомирской областях в среднем за исследуемый период не превышали тех, что совершались только в одной Одесской области.

Строительные работы по реконструкции и расширению нежилых зданий совершались в течение всего периода нестабильно как в общем по объектам нежилых зданий, так и по каждому из сегментов. Так, большая часть работ приходилась на промышленные и складских здания, половина из которых была введена в 2013 году. Наиболее стабильно, по 50-60 тыс. кв. м в год, реконструировались здания сельскохозяйственного назначения и торговли (19). В среднем за 2011 – 2015 годы из общего количества временно приостановленных или замороженных объектов 26% приходилась на нежилые здания. При этом, наиболее часто и с существенным отрывом приостанавливалось или замораживалось строительство промышленных зданий и складов (20).

19 Динамика ввода нежилых зданий за счет реконструкции или расширения в 2010-2015 годы, кв. м

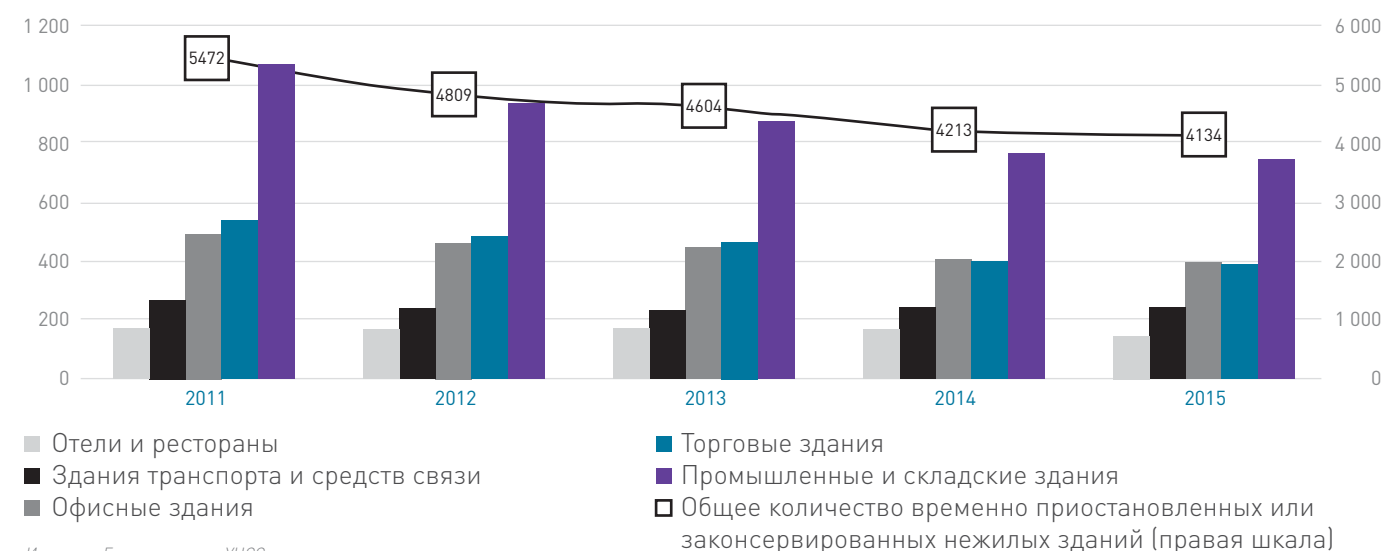


Источники: Госстат, расчеты УЦСС

Начиная 2011 года предприятия отрасли реального сектора, за исключением агропромышленного комплекса, испытывали дефицит внутренних ресурсов для reinvestирования в основные

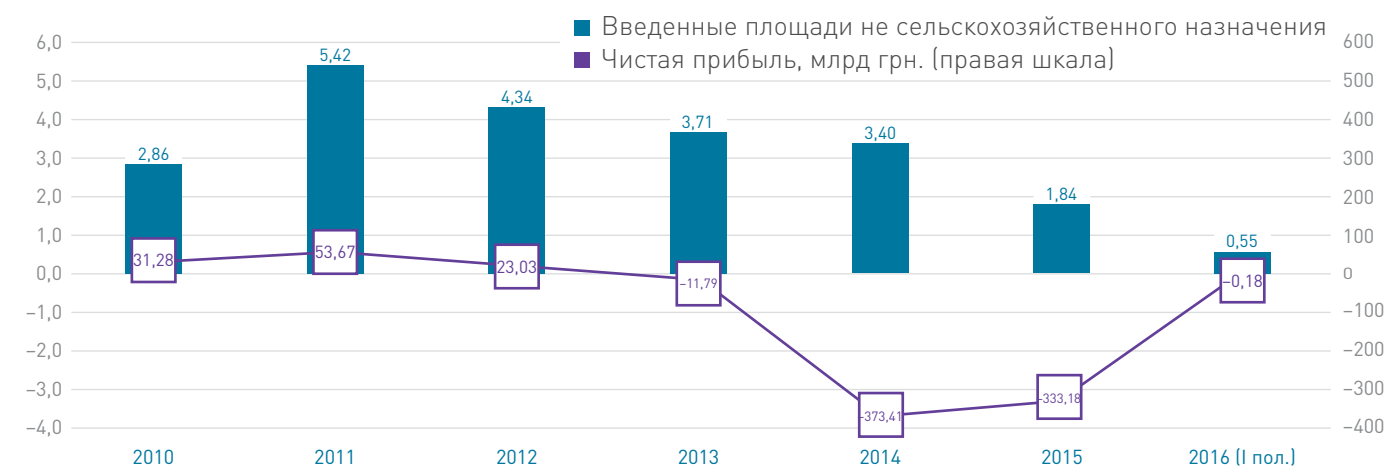
фонды, что отображалось на сокращении, а в 2013 году переходе в отрицательную зону показателей их чистой прибыли. В результате объемы вводов площадей непрерывно сокращались (21).

20 Динамика некоторых видов временно приостановленных или замороженных нежилых зданий в 2011-2015 годы, единиц



Источник: Госстат, расчеты УЦСС

21 Объемы ввода в эксплуатацию зданий не сельскохозяйственного назначения и чистой прибыли предприятий реального сектора (за исключением АПК) в 2010-2016 годы, млн кв. м и млрд грн.



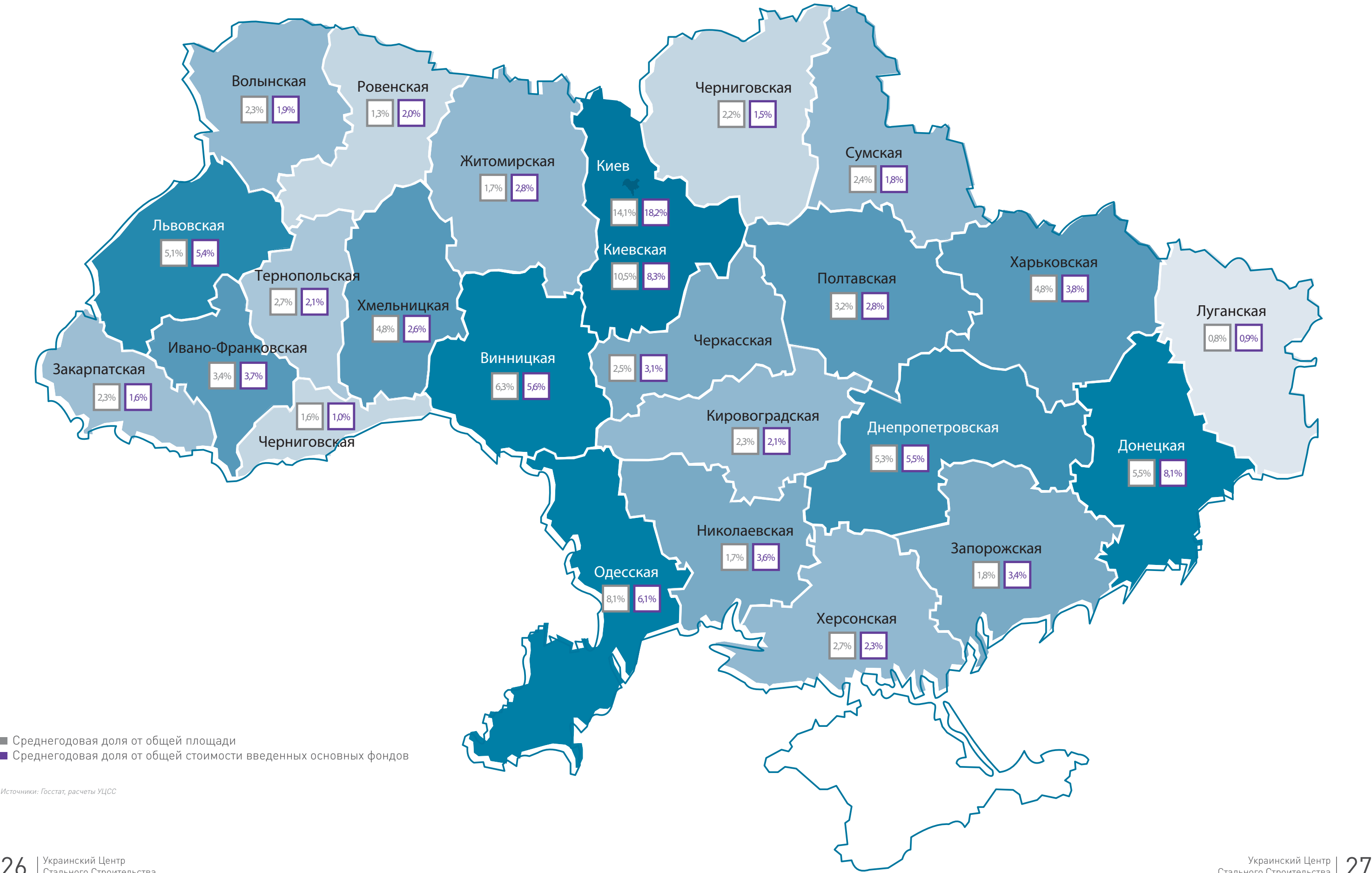
Источник: Госстат, расчеты УЦСС

ДЛЯ СПРАВКИ

Относительно небольшие значения чистого убытка по результатам I пол. 2016 года следует связывать не только с началом восстановления национальной экономики, а и тем фактом, что отечественные предприятия традиционно

демонстрируют лучшие показатели к середине отчетного года, тогда как к его завершению итоговые финансовые результаты могут кардинально отличаться.

1 Географическое распределение среднегодового удельного веса строительства нежилых зданий от общей площади и от общей стоимости введенных основных фондов в 2010-2015 годы, %



Агропромышленный комплекс

Сравнительно высокий и стабильный спрос на строительство со стороны агропромышленного комплекса, наблюдаемый в 2010-2014 годы, был обеспечен тем, что сегмент АПК демонстрировал наилучшие финансовые результаты среди других отраслей (22). За период 2010-2015 годы было введено 7,6 млн кв. м зданий сельскохозяйственного назначения (4). При этом наибольшие объемы приходились на:

- ♦ Здания для птицеводства – 1,584 млн кв. м. В среднем за период их доля в сегменте зданий для АПК составляла 20,3%. В их структуре 57,3% – помещения для выращивания птиц.
- ♦ Здания для животноводства – 2,969 млн кв. м – 36,6%. Из них ключевые: комплексы по выращиванию и откорму свиней –

51,8% и помещения для крупного рогатого скота – 33,1%.

- ♦ Здания для хранения зерна – 1,694 млн кв. м – 24,3%. В их структуре 53,4% занимают элеваторы – 905 тыс. кв. м.

По данным Строительной биржи на аграрный сектор приходилась существенная доля проводимых тендеров в сфере промышленного и гражданского строительства, а также реконструкций: в 2015 году 253 из 555, а к концу I полугодия 2016 года 128 из 296. Примечательно, что проводимые тендеры часто включали не только постройки сельскохозяйственного назначения, такие как элеваторы или производственные комплексы, а и административные и офисные здания, жилые помещения и некоторые инфраструктурные сооружения.

22 Объемы ввода в эксплуатацию зданий сельскохозяйственного назначения и чистой прибыли предприятий агропромышленного комплекса в 2010-2016 годы, млн кв. м и млрд грн.



Источник: Госстат, расчеты УЦСС

4 Объемы введенных в эксплуатацию помещений сельскохозяйственного назначения, кв. м

Всего	7 602 829
Помещение для птицы	1 699 997
Элеваторы	905 331
Животноводческие комплексы по выращиванию и откорму свиней	821 766
Птицефабрики яичного направления	623 854
Птицефабрики мясного направления	563 326
Помещение для КРС	524 916
Зерноочистительные и зерноочистительно-сушильные пункты	257 347
Зерносклады механизированные	255 504
Хранилища для картофеля, овощей и фруктов	239 476
Теплицы под стеклом (кроме тепличных комбинатов)	220 482
Зернофуражные хранилища	193 299
Пленочные теплицы	145 479
Элеваторы для хранения масло-семян	94 033
Гаражи, сараи и навесы для хранения сельскохозяйственных машин и инвентаря	93 944
Комплексы выращивания грибов	93 120
Комплексные пункты по переработке и хранению семян	92 886
Силосные и сенажные сооружения	65 194
Животноводческие комплексы по выращиванию и откорму молодняка крупного рогатого скота	44 570
Микробиологических средств и известковых материалов	41 827
Помещение для свиней	33 278
Комбикормовые предприятия	32 675
Зернохранилища	19 154
Мельницы и крупорушки	6 587
Ремонтные мастерские (без пунктов технического обслуживания)	5 159
Помещение для овец (кошары)	3 860
Кормоцехи для животноводства	3 501
Другое	521 230

Источник: Госстат

Жилищное строительство

Строительство 1-2-этажного жилья постепенно уступало место высотному строительству. Подавляющее большинство нового жилья вводилось в городской местности. С начала 2014 года наблюдается высокая волатильность цен на первичное жилье.

За период 2010-2016 годы было введено 55,8 млн кв. м новой жилой площади. При этом положительные темпы роста сохранялись из года в год за исключением только II половины 2014 года. В среднем 77% площадей было введено в городах и 33% в сельской местности. Объемы ввода жилых площадей за счет реконструкции и расширения увеличивались в течение всего периода, а его доля от общего объема выросла до 11,7% в 2015 году (23). С учетом потери Автономной Республики Крым, г. Севастополя и части зоны проведения АТО, жилой фонд к концу 2015 года сократился к значению в 22,8 кв. м на одного жителя Украины. Для сравнения, в 2012 году жилой фонд составлял 1,094 млрд кв. м (23,7 кв. м на одного жителя), а в 1990 году 922 млн кв. м или 17,8 кв. м на одного жителя (24).

5 Структура принятых в эксплуатацию новых жилых зданий

Этаж-ность	Единицы измерения	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I пол. 2016
Всего	кв. м	↑8 142 698	↑8 152 179	↑9 029 396	↑9 042 130	↓8 784 541	↑9 753 911	2 862 960
	ед.	30 567	22 817	32 413	28 968	21 602	28 853	8 491
1-2	кв. м	5 237 149	4 159 137	5 500 646	5 025 399	3 857 414	4 665 778	1 367 647
	ед.	29 839	21 786	31 238	28 022	20 476	27 799	8 172
3-5	кв. м	458 550	706 405	719 421	668 378	793 204	737 005	199 281
	ед.	438	654	811	526	575	424	122
6-8	кв. м	213 2531	180 2791	203 0381	360 790	405 971	517 868	123 254
	ед.	58	47	52	99	109	142	37
9-12	кв. м	841 540	1 377 025	1 048 675	1325 819	11894 462	2 256 975	641 499
	ед.	134	212	174	201	323	384	120
13-15	кв. м	153 042	178 742	87 346	163 719	139 443	72 998	116 350
	ед.	18	17	9	19	13	10	11
16 и выше	кв. м	1 239 164	1 550 591	1 470 270	1 498 025	1 694 047	1 503 287	414 929
	ед.	80	101	79	101	106	94	29
Региональный разрез	Города	5 737 664	6 366 316	6 777 570	6 685 453	6 644 670	7 465 522	2 193 267
	Сельская местность	2 866 243	2 318 974	2 992 010	3 263 903	3 096 607	3 578 862	1 097 688

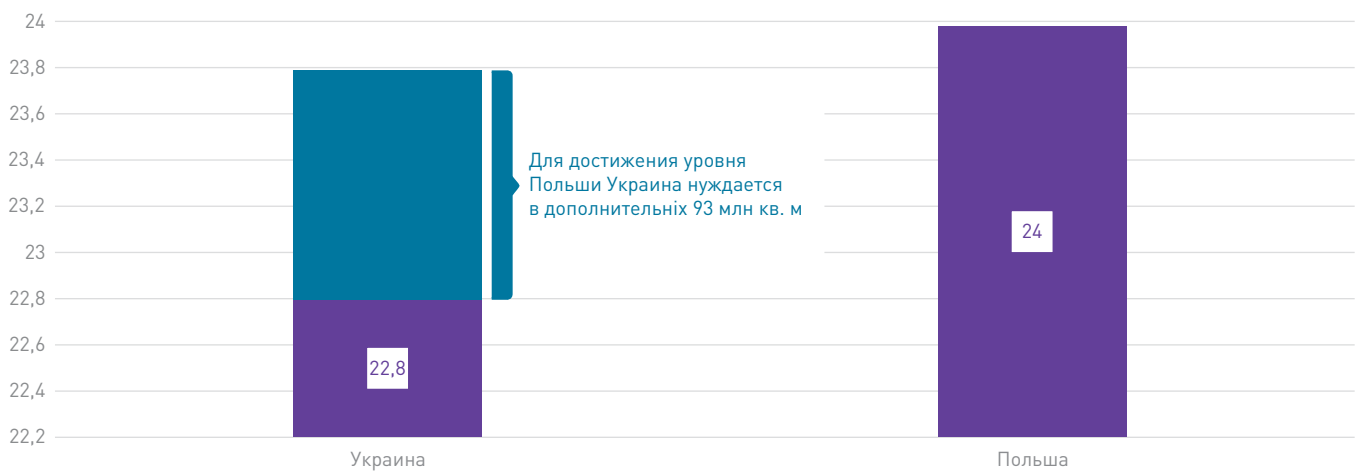
Источник: Госстат

23 Динамика объемов введения в эксплуатацию жилья по характеру строительства в 2010-2016 году, млн кв. м



Источник: Госстат, расчеты УЦСС

24 Уровень обеспеченности жильем населения Украины и Польши в 2015 году, кв. м/человека



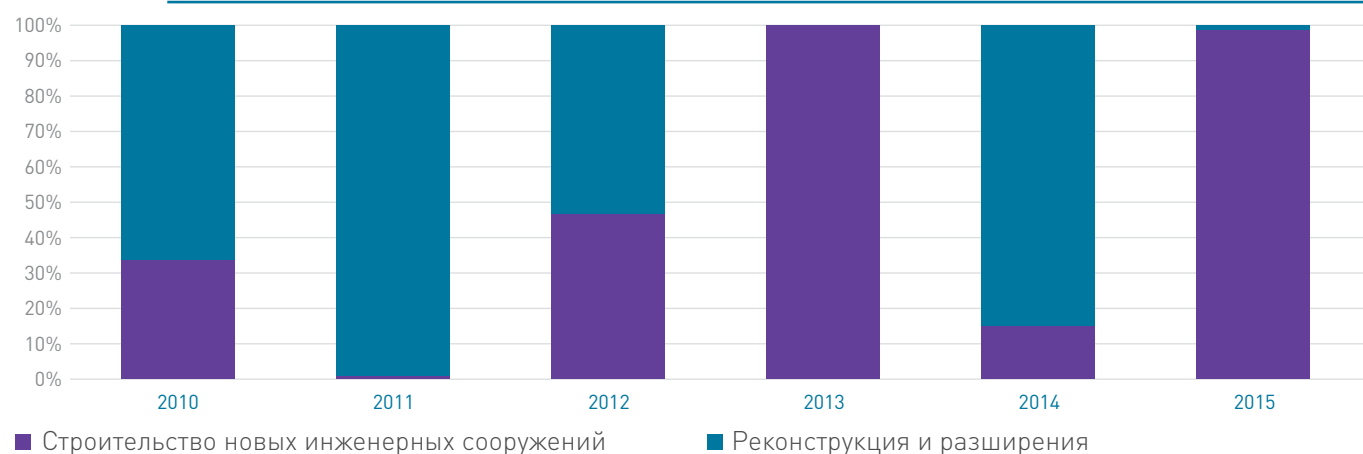
Источники: Госстат Украины и Центруправстат Польши, расчеты УЦСС

Инженерное строительство

Объемы строительных работ в денежном выражении по инженерному строительству превышали сумму объемов по нежилому и жилищному строительству. Большая часть строительных работ приходилась на реконструкцию и расширение.

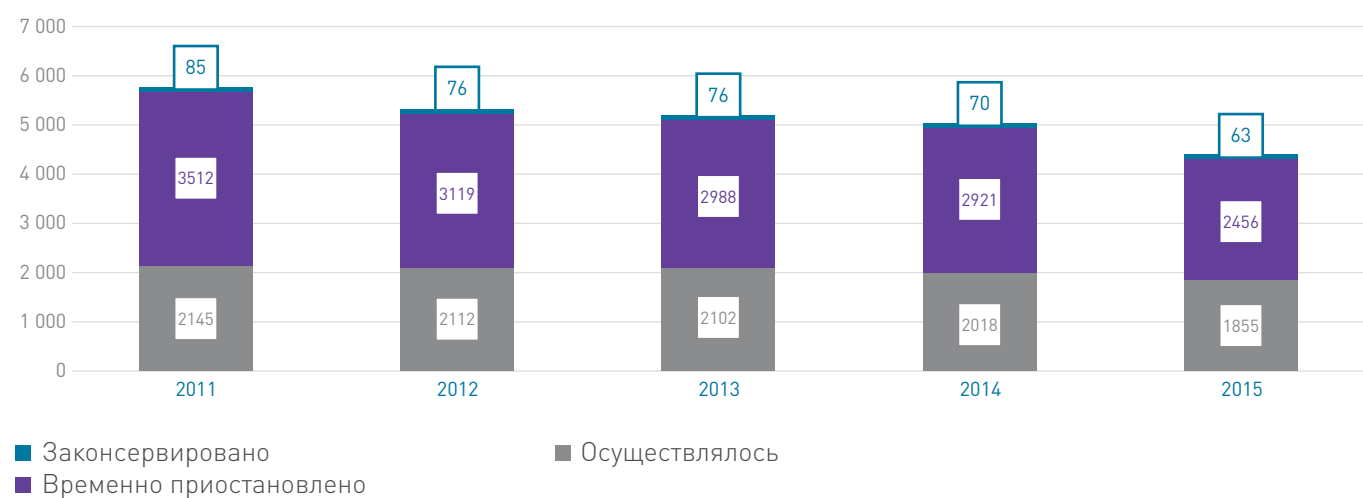
По результату 2010-2016 годов на строительство новых объектов инженерных сооружений приходилось только 30%, тогда как 70% площадей были введены за счет реконструкции или расширения (25). На долю инженерного строительства приходилось до 70% от общего количества приостановленных или замороженных объектов. Из них более половины составляли трубопроводы, коммуникации и линии электропередач. При этом возобновление их строительства совершалось медленнее, чем строительство зданий (26).

25 Структура ввода инженерных сооружений по характеру строительства в 2010-2015 годы, %



Источники: Госстат, расчеты УЦСС

26 Динамика незавершенного инженерного строительства в 2010-2015 годы, единиц



Источники: Госстат, расчеты УЦСС

ОЖИДАНИЯ

Непродолжительность периода восстановления экономики Украины 2010-2012 годы не позволила инертному по своей природе строительному рынку перейти в фазу устойчивого развития. Большинство ключевых показателей сократились по итогам 2010-2016 годов, а их прирост в отдельные периоды имел ситуативный характер. Наблюдаемое с начала 2016 года восстановление также нельзя считать

устойчивым ввиду сохранения многих макроэкономических факторов риска. В сегментной структуре рынка нежилое и инженерное строительство постепенно уступали строительству жилья, которое развивалось более стабильными темпами. Данная тенденция будет укрепляться при отсутствии стабильного и продолжительного развития реального сектора экономики.

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Марьяна Супчан,
аналитик компании JLL в Украине

« Мы не ожидаем скорого восстановления девелоперской активности на рынке торговой недвижимости Киева, что обусловлено сформировавшимся существенным объемом проектов на высокой стадии строительства, заявленных еще с 2014 года и не реализованных в виду существенного снижения активности ритейлеров. По нашим оценкам, на конец 2016 года показатель все еще незавершенных проектов составит около 570 тыс. кв. м, или около 70% от существующего предложения. Отрицательная динамика объема ввода нового предложения в офисном сегменте в Киеве наблюдается с 2014 года, что продиктовано как снижением доступности заемного финансирования, так и существенным ростом рынка в 2012-2013 годах. За этот период вышло около 20% от всего существующего предложения и около трети от всего объема площадей в классе А, что в условиях снижения спроса привело к резкому росту объема вакантных площадей. Несмотря на устойчивое восстановление спроса на офисные площади со 2-го полугодия 2016 года, в том числе и на помещения класса А, доля свободных помещений еще велика для восстановления девелоперской активности. »

Марта Костюк,
Директор, аналитика и консалтинг
по вопросам девелопмента, DTZ

« Эксперты компании DTZ ожидают, что в первом полугодии 2017 года общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости в Киеве и Украине существенно не изменится. До конца 2017 года и в 2018 году ожидается улучшение общей экономической ситуации в Украине, что потенциально приведет к росту спроса на коммерческую недвижимость в Киеве и других крупных городах Украины.

Офисная недвижимость

Активное строительство в офисном сегменте в Киеве вряд ли возобновится ранее второго полугодия 2017 года, поскольку крупные международные и местные девелоперские компании должны убедиться в том, что на офисные помещения в городе существует устойчивый спрос крупных корпоративных арендаторов.

Торговая недвижимость

Сейчас ведется строительство или планируется девелопмент целого ряда масштабных проектов в сегменте торговой недвижимости, запланированных к вводу в эксплуатацию до 2019 года. Увеличение количества качественных торговых центров усиливает конкуренцию в сегменте и повышает привлекательность украинского рынка для развития торговых сетей.

Логистическая недвижимость

В среднесрочной перспективе улучшение динамики деловой активности в Украине и усиление спроса со стороны арендаторов могут привести к снижению вакантности и росту арендных ставок в сегменте складской и логистической недвижимости в Киеве и пригороде.

Тем не менее, эластичность предложения логистической и складской недвижимости к цене выше по сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости в Украине. Поэтому динамика строительства новых объектов в сегменте складской и логистической недвижимости в Киеве и пригороде потенциально может возобновиться сравнительно быстро.

Инвестиции в коммерческую недвижимость

При прочих равных условиях, в 2017 году инвесторы будут и далее вести себя достаточно осторожно в отношении инвестиционных возможностей в Украине в связи с продолжающимся вооруженным конфликтом на востоке и общей неблагоприятной экономической ситуацией в стране. Однако мы ожидаем, что дальнейшее последовательное проведение значимых институциональных реформ в Украине улучшит текущую ситуацию и повысит интерес инвесторов к рынку недвижимости в стране. »

ОБЗОР РЫНКА МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ УКРАИНЫ В 2010-2016 ГОДЫ

Стагнация рынка металлоконструкций периода 2010-2013 годов, наблюдаемая в условиях растущего рынка строительства Украины, сменилась резким сокращением в 2014-2015 годы. Практически двукратное снижение потребления металлоконструкций на внутреннем рынке вызвало симметричное сокращение объемов производства, уменьшение количества производителей и

Внутренний рынок

Большую часть периода 2010-2015 годов общее потребление металлоконструкций (отечественного производства и импортированных вместе) на внутреннем рынке

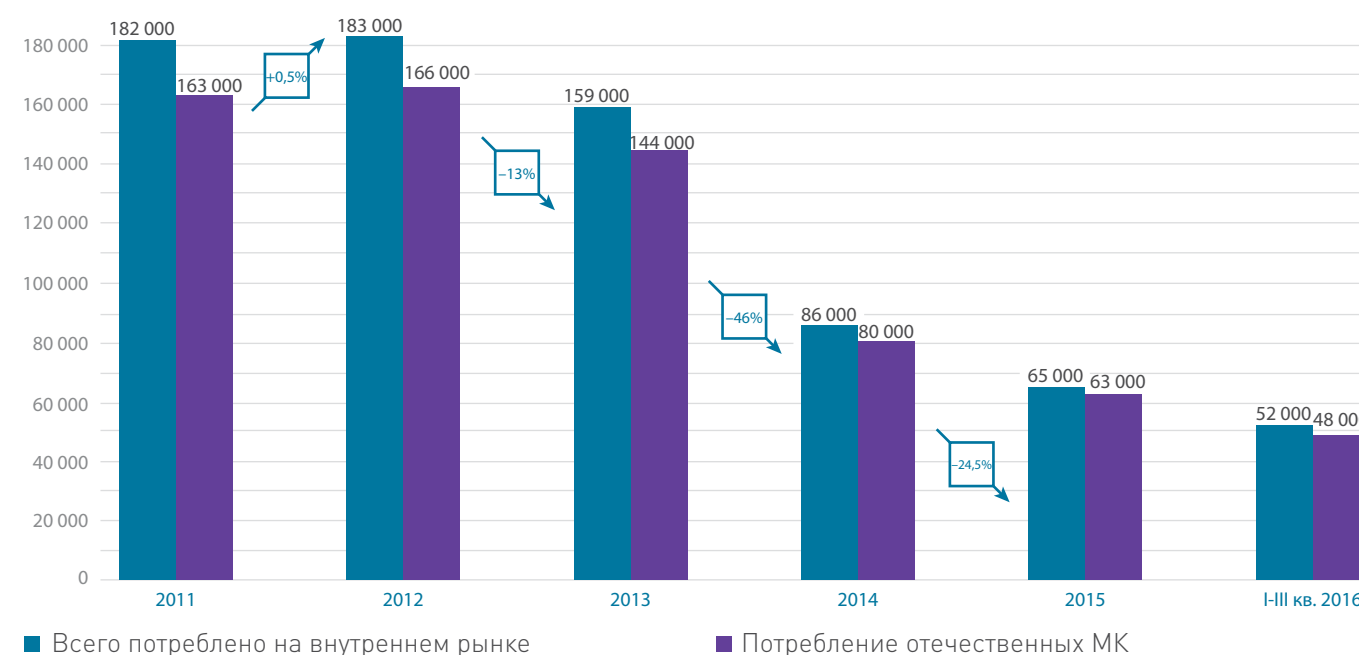
усиление роли более мелких предприятий. В условиях потери ключевых внешних рынков в 2014 году вдвое сократился и объем экспорта металлоконструкций. Со сменой ключевых направлений внешней торговли Украины в сторону европейских стран с 2016 года наблюдается восстановление объемов экспорта.

сокращалось. Рост спроса на произведенные металлоконструкции в Украине наблюдался только в 2012 году на 1,6% за год (27).

В период роста рынка строительства 2010-2013 годов производство металлоконструкций стагнировало, оставаясь на уровне 177 – 183 тыс. т. Кризисный спад 2014-2015 годов вызвал двукратное сокращение уровня производства металлоконструкций (28).

В период 2010-2013 годов наблюдалось усиление роли крупных производителей металлоконструкций с объемами выпуска более 5 тыс. т в год (29-30). Доля данных предприятий увеличилась с 37% в 2010 году к 43% в 2013, а их количество возросло с 7 до 10 соответственно.

27 Объемы внутреннего потребления металлоконструкций в 2011-2016 годы, т



Источники: Госстат, Государственная таможенная служба Украины, расчеты УЦСС

ДЛЯ СПРАВКИ

Товарную структуру исследуемых металлоконструкций составляют три основные группы:

1. Составные части несущих конструкций нежилых зданий. Их удельный вес в среднем за 2010-2016 годы – 90%.
2. Резервуары объемами более 30 м³. Средний удельный вес – 10%.
3. Конструкции мостов и их секций. Средний удельный вес – 0,7%.

Все исследуемые металлоконструкции произведены из черных металлов без нанесения покрытий за исключением, в некоторых случаях, основных защитных покрытий.

Объем всех потребленных металлоконструкций в данном исследовании определялся как сумма объемов производства и импорта за вычетом объемов экспорта.

Потребление отечественных металлоконструкций является разницей между объемом произведенных и экспортированных.

Однако, сворачивание крупных строительных проектов и общее сокращение рынка строительства стало причиной снижения объемов производства крупных игроков и усиление роли мелких производителей.

Внешняя торговля

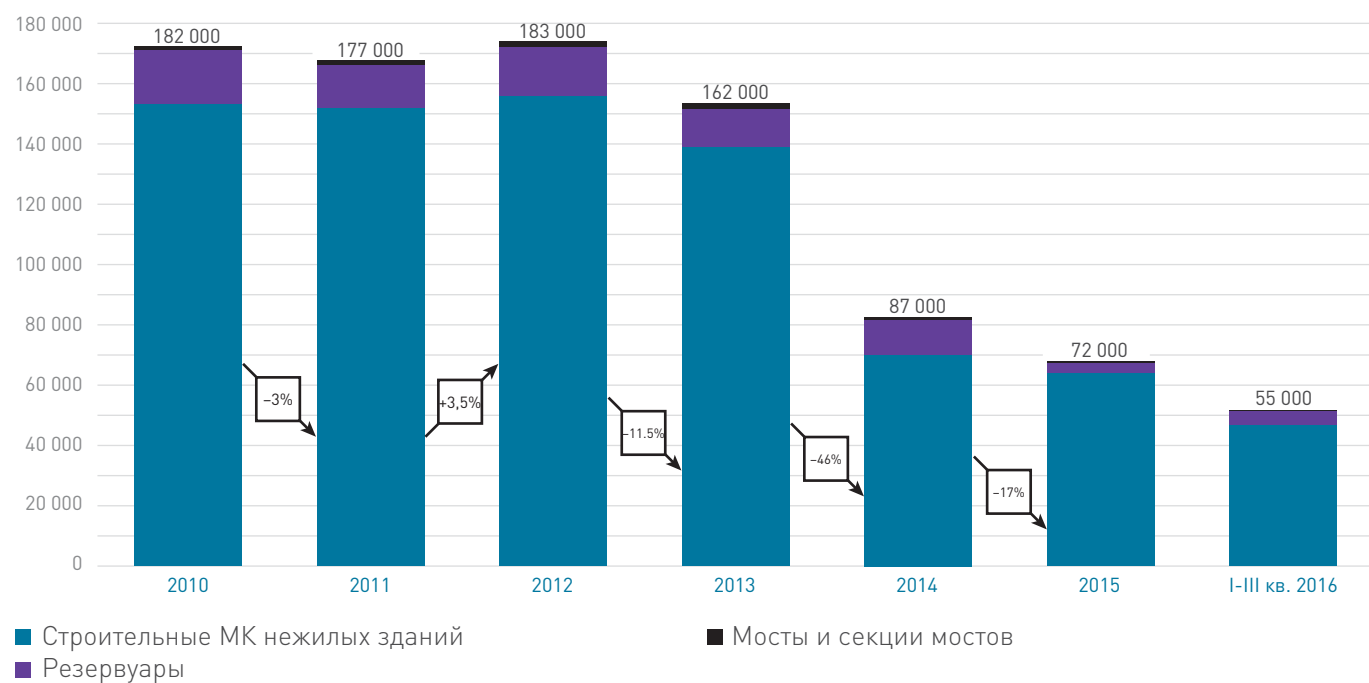
В период 2011-2013 годов производители металлоконструкций активно наращивали объемы экспорта. С потерей ключевых рынков сбыта – российского и белорусского – Украина потеряла более половины объемов поставок на внешние рынки.

Однако уровень экспорта только первых трех кварталов 2016

По состоянию на конец сентября 2016 года пока ни одного предприятия с производством более 5 тыс. т металлоконструкций. На данный период в Украине действует только 60% заводов от числа тех, что производили металлоконструкции в докризисном 2013 году (30%).

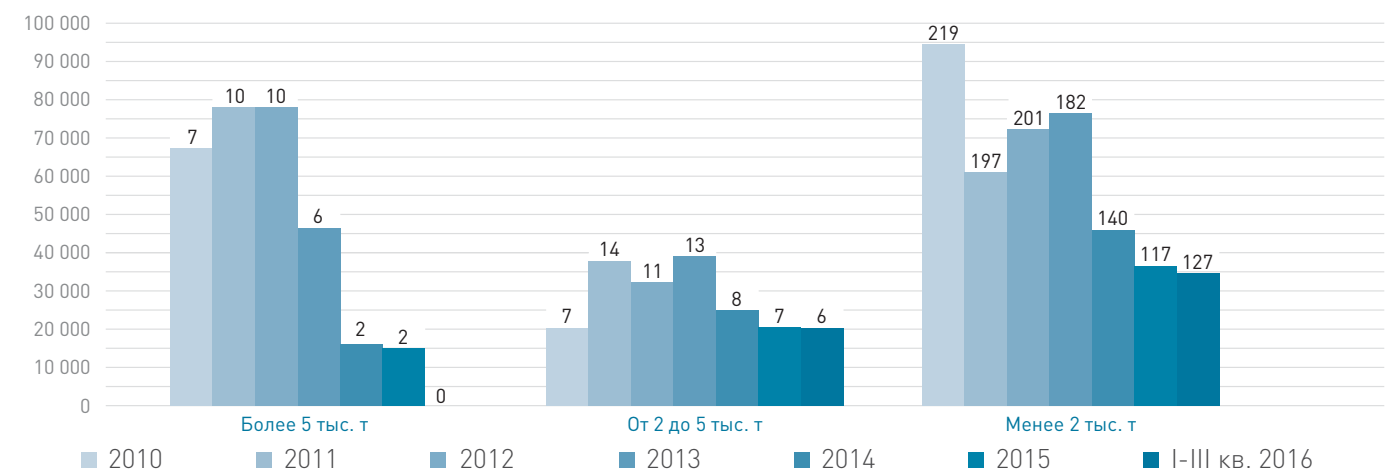
года уже достиг годового уровня 2015 года, что свидетельствует о восстановлении отечественных экспортоориентированных предприятий и первых положительных результатах смены географических векторов внешней торговли (31%).

28 Объемы производства металлоконструкций в 2010-2016 годы, т



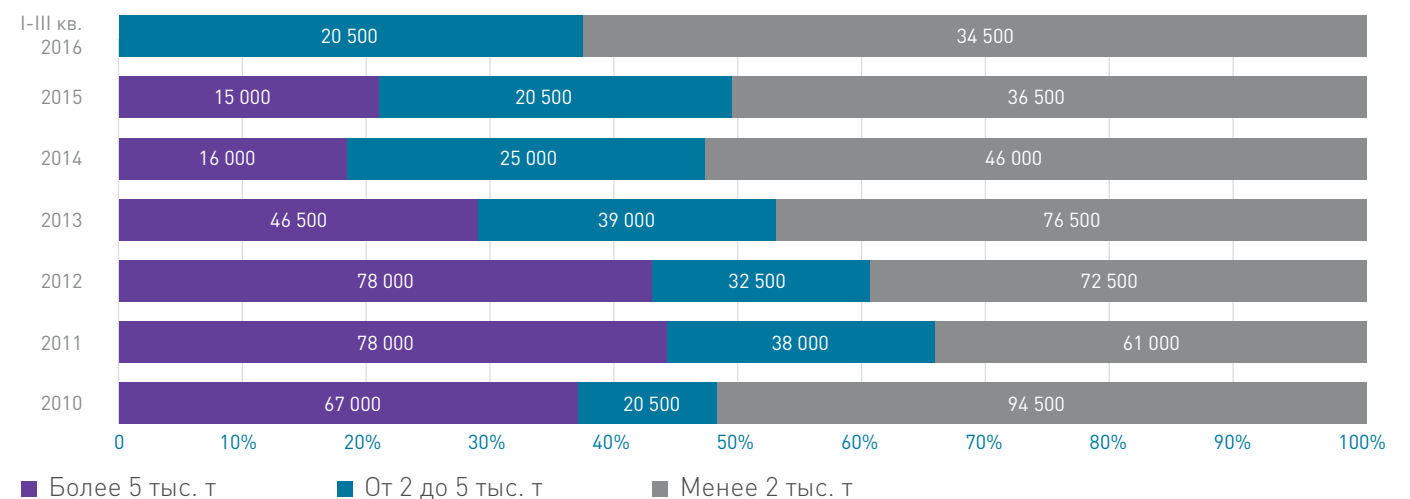
Источники: Госстат, расчеты УЦСС

29 Количество предприятий по размеру годового объема производства в 2010-2016 годы, т



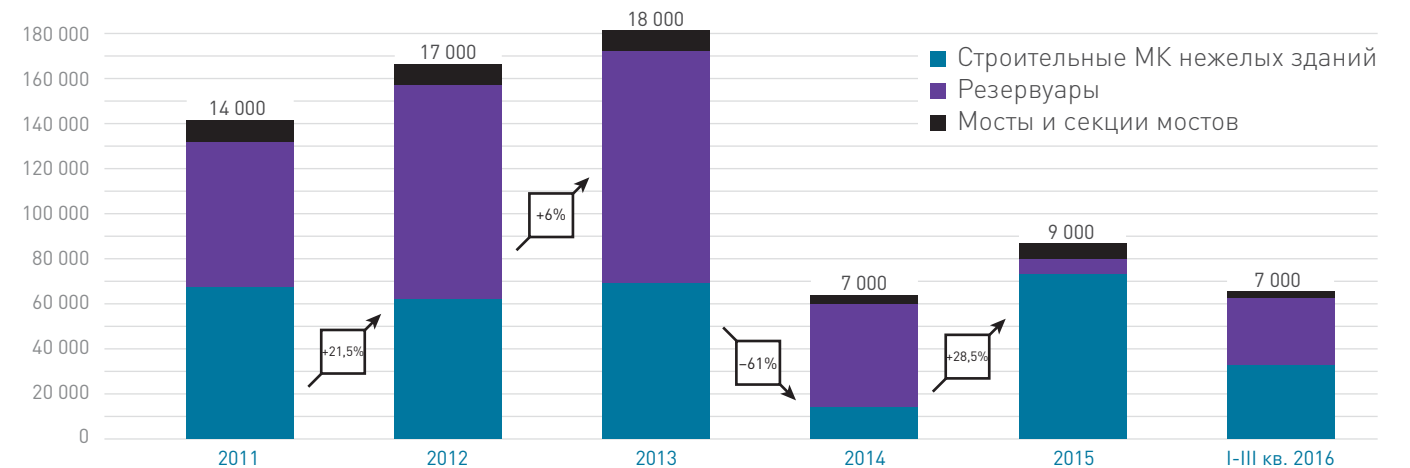
Источники: Госстат, расчеты УЦСС

30 Распределение объемов производства металлоконструкций по размерам годового объема производства предприятий, 2010-2016 годы, т



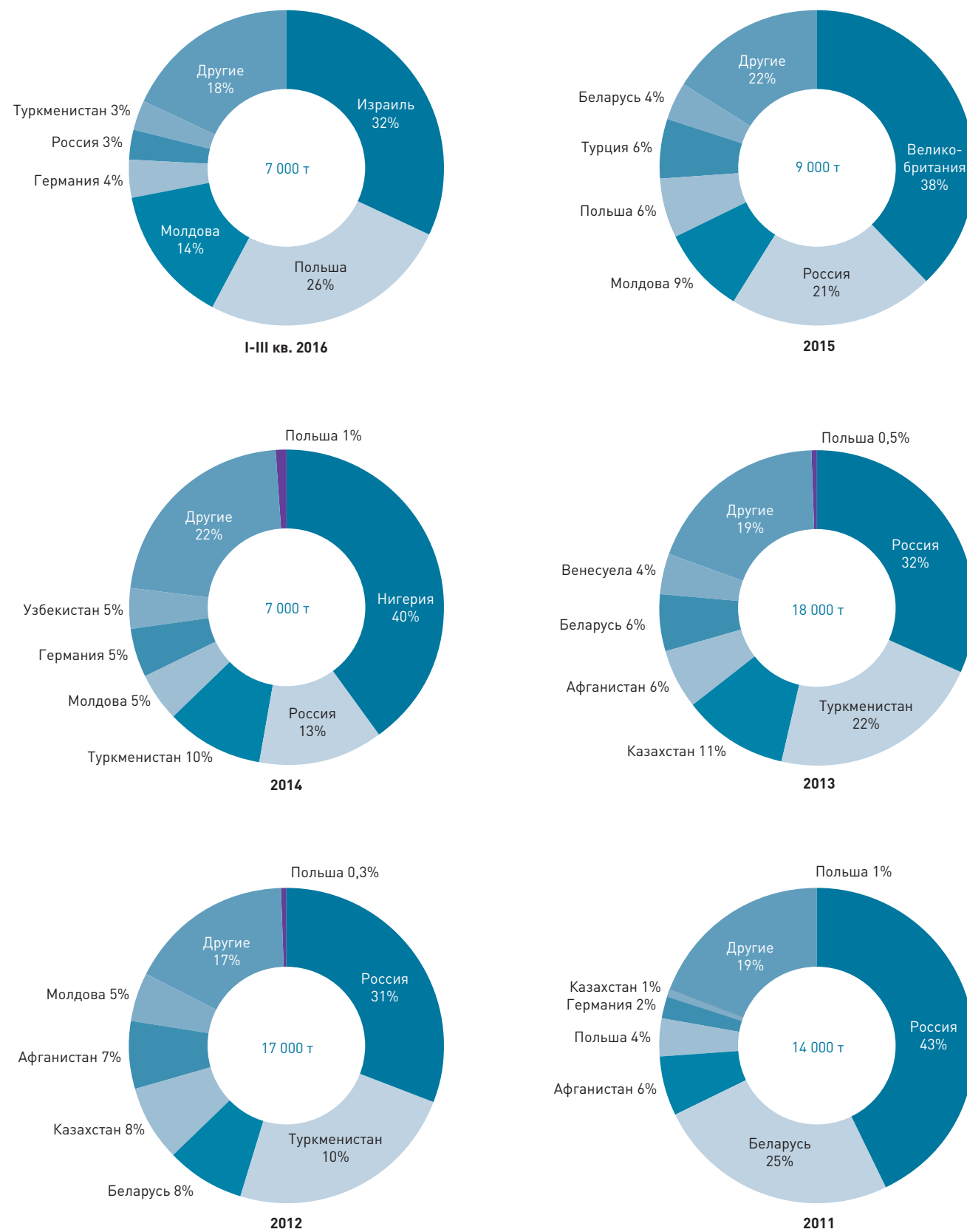
Источники: Госстат, расчеты УЦСС

31 Объемы экспорта металлоконструкций в 2011-2016 годы, т



Источники: государственная таможенная служба Украины, расчеты УЦСС

32 Ключевые направления экспорта всех видов металлоконструкций в 2011-2016 годы, т

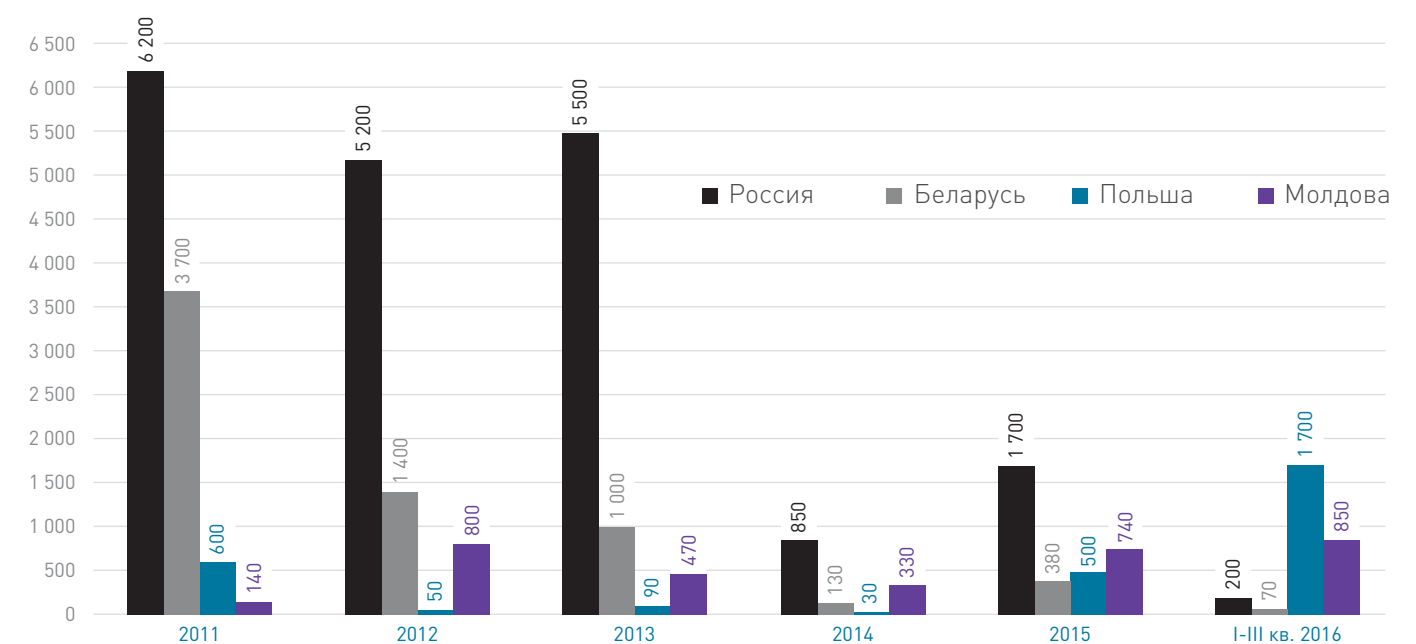


Источники: Государственная таможенная служба Украины, расчеты УЦСС

С точки зрения географического распределения экспорта в 2015 году Украина все еще имела высокую долю поставок металлоконструкций в Россию – их общий объем составлял 1.7 тыс. т за год. Однако уже в 2016 году на данный рынок было экспортировано только 200 т. Вместе с тем, отечественные производители наращивали поставки в европейские страны, прежде всего, в Польшу и Молдову. В результате, по итогам III квартала 2016 года две обозначенные страны стали ключевыми направлениями экспорта металлоконструкций нежилых зданий. Наибольшая доля, припадающая на Израиль в структуре общего объема экспорта всех видов металлоконструкций за 2016 год, обеспечивается за счет крупного контракта одного из украинских

производителей на поставку в данную страну резервуаров в объеме 2 тыс. т (32). Однако на данном этапе объемы поставок в европейские страны относительно низкие. Для сравнения в Россию в 2011-2013 годы Украина поставляла по 5,5 тыс. т металлоконструкций в год. Для достижения таких показателей в направлении Польши Украине необходимо нарастить существующие объемы поставок в 5 раз (33). Строительный рынок Украины в невысокой степени зависит от внешних поставок металлоконструкций, объемы которых сокращались большую часть периода и имели проектный, ситуативный характер. Возобновление импорта в 2016 году указывает на восстановление строительного рынка (34).

33 Объемы экспорта металлоконструкций в 2011-2016 годы, т



Источник: Государственная таможенная служба Украины, расчеты УЦСС

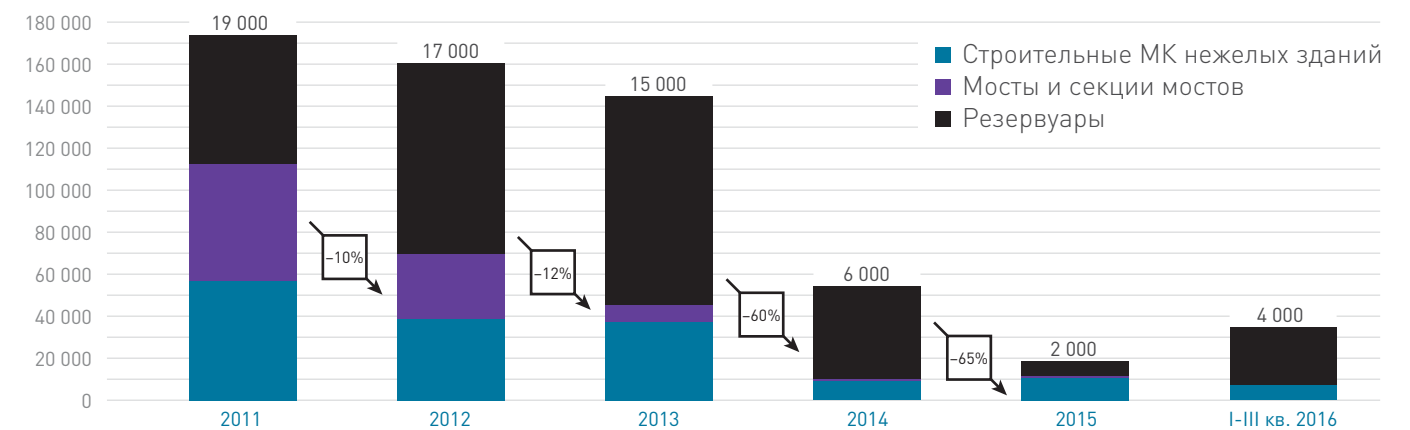
НА ВНУТРЕННЕМ РЫНКЕ ПОДДЕРЖКУ ПОТРЕБЛЕНИЮ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ МОЖЕТ ОКАЗАТЬ АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС, РАЗВИТИЕ КОТОРОГО ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКОЙ. ОТЕЧЕСТВЕННЫМ ПРОИЗВОДИТЕЛЯМ МЕТАЛЛОКОНСТРУКЦИЙ НЕОБХОДИМО СТРЕМИТЬСЯ ЗАМЕСТИТЬ ИМПОРТНЫЕ ЗАКУПКИ РЕЗЕРВУАРОВ УКРАИНСКИМИ АГРАРИЯМИ.

Баланс рынка

Результатом сокращения уровня производства металлоконструкций в 2015-2016 годы, с одновременным увеличением объемов экспорта в 2016 году было снижение уровня потребления их на внутреннем рынке. В 2015 году внутреннее потребление металлоконструкций на 97% обеспечивается за счет

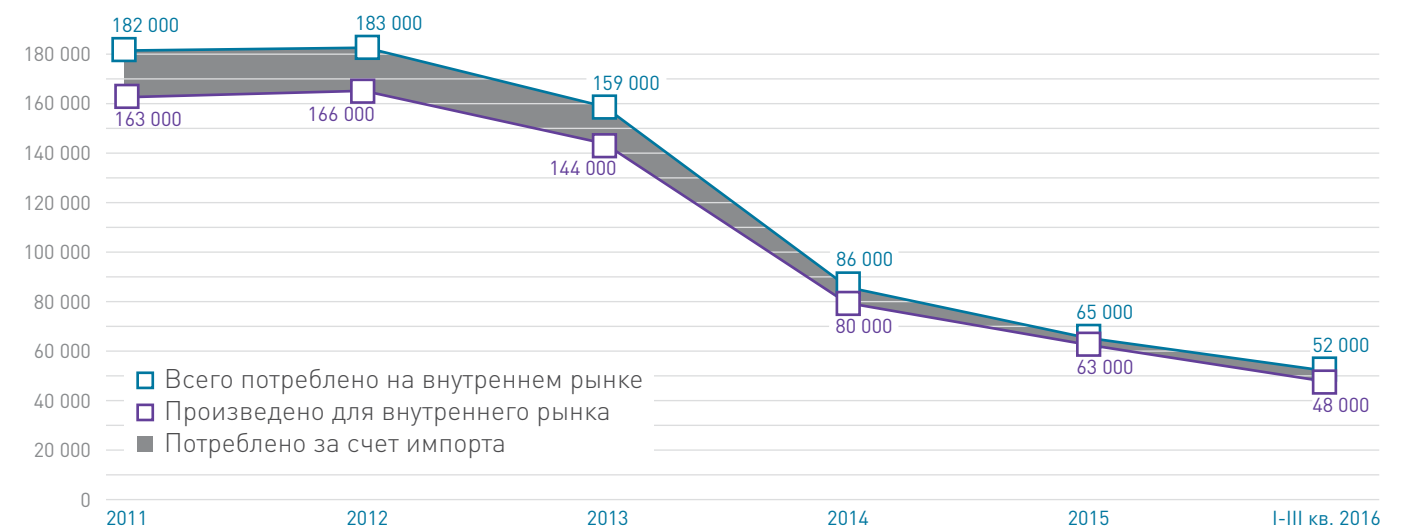
отечественного производства, а в 2016 на 92% (35, 36-38). В 2015 году уровень потребления металлоконструкций в Украине сократился на 25,5% к 65 тыс. т. Результаты первых трех кварталов 2016 года на 80% соответствуют годовому уровню 2015 года и составляют 52 тыс. т.

34 Объемы импорта металлоконструкций в 2011-2016 годы, т



Источник: Государственная таможенная служба Украины, расчеты УЦСС

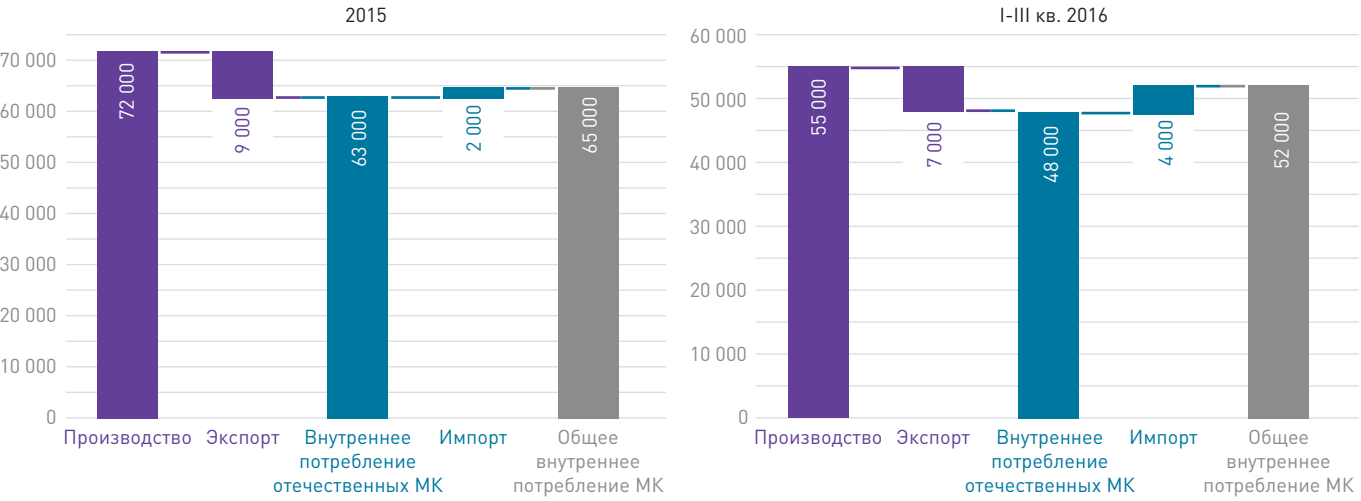
35 Объемы производства и потребления металлоконструкций на внутреннем рынке в 2011-2016 годы, т



Источники: Госстат, Государственная таможенная служба Украины, расчеты УЦСС

36

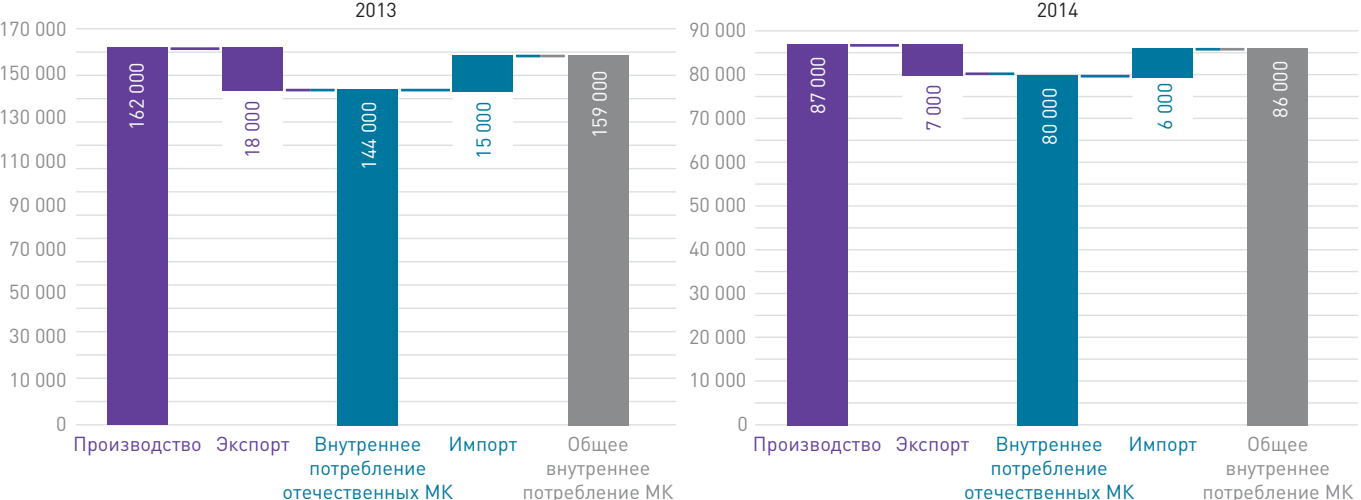
 Баланс рынка металлоконструкций Украины в 2015-2016 годы, т



Источники: Госстат, Государственная таможенная служба Украины, расчеты УЦСС

37

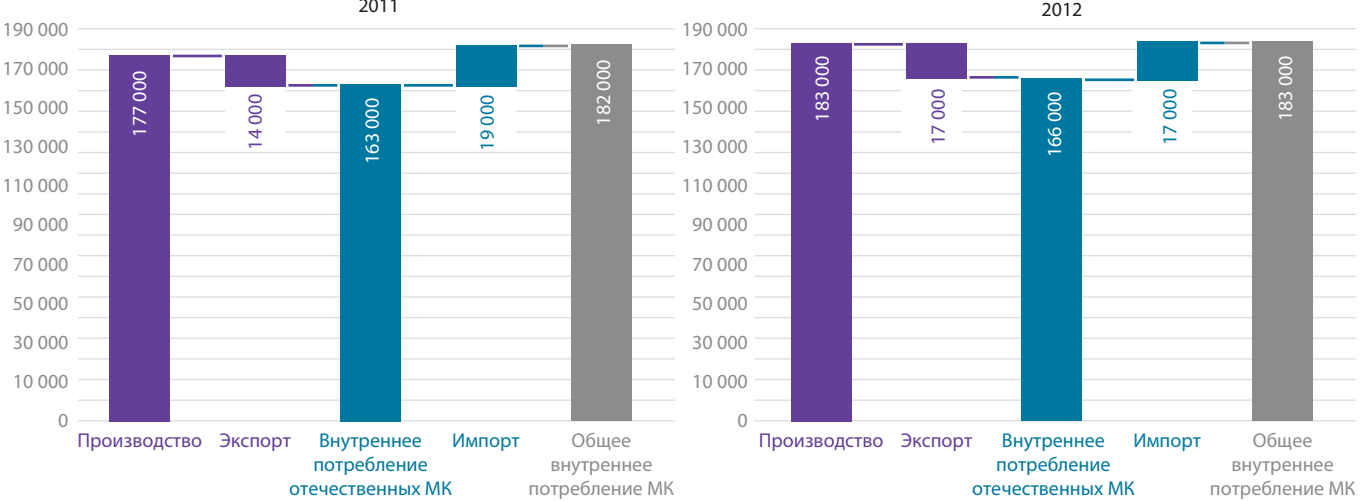
 Баланс рынка металлоконструкций Украины в 2013-2014 годы, т.



Источники: Госстат, Государственная таможенная служба Украины, расчеты УЦСС

38

 Баланс рынка металлоконструкций Украины в 2011-2012 годы, т.



Источники: Госстат, Государственная таможенная служба Украины, расчеты УЦСС

ОЖИДАНИЯ

Наблюдаемый с начала текущего года рост ключевых показателей строительной отрасли и увеличение физических объемов экспорта металлоконструкций указывают на то, что стремительное трехлетнее сокращение рынка металлоконструкций в 2016 году приостановится, а объемы производства по результатам года будут сохранены на уровне 2015 года. Фактором поддержки уровня производства в среднесрочной перспективе продолжит выступать внешнее потребление металлоконструкций ввиду активных и успешных процессов географической переориентации экспортоориентированных украинских предприятий. При прочих равных условиях следует ожидать увеличение объемов экспорта в европейские страны. Ключевым риском данного фактора является динамичное развитие металлургического комплекса Китая и активизация «торговых войн» как

тренда мировой торговли. На внутреннем рынке поддержку потреблению металлоконструкций может оказать агропромышленный комплекс, развитие которого обеспечивается в наибольшей мере среди прочих секторов экономики государственной поддержкой. Отечественным производителям металлоконструкций необходимо стремиться заместить импортные закупки резервуаров украинскими аграриями. При условии, если наблюдаемая фаза роста экономики Украины окажется устойчивой, национальным производителям металлоконструкций необходимо быть готовыми к обеспечению роста внутреннего спроса (прежде всего, в сегментах сельского хозяйства, торговли и промышленности). В противном случае вероятный рост спроса будет обеспечен за счет импорта и отечественные производители понесут издержки упущенных возможностей.

 Перечень графиков, таблиц и схем

Графики	Страница
Динамика прироста мировых цен на товарных рынках и ВВП Украины в 2010-2016 годы	5
Динамика реальных процентных ставок по кредитам сроком от 5 лет и коэффициент монетизации Украины в 2010 – 2016 годы	7
Динамика ключевых составляющих ВВП в 2010-2015 годы	8
Изменение показателей реального сектора в 2010-2016 годы, кумулятивно к соответствующему периоду предыдущего года	11
Динамика объемов выполненных строительных работ в 2010- 2016 годы	12
Темпы прироста к аналогичному кварталу предыдущего года объемов выпиленных строительных работ, цен на строительно-монтажные работы и средневзвешенный курс на межбанковском рынке в 2011-2016 годы	12
Динамика общего количества незавершенных строительных объектов в 2011- 2015 годы	13
Динамика объемов капитальных инвестиций в строительство и степени износа основных средств в 2010-2016 годы	13
Удельный вес источников финансирования капитальных инвестиций в 2010-2016 годы	14
Объемы новых кредитов реальному сектору и средневзвешенные процентные ставки по ним, а также рентабельность рольного сектора в 2010-2016 годы	15
Прирост цен в экономике в 2010-2016 годы, с начала года к аналогичному периоду предыдущего года	16
Прирост цен на строительно-монтажные работы в 2010 – 2016 годы, к соответствующему кварталу предыдущего	16
Динамика Украины в рейтинге Doing Business по составляющим в 2010-2017 годы	19
Рейтинг благоприятности получения разрешения на строительство Doing Business-2017	19
Динамика чистой прибыли, операционной рентабельности и доли убыточных предприятий строительной отрасли в 2010-2016 годы	21
Динамика ввода в эксплуатацию нежилых зданий по характеру строительства в 2010-2016 году	22
Динамика ввода в эксплуатацию коммерческой недвижимости в 2010-2016 годы	23
Динамика ввода в эксплуатацию нежилых зданий в 2010-2016 годы	23
Динамика ввода нежилых зданий за счет реконструкции или расширения в 2010-2015 годы	24
Динамика некоторых видов временно приостановленных или замороженных нежилых зданий в 2011–2015 годы	25
Объемы ввода в эксплуатацию зданий не сельскохозяйственного назначения и чистой прибыли предприятий реального сектора (за исключением АПК) в 2010-2016 годы	25

Графики	Страница
Объемы ввода в эксплуатацию зданий сельскохозяйственного назначения и чистой прибыли предприятий агропромышленного комплекса в 2010-2016 годы	28
Динамика объемов введение в эксплуатацию жилья по характеру строительства в 2010-2016 году	31
Уровень обеспеченности жильем населения Украины и Польши в 2015 годы	31
Структура ввода инженерных сооружений по характеру строительства в 2010-2015 годы	32
Динамика незавершенного инженерного строительства в 2010-2015 годы	32
Объемы внутреннего потребления металлоконструкций в 2010-2016 годы	35
Объемы производства металлоконструкций в 2010-2016 годы	36
Количество предприятий по размеру годового объема производства в 2010-2016 годы	37
Распределение объемов производства металлоконструкций по размерам годового объема производства предприятий, 2010-2016 годы,	37
Объемы экспорта металлоконструкций в 2011-2016 годы	37
Ключевые направления экспорта всех видов металлоконструкций в 2011-2016 годы	38
Объемы экспорта металлоконструкций в 2011-2016 годы	39
Объемы импорта металлоконструкций в 2011-2016 годы	41
Объемы производства и потребления металлоконструкций на внутреннем рынке в 2011-2016 годы	41
Баланс рынка металлоконструкций Украины в 2011-2016 годы	42
Таблицы	
Ключевые макроэкономические показатели Украины	7
Остатки по кредитам предприятий строительной отрасли на конец августа 2016 года	17
Ключевые административные изменения в 2010- 2016 годы	20
Объемы ввода в эксплуатацию нежилых зданий	23
Объемы введенных в эксплуатацию помещений сельскохозяйственного назначения	29
Структура принятых в эксплуатацию новых жилых зданий	30
Схемы	
Географическое распределение среднегодового удельного веса строительства нежилых зданий от общей площади и от общей стоимости введенных основных фондов в 2010- 2015 годы	26-27



01015, г. Киев,
ул. Лейпцигская, 15-А,
БЦ МЕРКС, 4 этаж
+38-044-280-18-20
+38-097-357-23-39
info@uscc.ua
www.uscc.ua