

## 1. РЕЗЮМЕ (ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ)

Среди основных направлений деятельности украинского правительства в строительной сфере 2006 года, можно отметить создание условий для регулирования ценовой ситуации на рынке жилой недвижимости, развитие конкуренции в секторе ЖКХ, создание условий для инвестиций в жилищное и дорожное строительство, подготовка проектов по развитию инфраструктуры и рынка земли. По прогнозам РАУ, в 2007 году объем работ строительного подряда в Украине может вырасти до 53,3 млрд. грн.

Правительство планирует запустить ряд программ: Закон «О комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилищного фонда», Закон «О жилом фонде социального назначения», строительство и реконструкция дорог с инвестициями в размере 1 млрд. евро, оптимизировать Закон «Об охране культурного наследия» (реставрационная деятельность), внедрить проект с Всемирным банком по развитию городской инфраструктуры и др.

В 2007-2008 гг. строительная активность переместится в регионы и пригородные зоны. Наиболее интересными для крупных застройщиков станут города, где будут динамично повышаться цены на недвижимость. По итогам 2006 года лидерами по росту цен на недвижимость стали Киев, Одесса, Днепропетровск, Севастополь, Харьков, Симферополь. В планах развития жилищного строительства на Украине до 2010 года предусматривается увеличение доли финансирования через бюджет страны, а также за счет развития ипотечного кредитования и частных инвестиций.

Одним из сдерживающих факторов является то, что большинство предлагаемых на рынке объектов не подготовлены как юридически, так и экономически – отсутствуют проработанные бизнес-планы, инвестиционные предложения, соответствующие принятым международным стандартам. Кроме этого, главной проблемой для крупного инвестора сейчас – это низкий уровень прозрачности экономики и сильная бюрократия в принятии решений.

Рынок строительных материалов является одним из наиболее динамичных в Украине. В 2006 году рынок продолжил свой рост, несмотря на нестабильную политическую ситуацию, и достиг объема в 3,6 млрд. дол. США в оптовых ценах или около 7 млрд. дол. США в розничных.

На данном этапе украинский рынок строительных материалов состоит на 65 – 70 % в физ. изм. из продукции отечественных производителей. Рынок производства стройматериалов сейчас

находится на стадии перехода от количественных показателей к качественным. Заказчики уже не покупают просто стройматериал, а их интересует технология и комплексный подход. На рынке формируются такие технологии, как монолитно-каркасное строительство, БМЗ, системы отделки фасадов, потолочные системы, инженерные системы и т. п. Усиливается конкурентная борьба: передел гипсокартонного рынка, рынка ЛКМ, рынка кровельных материалов. На украинский сантехнический и рынок напольных покрытий пришли крупные стратегические инвесторы. Основной тенденцией рынка является укрупнение бизнесов и создание олигополистических структур. Такая структура создана в цементной промышленности, формируется на рынке товарного бетона, гипсокартонных листов, профнастила и металлочерепицы, началась создаваться на рынке санитарно-технической керамики, на рынке электрических ламп и светильников, на рынке лицевого кирпича и др.

По приблизительным подсчетам в 2006 году инвесторы вложили в индустрию производства стройматериалов не менее, чем 260 млн. дол. США, что на 30% больше, чем в 2005 году. Наибольшие инвестиции были направлены в цементную отрасль, в производство керамической плитки и гресса, сантехнику, запуск производств изделий из ячеистых бетонов.

Учитывая тот факт, что 2007 и 2008 год должен быть стабильным в плане политических рисков то, можно предположить, что динамика роста отрасли производства и торговли стройматериалами значительно прибавит в своем росте.

На долю DIY рынка приходится около 1,25 млрд. дол. США. Рост около 20-40%, в год. По мнению операторов, наиболее перспективная форма торговли на рынке стройматериалов - это «строительные супермаркеты» и «магазины-склады», которые займут до 60 – 70% рынка. В 2007 году прогнозируется, что в украинский рынок войдут, две международные DIY-сети: Praktiker и Obi.

Анализ рынка строительства показывает, что в регионах существует громадный потенциальный спрос, который в 2-4 раза превышает возможности и ресурсы местных строителей и инвесторов.

Среди значимых событий на рынке подрядного строительства в 2006 году следует отметить активизацию работы различных ассоциаций и запуск программ по обучению и повышению строительной квалификации рабочих, занятых в строительстве.

Основываясь на предположении о сохранении цикличности развития инвестиционно-строительного рынка можно утверждать, что 2007 и 2008 гг. станут периодом активного роста.