

Аналіз галузі | Україна | Будівництво

Інвестиції в інфраструктуру забезпечують підтримку будівництва

У боротьбі з коронакризою держава надає більше грошей для розбудови інфраструктури. Поруч із цим мають розширитися моделі передачі об'єктів в експлуатацію операторам і державно-приватне партнерство.

30.05.2021 р.

Фабіан Немітц | Київ

Наземне будівництво: ситуація на ринку та розвиток ринку

2020 року наземне будівництво зазнало втрат. Поруч із коронакризою галузі доводиться боротися і з проблемами регулювання в житловому будівництві.

Державна служба статистики України (Дкржстат) оцінює інвестиції в житлове будівництво 2020 року приблизно в 1,4 мільярди доларів США. У номінальному виразі це на 34,3 відсотки менше, ніж 2019 року. Було побудовано 5,75 мільйони квадратних метрів нових площ житла, тобто приблизно на 47,9 відсотки менше порівняно з 2019 роком.

Спад житлового будівництва під час коронакризи

Нинішній спад спричинений пандемією коронавірусу. Згідно зі звітом Національного банку України (НБУ), до цього додається і пробуксовка в реформуванні Державної архітектурно-будівельної інспекції України (ДАБІ). Так, відбуваються великі затримки у наданні дозволів на будівництво та прийнятті будівель. Особливо це стосується великих будівель, чим пояснюється серйозний спад у житловому будівництві у столиці Києві.

НБУ вважає, що житлове будівництво терміново слід забезпечити кращим регулюванням, вищим рівнем прозорості й достатньою відповідальністю з боку проєктувальників. Протягом минулих років збанкрутувало декілька будівельних фірм (Arcada, Ukrbud, Ukogroup), через що постраждало понад 40 000 малих інвесторів у будівельні проєкти.

Показники житлового будівництва у вибраних регіонах України (дані за 2020 рік, тис. кв. м)

	Побудовано житлової площі	Зміни 2020/19
У цілому, зокрема:	5 749,9	-47,9
Київська обл.	1 199,7	-35,5
Львівська обл.	595,9	-53,9
Одеська обл.	480,1	-55,8
Івано-Франківська обл.	393,3	-47,8
Волинська обл.	299,4	-31,5
Харківська обл.	285,9	-25,1
м. Київ	285,7	-74,4

Джерело: Держстат, 2020 р.

Через порівняно низький рівень житлової площі на душу населення й нагальну необхідність модернізації старого фонду житлове будівництво України постійно потребує інвестицій. При цьому негативного впливу галузь зазнає через скорочення населення. Настрій будівельних фірм згідно з опитуванням підприємств України, проведеним НБУ в березні 2021 року, дещо покращився, але залишається стриманим.

Старт іпотечної програми

Позитивні сигнали житлове будівництво отримує завдяки скороченню відсоткових ставок і збільшенню іпотечних кредитів. У період із квітня 2019 року до червня 2020 року НБУ зменшив облікову ставку з 18 до 6 відсотків. Щоправда, у квітні 2021 року через збільшення інфляції вона зросла до 7,5 відсотки.

Протягом 2020 року банки розширили надання іпотечних кредитів. У березні 2021 року уряд підтримав початок програми, що передбачає надання іпотечних кредитів під 7 відсотків річних. При цьому їхній обсяг залишається обмеженим, більша частина кредитів припадає на ринок вторинного житла. Недостатній захист прав кредиторів і відсутність прозорості в будівельному секторі гальмують готовність банків надавати більше кредитів для нового будівництва.

Популярність нерухомості як сфери вкладення капіталу

За даними НБУ, житлова нерухомість протягом минулих років стала доступнішою, що пов'язано зі збільшенням реальної заробітної платні. У зв'язку з недостатньо розвиненим ринком капіталу важливу роль відіграють інвестиції в нерухомість як у сферу вкладення капіталу. Порівняно з міжнародними показниками рентабельність інвестицій у нерухомість в Україні дуже висока.

Міністерство розвитку громад і територій України координує дві програми житлового будівництва, обсяг яких досить обмежений. У рамках розпочатої 2020 року програми «Велике будівництво» відбувається модернізація шкіл, клінік і спортивних закладів. Поруч із нею з 2021 року реалізується програма «Велика реставрація», у рамках якої 72 мільйона доларів США підуть на модернізацію історичних будівель.

Зменшення попиту на офісну нерухомість у зв'язку з дистанційною роботою

Коронакриза серйозно вплинула на ринок офісної нерухомості. У зв'язку з переходом на дистанційну роботу зменшився попит на офісні площі. Через це 2020 року значно збільшилася кількість вільних приміщень. Водночас на 15-20 відсотків зменшилася орендна плата. 2000 року в Києві замість 250 000 квадратних метрів було збудовано лише 125 000 квадратних метрів нових офісних площ, зазначає один із аналітиків CBRE Group в газеті Kyiv Post. Основним чинником наявності попиту на офісні площі є передусім стрімкий розвиток IT-сектору.

За останні роки значно зросли площі офісів для коворкінгу. За даними газети Kyiv Post, лише в Києві за період з 2014 до початку 2021 року вони збільшилися вдвічі - з 9 000 до 91 000 квадратних метрів.

Вибрані показники ринку офісних площ у м. Києві (станом на кінець відповідного періоду)

Показник	2017	2018	2019	3-й квартал 2020
Площа офісної нерухомості в цілому (млн кв. м)	1,85	1,90	2,00	2,08
Нова корисна площа (кв. м)	43.320	50 680	104 000	78 800
Частка вільних площ (%)	8,9	4,9	6,5	10,4
Вартість місячної оренди в сегменті преміум-класу (USD/м ²)	19 - 27	22 - 29	24 - 30	24 - 27

Джерело: Cushman & Wakefield, 2019-2020 pp.

Вибрані проєкти офісних центрів у м. Києві

Проект	Сегмент	Площа (кв. м)	Заплановане закінчення	Адреса
--------	---------	---------------	------------------------	--------

Бізнес-центр «Пук'янівський»	A	22 000	2021	вул. Юрія Іллєнка, 2/9
Бізнес-центр Eleven	B	16 500	2021	вул. Солом'янська, 11
Бізнес-центр Retro-ville	B	11 100	2021	просп. Правди, 47
Бізнес-центр «Арсенал-плаза»	A	7 865	2021	вул. Московська, 8
Бізнес-центр K/Most	A	5 500	2021	вул. Зоологічна
Бізнес-центр	A	80 000	2021	вул. Короленківська, 4/6
«Зоряний» (модернізація)	B	7.800	2021	вул. Московська, 31/33
Andriivsky Business Space (модернізація)	A	9 600	2021	вул. Андріївська, 19
Багатофункціональний комплекс Sky Towers	A	77 360	2021-2022	просп. Перемоги, 13
Бізнес-центр	B	5 200	2021-2022	Володимирська, 36
Бізнес-центр	B	25 000	2021-2022	вул. Жиланська, 25
Бізнес-центр	B	11 600	2021-2022	вул. Спаська, 31а
Unit.City	B	93 800	2021-2022	вул. Дорогожицька, 5, 6, 7
Бізнес-центр Magnett	A	43 000	2021-2022	вул. Велика Васильківська, 137-139
Багатофункціональний комплекс IT Plaza	A	77.000	2022	вул. Короленківська, 16/22

Джерело: NAI (звіт за 2020 р.)

Роздрібно-торговельна нерухомість й надалі користується попитом

Згідно з повідомленнями газети Kyiv Post, 2019 року в сучасних торговельних центрах усієї України нараховувалося понад 3,2 мільйони квадратних метрів площ роздрібної торгівлі. Основна частина цих площ припадає на Київ. Втім, наразі продажі через магазини переживають скрутні часи, що пов'язано з коронавірусними обмеженнями та стрімкий розвиток онлайн-торгівлі.

Попри це по всій країні реалізується чимало проєктів з нового будівництва або розбудови шопінг-молів. Однією з причин цього є брак зручних місць для зустрічей узимку. За інформацією компанії Cushman & Wakefield, до кінця 2022 року буде збудовано 650 000 квадратних метрів площ для роздрібної торгівлі. Компанія NAI Apollo Group вважає навіть, що ця цифра може сягнути 1,8 мільйони квадратних метрів. З розрахунку на душу населення розмір площ сучасних магазинів роздрібної торгівлі в українських регіонах ще значно менший за європейські показники. Відносно старі торговельні центри потребують модернізації. У той же час супермаркети ATB, Novus і магазин будівельних матеріалів «Епіцентр» розбудовують мережі своїх філій.

Вибрані показники українського ринку нерухомості роздрібної торгівлі в м. Києві (станом на кінець відповідного періоду)

Показник	2017	2018	2019	2-й квартал 2020
Площа роздрібної торгівлі в цілому (млн кв. м)	1,73	1,85	2,03	2,10
Нова корисна площа (кв. м)	8 000	118 940	182 660	76 790
Вартість місячної оренди в торговельних центрах сегменту преміум-класу (USD/m ²)	50-70	60-85	75-100	70-95

Джерело: Cushman & Wakefield, 2020р.

Вибрані проекти будівництва великих центрів роздрібно́ї торгівлі, м. Київ

Проект	Площа (кв. м)	Заплановане відкриття	Девелопер
Respublika	139 000	2021-2022	Soltex Capital
Ocean Mall	84 000	2021-2022	Mandarin Plaza
APRIL City (2-га і 3-тя черги)	49 573	2020-2022	Aprel Development
New Ray	34 500	2021	Build Commerce Group
White Lines	32 000	4-й квартал 2021	A Development
Piramida (2-га черга)	3 000	1-й квартал 2021	Dragon Capital

Джерело: Cushman & Wakefield, 2020 р.

Вибрані проекти будівництва великих центрів роздрібно́ї торгівлі в інших містах

Проект	Місто	Площа (кв. м)	Заплановане відкриття	Девелопер
Planeta Mall	Харків	89 790	2-й квартал 2021	Zolota Nyva 1 / Globus Agro
Нікольський	Харків	54 000	1-й квартал 2021	BUDHOUSE GROUP
Alexander Plaza	Запоріжжя	42 612	2021	Alexander Group
Veles (2-га черга)	Івано-Франківськ	27 711	4-й квартал 2021	555-IV
Острів (2-га черга)	Одеса	18 000	3-й квартал 2021	OTD
Рив'єра (4-та черга)	Одеса	18 000	2022	Argo Real Estate Opportunities Fund
Подолани (2-га черга)	Тернопіль	15 000	2021	Terkuriy-2

Spartak (2-га черга)	Львів Lwiw	14 000	2022	Lvivbudmax-Invest
City Center (4-та черга)	Одеса	12 230	2021	City Group
Mega Mall (2-га черга)	Вінниця	10 000	2020-2021	Tradeland
L2	Житомир	6 000	1-й квартал 2021	Житомирпродторг

Джерело: Cushman & Wakefield, 2020 р.

Відновлення роботи складів і логістичних центрів

Стрімкий розвиток інтернет-торгівлі обумовлює зростання попиту на складські й логістичні площі. Після того, як протягом минулих років чимало проєктів було заморожено, зараз багато які з них переживають етап відновлення, що пояснюється підвищенням попиту та збільшенням орендної плати. За даними Cushman & Wakefield, впродовж трьох кварталів 2020 року в Києві та передмісті нові складські площі не будувалися. Але за весь рік їх збільшилося на 85 000 квадратних метрів. Ще 60 000 квадратних мають з'явитися 2021 року.

Планується будівництво складських площ для потреб сільського господарства, харчової промисловості, а також у аеропортах.

Вибрані показники ринку складської та логістичної нерухомості в м. Києві та передмісті (станом на кінець відповідного періоду)

Показник	2017	2018	2019	3-й квартал 2020
Складські та логістичні площі загалом (млн кв. м)	1,85	1,88	1,92	1,92
Нові площі (кв. м)	36 500	28 184	42 144	0
Частка вільних площ (%)	4,0	2,4	0,8	2,2
Місячна оренда в сегменті преміум-класу (USD/м²)	2,8-4,2	3,6-5,0	4,5-5,8	4,0-5,5

Джерело: Cushman & Wakefield, 2020 р.

Вибрані великі проєкти будівництва складських і логістичних площ у Києві й передмісті (заплановане завершення - 2021 р.)

Проект	Розташування	Площа (кв. м)	Девелопер
Офісно-логістичний комплекс «Макаріівський» (черги 1-4)	Автошляхи М-06, Е40	61 992	ADG
Amtel Logistics Complex (2-га черга)	Київська окружна дорога	53 000	Amtel Properties
FM Logistic (4-та черга)	Шлях Бровари-Бориспіль	17 000	FM Logistic
Пакгауз	Автошляхи М-06, Е40	9 500	вітчизняний девелопер

Джерело: Cushman & Wakefield, 2020 р.

Наземне будівництво: шанси німецьких виробів і послуг на українському ринку

Україна гармонізує свої стандарти щодо будівельних матеріалів і енергоефективності з нормами ЄС. Німецькі фірми належать до найважливіших виробників будматеріалів у країні.

На будівельному ринку України працюють передусім вітчизняні фірми. Втім, у різних галузях існують шанси і для іноземних фірм. Це стосується виробництва будівельних матеріалів, постачання високоякісної продукції, сфери енергоефективності, а також консалтингу з питань будівництва та будівельного нагляду. Все більшою популярністю користуються рішення в галузі диджиталізації (інформаційне моделювання будівельних об'єктів / Building Information Modeling).

Позитивний розвиток промисловості будівельних матеріалів

Україна має великі поклади сировини для виробництва будівельних матеріалів. Багато німецьких фірм уже розпочали виробництво на місцях. 2020 року вартість реалізованої продукції склала майже 3,9 мільярди доларів США.

Динаміка виробництва будматеріалів в Україні (млн доларів США, зміни у відсотках) *)

Показник	2018	2019	2020
Виробництво	3 075	3 527	3 869
Реальні зміни порівняно з попереднім роком	-1,4	9,4	1,2

*) у перерахуванні за відповідним середньорічним курсом НБУ
Джерело: Держстат, 2020 р.

Динаміка видобутку будівельних і інертних матеріалів в Україні (млн доларів США, зміни у відсотках) *)

Показник	2018	2019	2020
Видобуток каміння, піску та глини	810	899	976
Реальні зміни порівняно з попереднім роком	0,6	-8,4	7,5

*) у перерахуванні за відповідним середньорічним курсом НБУ
Джерело: Держстат, 2020 р.

Динаміка капіталовкладень у основні засоби з виробництва пластмаси, гуми й будматеріалів (млн доларів США) *)

Показник	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Січ.-верес. 2020
Капіталовкладення в основні засоби	529	336	175	245	393	416	395	170

*) у перерахуванні за відповідним середньорічним курсом НБУ
Джерело: Держстат, 2020 р.

Україна адаптує стандарти будматеріалів до норм ЄС

В Угоді про асоціацію з ЄС Україна зобов'язалася гармонізувати стандарти будівельних матеріалів згідно з Директивою ЄС № 305/2011. Важливим кроком на цьому шляху було ухвалення Закону № 850-IX «Про надання будівельної продукції на ринку» від 2 вересня 2020 року. Закон набуде чинності 1 січня 2023 року. До цього часу норми мають бути імплементовані в національне законодавство. Як повідомляє Українське сертифікаційне агентство (УСА), 530 із 567 стандартів вже були імплементовані.

Гармонізація стандартів ЄС та вдосконалення контролю сприятимуть зменшенню фальсифікату продукції. У той же час виробники готові здійснювати інвестиції в пов'язані із сертифікацією заходи та вдосконалювати стандарти виробництва. Адаптація є також передумовою для полегшення виходу української промислової продукції на ринок ЄС.

Фальсифікація продукції загрожує конкуренції

Недоброякісні будматеріали викликають все більшу невпевність в Україні. 2018 року було скасовано чинну до того часу сертифікацію будматеріалів відповідно до державної системи УкрСЕПРО, взамін нічого запропоновано не було. Згідно з оцінками, 20-25 відсотків товарів на ринку є фальсифікатом. Це набагато більше за середньосвітові показники, що становлять 5-7 відсотків. Особливо високий рівень підробок стосується кабелів, вікон (по 70 відсотків) і цементу (30 відсотків). Зачепили вони й енергоефективні віконні і дверні системи.

Німецькі виробники високоякісних будматеріалів, які працюють на ринку, теж скаржаться на проблеми з конкурентоспроможністю. Вони критикують вельми розповсюджену фальсифікацію продуктів, відсутність стандартів і недотримання норм законодавства. Комітет із питань будівництва й енергоефективності Німецько-Української промислово-торгівельної палати (АНК Ukraine) представляє інтереси німецьких виробників будівельних матеріалів, підтримуючи діалог із владою та Офісом ефективного регулювання (BRDO).

Скорочення імпорту будматеріалів

Україна може забезпечити власні потреби в будівельних матеріалах більшою частиною за рахунок вітчизняного виробництва. За даними компанії з аналізу ринків Pro-Consulting, частка імпортованих будівельних матеріалів під час зведення багатоквартирних будинків сягає 15-20 відсотків. У довгостроковій перспективі імпорт будматеріалів має тенденцію до скорочення.

Продукцію іноземних виробників замовляють, коли потрібні будматеріали високої якості, що не виготовляються в Україні. До них належать листове скло й різноманітні матеріали, що використовуються для теплоізоляції. Курс на підвищення енергоефективності та якості будівельних робіт також відкриває нові можливості для збуту продукції.

Провідними мережами будматеріалів в Україні є «Агромат» (кераміка та кахель), «Анжіо», «Будмакс», «Епіцентр», «Леруа Мерлен», «Нова лінія» та «Олді».

Динаміка імпорту будматеріалів до України (млн доларів США)

Позиція HS	Назва	2013	2018	2019	2020
68, зокрема	Товари з каменю, гіпсу, цементу, азбесту, слюди і схожих матеріалів	366,5	234,9	226,9	213,7
6802	Оброблений тесаний камінь	38,7	15,5	14,1	14,2

6806	Шлаковата, кам'яна вата та інша мінеральна вата	57,9	41,5	35,6	38,3
6810	Вироби з цементу, бетону або штучного каменю	25,2	24,7	28,5	25,8
69, зокрема:	Керамічні товари	362,6	215,0	238,4	220,2
6902	Вогнетривкі камінь, плити, кахель	37,5	31,3	40,5	17,0
6903	Інші вогнетривкі керамічні товари	56,6	28,4	25,4	25,8
6908	Глазурований керамічний кахель, плити для підлоги та стін	158,0	80,7	89,8	40,
70, зокрема:	Скло й товари зі скла	412,0	316,4	319,8	307,5
7005	Термополіроване листове скло (флоат-скло)	95,6	101,9	92,3	78,6

Джерело: Держстат, 2020 р.

Енергоефективність набуває значення

Українська влада, будівельні фірми, промислові підприємства та домовласники все більше уваги приділяють енергоефективності. У цій справі надолужувати треба ще дуже багато, Україна належить до держав із найбільшою енергоємністю у світі. Банки розвитку підтримують такий розвиток ситуації. Європейський інвестиційний банк (ЄІБ) надає 300 мільйонів євро для енергетичної модернізації бюджетних будівель. Долучаються до цих процесів і Європейський банк реконструкції та розвитку (ЄБРР), і Федеральний уряд Німеччини. Крім того, енергоефективність є одним із напрямів роботи Німецького товариства міжнародної співпраці (GIZ) в Україні. Девелопери докладають зусиль для отримання сертифікатів LEED і BREEAM.

В Угоді про асоціацію з Європейським Союзом (ЄС) Україна взяла на себе зобов'язання адаптації стандартів до вимог Директиви 2012/27/ЄС. З березня 2021 року в першому читанні парламентом було прийнято Закон № 4507 «Про енергетичну ефективність». За останні роки влада запровадила відносно суворі стандарти енергоефективності в будинках і обов'язкове проведення енергоаудитів.

Уряд підтримує добре ізольовані будівлі

Важливими інструментами підтримки інвестицій у енергоефективність є програми «Теплі кредити» та «Енергодім». За останню відповідає створений 2018 року Фонд енергоефективності. На відміну від програми «теплі кредити», «Енергодім» працює лише з об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), створеними у великих будівлях, але з комплексним підходом. Втім, через високий рівень бюрократії та пасивність ОСББ програма реалізується досить повільно.

Зусилля доповнюються завдяки підтримці на місцевому рівні. Так, уряд працює над новою концепцією енергоефективності, спрямованою і на підприємства та бюджетні установи. «Європейська зелена угода» ЄС також наголошує на необхідності докладання зусиль у цій сфері.

Нішевий ринок для послуг ремісників

Для ремісників із Німеччини Україна не являє собою значимий ринок. Інколи шанси відкриваються у зв'язку з реалізацією елітних будівельних проєктів, що потребують постачання й використання високоякісних будматеріалів. Ще одна ніша - комплексні рішення, наприклад, установка вентиляційного обладнання.

Наземне будівництво: проєкти

Створенням індустріальних і IT-парків Україна взяла на себе реалізацію амбітних цілей. Плануються великі проєкти і в туристичному секторі.

Вибрані великі проєкти в наземному будівництві України

Проект	Сума інвестицій	Стан проєкту	Виконавець
Будівництво туристично-курортного містечка La Perla Azzurra на Чорному морі (Херсонська область)	1 млрд доларів США	Пошук інвесторів	Херсонська ОДА; більше інформації надає агентство Invest in Kherson
Індустріальний парк високих технологій «Екополіс ХТЗ» (Харків)	бл. 1 млрд US\$	В роботі	Ecopolis HTZ
Будівництво гірськолижного курорту біля Славського (Львівська область)	Бл. 500 млн US\$ (1-ша черга: 100 млн US\$)	Початок будівництва: весна 2022	OKKO Group
Будівництво гірськолижного курорту «Боржава» (Закарпатська область)	250-300 млн євро	Початок будівництва: 2021	ТОВ «Боржава Есет» (згідно з повідомленнями преси, є зацікавлені інвестори з Австрії)
Будівництво та розвиток двох індустріальних парків: під Києвом - індустріальний парк Е40 (площа: 49 гектарів; 200 000 кв. метрів нерухомості) та у Львівській області (площа: 48 гектарів)	250 млн - 300 млн US\$	Початок будівництва: 2021	Dragon Capital

Поект	Сума інвестицій	Стан проекту	Виконавець
Розбудова IT-парку UNIT.City, Київ	бл. 200 млн євро (з них кредит ЄІБ – 50 млн євро)	в роботі	UNIT-City, Ковальська, KAN Development
Будівництво IT-парку Львівський IT Кластер (Львівська обл.)	136 млн євро (1-ша черга, зокрема, фінансування з коштів польського банку BGK Bank)	підготовка, заверення, кінець 2023	Інвестори: Brookfield & Partners (Канада), Horizon Capital, Галерея Центр; Підрядик: Uni-bep (Польща);
Бізнес-парк Нуво (Київ)	бл. 100 млн US\$	в роботі	Ковальська, KDD Ukraine
Будівництво приватної школи «Новопечерська школа» в IT-парку UNIT.City (в IT-парку планується також будівництво французького ліцею)	20 млн євро; кредит від Black Sea Trade & Development Bank (BSTDB)	підготовка (підписання договору з BSTDB у грудні 2020 р.)	Новопечерська школа
LvivTech.City	дані відсутні	в роботі	Lviv.Tech City, будівельна фірма UDP

Більше інформації про проекти можна знайти в базі даних GTAI «Проекти з розвитку».

Підземне будівництво: ситуація на ринку та розвиток ринку

У зв'язку з розбудовою інфраструктури має бути реалізовано чимало проектів. Багато з них залежать від підтримки іноземних донорів. Очікується широке застосування державно-приватного партнерства й моделей передачі об'єктів в експлуатацію операторам.

За даними Державної служби статистики України, реальне збільшення інвестицій у підземне й інфраструктурне будівництво 2020 року склало 15,6 відсотки. Водночас в перерахунку на долари США відбулося номінальне зменшення витрат на 14,1 відсоток, загальна сума становила 4,4 мільярди доларів США.

Міжнародні донори надають підтримку великим проектам

З метою підтримки економіки в коронавірусний 2020 рік уряд запустив програму «Велике будівництво». Основний напрям програми, що продовжується і 2021 року, стосується будівництва доріг. Розбудова й модернізація інфраструктури є також частиною програми Drive Ukraine 2030 і Національної економічної стратегії - 2030.

У зв'язку з нестачею державних коштів у реалізації великих проектів Україні не обійтися без міжнародних донорів. Підтримку забезпечують ЄС і його банки розвитку ЄІБ (Європейський інвестиційний банк) та ЄБРР (Європейський банк реконструкції й розвитку), Світовий банк і інші донори. Зокрема, гроші надаються для інтеграції в транс'європейську мережу TEN-T. Китай також підтримує Україну у фінансуванні інфраструктурних проектів. У листопаді 2020 року було підписано двосторонню угоду про надання кредитів, подробиці якої не оприлюднюються. Колишня міністр фінансів Оксана Маркарова піддає цю угоду критиці. Ідеться начебто про 1 мільярд доларів США, що будуть надані для фінансування будівництва кільцевої дороги навколо Києва та моста у Кременчуку.

Комплексна модернізація транспортної інфраструктури України

Будівництво доріг

Будівництво доріг належить до основних пріоритетів уряду. Інвестиції в цей сектор протягом минулих років істотно зросли. У Державному бюджеті на 2021 рік на ці цілі передбачено майже 3 мільярди доларів США. 2020 року Державне агентство автомобільних доріг України Укравтодор здійснило модернізацію 4 000 кілометрів доріг. Мета 2021 року - 4 500 кілометрів. Для порівняння: з 2015 до 2019 рр. було відремонтовано загалом 5 500 кілометрів. Попри це потреби в модернізації доріг залишаються високими. Те ж саме стосується і мостів.

Міжнародні донори надають великі суми для модернізації доріг. ЄІБ і ЄБРР вкладають 900 мільйонів євро в будівництво кільцевої дороги навколо Львова та в модернізацію траси Київ-Одеса. Зі свого боку Укравтодор зобов'язався здійснити реформи та подолати корупцію. Окрім цього, планується побудувати платні дороги та підвищити безпеку руху.

Залізниця

Втрати АТ «Українська залізниця» / [Укрзалізниця](#) / УЗ за 2020 рік склали 426 мільйонів доларів США. Основна причина полягає у скасуванні перевезень через карантинні заходи. Щоправда, пасажирські перевезення і без цього збиткові для УЗ. У нормальні роки вантажні перевезення забезпечують прибуток УЗ. Однак вони потерпають через тарифну систему, вигідну олігархам із гірничодобувної та металургійної промисловості.

На 2021 рік бюджет залізниці передбачає отримання інвестицій сумою 1 мільярд доларів США. На ці гроші буде проведено заміну рейкового транспорту, що відслужив свій вік, модернізацію та електрифікацію ділянок. У ході комплексного процесу реформ державний концерн має бути розділений на декілька напрямів: інфраструктуру, виробництво, пасажирські та вантажні перевезення.

Водні шляхи / морські порти

30 грудня 2020 року президент Володимир Зеленський підписав Закон «Про внутрішній водний транспорт», що набуде чинності на початку 2022 року. Цим законом Україна гармонізує положення свого законодавства з нормами ЄС. Уряд сподівається збільшити перевезення вантажів внутрішніми водами до 30 мільйонів тонн (останній показник складав близько 11 мільйонів тонн). Для цього потрібні інвестиції в судноплавні гідропоруди (шлюзи).

2020 року Україна передала в концесію приватним операторам морські порти «Ольвія» і «Херсон». На черзі – контейнерний термінал і паромна переправа морського порту «Чорноморськ». До 2025 року уряд планує передати в концесію всі 13 держаних портів. За рахунок цього країна розраховує отримати 1,8 мільярди доларів США інвестицій.

Аеропорти

2020 року через пандемію коронавірусу обсяги пасажиропотоків у аеропортах скоротилися на дві третини. У період з 2021 до 2023 рр. уряд планує провести ремонтно-будівельні роботи в 16 аеропортах. Багато проєктів будуть реалізовані в рамках державно-приватного партнерства (ДПП). Найбільшим поточним проєктом є будівництво нового аеропорту в Дніпрі. Заплановано спорудження нових аеропортів і на Закарпатті та у Східній Україні. ЄІБ надасть 270 мільйонів євро на модернізацію київського аеропорту «Бориспіль».

Необхідність вдосконалення водозабезпечення та відведення стічних вод

Перед комунальним господарством України стоять величезні виклики. Надходження інвестицій в цей сектор гальмується через низькі тарифи водного господарства, що практично не покривають витрати. Великі проєкти Україна не зможе реалізувати без міжнародної допомоги. Японське агентство міжнародного співробітництва (JICA) надасть приблизно 1 мільярд доларів США для реставрації [Бортницької станції аерації](#) у Києві. Після неодноразового перенесення строків ремонтно-будівельних робіт вони мають розпочатися в другому кварталі 2021 року.

Франція та ЄІБ надають разом майже 100 мільйонів євро для модернізації системи постачання питної води в Маріуполі. ЄБРР фінансує проєкти з управління відходами у Львові та Хмельницькому. У той же час уряд планує здійснити модернізацію зрошувальних споруд для сільського господарства.

Енергетичний сектор бореться з кризою

Електроенергетична галузь України потерпає через неабиякі структурні проблеми. Багато компаній зіштовхнулися з серйозними викликами. Стрімкий розвиток відновлюваних джерел енергії почав пробуксовувати після того, як влітку 2020 року заднім числом було зменшено «зелені» тарифи. Накопичилися серйозні заборгованості з платежів по відношенню до виробників енергії з відновлюваних джерел. У той же час актуальною залишається величезна потреба в модернізації галузі.

Попри це Україна має намір до 2023 року приєднатися до європейської мережі операторів системи передачі електроенергії (ENTSO-E). 2020 року країна уклала енергетичне партнерство з Німеччиною, у якому важливу роль відіграє питання використання водню.

Підземне будівництво: шанси на ринку для німецьких компаній

Модернізація інфраструктури в Україні відкриває чимало шансів для німецьких фірм. Попитом користуються як техніка й обладнання, так і ноу-хау.

Потреба в модернізації української інфраструктури відкриває можливості ведення бізнесу німецьким компаніям. Маються на увазі проєктувальні та інженерні розробки, спеціальні та субпідрядні замовлення. Але більш значимим для німецьких фірм є постачання техніки й обладнання.

Велика частина проєктів фінансується за рахунок донорів, що забезпечує їхню прозорість і прогнозованість. Тому шанси взяти в них участь досить високі. Щоправда, деякі німецькі фірми скаржаться на демпінг з боку конкурентів, зокрема, на турецькі компанії, що намагаються долучитися до проєктів з управління відходами.

Німеччина - важливий постачальник будівельної техніки

2020 року Німеччина стала другою після Китаю країною-постачальником товарів до України. Основну частину експорту становили техніка та обладнання. Будівельна техніка також належить до сегментів, де Німеччина є одним із найважливіших постачальників. Імпорт будівельної техніки до України мав протягом останніх років тенденцію до зростання.

Імпорт будівельної техніки до України (млн доларів США)

Позиція HS	Назва	2016	2017	2018	2019	2020
8425	Піднімальні блоки, тягові лебідки й кабестани, домкрати, зокрема з країн:	15,8	16,8	25,6	25,6	34,1
	Румунія	0,6	0,7	0,7	1,0	12,8
	Китай	6,2	6,9	10,3	11,1	12,5
	Італія	1,1	2,0	2,3	3,3	2,3
	Болгарія	0,7	1,2	2,1	1,7	1,3
	Німеччина	1,4	1,3	2,9	1,7	1,0
8426	Крани, зокрема з країн:	25,4	31,2	42,1	39,2	54,8
	Італія	3,3	3,5	6,4	9,8	19,5
	Ірландія	0	0	0	0	6,0
	Німеччина	6,0	8,5	7,4	9,2	5,8
	Франція	0,3	0,5	0,3	0,5	4,0
	Китай	0,1	3,6	12,0	4,2	3,7
8427	Вилкові автонавантажувачі, зокрема з країн:	84,2	101,9	110,4	113,0	99,0
	Великобританія	19,1	24,0	23,4	24,1	18,9
	Німеччина	12,6	20,0	17,0	17,4	18,7
	Італія	6,1	7,5	9,8	15,5	13,1
	Китай	5,0	7,8	10,6	11,0	12,0

8428	Інші техніка, апарати та обладнання для піднімання, навантажування, розвантажування або подачі, зокрема з країн:	108,6	171,6	181,3	168,9	156,7
	Туреччина	4,9	8,0	9,2	18,8	26,8
	Китай	6,7	8,6	20,1	26,9	18,5
	Німеччина	22,6	33,1	28,5	16,7	18,2
	Італія	14,2	19,6	23,5	24,5	16,7
8429	Самоходні планувальні машини, грейдери або дорожні струги, скрепери, екскаватори й інші грейдери-елеватори, ковшові навантажувачі, котки, зокрема з країн:	90,9	164,2	225,0	194,8	221,7

	Китай	15,1	27,1	44,4	34,1	62,7
	Великобританія	22,7	30,1	40,8	38,9	39,0
	Німеччина	11,8	18,3	21,1	20,1	30,7
8430	Техніка, апарати та обладнання для перенесення, планування, утримування або свердління землі, зокрема з країн:	17,0	76,9	141,2	253,2	41,0
	Китай	2,1	13,6	83,3	157,5	7,5
	Швеція	2,3	0,5	1,6	1,7	8,4
	Німеччина	2,5	9,6	37,6	82,4	7,1

Джерело: Держстат, 2020 р.

Україна зацікавлена в ширшому використанні моделей передачі об'єктів в експлуатацію операторам

Під час реалізації інфраструктурних проєктів українська влада робить серйозну ставку на модель передачі об'єктів в експлуатацію операторам і на державно-правове партнерство (ДПП). Важливою передумовою для цього стало ухвалення восени 2019 року Закону «Про концесію». Після успішної передачі приватним операторам портів «Ольвія» та «Херсон» Україна планує здати в концесію інші порти, аеропорти та вокзали.

Крім цього, передбачено запровадження платних доріг. Наприкінці 2020 року Міністерство інфраструктури України представило Програму державно-приватного партнерства в дорожній галузі, розроблену Державним агентством автомобільних доріг України Укравтодор спільно з агентством Spilno та Світовим банком.

Перший етап програми триватиме два роки. За цей час у рамках ДПП мають бути реалізовані шість таких проєктів будівництва доріг загальною довжиною 1 500 кілометрів:

- Маршрут Харків - Дніпро - Запоріжжя (М-29, М-04, М-18); поточні ремонтні роботи та генеральна модернізація; орієнтовні інвестиції: 370 мільйонів доларів США;
- Маршрут Бориспіль - Полтава (М-03); поточні ремонтні роботи; орієнтовні інвестиції: 180 мільйонів доларів США;
- Маршрут Херсон - Миколаїв (М-14); модернізація, поточні ремонтні роботи й будівництво нової об'їзної дороги; орієнтовні інвестиції: 310 мільйонів доларів США;
- Маршрут Київ - Житомир - Рівне (М-06); поточні ремонтні роботи та генеральна модернізація; орієнтовні інвестиції: 370 мільйонів доларів США;
- Маршрут Ягодин (кордон із Польщею) - Ковель - Луцьк (М-07, М-09); модернізація та поточні ремонтні роботи; орієнтовний бюджет: 240 мільйонів доларів США;
- Маршрут Дніпро - Кривий Ріг - Миколаїв (М-04, Н-11); модернізація, ремонтні роботи та будівництво об'їзної дороги; орієнтовний бюджет: 290 мільйонів доларів США.

Перші тендери заплановано на осінь 2021 року. За даними адвокатського бюро Dentons, проєкти дорожнього будівництва міністерства інфраструктури охоплюють у цілому понад 4 500 кілометрів доріг. Обсяг інвестицій оцінюється в суму 9 мільярдів доларів США.

Підземне будівництво: проєкти

Міжнародні донори уможливають реалізацію великих інфраструктурних проєктів. Втім, варто налаштуватися на затримки.

Вибрані великі проєкти підземного/інфраструктурного будівництва України

Проект	Сума інвестицій	Стан проєкту	Виконавець
Будівництво кільцевої дороги навколо Києва (150 км)	3 млрд US\$ (фактична реалізація туманна через високий бюджет)	підготовчий етап; початок робіт на перших ділянках: 2021; реалізація протягом 5 років	Укравтодор; плани існують уже відносно давно
Оператор системи передачі електроенергії Укренерго: інвестиційна програма 2020-2029	2,5 млрд US\$ (планується фінансування в основному за рахунок міжнародних банків розвитку)	у роботі	Укренерго

Проект	Сума інвестицій	Стан проекту	Виконавець
Будівництво 4-ї лінії метро в Києві (Міжнародний аеропорт «Київ» - Троєщина), 13 станцій; довжина: 18 км	бл. 2 млрд US\$	підготовка	Партнери-учасники: КМДА й консорціум китайських фірм
Реставрація реставрації Бортницької станції аерації, м. Київ	бл. 1 млрд US\$ (фінансування за рахунок кредиту Японського агентства міжнародного співробітництва (JICA))	початок робіт: 2-й квартал 2021	Київводоканал
Завершення будівництва мосту через Дніпро, м. Запоріжжя	488 млн US\$	в роботі; завершення до кінця 2022 р.	Укравтодор, виконавець: Onur (Туреччина)
Електрифікація залізничних ділянок Долинська-Миколаїв і Миколаїв-Колосівка	420 млн євро (фінансування за рахунок кредитів ЄБРР і ЄІБ)	підготовка; початок робіт на ділянці Долинська-Миколаїв: 2021; завершення робіт: 2023 р.	Укрзалізниця
Продовження метро в Харкові на 3,5 км; будівництво двох нових станцій та нового депо; придбання нових поїздів	384,5 млн євро (зокрема, по 160 млн євро від ЄБРР і ЄІБ)	підготовка; початок робіт: 2022 р.; завершення до 2025 р.	Харківський метрополітен
Будівництво моста через Дніпро в Кременчуку	400 млн US\$	початок будівництва: 2021; введення в експлуатацію: 2024	Укравтодор, виконавець: Dogus Insaat (Туреччина)
Будівництво десяти нових і модернізація 25 існуючих прикордонних КПП; Ремонтно-будівельні роботи та закупівля сучасного обладнання	350 млн US\$	Рішення КМУ від 24 березня 2021 р.; Запланована реалізація: 2021-2023 рр.	Міністерство фінансів та Митна служба України

Проект	Сума інвестицій	Стан проекту	Виконавець
Аеропорт «Бориспіль» (Київ; інвестиції в інфраструктуру аеропорту, модернізація злітно-посадкової смуги)	270 млн євро (кредит ЄІБ)	підготовка; рішення про кредит ЄІБ ухвалено 12 лютого	Міністерство інфраструктури; аеропорт «Бориспіль»
Аеропорт «Дніпро» (нова злітно-посадкова смуга, новий термінал)	бл. 300 млн US\$	в роботі; введення в експлуатацію: 2023 р.	ДПП між Міністерством інфраструктури та компанією DCH відповідальний за смугу: Altis
Будівництво швидкісних ділянок (Київ-Львів-польський кордон, Київ-Одеса, Київ-Харків, Київ-Дніпро-Запоріжжя)	дані відсутні	Hyundai надає 2 млн US\$ для ТЕО; будівництво ділянки Львів - польський кордон має розпочатися 2021 р.; будівництво з європейською шириною колії	Міністерство інфраструктури, Укрзалізниця

Джерело: повідомлення преси

Більше інформації про проекти можна знайти в базі даних GTAI «Проекти з розвитку».

Структура галузі й ситуація в конкурентній боротьбі

Житлове будівництво в Україні здійснюють вітчизняні компанії. До підземного будівництва долучаються й іноземні фірми.

У будівельному господарстві України працюють переважно українські фірми. Особливо це стосується житлового будівництва. Іноземні компанії представлені досить слабо, що свідчить про непрості умови отримання замовлень у цьому секторі, який вважається особливо корумпованим.

Вибрані структурні дані щодо будівельного господарства України 1)

Сектор	2019	2020	Зміна 2020/2019 ²
Інвестиції в будівництво в цілому (млн US\$) ³ , зокрема...	10 727	8 276	-22,9
Наземне будівництво	5 623	3 893	-30,8
Житлове будівництво	2 152	1 413	-34,3
Нежитлове будівництво	3 471	2 480	-28,5
Підземне/ інфраструктурне будівництво	5 104	4 383	-14,1
Житлове будівництво:			
Завершене будівництво (млн кв. м житлової площі)	11,0	5,7	-47,9
Завершене будівництво (кількість квартир в одиницях)	125 986	65 371	-48,1

1) без урахування анексованого Росією Криму й непідконтрольних уряду територій на Сході України;

2) номінальні зміни в USD; 3) у перерахуванні згідно з відповідним середньорічним курсом НБУ

Джерело: Держстат, 2020 р.; аналіз Germany Trade & Invest

Німецькі фірми завоюють визнання завдяки ноу-хау й будівельним матеріалам

Німецькі будівельні компанії працюють в Україні, як правило, у рамках окремих проєктів. Останнім великим проєктом (40 мільйонів євро) було будівництво 2008 року футбольного стадіону в Дніпрі, спроектоване й виконане фірмою Hochtief. Більш широко німецькі компанії представлені в галузі будівельного консалтингу та нагляду.

Українські фірми залюбки повідомляють про свою співпрацю із західними партнерами в пресі, адже це вважається гарантією якості. Крім цього, багато німецьких фірм виробляють в Україні будівельні матеріали.

Купка компаній домінує в секторі житлового будівництва

У житловому будівництві існує тенденція до консолідації ринку. Основна частина житлового будівництва в столиці Києві припадає на фірми Київміськбуд, Інтеграл-Буд і KAN Development. За даними ділового журналу «Бізнес», вони реалізують все більші проєкти з мінімальною площею від 150 000 до 200 000 квадратних метрів.

Протягом останніх років відбулося декілька скандальних банкрутств будівельних фірм, внаслідок яких постраждало багато приватних інвесторів у житло. До них належать великі компанії «Аркада», «Укрбуд» і «Укогруп».

Багато інформації щодо житлового будівництва містить портал ЛУН.ua. На інтернет-сторінці можна ознайомитися з поточними будівельними проєктами найбільших компаній житлового будівництва.

Провідні компанії в секторі житлового будівництва України

Компанія	Регіональний напрям
BD Holding	Передмістя Києва
bUd Development	Київ
Будова	Одеса
Comfort Life	Київ і область
City One Development	Київ
ДБК Житлобуд	Київ і область
DIM Group	Київ і область
Домобудівний комбінат № 4	Київ
Futura Hata	Київ
GEOS	Київ і область, Запоріжжя
IB Alliance	Київ
Інтеграл-Буд	Київ і область, Львів і область, Рівне, Житомир, Одеса, Ужгород, Чернівці
KAN Development	Київ
Ковальська	Київ
КиївМіськБуд	Київ і область, Одеса, Житомир
Perfect Group	Київ і область, Одеса, Чернігів
RIEL	Львів, Київ
Saga Development	Київ і область, Одеса
Столиця Груп	Київ
Строитель-П	Дніпро, Київ
TMM	Харків, Київ

UDP	Київ, Одеса
ZIM Group	Київ і область
Жилстрой-1	Харків
Житло-Інвест	Київ і область

Джерело: аналіз Germany Trade & Invest, портал ЛУН.ua

Іноземні фірми модернізують інфраструктуру України

Розбудовою інфраструктури опікуються іноземні фірми з Туреччини, Італії, Білорусі та Китаю. Турецька компанія Oni Group має сильні позиції в дорожньому будівництві. Утім, проти неї, державного агентства Укравтодор і провідних вітчизняних фірм висувуються обвинувачення у змові.

Великі компанії в секторі промислового та інфраструктурного будівництва України

Компанія	Сектор
Altcom	дорожнє будівництво
Altis	наземне й підземне будівництво (зокрема, аеропорти)
Інтербудмонтаж	підземне будівництво, будівництво тунелів, нафтогазовий сектор
Київметробуд	будівництво метро
Onur Group (Туреччина)	дорожнє будівництво
RDS	дорожнє будівництво
Укргідроенергобуд	енергетичний сектор, передусім гідроенергетика
Limak (Туреччина)	будівництво метро

Джерело: аналіз Germany Trade & Invest

Рамкові умови

Україна адаптує багато будівельних стандартів до норм ЄС. Корупція й надалі залишається проблемою будівельного сектору.

Через заплутане українське законодавство в галузі будівництва та проєктування іноземним фірмам, що надають послуги архітектурного та будівельного характеру, не варто робити ані кроку без грамотних, досвідчених у роботі з українським правом адвокатських фірм, коли йдеться про важливі питання вивчення ринку та отримання замовлень. Допоміжною буде і тісна співпраця із досвідченою вітчизняною компанією, що має добрі контакти з високопосадовцями.

Будівельний сектор оголосив війну корупції

Сергій Сергієнко, керуючий партнер компанії CBRE, що працює в галузі нерухомості, у інтерв'ю для газети Kyiv Post наголосив, що корупція як перешкода для входу на будівельний ринок, протягом минулих років зазнала скорочення. «Але все ще існує чимало корупційних важелів у держаному дозвільному апараті. Через корупцію будівельна промисловість й надалі відкрита лише для своїх. Міжнародні фірми не будуть давати хабара», - зазначив він.

Наразі будівельне законодавство зазнає істотних змін. У рамках Угоди про асоціацію з ЄС у багатьох сферах відбувається адаптація до стандартів Євросоюзу. Це відбивається в рейтингу Світового банку щодо легкості ведення бізнесу (Doing Business). У розрізі отримання дозволів на будівництво з 2017 до 2020 рр. Україна поліпшила свої позиції, перемістившись із 140 місця на 20 місце.

Інформація про всі тендери оприлюднюється на центральному державному порталі публічних закупівель ProZorro українською мовою.

Продукція від субпідрядників: цемент і бетон

Через зростання інвестицій у інфраструктуру збільшується попит на цемент. Компанії «Ковальська» й «Епіцентр» будують нові заводи з виробництва пористого бетону.

Реальне зростання виробництва цементних, вапняних і гіпсових сумішей за 2020 рік склало в Україні 7,1 відсотки. Збут відповідної продукції приніс у перерахунку 783 мільйони доларів США. Виробництво портландцементу зросло на 7,2 відсотки, склавши 9,5 мільйони тонн. Причиною такого збільшення стала започаткована 2020 року інфраструктурна програма «Велике будівництво» та здійснення відповідних інвестицій у дорожнє будівництво.

Портал «Стопкор» оцінює споживання цементу в країні за 2020 рік цифрою в 9,8 мільйони тонн на відміну від 9,2 - 9,4 мільйони тонн у попередні роки. Виробничі потужності вітчизняних компаній 2020 року були завантажені на 70-80 відсотків. Завдяки очікуваному пожвавленню будівельного господарства та черговим інвестиціям у інфраструктуру можна розраховувати на подальше збільшення виробництва цементу 2021 року.

На тлі активного будівництва бетонних доріг з'являються додаткові позитивні імпульси. ДП «Державний дорожній науково-дослідний інститут імені М. П. Шульгіна» представило в серпні 2020 року Програму будівництва цементобетонних доріг на 2021-2025 роки. Згідно з нею, частка бетонних доріг має зрости з 1,4 відсотки (2021) до 5 відсотків (2025). Мета 2040 року становить 30 відсотків.

Динаміка виробництва цементних, вапняних і гіпсових сумішей в Україні (млн доларів США, зміни у відсотках *)

Назва	2018	2019	2020
Виробництво	613,4	747,6	783,1
Реальні зміни порівняно з попереднім роком	-0,8	-0,8	7,1

*) у перерахуванні за відповідним середньорічним курсом НБУ
Джерело: Держстат, 2020 р.

Динаміка виробництва товарів із бетону, гіпсу й цементу в Україні (млн тонн, зміни у відсотках *)

Назва	2018	2019	2020
Виробництво	974,9	1 174,0	1 274,5
Реальні зміни порівняно з попереднім роком	-3,0	27,7	-9,5

*) у перерахуванні за відповідним середньорічним курсом НБУ
Джерело: Держстат, 2020 р.

Галузь наполягає на антидемпінгових заходах проти імпорту з Туреччини

Утім, галузь вбачає небезпеку в істотному збільшенні імпорту цементу з Туреччини, що триває з 2019 року. За статистичними повідомленнями митних органів, 2020 року він сягнув бл. 1 мільйона тонн (2018: 21 000 тонн; 2019: 292 500 Тонн). Асоціація Укрцемент виступає за обмеження імпорту й виключення цементу з запланованої Угоди про зону вільної торгівлі з Туреччиною.

2020 року повністю припинився імпорт цементу з Білорусі та Росії. У травні 2019 року уряд запровадив на п'ять років антидемпінгові заходи щодо імпорту цементу з Білорусі, Молдови й Росії. Згідно з повідомленнями компанії з дослідження ринків Pro-Consulting, 2019 року Україна покривала потреби в цементі на 92,4 відсотки за рахунок власного виробництва (2018: 95,1 відсоток).

Імпорт цементу до України (млн доларів США, митна вартість)

Портландцемент (позиція HS 2523)	2018	2019	2020
У цілому, зокрема з країн:	41,7	48,0	52,3
Туреччина	2,4	15,4	47,7

Німеччина	0,6	1,3	0,9
Білорусь	11,8	10,5	0
Росія	16,8	8,6	0

Джерело: Держстат, 2020 р.

Потужне представництво міжнародних виробників

На зростання попиту на цемент розраховує інвестиційне товариство Concorde Capital, дочірнє підприємство якого Overin Limited у травні 2019 року придбало українські заводи німецької компанії HeidelbergCement. Зараз вони працюють під брендом «Кривий Ріг Цемент».

Таким чином компанія HeidelbergCement пішла з українського ринку. Виробник потерпав через втрату контролю на двох виробничих майданчиках (Амвросіївський цементний завод і Луганський завод залізобетонних виробів), оскільки вони опинилися на непідконтрольних уряду територіях на Сході України. Останнім часом компанія HeidelbergCement працювала лише на цементних заводах у Кривому Розі та Кам'янському.

Поруч із компанією «Кривий Ріг Цемент» в Україні існує ще чотири великих виробника цементу: «Дікергофф», CRH, «Балцем» (дочка російського «Свроцементу»), а також вітчизняний «Івано-Франківськцемент».

За повідомленнями ділового часопису «Бізнес», наразі виробничі потужності української цементної промисловості складають у цілому близько 15 мільйонів тонн продукції на рік. Протягом останніх років підприємства перевели виробництво на «сухий» метод. За даними асоціації Укрцемент, 2018 року на них припало близько 80 відсотків викидів. Тому поліпшення балансу CO₂ є наступним викликом, над яким мають попрацювати виробники.

Асоціація вітає адаптацію стандартів до Регламенту ЄС 305/2011

Крім того, галузі доводиться боротися з фальсифікатом і контрабандою. Для боротьби з фальсифікатом асоціація Укрцемент розмістила на своїй інтернет-сторінці інструмент «Cement ID», за допомогою якого споживачі можуть розпізнати підробки.

Укрцемент вітає адаптацію законодавства щодо реалізації будівельної продукції до Регламенту ЄС 305/2011. Це тало можливим завдяки ухваленню Закону 850-ІХ від 2 вересня 2020 року. Асоціація розраховує, що краще регулювання на ринку приведе до значного скорочення фальсифікату.

«Ковальська» інвестує в новий завод пористого бетону

Забудовник і виробник будматеріалів - компанія «Ковальська» - будує завод пористого бетону за 45 мільйонів євро в селі Розвадові Львівської області. Його виробнича потужність становитиме спочатку 500 000 тонн на рік і згодом має бути розширена до 1 мільйона тонн. Як заявив генеральний директор Сергій Пилипенко інформаційному порталу Liga.net, завод має бути введений у експлуатацію через три роки. Водночас «Ковальська» розраховує, що річне споживання пористого бетону зросте щонайменше на 5 відсотків. Компанія хоче стати провідною на українському ринку пористого бетону, обігнавши нинішніх лідерів - фірми «Стоунлайт» і Аерос.

Продукція від субпідрядників: скло

2020 року попит на будівельне скло впав. Його збут 2021 року залежить від того, чи відновиться спорудження будівель. Вітчизняне виробництво скла розвивається досить повільно.

Реальне скорочення виробництва скла та виробів зі скла 2020 року становило 3 відсотка. Водночас зменшився і їхній імпорт. Причина - падіння у спорудженні будинків, передусім - житлового будівництва.

Динаміка виробництва скла і виробів зі скла в Україні (млн доларів США, зміни у відсотках *)

Назва	2018	2019	2020
Виробництво	449,2	524,2	518,4
Реальні зміни порівняно з попереднім роком	-0,8	15,4	-3,0

*) у перерахуванні за відповідним середньорічним курсом НБУ
Джерело: Держстат, 2020 р.

Росія та Білорусь забезпечують Україну будівельним склом

Згідно з повідомленнями компанії з дослідження ринків Pro-Consulting, щодо потреб у термополірованому листовому склі (флоат-склі) для будівельного господарства нині Україна повністю залежить від імпорту. До 2014 року термополіроване листове флоат-скло для будівельного господарства та автомобільної промисловості випускав Лисичанський завод «Пролетарій» (Луганська область).

Основними постачальниками будівельного скла виступають Росія й Білорусь. Конкретно це, як свідчить дослідження порталу «Оконные технологии», фірми «Гомельстекло», Guardian Glass і Pilkington. За його даними, загальний попит на листове скло 2019 року становив 31,5 мільйони квадратних метрів (2018: 35,9 мільйони квадратних метрів).

При цьому відзначається тенденція до зацікавленості склом із покриттям і енергозберігаючим склом. Зростає попит і на небитке скло.

Імпорт будівельного скла до України (млн доларів США; Zollwerte)

Позиція в системі HS 7005*)	2018	2019	2020
У цілому, зокрема з країн:	101,9	92,3	78,6
Росія	49,9	46,0	36,2
Білорусь	37,5	29,1	27,2
Польща	2,8	6,8	5,1
Болгарія	7,0	2,7	5,1

Китай	2,0	2,2	1,3
Туреччина	2,0	1,6	0,7

*) термopolіроване листовe скло (флоат-скло)

Джерело: Держстат, 2020 р.

Вітчизняне виробництво скла поступово зрушує з мертвої точки

Уже декілька років існують плани щодо будівництва заводу з виробництва термopolірованого листового скла (флоат-скла) в м. Бородянці Київської області потужністю 600 тонн продукції на день. Як повідомляє Pro-Consulting, ініціатором цього проекту вартістю 300 мільйонів євро виступає компанія «Агромата» разом із партнером із США. Про фактичний поступ будівельних робіт відомості відсутні.

Ще один завод листового скла потужністю 600 тонн на день має з'явитися в м. Городні Чернігівської області. Реалізує проєкт, як зазначає Pro-Consulting, фірма Stewart Float Glass. Об'єкт вартістю 250 мільйонів доларів США має бути споруджений 2021 року. Утім, тут також відсутні дані про прогрес будівництва.

Продукція від субпідрядників: кахель і кераміка

Україна має добрі передумови для виробництва керамічної плитки. Компанія «Епіцентр» розбудовує виробництво кахлю.

Завдяки великим покладам каоліну Україна має добрі передумови для виробництва керамічної продукції. Згідно з повідомленнями Pro-Consulting, Україна входить у десятку країн із найбільшими покладами у світі. Проте останніми роками видобуток скоротився. З 2017 до 2020 року він зменшився з майже 2,4 мільйони тонн до бл. 1,6 мільйони тонн.

Видобуток глини зацікавив міжнародні компанії

До провідних компаній з видобутку каоліну належить фірма [Ukrainian Kaolin Company](#), дочірнє підприємство німецької групи Quarzwerke. 2020 року бельгійський концерн Sibelco викупив українські компанії з видобутку глини ТОВ «Євромінерал» і ПрАТ «Курдюмівський завод кислототривких виробів». Компанія UMG Investment, що видобуває глину й виробляє вогнетривкі матеріали, 2020 року придбала Часівоярський вогнетривкий комбінат.

Динаміка виробництва цегли та плитки з глини в Україні (млн доларів США, зміни у відсотках) *)

Назва	2018	2019	2020
Виробництво	76,4	86,9	81,8
Реальні зміни порівняно з попереднім роком	-9,8	-3,5	-19,1

*) у перерахуванні за відповідним середньорічним курсом НБУ
Джерело: Держстат, 2020 р.

Провідна мережа магазинів будматеріалів розширює виробництво

Компанія «Епіцентр», провідна мережа торговельних центрів і виробник будматеріалів, протягом минулих років інвестувала близько 172 мільйона євро у виробництво керамічної плитки. Гроші було вкладено у модернізацію заводу «Карпатська кераміка» в м. Калуші (Івано-Франківська область) і в будівництво нового виробництва в селищі Калинівці (Київська обл.).

Як повідомляє преса, кінець лютого 2021 року відзначився серйозним успіхом. У Калуші відбулося введення в експлуатацію модернізованого об'єкта потужністю 2,5 мільйони квадратних метрів продукції на рік. У майбутньому виробництво має зрости до 8,5 мільйонів квадратних метрів.

Наприкінці лютого 2021 року було введено в експлуатацію і новий завод у Калинівці. Потужність складає 6 мільйонів квадратних метрів продукції на рік. У майбутньому планується збільшення виробництва до 9 мільйонів квадратних метрів. Окрім цього, навесні 2021 року має розпочатися й виробництво великих плит (1,8х1,2 метри).

Динаміка виробництва керамічної плитки в Україні (млн доларів США, зміни у відсотках) *)

Назва	2018	2019	2020
Виробництво	201,1	199,6	200,4
Реальні зміни порівняно з попереднім роком	2,8	-7,4	-6,6

*) у перерахуванні за відповідним середньорічним курсом НБУ
Джерело: Держстат, 2020 р.

Обладнання європейських виробників користується попитом

Фінансування закупівлі обладнання для обох заводів відбулося за рахунок комерційних кредитів банків Raiffeisen Bank Aval, Unicredit та італійського експортно-кредитного агентства SACE. Було придбано, зокрема, обладнання італійського виробника SACVI Imola. Виробництво здійснюється великою мірою автоматизовано.

«Епіцентр» має намір розширити експорт керамічної плитки. Уже сьогодні компанія робить поставки до 25 країн світу. Як повідомляє преса, наразі «Епіцентр» планує завоювання ринків у регіоні Перської затоки та в США.

Важливими виробниками керамічної плитки та кахлю є також компанії [Golden Tile](#), [ATEM](#), [Zeus Ceramica](#), [Cersanit](#), «Дніпрокераміка» й [Inter Cerama](#). Компанія [Avenu](#), дочірнє підприємство будівельної компанії та компанії з виробництва будматеріалів «Ковальська», виготовляє бруківку і плити.

Виробництво кахлю й керамічної плитки в Україні (млн квадратних метрів, зміни у відсотках))

Назва	2018	2019	2020	Зміни 2020/19
Кухель і керамічна плитка	53,8	49,9	46,6	-6,6

Джерело: Держстат, 2020 р.

Продукція від субпідрядників: будівельні хімікати

Попит на будівельні хімікати зростає попри коронакризу чи завдяки їй. Виробники розширюють виробництво будівельних сумішей.

За повідомленнями Держстату, 2020 року в Україні було вироблено фарб і лаків на суму майже 270 мільйонів доларів США. Обсяг виробництва за цей період зріс на 15,8 відсотки. Журнал Capital Build зазначає, що Україна покриває свої потреби у фарбах і лаках на 80 відсотків за рахунок власного виробництва. У цій галузі працюють понад 70 компаній, зокрема, заводи міжнародних фірм. Багато хто з них є членом Асоціації українських виробників лакофарбової промисловості АУВЛП.

Виробництво фарб і лаків в Україні (млн доларів США, зміни у відсотках) *)

Назва	2018	2019	2020
Виробництво	191,3	237,9	268,2
Реальні зміни порівняно з попереднім роком	2,9	15,8	15,8

*) у перерахуванні за відповідним середньорічним курсом НБУ
Джерело: Держстат, 2020 р.

Виробництво і споживання фарб і лаків в Україні (дані у тис. тонн)

Назва	2013	2017	2018
Виробництво	264,5	240,0	251,1
Споживання	302,4	276,4	284,4

Джерело: АУВЛП, цитата з журналу Capital Build

Попит на фарби й лаки під час локдауну

Асоціація АУВЛП у розмові з Germany Trade & Invest підтверджує зростання виробництва за 2020 рік. Попит на фарби й лаки 2020 року пояснюється тим, що багато людей вирішили скористатися часом і зробити ремонт у власних оселях. Робити прогнози на 2021 рік важко. АУВЛП побоюється, що виникнуть перебої з постачанням сировини, у зв'язку з чим зростуть ціни на проміжну продукцію.

У споживанні фарб і лаків на душу населення Україна все ще пасе задніх (Україна: 6-7 кг на рік; Західна Європа: 14-16 кг). 30 травня 2019 року набули чинності нові положення щодо вмісту летючих органічних сполук у фарбах і лаках. При цьому Україна керувалася Директивою 2004/42/ЄС.

Німецькі компанії добре представлені в промисловості будівельних матеріалів

Як повідомляє [Pro-Consulting](#), Україна покриває 90 відсотків своїх потреб у сухих будівельних сумішах за рахунок власного виробництва. Німецькі компанії, що виробляють продукцію в Україні, мають добрі позиції на ринку. До них належать:

- [Henkel](#)
- [Knauf](#)
- [Baumit](#)
- Fixit Gruppe ([Kreisel Ukraine](#))
- і [MC-Bauchemie](#).

Вітчизняні виробники представлені такими фірмами:

- [Siltek](#) (дочірнє підприємство виробника будівельних матеріалів і забудовника «Ковальська»)
- [Будмайстер](#)
- [Ferozit](#)
- [Фомальгаут](#) (торговельна марка: «Полімін»)
- і Мегабуд (торговельна марка: «Мастер»).

В імпорті переважають товари високої якості та продукція, виробництво якої в країні не буде рентабельним через невеликі обсяги збуту.

Багато компаній інвестують у нові заводи та виробничі лінії

Фірма Kreisel модернізує свій завод у Фастові (Київська область) у співпраці з польською машинобудівною компанією [Ichemad Profarb](#). Крім цього, Kreisel інвестує в новий завод у Львівській області з виробничою потужністю 130 000 тонн. Виробник має намір розпочати випуск рідких домішок до фарб і рідкої штукатурки.

Продукція Kreisel передусім призначена для вітчизняного ринку, але експортується і до Грузії та Молдови. Починаючи з 3-го кварталу 2020 року, виробник відчуває поживлення попиту. Тому він уже зараз планує будівництво третього заводу.

Плани розширення має і Siltek. Компанія «Епіцентр» анонсувала вкладення близько 15 мільйонів доларів США в розширення виробничих потужностей з виробництва сухих будівельних сумішей.

Виробництво будівельних сумішей в Україні (дані в тис. тонн)

Назва	2018	2019	2020
Сухі суміші (крім розчинів, готові до використання)	1 736,6	2 048,1	2 854,9

Джерело: Держстат, 2020 р.

Продукція від субпідрядників: будівельні ізоляційні матеріали

Завдяки поширенню екологічно свідомого будівництва зростає попит на ізоляційні матеріали. Компанія [Izovat](#) споруджує новий завод із виробництва мінеральної вати.

Завдяки підвищенню вимог до енергоефективності новобудов і енергетичній модернізації старих будівель зростає попит на ізоляційні матеріали. За даними порталу ProfiDOM, 75-80 відсотків попиту задовольняють вітчизняні фірми. Теплоізоляційні матеріали на основі скловолокна Україна імпортує.

Тенденція до енергоефективності стимулює зростання попиту на ізоляційні матеріали

У листопаді 2019 року компанія [Penoboard](#) ввела в експлуатацію новий завод із виробництва екструдованого пінополістиролу в Тернополі. Виробник уже має таку саму фірму з річною потужністю 300 000 тонн у Херсоні. Завдяки новому заводу його потужності зросли до 500 000 тонн.

В інтерв'ю порталу ProfiDOM генеральний директор Penoboard Ділавер Юксель підкреслив, що попит на будівельні ізоляційні матеріали зріс 2020 року на 20 відсотків. Причини зростання Д. Юксель бачить у тому, що ремонтно-будівельні роботи тривали і під час пандемії й багато людей здійснили ремонт своїх домів. Водночас зріс попит на якісну продукцію, оскільки споживачі все більше цікавляться питаннями теплоізоляції. Це відображається і на зростанні попиту на екструдований пінополістирол. Як повідомлялося раніше, Penoboard має намір розпочати також виробництво мінеральної та скловати.

Izovat зацікавлений у завоюванні ринку мінеральної вати

Виробник базальтової вати Izovat (дочірнє підприємство ОБІО) вклав 30 мільйонів євро в будівництво нового заводу з випуску мінеральної вати в Житомирі. Планується, що він вироблятиме 18 000 тонн продукції на рік, що становитиме 70 відсотків вітчизняного ринку. Зараз Україна отримує її передусім із Росії та Білорусі, пояснює співвласник ОБІО Сергій Ліщина. Поруч із цим компанія планує здійснити модернізацію існуючого обладнання, завдяки чому потужності зростуть з 80 000 до 120 000 тонн.

Продукція від субпідрядників: двері й вікна

Щодо вікон існує тенденція зростання попиту на високоякісну продукцію з поліпшеними теплоізоляційними характеристиками.

Згідно з даними Держстату, виробництво вікон і дверей з пластмаси протягом 2020 року дещо зросло, сягнувши 2,79 мільйони одиниць. Водночас скоротилося виробництво вікон із дерев'яними рамами.

Виробництво вікон і дверей в Україні (тис. одиниць)

Назва	2018	2019	2020
Вікна, балконні двері та рами для них із деревини	998	1 049	741
Двері, двірні рами та двірні пороги з деревини	927	1 115	1 002
Вікна й рами, двері й рами, пороги з пластмаси	2 689	2 723	2 790

Джерело: Держстат, 2020 р.

Німецькі компанії уже налагодили виробництво в Україні

Згідно з останніми повідомленнями порталу «Оконные технологии», 2019 року було вироблено 5,6 мільйони вікон (2018: 5,9 мільйони одиниць). Лідером галузі є компанія Steko. 2021 року фірма має намір ввести в експлуатацію свій четвертий завод у країні.

Провідні виробники вікон в Україні

Компанія	Виробництво 2019 р. в тис. одиниць
Steko	965 - 970
Viknar'off	510 - 515

Екіпаж	375 - 380
Akord C (торговельна марка: Epsilon)	200 - 205
Osnova	200 - 205
Віконда ^{*)}	190 - 210

*) дані за 2018 р.

Джерело: портал «Оконные технологии»

Виробництво віконних профілів ПВХ за 2019 рік склало 79 000 тонн (2018: 79.500 тонн). Німецькі виробники VEKA й Aluplast мають в Україні власне виробництво. Сильні позиції на ринку має також компанія Rehau.

Провідні виробники віконних профілів в Україні

Компанія	Виробництво 2019 р. в тис. тонн
Miroplast	21.000
Mayado (торговельна марка: Wintech)	17.500
Open Teck	14.000
VEKA	к. А.
Aluplast	к. А.

Джерело: журнал «Оконные технологии», аналіз Germany Trade & Invest

Якість вікон виходить на перший план

Представники галузі в інтерв'ю для порталу «Оконные технологии» заявили, що все більшим попитом користуються вікна з поліпшеними теплоізоляційними характеристиками. Засновник компанії Steko Сергій Положай також бачить тенденцію до збільшення вимог щодо якості. В інтерв'ю для економічної газети «Дело» в березні 2020 року він заявив, що 30 відсотків попиту припадають на товари високого цінового сегмента. При цьому явним попитом користується німецька продукція. Ще 50 відсотків припадають на середній сегмент і 20 відсотків - на економ-клас. Поруч із енергозберігаючими вікнами все більшою популярністю користуються зламостійкі вікна та вікна з захистом відкривання від дітей.

Важливою складовою попиту на нові вікна є збільшення інвестицій у енергоефективність - не в останню чергу через відчутне підвищення в останні роки цін на газ та тепло від систем централізованого тепlopостачання для споживачів. Завдяки програмам сприяння можна отримати підтримку на придбання теплозахисних вікон із багатошаровим склом. Новостворений Фонд енергоефективності та розширення фінансової підтримки з боку міжнародних донорів у майбутньому можуть сприяти ще більшому зростанню попиту.

Низка виробників вікон об'єдналася в [Асоціацію учасників ринку вікон та фасадів](#).

(Станом на: квітень 2021 р.)

Контактні адреси

Основними контактними центрами в будівельному господарстві України поруч із державними установами є передусім асоціації та організатори виставок.

Назва	Примітки
Міністерство інфраструктури України	
Міністерство розвитку громад і територій України	Відповідає, зокрема, за політику (житлового) будівництва
Державна архітектурно-будівельна інспекція України (ДАБІ)	Відповідає, зокрема, за дозволи на будівництво, прийняття закінчених об'єктів будівництва і дотримання національних стандартів
Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України	Відповідає, зокрема, за програми теплоізоляції та енергозбереження, а також за впровадження енергетичних паспортів будівель
Будівельна палата України	
Конфедерація будівельників України (КБУ)	
Національна спілка архітекторів України (НСАУ)	З регіональними підрозділами на регіональному рівні
Асоціація виробників цементу України (УкрЦемент)	Мета: розвиток і підтримка підприємств цементної промисловості
Всеукраїнська спілка виробників будматеріалів	
Український клуб нерухомості	Асоціація фірм ринку нерухомості
KyivBuild Ukraine	Спеціалізована виставка; наступне проведення: 16-18.02.2022
	р., м. Київ
Inter Build Expo	Спеціалізована виставка; наступне проведення: орієнтовно березень 2022 р., м. Київ

Назва

Примітки

ЛУН

Інтернет-портал; інформація про житлове будівництво

Фабіан Немітц | Київ