



<http://forbes.net.ua/magazine/forbes/1426714-nastroilis-na-luchshee-rejting-krupnejshih-ukrainskih-zastrojshchikov#3>

Настроились на лучшее: рейтинг крупнейших украинских застройщиков

Начавшийся строительный бум захлестнул не только Киев и его пригороды, но и другие регионы Украины

20 КОММЕНТАРИЕВ
51066 ПРОСМОТРОВ

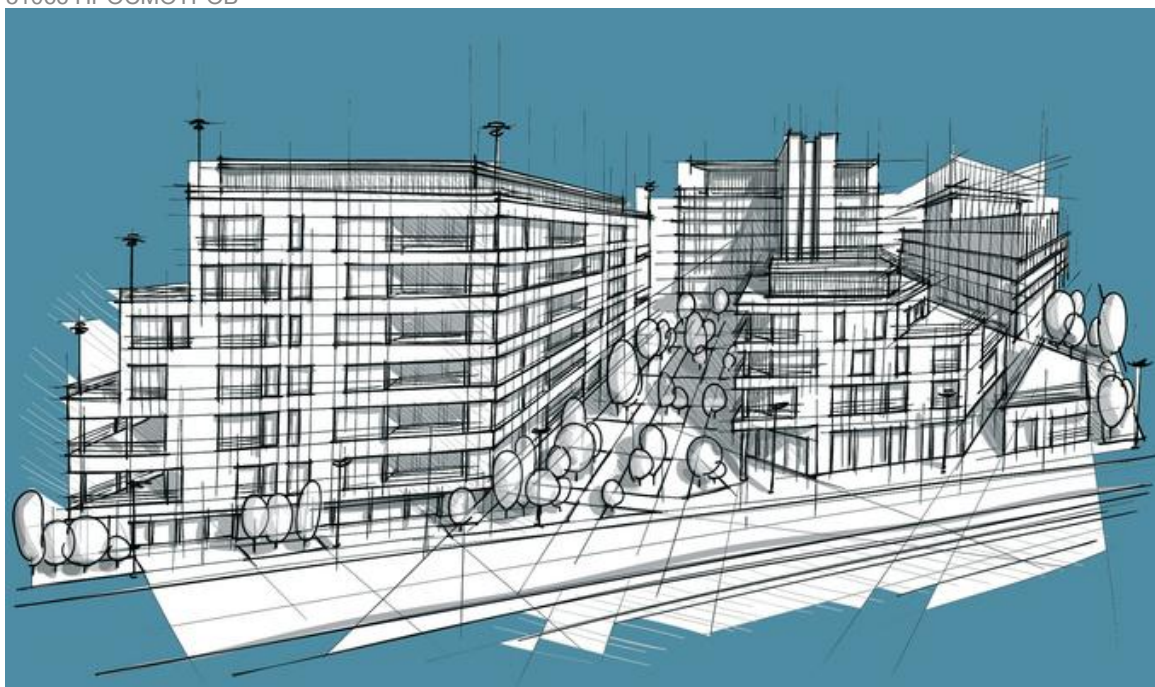


Иллюстрация Getty Images

2016 год для рынка жилой недвижимости стал годом ужесточения конкуренции. Количество запущенных в реализацию проектов росло с каждым днем. Преимущественно эта тенденция коснулась Киева и его пригородов, а также западных регионов Украины. Застройщики придумывали разные способы, дабы выгодно выделиться на фоне конкурентов. Но в большинстве случаев покупатель ориентировался на низкую стоимость, что привело к настоящим ценовым войнам. Их последствия рынок начнет пожинать в 2017–2018 годах.

Повышение предложения

Строительный бум стартовал в 2014-м. Основной его причиной экономисты называют [«банкопад»](#). С 2014 года в Украине закрылось 87 финансовых учреждений. Боясь лишиться средств, вкладчики массово забирали свои сбережения и [вкладывали их в квадратные метры](#).

С начала же нынешнего года количество проектов жилых комплексов в столице выросло на 19-20%, до примерно 220 домов, рассказывает Ангелина Деревлева, директор по маркетингу и продажам жилого комплекса RiverStone. Только в III квартале, по данным компании City Development Solutions, было заявлено об открытии продаж на 23 объектах, из которых семь – новички рынка. Таким образом, предложение на рынке пополнилось почти на 6000 квартир и составило 130 000 квартир. По сравнению с аналогичным периодом 2015 года прирост нового предложения в Киеве увеличился вдвое.

«В столице уже ощущается дефицит площадок, и он будет только усиливаться», – констатирует Юрий Пелых, глава совета директоров строительной компании «Укрбуд».

В Киевской области активно застраивают даже села, такие как Петровское, Гореничи, Гатное, Ходосовка, Софиевская и Петропавловская Борщаговки и т. д. «Во-первых, выбор земельных участков гораздо шире, а их стоимость меньше. Во-вторых, ниже издержки на развитие проекта, что в комплексе дает возможность сэкономить на себестоимости», – объясняет коммерческий директор компании «Альянс Новобуд» Владимир Даниленко.

Бурно развивается и западный регион страны. «Строительный бум – не то слово. Во Львове, чтобы взять кран в аренду, нужно подождать три месяца. Сложно найти и бетононасосы», – констатирует директор по развитию компании «Буддеталь» (ЖК «Шоколад») Максим Сидорский. Начато строительство жилых комплексов 5th Avenue, «СИТИ», «Бельгийский городок» и т. д. – всего около двух десятков новых проектов, каждый площадью более 5000 кв. м.

Много новых строительных площадок появилось в Ивано-Франковске, Хмельницком. Сказывается присутствие стабильного спроса со стороны трудовых мигрантов. Немало жилья строят в Николаеве, а также Одессе, ставшей после аннексии Крыма главной украинской здравницей.

Нелегкая борьба

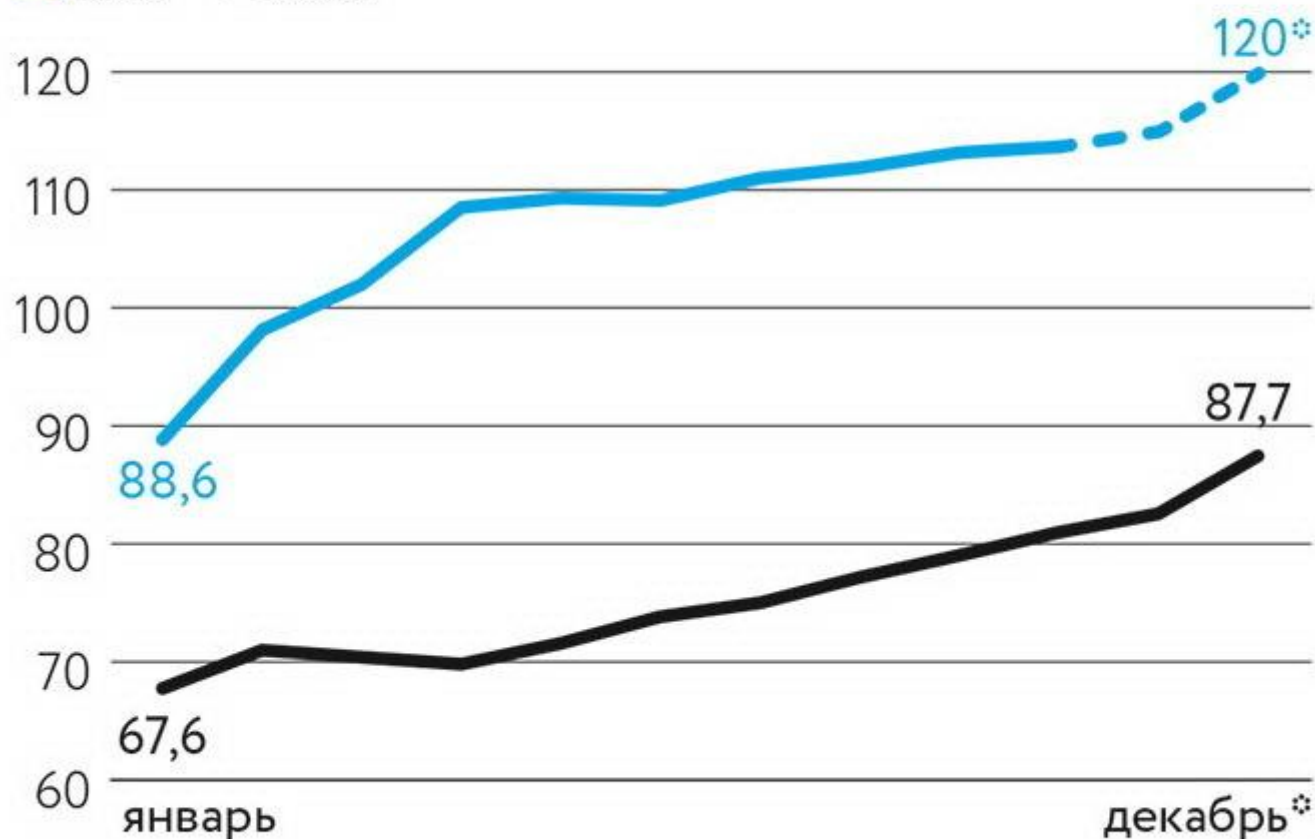
Несмотря на рост числа выставленных на продажу объектов, застройщики не жалуются на отсутствие клиентов. Причем речь идет не только о покупке квартир: [состоятельные граждане приобретают](#) целые этажи или даже подъезды. Квартиры покупаются на низком уровне готовности дома с дисконтом в 20–30% и продаются до момента его сдачи в эксплуатацию уже по более высокой цене, зачастую через те же отделы продаж строительной компании. Инвестору это [позволяет избежать уплаты налогов](#) и оплаты коммунальных услуг. Застройщик же таким образом оперативно привлекает финансирование для

продолжения строительных работ, что позволяет избежать необходимости брать дорогостоящие банковские кредиты.

НЕКРИЗИСНАЯ ОТРАСЛЬ

Объем выполненных стройработ, млрд грн

— 2016 — 2015



*Прогноз Forbes.

Источник: Госслужба статистики

«Вложение денег в ликвидную недвижимость всегда было, есть и будет одним из главных инвестиционных инструментов, – говорит директор ООО Stolitsa Group Эдуард Соколовский. – Чем меньше доверия к банковской системе, тем меньше альтернатив у населения, чтобы сохранить свои деньги». Как [застройщики стараются привлечь конечных потребителей](#)? Участники рынка используют массу инструментов, с помощью которых стараются выделиться на фоне конкурентов. «В какой-то момент рынок нашел идеальное, а главное дешевое решение – цвет фасада. Но сейчас это уже не работает, тренд на яркий цвет уже в прошлом», – рассказывает президент консалтинговой компании UTG Вадим Непоседов.

Новинка этого года – малометражные квартиры площадью 18–27 кв. м по цене \$13 000–20 000.

Такое бюджетное жилье появилось у компаний KAN Development, «Интергал-Буд», BD Holding и др. «Еще одна тенденция на рынке жилья – это «битва концепций».

Рынок заставляет девелопера продавать не просто квадратные метры в определенной локации, а определенный стиль жизни, упакованный в метры квадратные», – отмечает Непоседов. Речь идет о семейных жилых комплексах, таких как «Петровский квартал», или домах для фрилансеров, работающих на европейские или американские компании, – как ЖК Elyseum.

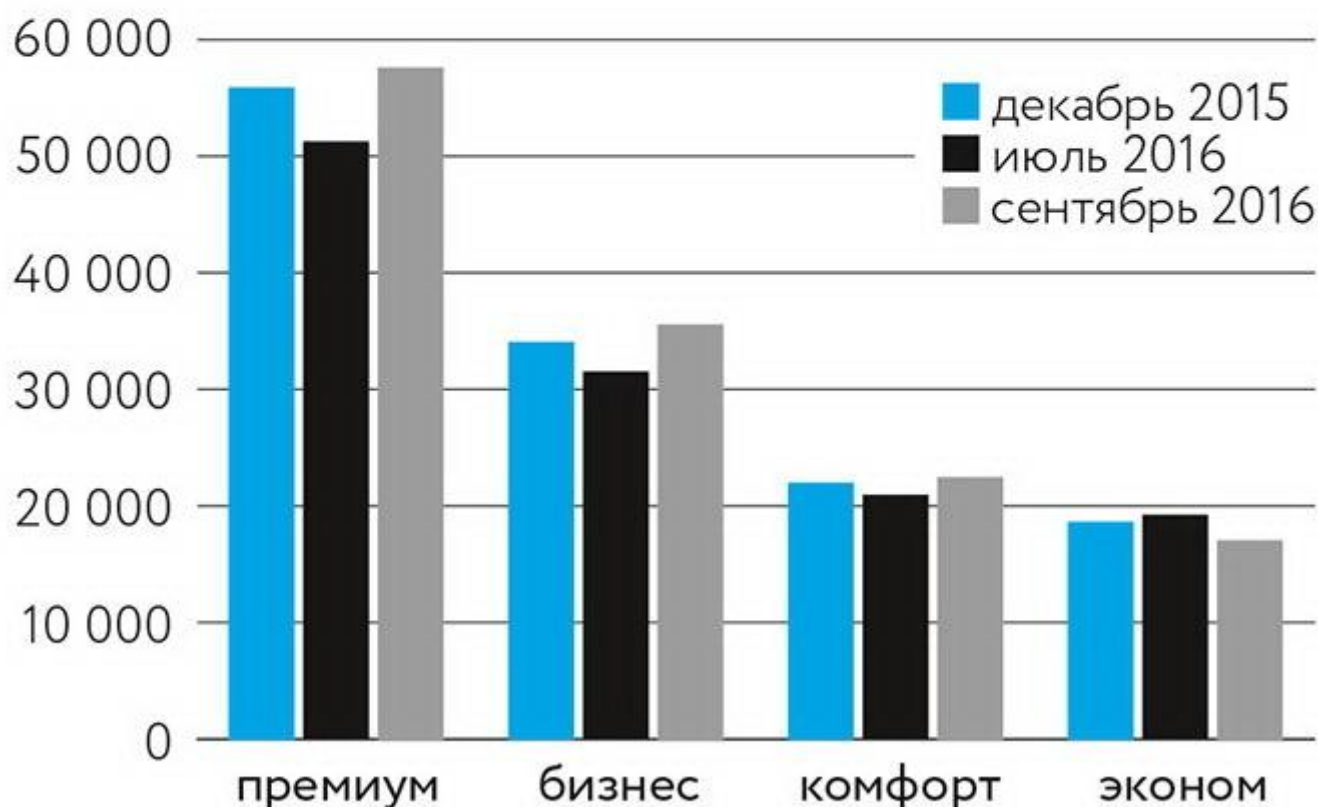
Игроки, которые не могут по каким-то причинам [создать «стиль жизни»](#), предлагают покупателю [некие «фишки»](#): дизайн в стиле «лофт», эксплуатируемую кровлю и т. д. Впрочем, самым ходовым инструментом конкурентной борьбы по-прежнему остается цена: застройщики один за другим предлагают акции, скидки или бонусы.

Перекройка карты рынка

Кризис 2008 года запустил процессы реструктуризации рынка и консолидации игроков. Лидер рынка – холдинговая компания «Киевгорстрой» – сократила площадь возводимых объектов. Многие игроки, если не перестали существовать, то значительно притормозили динамику развития. Например, когда-то одна из крупнейших корпораций «Столица», которой киевляне обязаны Оболонскими Липками, практически прекратила деятельность, а ее глава Валентин Исак находится в розыске. Таковы последствия его конфликта с Гариком Корогодским и Александром Меламудом из-за торгово-развлекательного центра Dream Town. Нет на стройолимпе когда-то гремевшего девелопера «XXI Век», существенно сдала позиции ТММ, пропала компания «Консоль». Зато из аутсайдеров в тройку лидеров пробилась UDP и госкорпорация «Укрбуд». Впечатляющую динамику показывают «Интергал-Буд» и Stolitsa Group. Многие компании, которые раньше выполняли подрядные работы, теперь стали самостоятельными игроками. Также по стране прошла волна консолидации, в результате которой появились строительная группа «Фундамент» и компания Perfect Group.

СТАБИЛЬНЫЕ ЦЕНЫ

Динамика средних цен по классам жилья, декабрь 2015 г. — сентябрь 2016 г., грн/кв. м



Источник: консалтинговая компания CDS

Появились и неформальные группы. К таковым можно отнести комплексы «Набережный квартал», возводимые в разных городах по схеме кооперативов. Там, где возникают конфликты, от имени застройщика с общественностью часто общается бизнесмен Юрий Сусяк. Он же от имени группы «Набережный квартал» в 2015 году был генеральным спонсором форума Forum One Ukraine, где выступал Ричард Брэнсон. По оценкам Forbes, группа реализует около 60 проектов по всей стране: в Хмельницком, Львове, Харькове, Днепре и др.

На краю

Активизация строительной отрасли пока не нашла документального отражения. Согласно данным Госстата, в 2015 году было сдано в эксплуатацию 4,54 млн кв. м жилья в многоквартирных домах, против 5,06 млн кв. м в 2014-м. «Это связано с падением темпов строительства в регионах, – считает Деревлева. – В Киеве же, несмотря на увеличение количества проектов, объемы ввода не выросли, потому что запущено много крупных проектов, срок реализации которых значительно больше, чем при точечной застройке».

В 2017 году конкуренция на рынке жилой недвижимости ужесточится. И именно она будет сдерживать рост цен. В то же время предложение уже сегодня значительно превышает платежеспособный спрос. Как результат мелкие застройщики все чаще предлагают сотрудничество – у них не хватает денег для завершения проектов. А через год-полтора предложение резко вырастет: многие дома будут почти достроены и спекулянты начнут массово продавать свои квадратные метры.

Если тенденция усугубится, то 2017-2018 годы могут стать временем недостроев, как уже было после финансового кризиса 2008-го. Всплеска продаж можно ожидать лишь при резком падении гривны или банкротстве еще одного крупного банка. Либо когда и если возобновится стабильный экономический рост.

#	Застройщик	Бенефициары	Руководители	Ключевые объекты	Площадь*, тыс. кв. м
1	«ХК «Киевгорстрой»	КГГА	Игорь Кушнир	ЖК «Французский квартал», микрорайон Позняки	345,3
2	Корпорация «Укрбуд»	Кабмин	Максим Микитась, Юрий Пельх	ЖК Герцен-Парк, ЖК Шевченковский	314,2
3	UDP	Василий Хмельницкий, Андрей Иванов	Валерий Кодецкий	ЖК «Новопечерские Липки», ЖК «Паркове місто»	228,5
4	KAN Development	Игорь Никонов	Игорь Никонов	ЖК «Комфорт Таун», ЖК Tetris Hall	24,9
5	КП «Житлоінвестбуд-УКБ»	КГГА	Вячеслав Непоп	дом на ул. Евгения Маланюка, 101	184,1
6	«ДБК-Житлобуд»	ПАО ХК «Киевгорстрой» (30%), Петр Степанович Шилюк (39,9%)	президент Петр Степанович Шилюк, руководитель Петр Петрович Шилюк	ЖК «Акцент», ЖК «Крістер Град»	133,4
7	«Интергал-Буд»	Владимир Зубик, Валерий Кулаков	Валерий Кулаков	ЖК «Яскравий», ЖК «Парковые озера»	94,0
8	«Фундамент»	Юрий Букевич	Юрий Букевич	ЖК BERGEN, арт-квартал «Спивоче»	107,6
9	Stolitsa Group	BT invest (Литва)	Эдуард Соколовский	«Варшавский микрорайон», ЖК «Квартет»	105,3
10	NOVBUD	Руслан Тиггов, Ярослав Рублёвский, Владимир Городилов, Александр Микуленко	Николай Кобылинский	ЖК «Квартал Крюковщина», ЖК «Петровский квартал»	118,1
11	Стикон	Леонид Крючков	Леонид Крючков	ЖК «Гагаринский»,	93,4

				ЖК «Балковский»	
12	KADORR Group	Аднан Киван, Ольга Павлова	Руслан Киван	ЖК «38 перлина»	29,7
13	GEOS	Николай Негрич, Михаил Голица	Максим Барбаш	ЖК Avenue, ЖК AlterEgo, ЖК Richmond	53,0
14	ПСГ «Ковальская»	Александр Пилипенко	Сергей Пилипенко	ЖК «Династия»	41,1
15	«Строитель-П» (Family Group)	Татьяна Попова	Виктор Попов	ЖК «Панорама», ЖК Sherwood	70,6
16	ТОВ «Альянс Новобуд»	Виктор Полищук	Сергей Караванский	ЖК «Лесной квартал», ЖК« Зеленый квартал»	54,9
17	PIEL	Ростислав Мельник, Лиана Лагур	Ростислав Мельник	ЖК Elyseum, ЖК «Львовский Квартал»	56,4
18	TARYAN Group («Познякижилстрой»)	Артур Мхитарян	Артур Мхитарян	ЖК Royal Tower	38,8
19	Аркада	Константин Паливода	Константин Паливода	ЖК «Патриотика»	52,0
20	«Жилстрой-2»	Юрий Кроленко	Юрий Кроленко	ЖК «Садовый», ЖК «Дуэт»	39,4

* Находится в стадии введения или введено в эксплуатацию в 2016 году, тыс. кв. м

Как мы считали

Рейтинг самых крупных украинских застройщиков – это ранжированный список компаний или групп компаний, которые занимаются девелопментом, инвестициями и непосредственно строительством жилой недвижимости. При расчете итоговой позиции учитывался объем введенной в эксплуатацию недвижимости в 2016 году по данным как самого застройщика, так и Государственной архитектурно-строительной инспекции (ГАСИ). Учитывались объем построенной недвижимости в 2011–2015 годах и оценка объема продаж за последние два года. Если компания работает над объектом в партнерстве, введенные в эксплуатацию квадратные метры учитывались пропорционально ее долям в проекте. Компании группировались по принципу принадлежности единому собственнику или бренду (например, под брендом корпорации «Укрбуд» строят несколько частных и государственных компаний).