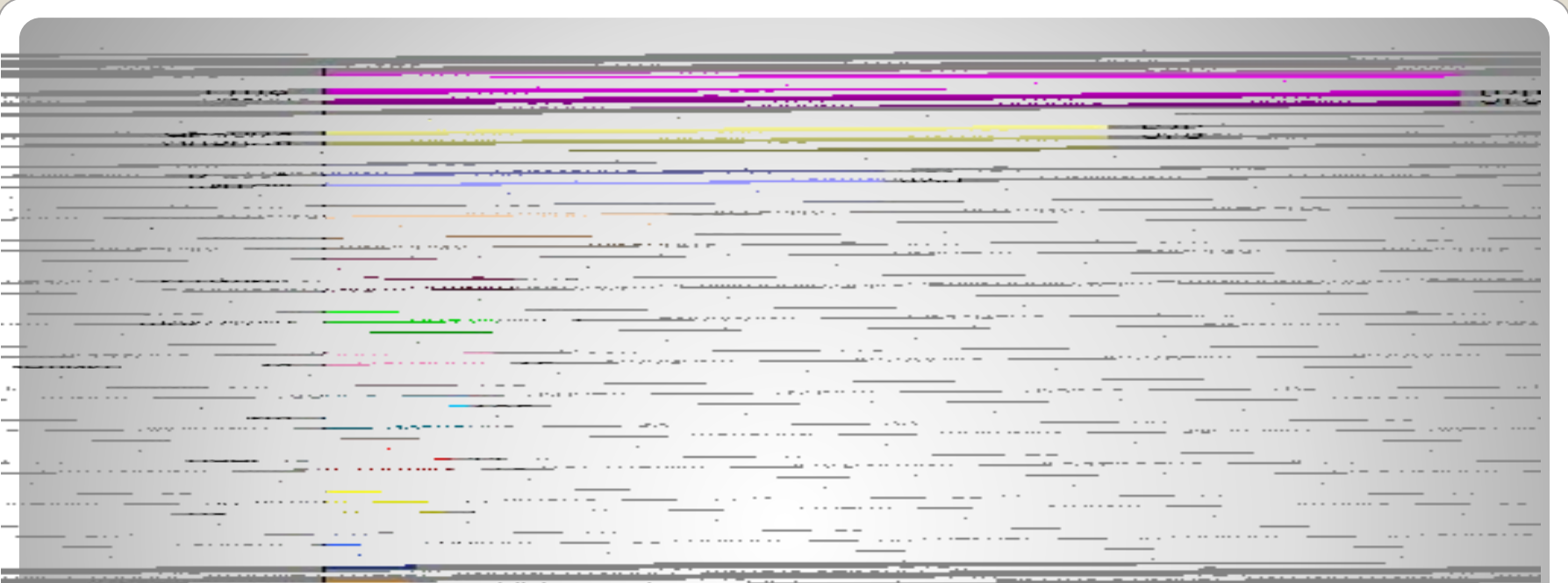


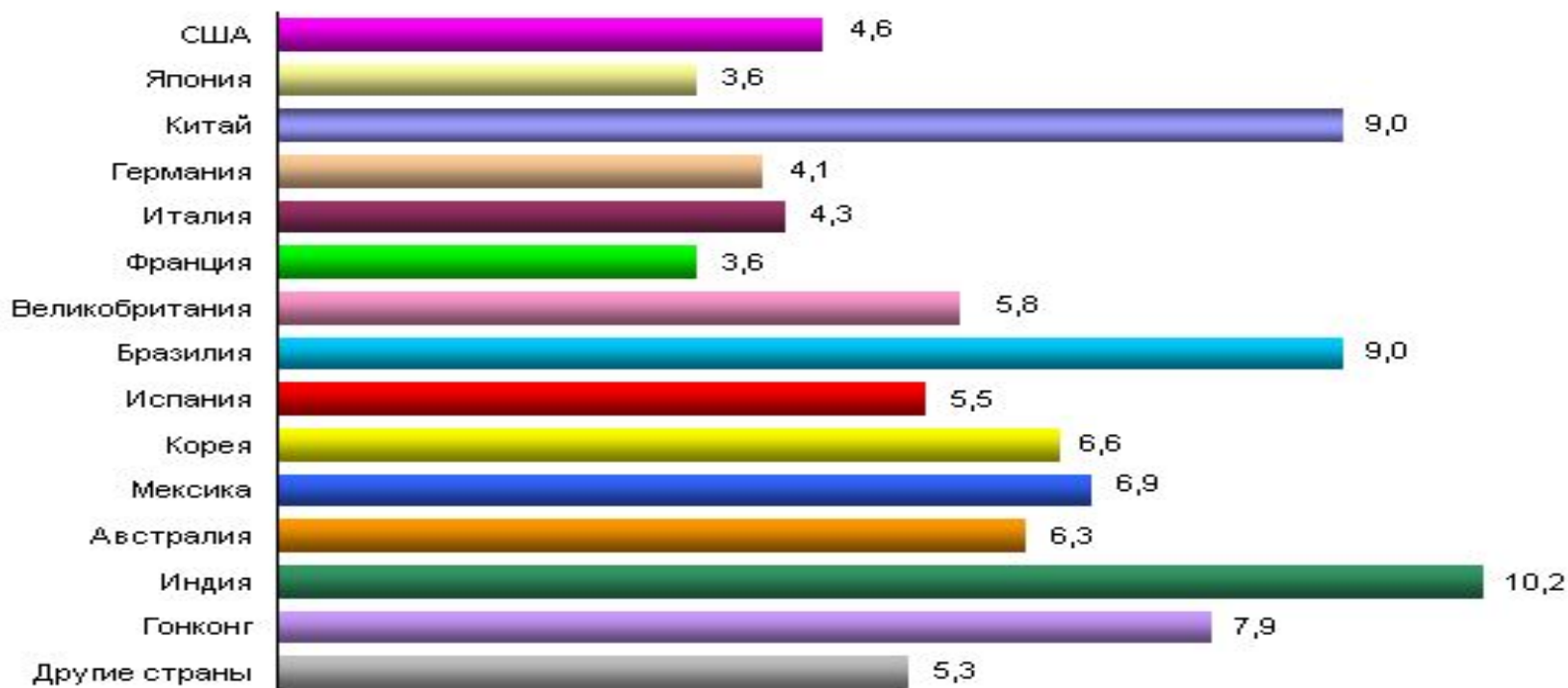
Сущность и специфика мирового рынка строительных услуг

Подготовил Котов Павел



Объем мирового строительного рынка, по данным Davis Langdon&Seah International (DLSI), в 2004 г. вырос на 4,6% и составил \$4,2 трлн. Основной фактор роста в отрасли — увеличение затрат на гражданское строительство и строительство нежилых зданий.

Среднегодовой рост мировых затрат на строительство в 2004-2008 гг., %



- Крупнейшим национальным рынком строительных работ и услуг являются США — 23% мирового рынка (DLSI), объем строительства новых зданий и сооружений в США оценивается в \$570 млрд.
- В 2004 г. мировой рынок вышел из состояния стагнации. По прогнозу DLSI рост мирового рынка в 2005-2008 г.г. будет составлять 5% ежегодно, однако темпы роста в различных регионах будут различаться.

Таблица 1. Лидеры мирового строительного рынка

Компания	Оборот в 2004-2005 финансовом году, \$ млрд.
VINCI Group, Франция	26,6
Bouygues SA, Франция	20,2
Skanska AB, Швеция	18,3 (16,3 — в строительном сегменте)
Bechtel Group, США	17,4
Hochtief AG, Германия	16,3
Shimizu Corporation, Япония	12,6 (в строительном сегменте)
Kajima Corporation, Япония	12,9 (в строительном сегменте)
Taisei Corporation, Япония	15,9 (13,8 — в сегменте строительства)
Obayashi Corporation, Япония	12,6
Grupo ACS (Actividades de Construcción y Servicios, S.A.), Испания	15 (7,1 — в сегменте строительств)



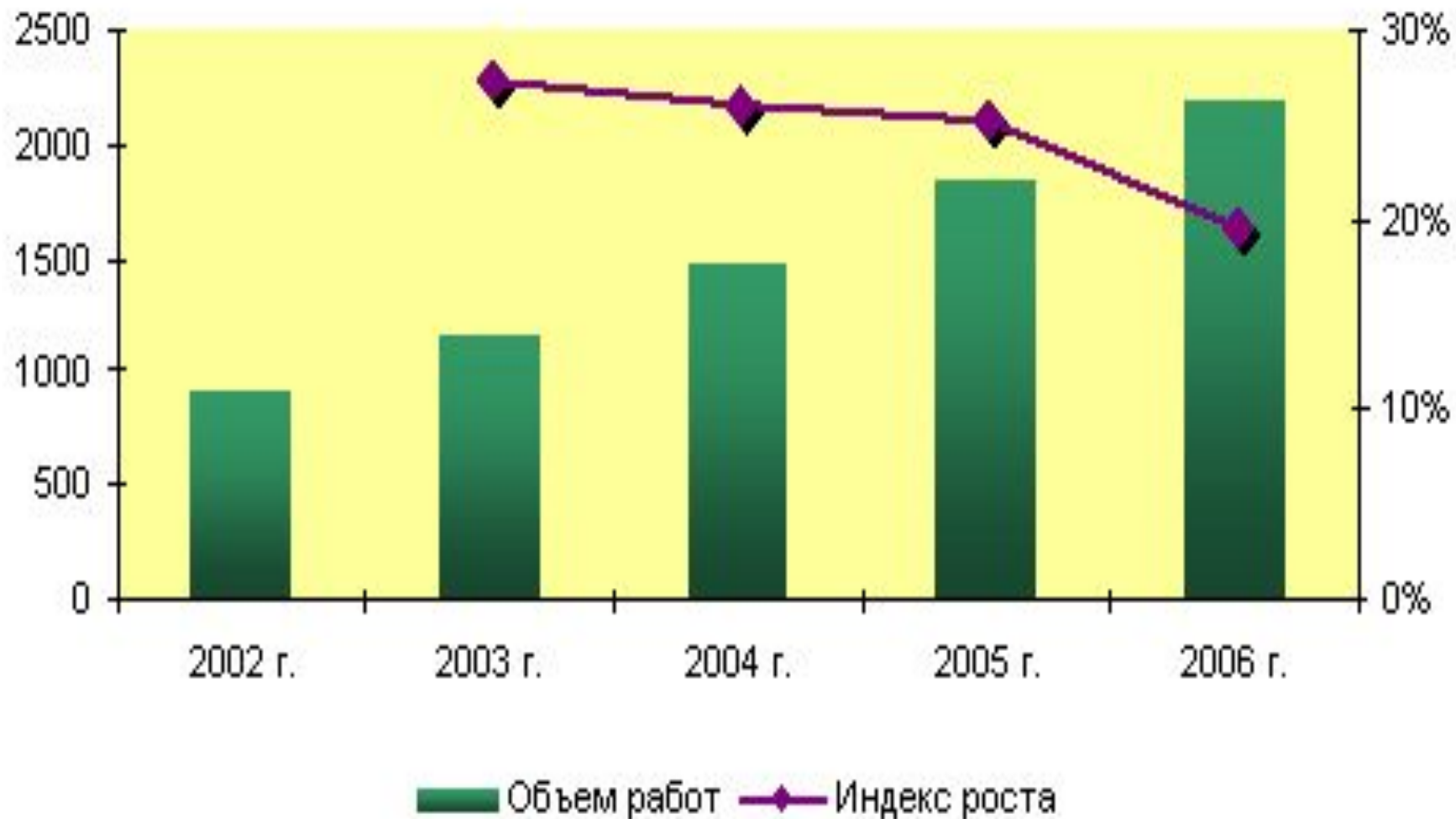
Рынок строительных работ и услуг сильно фрагментирован. Согласно Datamonitor, объем реализации 7 крупнейших компаний составляет 8% мирового рынка гражданского строительства и строительства нежилых зданий. С учетом жилищного строительства степень фрагментарности еще выше. По данным McGraw Hill Construction, в 85% строительных компаний США штат не превышает 10 человек.

Российский рынок

- Строительный комплекс РФ объединяет более 130 тыс. предприятий, в т. ч. 113,6 тыс. строительных организаций, 8,76 тыс. производителей стройматериалов, 10,8 тыс. проектно-изыскательских организаций. Около 80% работ приходится на организации частной формы собственности.
- По предварительной оценке, объем работ по договорам строительного подряда в **2005 г.** составил около 1840 млрд. руб. (107% к 2004 г.) В **2006 г.** ожидаемый объем составит 2192-2298 млрд. руб. (105,5-110% к 2005г.).



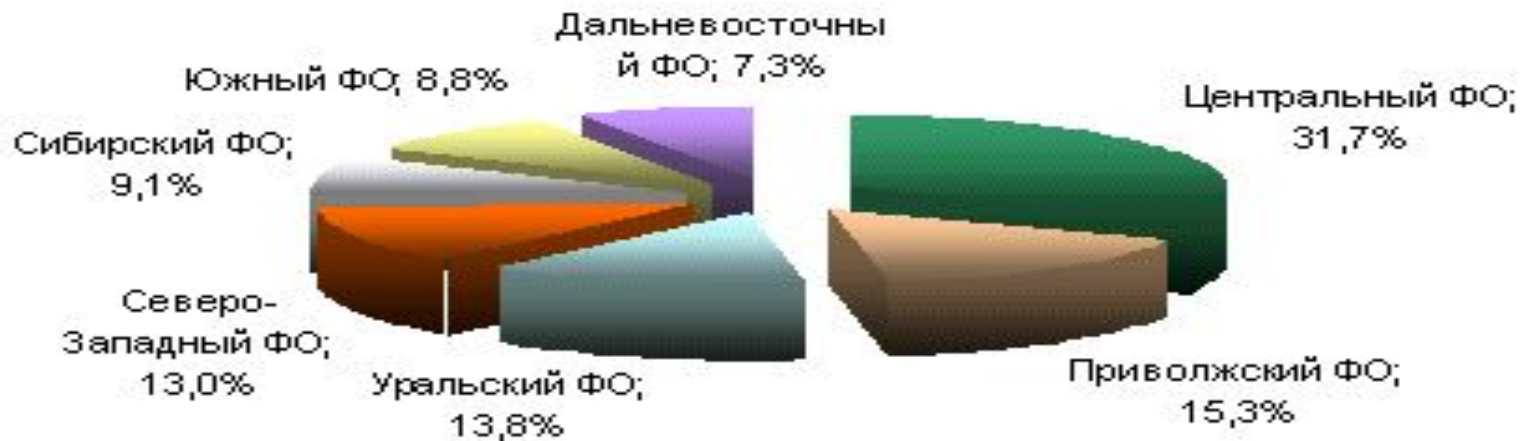
Динамика объема строительных работ, млрд. руб.



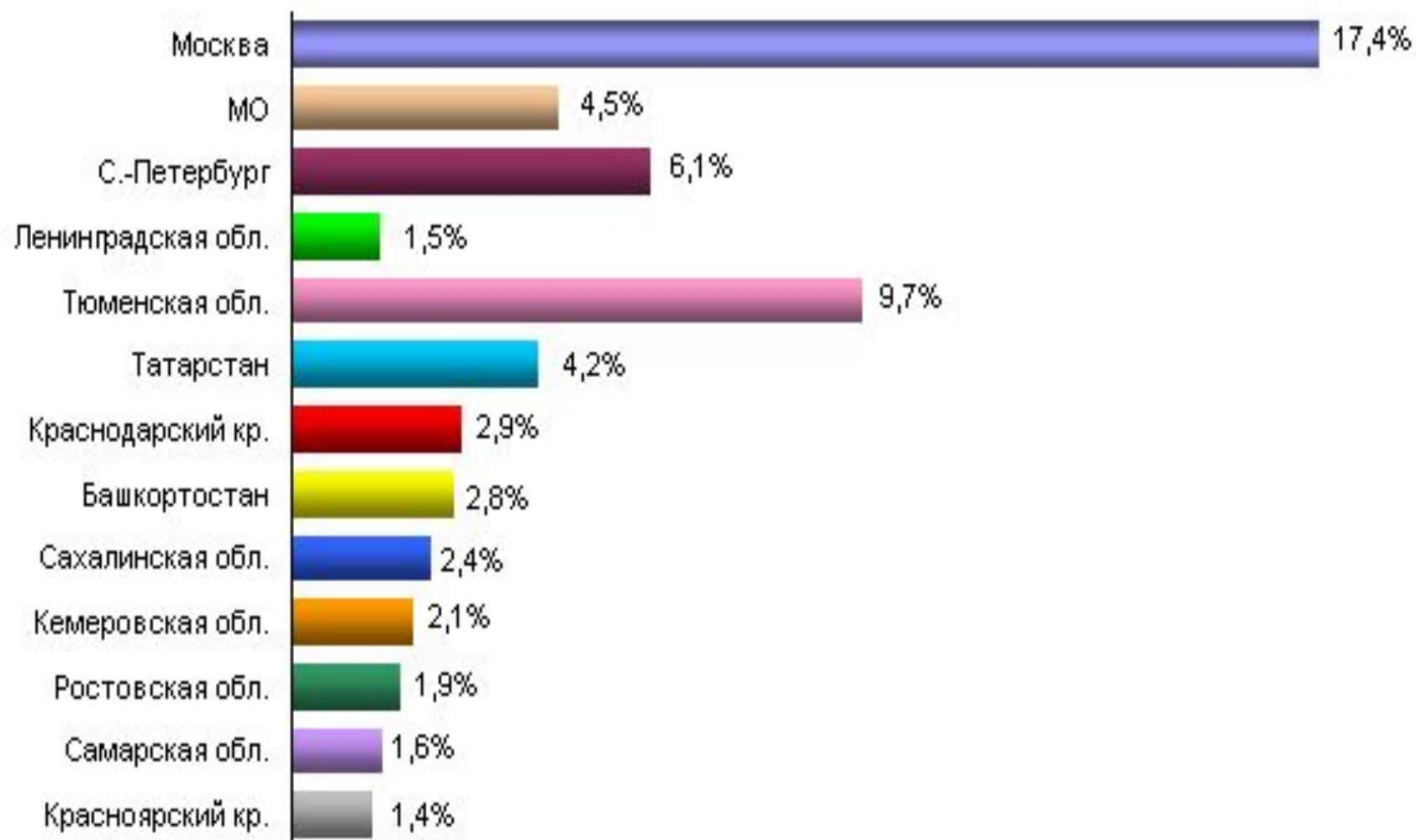
Распределение объемов работ по регионам

- Региональное распределение демонстрирует перевес доли Центрального ФО за счет Москвы и области.

Распределение объемов строительных работ по федеральным округам, 2005 г.



Лидеры по объему выполняемых строительных работ, 2005 г.



Строительство объектов коммерческого назначения

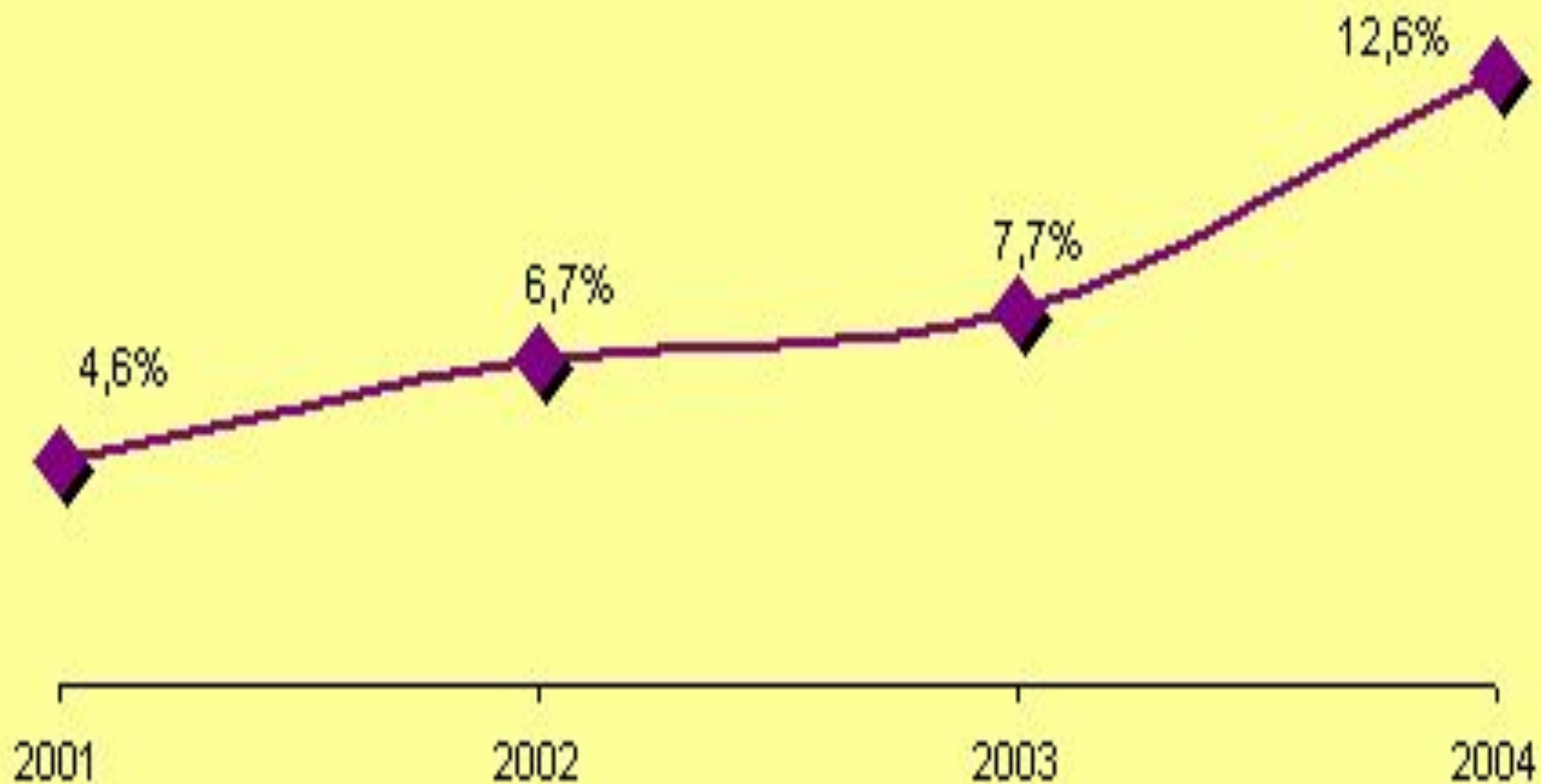
- Коммерческая недвижимость — наиболее быстрорастущий сектор нежилой недвижимости. Рост числа объектов в 2004 г. по отношению к 2003 г. составил 14,8%, рост в кв.м — 26%.
- Строительство офисной недвижимости
- По оценкам ведущих агентств (Lones Lang LaSalle, Noble Gibbons и др.) объем строительства офисных площадей в Москве в 2005 г. составил 600-1000 тыс. кв.м, размер инвестиций — \$600-700 млн.
- Наиболее активно офисная недвижимость класса А и В строится в С.-Петербурге, Екатеринбурге, Ростове-на-Дону, Краснодаре.
- Складское строительство
- По данным Swiss Realty, объем строительства складских помещений класса А и В в 2005 г. составил 320 тыс. кв.м. Ни один из крупных проектов (от 100 тыс. кв.м), заявленных в 2005 г., не был введен в эксплуатацию полностью. По оценкам экспертов, спрос на качественные складские комплексы вдвое превышает предложение.
- Строительство торговой недвижимости
- Рост экономики России, снижение инфляции в 2005 г., увеличение доходов населения и рост потребительского кредитования стимулируют активное развитие розницы. Растет спрос на строительство торговых объектов. По данным экспертов, инвестиции в 2005 г. в торговую недвижимость составили \$0,7-1 млрд.

Жилищное строительство

- Ключевым событием в 2005 г. было принятие закона «Об участии в долевом строительстве...». Закон накладывает ограничения на привлечение строительными компаниями денег населения. По прогнозам, это заставит застройщиков активнее обращаться к банкам и еще более повысит стоимость квартир.
- В 2004 г. в РФ построено 477,4 тыс. квартир или 41,0 млн. кв. м жилья. В 2004 г. на одного жителя приходилось 20,5 кв.м общей площади против 20,2 кв.м в 2003 г. и 19,3 кв.м в 2000 г.



Темпы роста жилищного строительства в России



Лидеры российского строительного рынка

ЗАО ИНТЕКО

- Один из крупнейших участников строительного рынка Москвы. В 2003 г. оборот составлял \$525 млн., в 2004 г. — около \$1 млрд.
- В первой половине 2005 г. «Интеко» продало "Евроцементу" цементный бизнес, ДСК-№3 был продан ГК «ПИК».

ОАО СТРОЙТРАНСГАЗ

- Лидер среди инжиниринговых строительных компаний; в основном занимается реализацией масштабных проектов в нефтегазовой отрасли. Входит в сотню крупнейших подрядчиков мира; 10 представительств и 20 филиалов в России, странах дальнего и ближнего зарубежья. Объем реализации в 2003 г. — \$1,4 млрд.

ОАО ДСК-1

- Крупнейшее в России предприятие по строительству жилых домов. В его состав входят 4 завода по производству ЖБИ, 5 СМУ, проектные организации, компании по производству окон, отделочно-ремонтное управление и др. Объем реализации — около \$800 млн.

ТРАНССТРОЙ

- Оборот в 2004 г. — \$660 млн. Строительство транспортных систем (свыше 95 % общего дохода).
- Работы ведутся на стройках Москвы, Санкт-Петербурга, Дальнего Востока, в Казахстане, Украине, Индии и др.

ГЛАВМОССТРОЙ

- В 2005 г. компания «Главмосстрой» перешла под контроль компании «Базовый элемент». «Базовый элемент» также получил контроль над «Мосмонтажспецстроем» и «Моспромстройматериалами».

ГК ПИК

- Один из крупнейших холдингов инвестиционно-строительного рынка. В Группу входит свыше 20 организаций, в т.ч. инвестиционно-риэлторские, финансовые, страховые, производственные и др. Выручка в 2004 г. — \$990 млн.

Инвестиционно-строительная группа компаний СУ-155

- Входит в пятерку крупнейших строительных компаний России. Группа объединяет 87 строительных и 24 промышленных предприятия, расположенных в 8 регионах России. Реализует строительные проекты в 26 городах России. Объем реализации в 2004 г. — \$902 млн.