

14.09.2010

Пресс-релиз

РА «Эксперт-Рейтинг» опубликовал рейтинг устойчивости украинских строительных компаний. Победителем рейтинга стала компания «Киевгорстрой»

- *В рейтинге Агентства приняло участие 50 строительных компаний из 11 городов, которые за 2009 год получили выручку в размере около 10 млрд. грн. в год, за 2009 год выручка компаний, принявших участие в рейтинге, сократилась на 8,4%.*
- *Самой надежной строительной компанией в Украине признано АО ХК «Киевгорстрой». По данным агентства, на начало 2010 года КГС была самой мощной строительной компанией страны.*
- *50 строительных компаний были отобраны из 200, которые уведомили Госкомстат Украины о своей строительной специализации. Агентство отмечает низкий уровень раскрытия информации компаниями строительной отрасли и частые случаи рекламной активности при нулевой выручке. Агентство рекомендует населению осуществлять операции на первичном рынке только с крупными проверенными временем компаниями.*

Победитель рейтинга. Рейтинг устойчивости строительных компаний от РА «Эксперт-Рейтинг» охватывает 50 компаний, на которые по оценкам агентства приходится около 50% рынка жилищного строительства. **Самой надежной строительной компанией Украины из числа тех, которые специализируются на жилищном строительстве по итогам рейтинга признано АО ХК «Киевгорстрой».** Полученный в результате исследований рейтинг — это первая в Украине попытка обобщить статистическую и фактологическую информацию по строительным компаниям и дать независимое мнение о степени выживаемости и надежности строительных компаний в кризисный период.

АО ХК «Киевгорстрой» — одна из немногих украинских строительных компаний, которая успела консолидировать бизнес и теперь демонстрирует на практике высокий уровень прозрачности. Финансовая отчетность холдинга раскрывается на регулярной основе в национальной системе раскрытия информации. РА «Эксперт-Рейтинг» также отмечает, что недавняя смена акционеров компании и процессуальные действия судебных властей и правоохранительных органов в отношении лиц, способствовавших приватизации КГС, никак не повлияют на стабильность работы компании.

Директор РА «Эксперт-Рейтинг» **Владимир Духненко**, комментируя вопрос о смене собственников КГС, сказал: *«Возможно, если бы речь шла о банке или страховой компании смена акционеров имела бы значение. Для строительных компаний, где длительность портфеля проектов иногда доходит до 5 лет, а поддержка со стороны акционеров учитывается формально, смена собственников никак не скажется на устойчивости компании в долгосрочной перспективе».* Также **Владимир Духненко** выразил уверенность, что и государство, социальные проекты которого (реконструкция НСК «Олимпийский», строительство жилья для жертв «Элита-Центр») реализует холдинг, и частные собственники КГС заинтересованы в стабильности, что само по себе является лучшей гарантией для инвесторов в строительные проекты ОАО «Киевгорстрой».

Президент АО ХК «Киевгорстрой» Василий Можар, в свою очередь, отметил: *«Очень приятно получить такую высокую оценку независимых авторитетных экспертов. «Киевгорстрой» все 55 лет своей истории создавал предпосылки для того, чтобы даже в трудные кризисные времена оставаться островом стабильности для украинцев, желающих приобрести жилье и быть уверенными в порядочности и профессионализме застройщика. Поэтому я хочу поблагодарить*

коллектив холдинга, который своей тяжелой и добросовестным трудом завоевал высокое звание самой надежной строительной компании Украины. А также заверить нынешних и потенциальных инвесторов строительства наших объектов, что «Киевгорстрой» не только работает в нормальном режиме, но и имеет очень амбициозные планы развития на будущее. Мы выполним все обязательства перед нашими инвесторами, а также перед государством по реконструкции НСК «Олимпийский» и другим социальным программам. И надеемся уже в ближайшее время существенно увеличить портфель проектов строительства доступного жилья».

Остальные участники. В первую пятерку самых устойчивых строительных компаний Украины также вошли: Интергал-буд (Львов), Житло-Инвест (Киев), Стикон (Одесса), Фирма Т.М.М. (Киев). Агентство характеризует названные компании как такие, которые в состоянии выполнять свои обязательства перед инвесторами. При этом следует принимать во внимание, что рейтинговая оценка не гарантирует сроков исполнения работ или их качества. Основными факторами при оценке были показатели финансовой отчетности компаний, масштаб их работы, количество сданных объектов и наличие государственной поддержки. Кроме названных компаний еще 9 были признаны агентством операторами рынка с наивысшим уровнем устойчивости. Полный перечень компаний и их рейтинговых оценок можно найти на Web-сайте РА «Эксперт-Рейтинг» (<http://expert-rating.com/>).

Признаки опасных компаний. В процессе анализа РА «Эксперт-Рейтинг» выявило ряд **типичных проблем**, которые негативно отражались на устойчивости строительных компаний:

1. Часть компаний имела **отрицательный собственный капитал**. Система бухгалтерского учета в Украине позволяет активно работающим компаниям показывать отрицательный капитал. Однако, часть строительных компаний де-факто уже проели свои оборотные ресурсы и данная тенденция была очень характерна для компаний групп В и С. При длительном застое на рынке жилья такие компании становятся первыми кандидатами в банкроты.

2. Более всего от кризиса пострадали те строители, которые активно использовали банковские кредиты. **Большая зависимость от банковских кредитов** обернулась для них проблемой, когда квадратные метры перестали продаваться. Инициаторами до 90% всех дел о несостоятельности строительных компаний стали банки. Именно они, испытывая проблемы с ликвидностью, в трудные моменты пытались задействовать все рычаги давления, в т.ч. и суды на строительные компании.

3. **Отсутствие ранее построенных и сданных объектов.** На киевском рынке до сих пор работало 10–12 компаний, которые рекламировали свои проекты, но ранее так ничего и не сдавали в эксплуатацию. Риск операций с такими компаниями остается высоким, ведь обычно в сданных объектах строительные компании оставляют за собой часть квадратных метров, наличие такой доходной недвижимости укрепляет компанию. Поэтому отсутствие или малое количество введенного в эксплуатацию жилья — это тревожный фактор.

4. **Катастрофическое падение выручки** — это основной признак компаний, с которыми опасно работать. Даже из 50 компаний, которые были отобраны в рейтинг, из двух сотен были такие, темп снижения выручки которых в 2009 году составлял более 90%. Агентство также акцентирует внимание властей и инвесторов, что в процессе отбора компаний для рейтинга столкнулось с тем, что ряд компаний, активно рекламирующих свои проекты, за 2009 год вообще не имели выручки.

По мнению специалистов РА «Эксперт-Рейтинг», **в сегодняшней ситуации инвестору лучше доверять крупным, проверенным строительным компаниям с большим портфелем реализованных проектов. Риски инвестиций в проекты малоизвестных и небольших строителей сейчас слишком велики.**

Таблица. Данные о (pi)-рейтинге устойчивости строительных компаний

№ п/п	Название компании	Рейтинг	Некоторые факторы, учитываемые при оценке			Выручка		
			Основные фонды / Активы	Количество сданных объектов	Наличие государственной поддержки	2009	2008	2007
1	Киевгорстрой, ОАО (Киев)	constrA	3,19%	208	+	2492391	2968034	1077221
2	Интергал-буд, ДП ООО "Фирма "Интергал"	constrA	0,16%	23	-	294462	318270	182659
3	ФК Житло-Инвест (Киев)	constrA	0,14%	110	+	79576	81294	143076
4	Стикон, ООО (Одесса)	constrA	15,05%	12	-	256216	135062	99967
5	Фирма Т.М.М., ООО (Киев)	constrA	47,80%	10	-	384758	676881	311362
6	МЖК "Оболонь", ЗАО (Киев)	constrA	1,80%	4	-	174377	299133	4076
7	Фирма "Астарта-центр", ОАО (Киев)	constrA	2,69%	1	-	63198	50849	21073
8	Постоянно-действующий строительный поезд №2, ОАО (Бровары)	constrA	70,48%	3	-	79213	127086	43930
9	Тернопильбуд, ООО (Тернополь)	constrA	18,06%	83	-	350998	493371	333634
10	Позняки-жил-буд, ЗАО (Киев)	constrA	3,18%	15	-	561176	165186	97273
11	Киевреконтрукция, ОАО (Киев)	constrA	27,57%	2	-	401779	9422	23122
12	Киевская передвижная механизированная колонна №2, ПАО (Киев)	constrA	6,54%	3	-	224454	155215	161302
13	ФК ПримИнвест, ООО (Киев)	constrA	4,14%	13	-	7140	8142	11425
14	Житлобуд, ОАО (Ивано-Франковск)	constrA	9,63%	13	-	29276	47716	64031
15	Фирма Матинка, ООО (Киев)	constrB	0,17%	1	-	8656	1916	4143
16	Облбудинвест, ООО (пгт. Бородеянка)	constrB	1,13%	0	-	80663	280	1422
17	Недвижимость столицы (НЕСТ), ОАО (Киев)	constrB	8,10%	4	-	62879	47529	31896
18	Спецбудмонтаж, ЗАО (Харьков)	constrB	13,25%	11	-	241993	403433	312724
19	Инвестстройсервис, ПАО (Киев)	constrB	0,24%	н/д	-	922048	93998	362
20	Трест ЮЗТС, ОАО (Киев)	constrB	0,94%	4	-	68826	5620	28130
21	Основа-Солсиф, ООО (Киев)	constrB	41,32%	8	-	425855	1028575	1020651
22	Тиара, ООО (Борисполь)	constrB	1,78%	5	-	22255	30426	6459
23	Укржилбуд, ЗАО (Киев)	constrB	10,95%	н/д	-	277075	517489	149196
24	Производственный Вектор, ООО (Киев)	constrB	0,01%	0	-	548629	27167	63401
25	Укреставрация, ЗАО (Киев)	constrB	27,52%	3	-	998	20657	13556
26	Мегаполис ДКС, ООО (Киев)	constrB	0,23%	0	-	31103	1326	36
27	Миханики Украина, ПИИ (Одесса)	constrB	2,36%	0	-	5595	4542	3849
28	Консоль ЛТД, ООО (Симферополь)	constrB	34,47%	6	-	475533	934147	713242
29	Броварской завод строительных конструкций, ОАО (Бровары)	constrB	48,57%	1	-	98243	153061	148046
30	Строительный украинский союз, ООО (с. Иванковичи, Киевская обл.)	constrB	42,09%	1	-	92007	202339	18886
31	ХК «Киевинвестбуд», ООО (Киев)	constrB	0,28%	2	-	11019	10495	6433
32	Строительная ассоциация Интрербудмонтаж, ЗАО (Киев)	constrC	0,19%	8	-	163241	14416	181858
33	Градострой, ООО (Киев)	constrC	1,03%	2	+	12035	4204	53881
34	Компания Энергобудлизинг, ООО (Киев)	constrC	0,02%	5	-	3881	22473	7936
35	Строительная компания Мисьжитлобуд, ООО (Киев)	constrC	4,16%	1	-	57697	285011	105756
36	Экобуд, ООО (Киев)	constrC	2,35%	5	+	23567	98295	64326
37	Украинский консорциум "Экосорб" (Киев)	constrC	6,66%	5	-	14290	51513	20454
38	Строительно-коммерческая фирма Гранит, ООО (Киев)	constrC	19,37%	7	-	87075	183049	235568
39	Нафтогазбуд Украина, ОАО (Киев)	constrC	0,44%	1	-	45044	229910	260518
40	Корпорация Укреставрация (Киев)	constrC	4,78%	3	-	12313	158333	88032
41	Киевсоцбуд, ЗАО (Киев)	constrC	0,84%	5	-	3269	40434	44815
42	Национальная строительная компания, ЗАО (Киев)	constrC	6,46%	1	-	76846	275142	186242
43	XXI Век, ЗАО	constrC	6,77%	1	-	929	15503	40533
44	ТМО Лико-Холдинг, ООО (Киев)	constrC	0,63%	0	-	106037	292722	225219
45	Центрбудинвест, ЗАО (Киев)	constrC	0,50%	0	-	222030	849	0
46	Строительно-сервисная компания "Украина", ООО (Одесса)	constrC	27,29%	1	-	178618	1504	445
47	Региональные строительные инвестиции (Ирпень)	constrC	0,01%	0	-	31062	7723	1906
48	Проектно строительная фирма "Рика", ООО (Черновцы)	constrC	2,94%	н/д	-	14376	25661	28720
49	ДП Днепровский круг (Киев)	constrC	1,97%	2	-	13151	44087	49484
50	Укрсоцбуд, ООО (Киев)	constrC	0,00%	5	-	8,5	26962	12419

Полный текст рейтингового исследования находится на сайте РА «Эксперт-Рейтинг» (<http://expert-rating.com/>).