

*Журило І.В., к.е.н., доцент;
Фесенко Е.О.,
здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти;
Криволап Н.В.,
здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти
Центральноукраїнський національний технічний університет
м. Кривий Ріг*

СТРАТЕГІЯ РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНИХ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ В УМОВАХ ВИКЛИКІВ І ЗАГРОЗ

Нині для нашої країни триває час найсерйозніших за весь період її незалежності викликів. Війна вплинула на всі сфери діяльності суспільства, в тому числі і на будівництво. З початком повномасштабної агресії зведення житла в Україні суттєво скоротилося. Багато забудовників вимушені були піти з ринку, а ті хто залишився, в основному зосередились на продовженні старих проєктів. Від початку повномасштабної війни через бойові дії в Україні було зруйновано більше житлових будинків, ніж збудовано за останні сім років. Практично всі забудовники призупинили роботу, а деякі не відновили її й досі.

Провівши стратегічний аналіз нинішнього стану будівельної галузі України, ми виявили можливості та загрози, які впливають наразі та впливатимуть у найближчій перспективі на діяльність вітчизняних будівельних підприємств (табл. 1).

Таблиця 1

Можливості і загрози зовнішнього середовища функціонування вітчизняних будівельних підприємств

Можливості	Загрози
– Послаблення конкуренції на будівельному ринку через скорочення або зупинку діяльності значної кількості будівельних підприємств. – Наявність високих бар'єрів входження в галузь. – Дієві державні та місцеві програми щодо компенсації за зруйноване та пошкоджене житло. – Програми уряду щодо видачі пільгових іпотек. – Прогнози зростання ринку «зеленого будівництва». – Заборона ухвалення містобудівної та проєктної документації без заходів цивільного захисту. – Ухвалення закону про зниження податкового навантаження для представників будівельної галузі. – Покращення інвестиційного клімату для відбудови інфраструктури, зокрема у вигляді державно-приватного партнерства	– Зростання витрат на енергоносії, ліміти використання електроенергії. – Зміна логістичних маршрутів. – Сповільнення, гальмування або зупинка поточних і нових проєктів. – Нестача робітників-будівельників в Україні та за її межами. – Складна система отримання дозвільної документації. – Скорочення доходів індивідуальних замовників. – Зменшення масштабів внутрішнього ринку будівельних матеріалів. – Дефіцит матеріалів, виробництво яких зруйновано, або раніше постачалися з РФ та РБ. – Здороження виробництва, транспортування будівельних матеріалів і будівельних робіт. – Обмеження імпорту матеріалів через припинення роботи більшості портів та обмежені можливості транспортування сухоходом. – Використання імпортних матеріалів збільшує собівартість будівництва. – Зростання інфляції і курсу валют. – Введення нових норм (Єврокодів), які передбачають вищі стандарти щодо використовуваних матеріалів, впровадження нових й енергоефективних технологій. – Реформа містобудування з урахуванням вимог безпеки. – Сертифікація будівель міжнародними екологічними стандартами

Наразі напрямками та чинниками відновлення роботи галузі є наступні [1]:

1. Відновлення регіональних енергосистем протягом проміжку часу між опалювальними періодами та ефективна протиповітряна оборона енергетичних об'єктів сприяють відновленню роботи будівельних підприємств, які зупинили процеси через брак електроенергії або переорієнтували свою діяльність.

2. Дієві державні та місцеві програми компенсації за пошкоджене або зруйноване майно (Верховною Радою ухвалено закон щодо порядку та особливостей такого відшкодування). Стимулювати ринок будівництва та позитивно вплинути на його динаміку могли б локальні ініціативи по відновленню житла, проте їх поки недостатньо. Однак деякі з них почали реалізуватися переважно у Київській та Херсонській областях.

3. Планування видачі урядом пільгових іпотек, що дозволить підтримати галузь та, відповідно, економіку країни.

4. Відновлення зруйнованих потужностей, а також інвестування в нові підприємства. Серйозною проблемою залишається, насамперед, дефіцит будматеріалів, виробництво яких зруйновано, або які до повномасштабної агресії імпортувалися з росії (скло, вироби з гіпсу, цементу тощо).

5. Прозора програма відбудови. Кількість населення України, чие житло зазнало різного ступеня руйнувань, за різними оцінками, становить приблизно 3 млн; пошкоджено близько третини інфраструктури. За прогнозами, для здійснення процесу відновлення держава потребує не менше 350 млрд доларів. Успішна реалізація цієї програми можлива за умов прозорості пов'язаних з нею процесів і для українців, і для міжнародних партнерів.

6. Налагодження процесу переробки будівельних відходів в Україні. Для сотні тисяч тон цих відходів не вистачає місця на вітчизняних полігонах. До війни частина відходів вивозилася для переробки в рб. Для вирішення проблеми нині створюють нові місця тимчасового складання сміття. При відбудові України особливо корисним стане успішний європейський досвід повторного застосування будівельних відходів.

7. Сертифікація будівель міжнародними екологічними стандартами (BREEAM, LEED), що зрештою вплине на формування інвестиційної привабливості країни. Існує світова тенденція щодо збільшення використання екологічно чистих матеріалів під час будівництва. Нині глобальний ринок «зеленого» будівництва оцінюють на рівні 239 млрд. доларів. За прогнозами, до 2027 року він має зрости до 610 млрд. доларів.

8. Ініціативи влади щодо сприяння залученню іноземних інвестицій в країну. Так в одному із недавніх ключових законів «Про державну підтримку інвестиційних проєктів» передбачається формування окремого органу, до функцій якого належить підтримка інвесторів, надання податкових пільг і створення необхідної інфраструктури, яка б сприяла розвитку індустріальних парків, інженерних комунікацій та будівництву доріг. Однак згідно з результатами дослідження бізнес-об'єднання ЕВА, близько 48% іноземних інвесторів вважають вкладення у нашу країну ризиковим заходом. Серед факторів, які слугують причиною такої позиції іноземних інвесторів – прояви корупції, недовіра до вітчизняної суддівської системи, слабе законодавство та монополізація влади [2].

9. Відбудова країни за новими принципами, зокрема з урахуванням вимог безпеки. Цього вимагають нинішні реалії військового часу, а також майбутні ризики сусідства з агресором. Наразі відбувається реформа, яка ґрунтується на численних законах та законопроектах [4]:

- спрямованих на максимальну цифровізацію будівельної галузі, впровадження BIM-технологій, посилення відповідальності за незаконне будівництво, жорсткий контроль за незаконними забудовами, захист інвесторів. Усі ці закони є частиною Антикорупційної стратегії України до 2025 року;
- щодо стратегічного планування відбудови населених пунктів;
- про обов'язкову наявність укриттів (бомбосховищ), заборону ухвалення містобудівної та проєктної документації без заходів цивільного захисту;
- щодо зниження податкового навантаження на представників галузі та забезпечення українців більш доступним новим житлом;
- про вдосконалення нормування та орієнтацію при зведенні об'єктів на нові норми (Єврокоди). Передбачає вищі стандарти щодо використовуваних будматеріалів і сприяє збільшенню на ринку кількості проєктів, які впроваджуватимуть нові й енергоефективні технології.

Окреслена реформа містобудування в країні має орієнтувати вітчизняні будівельні підприємства до перегляду та оновлення своїх стратегічних орієнтирів. При цьому слід враховувати існуючі наразі можливості і загрози для ведення бізнесу, зазначені у табл. 1.

Так одним із способів залучення приватних інвестицій у відбудову зруйнованих об'єктів, який продемонстрував свою ефективність у всьому світі, є співпраця держави та бізнесу. Наприкінці 2022 р. між Україною та Міжнародною фінансовою корпорацією було підписано Меморандум, який передбачає покращення та підтримку інвестиційного клімату для відбудови інфраструктури, зокрема у вигляді державно-приватного партнерства (ДПП). Таке партнерство полягає у встановленні взаємовигідних відносин між державою і приватним партнером (будівельною компанією) стосовно конкретного проєкту через укладання відповідного договору між ними, який узгоджує взаємні права та обов'язки сторін. Держава, при цьому, отримує переваги, пов'язані із гнучкістю та швидкістю у прийнятті управлінських рішень, залученням приватного капіталу, досвідчених та мотивованих спеціалістів, чого досить часто державним органам і підприємствам бракує. Натомість бізнес отримує від держави певну гарантію захищеності його приватних інвестицій, відповідні дозвільні документи та їх адміністрування, а також можливість вирішення проблем, пов'язаних з управлінням фінансовими ризиками. Робота у такий спосіб дозволяє пришвидшити строки реалізації будівельних проєктів.

Впровадження нових стандартів безпеки також відкриває для представників галузі можливість надання ними відповідних спеціалізованих послуг. Для прикладу ми розглянули пропозицію фахівців ГО «Ренесанс» щодо створення укриття-вестибюлю у межах внутрішніх несучих стін міжквартирного простору. Таке укриття можна облаштувати і в приватному, і в малоповерховому, і у багатоповерховому будинку. Воно являє собою дієву альтернативу стандартним підземним або підвальним укриттям [3].

Для обґрунтування пропозиції щодо облаштування міжквартирних укриттів подвійного використання в процесі зведення житлового будинку, ми розрахували суму збільшення витрат будівельної компанії у зв'язку із застосуванням даних заходів цивільного захисту населення. З цією метою було використано комп'ютерну програму «Інпроект – Випуск кошторисів» (КП ІВК), призначену для автоматизованого визначення вартості будівництва під час складання інвесторських кошторисів, договірної ціни, звітної документації.

Розрахунки проведено на прикладі зведення 108 квартирної 2-х під'їзного 9-ти поверхового житлового будинку (6 квартир на поверсі). Було враховано, що таке укриття-вестибюль другого типу (клас наслідків СС-2) має бути облаштоване автономною системою вентиляції та пожежогасіння, броньованими дверима типу «мамад», металевими обоями кріплення дверей сходово-ліфтового тамбуру (при наявності ліфту), спеціальним захистом фасаду сходового маршу, застосування технології використання посиленого еко-бетону, полімеризованих металів та інших матеріалів горючістю Г-1.

Відповідно до локального кошторису на будівельні роботи, сума прямих (матеріали, комплектуючі, заробітна плата робітників-будівельників) і загальновиробничих витрат на облаштування 2-х укриттів-вестибюлів на поверсі склала 733,3 тис. грн. Крім того, були враховані витрати на проєктні роботи, технічний нагляд, експертизу та авторський нагляд, які знайшли своє відображення у підсумковому зведеному кошторисі вартості. Враховуючи, що такі укриття будуть облаштовані на 7-ми поверхах (по два на поверх, крім першого і дев'ятого) в двох під'їздах, загальні витрати на облаштування укриттів-вестибюлів в будинку становлять 13467,58 тис. грн.

Відповідно до наказу Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 09.03.2023 №139, опосередкована вартість спорудження житла у Кіровоградській області (розрахована станом на 01.12.2023) становить 17219 грн./м². Виходячи з цього, облаштування укриттів-вестибюлів вплине на здороження вартості житлової будівлі на 8,3% (13467,58 тис. грн). Купуючи таке житло, споживач отримує вагому перевагу: стійкість будівлі до руйнувань, надійність і безпеку проживання у ній, а будівельне підприємство – можливість отримати нові замовлення.

Список використаних джерел:

1. Бенч Н. В умовах війни: що відбувається у будівельному секторі. Інформаційне агентство «Interfax-Україна»: веб-сайт. URL: <https://interfax.com.ua/news/blog/896001.html> (дата звернення: 14.10.2023).
2. Бенч Н. Світові інвестиції у будівництво України: слабкі місця та перспективи. Інформаційне агентство «Interfax-Україна»: веб-сайт. URL: <https://interfax.com.ua/news/blog/774096.html> (дата звернення: 14.10.2023).
3. Глеба В. Цивільний захист населення в міжквартирних укриттях капітальних модульних будинків. Переможемо – відбудуємо!: тези доповідей Всеукр. наук.-практ. форуму, 29-30 червня 2022 р. м. Дніпро, 2022. С. 37-40.
4. Шуляк О. Що буде з відбудовою зруйнованого житла, іпотекою та реформою містобудування? URL: <https://nv.ua/ukr/opinion/viyana-v-ukrajini-shcho-vidbuvayetsya-v-budivelnij-galuzi-novini-ukrajini-50267961.html> (дата звернення: 22.10.2023).