

Коломієць А. Ю., магістр, Кульбовський С. А., магістр
Київський національний університет технологій та дизайну
**ІННОВАЦІЙНІ ШЛЯХИ ВІДНОВЛЕННЯ БУДІВЕЛЬНОГО БІЗНЕСУ
В УМОВАХ ВІЙНИ**

***Анотація.** Розглянуто сутність українського будівельного ринку, узагальнено проблеми відбудови в умовах воєнного стану, проаналізовано динаміку пошкодження зруйнованих внаслідок війни українських будівель, структуру іноземних заходів щодо вирішення цієї проблеми. Оцінено, визначено основні напрями розвитку реконструкції житла в Україні.*

***Ключові слова:** будівництво; розбудова країни; повоєнне відновлення; проекти та програми зведення будівель.*

Kolomiets A., Kulbovskiy S.
Kyiv National University of Technologies and Design
**INNOVATIVE WAYS TO RESTORE THE CONSTRUCTION BUSINESS
IN WARTIME CONDITIONS**

***Abstract.** The essence of the Ukrainian construction market is considered, the problems of rebuilding in the conditions of martial law are summarized, the dynamics of damage to Ukrainian buildings destroyed as a result of the war are analyzed, the structure of foreign measures to solve this problem is evaluated, the main directions of the development of housing reconstruction in Ukraine are determined.*

***Keywords:** construction; development of the country; post-war reconstruction; projects and programs of building construction.*

Вступ. Відбудова втраченого від війни житлового фонду в Україні триватиме понад десять років, об'єми збитків житлового фонду перевищили вже \$50 млрд. Враховуючи темпи будівництва в Україні в довоєнні роки, де об'єми ринку склали \$3–4 млрд на рік, відбудова лише втраченого житлового фонду затягнеться не на роки, а на понад десять років.

Довоєнний об'єм ринку будівництва в країні складав в останні роки \$3–4 млрд на рік. Але втрати житлового фонду сягають вже \$50 млрд. Лише зруйновані ЖК Бучі та Ірпеня потребують \$5 млрд інвестицій. Ключові завдання будівельного бізнесу визначаються потребами відновлення житлового фонду і довоєнними зобов'язаннями. Але враховуючи тривалість відновлення житлової та промислової інфраструктури, зрозумілим стає, що мова йде не про відновлення, а про будівництво зовсім нових міст та підприємств. Останнє вимагає комплексного підходу з точки зору якості, комфортності, безпечності та екологічності.

Постановка завдання. Виходячи з вищенаведеного, метою дослідження є узагальнено проблеми відбудови в умовах воєнного стану та визначені основні напрями розвитку відновлення житла в Україні.

Результати досліджень. Пріоритетами у повоєнному відновленні країни стають цифровізація, безпека та оборонний потенціал у синергії з доведеними до кінця судовою, антикорупційною й іншими реформами. Все це має працювати на конкретне бачення довгострокового майбутнього України, враховувати особливості глобального бізнесу, кількість робочих місць і динаміку розвитку галузей.

На сьогодні основна пропозиція влади – релокація підприємств до безпечних регіонів Заходу України (Закарпатська, Івано-Франківська, Львівська, Тернопільська, Хмельницька, Чернівецька, Вінницька, Волинська та Рівненська області). Бізнесу варто звернути увагу, що до програми релокації може долучитися будь-яке підприємство.

Можна повністю або частково перевезти свої потужності. Потрібно подати заявку на переміщення, вказавши спеціалізацію підприємства, кількість працівників, можливості виробництва, потреби у виробничому приміщенні, сировині, розміщенні співробітників, а також спосіб транспортування [1].

Чинник бомбосховища.

Верховна Рада України ухвалила Закон, який вимагає від забудовників проєктувати й споруджувати бомбосховища в кожному новому багатоквартирному будинку. Перші місяці війни показали, що в Україні мало надійних укриттів: відсутні евакуовиходи, доступ до систем водопостачання та водовідведення, місця для зберігання продуктів харчування. Зазначений Закон містить вимоги про те, що в містобудівній документації мають бути передбачені плановані інженерно-технічні заходи цивільного захисту, бо інакше її не затвердять, а орган державного архітектурно-будівельного контролю відтепер може відмовити у видачі сертифіката про готовність будівлі до експлуатації, якщо забудовник не завершить роботи з обладнання бомбосховища [2].

Незважаючи на те, що закони не мають зворотної сили, а отже, такі вимоги мусять поширюватися лише на ті будинки майбутнього будівництва, які тільки будуть проєктуватися, деякі забудовники вважають, що введення норм цього Закону не дозволить нормально добудувати та ввести в експлуатацію вже існуючі будинки.

Значення будівництва для розвитку чи відновлення економіки важко переоцінити. Ця галузь є універсальним потужним мультиплікатором для інших галузей, який тягне за собою цілу ланку інших галузей, стимулює супутні бізнеси і потреби: від будівельних матеріалів до торгівлі побутовою технікою, створює робочі місця. Крім того, в українських довоєнних реаліях вкладення в нерухомість було майже єдиним способом інвестування заощаджень українських громадян. Тож є надія, що із закінченням активної фази війни інвестиційні потоки поживляться.

Уроки з минулого.

Зрозуміло, що ця війна не має порівнянних прикладів. З точки зору вузької проблеми забезпечення житлом (втім, як і з багатьох інших проблем), найближчим у часі прикладом фактично є лише Друга світова війна. Після Другої світової війни в Німеччині відбувалося надзвичайно швидке відновлення не лише виробництва, але й спорудження будинків та громадських приміщень. «Загалом 2,3 мільйони житлових будинків були або повністю зруйновані, або стали назавжди непридатними для життя у воєнний період з 1939 по 1945 роки. Така сама кількість будинків зазнала середніх чи менших пошкоджень. Швидкість будівництва перевищувала показники попередніх вдалих років утричі й випереджала відповідні показники будь-якої іншої країни» [4]. Якщо безпосередньо застосувати ці дані для поточної ситуації в Україні, очікуваний час, необхідний для задоволення потреб у житлі, – це загальна потреба наприкінці війни, поділена на кількість житла, яку можна побудувати за рік. Наразі 12 мільйонів людей були змушені залишити свої будинки. Багато людей виїхали, хоча їхні будинки не постраждали, проте також багато людей не виїхали зі своїх будинків, хоча вони більше не придатні для нормального життя. Отже, для розрахунків візьмемо потребу в житлі для 12 мільйонів людей. Якщо 30 квадратних метрів – це середній розмір квартири на людину, то треба побудувати 360 мільйонів квадратних метрів. У період 2018–2021 роки будували приблизно 12 мільйонів квадратних метрів житлових будинків на рік. Якщо Україна зможе зробити те, що зробили німці, а саме втричі збільшити цей темп, то за рік може бути побудовано 36 мільйонів квадратних метрів (звичайно, не в перший рік, тому що потрібен певний період для прискорення). Це дає приблизну цифру в 10 років для програми відбудови.

Під час відбудови Києва після Другої світової війни передусім дбали про відновлення житлового фонду; про відтворення довоєнного вигляду столиці не йшлося,

бо місто зазнало страшних пошкоджень. Адже коли німецькі війська почали наступати і в Червоній армії зрозуміли, що Київ не втримати, радянські солдати замінували вулиці та будівлі історичного центру, унаслідок чого було зруйновано 324 пам'ятки, частина з яких – дощенту. Через німецьке бомбардування постраждали аеродроми, заводи, електростанції, центральний залізничний вокзал, були знищені промислові підприємства, навчальні заклади, водопровід, мости через Дніпро. Київ звільнили від німецької окупації 1943 року, відбудова міста розпочалася з реконструкції Хрещатика наступного року (завершили відновлення вулиці у 1955 році).

Відбудова: проекти і програми.

Відбудова України здійснюватиметься за рахунок внутрішніх ресурсів та допомоги інших країн (коштів спеціальних фондів). Наразі загальна схема тільки складається, однак вже є поступ на окремих напрямках. Прем'єр-міністр Денис Шмигаль розповів про основний план відбудови. Згідно з ним, перша стадія – оперативне тимчасове відновлення. Такий етап діє вже зараз, де це можливо. Друга стадія – швидке включення у відбудову одразу після закінчення воєнних дій. Третя стадія – велике повноцінне відновлення країни. На засіданні КМУ 3 травня прем'єр розповів, що Україна вже отримала грантового фінансування від міжнародних партнерів і друзів на 4,5 млрд євро та 500 млн доларів від Світового банку. Цими коштами покривають соціальні виплати та розвивають програми допомоги [5]. Для систематизації процесу Уряд запустив платформу для збору коштів на підтримку України [5] в межах глобального проекту United24, який ініціював Президент України [6].

Опікується пошуком коштів на відбудову й представництво Міжнародному валютному фонді від України. На думку його лічильника немає потреби в створенні окремої інституції для відбудови України, актуальним стає конкуренція між наявними донорами, діяльність яких потребує координації. «У нас зараз немає програми з МВФ, тому Фонд не може виділити кошти напряму. Але, як і Світовий банк, може допомогти зібрати їх в інших країнах», – зазначає Рашкован в інтерв'ю Forbes [7]. Нині, над програмою відбудови України працює 7–8 груп, які доповнюють діяльність одна одної: так, наприклад, секретаріат Кабміну шукає фінансування для фонду реконструкції; інша команда оцінює воєнні збитки та руйнування; ще одна – працює над ідеями післявоєнної економічної політики. Усі програми має об'єднувати спільне бачення: чи проект модернізації країни буде частиною плану вступу до Євросоюзу, чи це будуть паралельні процеси; впровадження «зеленої економіки» не лише на рівні промисловості, а й у транспорті, будівництві міст тощо; вбудовування України в глобальні ланцюжки міжнародного приватного бізнесу.

Таким чином, через війну Україна може зробити унікальний стрибок і «збудувати тут Євросоюз уже зараз». Тому всі пропозиції повинні формуватися за принципом «будівництва нового, а не відновлення старого»: наприклад, замість відбудови двох зруйнованих аеропортів з'єднати регіони сучасною швидкісною залізницею, яка пов'яже міста з одним-двома аеропортами.

Аналогічної думки дотримуються міжнародні економісти, які зазначають, що за результатами виконання плану відновлення можна отримати не лише сучасну розбудову, великі інвестиції в країну, а і якісні інституції (законодавство, державна, служба, судова система, антикорупційні органи), що дасть змогу Україні набути повноцінного членства в ЄС [8].

Переосмислення простору.

Після перемоги важливе переосмислення розбудови, адже нові проекти мають враховувати досвід, який зараз переживає Україна. Саме тому, як зазначає міністр інфраструктури Олександр Кубраков, нові будинки створюватимуться з

бомбосховищами та укріпленими підземними паркінгами [9]. Архітектор Олександр Столовий, проаналізувавши пошкодження конкретних будинків і міст, пропонує проєктувальникам передбачати у квартирі приміщення за двома стінами, евакуаційні сходи проєктувати без виходу назовні, замінити мурування стін встановленням залізобетонних конструкцій, вікна склити міцнішим склом, обмежити висотність забудови дев'ятьма поверхами та будувати щільніше (щоби знати сусідів, швидко евакуюватися та зменшити зону ураження, якщо прилітає у двір), звузити проспекти (щоби ними не могли їздити танки) та звільнити річки з колекторів, бо вони – природні фортифікації [10].

8 квітня відомий архітектор та урбаніст Йен Гел прочитав лекцію для українців про базові принципи, які варто враховувати під час відбудови України. Серед основних порад – орієнтуватися на інтереси людей, зважати на густоту населення, враховувати особливості клімату, економити ресурси [11].

Українські проєктувальники й архітектори вже беруться до справи: команда студії дизайну та інтер'єру *loft bureau* запропонувала 3 варіанти відбудови постраждалої від ракетного удару Миколаївської ОДА [12]. Київська обласна військова адміністрація та гуманітарний штаб представили проєкт відбудови зруйнованого житла Київської області [13], над концепцією розвитку та реконструкції Чернігова працює *Yakusha architectural studio* [14], а дизайнер Сергій Родіонов запропонував проєкт відбудови Маріуполя *Re: Mariupol* [15].

Серед першорядних завдань експерти називають розбудову вітчизняного військово-промислового комплексу, будівельної галузі, альтернативної енергетики, інноваційного агропромислового комплексу і новітніх інформаційних технологій.

Відновлення України після війни не має фінансуватися за рахунок кредитів. Країні і так буде непереливки, і її можливості з обслуговування своїх боргів будуть обмеженими. Це має бути допомога, гранти, щось безоплатне. Варто створити агенцію, яка б координувала всіх, хто надаватиме допомогу Україні, щоб уникнути дублювання чи даремного витрачання коштів. Водночас основою успіху України у довгостроковому періоді є залучення іноземного капіталу та технологій, щоб радикально модернізувати країну.

Головною метою відбудови інфраструктури України має бути інтеграція країни у ринок Євросоюзу, щоб скористатися економією на масштабі та конкурентними перевагами ринку. Зокрема, треба зміцнити зв'язок з ЄС у транспортній галузі. Блокада українських портів Росією виявила вразливість українських торговельних маршрутів. Щоб унеможливити наступну блокаду, Україна повинна мати стійкіший транспортний зв'язок із ЄС (залізниця, автомагістралі, трубопроводи, мости), а також можливість здійснювати експорт до Європи чи через європейські транспортні хаби. Використання концесій та спільних підприємств із європейськими транспортними компаніями може пришвидшити прогрес у цьому.

Не менш важливим аспектом відбудови будівельної галузі є не просто поступова модернізація виробничих потужностей, запровадження нових технологій на фоні застарілих капітальних потужностей та виробничих технологій, але й використання можливостей із створення безвуглецевої економіки як способу управління інвестиції у майбутньому, а також зниження залежності від викопного палива.

Ще одним драйвером впровадження програм відновлення будівничої сфери в Україні розглядаються програми для регіонів, які Україна буде відновлювати після війни. Наприклад, у Харкові пропонується запровадити кращі умови для бізнесу, ніж у Києві. Це стосується як податкових пільг, так і інших програм підтримки, що дозволить

забезпечити пропорційність промислової структури в майбутньому, а також рівень зайнятості та рівень доходів населення.

Висновки. Державна влада наразі не оприлюднювала якихось чітких планів відбудови зруйнованого житла. Відомі лише плани офісу президента щодо забезпечення тимчасовим житлом частини переселенців, для чого збираються до кінця року викупити у забудовників 23 тис. квартир і ще 30 тис. побудувати. Отже, будівельному бізнесу потрібно мобілізувати власні сили та залучати інвесторів з інших країн. Також перед тим як відбудувати, Україна намагається усіляко мінімізувати різного роду збитки від війни, а саме йдеться про релокацію бізнесів із зони бойових дій у безпечніші регіони, житло для тимчасово переміщених осіб, і загалом усі заходи, спрямовані на те, щоб люди і підприємства продовжували жити та працювати.

Не останнім питанням є зміни у податковій політиці. Існує хибна думка, що зростання економіки залежить від податків. Насправді зростання економіки залежить від спроможності людей купувати. Тому збільшення податків не призведе до швидкого післявоєнного відновлення економіки країни, зокрема будівельного бізнесу.

Таким чином, в умовах війни ефективне функціонування економіки є важливим для перемоги, а швидке її відновлення набуває пріоритетного значення для розбудови всього суспільства.

Список використаної літератури

1. Релокація бізнесу. URL: https://biz.ligazakon.net/analytics/213880_relokatsya-bznesu-v-ukran-ta-v-s.
2. Фактор бомбосховищ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2317-IX#Text>.
3. Уроки з минулого. URL: <https://voxukraine.org/zhytlo-v-ukrayini-pislya-vijny/>
4. Вертхаймер Р. Г. Чудо німецького житла в післявоєнний період. *Економіка землі*. 1958. С. 338–345.
5. Як відбудувати Україну після війни. URL: <https://ukrainer.net/vidbudova/>
6. Ініціатива президента України. URL: <https://u24.gov.ua/uk>.
7. Сотні мільйонів на відновлення. URL: <https://forbes.ua/company/ukraina-nikogda-tak-mnogo-ne-stroila-kak-pridetsya-posle-voynu-kak-effektivno-potratit-dengi-na-vostanovlenie-30052022-6293>.
8. Нарис про відбудову України. URL: https://voxukraine.org/wp-content/uploads/2022/04/Reconstruction-of-Ukraine-2022-04-05-copy-edited_Ukr.pdf.
9. Олександр Кубраков. URL: <https://www.facebook.com/oleksandr.kubakov/posts/2091054541066130>.
10. Як відбудувати Україну. URL: <https://ukrainer.net/vidbudova/>
11. Знамений архітектор Йен Гел прочитає лекцію про відбудову українських міст. URL: <https://chytomo.com/znamenij-arkhitekto-jen-gel-prochytai-ektsiiu-pro-vidbudovu-ukrainskykh-mist/>
12. Миколаївська ОДА. URL: <http://loftburo.com/projects/mykolaiv-rsa/>
13. Київська міська військова адміністрація. URL: <https://t.me/kyivoda/3583>.
14. Вікторія Якуша. URL: https://www.facebook.com/permalink.php?story_fbid=5329735883724230&id=100000636133254.
15. Маріуполь. URL: <https://re-mariupol.com/>
16. У Міносвіти назвали число зруйнованих російськими бомбардуваннями закладів. URL: <https://delo.ua/education/u-minosviti-nazvali-cislo-zruinovanih-rosiiskimi-bombarduvanniami-zakladiv-406496/>