КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет: **Будівельний**
Кафедра:_____економіки будівництва_____
Освітній рівень: магістр за освітньо-професійною програмою
Галузь знань: 05– Соціальні і поведінкові науки
Спеціальність: 051 – Економіка
Спеціалізація: «Економіка підприємства»

ЗАТВЕРДЖУЮ
Декан будівельного факультету
_____Іванченко Г.М
„___”_____2022 року

З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА

_____ Наварчук Яніна Володимирівна _____
_____
(прізвище, ім'я та по батькові студента)

1. Тема роботи _ Стратегії сталого розвитку девелоперських компаній на ринках житлового будівництва

затверджена наказом ректора КНУБА № _____ від «___»_____2022 року

2. Керівник роботи

_____ Бєлєнкова Ольга Юріївна, д.е.н., професор_____
(прізвище, ім'я та по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

3. Строк подання студентом роботи до захисту: 7.12.2022_

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Розділ 1. Теоретичні підходи до формування стратегії будівельних підприємств.на засадах сталого розвитку.

У розділі подається інформація про роль девелоперських компаній в запровадженні принципів сталого розвитку, здійснено огляд методів і моделей оцінювання рівня упровадження принципів сталого розвитку у діяльність компаній будівельного сектору.

Розділ 2. Аналіз ринків житлової нерухомості та діяльності на них будівельних підприємств.

Проведено аналіз ринку житлового будівництва під час війни, аналіз фінансово-господарської діяльності девелоперської компанії «Alliance Novobud» та аналіз головних конкурентів компанії та їх діяльності на ринках житлового будівництва.

Розділі 3. Шляхи переходу українських девелоперських компаній на засади сталого розвитку.

Обґрунтовано і запропоновано стратегія переходу до принципів сталого розвитку для компанії «Alliance Novobud» та наведено загальні рекомендації щодо підвищення рівня КСВ на будівельних підприємствах.

5. Графічний матеріал за розділами:

Подається у вигляді презентації.

6. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розділ 1. Теоретичні підходи до формування стратегії будівельних підприємств.на засадах сталого розвитку	29.09.2020-12.10.2022
Розділ 2. Аналіз ринків житлової нерухомості та діяльності на них будівельних підприємств.	10.11.2020-23.11.2022
Розділі 3. Шляхи переходу українських девелоперських компаній на засади сталого розвитку.	12.10.2020-23.11.2022
Підготовка презентації	12.10.2020-23.11.2022
Остаточне оформлення роботи	7.12.2020-14.12.2022
Перевірка роботи на плагіат	7.12.2020-14.12.2022
Попередній захист роботи на кафедрі	7.12.2020-14.12.2022
Направлення роботи на рецензування	7.12.2020-14.12.2022

7. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірив	
		дата	підписано
Розділ 1. Теоретичні підходи до формування стратегії будівельних підприємств.на засадах сталого розвитку	Моголівець А.А.		підписано
Розділ 2. Аналіз ринків житлової нерухомості та діяльності на них будівельних підприємств.	Цифра Т.Ю.		підписано
Розділі 3. Шляхи переходу українських девелоперських компаній на засади сталого розвитку.	Бєлєнкова О.Ю.		підписано

8. Дата видачі завдання _____29.09.2022_____

* — *Зміст розділу може уточнюватися консультантом розділу.*

** — *Зміст розділу визначає керівник роботи.*

Стеценко С.П.

Зав. кафедри

(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник Бєлєнкова О.Ю.

(підпис) (прізвище та ініціали)

Студент Наварчук Я. В.

(підпис) (прізвище та ініціали)

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Будівельний факультет
економіки будівництва
(назва кафедри)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТР

на тему: Стратегії сталого розвитку девелоперських компаній на ринках житлового будівництва

Наварчук Яніна Володимирівна
(прізвище, ім’я та по батькові студента повністю)

Київ 2022 р.

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Будівельний факультет
_____економіки будівництва_____
(назва кафедри)

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
_____С.П. Стеценко
„___” _____2022 року

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТР

Стратегії сталого розвитку девелоперських компаній на ринках житлового будівництва

Виконав студент групи: зЕП - 61
_____ Наварчук Яніна Володимирівна
(прізвище, ім’я та по батькові повністю)
Спеціальність: Економіка
Спеціалізація: Економіка підприємства

Керівник:___ Бєлєнкова О.Ю.._____
(прізвище, ініціали,)
_____д.е.н., професор_____
науковий ступінь, вчене звання
Рецензент:_ Головаш Б.Е.
(прізвище, ініціали,)
___к.е.н., доцент_____
науковий ступінь, вчене звання

Київ 2022 р

Зміст

Вступ…….5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ СТРАТЕГІЇ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ.НА ЗАСАДАХ СТАЛОГО РОЗВИТКУ……..7
1.1. Сталий розвиток як провідний вектор розвитку українських підприємств...7
1.2. Роль девелоперських компаній в запровадженні принципів сталого розвитку……..14
1.3. Методи і моделі оцінювання рівня упровадження принципів сталого розвитку у діяльність компаній будівельного сектору……...……...……23
Висновки до розділу 1…….....35
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ РИНКІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ДІЯЛЬНОСТІ НА НИХ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ..……..37
2.1. Тенденції розвитку ринків нерухомості під час війни …….……..…….37
2.2. Опис діяльності девелоперської компанії «Alliance Novobud»…….....58
2.3. Аналіз головних конкурентів компанії та їх діяльності на ринках житлового будівництва……..……..... 64
Висновки до розділу 2…….....68
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ПЕРЕХОДУ УКРАЇНСЬКИХ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ КОМПАНІЙ НА ЗАСАДИ СТАЛОГО РОЗВИТКУ.....……...……71
3.1. Стійкий фінансово-економічний стан компанії «Alliance Novobud» як передумова забезпечення переходу на засади сталого розвитку …...……...71
3.2. Стратегія переходу до принципів сталого розвитку для компанії «Alliance Novobud»…….84
3.3. Загальні рекомендації щодо підвищення рівня КСВ на будівельних підприємствах ……...…….89
Висновки до розділу 3……...99
Висновки…….……101
Список використаних джерел……..108

Вступ

Актуальність роботи. Реалізація будь-якого інвестиційно-будівельного проекту вимагає залучення багатьох учасників, які мають змогу здійснювати комплексне управління, організацію і реалізацію зведення будівельних об’єктів на основі єдиної інформаційної, організаційної, матеріально-технічної, фінансової взаємодії у рамках єдиної системи будівельного проекту.

На ринках будівництва у якості основних учасників інвестиційно-будівельного процесу, відповідно до виконуваних функцій і вітчизняного законодавства, здійснюють діяльність наступні ключові підприємства: інвестор, замовник, забудовник, підрядник і проектувальник та інші учасники.

Для отримання конкурентних переваг на ринку девелоперські компанії мають дотримуватись стратегії, що відповідає меті та цілям сталого розвитку - оптимального поєднання і раціоналізації економічної, екологічної та соціальної діяльності з метою економічного зростання, яке не буде на заваді задоволенню потреб майбутніх поколінь.

Сьогодні, незважаючи нате, що упровадження цілей сталого розвитку у діяльність є корисним для девелоперських компаній з точки зору стабільності функціонування бізнесу та співпраці зі стейкголдерами, у будівельну діяльність принципи сталого розвитку упроваджуються не досить активно. Тому потрібно, поряд із усебічним інформуванням компаній про цілі сталого розвитку і їх користь для девелоперської компанії, усебічно стимулювати перехід девелоперів на засади сталого розвитку шляхом складання рейтингів на рівні державних, територіальних та муніципальних органів влади, надання преференцій або розробка фіскально-податкових стимулів та стримувальних заходів, які дозволять не тільки стимулювати кращі компанії, але і зробити невигідною протилежну діяльність. Дієвим заходом має стати оприлюднення результатів періодичного моніторингу девелоперських компаній серед жителів міст, у яких ведеться діяльність, оскільки, згідно опитувань близько 48% інвесторів готові вкладати кошти у компанії, які притримуються принципів сталого розвитку,

корпоративної соціальної відповідальності, соціально відповідального девелопменту, що і визначає актуальність дослідження.

Метою роботи є дослідження та обґрунтування теоретичних формування стратегії девелоперських компаній на ринках житлового будівництва, а також вивчення факторів, що впливають на успішність стратегії.

В роботі вирішуються такі завдання:

- виявлено теоретико-методичні передумови формування стратегії підприємства;
- здійснено розгляд та виявлено історичні передумови становлення концепції сталого розвитку;
- здійснено аналіз особливостей функціонування девелоперських компаній під час війни;
- проаналізовано діяльність девелоперського підприємства;
- виявлено тенденції розвитку ринків житлової нерухомості під час війни;
- обґрунтовано рекомендації щодо формування стратегій девелоперських компаній на основі сталого розвитку.

Об’єктом дослідження є теоретичні підходи та практичні передумови формування стратегій девелоперських компаній, що здійснюють діяльність на ринках житлового будівництва.

Предметом дослідження є методи впровадження концептуальних засад сталого розвитку у стратегію девелоперських компаній.

РОЗДІЛ 1
ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ СТРАТЕГІЇ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ.НА ЗАСАДАХ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

1.1. Сталий розвиток як провідна ідеологія розвитку українських підприємств.

Україна, як і інші країни-члени ООН, приєдналася до глобального процесу забезпечення сталого розвитку. Для встановлення стратегічних рамок національного розвитку України на період до 2030 року на засадах принципу «Нікого не залишити осторонь» було започатковано інклюзивний процес адаптації Цілей сталого розвитку. Кожну глобальну ціль було розглянуто з урахуванням специфіки національного розвитку [22]

Україна приєдналася до програми сталого розвитку під егідою ООН 2019 року. Серед національних цілей, визначених до 2030 року, – забезпечення доступного житла, збереження культурної та природної спадщини, зменшення забруднення, формування й використання муніципальних стратегій [12].

Нова світоглядна парадигма, на якій ґрунтується Стратегія сталого розвитку, є політичною та практичною моделлю такого розвитку всіх країн світу, який задовольняє потреби нинішнього покоління без шкоди для можливості майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби. Ця модель орієнтована на досягнення оптимального балансу між трьома складовими розвитку - економічною, соціальною та екологічною [15].

Протягом 2016-го року в Україні було проведено низку національних та регіональних консультацій. За результатами консультацій можна зробити висновок, що національні ЦСР слугуватимуть основою для інтеграції зусиль, спрямованих на забезпечення економічного зростання, соціальної справедливості та раціонального природокористування. До процесу визначення національних ЦСР долучилося фахівці за напрямами, що відповідають тематичним сферам ЦСР, урядовці, управлінці, спеціалісти установ ООН, дипломати, науковці, економісти, демографи, медичні

працівники, епідеміологи, екологи, освітяни, журналісти, підприємці, лідери недержавних організацій та інші представники громадянського суспільства [22]

Процес визначення завдань Цілей сталого розвитку та встановлення базового рівня для організації подальшого моніторингу започаткував національний дискурс щодо вимірювання суспільного прогресу у цілому та удосконалення системи національної статистики [22].

Оскільки Україна як країна-член ООН приєдналася до глобального процесу забезпечення сталого розвитку, що позначилось на змінах у підходах до стратегічного планування та визначення пріоритетів соціально-економічного розвитку України, оскільки Цілі сталого розвитку (ЦСР), які почали діяти з січня 2016 року, є універсальним комплексом цілей, завдань та індикаторів, що встановлюють кількісні орієнтири у соціальному, економічному та екологічному вимірах сталого розвитку України, відтак всі 17 цілей ЦСР активно інтегрувались в державну політику [20].

Перехід до сталого розвитку - це процес зміни ціннісних орієнтацій багатьох людей. Визнаними міжнародними фундаментальними цінностями розвитку є свобода, рівність, солідарність, толерантність, повага до природи, спільна відповідальність. Національні цілі сталого розвитку базуються на політичних, економічних, соціальних, екологічних, моральних і культурних цінностях, властивих українському суспільству. Вони визначають спрямованість стратегії на турботу про спільне благо та захист національних інтересів України [15].

Розуміючи важливість реалізації концепції сталого розвитку в Україні та з метою забезпечення національних інтересів України щодо сталого розвитку економіки, громадянського суспільства і держави для досягнення зростання рівня та якості життя населення, додержання конституційних прав і свобод людини і громадянина Президент України у 2019 році видав Указ «Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року» (№722/2019) [22].

Стратегія сталого розвитку України до 2030 року орієнтована на вектори, визначені в Стратегії сталого розвитку "Україна - 2020" [15]:

• *вектор розвитку* - забезпечення сталого розвитку країни, проведення структурних реформ, забезпечення економічного зростання екологічно невиснажливим способом, створення сприятливих умов для ведення господарської діяльності;

• *вектор безпеки* - забезпечення безпеки держави, бізнесу та громадян, захищеності інвестицій та приватної власності, забезпечення миру і захисту кордонів, чесного та неупередженого правосуддя, невідкладне проведення очищення влади на всіх рівнях та забезпечення впровадження ефективних механізмів протидії корупції. Пріоритетом є безпека життя та здоров'я людини, що неможливо без ефективної системи охорони громадського здоров'я, надання належних медичних послуг, захищеності соціально вразливих верств населення, безпечного стану довкілля і доступу до якісної питної води й санітарії, безпечних і якісних харчових продуктів та промислових товарів;

• *вектор відповідальності* - забезпечення гарантій кожному громадянину, незалежно від раси, кольору шкіри, політичних, релігійних та інших переконань, статі, етнічного та соціального походження, майнового стану, місця проживання, мовних або інших ознак, мати доступ до високоякісної освіти, системи охорони здоров'я та інших послуг в державному та приватному секторах;

• *вектор гордості* - забезпечення взаємної поваги та толерантності в суспільстві, гордості за власну державу, її історію, культуру, науку, спорт.

Як зазначається у роботі [20]: «Війна вимагатиме перегляду пріоритетів розвитку для досягнення ЦСР. І хоча за часи адаптації ЦСР в Україні 42,6% ресурсів спрямовувались на реалізацію 16-ї цілі ЦСР – «Мир, справедливість та сильні інститути», вже нині стає зрозумілим, що інтерпретацію завдань (для України їх визначено дев’ять) в рамках даної цілі слід суттєво змінити. Ціль 1 «Подолання бідності» тепер стане ключовим завданням суспільного розвитку,

на реалізацію якої дотепер спрямовувалось лише 0,7% ресурсів. Так само в умовах зруйнованої інфраструктури нагальним стає ЦСР 6 «Чиста вода та належні санітарні умови», яка охоплює забезпечення наявності та сталого управління водними ресурсами та санітарією (дотепер 3,3% ресурсів). ЦСР 9 «Промисловість, інновації та інфраструктура» має особливу роль у забезпеченні прогресу в досягненні всіх ЦСР, створюючи передумови для зростання доданої вартості та ВВП (нині 1,2% ресурсів). Ціль 8 «Гідна праця та економічне зростання» (4,6% ресурсів) набуває першочергового значення для повернення українських біженців. Війна змусить не тільки переглянути пріоритети, але і уникнути декларативних заяв, замінивши їх нагальними задачами. Тим паче, що «вектор відповідальності» вже докорінним чином змінюється. Словесна орієнтація на людину характерна для будь яких політичних документів в усьому світі, не тільки популістичних. Для України, яка має на сьогодні вже 12 млн вимушено переміщених осіб, з яких 3,5 млн опинилися за кордоном, і ще стільки ж можуть опинитися там же, це стало дуже конкретною вимогою. Те ж саме стосується і Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки, яка є основним планувальним документом для реалізації секторальних стратегій розвитку, координації державної політики у різних сферах».

Підтримуючи проголошені резолюцією Генеральної Асамблеї Організації Об’єднаних Націй від 25 вересня 2015 року № 70/1 глобальні цілі сталого розвитку до 2030 року та результати їх адаптації з урахуванням специфіки розвитку України, викладені у Національній доповіді «Цілі сталого розвитку: Україна», було поставлено завдання забезпечувати дотримання 17 Цілей сталого розвитку України на період до 2030 року [22]:

1) подолання бідності;

2) подолання голоду, досягнення продовольчої безпеки, поліпшення харчування і сприяння сталому розвитку сільського господарства;

3) забезпечення здорового способу життя та сприяння благополуччю для всіх у будь-якому віці;

4) забезпечення всеохоплюючої і справедливої якісної освіти та заохочення можливості навчання впродовж усього життя для всіх;

5) забезпечення гендерної рівності, розширення прав і можливостей усіх жінок та дівчат;

6) забезпечення доступності та сталого управління водними ресурсами та санітарією;

7) забезпечення доступу до недорогих, надійних, стійких і сучасних джерел енергії для всіх;

8) сприяння поступальному, всеохоплюючому та сталому економічному зростанню, повній і продуктивній зайнятості та гідній праці для всіх;

9) створення стійкої інфраструктури, сприяння всеохоплюючій і сталій індустріалізації та інноваціям;

10) скорочення нерівності;

11) забезпечення відкритості, безпеки, життєстійкості й екологічної стійкості міст, інших населених пунктів;

12) забезпечення переходу до раціональних моделей споживання і виробництва;

13) вжиття невідкладних заходів щодо боротьби зі зміною клімату та її наслідками;

14) збереження та раціональне використання океанів, морів і морських ресурсів в інтересах сталого розвитку;

15) захист та відновлення екосистем суші та сприяння їх раціональному використанню, раціональне лісокористування, боротьба з опустелюванням, припинення і повернення назад (розвертання) процесу деградації земель та зупинка процесу втрати біорізноманіття;

16) сприяння побудові миролюбного и відкритого суспільства в інтересах сталого розвитку, забезпечення доступу до правосуддя для всіх і створення ефективних, підзвітних та заснованих на широкій участі інституцій на всіх рівнях;

17) зміцнення засобів здійснення й активізація роботи в рамках глобального партнерства в інтересах сталого розвитку.

Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року стали орієнтирами для розроблення проектів прогнозних і програмних документів, проектів нормативно-правових актів з метою забезпечення збалансованості економічного, соціального та екологічного вимірів сталого розвитку України [22].

Прийняті через два тижні після початку війни рішення уряду свідчать про його здатність на швидкі і радикальні дії. Заяви про перехід на модель «воєнної економіки» підтверджуються нормативно-правовими актами: питання наповнення бюджету успішно вирішено за рахунок емісії (заплановано випуск військових облігацій на суму 400 млрд грн (26% видатків бюджету 2022 року, 10% ВВП); за рахунок зовнішніх запозичень і пакетів допомоги буде забезпечено макроекономічну стабільність; запущена програма кредитування під 0% для МСП; почалася допомога релокації підприємств зі східних в західні регіони; знижено податки на пальне; різко скорочена кількість регулюючих документів (в 30 разів); почато компенсації при втраті робочих місць і виплата допомоги вимушеним переселенцям; безпрецедентне рішення – відміна на військовий період ПДВ і введення податку з обороту. [20]

Війна змінила цілепокладання економічної стратегії держави на післявоєнний період: якщо ключовою складовою потенціалу країни визнати її працездатне населення, тоді задача повернення українців (гарантуючи безпеку життя та здоров’я людини), які в пошуку безпечних для проживання місць покинули батьківщину, має визнаватись за пріоритетну [20]

При цьому хтось обговорює повоєнне економічне відновлення, покладаючись на рекомендації зовнішніх міжнародних донорів, які поки що не встигли нічого нового запропонувати, оскільки не очікували такого розвитку подій. Намагаючись утриматись в старому кліше «створення найбільш сприятливих умов для бізнесу», Україна погоджується відтворювати нав’язані ззовні сенси, які не підходили для слабкої економіки і до війни, а

тепер і поготів. Хтось вже сьогодні намагається адаптуватись до нових умов господарювання й опікується релокацією існуючих підприємств, сподіваючись на те, що в Україні таки залишаться представники середнього бізнесу, здатні виступити драйвером економічної активності. Але ці активні бізнесмени чомусь масово планують своє життя поза межами батьківщини. Їхня активність кратно збільшується після повідомлень, що війна – це надовго. Хтось вже усвідомив, що позиції України в міжнародному поділі праці змінились докорінним чином, а відтак сподіватись на створення нових промислових кластерів — марна втрата часу. Хтось продовжує плекати надію, що набуттям статусу «аграрної житниці» Україна не обмежиться і обов'язково з'являться чудодійники, які запропонують реалізувати якусь із версій «Плану Маршала» [20]

Потенційна стратегія повоєнного економічного відновлення України сприймається багатьма як чергова довгострокова програма підтримки малого і середнього підприємництва в традиційному варіанті. Втім очевидно, що без прив'язки суспільних ініціатив, підтримуваних донорською допомогою, до урядових структур, неможливо буде таку програму підготувати, а пізніше легітимізувати. А відтак і отримати скільки-небудь значуще фінансування від Заходу з пріоритетами, засобами і інститутами для втілення, реально потрібними, спрямованими на швидкий результат, а не на довгий процес. Падіння економіки на 50% і більше вимагає не децентралізованої діяльності і покладання на ініціативу підприємців, а фактично державних інвестицій, з будівництвом заводів нового типу за рахунок коштів зовнішніх партнерів. І Україна не повинна при цьому стояти з витягнутою рукою, сором'язливо опускаючи очі. Адже, за словами провідних західних політиків, Україна нині воює від імені всього світу [20]

На першому етапі (до трьох років) реалізації стратегії повоєнного економічного відновлення, яка, за логікою, має координуватись зі Стратегією сталого розвитку України до 2030 року, у роботі [20] пропонується акцентувати на проведенні безпосереднього створення з нуля виробничих

циклів в рамках ланцюгів вартості дружніх до України держав. Реформи державного управління і лібералізація, якщо здійснювати їх самі по собі в умовах руйнації бюджетоформуючих підприємств та розриву ланцюгів вартості і поставок, «повиснуть», не призводячи до результату [20].

Кардинальні зміни, пов'язані з Революцією гідності та курсом на євроінтеграцію, обумовлюють можливість побудувати нову Україну на принципах сталого розвитку, верховенства права, захисту прав людини, демократії, солідарності, належного врядування. У 2030 році Україна вбачається країною, в якій заліковані рани, спричинені воєнними діями на сході України, і яка розвивається за принципами сталого розвитку [15].

У звязку із війною, Уряду однозначно доведеться внести кардинальні зміни до усіх програм, адже орієнтація на сталий розвиток у «мирному» варіанті, де основними пріоритетами є подолання нерівності і зелена економіка, переглядається навіть в заможних демократіях. Європейці і американці відчули катастрофічні наслідки енергетичної кризи, в тому числі, внаслідок санкцій, запроваджених по відношенню до росії, і тому не лише вирішили відтермінувати зелений перехід (який є основним на шляху до сталості), але й відновлюють видобуток вугілля, опікуючись станом промисловості. Ми вже не акцентуємося на тому, що рух в бік децентралізації в умовах війни та поствоєнних загроз без чіткого підпорядкування регіонів центру буде сам по собі загрозою [20].

1.2. Роль девелоперських компаній в запровадженні принципів сталого розвитку

Концепція healthy building (з англ. – «здорове» будівництво) – один зі способів підтримки балансу між людськими потребами, фінансовими показниками та навколишнім середовищем [11].

Ідея «зеленого» (сталого) будівництва полягає у використанні сучасних, енергоефективних технологій під час зведення об'єкта. Завдяки чому в процесі експлуатації будівлі відбувається більш раціональне споживання ресурсів.

Вплив таких проектів на навколишнє середовище мінімальний, що відзначається екосертифікатами (LEED або BREEAM) [11].

Зведення та експлуатація будівель безпосередньо впливають на навколишнє середовище. Так, на галузь припадає до 40% річних викидів CO2 у світі, з яких 28% — на будівництво, 11% — на матеріали. Зважаючи на мету багатьох країн, досягнути вуглецевої нейтральності, стале будівництво уже є необхідністю [14].

Однією з ключових проблем є критично старий житловий фонд. Близько 90% будинків були побудовані до 1990-х років минулого століття. Велика їхня частина не є енергоефективною і потребує масштабної термомодернізації. Це рішення дозволить знизити споживання тепла, електроенергії, гарячої та холодної води в кожному окремому будинку до 50% [13].

Експерти сталого будівництва виступають за модернізацію застарілих об'єктів. Так, реконструкція — більш рентабельний процес, ніж зведення на їх місці нових "зелених" будівель. Найчастіше вона включає теплоізоляцію стін і даху, заміну вікон, встановлення сонячних панелей, вентиляційних систем з рекуперацією тепла тощо [14].

При позитивному сценарії до 2030 року почнуть будувати і реконструювати будинки з дотриманням високих стандартів енергоефективності. Так, на найближчі 5 років заплановано перший етап, який можна назвати теоретичним. Він передбачає створення нормативно-правової бази, встановлення норм технічного регулювання та вимог до стандартів нульового рівня споживання енергії [13].

Наступні п'ять років будинки, що будуються, а також будівлі під реконструкцію мають здійснити перехід на нові енергоефективні стандарти. У результаті вони зможуть покривати понад 50% свого енергозабезпечення за рахунок поновлюваних джерел енергії. Рахунки на енергоносії в таких будинках будуть на 75% нижчими, ніж зараз [13].

Згідно з оцінкою некомерційної організації Architecture 2030, близько 65% всіх старих будівель у світі збережеться до 2040 року. Водночас до 2060-

го загальна кількість квадратних метрів зросте вдвічі (для порівняння, у 2016 році нарахували близько 235 млрд кв. метрів). З огляду на світову політику щодо скорочення викидів вуглецю на 80-90% до 2050 року, без впровадження енергоефективних кроків у будівельному секторі та переходу на принципи сталого розвитку та досягнення 17-ти цілей сталого розвитку досягти таких цілей буде складно [14].

Загалом оцінити масштаби інвестицій на модернізацію будівель складно. За різними даними, сума для житлового фонду може сягати 45 млрд євро [13].

Певні зрушення у вирішенні проблеми все ж спостерігаються. Так, 2020 року уряд планував запуск пілотного проекту з енергомодернізації 1000 багатоповерхівок у 10 містах. Всього в Україні налічується близько 150 000 таких будівель. Сучасні будівельні технології і матеріали дозволяють істотно мінімізувати втрати тепла, что в основному відбувається через вікна, двері, дахи й підвали. Базовими вимогами при будівництві є використання енергозберігаючих склопакетів, а в ідеалі – мультифункціональних. Вони дозволяють зберігати тепло в приміщенні в холодну пору року і захищають від перегріву в спеку [13].

У сучасних житлових об'єктах використовують природну вентиляцію, системи сонячного теплопостачання, відновлювані джерела енергії. Усередині приміщень — меблі з перероблених матеріалів. Також увагу приділяють новим технологіям, зокрема застосункам, за допомогою яких можна регулювати використання ресурсів [14].

Так, в місті Інсбрук (Австрія) провели масштабну програму з модернізації житлових і громадських будівель, щоб скоротити використання енергії на 50%. Крім того, у містечку встановили інноваційну ТЕЦ, де замість традиційних матеріалів (вугілля чи мазуту) переробляють тирсу та інші деревні відходи [14].

Також важливим пунктом є система рекуперації (підігрів холодного повітря з вулиці теплим використаним повітрям з дому) і примусова

вентиляція. Принцип полягає в тому, що тепло, яке накопичується в приміщенні, не йде на вулицю через кватирки та балкони, а скеровується на обігрів квартири [13].

За інформацією Всесвітньої ради з «зеленого» будівництва, у США орендарі «зелених» будівель більш задоволені їхньою якістю в порівнянні з тими, хто займає площі в «традиційних» об'єктах. Зокрема, це пов'язано з впровадженням сучасних технологій, що забезпечують кращу вентиляцію, кондиціонування, освітлення тощо [11].

Концепція healthy building є завершальним етапом для оцінки проекту «зеленої» нерухомості. Її завдання – встановити вплив навколишнього простору на фізичне й ментальне здоров'я людей та за необхідності поліпшити його. Якщо після реалізації всіх вимог результати тестування відповідають нормам, об'єкт отримає сертифікат – WELL або Fitwel [11].

Однак ще донедавна не існувало документа із загальними критеріями, які б визначали «здоровий» об'єкт чи ні [11].

У стандарті WELL (WELL Building Standard) 2018 року враховується низка чинників і допустимі норми, які визначають комфортність перебування людей у приміщенні. Зокрема, вказані вимоги до таких показників, як чистота повітря, вода, доступність природного світла (а також якість джерел штучного освітлення), акустичний комфорт, звукопоглинання, температурний режим, наявність місць для занять спортом тощо. Усього – понад 100 норм, які можна імплементувати [11].

До речі, у кожній розвиненій країні розроблена низка вимог, що визначає параметри для оптимальної життєдіяльності людини. Наприклад, в Україні особливості вентиляції для того чи іншого виду приміщень зазначаються у ДБН (будівельних нормах) і БНіП (будівельних нормах і правилах) [11].

Норми можуть бути менш або більш жорсткими (залежно від країни), проте сертифікат – своєрідна гарантія впровадження останніх напрацювань і технологічних рішень, що також виділяє об'єкт з-поміж «традиційних» [11].

Сьогодні, незважаючи на війну в Україні, ринок житлового будівництва вважається перспективним для розвитку, оскільки саме від має стати драйвером повоєнного відновлення та стабільного розвитку країни [7].

Коли йдеться про житлове будівництво, то обов'язком девелоперської компанії має стати комплексний збалансований розвиток території навколо будинку, враховуючи зростаючу із введенням об'єкта в експлуатацію потребу у місцях в дитячих садочках, лікарнях, поліклініках і школах, торгівельних приміщеннях, зонах відпочинку і місцях паркування автомобілів, а також зростання навантаження на мережі водопроводу і каналізації, електропостачання та інші [6].

Хоча зараз забудова відбувається скоріше навпаки – впритул до існуючих будинків будуються хмарочоси у центральній частині міст, при цьому порушуючи вже існуючу збалансовану, можливо і найкращим чином, але функціонуючу міську територію.

Девелоперські компанії, які здійснюють забудову, орієнтуючись лише на власний прибуток, зазвичай довго на ринку не існують [1], оскільки будівництво майже кожного такого об'єкта супроводжується скандалами, судовими позовами, боротьбою із жителями навколишніх будинків, які протестують проти зведення об'єктів у зонах відпочинку тощо.

Якщо девелопер планує працювати на ринку житлового будівництва довгий час, маючи високий рівень конкурентоспроможності, формуючи позитивний імідж та розвиваючи позитивну репутацію серед приватних інвесторів, то крім фінансової стійкості, вчасної здачі об'єктів в експлуатацію та високої якості будівництва, він обов'язково має дбати про розвиток територій будівництва, енергоефективність зведеного житла [3], можливо будуючи житло в комплексі із іншими об'єктами соціально-культурного та іншого призначення. Такий комплексний розвиток підвищує інвестиційну привабливість об'єкта будівництва, забезпечує поступальне зростання вартості [8].

Крім того, Європейський інвестиційний банк в межах угоди з Міністерством розвитку громад і територій виділить 300 млн євро кредиту на проект з енергоефективності громадських будівель (зокрема, шкіл і лікарень) [13].

За даними ООН, на утримання житлового фонду йде приблизно 40% глобальної енергії, і на нього припадає близько 1/3 світових викидів парникових газів. У зв'язку з цим екодевелопмент – ключовий напрям кліматичної політики низки країн, де грамотна концепція енергоефективного будівництва є запорукою зменшення шкідливих викидів в атмосферу [13].

Практично у всіх розвинених країнах спостерігаються схожі вимоги до енергоефективності будівель. Зокрема, вони стосуються теплоізоляції, опалення й гарячого водопостачання, системи кондиціонування, вентиляції, ефективного освітлення й возобновляемости [13].

Однак у ЄС починають ще більше нарощувати темпи модернізації нерухомості. Щорічно планується проводити ремонт (з метою підвищення енергоефективності) у середньому 3% будівель. Нові та відремонтовані будівлі, у яких відбулася заміна теплового обладнання, повинні мати автоматизовані пристрої для регулювання рівнів температури згідно з потребами мешканців [13].

Деякі країни пішли ще далі. Так, у Південному Уельсі побудують житловий район, здатний виробляти в середньому більше енергії, ніж він споживає. Нові будинки будуть сконструйовані за принципами пасивного домобудівництва із застосуванням поновлюваних джерел енергії та енергоефективного обладнання [13]

Сьогодні, незважаючи нате, що упровадження цілей сталого розвитку у діяльність є корисним для девелоперських компаній з точки зору стабільності функціонування бізнесу та співпраці зі стейкголдерами, у будівельну діяльність принципи сталого розвитку упроваджуються не досить активно. Причинами цьому є [5, с.74]:

1. «Низька інформованість підприємств щодо цілей сталого розвитку, мети і завдань їх досягнення не на макро, а на мікроекономічному рівні.

2. Низький ступінь мотивації підприємств, які, як і завжди, при веденні бізнесу керуються передусім економічними критеріями і цілями виробничої діяльності»

У вітчизняній законодавчій базі поняття ключової фігури ринків будівництва - «девелопера» на даний час відсутнє. Чинне законодавство оперує поняттями «замовник», «забудовник» тощо. Проте саме поняття «девелопер», як і його функції є значно ширшими, ніж у замовника чи забудовника. Якщо вище названі учасники ринку займаються організацією, управлінням і контролем зведення об’єкту, то метою девелопера є комплексний розвиток будівлі чи споруди, її поліпшення з метою збільшення вартості або отримання соціального, культурного, екологічного чи іншого ефекту. Тобто, якщо метою замовника і забудовника є саме успішне зведення об’єкта, то девелоперська компанія має на меті не тільки вчасне, здійснене в межах бюджету та запланованої якості зведення об’єкта, але і його успішну реалізацію або тривалу експлуатацію, враховуючи усі етапи життєвого циклу об’єкта.

Глобально перспективи сталого будівництва — позитивні. Так, в аналітичній компанії Emergen Research прогнозують, що обсяг світового ринку екологічного будівництва до 2027 року зросте до 610 млрд доларів. На сьогодні лідером у сегменті екологічного девелопменту є США, де понад 120 тис будівель мають "зелені" сертифікати [14].

Стале будівництво в Україні

В Українській структурі викидів CO2 за галузями, згідно з розрахунками аналітичного ресурсу GMK Center, виробництво будматеріалів займає 6%. Загалом на електроенергію, газ і кондиціонування повітря припадає 52%, де сектор нерухомості — один із найбільших споживачів цих ресурсів [14].

Україна знаходиться на початковому етапі впровадження концепції сталого розвитку. Так, Кабмін схвалив цілі країни — до 2030 року скоротити викиди вуглецю на 65% від рівня 1990-го. А до 2060 року — повністю перейти на вуглецево-нейтральну економіку [14].

Раніше це питання не було в стратегічному пріоритеті, зважаючи на першочерговість інших напрямів. Крім того, вартість комунальних послуг була нижчою — суспільство не бачило нагальної потреби в модернізації свого житла [14].

Сьогодні в Україні поступово починають працювати над зниженням частки викидів CO2 у галузі. Зокрема, це стосується питання модернізації житла. Так, ще у 2020 році Кабмін розробив і прийняв Концепцію державної політики щодо забезпечення енергоефективності будівель [14].

Згідно з планом, наступні кілька років будуть розробляти нормативно-правову базу: визначення стандартизації й норм технічного регулювання.

З останніх рішень, прийнятих у цьому році, вперше встановили обов'язкові базові вимоги до будівель. Так, у нових та оновлених об'єктів після реконструкції або капітального ремонту клас енергоефективності повинен бути не нижче "C" (усього виділяють сім рівнів, де "A" — найвищий, "G" — відповідно найнижчий) [14].

За даними Мінрегіону, на початок року з 6 тис перевірених будинків у країні, майже половина з них належить до класу "G" [14].

Крім того, в Україні є стратегія сталого розвитку до 2030 року. Програма передбачає зменшення використання енергоресурсів у будівлях на 15% шляхом впровадження термомодернізації [14].

Фінансуються такі проєкти частково за рахунок державного бюджету, грантів Фонду енергоефективності, а також інвестування міжнародних організацій [14].

Український ринок також стежить за міжнародними стандартами та трендами в будівництві. Поступово з'являються поодинокі "зелені" об'єкти,

підтверджені відповідними сертифікатами (LEED, BREEAM), та про масовий перехід говорити рано [14].

У першу чергу це пов'язано зі збільшенням витрат і відсутністю розуміння, які переваги принесе такий об'єкт у майбутньому [14].

Проблеми переходу до сталого будівництва

Більшість світових компаній прагне знизити споживання енергії у своїх поточних об'єктах або тих, що будуються. Стале будівництво є чи не єдиним правильним шляхом розвитку сфери, однак для цього потрібно вирішити низку проблем [14].

Так, одним із бар'єрів у процесі повномасштабного переходу на "зелене" будівництво є висока вартість екологічно чистих матеріалів і нових технологій. Також планування таких проєктів займає більше часу, зокрема, через необхідність отримання сертифікатів енергоефективності [14].

Ще одна перешкода — недостатня кількість кваліфікованих фахівців. Крім того, якщо говорити про українські реалії, труднощі виникають під час пошуку постачальників будівельних матеріалів, що відповідають "зеленим" стандартам [14].

В економічно розвинених країнах відсоток енергоефективних будівель із низькими чи нульовими викидами вуглецю на етапі експлуатації поступово зростає.

Водночас виникає нова проблема — у вигляді енергії, яка використовується під час виробництва будматеріалів, їх транспортуванні та в процесі знесення споруд. Вуглецевий слід за період функціонування об'єкта (у середньому 60 років) становить 75%. [14].

За розрахунками Architecture 2030, на нове будівництво щорічно припадає близько 3,7 млрд метричних тонн парникових газів, що еквівалентно річним викидам від 950 вугільних електростанцій [14].

Для того, щоб мінімізувати цю проблему, актуальними залишаються: модернізація будівель, що вже функціонують, будівництво згідно з

принципами сталості та повторне використання матеріалів (зокрема, після знесення об'єкта) [14].

Також незабаром можна очікувати появу нових низьковуглецевих матеріалів. До слова, на бетон, сталь і алюміній, тобто матеріали, які найчастіше використовують у будівництві, припадає 23% глобальних викидів [14].

З кожним роком принципи сталості впливатимуть на політику країн. Україна — не виняток. Уже зараз вітчизняні об'єкти починають сертифікувати за міжнародними стандартами енергоефективності [14].

Як показує досвід, для цього потрібні відповідні законодавчі рішення, які стимулювали б появу таких проєктів, і заохочувальні умови для учасників будівельного ринку [14].

1.3. Методи і моделі оцінювання рівня упровадження принципів сталого розвитку у діяльність компаній будівельного сектору

Крім декларування прихильності принципам сталого розвитку, необхідним є мати системи оцінювання і чіткі критерії щодо переходу економіки, будівельного сектору та окремих підприємств до виробництва на основі сталого розвитку.

21 серпня 2019 року Уряд підтримав ініціативу Мінекономрозвитку і схвалив розпорядження, яким впорядкував порядок збору даних для моніторингу реалізації Цілей сталого розвитку в Україні [17].

Цілі сталого розвитку - це світові показники ефективного урядування, економічного зростання та підвищення якості життя людей. Вони оцінюють соціальний та економічний розвиток в країні, кращі можливості доступу до освіти, екологічні показники та багато іншого. Збір даних про стан виконання та система моніторингу в Україні - важливий інструмент оцінки прогресу у цих питаннях. Відтепер державні органи мають чіткі орієнтири та критерії, за якими повинні збирати, аналізувати і узагальнювати цю інформацію та

передавати її відповідним органам для прийняття системних управлінських рішень[17].

Виділяють два підходи до побудови індексів та індикаторів [18]:

1. Система індикаторів, за якими можна оцінювати окремі аспекти розвитку: екологічні, соціальні, економічні, тощо.

2. Інтегральні індекси, за якими можлива комплексна оцінка розвитку країни чи регіону. Зазвичай інтегральні індекси поділяють за наступними групами:

- Соціально-економічні;
- Еколого-економічні;
- Соціально-екологічні;
- Еколого-соціо-економічні.

Мають бути запроваджені комплексні та узагальнені показники, які характеризують стан та динаміку розвитку. Такими показниками є індикатори та індекси сталого розвитку, що повинні відповідати наступним вимогам [18]:

- бути чутливими;
- легко та однозначно інтерпретуватись;
- поєднувати екологічні, соціальні та економічні аспекти;
- бути науково обґрунтованими;
- мати кількісне вираження;
- бути репрезентативними.

Сьогодні існують наступні індикатори сталого розвитку[16]:

Системи індикаторів ОЕСР:

Широке визнання в світі отримала система еко-індикаторів Організації економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР). Вони поділяються на кілька типів:

1. набір екологічних показників для оцінки ефективності діяльності в галузі охорони довкілля;

2. кілька наборів галузевих показників для забезпечення інтеграції природоохоронних питань в галузеву політику;

3. набір показників, що виводяться з природоохоронної звітності — для забезпечення як включення природоохоронних питань в галузеву політику, так і для забезпечення стійкості управління та використання природних ресурсів.

Система індикаторів ОЕСР пояснює взаємозв'язки між економікою і захистом довкілля, виявляє економіко-екологічні та соціально-екологічні взаємозв'язки.

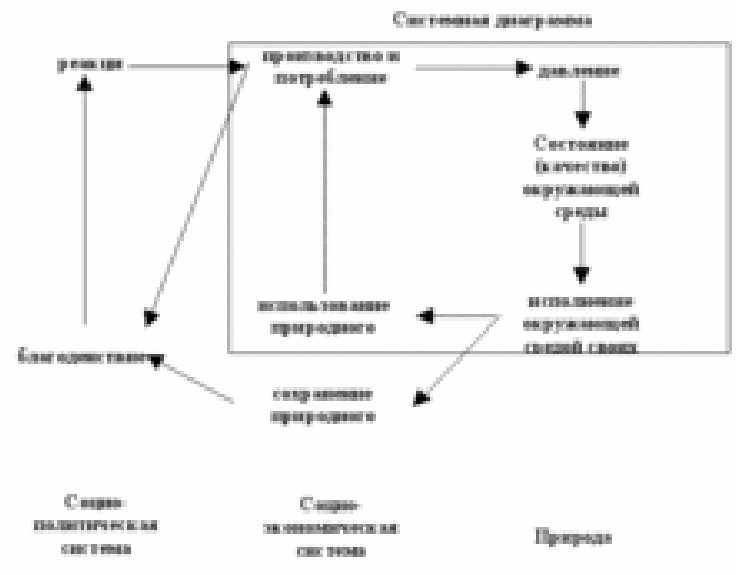


Рис.1 Схема моделі «тиск-стан-реакція» [16]

Система індикаторів ОЕСР являє собою модель «тиск-стан-реакція» (ТСР). Модель ТСР працює таким чином: людина своєю діяльністю завдає «тиск» на довкілля і змінює кількість і якість природних ресурсів («стан»); суспільство реагує на ці зміни шляхом зміни державної політики, змінами громадської свідомості і поведінки («реакція на тиск») [16]

Проблемою розробки та обґрунтування індексів у таких країнах як Великобританія, Канада, США та ін. займаються спеціальні інститути. На міжнародному рівні даною проблемою займаються численні агентства, організації та комітети, такі як ВООЗ, ООН, ЮНЕСКО, Всесвітній Банк, Комітет екологічного моделювання (ISEM), Європейська комісія, ОЕСР, Науковий комітет з проблем навколишнього середовища (SCOPE) та ін. Для комплексної оцінки сталості розвитку враховують показники за соціальним,

економічним та екологічним аспектами, а також часто виділяють окрему групу інституційних показників [18].

З 2016 році Україна втілює Цілі сталого розвитку з урахуванням національних особливостей, зазначених у Національній доповіді “Цілі Сталого Розвитку: Україна”. У доповіді визначений перелік із 86 завдань та 183 індикатори, у розрізі яких буде проводитися збір даних для моніторингу стану реалізації Цілей [17].

Рішення Уряду також визначає центральні та місцеві органи виконавчої влади, державні та наукові установи та міжнародні організації (загалом 73 суб’єктів даного моніторингу), які відтепер відповідальні за розрахунок індикаторів та передачу даних Держстату [17].

Системи індикаторів КСР ООН:

Одна з найповніших за охопленням систем індикаторів сталого розвитку розроблена КСР ООН. Індикатори розбиті на основні групи:

- індикатори соціальних аспектів сталого розвитку;
- індикатори економічних аспектів сталого розвитку;
- індикатори екологічних аспектів сталого розвитку (включаючи характеристики води, суші, атмосфери, інших природних ресурсів, а також відходів);
- індикатори інституційних аспектів сталого розвитку (програмування та планування політики, наукові розробки, міжнародні правові інструменти, інформаційне забезпечення, посилення ролі основних груп населення).

Запропоновані в проекті індикатори вимагають спеціальних перетворень, пристосування до конкретних умов, а в деяких випадках — розширення для окремих країн. Індикатори розбито на три категорії з урахуванням їх цільової спрямованості:

- індикатори — рушійна сила, що характеризують людську діяльність, процеси і характеристики, які впливають на сталий розвиток;

- індикатори стану, що характеризують поточний стан різних аспектів сталого розвитку;
- індикатори реагування, дозволяють здійснювати політичний чи якийсь інший спосіб реагування для зміни поточного стану.

Система індикаторів для поліпшення керування природокористуванням у Центральній Америці

Серед інших систем індикаторів сталого розвитку, слід відзначити систему індикаторів, розроблену для поліпшення управління природокористуванням в Центральній Америці. Дана система була розроблена спільно Світовим банком, Програмою ООН з довкілля і Міжнародним Центром тропічного сільського господарства. Застосування системи можливе на глобальному, регіональному та локальних рівнях. Відмінною рисою даної системи стала наочність результатів, так як уявлення індикаторів велося у вигляді геоінформаційних систем

Система еколого-економічного обліку

Система еколого-економічного обліку (СЕЕО) була запропонована Статистичним відділом Секретаріату ООН у 1993 році. Метою системи еколого-економічного обліку є врахування екологічного чинника в національних статистиках.

Природоохоронною спрямованістю СЕЕО пояснюються її деякі особливості: використання даних в натуральному поданні, самостійний, хоча і взаємопов'язаний по відношенню до традиційної системи національних рахунків, характер; застосування, поряд з ринковими, неринкових оцінок.

Еколого-економічний облік — допоміжна система. Він розширює потенціал національних рахунків, але не розглядається як заміна національного рахівництва.

Еколого-економічний облік зачіпає питання включення в національне багатство поряд з капіталом, виробленим людською працею, природного капіталу, а також дає можливість оцінити екологічні витрати (виснаження і вплив на якість природних ресурсів). Природний капітал включає

відновлювані ресурси (наприклад, ліси), і невідновні (ґрунт і підґрунтові активи), а також екологічні послуги. Розширення екологічно скоригованих макроекономічних агрегатів відбувається за рахунок розгляду природних активів: можливе коректування не тільки ВВП, але й чистої доданої вартості та національного багатства.

Показник «істинних заощаджень» був запропонований Світовим банком. **Справжні заощадження** (англ. *genuine (domestic) savings*) — це швидкість накопичення національних заощаджень після належного обліку виснаження природних ресурсів і збитку від забруднення довкілля.

Концепція «істинних заощаджень» тісно пов'язана зі спробою нового підходу до вимірювання національного багатства країн. Світовим банком розраховані величини природного, виробленого (фізичний або штучний) та соціального капіталів, а також їх частка в сукупному національному багатстві країни. Так, частка природного капіталу в національному багатстві в середньому для більш ніж 100 країн світу становить 2-40 %, частка людського капіталу — 40-80 %. Крім того, в розвинених країнах частка природного капіталу в національному багатстві в середньому не перевищує 10 %, в той час як частка людського капіталу становить понад 70 %. Для багатьох країн з низькими доходами на душу населення питома вага сільськогосподарської компоненти в природному капіталі становить 80 %, в той час як у країнах з високими доходами цей показник не перевищує 40 %.

Найбільш відомими індексами розвитку, які використовуються на практиці, є такі [18]:

1. Екологічно адаптована внутрішня продукція (Environmentally adjusted net domestic product, EDP), використовується при екологічній корекції національних рахунків та вираховується за формулою:

EDP = (NDP – DPNA) – DGNA,

де NDP – чиста внутрішня продукція, DPNA – вартісна оцінка виснаження природних ресурсів, DGNA - вартісна оцінка екологічного збитку (розміщення відходів, забруднення повітря та водойм тощо).

2. Показник «дійсних заощаджень» (genuine (domestic) savings) (GS), який запропонований і розрахований Всесвітнім Банком:

GS = (GDS – CFC) + EDE – DPNR – DMGE,

де GDS – валові внутрішні заощадження, CFC - величина знецінення вироблених активів, EDE - величина витрат на освіту, DPNR - величина виснаження природних ресурсів, DMGE - збиток від забруднення навколишнього середовища. Всі показники беруться у відсотках від ВВП.

Проведені на основі даних методик розрахунки показали величезну розбіжність між традиційними економічними показниками і екологічно скоригованими. На тлі економічного зростання часто спостерігався екологічний занепад.

3. Агрегований індекс «живої планети» (Living Planet Index) – показник, розроблений для моніторингу стану біологічного різноманіття планети. Отримана оцінка публікується в рамках щорічної доповіді Всесвітнього Фонду Дикої Природи (World Wild Fund).

4. Показник «екологічний слід» (The Ecological Footprint) вираховується міжнародною організацією Global Footprint Network, він виражає міру тиску людини на навколишнє середовище у вигляді площ територій і акваторій, необхідних для видобутку ресурсів та утилізації відходів.

5. Індекс розвитку людського потенціалу (ІРЛП) Human Development Index), який може служити прикладом створення інтегрального показника, що враховує рівень соціально-економічного розвитку суспільства. Даний індекс був розроблений в 1990 році Програмою розвитку ООН (ПРООН) і включає в себе 3 показника: середня очікувана тривалість життя, рівень освіченості населення та рівень економічного розвитку (ВВП на душу населення).

На додаток до ІРЛП Програмою Розвитку ООН (ПРООН) для аналізу розвитку суспільства з 1997 року використовується індекс убогості населення, який відображає масштаби знедоленості та існуючих поневірянь, а з 2010 року в Доповіді про розвиток людини додалися три нові показника: ІРЛП

скоригований з урахуванням нерівності, індекс гендерної нерівності (ІГН) і Багатомірний індекс бідності (МІБ).

6. «Всесвітній індекс щастя» (Happy Planet Index), який щорічно, починаючи з 2006 року, складає британський дослідницький центр New Economics Foundation. За допомогою даного індексу демонструється відчуття рівня щасливого життя населенням різних країн світу.

7. Індекс екологічної стійкості, що був визначений в доповіді, підготовленій групою вчених з Єльського і Колумбійського університетів для Всесвітнього економічного форуму в Давосі (2001 Environmental Sustainability Index).

8. Індекс фізичної якості життя (ІФКЖ) (Physical Quality-of-Life Index, PQLI) - це спроба виміряти добробут населення країни (якість життя). Він був створений в середині сімдесятих, але зараз рідко використовується.

9. Дійсний показник прогресу (Genuine Progress Indicator, GPI) - спроба створення альтернативи ВВП, на відміну від якого даний показник враховує екологічно та соціальні аспекти розвитку. Включає в себе наступні складові: злочинність і розпад сімей, зміна кількості вільного часу, домашня і добровільна робота, залежність від зарубіжних капіталів, розподіл доходу, витрати на оборону, термін «життя» предметів тривалого користування, виснаження ресурсів, забруднення, довгостроковий екологічний збиток.

10. «Зелений ВВП» - розробка Державного управління з охорони навколишнього середовища (ГУООС) та Державного статистичного управління (ДСУ) КНР. Ними була опублікована спільна Доповідь про розрахунок «зеленого ВВП» за 2004 р.

Критерії та індикатори ефективності Глобальної ради зі сталого розвитку (GSTC)

Особливу частину серед індикаторів сталого розвитку посідають показники сталого розвитку туризму та сталого туризму. Одними із таких показників є система запропонована Глобальною радою зі сталого розвитку туризму (Global Sustainable Tourism Council (GSTC), яка полягає в управлінні

сталим розвитком, соціоекономічному, культурному та просторовому (екологічному) впливах. Організацією розроблено розроблено 3 типи критеріїв та індикаторів сталого розвитку:

1. Галузеві критерії та запропоновані індикатори ефективності для готелів (GSTC Industry Criteria + suggested performance indicators for Hotels (GSTC-H)
2. Галузеві критерії та запропоновані індикатори ефективності для туристичних операторів (GSTC Industry Criteria + suggested performance indicators for Tour Operators (GSTC-TO) .
3. Критерії та запропоновані індикатори ефективності для дестинацій (Destination Criteria and Suggested Indicators (GSTC-D) .

Створення інтегральних, агрегованих індексів сталого розвитку є трудомістким і дорогим завданням. Проте витрати в даній області обґрунтовані і необхідні, тому що результатом є зручний інструмент швидкого аналізу напрямку розвитку, а отже, можливість коригування дій в галузі використання природних ресурсів та охорони навколишнього середовища [18].

На жаль, у зв’язку зі складністю розробки, на сьогодні у світі немає жодного загальноприйнятого показника сталості розвитку. В Україні є поодинокі спроби розробити показник сталості, але далі теоретичних напрацювань справа не зрушилася [18].

Критерії та індикатори ефективності для будівництва [11]:

«Сталі міста і населені пункти» – одна з 17 цілей, визначених ООН до 2030 року у межах програми сталого розвитку. Ключовими завданнями для її реалізації є екологічність урбанізації, стратегічне планування, «зелений» транспорт, фінансово доступне житло тощо [12].

Сьогодні у багатьох сферах відзначається підвищена увага до питань сталого розвитку. У будівництві сформульовані стандарти енергоефективності та «здорових» будівель. З кожним роком об'єктів, що відповідають таким

вимогам, стає все більше. Україна поки невеликими кроками просувається в цьому напрямку [11].

Складнощі виражаються у безлічі аспектів: від невеликого досвіду створення проєктів на вітчизняному ринку до високої вартості реалізації. Розв'язання цих питань одночасно з держпідтримкою могли б прискорити впровадження healthy-тренда в українську нерухомість [11].

За міжнародними стандартами Україна – один з найбільш неефективних споживачів енергії. Це пов'язано із застарілими технологіями, а також неефективними системами централізованого теплопостачання. Зараз Україна сильно поступається європейським сусідам. Для порівняння: у Німеччині в середньому на 1 кв. м житла використовується 90 кВт/год на рік, тоді як в Україні цей показник перевищує 300 кВт/год [13]

Сьогодні, зважаючи на високу густоту населення, на порядку денному світових мегаполісів – розв'язання проблем забруднення навколишнього середовища та високого енергоспоживання. Згідно з даними Доповіді щодо глобального стану справ у секторі будівництва, 2020 року лише на об'єкти нерухомості припадало до 40% світового споживання енергії і 38% всіх викидів вуглецю [12].

Сертифікація

Є декілька міжнародних систем сертифікації «зелених» будівель. Основні з них – LEED і BREEAM. Їхнє головне завдання полягає в оцінці рівня енергетичної та екологічної ефективності будівлі. До уваги беруть такі параметри – споживання електроенергії та води, якість повітря, рівень освітлення, шумоізоляція, управління відходами тощо. За винятком деяких нюансів системи досить схожі [13].

Принцип американської сертифікації LEED полягає у тому, що «зелену» будівлю оцінює група експертів, де кожен відповідає за свою категорію. Аудит проводять двічі – на етапі проєктування і безпосередньо під час здачі об'єкта, коли й видається сертифікат. Ця система має суворі must-вимоги. У разі їхнього невиконання будівлі не буде надано статус «green» [13].

Британська сертифікація по BREEAM вважається більш гнучкою, оскільки одні пункти можна компенсувати альтернативними і все одно отримати сертифікат. Уся відповідальність лежить на оцінювачі, який проводить перевірку за всіма необхідними пунктами і відправляє звіт до Великобританії, де той проходить незалежний аудит. У системі BREEAM сертифікат видають двічі (на сам проєкт і після його завершення) [13].

Ще донедавна не існувало документа із загальними критеріями, які б визначали «здоровий» об'єкт чи ні. У стандарті WELL (WELL Building Standard) 2018 року враховується низка чинників і допустимі норми, які визначають комфортність перебування людей у приміщенні. Зокрема, вказані вимоги до таких показників, як чистота повітря, вода, доступність природного світла (а також якість джерел штучного освітлення), акустичний комфорт, звукопоглинання, температурний режим, наявність місць для занять спортом тощо. Усього – понад 100 норм, які можна імплементувати [11].

У кожній країні розроблена низка вимог, що визначає параметри для оптимальної життєдіяльності людини. Наприклад, в Україні особливості вентиляції для того чи іншого виду приміщень зазначаються у ДБН (будівельних нормах) і БНіП (будівельних нормах і правилах) [11].

Норми можуть бути менш або більш жорсткими (залежно від країни), проте сертифікат – своєрідна гарантія впровадження останніх напрацювань і технологічних рішень, що також виділяє об'єкт з-поміж «традиційних» [11].

Україна почала робити перші кроки на шляху до переходу на енергоефективні будівлі, прийнявши відповідний закон і державні будівельні норми (ДБН), у яких були враховані нові зміни. Так, згідно з ДБН щодо проектування висотних будівель (до 50 поверхів), усі житлові будинки повинні проектуватися з класом енергоефективності не нижче «В». Усього в класифікації їх сім – від класу «А» (висока енергоефективність) до «G» (повна її відсутність) [13].

Також з 1 грудня 2019 року набули чинності оновлені норми щодо обов'язкового проектування житлових будинків класом енергоефективності не нижче «С» [13].

Healthy-проекти у світі [11]

Найбільше об'єктів, що відповідають, зокрема, стандарту WELL, знаходяться в США, Великобританії та Китаї. Однак і в країнах-сусідах України – Польщі та Словаччини – зовсім недавно були реалізовані healthy-проєкти.

Так, першим офісним об'єктом у Польщі, який до екосертифікату LEED отримав підтвердження стандарту WELL Building, став бізнес-центр Spark (2019 рік). Для отримання сертифікату девелопер забезпечив дотримання всіх необхідних параметрів щодо якості повітря, питної води, освітлення, шумозаглушення, а також ергономіки робочих місць. Останнє, крім усього, може забезпечити дотримання важливої сьогодні соціальної дистанції.

А спеціально розроблена смартсистема автоматизувала низку функцій, дозволивши резидентам без особливих зусиль користуватися всіма перевагами офісного центру (регулювати показники температури в певній зоні, бронювати конференц-зали онлайн тощо). Доповнили проєкт об'єкти навколишньої інфраструктури, зокрема пасіка на даху, а також амфітеатр біля виходу з офісу.

Бізнес-центр на території колишньої промзони – Twin City Tower – перший проєкт у Словаччині, який отримав сертифікат WELL (2020 рік). Також будівля сертифікована за схемою BREEAM як екологічна.

Об'єкт виділяється фотогальванічними панелями, які є частиною фасаду та сприяють перетворенню сонячного випромінювання в електроенергію.

Green Building Partners Office – це перший офісний проєкт у країнах Скандинавії, внутрішні приміщення якого були відзначені 2018 року відповідним сертифікатом.

Так, у зазначений офісний простір вбудували додаткові джерела світла, смартстіни, створені з рослин, та інші healthy building елементи (наприклад,

настінні комплекси для фізичних вправ), метою яких було покращити робоче середовище.

Енергоефективна нерухомість – це не просто тренд. Це рішення, від якого виграють усі учасники процесу – від держави та забудовників до кожного окремого жителя [13].

В умовах такої невизначеності щодо сталого розвитку важливу позитивну роль могли б зіграти індикатори (показники) сталості розвитку України як на загальнодержавному так і регіональному рівнях. Такий підхід співпадає і з основними положеннями рішення «Про нову редакцію Стратегії національної безпеки України» в частині удосконалення системи моніторингу стану національної безпеки України шляхом запровадження показників (індикаторів) стану національної безпеки, збору, обробки та аналізу інформації про розвиток ситуації в різних сферах національної безпеки за визначеними показниками (індикаторами) стану національної безпеки, оцінки ситуації, прогнозування її розвитку і можливих негативних наслідків. Показник чи комплекс показників сталості розвитку могли б стати одночасно індикаторами стану національної безпеки [18].

Поки в Україні «зелені» сертифікати є у невеликої кількості споруд, проте активніша залученість держави (наприклад, пільгове кредитування) могла б прискорити розвиток екобудівництва. Адже на кону не лише відчутна економія ресурсів, енергетична незалежність, а й підтримка екологічної ситуації [13].

Висновки до розділу 1

Не зважаючи на обмежені можливості потенціалу відновлювального зростання на основі сировинної моделі та значні екологічні проблеми в Україні загальновизнана у світі ідея тісної інтеграції економічної, соціальної та екологічної політик досі не знайшла поки що оформлення на державному рівні навіть у форматі Концепції стратегії сталого розвитку [18].

В умовах такої стратегічної невизначеності щодо сталого розвитку важливу позитивну роль у комплексній оцінці розвитку країни та окремих її регіонів з врахуванням екологічної складової могли б зіграти індикатори (індикатор) сталості розвитку України як на загальнодержавному так і регіональному рівнях.

Є необхідність створення індексу, або компактної та інформативної системи індикаторів (показників), які характеризують стан та динаміку розвитку держави. Такими показниками в інших країнах є індикатори та індекси сталого розвитку.

При розробці індикаторів сталості розвитку слід максимально використовувати можливості і дані вже існуючих загальнодержавних та галузевих систем моніторингу і оцінки стану національної безпеки.

Для розробки системи індикаторів чи інтегрального індикатора сталості розвитку України і методології відповідного моніторингу на національному, регіональному рівнях вважається доцільним створення робочої групи при Раді національної безпеки і оборони України з залученням експертів Національного інституту стратегічних досліджень, Національної академії наук України, Міністерства екології та природних ресурсів України, Міністерства соціальної політики України, Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, Міністерства освіти і науки України.

Розглянути можливість створення при Кабінеті Міністрів України спеціального підрозділу з моніторингу і оцінки стану національної безпеки, у тому числі за показниками сталості розвитку, або покласти це завдання на один з уже існуючих підрозділів.

РОЗДІЛ 2.
АНАЛІЗ РИНКІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ДІЯЛЬНОСТІ НА НИХ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

2.1. Тенденції розвитку ринків нерухомості під час війни

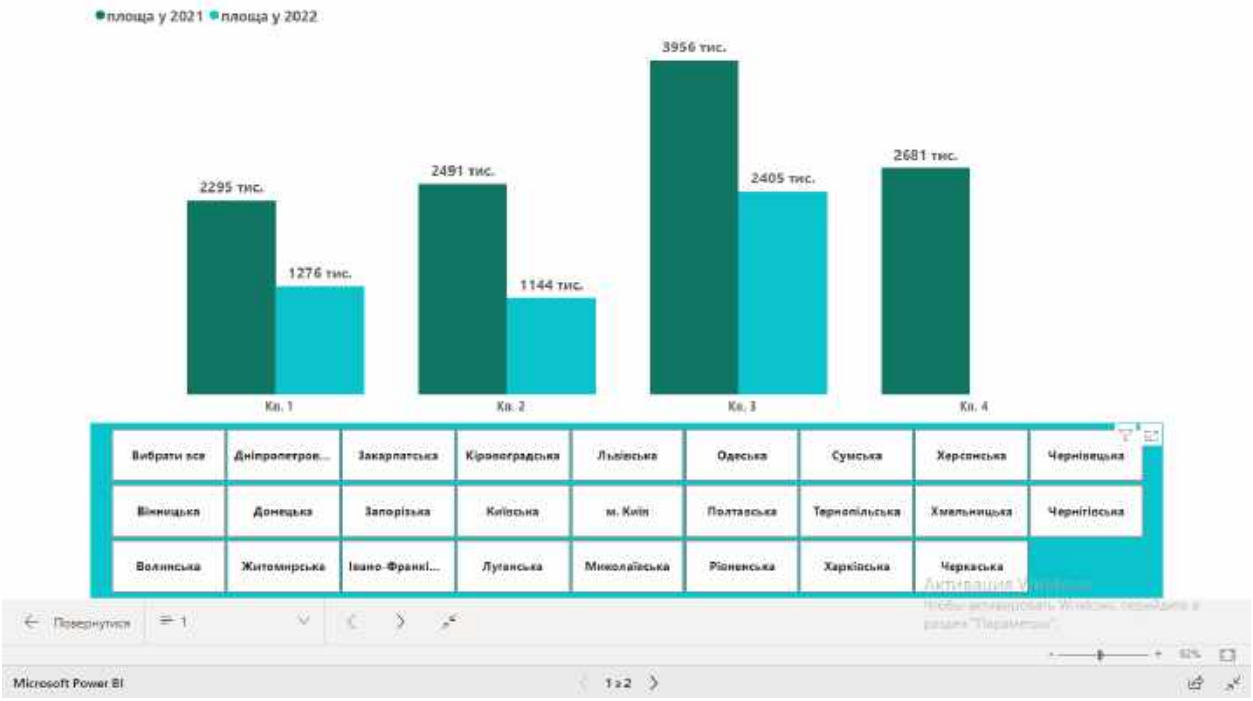
Війна змінила усе життя українців та відобразилась на усіх сферах діяльності. Виключенням не стали і зміни на ринках нерухомості, які і у подальшому будуть зазнавати глибинних структурних трансформаційних змін, адаптуючись під сьогоднішні реалії.

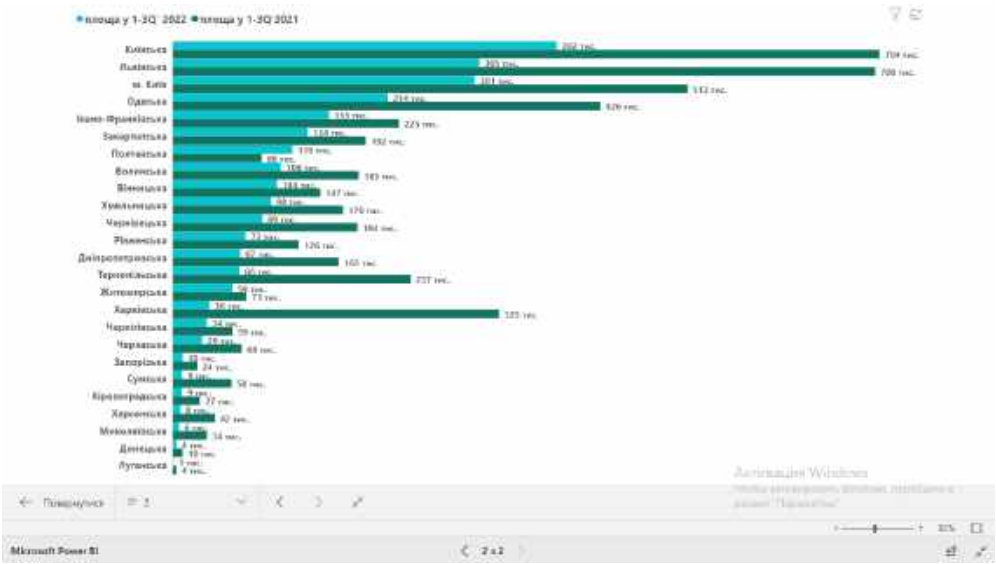
Вторгнення рф на нашу землю принесло руйнування промисловості, соціального та житлового секторів нерухомості, значно погіршивши життя кожного із українців. Житловий фонд став одним із найбільш постраждалих секторів. Тому за бажання вирішити житлову проблему, держава має мобілізувати ресурси та розробити нові важелі впливу на будівництво і суміжні сектори.

За даними Київської школи економіки, станом на кінець вересня в Україні вже було пошкоджено та зруйновано 135,8 тис. приватних та багатоквартирних будинків. З них 120 тис. –приватних будинків, 15,6 тис. – багатоквартирних будинків, а також 200 гуртожитків. Загальна площа пошкоджених або зруйнованих об’єктів становить 74,1 млн кв м або 7,3% від загальної площі житлового фонду країни. Збитки, завдані загарбниками житловому фонду країни, оцінюються вже у $50,5 млрд, і ці показники, на жаль, продовжують зростати з кожним днем [1].

Враховуючи темпи будівництва в Україні в довоєнні роки, де об'єми ринку складали $3-4 млрд на рік, відбудова лише втраченого житлового фонду затягнеться не на роки, а на понад десять років [3].

І хоча у третьому кварталі 2022 року введено в експлуатайцію більше 3 млн. кв.м житла, нажаль це обєкти, будівництво яких завершено (рис.1).





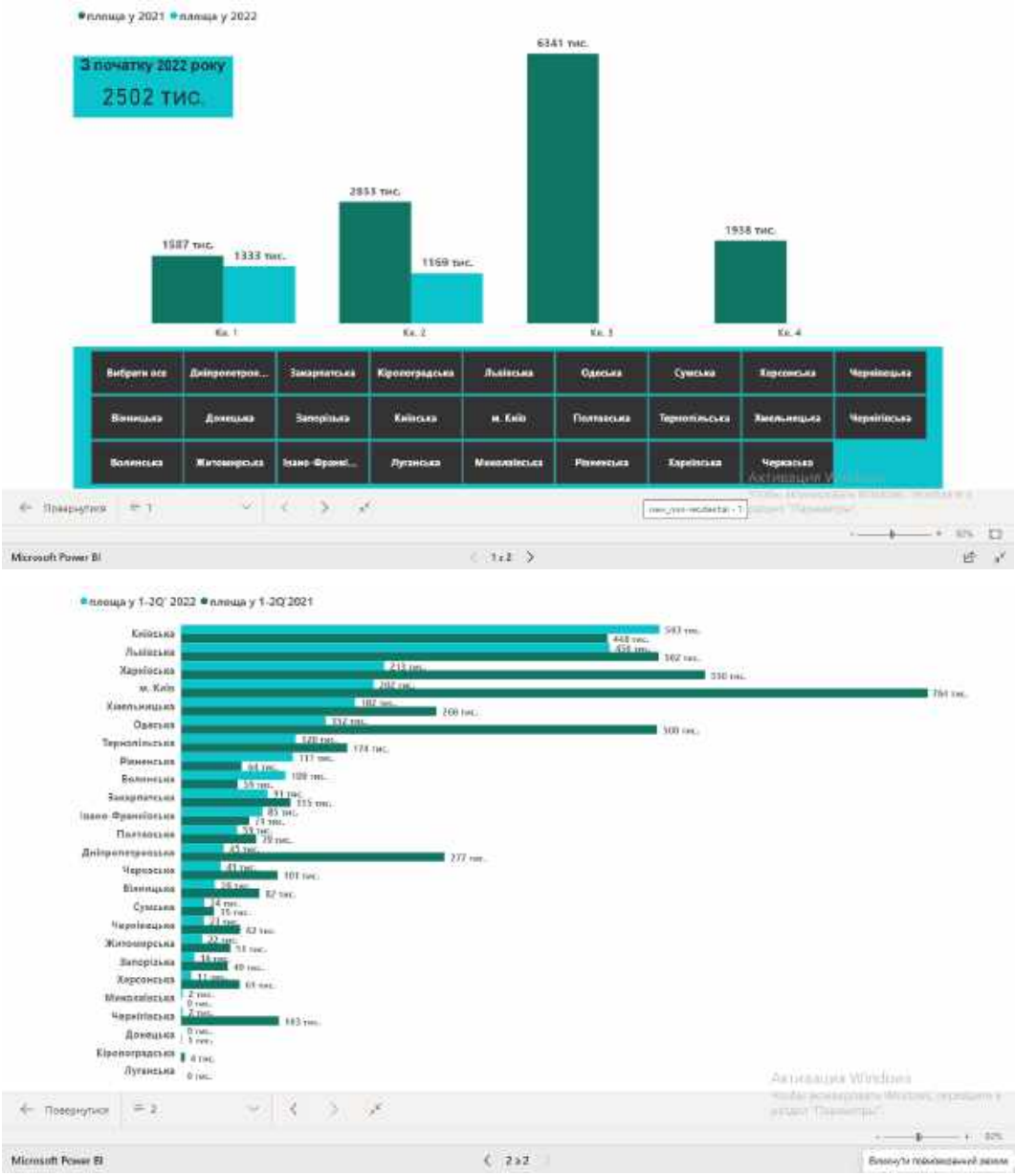
Нульове значення по області означає, що дані щодо початку будівництва відсутні або не оприлюднені з метою забезпечення виконання вимог Закону України "Про державну статистику" щодо конфіденційності статистичної інформації.

Рис.1. Площа житлових будівель, що прйняті в експлуатацію по регіонах [7]

При цьому площа обєктів, що планується вводити в експлуатацію є набагато меншою, що свідчить про спад на ринку нерухомості, який викликано війною.

Так, загальна площа житлових будівель, на будівництво яких отримано дозвіл, у цілому або по регіона наведено на рис.2.

Як видно з рис.2, будівнитцво житла в основному планується розпочати у м. Київ та Львівській обл. Інші регіони суттєво відстають від лідерів.



Нульове значення по області означає, що дані щодо початку будівництва відсутні або не оприлюднені з метою забезпечення виконання вимог Закону України "Про державну статистику" щодо конфіденційності статистичної інформації.

Рис.2. Площа житлових будівель на початок будівництва по регіонаху першому півріччі 2022 р. [7].

Вже сьогодні налічується більше семи млн. біженців у інші країни та близько чотирьох млн. внутрішньо переміщених осіб. Усі ці люди тікали від

війни, втративши житло, яке наразі або зруйноване або знаходиться в окупації. Така кількість осіб, що потребує житла вимагає негайного розв'язання проблеми стимулювання житлового будівництва, оскільки питання відновлення житлового фонду та будівництво нового житла стане ключовим у післявоєнні часи. Але вирішувати його починати потрібно прямо зараз.

З огляду на переміщення великої кількості осіб у західний регіон, на ринку будуть спостерігатись наступні тенденції

- у західних областях України з'являються нові категорії покупців, що безпосередньо матиме вплив на відновлення ринку, це [2]:

- тимчасово переміщені особи, які прожили довший проміжок часу в нових для себе містах, адаптувались, зрозуміли що їм комфортно, вони готові продовжувати життя саме тут і мають на це відповідний ресурс;
- працівники компаній, які здійснили релокацію на захід України;
- інвестори, які хочуть мати житло на заході України, через безпековий фактор;
- інвестори в нерухомість також змінять свій фокус інвестування в західні регіони, через фактор безпеки – з ціллю отримати ліквідний актив та прибуток.

Судячи із зроблених заяв, для керівництва країни вирішення проблеми відновлення та поповнення житлового фонду дійсно є важливим пріоритетом на майбутнє. У Плані повоєнного відновлення України, який влітку український уряд презентував у швейцарському Лугано, є важливий пункт «Модернізація регіонів та житлового будівництва». Із загальної суми, необхідної на реалізацію плану, а це $750 млрд, на цей напрямок пропонується направити $150-$250 млрд [1].

Враховуючи важливість збереження енергії для життєздатності країни, українська влада планує підвищити енергоефективність житлових будинків, збудувати нові та відремонтувати пошкоджені домівки. Програма «Модернізація регіонів та житлового будівництва» має діяти в усіх регіонах, де наразі не ведуться активні бойові дії.

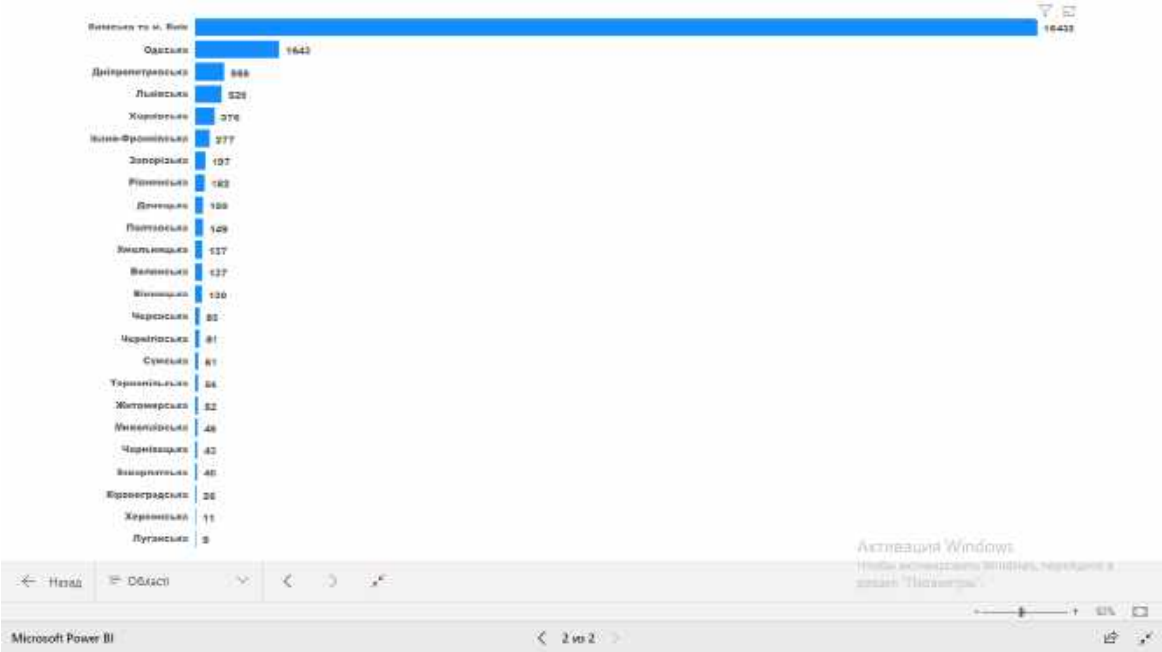
Крім будівництва і відновлення житлового фонду, будуть модернізовані системи водопостачання, водовідведення та опалення, відбудеться локалізація виробництва скла, вікон та термоізоляційних матеріалів [1].

Для реалізації програми існує низка ініціатив та обрано джерела фінансування, які можуть підтримувати необхідний темп відновлення. Так, державний бюджет на 2023 рік, який затвердила Верховна Рада, передбачає створення в Україні Фонду ліквідації наслідків збройної агресії росії із загальним обсягом у 35 млрд грн. Кошти цього фонду будуть спрямовані серед іншого на реконструкцію та капітальний ремонт будівель для забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб та осіб, які втратили свої домівки внаслідок військових дій, спричинених збройною агресією рф [1]. При цьму будівельні корпорації відчувають безпрецендентний дефіцит коштів, необхідних для початку будівництва.

На рис.3.наведено дані по залишкам кредитів, наданих будівельним корпораціям на кінець відповідного місяця 2022 року. Негативна зміна залишків означає, що у відповідний період кредитування не здійснювалося, чи було незначним. Зростання залишків означає, що сума кредитування перевищує суму погашення, і це є позитивний індікатор.

Як видно із рис.3, будівництво наразі ведеться переважно у м. Київ та Київській обл, кредити у яких на порядок перевищують усі інші регіони.

У жовтні стартувала державна програма доступних іпотечних кредитів «єОселя». Зараз нею можуть скористатися військові, правоохоронці, медики, освітяни та науковці, яким надано можливість взяти кредит на житло під 3% річних на період до 20 років. Із 2023 року взяти пільговий кредит на той самий період зможуть усі охочі українці, але під 7%. На першому етапі державна програма «єОселя» направлена на задоволення потреб окремих категорій населення. Та навіть коли вона стане доступною для усіх українців, то особливого ефекту очікувати не варто, бо в умовах війни кредити брати доволі ризиковано. А мова йде про кредити на 20 наступних років, на які мало хто може зараз запланувати своє життя [1].



Верхня діаграма демонструє зміни в цілому по Україні, нижня – по обраній області (для аналізу обрано Київську обл). Перехід в повноекранний режим у правому нижньому куту фрагменту.

Рис.3. Залишки кредитів, наданих будівельним корпораціям на кінець жовтня 2022 року [7]

Також планується залучення прямих інвестицій зарубіжних донорів, які матимуть змогу брати участь у відновленні пошкодженого житла та інфраструктури.

Більшість експертів сходяться на думці, що один лише запуск програми доступної іпотеки якось кардинально ситуацію із забезпеченням житлом українців, на жаль, не змінить [1]. Тільки поточні зобов'язання будівельних компаній складають 200 тисяч недобудованих квартир – це житло, за яке люди заплатили кошти до 24 лютого, але ключі ще досі не отримані [3].

Крім цього, не варто й забувати про падіння реальних доходів більшості співгромадян. За даними Світового банку, кількість людей в Україні, які живуть за межею бідності, від початку повномасштабної війни збільшилася в десять разів. До кінця 2022 року з довоєнних 2% цей показник може збільшитися до 25, а за поточної динаміки до кінця 2023 року кількість українців, які живуть за межею бідності, може зрости до 55%. Зрозуміло, що в таких умовах навряд чи можна очікувати масового попиту з боку українців на участь у програмі іпотечного кредитування. Крім цього, держава поки що не створила належні умови для запуску повномасштабної іпотеки у складні воєнні часи [1].

І хоча за останні 8 років показник щодо бажання купити краще житло зріс від 10-15% до 50% (рекордним щодо будівництва і введення в експлуатацію був 2021 рік - загальна кількість укладених угод на первинному ринку оцінюється приблизно у 100 тис. кв. м на рік), але судячи з різкого падіння споживацьких можливостей, великого масиву втраченого житлового фонду і подорожчання будівництва, після війни житло стане менш доступним, ніж до 24 лютого 2022-го [3].

Також попит на нерухомість суттєво стримує те, що не вирішено до сих пір питання, що робити, якщо зруйновано іпотечне майно, а кредит залишається, страхування не розповсюджується на такий випадок. Виходить так, що людина не має житла, а борг залишається. Верховна Рада не прийняла відповідне законодавче рішення, що потребує якнайскорішого вирішення [1].

Тому інвестори, які готові купувати житло, хочуть вкладати кошти або у вже готові об'єкти або обирають квартири на вторинному ринку.

За даними [2] 90% людей, які мають змогу придбати квартиру сьогодні хочуть вже готове житло, або те, що буде введено в експлуатацію у 2022 році. Звісно, набагато менше покупців згодні почекати до кінця 2023. І це нормально. Адже у час війни кожен клієнт хоче мати певність у надійності вкладення своїх коштів.

Ситуацію із забезпеченням житлом може поліпшити прийняття обіцяного владою законопроекту «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією російської федерації». Проте поки що парламент ухвалив його лише у першому читанні, так що в країні наразі не має чітко прописаного порядку компенсації за пошкоджене чи зруйноване житло. А відтак люди не можуть дозволити собі довгострокове планування в умовах форсмажору. Такий закон має бути прийнятий закон про компенсацію втраченого або пошкодженого житла. В першу чергу, це позитивно вплине на ринок, зменшивши ризики для покупців [1].

Оскільки ризик руйнування житла або його втрати внаслідок збройної агресії рф залишається досить високим, то у найближчі роки навіть за потенційної можливості придбати квадратні метри через іпотеку чи компенсацію від держави варто очікувати кардинальну зміну ставлення українців до самого факту володіння житлом, яке будь-якої миті може зруйнувати російська ракета. Поки не відомо, коли завершиться війна, але її вплив на психологічний стан та базові установки українців буде відчуватися ще десятки років [1].

Ця тенденція до повномасштабного вторгнення російських загарбників на нашу землю вже спостерігалась у мешканців окупованого Донбасу, які переїжджали на контрольовані Україною території та, маючи навіть можливості, не купували власне житло, а воліли орендувати його. З часом та добутим гірким досвідом таке ставлення стане більш масовим, що може суттєво вплинути на попит на ринку житла. Тому варто очікувати зростання

попиту на орендоване житло, яке має додаткові ступені безпеки, і дає можливість громадянам швидко виїхати до більш безпечного місця [1].

У багатьох країнах Європи та демократичного світу люди живуть переважно саме в орендованому житлі. Наприклад, в економічно розвинутій Австрії цей показник складає приблизно 80 відсотків. Тож українці в цьому можуть стати більш подібними до європейців, хоч і через трагічні обставини. З огляду на очікувану значну зміну попиту варто вже зараз розуміти, що забудовники також будуть суттєво корегувати правила роботи свого бізнесу [1].

До січня 2022 року, за даними ЛУН [3], у великих містах країни приблизно половина людей планували покращити житлові умови: тобто у найближчій перспективі з'їхати від батьків чи з орендованої квартири, купити житло в кредит чи взяти в розтермінування, продати меншу і купити більшу квартиру.

Але сьогодні переважна більшість компанії не починають нових проектів, що у майбутньому призведе до суттєвого дефіциту квартир на ринку. Глибина цієї прірви залежить від тривалості війни та від масштабів руйнувань, яких зазнає житловий фонд держави. Це, безсумнівно, стане фактором для зростання вартості квартир, особливо у тилових регіонах, де вже сьогодні вона збільшується у гривневому еквіваленті. Зрозуміло, що це пов’язано зі значною девальвацією гривні з початку року [1].

Проте, не швидко, але будівельні компанії відновлюють свою роботу. Поступово ринок оживає. Так, за підрахунками аналітиків ЛУН [3]:

- в Україні відновили будівництво у 1160 ЖК — 66% від довоєнного рівня;
- 108 ЖК продали все що мали за час війни, передовсім на заході країни;
- розпочате будівництво в 66 нових ЖК, або нових черг за час війни
- 2.4 млн кв.м введено в експлуатацію за I і II квартали 2022-го — це на 54% менше на від 2021

Зважаючи на це можна очікувати переорієнтацію забудовників саме на платоспроможну категорію покупців і зведення такого житла, яке за рахунок власних збережень та зарплати не зможе «потягнути» значна кількість українців. Також війна суттєво змінила вимоги до безпечності нових будинків, які тепер мають бути обладнані бомбосховищами та іншими елементами безпеки. Це також позначиться на зростанні вартості житла [1].

Тенденції не зазнають радикальних змін. Запит клієнта буде таким, як і до війни: компактні квартали або змішана забудова різної поверховості, де крім житла передбачена уся необхідна сервісна інфраструктура (продуктовий ритейл, кав'ярні, аптеки, дитячі освітні заклади й простори для розвитку і розваг, офіси тощо), зони відпочинку, прогулянкові алеї, дитячі та спортивні майданчики, безпечні двори без автомобілів тощо [2].

В таких умовах у якості надійних інвесторів мають виступити держава та місцеве самоврядування, які зможуть придбати квадратні метри на наявному ринку за рахунок державних гарантій, міжнародних кредитів та грантів. Це має позитивно вплинути і на сам ринок [1].

Мова йде про комунальне житло, яке належатиме громаді міста, і яке може здаватися в довгострокову оренду саме незахищеним верствам населення, внутрішньо переміщеним особам й тим групам людей, які потребують, але не можуть дозволити собі його придбати. Таким чином, міста отримають ринковий інструмент впливу на ринок оренди шляхом регулювання цін оренди житла, та й, певною мірою, на вартість первинного житла [1].

Також буде велика увага до інклюзивності житла й інфраструктури: зручна прибудинкова територія, комфортний доступ до квартир тощо. Про це йде мова давно, але після війни інклюзивність та безбар'єрність будуть ще більш актуальними [2].

Таким чином, усіх нас очікують суттєві зміни на ринку як первинного, так і вторинного житла. І держава має усвідомлювати важливість цих

тенденцій та заздалегідь реагувати на них, створюючи належні умови розвитку одного з ключових секторів національної економіки [1].

Задля повернення якомога більшої кількості біженців після війни та створення умов до того, щоб українці залишалися на Батьківщині, потрібно знайти ефективні стимули для будівельної галузі, і в першу чергу, тієї її частини, яка буде займатися житловим будівництвом. Однією лише програмою «доступної іпотеки» чи направленням невеликої частини бюджетних коштів у якості компенсацій на купівлю житла фундаментально загальнодержавну проблему не вирішити [1].

Потрібен системний підхід у розвитку наших міст та територій, бо багато хто з українців бачив негативні приклади будівництва, коли новенькі багатоповерхівки стоять роками порожніми, бо поруч з ними немає достойно оплачуваної роботи чи розвинутої інфраструктури. За правильного підходу житлове будівництво може стати одним із драйверів відновлення української економіки, адже даватиме імпульс до розвитку супутніх галузей, як то виробництво будматеріалів, енергетика, металургія, ЖКГ та інші [1].

Ринок житла хоч і повільно, але почав відновлюватись. Найдорожчі квадратні метри у новобудовах пропонує Київ. Станом на листопад середня ціна "квадрата" в однокімнатній квартирі столиці становила 46 425 гривень. Це на 2,57% вище, ніж у жовтні 2022 року. За ним їде Закарпаття із цінником 39 246 гривень за квадратний метр. Згідно із даними порталу цін тут продовжують зростати й проти жовтня вартість збільшилася на 5,1%.

На третьому місці – Дніпропетровська область – 36 530 гривень за квадратний метр. При цьому у порівнянні із жовтнем ціна знизилася на 2,3%. (рис.4)

Рис.4. Середня вартість квартир в новобудові [10]

Загалом найбільше квартири подорожчали у [10]:

- Сумській (+8,7%),
- Хмельницькій (+5,7%),
- Чернігівській (+5,6%),
- Закарпатській (+5,1%) областях.

Рис.5. Як змінилися ціни на первинному ринку житла у листопаді [10]

Найшаленішими темпами ціни на новобудови знижуються у Харківській області. За місяць вартість впала на 13,3%. Наразі квадратний метр в середньому коштує 34 518 гривень. Львівщина продемонструвала падіння ціни на 2,4%. Квадратний метр тут обійдеться у 34 309 гривень.

Цікаво, що попри подорожчання вартості, найдешевшу нерухомість досі пропонують у Сумській області. Квадратний метр у середньому коштує тут 17 739 гривень.

На другому місці – Житомирська область із цінником 20 645 гривень за квадратний метр.

У топ найдешевших регіонів України для купівлі житла увійшли також Тернопільська та Чернігівська області, де квадратний метр у новобудові коштує у середньому 21 626 та 21 725 гривень відповідно.

Але середня ціна «квадратів» у новобудовах класів масмаркету потроху продовжує зростати, забудовники відновлюють будівництво та продажі у все більшій кількості ЖК [4]:

Київ. За даними ЛУН, у листопаді середня «гривнева» ціна квадратного метру в столичних новобудовах дещо знизилась – якщо у жовтні вона становила 49 тис. грн то у листопаді середній «метр» коштував 48,2 тис. грн.

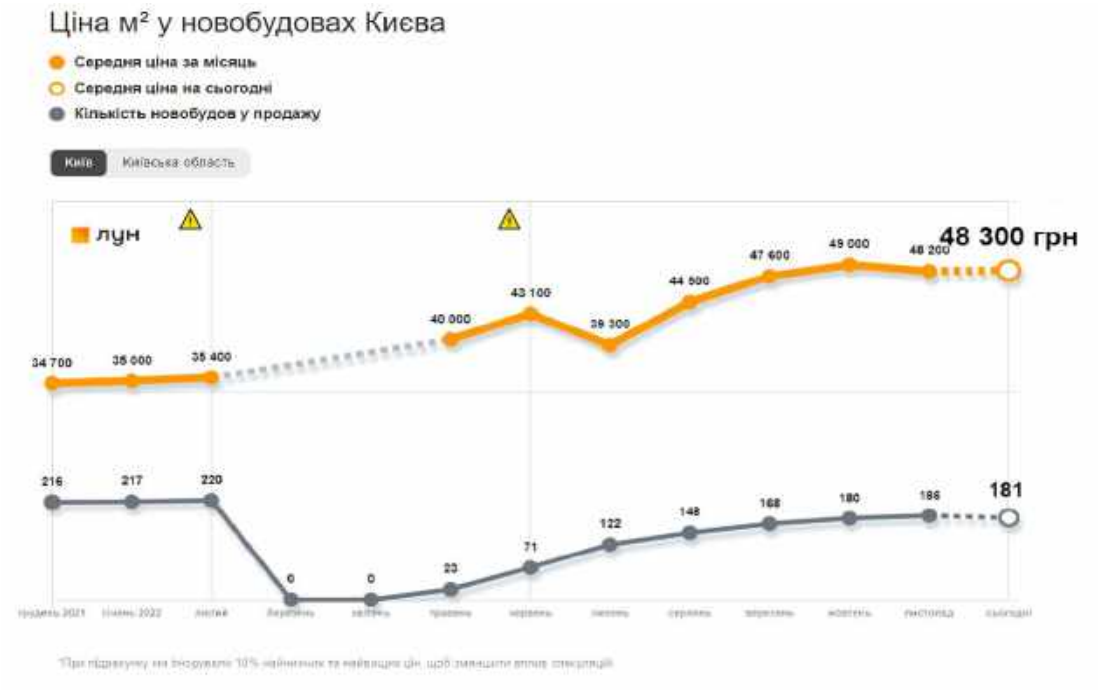


Рис.6. Ціна 1кв.м. у новобудовах м. Київ [4]

Забудовники у листопаді не знижували ціни, про що свідчать дані про середню вартість метрів столичних новобудов у розрізі класів – згідно з ними гривневі ціни у більшості ЖК дійсно продовжили зростання. Так, впродовж листопада середня ціна квадрату у класі економ за місяць зросла з 30 до 31 тис. грн, у класі комфорт – з 35,4 тис. грн до 37 тис. грн, у класі бізнес – з 68,3 тис. грн до 69,4 тис. грн. І лише у новобудовах преміум-класу аналітики ЛУН зафіксували більш-менш суттєве зниження середньої ціни квадратного метру – зі 135,3 тис. грн у жовтні до 132,8 тис. грн у листопаді [4].

Рис.7. Ціна 1кв.м. у новобудовах м. Київ за класами нерухомості [4]

Згідно статистики ЛУН, в листопаді у більшості районів столиці середня вартість квадратного метру новобудов протягом місяця зростала – за винятком Солом’янського району, в якому вона залишилась незмінною, та Святошинського, в якому вона трохи знизилась (з 42,5 тис. грн до 40,3 тис. грн) [4].

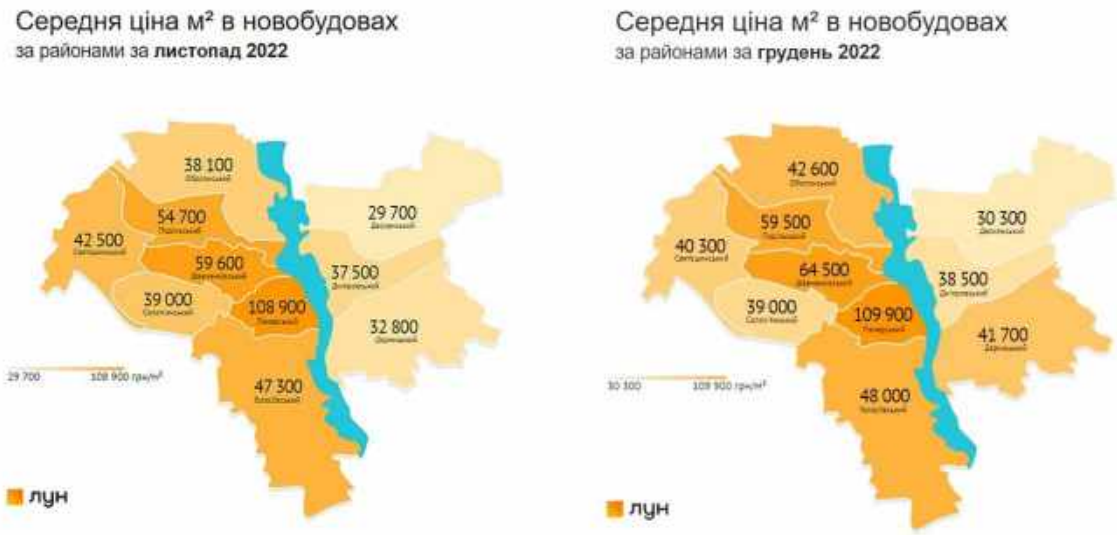


Рис.8. Ціна 1кв.м. у новобудовах м. Київ за районами [4]

У першу декаду листопада девелопери відновили продажі ще у 6 ЖК, тобто на 9.11.22 р. залучення коштів приватних інвесторів велося у 186 новобудовах. Але на кінець листопада ця цифра залишалась незмінною, а у грудні взагалі дещо зменшилась – за даними агрегатора станом на 6.12.22 р. в столиці працюють відділи продажів у 181 ЖК [4]

Київська область. В Київській області, згідно даних ЛУН, гривнева середня ціна квадратного метру новобудов у листопаді трішки підросла – з 32,3 до 32,6 тис. грн. Причому на ціну майже не вплинула більша активність девелоперів – адже у Київській області за листопад з'явилося більше активних проєктів [4].

Рис.9. Ціна 1кв.м. у новобудовах Київської обл [4]

За даними ЛУН, кількість новобудов зі статусом «у продажі» в Київській області у листопаді зросла з 378 до 387. Щоправда, як і в столиці, з початку грудня їх кількість дещо зменшилась – станом на 6 грудня їх налічувалось лише 381. Якщо дивитись динаміку середніх цін у розрізі класу новобудов, то в області ми теж спостерігаємо майже ті ж самі тенденції, що і у столиці [4].

Рис.10. Ціна 1кв.м. у новобудовах Київської обл за класами нерухомості [4]

У листопаді було зафіксовано зниження середньої ціни на новобудови преміум-класу – ціна «середнього квадрата» в них за місяць знизилась з 109 тис. грн до 104,3 тис. грн. Середні ціни в бізнес- та економкласі незначно зросли – з 54,1 до 54,5 тис. грн та 26,4 до 26,7 тис. грн відповідно. А в класі комфорт залишались стабільними протягом всього листопада – на рівні 30 тис. грн. [4]

Одеса та область. В Одесі середня вартість квадратного метру новобудов у листопаді трохи знизилась – згідно даних ЛУН, у жовтні вона становила 39,1 тис. грн, а у листопаді спустилась до 38,4 тис. грн. Зате кількість новобудов, в яких велось залучення коштів інвесторів, зросло – з 76 у жовтні до 82 у листопаді. Як і в столиці, на початку грудня кількість відчинених відділів продажів в Одесі теж зменшилась – станом на 7 грудня в місті налічувалось 77 активних проєктів [4].

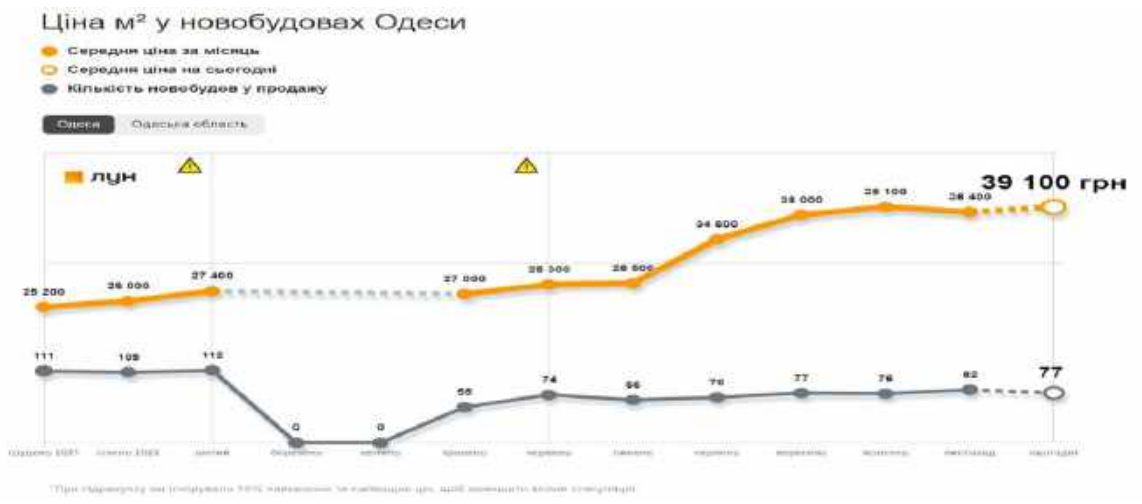


Рис.11. Ціна 1кв.м. у новобудовах м. Одеса [4]

На відміну від девелоперів Києва та області, одеські забудовники у листопаді відчутно підняли середню ціну на проєкти класу преміум – протягом місяця середня вартість метру в ЖК найвищого класу зросла з 70 тис. грн до 76,1 тис. грн. Але вже на початку грудня середня ціна преміальних новобудов знизилась до 73,2 тис. грн. [4]

Рис.12. Ціна 1кв.м. у новобудовах Одеси за класами [4]

Зворотня динаміка спостерігається в одеських проєктах економкласу – якщо протягом листопада середня ціна метру в них залишалась стабільною на

рівні 25,9 тис. грн, то на початку грудня вона досягла 38,1 тис. грн – що навіть вище за середню ціну квадрату у проєктах вищих класів, комфорт та бізнес [4]

Середня вартість квадратних метрів в одеських ЖК комфорт та бізнес-класів і у листопаді, і на початку грудня залишалась майже незмінною. В Одеській області в останній місяць осені середня ціна квадратного метру змін не зазнала – за даними ЛУН і в жовтні, і в листопаді вона становила 35,1 тис. грн. [4]

Рис.13. Ціна 1кв.м. у новобудовах Одеської обл [4]

Середні ціни в різних класах новобудов продемонстрували майже той самий тренд, що і в Києві: середня вартість квадрату в вищих класах знижувалась (з 65 до 63,9 тис. грн в преміум-класі та з 35,9 до 35,5 в бізнес-класі), а в економі та комфорті – зростала (з 25,9 до 26,6 тис. грн та з 31,8 до 32,2 тис. грн відповідно) [4]

Рис.14. Ціна 1кв.м. у новобудовах Одеської обл за класами [4]

Збільшувалась в Одеській області і кількість активних новобудов – за місяць продажі відкрились\відновились у 8 ЖК. Тож на початок грудня в Одеській області інвесторам пропонували квартири в 129 ЖК. Але чомусь на 7.12 їх кількість знизилась до 119 [4]

Львів та область. У Львові після стабільного жовтня середня ціна на новобудови пішла вгору – протягом листопада вона піднялась з 44,9 тис. грн до 46,7 тис. грн. При цьому кількість новобудов у продажу за місяць зросла лише на 2 ЖК. Цікаво, що на початку грудня відділи продажів запрацювали ще на 4 ЖК – і здається, що до кінця місяця їх кількість ще зросте [4]

Серед львівських новобудов – протягом листопада середня ціна збільшувалась у новобудовах майже всіх класів, за винятком комфорту. Тільки в ньому ЛУН зафіксували зниження середньої вартості метру з 40,6 тис. грн до 38,3 тис. грн. В усіх інших сегментах ринку середня ціна зростала: в економі з 34,2 до 36,6 тис. грн, в бізнесі – з 50,8 до 51,2 тис. грн, а в преміумі – з 80 до 84,6 тис. грн. [4]

Рис.15. Ціна 1кв.м. у новобудовах Львівської обл [4]

Рис.16. Ціна 1кв.м. у новобудовах Львівської обл за класами [4]

В Львівській області ми бачимо ті ж цінові тренди, що і у Львові: зростання середньої ціни квадратного метру (за місяць з 35,7 до 36,5 тис. грн) на фоні збільшення середньої вартості квадратних метрів майже у всіх класах майбутньої нерухомості. На відміну від Львова, у Львівській області трохи подешевшав «метр» в класі преміум, а не комфорт – за підсумком місяця його вартість знизилась з 62,4 до 61,8 тис. грн. Тоді як новобудови інших класів демонстрували помітне збільшення: середній метр в економі здорожчав з 25,7 до 27,1 тис. грн, комфорт – з 32,6 до 33,1 тис. грн, бізнес – з 45,9 до 46,9 тис. грн. [4]

Рис.17. Ціна 1кв.м. у новобудовах Львівської обл за класами [4]

Ще одна відмінність від Львова – вже на початку грудня середня ціна на ЖК, що розташовані в області, почала зростати.

Рис.18. Ціна 1кв.м. у новобудовах Львівської обл за класами [4]

Квадратні метри новобудов у листопаді продовжили поступове подорожчання: і в національній валюті, і, якщо зважити на більш-менш стабільну ситуацію з курсом, у доларовому еквіваленті. Девелопери продовжують відновлювати продажі та залучення інвесторів – і, що не менш важливо, відновлюють будівництво на своїх майданчиках. За даними ЛУН у листопаді в Києві відновили будівництво 9 ЖК, в Київській області – 15 проєктів, а у Львівській – 4 [4].

При цьому девелопери продовжують працювати в надзвичайно складних умовах. До зниження попиту, здорожчання будматеріалів та проблем з логістикою додалися проблеми з електрикою. Це, до речі, ставить під сумнів проведення будівельних робіт в зимовий період, адже використання електрики передбачають не тільки деякі технологічні процеси (наприклад, підігрів бетону для зимового лиття тощо). Короткий світловий день теж вимагає використання «підсвітки», та й не вдасться багато напрацювати у холоді [4].

Перебої з енергопостачанням, скоріш за все ще більше «скоригують» строки будівництва – і це, звісно, не дуже сподобається тим, хто зараз розглядає принципову можливість інвестувати в новобудову [4].

Але вже наступного року кількість інвесторів може суттєво зрости – за рахунок тих, хто матиме право скористатись програмами пільгового іпотечного кредитування [4].

2.2. Опис діяльності девелоперської компанії «Alliance Novobud» [9]

Після російського повномасштабного вторгнення житлове будівництво в Україні практично зупинилося, але поступово ринок оживає. Показовим є приклад девелопера Alliance Novobud — одного з небагатьох забудовників, який попри війну продовжує активно будувати всі свої житлові проєкти в столиці та передмісті.

Alliance Novobud — надійний девелопер прогресивної формації. Понад 18 років працює на будівельному ринку Києва та області. Проєктує й будує осмислені житлові простори для життя, відпочинку та самореалізації.

Сьогодні Alliance Novobud відомий гравець столичного ринку об’єктів бізнес-класу та визнаний лідер у сегменті осучаснення й розбудови міст Київської агломерації.

Одна зі стратегій забудовника — квартальна забудова бізнес-класу в Броварах.

Вторгнення РФ стало найбільшим випробуванням для українського бізнесу за часи незалежності. Українські аграрії, які збирають хліб на полях, поки на фронтах точаться бої, вже встигли стати символом нашої незламності. Але треба надати належне й будівельникам, які, не чекаючи завершення війни, відновлюють роботи на будівельних майданчиках.

Деякі забудовники Києва та Київщини відновили будівельні роботи практично відразу після того, як Збройні сили України звільнили всю територію області від російських окупантів**.**

Одним з перших столичних девелоперів, який розпочав будівництво після вимушеної зупинки у зв’язку з повномасштабним російським вторгненням, став девелопер Alliance Novobud. Нагадаємо, територію Київської області остаточно звільнили від ворога 2 квітня. А вже 7 квітня, поки навколо Києва тривало розмінування й відновлення зруйнованих комунікацій, на кожен з п'яти майданчиків Alliance Novobud у столиці та передмісті повернулися будівельники. Йдеться про такі проєкти:

- Illinsky House (Київ)
- Montreal House (Київ)
- KronaPark II (Бровари)
- Madison Gardens (Бровари)
- "Лавандовий" (Бровари)

Рис.14 Обєкти Alliance Novobud

Таким чином, Alliance Novobud став одним з небагатьох девелоперів Київщини, який не тільки оголосив про відновлення робіт на будмайданчиках, а реально активно будує. Компанія працює на будівельному ринку понад 18 років й має достатній запас міцності, який дозволяє не збавляти оберти навіть у критичний для галузі час.

Приклад першопрохідців наслідували деякі інші великі забудовники регіону. Проте, навіть станом на початок осені 2022 року за інформацією ЗМІ в Києві будівництво відновили менше ніж на половині майданчиків**.** Деякі девелопери зосередились лише на проєктах з високим рівнем готовності, тоді як інші залишили замороженими на невизначений час. Більш того, не всі забудовники, які заявили про відновлення робіт, дійсно активно будують.

Рис.15 Обєкти Alliance Novobud в Броварах.

Подібне уповільнення будівництва має об’єктивні причини. За оцінками Alliance Novobud, українські девелопери під час війни стикаються з наступними викликами [9]:

- повернення довіри покупців до ринку первинної нерухомості,
- ускладнена логістика будівельних матеріалів,
- дефіцит кваліфікованих кадрів,
- відновлення довоєнних будівельних темпів.

В такій ситуації прогнозуються масові прецеденти затримки введення житла в експлуатацію. Сьогодні деякі забудовники вже відверто заявляють про зміщення строків на 6-12 місяців. Але шанс на те, аби зробити ці зміщення мінімальними є — потрібно не зупинятися й знаходити можливість будувати попри все.

Правильний вибір. Що важливо для покупців під час війни й чим цікава нерухомість комфорт та бізнес-класу в передмісті

Alliance Novobud відомий на ринку як провідний забудовник міста-супутника Києва — Броварів. Тут на його рахунку три завершених проєкти ("Лісовий квартал", "Зелений квартал" та KronaPark) й три проєкти на стадії будівництва — KronaPark II, Madison Gardens та "Лавандовий". Всі шість проєктів розташовані в центральній частині міста, й утворюють великий квартал з власним парком, розвинутою інфраструктурою та зручним транспортним сполученням зі столицею — 15 хвилин на авто, 30-40 хвилин на маршрутному таксі до ст. метро "Лісова". Більшість броварських комплексів девелопера належать саме до бізнес-класу, адже це дає набагато більше переваг та можливостей для покупців.

Сьогодні в Alliance Novobud радять потенційним покупцям нерухомості віддати перевагу бізнес-класу у передмісті, ніж за ту ж саму ціну придбати житло нижчого класу в столиці.

По-перше, бізнес-клас передбачає кращі стандарти будівництва з використанням якісних та енергоощадних будматеріалів, сучасніше оздоблення, як фасадів, місць загального користування так і прибудинкових територій, наявність підземних/наземних паркінгів, якісне обслуговування від управляючої компанії тощо.

По-друге, життя за містом — це краща екологія, чистіше повітря, відсутність метушні мегаполіса, близькість до зелених зон й водночас зручне транспортне сполучення зі столицею.

Флагманським проєктом Alliance Novobud в Броварах сьогодні є житловий комплекс бізнес-класу KRONA PARK II, який складатиметься з 15 будинків від 8 до 17 поверхів. Чотири з них уже введені в експлуатацію, ще 11 знаходяться на різній стадії будівництва. За задумом проєктувальників тут передбачені: освітній комплекс із закладом дошкільної освіти, багаторівневий паркінг, дитячі майданчики, спортивні та відпочинкові зони тощо.

Нерухомість бізнес-класу відрізняється візуально привабливішими проєктами. Це не численні "великі китайські стіни" на 25 поверхів економ- або комфорт-класу, які роблять міста безликими, а цікаві, самобутні проєкти, створені за участі відомих архітектурних бюро чи архітекторів**.** І кожен новий броварський проєкт Alliance Novobud є прикладом осмисленої та гармонійної забудови, яка прикрашає міський ландшафт та робить його довершеним".

Рішенням, продиктованим воєнним часом, стало облаштування у житлових комплексах укриттів. В Alliance Novobud запевняють, що й до введення в Україні відповідних будівельних норм передбачали у своїх комплексах можливість використання підвальних приміщень та підземних паркінгів як укриття. Але у нових житлових комплексах, які зараз проєктуються девелопером, розглядають можливість оснащення підземних приміщень електрогенераторами, облаштування туалетів з умивальниками, кімнат для перебування з дітьми, безпровідного інтернету тощо. Так, для девелопера усе це додасть 5-7% до собівартості квадратного метра, але для покупців це додаткові гарантії безпеки й комфорту під час перебування в такому приміщенні.

Будувати краще. Чим корисний досвід квартальної забудови для відновлення зруйнованих міст

Попереду в України — перемога й масштабне відновлення. Й тут важливо не повторювати помилок радянського й пострадянського минулого, а будувати концептуально кращі, продуманіші об’єкти за новими принципами та стандартами.

16. Нерухомість бізнес-класу

В Alliance Novobud переконані, що їхній багаторічний досвід квартальної забудови Броварів має стати прикладом для містечок навколо столиці, які відновлюються після звільнення від російської окупації. Для міста така співпраця дає багато переваг:

- прокладання нових та ремонт старих комунікацій (водопроводу, каналізації, освітлення тощо),
- збереження та облагородження зелених зон (парків, скверів),
- осучаснення зовнішнього вигляду міста,
- збільшення нового житлового фонду,
- будівництво забудовником соціальної інфраструктури й передача її на баланс міста (дитсадки, школи, клініки),
- розвиток комерційної інфраструктури та малого бізнесу тощо.

Варто додати, що така забудова створить стимули для кращого соціально-економічного розвитку міст. Бо саме завдяки появі нових, сучасних та комфортних житлових кварталів збільшуватиметься молоде населення, а здача в оренду комерційних приміщень на перших поверхах новобудов сприятиме зайнятості й збільшенню надходження податків в місцеві бюджети.

В цілому, відновлення активного будівництва вже зараз може стати драйвером для української економіки, яка багато втратила через бойові дії й

тимчасову окупацію частини територій. При цьому девелоперам важливо створювати нове обличчя вільної, незламної, європейської України й таким чином наближати перемогу!

2.3. Аналіз головних конкурентів компанії та їх діяльності на ринках житлового будівництва

Наразі девелоперські компанії традиційно намагаються пожвавити попит за рахунок системи знижок, бонусів та інших додаткових переваг, які покупці нерухомості можуть отримати при купівлі житла. [6].

ЖК «Нова Англія» (забудовник Royal House) запропонували новим інвесторам дисконт 15% на всі квартири, які є в наявності у девелопера – до того ж, придбати їх можливо у розстрочку під 0%. А для нових інвесторів, які завітають до відділу продажів 25-27 листопада, забудовник підготував додаткові знижки та «смачний сувенір» [6].

ЖК «Нова Англія» будується у Голосіївському районі Києва по вул. Максимовича. У складі комплексу 14 житлових будинків на більш ніж 3 тис. квартир, закрита облаштована територія, власна інфраструктура та паркінги. Наразі в ЖК введено в експлуатацію 9 будинків, ще один планується здати до кінця 2022 року. [6].

ЖК LIKO-GRAD Perfect Town (забудовники Ліко-Холдінг та Perfect Group) пропонують новим інвесторам знижку у 20% на квартири, які розташовані у будинку №4, котрий планується здати в експлуатацію наприкінці наступного року, у 4 кварталі 2023 року. Акція триватиме до 30 листопада. [6].

ЖК LIKO-GRAD Perfect Town – це 5 будинків заввишки 23 поверхи, в яких має з’явитися близько 2 тис. квартир. Будують його неподалік від ЖК «Нова Англія» – теж вздовж вулиці Максимовича (Голосіївський район). В комплексі передбачена закрита для сторонніх територія, підземний паркінг та комерційні приміщення на перших поверхах будинків. Наразі в ЖК введений в експлуатацію перший будинок (№2 за генпланом), ще один (№3) планується здати до кінця 2022 року. [6].

ЖК ***Eco Dream*** (девелопер «Центробуд») новим інвесторам на Чорну п'ятницю теж пропонують знижки – 17% при повній оплаті майбутньої квартири та 13% при частковій оплаті за умови сплати першого внеску від 50%. Ця пропозиція дійсна до 27 листопада. [6]. ЖК Eco Dream – це один 2-секційний будинок заввишки 16 поверхів на 269 квартир [6].

Девелопер ***DIM*** пропонує знижку майбутнім інвесторам. Вона діє на всіх проєктах забудовника (а це ЖК «Метрополіс», «Новий Автограф», ЖК LUCKY LAND та БФК A136 Highlight Tower в Києві та ЖК Park Lake City у Підгірцях) – і є міксом всіх актуальних пропозицій забудовника, які можна застосувати до обраної квартири. Тобто інвесторам пропонують угоду з максимальною знижкою, мінімальним першим платежем та найдовшою розстрочкою на всі квартири, в тому числі, з найкращими плануваннями. Для кожного ЖК розмір знижки, першого внеску та терміну розстрочки свої – але у всіх ЖК їх можна зміксувати. Ця пропозиція діє до 30 листопада 2022 року [6].

Київміськбуд. З 25 листопада по 19 грудня пропонує всім інвесторам додаткову знижку 5% при купівлі квартири за допомогою розтермінування з першим внеском від 50%. Але девелопер поступово зменшує розміри «базових» знижок. [6].

Львів та передмістя. ЖК Парус City (девелопер Парус Premium)покупцям пропонують знижку у розмірі 13% на готові квартири у цьому комплексі. Стартувала ця акція ще 14 листопада – і згідно неї до кінця місяця в ЖК можна придбати 2- чи 3-кімнатну квартиру за ціною від $730 за кв.м. [6]. ЖК «Парус Сіті» будують по вулиці Кульпарківська у Франківському районі Львова. У складі проєкту 6 будинків заввишки 5-17 поверхів на 1,5 тис. квартир. Три будинки вже здані в експлуатацію, а ще один планують здати у 1 кварталі наступного року. [6].

ЖК Viking Park (девелопер VIKING Development). Тут новим інвесторам пропонують знижку до 8% при купівлі квартири, і діє ця акція до 30 листопада. [6]. Цей житловий комплекс будують по вулиці Зеленій у

Сихівському районі Львова, і складається він з 8 житлових будинків заввишки 4, 8, 10 поверхів та бізнес-центру. Пять житлових будинків проєкту вже отримали Сертифікат готовності до експлуатації, ще три планують здати у 1 кварталі 2023 року. [6].

ЖК Skyfall (девелопери ЕКОС та ICON) запропонували інвесторам знижку на кожен квадратний метр майбутньої квартири у розмірі $50. І, зважаючи на те, що квартири у забудовника залишились лише великі (2- та більше кімнат площею 60-140 кв.м), розмір знижки становить $3-7 тис. [6]. Цей житловий комплекс являє собою один будинок на 3 під'їзди, який зводять по вулиці Щирецькій у Залізничному районі Львова. В будинку розміститься лише 78 квартир, є підземний паркінг та комерційні приміщення на першому поверсі. Здати комплекс в експлуатацію планують у 2 кварталі 2023 року. [6].

Галжитлобуд. запропонував новим клієнтам знижку до 10% на квартири та апартаменти у тих своїх львівських ЖК, де є вільні квартири: ЖК FAMILY HOUSE, TRUSKAVETSKA APART HALL, ЖК «На Величковського», «Спортивна», «На Миколайчука», «Стрийська (2 лінія)», «На Трускавецькій» та «Трускавецька, 48». [6].

Blago developer в роботі 10 житлових комплексів (і є збудовані ЖК з вільними квартирами), в яких діє акційна пропозиція – це ЖК Comfort Park, Manhattan, A5, Family Plaza, UNION, Manhattan UP, U ONE, «Паркова Алея» та «Містечко Соборне». В цих ЖК до 30 листопада можна придбати квартиру зі знижкою 5-11%, а також паркомісця зі знижкою до -11% та комори зі знижкою до 35%.[6].

Socium Developer пропонує новим клієнтам знижку у 10% на квартири у всіх своїх проєктах: ЖК «Козацький», «Парковий», «Елітний», «Молодіжний» та у новому ЖК Kniahynyn-Center, в якому наразі ведеться бронювання майбутніх квартир [6].

Корпорація КУБ пропонує до кінця листопада 10% знижки на квартири та паркомісця в трьох своїх ЖК: «Таїровські сади», «Сади Рів'єри» та Aqua Marine. [6].

Zezman запропонував новим інвесторам фіксовану знижку у розмірі $2511 на кожну кімнату у деяких квартирах житлового містечка ARTVILLE та KEKS – і ця акція має обмеження не тільки по об'єктах нерухомості, а й у часі. Вона буде активною лише до 27 листопада. [6].

Девелопер **Гефест** для своїх активних проєктів розробив індивідуальні акційні пропозиції. Наприклад, в секці Б ЖК «Посейдон» 3 інвестори зможуть купити квартири видом на море за ціною 899$ за кв.м, в комплексі апартаментів «Каліпсо» одному з інвесторів дістанеться нерухомість з ціною квадратного метра $999. Така ж ціна метра пропонується трьом інвесторам ЖК «Ітака», які оберуть апартаменти з видом на сквер. В Секції А ЖК «Еллада» є три акційні квартири з ціною квадрату $899, а в секції В можна придбати 3 будь-які квартири з 10% першим внеском. В ЖК «Акрополь-3» на 3 квартири діє пропозиція першого внеску 20%.[6].

Порівняння компанії з найближчими конкурентами показало значний потенціал до відновлення (табл.3, рис. 17)

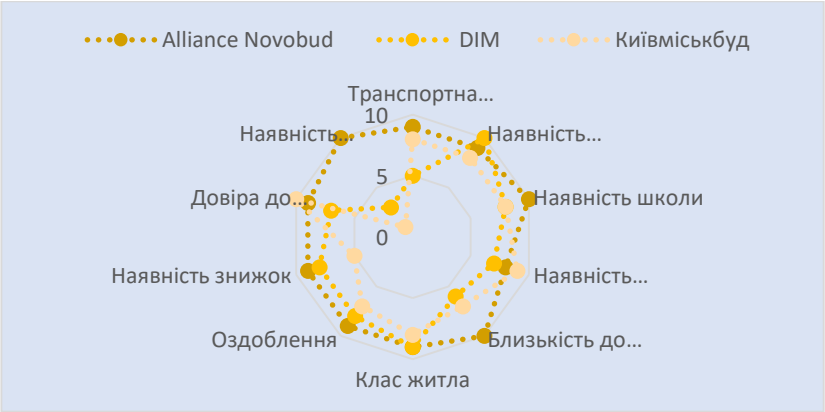


Рис. 17 Результати оцінювання найближчих конкурентів компанії Alliance Novobud (розраховано автором)

За результатами розрахунків можна зробити висновок, що компанія Alliance Novobud має конкурентні переваги на ринку житлового будівництва Київської обл.

При цьому найвищий бал компанія отримала за можливість страхування житла на випадок воєнних дій, що не пропонує жоден із конкурентів.

Таблиця 3

Бальна оцінка найближчих конкурентів компанії Alliance Novobud (розраховано автором)

		Alliance Novobud	DIM	Київміськбуд
1	Транспортна доступність	9	5	8
2	Наявність дитячого садочка	9	10	8
3	Наявність школи	10	8	8
4	Наявність супермаркету	8	7	9
5	Близькість до паркової зони, наявність зон відпочинку	10	6	7
6	Клас житла	9	9	8
7	Оздоблення	9	8	7
8	Наявність знижок	9	8	5
9	Довіра до компанії	9	7	10
10	Наявність страхування житла	10	3	1
		92	71	71
		9.2	7.1	7.1

Також Компанія пропонує гнучку систему знижок, а також заслуговує високий ступінь довіри, який наближається до ХК Київміськбуд, що є гарним показником. Також перевагою є вдале розташування обєктів нерухомості, яке зазвичай ураховує потреби жителів та майбутніх покупців.

Висновки до розділу 2.

За даними Київської школи економіки, станом на кінець вересня в Україні вже було пошкоджено та зруйновано 135,8 тис. приватних та багатоквартирних будинків. З них 120 тис. –приватних будинків, 15,6 тис. – багатоквартирних будинків, а також 200 гуртожитків. Загальна площа пошкоджених або зруйнованих об’єктів становить 74,1 млн кв м або 7,3% від загальної площі житлового фонду країни. Збитки, завдані загарбниками житловому фонду країни, оцінюються вже у $50,5 млрд, і ці показники, на жаль, продовжують зростати з кожним днем.

Враховуючи темпи будівництва в Україні в довоєнні роки, де об'єми ринку складали $3-4 млрд на рік, відбудова лише втраченого житлового фонду затягнеться не на роки, а на понад десять років.

І хоча у третьому кварталі 2022 року введено в експлуатайцію більше 2 млн. кв.м житла, нажаль це обєкти, будівництво яких завершено. При цьому площа обєктів, що планується вводити в експлуатацію є набагато меншою (у другому кварталі 2022 р. 1,17 млн.кв.м), що свідчить про спад на ринку нерухомості, який викликано війною.

Ринок житла хоч і повільно, але почав відновлюватись. Найдорожчі квадратні метри у новобудовах пропонує Київ. Станом на листопад середня ціна "квадрата" в однокімнатній квартирі столиці становила 46 425 гривень. Це на 2,57% вище, ніж у жовтні 2022 року. За ним їде Закарпаття із цінником 39 246 гривень за квадратний метр. Згідно із даними порталу цін тут продовжують зростати й проти жовтня вартість збільшилася на 5,1%.

На третьому місці – Дніпропетровська область – 36 530 гривень за квадратний метр. При цьому у порівнянні із жовтнем ціна знизилася на 2,3%.

Найшаленішими темпами ціни на новобудови знижуються у Харківській області. За місяць вартість впала на 13,3%. Наразі квадратний метр в середньому коштує 34 518 гривень. Львівщина продемонструвала падіння ціни на 2,4%. Квадратний метр тут обійдеться у 34 309 гривень.

Цікаво, що попри подорожчання вартості, найдешевшу нерухомість досі пропонують у Сумській області. Квадратний метр у середньому коштує тут 17 739 гривень.

На другому місці – Житомирська область із цінником 20 645 гривень за квадратний метр.

У топ найдешевших регіонів України для купівлі житла увійшли також Тернопільська та Чернігівська області, де квадратний метр у новобудові коштує у середньому 21 626 та 21 725 гривень відповідно.

Але середня ціна «квадратів» у новобудовах класів масмаркету потроху продовжує зростати, забудовники відновлюють будівництво та продажі у все більшій кількості ЖК. При цьому девелопери продовжують працювати в надзвичайно складних умовах. До зниження попиту, здорожчання будматеріалів та проблем з логістикою додалися проблеми з електрикою. Це,

до речі, ставить під сумнів проведення будівельних робіт в зимовий період, адже використання електрики передбачають не тільки деякі технологічні процеси (наприклад, підігрів бетону для зимового лиття тощо). Короткий світловий день теж вимагає використання «підсвітки», та й не вдасться багато напрацювати у холоді [4].

Перебої з енергопостачанням, скоріш за все ще більше «скоригують» строки будівництва – і це, звісно, не дуже сподобається тим, хто зараз розглядає принципову можливість інвестувати в новобудову [4].

Але вже наступного року кількість інвесторів може суттєво зрости – за рахунок тих, хто матиме право скористатись програмами пільгового іпотечного кредитування. Alliance Novobud став одним з небагатьох девелоперів Київщини, який не тільки оголосив про відновлення робіт на будмайданчиках, а реально активно будує. Компанія працює на будівельному ринку понад 18 років й має достатній запас міцності, який дозволяє не збавляти оберти навіть у критичний для галузі час.

Приклад першопрохідців наслідували деякі інші великі забудовники регіону. Проте, навіть станом на початок осені 2022 року за інформацією ЗМІ в Києві будівництво відновили менше ніж на половині майданчиків. Деякі девелопери зосередились лише на проєктах з високим рівнем готовності, тоді як інші залишили замороженими на невизначений час. Більш того, не всі забудовники, які заявили про відновлення робіт, дійсно активно будують.

Одна зі стратегій забудовника — квартальна забудова бізнес-класу в Броварах, яка є його конкурентною перевагою, про що свідчать результати оцінювання забудовника та найближчих конкурентів.

При цьому найвищий бал компанія отримала за можливість страхування житла на випадок воєнних дій, що не пропонує жоден із конкурентів. Також Компанія пропонує гнучку систему знижок, а також заслуговує високий ступінь довіри, який наближається до ХК Київміськбуд, що є гарним показником. Також перевагою є вдале розташування обєктів нерухомості, яке зазвичай ураховує потреби жителів та майбутніх покупців.

Розділ 3
ШЛЯХИ ПЕРЕХОДУ УКРАЇНСЬКИХ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИХ КОМПАНІЙ НА ЗАСАДИ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

3.1. Стійкий фінансово-економічний стан компанії «Alliance Novobud» як передумова забезпечення переходу на засади сталого розвитку

Розрахунок показників фінансового стану підприємства наведено у табл.3.1.

Таблиця 3.1.

Показники фінансового стану компанії «Alliance Novobud»

Показник	Ум позна-чення	Економічний зміст	Напрямок позитивних змін	2017		2018		2019		2020		2021	
2	3	7	8										
1 Показники майнового стану				початок	кінець	початок	кінець	початок	кінець	початок	кінець	початок	кінець
1.1.Валюта балансу (майно підприємства), тис. грн.	ВБ	Сукупна вартість активів підприємства	Збільшення										
			(у більшості випадків)	3173362.24	3718592.56	3718592.56	4358989.85	4069833.62	5360964.19	5360964.19	5171741.62	5171741.62	5824912.61
1.3 Фондоозброєність, тис.грн. / чол.	$Ф_о$	Показує забезпеченість персоналу ОЗ; яка вартість основних засобів припадає на одного працівника	Збільшення	228163.27		213875.23		226202.39		272723.89		258806.45	

1.4 Фондовідача основних фондів *	$Ф_в$	Показує ефективність використання основних фондів; яка величина доходу, отриманого від реалізації продукції, припадає на 1 грн., вкладену у основні фонди, що використовуються для виробництва цієї продукції	Збільшення	6.26	7.16	6.37	7.49	8.32
1.5 Частка основних засобів в активах	$Ч_{о.з.}$	Частка коштів, інвестованих в основні засоби, у валюті балансу	Зменшення за умов незмінних або зростаючих обсягів реалізації	0.09	0.06	0.06	0.05	0.06
1.6 Коефіцієнт зносу основних засобів	$К_{зн.о.з.}$	Рівень фізичного зносу основних фондів	Зменшення	0.23	0.16	0.18	0.21	-0.15

1.7 Коефіцієнт оновлення основних засобів	$К_{он.о.з.}$	Рівень фізичного оновлення основних фондів	Збільшення за умов виключення інфляційного фактора	-0.21	0.01	0.12	0.12	-0.24
1.8 Коефіцієнт мобільності активів	$К_{моб.}$	Скільки обігових коштів припадає на одиницю необігових; потенційна можливість перетворен-ня активів у ліквідні кошти	Збільшення; рекомен-дований рівень Кмоб. ≥ 5	7.39	10.84	11.86	16.18	12.28
2 Показники ділової активності								
2.1 Оборотність активів (обороти), ресурсовід-дача, коефіцієнт трансформації**	$К_{тр.}$	Скільки отримано чистої виручки від реалізації продукції на одиницю коштів, інвестованих в активи	Збільшення	0.41	0.38	0.31	0.39	0.39
2.2 Коефіцієнт оборотності обігових коштів (обороти) *	$К_{об.кошт.}$	Кількість оборотів обігових коштів за період; скільки виручки	Збільшення	0.45	0.41	0.32	0.41	0.41

		припадає на одиницю обігових коштів						
2.4 Коефіцієнт оборотності запасів (обороти)*	$К_{об. зап.}$	Кількість оборотів коштів, інвестованих у запаси	Збільшення	547.22 0.46	611.13 0.38	765.79 0.31	603.23 0.40	600.80 0.41
2.5 Період одного обороту запасів (днів)	$Т_{1 об.}$	Період, протягом якого запаси трансформуються в кошти	Зменшення, якщо це не перешкод-жає нормальному процесу виробництва, не загро-жує дефіцитом матеріальних ресурсів	536.26	659.52	808.56	626.93	603.02
2.6 Коефіцієнт обо-ротності дебіторської заборгованості (обороти) *	$К_{об. д. з}$	У скільки разів виручка перевищує середню дебіторську заборгованість	Збільшення	4.28	6.42	7.72	15.71	11.98
2.7 Період погашення дебіторської заборгованості (днів)	$Т_{пог. д. з.}$	Середній період інкасації дебіторської заборгованості, тобто період її погашення	Зменшення, особливо в умовах інфляції; збільшення, якщо додаткова вартість коштів компенсу	57.95	38.62	32.11	15.78	20.69

			ється додатковим прибутком від збільшення обсягів реалізації					
2.8 Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості (оборотів) *	$К_{об. кр. з}$	У скільки разів виручка перевищує середньорічну кредиторську заборгованість	Збільшення	4.22	4.47	0.61	0.68	0.69
2.9 Період погашення кредиторської заборгованості (днів)	$Т_{пог. кред.з.}$	Середній період сплати підприємством кредиторської заборгованості	Зменшення	58.83	55.45	408.04	366.60	361.46
2.10 Коефіцієнт оборотності власного капіталу (оборотність) *	$К_{об. в.к.}$	Скільки чистої виручки від реалізації продукції припадає на одиницю власного капіталу	Збільшення	2.61	2.66	1.20	1.62	1.65
3 Показники рентабельності								
3.1 Рентабельність активів за прибутком	$R_{акт. зв.д.}$	Скільки прибутку від звичайної діяльності	Збільшення	0.02	0.02	0.01	0.02	0.01

від звичайної діяльності до оподаткування*		припадає на одиницю коштів, інвестованих в активи						
3.2 Рентабельність капіталу (активів) за чистим прибутком*	$R_{акт.ч.п.}$	Скільки припадає чистого прибутку на одиницю інвестованих в активи коштів	Збільшення	0.02	0.01	0.01	0.01	0.01
3.3 Рентабельність власного капіталу*	$R_{в.к.}$	Скільки припадає чистого прибутку на одиницю власного капіталу	Збільшення	0.10	0.09	0.05	0.05	0.04
3.4 Рентабельність виробничих фондів*	$R_{в.ф.}$	Скільки припадає чисто-го прибутку на одиницю вартості виробничих фондів	Збільшення	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01
3.5 Рентабельність реалізованої продукції за прибутком від реалізації	$R_{прib.р.}$	Скільки припадає прибутку від реалізації на одиницю виручки	Збільшення	0.02	0.07	0.03	0.03	0.02
				0.02	0.07	0.04	0.03	0.03

3.6 Рентабельність витрат	$R_{витр}$	Скільки прибутку від реалізації припадає на одиницю витрат на виготовлення і реалізацію продукції	Збільшення					
3.7 Коефіцієнт реінвестування	$К_{реін.}$	Скільки чистого прибут-ку капіталізовано; скіль-ки чистого прибутку спрямовано на збільшен-ня власного капіталу	Збільшення в межах, що не суперечить бажанню акціонерів отримувати підвищені дивіденди	0.97	0.43	0.57	0.52	0.44
3.8 Період окупності капіталу*	$Т_{ок.кап.}$	За який період кошти, що інвесто-вані в активи, будуть компенсовані чистим прибутком	Зменшення	42.83	54.66	51.86	53.30	77.19
3.9 Період окупності власного капіталу*	$Т_{ок.вл.кап.}$	За який період власний капітал буде компенсо-ваний	Зменшення	6.81	7.80	13.24	12.74	18.30

		чистим прибутк ом						
Рентабел ьність операцій ної діяльнос ті								
рентабел ьність реалізова ної продукці ї				0.04	0.04	0.04	0.03	0.02
рентабел ьність реалізова ної продукці ї за чистим прибутко м				0.08	0.11	0.09	0.08	0.07
Рентабел ьність капіталу(активів)				0.03	0.03	0.04	0.03	0.02
рентабел ьність виробнич их фондів				0.02	0.01	0.01	0.01	0.01
рентабел ьність власного капіталу за чистим прибутко м				0.02	0.01	0.01	0.01	0.01
4 Показники фінансової стійкості								
4.2 Коефіціє нт забезпече ння оборотни х активів власними коштами	$К_{з.в.к}$	Абсолют на можливі сть перетвор ення активів у ліквідні кошти	Збільшен ня; рекоменд ується значення $К_{звк} > 0,1$; за [31] $К_{звк} \geq$	0.72	0.76	0.42	0.36	0.29

			2					
4.3 Маневреність робочого капіталу	$М_{р.к}$	Частка запасів, тобто матеріальних, виробничих активів у власних обігових коштах; обмежує свободу маневру власними коштами	Зменшення; збільшення запасів призводить до уповільнення оборотності обігових коштів, в умовах інфляції – до залучення дорогих кредитів, що зменшує платоспроможність підприємства	0.82	0.83	1.53	1.80	2.25
4.4 Маневреність власних обігових коштів	$М_{в.о.к}$	Частка абсолютно ліквідних активів у власних обігових коштах; забезпечує свободу фінансового маневру	Збільшення	0.01	0.00	0.01	0.04	0.07
4.5 Коефіцієнт забезпечення власними обіговими	$К_{заб.в.о.к.}$	Наскільки запаси, що мають найменшу ліквідність у складі оборотн	Збільшення	0.84	0.83	0.45	0.38	0.31

коштами запасів		их активів, забезпечені довгостроковими стабільними джерелами фінансування						
4.6 Коефіцієнт покриття запасів	$К_{пок.зап.}$	Скільки на одиницю коштів, що вкладені в запаси, припадає у сукупності власних кош-тів, довго- та коротко-строкових зобов'язань	Збільшення	0.84	0.84	0.47	0.39	0.31
4.7 Коефіцієнт фінансової незалежності (автономії)	$К_{авт.}$	Характеризує можли-вість підприємства виконати зовнішні зобов'язання за рахунок власних активів; його незалежність від позикових джерел	Збільшення; за [11; 12] має бути $К_{авт}$>0,5	0.14	0.13	0.24	0.19	0.21

4.8 Коефіцієнт фінансової залежності	$К_{фін.зал.}$	Ступінь залежності підприємства від зовнішніх зобов'язань	Зменшення	4.93	5.49	2.87	3.62	3.33
4.9 Коефіцієнт маневреності власного оборотного капіталу	$К_{ман..в.к.}$	Частка власних обіго-вих коштів у власному капіталі	Збільшення; має бути	3.82	4.68	1.36	1.50	1.08
			$К_{ман.в.к.}$> 0,5					
4.10 Коефіцієнт концентрації позикового капіталу	$К_{конц.п.к.}$	Характеризує ступінь участі позикового капіталу у формуванні активів; скільки припадає позикового капіталу на одиницю сукупних джерел	Зменшення, необхідно аналізувати в залежності від конкретної ситуації	0.69	0.70	0.59	0.64	0.62
4.11 Коефіцієнт фінансової стабільності (коефіцієнт фінансування)	$К_{ф.с.}$	Забезпеченість заборго-ваності власними коштами; перевищення власних коштів	За [12] норма-тивне значення К ф.с > 1	0.17	0.15	0.34	0.25	0.28

		над позиковими свідчить про фінансову стійкість підприємства						
4.12 Показник фінан-сового леверидж у	$К_{фін.лев.}$	Характеризує залежність підприємства від довго-строкових зобов'язань. Збільшення свідчить про підвищення фінансового ризику	Зменшення; за [31] $К_{фін.лев.}$ < 0,25	3.49	4.24	0.72	0.85	0.46
4.13 Коефіцієнт фінансової стійкості	$К_{фін.ст.}$	Частка стабільних джерел фінансування у їх загальному обсязі	$К_{фін.ст.}$ = 0,85-0,90	0.73	0.77	0.75	0.38	0.32
5 Показники ліквідності (платоспроможності)								
5.1 Коефіцієнт поточної ліквідності	$К_{покр.}$	Характеризує достат-ність обігових коштів для	Збільшення; за [11; 12] критичне значення $К_{покр.}$=1;при $К_{покр.}$ <	6.04	10.03	1.69	1.47	1.27

(покриття)		погашення боргів протягом року	1 підприємство має неліквідний баланс. Якщо $К_{покр.}$ = 1-0,5, підприємство своєчасно ліквідовує борги					
5.2 Коефіцієнт ліквідності швидкої	$К_{шв.лікв.}$	Скільки одиниць найбільш ліквідних активів припадає на одиницю термінових боргів	Збільшення; за [31] має бути $К_{шв.лікв.}$>1; у міжнародній практиці [23] $К_{шв.лікв.}$ = 0,7-0,8	0.89	0.88	0.10	0.08	0.08
5.3 Коефіцієнт ліквідності абсолютної	$К_{абс.лікв.}$	Характеризує готовність підприємства негайно ліквідувати короткострокову заборгованість	Збільшення; за [11; 12] має бути $К_{абс.лікв.}$ = 0,2-0,35	0.08	0.05	0.01	0.03	0.04
5.4 Співвідношення короткострокової дебіторської та кред заборгованост	$К_{деб/кред.}$	Здатність розрахуватися з кредиторами за рахунок дебіторів	За [31] рекомендоване значення $К_{деб/кред.}$ = ≥ 1	0.81	0.83	0.09	0.06	0.02

Показники фінансового стану підприємства свідчать про те, що воно може реалізовавати стратегію сталого розвитку.

3.2. Стратегія переходу до принципів сталого розвитку для компанії «Alliance Novobud»

Стратегію переходу до принципів сталого розвитку для компанії «Alliance Novobud» рекомендується здійснювати у відповідності із посібником «Компас ЦСР», який розроблений з огляду на великі мультинаціональні компанії. Малі та середні суб'єкти підприємництва, а також інші організації заохочуються до використання цього ресурсу в якості мотивації та адаптації в разі необхідності [23].

Посібник розроблений для використання на рівні одиниць управління, однак може застосовуватись до конкретного продукту, ділянки, до певного організаційного та регіонального рівня в залежності від конкретних вимог. Компас ЦСР – це посібник, який поділений на секції, що в свою чергу відповідають кожному з п'яти кроків путівника [23]:

01 Усвідомлення ЦСР

Перш за все компаніям допомагають ознайомитись із ЦСР.

02 Визначення пріоритетів

З метою охоплення найбільш вагомих бізнесможливостей і представлених ЦСР та зменшення ризиків компанії заохочуються визначити свої пріоритети на основі оцінки своїх позитивних та негативних, актуальних та майбутніх впливів на ЦСР протягом всього ланцюга формування вартості та виробництва продукції.

03 Встановлення цілей

Визначення цілей є критично важливим для успіху бізнесу. Цілі бувають оперативними, тактичними і стратегічними. Бажано прописати цілі сталого розвитку на усіх трьох рівнях. На стратегічному це має бути без додаткової деталізації, тоді як на оперативному мають бути конке=ретні індикатори і часові рамки досягнення цілей. Це також допомагає розвивати спільні цінності

та кращий рівень продуктивності всередині організації. Шляхом інтегрування ЦСР до основних цілей компанії її керівництво може продемонструвати свою відданість у питаннях сталого розвитку.

04 Інтегрування

Інтегрування принципів сталості до основних цілей бізнесу та управління, а також впровадження шляхів виконання завдань сталого розвитку в усіх сферах функціонування компанії – це ключ до успіху в досягненні поставлених цілей. З метою досягнення спільних цілей або подолання спільних викликів компанії все більше схильні долучатись до партнерства протягом ланцюга формування вартості, в межах свого сектору або з урядами та неурядовими організаціями.

05 Звітування та поширення інформації

Цілі сталого розвитку надають компаніям можливість звітувати про ступінь їх виконання за допомогою узагальнених індикаторів та спільних пріоритетів. Компас Цілей сталого розвитку заохочує компанії включати Цілі сталого розвитку до інформування та звітування перед учасниками процесу [23].

Також рекомендується участь у Програмі «Сприяння стратегічному плануванню та фінансуванню сталого розвитку на національному та регіональному рівнях в Україні» спільно з Офісом Цілей сталого розвитку, створеним за фінансової підтримки Урядів Швеції та Швейцарії. Програма реалізує комплексні заходи з підтримки Уряду України у розробці спільних підходів щодо управління фінансовими потоками та реалізації реформ, пов’язаних із фінансуванням впровадження Порядку денного у сфері сталого розвитку до 2030 року. Програма спрямована на покращення управління існуючими та потенційними фінансовими потоками шляхом узгодження та залучення всіх нових ресурсів, призначених для відбудови з урахуванням ЦСР. Програма фінансується Об’єднаним фондом Цілей сталого розвитку – органом ООН, створеним для прискорення прогресу в реалізації ЦСР шляхом інтеграції

економічної, соціальної та екологічної політики та застосування комплексного міжгалузевого підходу до вирішення складних соціальних викликів [19].

Зростання занепокоєння зміною клімату поступово трансформує звичні сфери бізнесу, прискорюючи перерозподіл капіталу від суто комерційних до екологічно відповідальних проєктів. Для успішності компаніям вже недостатньо просто нарощувати прибуток або займати частку на ринку — вони мають перш за все мають функціонувати в ключі цілей сталого розвитку та створювати додану вартість у вигляді позитивного соціального та екологічного впливу [21]

Поступово відмовляючись від викопних палив, розвинуті країни опановують технології сталої енергетики, інвестуючи в інновації, воденеві технології та чисті види палива. В свою чергу, провідні міжнародні фінансові організації створюють економічні стимули для зеленого транзиту [21].

Даніель Єргін у своїй книзі "Нова карта: Енергія, клімат та зіткнення націй" писав, що світ знаходиться на порозі другої енергетичної революції у пошуках низьковуглецевого майбутнього. Відповідальне виробництво та споживання сьогодні вже не вбачається унікальною перевагою для компанії — воно стало необхідною нормою для отримання нових інвестицій. Фінансові ринки чітко демонструють глобальний перехід до зелених фінансів. Чисті технології особливо важливі зараз, коли світ потерпає від наслідків коронавірусної кризи та потребує економічного відновлення [21].

За оцінками Goldman Sachs, вже у 2030 році загальні "зелені" інвестиційні можливості складатимуть до 16 трлн доларів, а проєкти державно-приватної співпраці (як-то Зелена Угода) за десять років створять 15-20 млн нових робочих місць. У Goldman Sachs також зазначають, що поновлювані джерела енергії стануть найбільшою сферою видатків в енергетичній галузі в 2021 році, вперше перевершуючи видобуток нафти та газу. Такі зміни зумовлені разючою різницею у витратності капіталу, яку було піднято до 20% для довгострокових нафтових проєктів та зменшено до 3-5% для проєктів видобутку відновлюваних джерел енергії [21]

Європейський Союз вже оголосив про припинення фінансування нафтових, газових та вугільних проєктів до 2021 року, попередньо скоротивши видатки у 2019 році на 2 млрд євро. Загалом, відбувається двошвидкісний процес декарбонізації: з однієї сторони, фіскальні та грошові стимули прискорюють інвестиції в чисті технології, і з іншої сторони ріст вуглецевих податків сповільнює розвиток викопних палив [21]

"Зелені фінанси" визначаються як фінансові послуги, що забезпечують екологічні вигоди, крім фінансових. За останні роки зелені облігації зробили різкий стрибок вгору і продовжуватимуть зростати в 2021 році. За даними Bloomberg, Глобальний альянс зі сталого інвестування оцінював обсяг зелених інвестицій щонайменше у 30,7 трлн дол. США у 2019, що на 34% більше порівняно з 2016 роком [21]

Четвертий щорічний рейтинг найбільших екологічних та соціальних фондів від Bloomberg показує, що фінансування сталого розвитку набуває популярності та впливу. Минулого року активи, керовані 75 диверсифікованими фондами, зросли більш ніж на 34% — до 101 млрд доларів. Структури змішаного імпакт інвестування — це інвестиційні фонди, в яких ризики та вигоди диференціюються за класами акціонерів, випускаючи акції з різними характеристиками у відповідь на потреби кожного інвестора. Зелені позики — це будь-який тип позикових інструментів, що надається виключно для фінансування або рефінансування, повністю або частково, нових та/або існуючих прийнятних зелених проєктів [21].

Сьогодні кліматичний ризик тісно пов'язаний з інвестиційним: очікування катастрофи та кліматична політика країн впливають на ціноутворення, на витрати та попит у всій економіці. Податок на вуглець — це плата за вміст вуглецю у викопному паливі, інструмент, який вже ефективно запровадили в ЄС. Незважаючи на те, що податок стягується "вище за течією" — там, де вугілля, нафта або газ видобуваються або імпортуються, податок також стосується споживачів викопного палива як штраф за кліматичну

шкоду, яку спричиняє використання ними палива, виділяючи в атмосферу вуглекислий газ, що захоплює тепло [21].

Аби уникнути фінансової відповідальності за екологічну безвідповідальність, провідні енергетичні виробники переходять на зелену енергетику. Минулого року British Petroleum заявила, що скоротить видобуток нафти і газу на 40% до 2030 року і витрачатиме 5 мільярдів доларів на рік на низьковуглецеві проєкти, які, сподівається, перетворять її в одного з найбільших світових виробників зеленої енергії — до 50 гігават поновлюваних джерел до 2030 року. За підрахунками, для досягнення цілі компанії це буде коштувати 60 млрд доларів. Акції датської компанії Orsted, однієї з найбільших офшорних розробників вітроенергетики, у 2019 зросли більш ніж на 135%, що дало їй ринкову вартість 60 млрд доларів [21] Акції іспанської комунальної компанії Iberdrola, яка має 33 ГВт встановленої відновлюваної енергії та розробляє кілька проєктів, за останні два роки зросли на 78%, довівши ринкову капіталізацію до 80 млрд доларів, нарівні з BP [21]

Екопромислові парки, розвиток яких є ще одним трендом в глобальній економіці, спрямовані на об'єднання промисловості із суспільством шляхом створення спільних екологічних можливостей, вдосконалення екосистеми та втілення відповідальної практики ведення бізнесу. Еко-індустріальні парки організовані синергетично, що сприяє циркулярній економіці: відходи, які виробляє один бізнес і які можуть бути викинуті на звалища, можуть бути цінним ресурсом для іншої компанії, що створюює ринки всередині екоіндустріальних парків. Відповідальне використання ресурсів дозволяє бізнесу економити гроші на матеріалах, енергії та воді, а також допомагають уникнути податку на вуглець [21]

Осередки відповідального виробництва, екопромислових парки також слугують стимулом для прямих міжнародних інвестицій, що веде до процвітання галузей та збільшення можливостей працевлаштування. Одним з найяскравіших прикладів створення екоіндустріальних парків є В’єтнам, де втілення проєктів парків залучило 50% іноземних інвестицій, створило 3

мільйони нових робочих місць та змусило ЕІП генерувати 40% ВВП В’єтнаму [21]

3.3. Загальні рекомендації щодо підвищення рівня КСВ на будівельних підприємствах

Ключові завдання перед ринком, визначені потребами відновлення житлового фонду і довоєнними зобов'язаннями [3]:

- додаткові потреби у житлі внаслідок війни ~ $50 млрд;
- поточні зобов’язання забудовників ~ 200.000 квартир;
- 1.000.000 сімей втратили житло;
- лише зруйновані ЖК Бучі та Ірпеня потребують $5 млрд інвестицій.

- Стратегія сталого розвитку України до 2030 року була орієнтована на так звані чотири вектори, визначені ще в Стратегії сталого розвитку “Україна – 2020” [20]:
- **1) вектор розвитку** – забезпечення сталого розвитку країни, проведення структурних реформ, забезпечення економічного зростання екологічно невиснажливим способом, створення сприятливих умов для ведення господарської діяльності;
- **2) вектор безпеки** – забезпечення безпеки держави, бізнесу та громадян, захищеності інвестицій та приватної власності, забезпечення миру і захисту кордонів, чесного та неупередженого правосуддя, невідкладне проведення очищення влади на всіх рівнях та забезпечення впровадження ефективних механізмів протидії корупції. Пріоритетом є безпека життя та здоров'я людини, що неможливо без ефективної системи охорони громадського здоров'я, надання належних медичних послуг, захищеності соціально вразливих верств населення, безпечного стану довкілля і доступу до якісної питної води й санітарії, безпечних і якісних харчових продуктів та промислових товарів;

- **3) вектор відповідальності** – забезпечення гарантій кожному громадянину, незалежно від раси, кольору шкіри, політичних та релігійних переконань, статі, соціального походження, майнового стану, місця проживання, мовних ознак, мати доступ до високоякісної освіти, системи охорони здоров'я та інших послуг в державному та приватному секторах;
- **4) вектор гордості** – забезпечення взаємної поваги та толерантності в суспільстві, гордості за власну державу, її історію, культуру, науку, спорт.

Зведення та експлуатація будівель безпосередньо впливають на навколишнє середовище. Так, на галузь припадає до 40% річних викидів CO2 у світі, з яких 28% — на будівництво, 11% — на матеріали. Зважаючи на мету багатьох країн, досягнути вуглецевої нейтральності, стале будівництво уже є необхідністю [14].

Історично розвиток девелопменту відбувався у декілька етапів (рис.2) [24]. Першим етапом була орієнтація на досягнення економічних вигід девелоперської компанії, а саме зростання вартості об’єкта нерухомості, зменшення експлуатаційних витрат, управління витратами і доходами, оптимізацію їхнього співвідношення, недопущення надмірних витрат на утримання будинку та передчасного припинення експлуатації і падіння доходів, підвищення і/або надання їм нової споживчої вартості, підвищувати цінність нерухомості, отримання прибутку. Не відкидаючи економічну складову, як базову для розвитку об’єктів нерухомості, слід зазначити, що у останні десятиріччя процес девелопменту зазнав трансформацій з огляду на орієнтацію економічних систем світу на зменшення енергоспоживання, ресурсозбереження, екологічного спрямування розвитку. Ці процеси відобразились на розвитку девелопменту у якості принципів «зеленого будівництва», «пониженого або навіть нульового» енергоспоживання, намагання використовувати екологічно чисті матеріали, рециклінгу матеріальних ресурсів тощо [24].

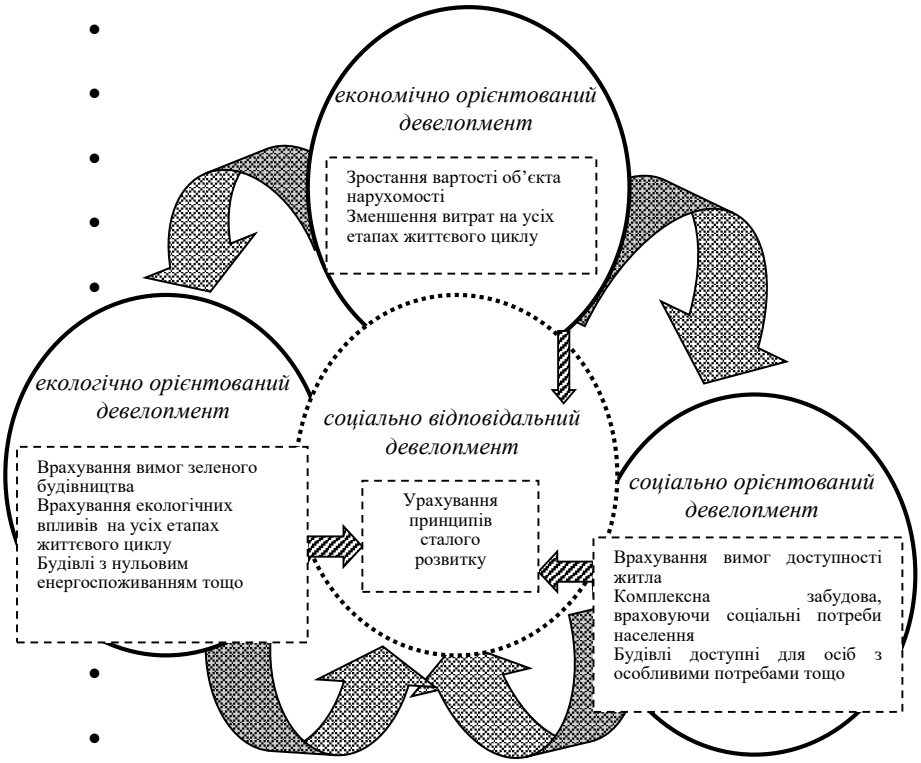


Рис.2. Еволюція підходів до девелопменту нерухомості [24].

Одночасно девелоперським проектам почали висуватись вимоги щодо доступності житла для різних категорій населення, забезпечення вільного доступу осіб із особливими потребами, розвитку не окремих будівель і споруд, а комплексів, що забезпечують доступ до соціально-культурного забезпечення, що вимагало від девелоперських компаній врахування соціальних вимог. У зв'язку з цим слід виділити «real estate development of environment» розвиток об'єктів нерухомості, які спрямованій на зниження впливу на навколишнє середовище (зелене будівництво, будинки із нульовим енергоспоживанням, використання екологічних матеріалів тощо) і «real estate development of socialment» - девелопмент нерухомості спрямований на розвиток соціальної складової (розвиток доступності житла, інфраструктури, доступності для мало мобільних груп населення) тощо [24].

Слід зазначити, що екологічне спрямування розвитку нерухомості йшло паралельно із соціальним. У кінцевому рахунку зазначені вимоги до розвитку нерухомості об'єднались у концепції соціально відповідального

девелопменту, який базується на принципах сталого розвитку. Вважаючи за провідний лейтмотив концепції сталого розвитку – «забезпечення задоволення потреб нинішнього покоління, яке не підриває при цьому можливості задоволення потреб майбутніх поколінь», її застосування доцільно зробити керівним принципом для довгострокового розвитку будівництва вцілому, та зокрема для девелопменту нерухомості [24].

Європейська Комісія характеризує корпоративну соціальну відповідальність як відповідальність підприємств за їх вплив на суспільство. Підприємства можуть бути соціально відповідальними завдяки виконанню законів, а також інтеграції соціальних, екологічних, етичних, споживчих споживацьких прав і прав людини у корпоративній бізнес-стратегії та операціях. Тому під *соціально відповідальним девелопментом нерухомості* слід розуміти розвиток будівництва на засадах усвідомлення сучасних і майбутніх економічних, соціальних та екологічних наслідків для інвесторів нерухомості, інших стейкхолдерів, населення, усього суспільства і навколишнього середовища [24].

Український забудовникам слід активно долучатись до існуючих державних програм будівництва житла, яскравим прикладом яких є програма пільгової іпотеки “єОселя”. Прогнозований попит на участь у програмі дійсно великий – за даними компанії “Укрфінжитло”, прямо зараз банки обробляють понад 6 тис. заявок від потенційних учасників, а 6,5 тис. заявників вже отримали попереднє позитивне рішення від банків-партнерів [5].

І хоча скористатися “єОселею” поки що може доволі обмежене коло людей (військовослужбовці, правоохоронці, медики, вчителі та науковці), попит на участь у неї є досить високим. У разі успіху, вже наступного року програма буде доступною ширшому колу українців – планується суттєво розширити перелік тих, хто зможе претендувати на отримання пільгової іпотеки [5].

Під час тестового режиму роботи програми, час відповіді банків перевищує заявлені 3 доби. Планується, що після завершення технічного

доопрацювання послуги та систем банку, заявник отримуватиме відповідь вже протягом 24 годин [5].

На першому етапі реалізації програми подати заявку можуть лише військовослужбовці ЗСУ за контрактом, правоохоронці, вчителі та науковці, які працюють в закладах державної та комунальної форм власності. Другий етап впровадження єОселі планується розпочати вже наступного року. Тоді ж очікується розширення категорій громадян, для яких буде доступна програма [5].

За умовами програми можна придбати лише квартиру в багатоквартирному житловому будинку (відповідно до Умов програми, затверджених Постановою Кабміну №856 від 2 серпня 2022 року) [5].

Гранична площа житла для сім'ї з однієї особи має становити не більш як 52,5 кв. метра загальної площі та 21 кв. метр додатково на кожного наступного члена сім'ї. Але поняття «максимальної площі» у програмі відсутнє, сума перевищення нормативної площі може бути покрита позичальником у першому внеску [5].

Наявність нерухомості не впливає на максимальну площу квартири. За умовами програми, у власності кандидата та членів його сім'ї має бути менше ніж 52,5 кв. метра загальної площі житлової нерухомості для сім'ї з однієї особи та додатково 21 кв. метр – на кожного наступного члена сім'ї (не враховується нерухомість, що розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій або на території, яка перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) [5].

Обмежень щодо вільних міст чи сіл України немає. Це має бути квартира в багатоквартирному житловому будинку, яка [5].:

- розташована на підконтрольній території України (за винятком тимчасово окупованої території та районів проведення бойових дій);
- не належить до об'єктів державної та комунальної власності;
- підлягає обов'язковому страхуванню;

- має вік не старше 10 років (якщо вона розташована в обласних центрах). Умова щодо 10 років стосується лише обласних центрів [5]..

Одним з критеріїв для учасників програми “єОселя” є те, що кандидат не має бути учасником жодної іншої державної програми по забезпеченню житлом. Мова йде, зокрема, про такі програми [5].:

- Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів, затверджений постановою Кабміну від 24 січня 2020 р. № 28 “Про надання фінансової державної підтримки”;
- Умови забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” громадян України житлом, затверджені постановою Кабміну від 4 серпня 2021 р. № 856;
- Порядок кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань, затверджений постановою Кабміну від 28 січня 2004 р. № 88;
- Порядок забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу, затверджений постановою Кабміну від 14 листопада 2018 р. № 1201;
- Постанова Кабміну від 29 травня 2001 р. № 584 “Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім’ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла”;
- Порядок використання коштів, передбачених у держбюджеті для надання кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для наукових, науково-педагогічних та педагогічних працівників, затверджений постановою Кабміну від 14 травня 2008 р. № 453;
- Постанова Кабміну від 11 травня 2011 р. № 488 “Питання використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”;

- Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об’єднаних сил (ООС) на придбання житла, затверджений постановою Кабміну від 27 листопада 2019 р. № 980.

Одна з умов – відсутність у власності позичальника житла, що перевищує за площею нормативну. Іншими словами, якщо людина безкоштовно отримала за якоюсь з програм житло на сім’ю з 3-х осіб, скажімо, 97 кв.м., то стати учасником єОселі вона вже не зможе. При цьому нерухомість, що розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій – не враховується [5].

Відомо, що об'єкти екологічного будівництва («зелені» будівлі) відрізняються хорошою рентабельністю в процесі експлуатації, оскільки мають низький рівень споживання енергії. Однак для того, щоб такі проєкти розвивалися в Україні, потрібна підтримка держави у вигляді механізму пільгового кредитування [11].

Сьогодні в нашій країні налічується невелика кількість зразків екодевелопменту. Прикладів сертифікованої «здорової» нерухомості немає, зокрема, через високу вартість сучасних екологічних технологій та отримання самого сертифіката.

Наприклад, стандарт WELL передбачає сертифікацію (з необхідністю періодичного продовження), а також підвищені вимоги до інженерії та низки інших параметрів.

Загалом тенденція healthy building, яка впливає на життєдіяльність, здоров'я і продуктивність людей, може вигідно виражатися в економічних показниках для бізнесу.

На сьогодні Україна знаходиться лише на початковому етапі усвідомлення важливості впровадження «здорового» будівництва. Однак у

майбутньому такі об'єкти можуть поліпшити міське середовище, підсилити ринок і стимулювати приплив інвестицій [11].

Реалізація принципів сталого розвитку в Україні тільки починається, тому компаніям потрібно долучатись до наступних напрямків [12]:

- **«Зелені» ініціативи.** Україна є країною – учасницею Паризької угоди, головна мета якої – досягнення вуглецевої нейтральності. Зараз у розробці – проєкт щодо впровадження обмежень на викиди парникових газів промисловими підприємствами. Отримані кошти планують інвестувати в розвиток підприємств із високими екостандартами. За різними оцінками, реалізація ініціативи почнеться не раніше 2026 року. Сьогодні спостерігаються позитивні зміни на шляху до екологічності на муніципальному рівні. Так, п'ять українських міст стали учасниками екопрограми ЄБРР «Зелені міста», спрямованої на їхній сталий розвиток. Наприклад, у Львові побудують екологічний сміттєпереробний завод, у Києві оновлять громадський транспорт, а в Хмельницькому рекультивують міське звалище.
- **Енергоефективні будівлі.** З кожним роком кількість українських проєктів, відзначенних міжнародними сертифікатами екобудівництва, поступово зростає. Сьогодні на етапі проходження – ще близько десяти об'єктів комерційної та житлової нерухомості. Варто зазначити, що «зелені» будівлі не лише екологічно сприятливі, оскільки можуть заощаджувати до 50% енергоресурсів, а й створюють здорове середовище для мешканців чи орендарів.

На державному рівні було ухвалено нові будівельні норми, згідно з якими в Україні всі висотні будівлі (житлові та громадські) мають відповідати класу енергоефективності не нижче «В», а житлові будинки – не нижче «С».

- **Впровадження smart-технологій.** 2020 року Київ посів 98-е місце із 109-ти у світовому рейтингу Smart City Index. Однак столиця ризикує залишити список через відсутність реалізації глобальних рішень. У Києві за розвиток smart-інфраструктури частково відповідає Kyiv Smart City.

На сьогодні більшість реалізованих проєктів – це соціальні та освітні ініціативи. Рішення таких проблем, як оптимізація роботи транспортної системи, моніторинг та управління споживанням енергоресурсів і, наприклад, впровадження технологій, що ідентифікують обличчя, – вимагають більшого часу, експертизи та фінансування. Однак точкові smart-програми поступово впроваджуються. Так, у центрі Києва запустили пілотний проєкт фотофіксації порушень правил паркування.

Україна уже тривалий час активно підтримує впровадження Порядку денного у сфері сталого розвитку до 2030 року – міжнародного документу, прийнятого у 2015 році задля подолання бідності, захисту планети та забезпечення миру та процвітання для всіх людей вже до кінця нинішнього десятиліття. У 2019 році Президент України Володимир Зеленський ухвалив Указ про інтеграцію 17 Цілей сталого розвитку (ЦСР) у державну політику, як основу для досягнення сталого економічного та соціального розвитку для всіх українців за принципом «ніхто не залишиться без уваги» [19].

Тепер, коли починаються обговорення щодо відновлення країни та економіки, ЦСР використовуються як орієнтир задля забезпечення якнайефективнішої відбудови України. Минулого тижня було зроблено важливий крок у цьому напрямку: представники ПРООН, Секретаріату Кабінету Міністрів України, Офісу ЦСР та інші учасники зустрілися, щоб узгодити План відновлення України, враховуючи Порядок денний у сфері сталого розвитку [19].

До початку повномасштабної війни в лютому Україна стабільно просувалась у досягненні 15 із 17 Цілей сталого розвитку, і до того ж найбільший успіх досягла саме у скороченні бідності. Добровільний національний огляд України за 2021 рік показав зниження рівня бідності з 58,3 % у 2015 році до 43,2 % у 2018 році. Однак ці позитивні тенденції швидко змінюються: попередні прогнози ПРООН свідчать про те, що до 90 % населення України може зіткнутися з бідністю чи бути вразливими до бідності, якщо ця війна триватиме ще один рік [19].

Виконувачка обов’язків Постійної представниці ПРООН в Україні Манал Фоуані зазначила, що зусилля у сфері відбудови та гуманітарної допомоги мають бути взаємопов’язані, щоб гарантувати, що Україна не втратить десятиліття своїх здобутків. «Досягнення ЦСР в Україні за менш ніж вісім років, що залишилися до завершення Десятиліття дій, може здатися далекою ціллю, але це, безумовно, можливо, якщо є сильна національна відповідальність за виконання Порядку денного у сфері сталого розвитку до 2030 року та надійні інституційні механізми, – сказала вона. – Щоб реалізувати ці прагнення, ми повинні використати відновлення як можливість якнайефективнішої відбудови країни завдяки скоординованим і сталим крокам для більш зеленої, інклюзивної та справедливої України, де «ніхто не залишиться без уваги»» [19].

Український Офіс Цілей сталого розвитку – дорадчий орган, створений при Кабінеті Міністрів України, – нещодавно проаналізував 23 розділи Плану відновлення України, щоб переконатися, що вони відповідають цілям Порядку денного до 2030 року та принципам управління, орієнтованого на результати. 17 глобальних цілей Порядку денного до 2030 року, а також 169 відповідних завдань та 232 унікальні індикатори створюють належну основу для проведення роботи з відновлення на державному та регіональному рівнях через дві ключові складові [19].

По-перше, вони стануть орієнтиром на етапі швидкої відбудови критичної соціальної та економічної інфраструктури, щоб люди могли повернутися до своїх домівок. По-друге, вони забезпечать основу для середньострокових і довгострокових зусиль щодо відновлення та розвитку завдяки підходу «відбудувати краще», а також виконання вимог для приєднання до ЄС. Цілі сталого розвитку та їхні ключові показники ефективності допоможуть формувати політику на національному рівні та сприятимуть її впровадженню на обласному й місцевому рівнях [19].

Щоб зменшити викиди CO2, нова фінансова інфраструктура повинна забезпечити стійкий фінансовий потік, створюючи довгострокову та стійку

віддачу для інвесторів, одночасно інтегруючи фінансові, екологічні та соціальні фактори в інвестиційні портфелі. Розширення сталого фінансування можна досягти шляхом подолання розриву між стійкими проєктами та провідним міжнародним зеленим фінансовим центром, залучення інвесторів та міжнародних прискорювачів кліматичного фінансування, зеленої фондової біржі. Не менш важливо розробити стратегії підвищення обізнаності щодо зміни клімату та сталого розвитку в країні [21]

Наостанок, Україна мусить глибше дослідити технологію екопромислових парків. В першу чергу, парки сприяли б економічному розвитку регіонів з надзвичайно низьким рівнем життя або високим рівнем безробіття. Крім того, вони запровадили б нові інноваційні та енергозберігаючі технології, створили б зелені робочі місця, допомогли б Україні досягти сталого розвитку та захистити довкілля [21]

Висновки до розділу 3.

Будівельні компанії для упровадження принципів сталого розвитку мають працювати прибутково. Але зовсім необовязково для просування у бік сталого розвитку вкладати великі обсяги коштів. Почати можна із малого – зменшити енергоспоживання на місцях, використовувати сировину, що підлягає переробці, збільшити соціальний захист працівників. За наявності грошових коштів компанія може переходити до більших проектів.

Компанія «Alliance Novobud» за аналізований період здійснювала прибуткову діяльність, акумулюючи позитивний грошовий потік від основної діяльності.

При цьому концепція квартальної забудови вже передбачає відповідальне ставлення до навколишнього середовища, оскільки вже на рівні проектування забезпечуються принципи ресурсо і енергозбереження, декарбонізації, забезпечення соціальних і культурних потреб населення комплексів.

Сьогодні підприємству рекомендовано здійснювати подальший перехід до цілей сталого розвитку, використовуючи підхід Compas, який складається із пяти кроків:

01 Усвідомлення ЦСР Перш за все компаніям допомагають ознайомитись із ЦСР.

02 Визначення пріоритетів З метою охоплення найбільш вагомих бізнесможливостей і представлених ЦСР та зменшення ризиків компанії заохочуються визначити свої пріоритети на основі оцінки своїх позитивних та негативних, актуальних та майбутніх впливів на ЦСР протягом всього ланцюга формування вартості.

03 Встановлення цілей Визначення цілей є критично важливим для успіху бізнесу. Це також допомагає розвивати спільні цінності та кращий рівень продуктивності всередині організації. Шляхом інтегрування ЦСР до основних цілей компанії її керівництво може продемонструвати свою відданість у питаннях сталого розвитку.

04 Інтегрування Інтегрування принципів сталості до основних цілей бізнесу та управління, а також впровадження шляхів виконання завдань сталого розвитку в усіх сферах функціонування компанії – це ключ до успіху в досягненні поставлених цілей. З метою досягнення спільних цілей або подолання спільних викликів компанії все більше схильні долучатись до партнерства протягом ланцюга формування вартості, в межах свого сектору або з урядами та неурядовими організаціями.

05 Звітування та поширення інформації Цілі сталого розвитку надають компаніям можливість звітувати про ступінь їх виконання за допомогою узагальнених індикаторів та спільних пріоритетів. Компас Цілей сталого розвитку заохочує компанії включати Цілі сталого розвитку до інформування та звітування перед учасниками процесу [23].

Девелоперським компаніям потрібно втілювати у роботу принципи соціально відповідального девелопменту нерухомості, під яким слід розуміти розвиток будівництва на засадах усвідомлення сучасних і майбутніх

економічних, соціальних та екологічних наслідків для інвесторів нерухомості, інших стейкхолдерів, населення, усього суспільства і навколишнього середовищаТакож компанії бажано проєднатись до програми «єОселя» та обєднатись із партнерами із метою створення екопромислового парку або осередку відповідального виробництва задля синегретичного ефекту від обєднання зусиль та залучення коштів міжнародних партнерів.

ВИСНОВКИ

Україна як країна-член ООН приєдналася до глобального процесу забезпечення сталого розвитку, що позначилось на змінах у підходах до стратегічного планування та визначення пріоритетів соціально-економічного розвитку України, оскільки Цілі сталого розвитку (ЦСР), які почали діяти з січня 2016 року, є універсальним комплексом цілей, завдань та індикаторів, що встановлюють кількісні орієнтири у соціальному, економічному та екологічному вимірах сталого розвитку України, відтак всі 17 цілей ЦСР активно інтегрувались в державну політику.

Перехід до сталого розвитку - це процес зміни ціннісних орієнтацій багатьох людей. Визнаними міжнародними фундаментальними цінностями розвитку є свобода, рівність, солідарність, толерантність, повага до природи, спільна відповідальність. Національні цілі сталого розвитку базуються на політичних, економічних, соціальних, екологічних, моральних і культурних цінностях, властивих українському суспільству. Вони визначають спрямованість стратегії на турботу про спільне благо та захист національних інтересів України.

Цілі сталого розвитку (ЦСР), які ще називають «Глобальними цілями» — це загальний заклик до дій, спрямованих на те, щоб покінчити з бідністю, захистити планету і забезпечити мир і процвітання для всіх людей у світі. Такими цілями сьогодні є:

Ціль 1. Подолання бідності

Ціль 2. Подолання голоду, розвиток сільського господарства

Ціль 3. Міцне здоров'я і благополуччя

Ціль 4. Якісна освіта

Ціль 5. Гендерна рівність

Ціль 6. Чиста вода та належні санітарні умови

Ціль 7. Доступна та чиста енергія

Ціль 8. Гідна праця та економічне зростання

Ціль 9. Промисловість, інновації та інфраструктура

Ціль 10. Скорочення нерівності

Ціль 11. Сталий розвиток міст і громад

Ціль 12. Відповідальне споживання та виробництво

Ціль 13. Пом'якшення наслідків зміни клімату

Ціль 14. Збереження морських ресурсів

Ціль 15. Захист та відновлення екосистем суші

Ціль 16. Мир, справедливість та сильні інститути

Ціль 17. Партнерство заради сталого розвитку

На першому етапі (до трьох років) реалізації стратегії повоєнного економічного відновлення, яка, за логікою, має координуватись зі Стратегією сталого розвитку України до 2030 року. Сьогодні, незважаючи на війну в Україні, ринок житлового будівництва вважається перспективним для розвитку, оскільки саме від має стати драйвером повоєнного відновлення та стабільного розвитку країни.

Коли йдеться про житлове будівництво, то обов’язком девелоперської компанії має стати комплексний збалансований розвиток території навколо будинку, враховуючи зростаючу із введенням об’єкта в експлуатацію потребу у місцях в дитячих садочках, лікарнях, поліклініках і школах, торгівельних приміщеннях, зонах відпочинку і місцях паркування автомобілів, а також зростання навантаження на мережі водопроводу і каналізації, електропостачання та інші.

Хоча зараз забудова відбувається скоріше навпаки – впритул до існуючих будинків будуються хмарочоси у центральній частині міст, при цьому порушуючи вже існуючу збалансовану, можливо і найкращим чином, але функціонуючу міську територію.

Девелоперські компанії, які здійснюють забудову, орієнтуючись лише на власний прибуток, зазвичай довго на ринку не існують, оскільки будівництво майже кожного такого об’єкта супроводжується скандалами, судовими позовами, боротьбою із жителями навколишніх будинків, які протестують проти зведення об’єктів у зонах відпочинку тощо.

Концепція healthy building (з англ. – «здорове» будівництво) – один зі способів підтримки балансу між людськими потребами, фінансовими показниками та навколишнім середовищем.

Ідея «зеленого» (сталого) будівництва полягає у використанні сучасних, енергоефективних технологій під час зведення об'єкта. Завдяки чому в процесі експлуатації будівлі відбувається більш раціональне споживання ресурсів. Вплив таких проектів на навколишнє середовище мінімальний, що відзначається екосертифікатами (LEED, BREEAM або іншим).

Зведення та експлуатація будівель безпосередньо впливають на навколишнє середовище. Так, на галузь припадає до 40% річних викидів CO2 у світі, з яких 28% — на будівництво, 11% — на матеріали. Зважаючи на мету багатьох країн, досягнути вуглецевої нейтральності, стале будівництво уже є необхідністю.

Однією з ключових проблем є критично старий житловий фонд. Близько 90% будинків були побудовані до 1990-х років минулого століття. Велика їхня частина не є енергоефективною і потребує масштабної термомодернізації. Це рішення дозволить знизити споживання тепла, електроенергії, гарячої та холодної води в кожному окремому будинку до 50%.

Експерти сталого будівництва виступають за модернізацію застарілих об'єктів. Так, реконструкція — більш рентабельний процес, ніж зведення на їх місці нових "зелених" будівель. Найчастіше вона включає теплоізоляцію стін і даху, заміну вікон, встановлення сонячних панелей, вентиляційних систем з рекуперацією тепла тощо.

При позитивному сценарії до 2030 року почнуть будувати і реконструювати будинки з дотриманням високих стандартів енергоефективності. Так, на найближчі 5 років заплановано перший етап, який можна назвати теоретичним. Він передбачає створення нормативно-правової бази, встановлення норм технічного регулювання та вимог до стандартів нульового рівня споживання енергії

За даними Київської школи економіки, станом на кінець вересня в Україні вже було пошкоджено та зруйновано 135,8 тис. приватних та багатоквартирних будинків. З них 120 тис. –приватних будинків, 15,6 тис. – багатоквартирних будинків, а також 200 гуртожитків. Загальна площа пошкоджених або зруйнованих об’єктів становить 74,1 млн кв м або 7,3% від загальної площі житлового фонду країни. Збитки, завдані загарбниками житловому фонду країни, оцінюються вже у $50,5 млрд, і ці показники, на жаль, продовжують зростати з кожним днем.

Враховуючи темпи будівництва в Україні в довоєнні роки, де об'єми ринку складали $3-4 млрд на рік, відбудова лише втраченого житлового фонду затягнеться не на роки, а на понад десять років.

І хоча у третьому кварталі 2022 року введено в експлуатайцію більше 2 млн. кв.м житла, нажаль це обєкти, будівництво яких завершено. При цьому площа обєктів, що планується вводити в експлуатацію є набагато меншою (у другому кварталі 2022 р. 1,17 млн.кв.м), що свідчить про спад на ринку нерухомості, який викликано війною.

Ринок житла хоч і повільно, але почав відновлюватись. Найдорожчі квадратні метри у новобудовах пропонує Київ. Станом на листопад середня ціна "квадрата" в однокімнатній квартирі столиці становила 46 425 гривень. Це на 2,57% вище, ніж у жовтні 2022 року. За ним їде Закарпаття із цінником 39 246 гривень за квадратний метр. Згідно із даними порталу цін тут продовжують зростати й проти жовтня вартість збільшилася на 5,1%.

На третьому місці – Дніпропетровська область – 36 530 гривень за квадратний метр. При цьому у порівнянні із жовтнем ціна знизилася на 2,3%.

Найшаленішими темпами ціни на новобудови знижуються у Харківській області. За місяць вартість впала на 13,3%. Наразі квадратний метр в середньому коштує 34 518 гривень. Львівщина продемонструвала падіння ціни на 2,4%. Квадратний метр тут обійдеться у 34 309 гривень.

Цікаво, що попри подорожчання вартості, найдешевшу нерухомість досі пропонують у Сумській області. Квадратний метр у середньому коштує тут 17 739 гривень.

На другому місці – Житомирська область із цінником 20 645 гривень за квадратний метр.

У топ найдешевших регіонів України для купівлі житла увійшли також Тернопільська та Чернігівська області, де квадратний метр у новобудові коштує у середньому 21 626 та 21 725 гривень відповідно.

Але середня ціна «квадратів» у новобудовах класів масмаркету потроху продовжує зростати, забудовники відновлюють будівництво та продажі у все більшій кількості ЖК. При цьому девелопери продовжують працювати в надзвичайно складних умовах. До зниження попиту, здорожчання будматеріалів та проблем з логістикою додалися проблеми з електрикою. Це, до речі, ставить під сумнів проведення будівельних робіт в зимовий період, адже використання електрики передбачають не тільки деякі технологічні процеси (наприклад, підігрів бетону для зимового лиття тощо). Короткий світловий день теж вимагає використання «підсвітки», та й не вдасться багато напрацювати у холоді [4].

Перебої з енергопостачанням, скоріш за все ще більше «скоригують» строки будівництва – і це, звісно, не дуже сподобається тим, хто зараз розглядає принципову можливість інвестувати в новобудову [4].

Але вже наступного року кількість інвесторів може суттєво зрости – за рахунок тих, хто матиме право скористатись програмами пільгового іпотечного кредитування. Alliance Novobud став одним з небагатьох девелоперів Київщини, який не тільки оголосив про відновлення робіт на будмайданчиках, а реально активно будує. Компанія працює на будівельному ринку понад 18 років й має достатній запас міцності, який дозволяє не збавляти оберти навіть у критичний для галузі час.

Приклад першопрохідців наслідували деякі інші великі забудовники регіону. Проте, навіть станом на початок осені 2022 року за інформацією ЗМІ

в Києві будівництво відновили менше ніж на половині майданчиків. Деякі девелопери зосередились лише на проєктах з високим рівнем готовності, тоді як інші залишили замороженими на невизначений час. Більш того, не всі забудовники, які заявили про відновлення робіт, дійсно активно будують.

Одна зі стратегій забудовника — квартальна забудова бізнес-класу в Броварах, яка є його конкурентною перевагою, про що свідчать результати оцінювання забудовника та найближчих конкурентів.

При цьому найвищий бал компанія отримала за можливість страхування житла на випадок воєнних дій, що не пропонує жоден із конкурентів. Також Компанія пропонує гнучку систему знижок, а також заслуговує високий ступінь довіри, який наближається до ХК Київміськбуд, що є гарним показником. Також перевагою є вдале розташування обєктів нерухомості, яке зазвичай ураховує потреби жителів та майбутніх покупців.

При цьому концепція квартальної забудови вже передбачає відповідальне ставлення до навколишнього середовища, оскільки вже на рівні проектування забезпечуються принципи ресурсо і енергозбереження, декарбонізації, забезпечення соціальних і культурних потреб населення комплексів.

Сьогодні підприємству рекомендовано здійснювати подальший перехід до цілей сталого розвитку, використовуючи підхід Compas, який складається із пяти кроків:

01 Усвідомлення ЦСР.

02 Визначення пріоритетів.

03 Встановлення цілей.

04 Інтегрування.

05 Звітування та поширення інформації.

Девелоперським компаніям потрібно втілювати у роботу принципи соціально відповідального девелопменту нерухомості, під яким слід розуміти розвиток будівництва на засадах усвідомлення сучасних і майбутніх економічних, соціальних та екологічних наслідків для інвесторів нерухомості,

інших стейкхолдерів, населення, усього суспільства і навколишнього середовища. Також компанії бажано приєднатись до програми «єОселя» та об’єднатись із партнерами із метою створення екопромислового парку або осередку відповідального виробництва задля синергитичного ефекту від об’єднання зусиль та залучення коштів міжнародних партнерів.

Список використаних джерел

1. Як війна змінила ринок житлової нерухомості в Україні. https://www.volynnews.com/news/all/yak-viyna-zminyla-rynok-zhytlovoyi-nerukhomosti-v-ukrayini/
2. Тенденції цін. Що буде з ринком нерухомості після війни https://www.epravda.com.ua/columns/2022/08/25/690797/
3. 1 мільйон сімей залишились без житла через війну: скільки років піде на відбудову https://thepage.ua/ua/real-estate/chomu-pislya-vijni-nove-zhitlo-stane-dorozhchim-i-mensh-dostupnim
4. Ринок нерухомості https://gdevkievezhithorosho.com/category/%d1%80%d1%8b%d0%bd%d0%be%d0%ba-%d0%bd%d0%b5%d0%b4%d0%b2%d0%b8%d0%b6%d0%b8%d0%bc%d0%be%d1%81%d1%82%d0%b8-%d0%ba%d0%b8%d0%b5%d0%b2%d0%b0-%d0%b8-%d0%be%d0%b1%d0%bb%d0%b0%d1%81%d1%82%d0%b8/
5. Про “єОселю” з перших рук https://gdevkievezhithorosho.com/2022/12/%d0%bf%d1%80%d0%be-%d1%94%d0%be%d1%81%d0%b5%d0%bb%d1%8e-%d0%b7-%d0%bf%d0%b5%d1%80%d1%88%d0%b8%d1%85-%d1%80%d1%83%d0%ba/
6. Black Friday: що пропонують девелопери. https://gdevkievezhithorosho.com/2022/11/black-friday-%d1%89%d0%be-%d0%bf%d1%80%d0%be%d0%bf%d0%be%d0%bd%d1%83%d1%8e%d1%82%d1%8c-%d0%b4%d0%b5%d0%b2%d0%b5%d0%bb%d0%be%d0%bf%d0%b5%d1%80%d0%b8/
7. Кредити, надані будівельним корпораціям у 2022 році https://construction-market.korfor.com.ua/kredyty/
8. Будувати сьогодні. Хто і як зводить нове житло на Київщині, поки триває війна https://focus.ua/uk/ukraine/533813-buduvati-sogodni-hto-i-yak-zvodit-nove-zhitlo-na-kijivshchini-poki-trivaye-viyna
9. Alliance Novobud https://anbud.ua/about-company#about-company

10. Квартири у Львові дешевшають, а київські – ростуть у ціні: скільки коштує "первинка" по Україні https://realestate.24tv.ua/de- naydeshevshi-novobudovi-ukrayini-porivnyannya-tsin-listopadi_n2213730

11. Назар Бенч, Екологічне будівництво: навіщо впроваджувати концепцію healthy building https://mind.ua/openmind/20222264-ekologichne-budivnictvo-navishcho-vprovadzhuvati-koncepciyu-healthy-building

12. Назар Бенч Урбанізація майбутнього: як потрібно розвивати сталі й «розумні» міста https://mind.ua/openmind/20225282-urbanizaciya-majbutnogo-yak-potribno-rozvivati-stali-j-rozumni-mista

13. Бенч Н. «Зелені» будинки: як підвищити енергоефективність споруд в Україні https://mind.ua/openmind/20213368-zeleni-budinki-yak-pidvishchiti-energoefektivnist-sporud-v-ukrayini

14. Бенч Н. Стале будівництво: труднощі переходу в Україні https://www.epravda.com.ua/columns/2021/10/29/679222/

15. ЗАКОН УКРАЇНИ. Про Стратегію сталого розвитку України до 2030 року https://ips.ligazakon.net/document/JH6YF00A?an=332

16. Індикатори сталого розвитку https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%86%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8_%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%80%D0%BE%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%BA%D1%83

17. Уряд затвердив показники для моніторингу реалізації цілей сталого розвитку https://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=d449246b-eca3-46b4-bb47-281ed9b0e101&title=UriadZatverdivPokaznikiDliaMonitoringuRealizatsiiTsileiStalogoRozvitku

18. "Щодо запровадження індикаторів сталого розвитку". Аналітична записка https://niss.gov.ua/doslidzhennya/nacionalna-bezpeka/schodo-zaprovadzhennya-indikatoriv-stalogo-rozvitku-analitichna

19. Цілі сталого розвитку – невід’ємна частина Плану відновлення України https://www.undp.org/uk/ukraine/press-releases/tsili-staloho-rozvytku-nevidyemna-chastyna-planu-vidnovlennya-ukrayiny

20. Наталія Резнікова, Володимир Панченко Як уникнути евтаназії української економіки https://tyzhden.ua/iak-unyknuty-evtanazii-ukrainskoi-ekonomiky/

21. Як Україні залучати кошти на проєкти сталого розвитку https://www.epravda.com.ua/columns/2022/10/14/692633/

22. Стратегії сталого розвитку України, її регіонів та урбосистем

23. sdgcompass Посібник для досягнення Цілей Сталого Розвитку в сфері бізнесу https://sdgcompass.org/wp-content/uploads/2016/09/SDG_Compass_Guide_Ukranian.pdf

24. Бєлєнкова О.Ю. Теоретичні передумови формування поняття «соціально відповідальний девелопмент» Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2018. № 38