

*А. І. РИБАК*, д-р тех. наук, проф., МГУ, Одеса;

*І. Б. АЗАРОВА*, здобувач МГУ, Одеса

## **АНАЛІЗ РИЗИКІВ БУДІВЕЛЬНИХ ПРОЕКТІВ У ГАЛУЗІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

Проведено дослідження стану та причин невдач будівельних проектів у галузі житлового будівництва.

**Ключові слова:** інвестиційні будівельні проекти, житлове багатопверхове будівництво, собівартість будівництва, замовник, генпідрядник, інвестор.

**Вступ.** Проведено дослідження стану галузі житлового будівництва та причин невдач будівельних проектів у цій галузі. За умов існування значної потреби у житлі, державної підтримки різноманітними програмами, сучасних технологій швидкого, недорогого будівництва та банківського кредитування на придбання житла населенням, інвестиційні будівельні проекти в багатопверховому житловому будівництві нажаль надто часто терплять невдачі.

**Постановка проблеми.** За даними Держкомстату, приблизно третина населення України проживає у незадовільних житлових умовах. Згідно «Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки» [1], у 2013 році на квартирному обліку перебувають – 1 731 004 сімей та одиноких громадян, а у 2017 році ця потреба має становити – 4 018 059 сімей.

Державна політика у цій сфері передбачає здійснення поступового переходу від безоплатного надання житла громадянам до його придбання за рахунок власних коштів за умови надання державної підтримки. Чинний механізм забезпечення громадян доступним житлом вимагає наявності значної суми власних коштів для придбання житла. Проте у більшості сімей власні кошти для здійснення першого внеску відсутні. Тож для більшості людей, які цього потребують, поліпшення житлових умов так і залишається недосяжним.

Тих, для кого мрія про власне житло здійсниться, чекають ризики придбання житла, особливо на первинному ринку новобудов, на якому ціни на житло на етапі будівництва є на порядок доступнішими. Існуючі схеми придбання житла у новобудовах через купівлю будівельних облигацій, та інвестицій у фонд фінансування будівництва мають свої суттєві юридичні недоліки. Серед проблем покупця також багато ризиків, пов'язаних із

затримками як самого будівництва, так із введенням в експлуатацію вже побудованих будинків.

За даними сайту ВАТ «Укрбізнесконсалт» [2], собівартість будівельних робіт при багатопверховому будівництві, навіть із фасадним оздобленням цеглою, навряд чи перевищить \$500-550 в розрахунку на 1 кв.м, а якщо спробувати "зекономити" – можливо знизити цю цифру до \$300-350, а то і більше, практично не втрачаючи якості, за рахунок використання сучасних технологій і будівельних матеріалів.

А продажна вартість новобудови? За даними того ж ресурсу, вона становить не менше \$1000 за м.кв. в готовому об'єкті, навіть якщо це околиці мегаполісів, або територія області. Вдало придбана земельна ділянка збільшить її до \$1500, а то і до \$2000 і навіть більше. При цьому ж вартість будівництва залишається тією ж.

**Мета даних досліджень.** Метою досліджень є проведення аналізу того, що заважає розвитку цивілізованого ринку житлового будівництва в Україні в умовах, коли попит у квадратних метрах становить семизначні цифри, прибутки у будівельних компаній починаються з 200%, та ще й держава сприяє будівництву різноманітними програмами.

**Аналіз ризиків будівельних проектів у галузі житлового будівництва.** Станом на 2012 рік, в м. Одесі існувало 138 проблемних недобудованих житлових об'єктів таких будівельних компаній, як «Консоль ЛТД», «Хай Рейз Констракшнз», «Прогресс-Строй», «Альянс», «Златоград», «Істок», «Берега», «Інстострой» та інші. Все це багатопверхові житлові будинки у різних районах міста, строки здачі в експлуатацію яких вже вийшли, а покупці залишилися ні з чим через брак коштів на завершення будівництва. Характерними причинами невдач подібних інвестиційних будівельних проектів фахівці [3] вважають:

- неякісне планування;
- несприятливі обставини;
- неточний або недостатній обмін даними;
- недоліки контролю над зовнішнім та внутрішнім середовищем проекту;
- неякісна система управління проектом.

Важливість забезпечення якісного управління інвестиційно-будівельними проектами може бути підтверджено результатами дослідження, проведеного в благополучній докризовій Європі в 2003 році [4]. За результатами дослідження представників 450 організацій, що працюють у будівництві в шести країнах Європи, було встановлено, що лише в 55% з них присутня задокументована система управління проектами. З 450 опитаних лише 18% заявили, що більшість проектів, в яких їм будь-коли доводилося

працювати, були завершені як в строк, так і в рамках відведених для них бюджетів. Більш того, 80% респондентів заявили, що 10% проектів були повністю та остаточно закриті. У числі найбільш часто згадуваних причин невдалого завершення проектів називалися неякісно сформульовані на початку і змінювані в ході будівництва вимоги до об'єкту, неякісність проектною документації і нездатність сторін досягати компромісу. [5]

Дослідження інформаційних потоків між учасниками створення житлового багатоквартирного будинку доводить, що споживач, тобто покупець квартир, залучається до процесу, коли усі параметри будівлі вже визначені, будинок може вже бути побудованим та нічого змінити неможливо. Покупцю залишається обирати серед того, що є, і покривати всі затрати та перевищення початкового бюджету усіма учасниками створення об'єкту, включаючи «непередбачені витрати». До речі, остання складова вартості будівництва, тобто «відкати», за даними І. Салого, голови Наглядової ради «Асоціації «Всеукраїнський союз виробників будівельних матеріалів», складає до 30-40% від вартості будівництва. [6, 7]

Мінімально інтереси споживачів у житловому будівництві, звісно, ураховуються, адже збудована нерухомість все ж повинна користуватись певним попитом. Чи достатньо такого підходу розглянемо на прикладі деяких вимог до житлового будинку з боку двох учасників створення проекту (табл.).

Отже по багатьом важливим параметрам інтереси покупців житла та його офіційних замовників є діаметрально протилежними. Мало хто хоче жити на 16 поверсі у домі, де іноді відключають елетропостачання, вікна спальні дивляться у вікна будинку, розташованого впритул, з цих вікон дме та на них збирається конденсат, а двері сусіда якщо відчинені, то неможливо вийти з квартири поки він не заїде. Але бізнес є бізнес, кому треба будувати 6 поверхів якісно, коли можна мати втричі більше та дешевше.

Як не дивно, але саме надмірні апетити забудовників зазвичай і призводять до таких розмірів «відкатів» до 30-40%, які відповідно збільшують вартість квадратних метрів на виході, роблячи недосяжним житло для більшості покупців. Тож будується не зовсім те, що треба, та ще й по неприйнятній ціні.

З практики проектування можна зазначити, що містобудівні обмеження, норми інсоляції, санітарні та будівельні норми, і навіть вимоги пожежної безпеки, розглядаються більшістю забудовників як зайві умовності. З огляду на те, що отримати дозвільну документацію на будівництво в нашій країні навіть на проект, який ідеально відповідає усім нормам, майже неможливо без певних «винагород», логіка забудовника є простою – якщо все одно платити, то гра має вартувати свічок.

Звичайно, можливо надбудувати декілька зайвих, але таких ласих для інвестора поверхів на житловому будинку біля пам'ятки архітектури міжнародного значення – Одеського оперного театру, наприклад. Можливо навіть все це погодити офіційно, якщо є гарний бюджет та спритні кадри для

роботи з держінстанціями, але рано чи пізно прийде нова влада, якій буде треба робити піар на резонансних справах у місті, і бажано мінімальними зусиллями. Тоді будівельні питання перейдуть у політичну площину, а результат буде сумним навіть для вже побудованого об'єкту. Але час від часу таке трапляється в процесі будівництва, та виступає тими самими «несприятливими обставинами» провальних проєктів. Таку проблему дуже складно виділити як суто політичну, економічну чи технічну. Це комплексна проблема, обумовлена багаторічним існуванням певної системи у будівничій галузі.

Таблиця – Порівняльні вимоги до елементів житлового будинку

Вимоги/ Елементи проєкту	Площа участку та придомової території	Озеленення, спорт. та дит. майданчики	Кількість квартир на поверсі	Поверховість будинку	Площа поза- квартирних коридорів, сходів	Кількість та вантажо- підйомність ліфтів
Вимоги забудовникі в						
Вимоги жильців						

Прим.: норм. – вимоги нормативних документів

**Висновки.** Аналіз існуючого стану галузі житлового багатоквартирного будівництва показав нажаль нездатність забезпечити потреби населення у житлі, особливо це стосується соціального житла для середніх верств населення. Якість житла, що возводиться, найчастіше не відповідає навіть мінімальному рівню якості – нормативним вимогам, а вартість його необґрунтовано завищена. Капіталовкладення у будівництво як для інвесторів, так і для покупців квартир залишаються надто ризикованими.

**Список літератури:** 1. Верховна Рада України. Постанова КМУ від 11.11.2009 № 1249 [Електронний ресурс] : Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1249-2009-%D0%BF>. 2. Матеріали сайту ВАТ «Укрбізнесконсалт». «Особливості будівельного бізнесу або як побудувати дім» [Електронний ресурс] : Режим доступу : [http://www.ubc.ua/st\\_proekt.html](http://www.ubc.ua/st_proekt.html). 3. Артамонов О. О. Функції управління ризиками в процесі реалізації інвестиційних будівельних проєктів / Артамонов О. О. – Спб. : Теза, 2003. – 124 с. 4. Клиффорд Ф. Грей Управление проектами : практическое руководство / Клиффорд Ф. Грей, Эрик У. Ларсон ; пер. с англ. – М. : «Дело и Сервис», 2003. – 528 с. 5. Закон від 18.09.1991 № 1560-XII «Про інвестиційну діяльність» Верховна Рада України [Електронний ресурс] : Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1560-12>. 6. Матеріали інформаційно-аналітичного порталу «Столічна нерухомість». «Іван

Салій : У Україні «відкати» в будівництві досягали 30-40%» [Електронний ресурс] : Режим доступу : <http://100realty.ua/articles/3027>. 7. Матеріали онлайн журналу «Проблеми сучасної економіки» №1(33) 2010 р. Яковлев В.Ю. «Актуальні проблеми управління складними інвестиційно-будівельними проектами» [Електронний ресурс] : Режим доступу : <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=3039>.

Надійшла до редколегії 31.10.2013

---

УДК 658.012.32

**Аналіз ризиків будівельних проектів у галузі житлового будівництва / А.І. Рибак, І.Б. Азарова // Вісник НТУ «ХП». Серія : Стратегічне управління, управління портфелями, програмами та проектами. – Х. : НТУ «ХП», 2014. – № 3 (1046). – С. 3-7. – Бібліогр. : 7 назв.**

Проведено исследование состояния и причин неудач строительных проектов в области жилищного строительства.

**Ключевые слова:** инвестиционные строительные проекты, жилое многоэтажное строительство, себестоимость строительства, заказчик, генподрядчик, инвестор.

A study of the causes of failures of construction projects in the area of housing

**Keywords:** investment construction projects, residential high-rise building, the cost of construction, contracting, general contractor, investor.

УДК 69.003.13:005.8

**А.І. РИБАК**, д-р тех. наук, проф., МГУ, Одеса;

**І.Б. АЗАРОВА**, здобувач МГУ, Одеса;

**Г.С. ПАНАФІДІН**, здобувач МГУ, Одеса;

**М.Ю. БАБЕНКО**, здобувач МГУ, Одеса

## **ЩОДО ПИТАННЯ ПРО КОНЦЕПТУАЛЬНИЙ АНАЛІЗ ФУНКЦІОНУВАННЯ**

В даній роботі проведено аналіз пошуку ефективних аргументів контекстуальних факторів, які розкривають природу стійкості управлінської діяльності проектно-орієнтованої організаційної структури від впливу аргументів зовнішнього середовища.

**Ключові слова:** аналіз, проектно-орієнтована організаційна структура, аргументи, контекстуальні фактори, управлінська діяльність.

**Вступ.** В даній роботі проведено аналіз пошуку ефективних аргументів контекстуальних факторів, що розкривають природу адекватності управлінської діяльності персоналу організаційних структур (ОС) від впливу аргументів зовнішнього середовища (ЗС), які розглядаються передусім як: визначальні обмеження при виборі методів ефективної діяльності ОС, а також як аргументи, що впливають на саму структуру інструментів організації – технологію та розміри. Адже добре відомо, що саме ці вагомні аргументи відображають обмеження ефективності діяльності ОС при проектно-