

ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ ВИСОТНОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Доцільність висотного будівництва є досить дискусійним питанням як в колі науковців, так і практиків.

У зв'язку з наявними проблемами щільності міських забудов, досить актуальними є дослідження проблем, що виникають на всіх стадіях впровадження інвестиційних проектів висотного будівництва - це і освоєння підземного простору і рішення безліч питань, пов'язаних як з технологічними та організаційними питаннями, так і питаннями енергозбереження, і, безпосередньо з визначенням вартості висотних будівель та заходами щодо зменшення витрат як під час будівництва, так і експлуатаційних, та трудомісткості при їх зведенні.

Інформація про перші висотні об'єкти пов'язана з будівництвом єгипетських пірамід, висота яких сягала до 146 м та з Кентерберійським собором в Англії, висотою склепіння якого 42,30 м (повна назва - Собор і Митрополитська Церква Христа в Кентербері), що був заснований в 603 році та є частиною світової спадщини ЮНЕСКО. І сьогодні хмарочоси споруджуються по всьому світу, а також в найкрупніших містах України – в Києві, Харкові, Дніпрі, Одесі та Львові.

До ХХ ст. будівлі поверховістю більше 6-ти поверхів зводилися досить рідко, що пояснюється застосуванням при переміщенні тільки сходів, та потужністю водяних насосів – підйом не більше ніж на 10 м. Тільки винахід та застосування безпечних ліфтів, напірних водяних насосів, застосування нових матеріалів при виготовленні несущих конструкцій – залізобетону та металу дозволило активізувати висотне будівництво в різних країнах світу.

Активізацію будівництва висотних житлових та громадських будівель в період стрімкого розвитку промисловості та містобудування надала Америка. Висока вартість землі, запровадження податку з прибутку від використання земельної ділянки та винахід інженера Уільяма Джені у 1884 році конструкції надійного сталюого ліфта сприяли розвитку висотного будівництва. Все таки поява американських хмарочосів тісно пов'язана з комерційною діяльністю.

Висотне будівництво на Україні до 2020 року регламентувалося ДБН В 2.2-24: 2009 «Будинки і споруди. Проектування висотних і житлових будинків». Але з 1 січня 2020 року набув чинності ДБН В.2.2-41-2019 «Висотні будівлі. Основні положення». Положення цього нормативного документу розповсюджується на проектування та будівництво висотних будівель житлових та громадських будівель з умовною висотою понад 73.5 м в тому числі житлових будинків висотою до 100 м включно та громадських об'єктів висотою до 150 м включно.

Проблема обумовлена кризовим станом будівельної галузі та необхідністю нових підходів до визначення реальної ринкової вартості будівельних проектів в умовах конкурентної боротьби, прийняття економічно ефективних проектних рішень та моделювання їх змін за час будівництва під впливом змін ситуації на ринку.

Узагальнюючі наукові напрацювання щодо економічності оцінювання проектів будівництва висотних будівель можливо ствердити, що: технологічні, організаційні, містобудівні, економічні та управлінські фактори безпосередньо мають вплив на вартість висотного будівництва та ефективність виконання будівельних робіт; оптимальні моделі планування техніко – економічних показників визначення вартості будівництва висотних будівель, запропоновані сучасними науковцями дають можливість спрогнозувати та скорегувати кошторисну вартість та трудовитрати при реалізації проектів; реалізація та оптимізація моделей зведення хмарочосів дають можливість виявити резерви трудових та матеріальних ресурсів в ході будівництва і, тим самим, зменшити кошторисну вартість об'єкту; наукові дослідження питання визначення вартості висотних будівель, потрібно направити в руслі зменшення тривалості будівництва і, таким чином, зменшення вартості будівництва таких об'єктів; інвесторська документація на будівництво висотних будівель незалежно від фінансування та форм власності повинна підлягати комплексній державній експертизи на стадії П відповідно до чинних нормативно – правових актів.