

№11 (30) ГРУДЕНЬ 2019

# МОНОЛІТ



**КОВАЛЬСЬКА**  
ПРОМИСЛОВО-БУДІВЕЛЬНА ГРУПА



РУСАНІВСЬКА  
ГАВАНЬ  
ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС

*Час нового дому*  
з Києвом як на долоні

з Києвом як на долоні

**КОВАЛЬСЬКА**  
НЕРУХОМІСТЬ

# ЗМІСТ

## НОВИНИ

**2**



«Ковальська» купує виробництво пенобетону в Херсонській області та будує завод сухих сумішей на Львівщині, представлено гайд по зимовим бетонам, триває модернізація відділів обслуговування клієнтів та інші новини Групи

## ПРЯМА МОВА

**6**

### ТЕНДЕНЦІЇ БУДІВЕЛЬНОГО РИНКУ

У статті Сергія Пилипенка, генерального директора ПБГ «Ковальська»

**8**

### КАРТА ЗМІН

Найважливіші новації 2019 року в розповідях керівників ключових напрямів

**14**



### 5 ТРЕНДІВ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Від Ольги Пилипенко, директора зі стратегії та розвитку ПБГ «Ковальська»

## ПІДПРИЄМСТВА

**24**

### НАШІ ОБ'ЄКТИ

Зоопарк «XII місяців», київський Гольф Центр і Міжнародна тенісна академія

**26**

### ФОТОФАКТ

Омелянівський кар'єр

**28**

### ІНФОГРАФІКА

Обсяг виробництва ПБГ «Ковальська» у порівнянні з відомими історичними мегаспорудами

## ЛЮДИ

**30**



### ЧОТИРИ ІСТОРІЇ

від співробітників Групи «Ковальська»

## ТЕХНОЛОГІЇ

**34**

### СИРОВИНА З ПОВІТРЯ

Як «Ковальська» використовує у виробництві побічні продукти діяльності ТЕС

**36**

### ЗНАКИ ЯКОСТІ

Завдяки чому продукція «Ковальської» має високий попит серед клієнтів

## ПІСЛЯ РОБОТИ

**40**

### ДОРІЖКИ З ПЛИТКИ «АВЕНЮ» –

у кращих столичних парках

**42**

### ЛИЖИ VS СНОУБОРД

Як правильно обрати свій вид активного зимового відпочинку

**44**

### ЦЕ П'ЯТЬ

Найвідоміші міські райони на місці колишніх острівних промзон

## ПРОЄКТИ

**16**

### DOCK32

Ультрасучасний житловий комплекс у стилі концепт-лофт



**МОНОЛІТ №11 (30)**  
Грудень 2019

Засновник: Пилипенко О. О.  
Головний редактор: Турко Ю. А.  
yturko@kovalska.com

Номер підписано до друку 12.12.2019  
Особи відповідальні за випуск номеру:  
Турко Ю. А., Жебіт К. П.  
Видавець: ТОВ «Ковальська Інвест»  
Адреса редакції та видавця:  
01011, м. Київ, вул. Панаса Мирного, 4

Адреса друкарні:  
ТОВ «Друкарня «Столична»,  
м. Київ, вул. Грушевського, 28/2, н. п. 43  
Свідоцтво про реєстрацію друкованого  
ЗМІ серія КУ №787-424Р від 27.05.2016  
За передплатою не розповсюджується

Наклад: 2000 примірників  
Розповсюджується безкоштовно

Підготовлено компанією  
«Корпоративні медіа»  
Вейсберг і партнери»

## БУДУЙ ЗИМОЮ ЯК ЛІТОМ! «КОВАЛЬСЬКА» ПРЕДСТАВИЛА ГАЙД ПО ЗИМОВИМ БЕТОНАМ



З настанням холодів Промислово-будівельна група «Ковальська» додала до переліку пропозицій бетонні суміші та розчини для використання за температур від +5 до -15°C. А також представила унікальний бюлетень з їх описом і рекомендаціями щодо застосування. Так, зокрема до сезонної лінійки бетону «Ковальської» увійшли суміші з позначками:

«**З**» – зимові, придатні для використання за  $t +5-0^{\circ}\text{C}$ ;

«**М-5**» – морозні, використовуються за  $t$  від 0 до  $-5^{\circ}\text{C}$ ;

«**М-10, 15**» – можуть застосовуватися за  $t$  від  $-10$  до  $-15^{\circ}\text{C}$ .

Рецептури сумішей розробила команда Інноваційно-технологічного центру «Ковальської». Головний секрет – у протиморозній добавці в комплексі із суперпластифікаторами. Це знижує температуру замерзання води під час приготування бетону, в розчині не утворюються кристали льоду, завдяки чому бетон належно тужавіє та набирає міцності.

Щоб забезпечити температурний режим і можливість перевезення сумішей за від'ємних температур, на заводах «Ковальської» для приготування зимових і морозних бетонів воду підігрівають до  $40-50^{\circ}\text{C}$ . Вони зберігають якісні та кількісні характеристики протягом часу, регламентованого документом про якість. Наразі клієнти «Ковальської» можуть придбати ці суміші та скористатися рекомендаціями ІТЦ компанії з тематичного гайда на сайті.

## З ДУМКОЮ ПРО ДОВКІЛЛЯ: ДРУГЕ ЖИТТЯ ВІДХОДІВ



Дбаючи про довкілля, підприємства ПБГ «Ковальська» виготовляють будматеріали з використанням відходів згорання вугілля (золи виносу ТЕС). Це не лише утилізація відходів та економія природних ресурсів, а ще й покращення якості бетону (стор. 34). До речі, за підрахунками екологів, майже 80% природних матеріалів у будівельній галузі, зокрема у будівництві доріг, можна замінити вторсировиною.

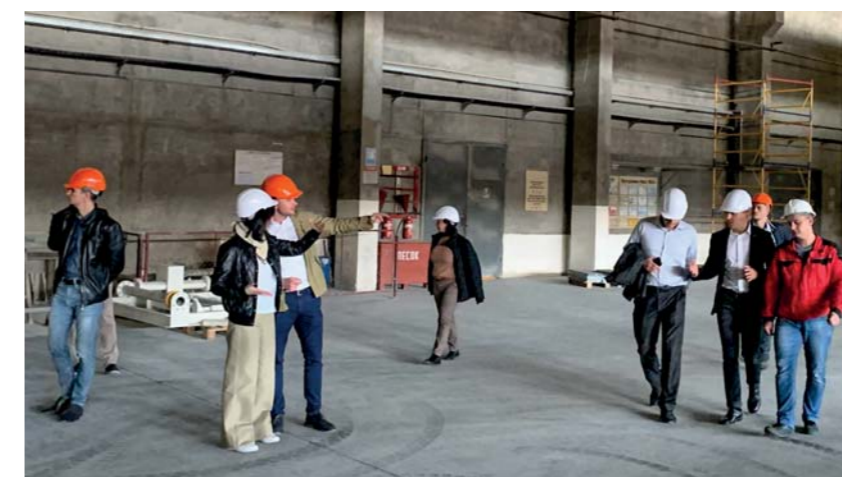
## «КОВАЛЬСЬКА» ЗБУДУЄ НОВИЙ ЗАВОД НА ЛЬВІВЩИНІ



Промислово-будівельна група «Ковальська» розпочинає експансію на Західну Україну. Зокрема, протягом 2020-2022 років «Ковальська» збудує на Львівщині завод з виробництва сухих бетонних сумішей потужністю понад 100 тис. т на рік, на якому працюватимуть 500-700 співробітників. Завод будуватиметься за принципами Building Information Modeling (BIM): проєктування відбуватиметься у форматі 3D з ураху-

ванням архітектурних особливостей, розміщення комунікацій та оснащення як одного цілого об'єкта. У найближчих планах компанії – придбання сировинної бази, нарощення переробних і виробничих потужностей у цьому регіоні. Зараз Siltek займає близько 7% на ринку сухих будівельних сумішей України. Із запуском нового виробництва, з огляду на нинішню ситуацію, планується збільшити частку до двічі.

## ПБГ «КОВАЛЬСЬКА» ПРИДБАЛА «ЕНЕРДЖИ ПРОДАКТ»



Промислово-будівельна група «Ковальська» підписала офіційну угоду купівлі заводу з виробництва газобетону в Новій Каховці (Херсонська область) – ТОВ «Енерджи Продакт».

Нові власники зустрілися з колективом та менеджментом заводу «Енерджи Продакт», обговорили спільні плани, зокрема на посаді залишився управляючий заводу Олександр Юдін.

«Ця угода є частиною плану розширення портфелю нашої продукції. Це ще один крок на шляху до мети – виходу в регіони», – прокоментував під час зустрічі Сергій Пилипенко, гендиректор ПБГ «Ковальська». Завод створено у 2013 році, він є четвертим найбільшим виробником газобетону в Україні. Потужності «Енерджи Продакт» становлять 450-500 тис. кубометрів газобетону на рік.

## ПОПОВНЕННЯ АВТОПАРКУ



Компанія постійно розширює й оновлює власний автопарк. Так, п'ять нових тягачів доєдналися до автопарку «Ковальської» у вересні. Загалом із січня по вересень 2019 року власний автопарк компанії поповнився 10 новими тягачами DAF і MAN.

## НА СТОРОЖІ ЯКОСТІ: СЕРТИФІКАТИ ВІД ПІДРОБОК З QR-КОДОМ

Відтепер дилери «Бетону від Ковальської» та «Авеню» мають офіційні сертифікати Промислово-будівельної групи «Ковальська» з унікальним QR-кодом, за яким сертифікат легко переглянути онлайн. Таким чином, кожен клієнт може на 100% упевнитися, що отримує продукцію саме виробництва ПБГ «Ковальська».

Кожен сертифікат «Ковальської» містить:

- серійний номер;
- строк дії;

- перелік продукції, на яку він розповсюджується;
- QR-код з переходом на сторінку [beton.kovalska.com](http://beton.kovalska.com) або [aveniu.ua](http://aveniu.ua), де він розміщений в електронному вигляді.

Дилери мають пред'явити сертифікат замовнику за першим запитом. Відмова надати його розцінюватиметься як сигнал звернутися до «Ковальської», щоб перевірити сертифікат.

Будьте впевнені у результаті – використовуйте продукцію тільки найвищої якості!



## «КОВАЛЬСЬКА» МОДЕРНІЗУЄ ВІДДІЛИ ОБСЛУГОВУВАННЯ КЛІЄНТІВ

Високий рівень сервісу не менш важливий, ніж найвища якість продукції. Саме тому компанія продовжує відкривати сучасні відділи обслуговування клієнтів (ВОК). Тут можна отримати професійну консультацію, замовити весь асортимент продукції. Цього року відкрилися оновлені ВОК у Вишневому та один з головних ВОК – на ЗЗБК ім. Ковальської. Під час ремонтних робіт на ньому використано 24 куб. м бетону для укладання фундаментної плити; 72 куб. м спецбетону для укладання шліфованої підлоги; 5,5 т будівельних сумішей Siltek.

Цієї осені закінчилися роботи на найбільшому ВОК «Бетон Комплексу», що демонструє власні можливості компанії. Капітальний ремонт приміщення з добудовою другого поверху (загальною площею понад 1 тис. кв. м) тривав з кінця минулого року до вересня 2019-го. В облаштуванні ВОК задіяно майже всю лінійку торгової марки Siltek, максимально використовувалися матеріали, які виготовляла ПБГ «Ковальська» (багатопустотні екструдерні плити, рядові (120 куб. м) та спеціально розроблені бетони для підлоги – 46,5 куб. м).

\$650 000  
ВИТРАТ НА  
СПЕЦТЕХНІКУ  
ЗАРАДИ  
МАЙБУТНЬОЇ  
ЕКОНОМІЇ

На ЗЗБК ім. С. Ковальської з'явилися два нових бульдозери моделі CAT D6R і фронтальний навантажувач ZL-50. Спецтехніка американської компанії Caterpillar вартує \$650 тис., але це виправдано: нові машини дозволять суттєво зменшити витрати пального та зекономити на ремонтних роботах, прискорять та оптимізують виробничі процеси. Зокрема, один новий бульдозер повноцінно може замінити у роботі три старих.

«Сьогодні наше головне завдання – максимально оновити обладнання та спецтехніку на тих підприємствах «Ковальської», де вони застаріли. Ці інвестиції дозволять виготовляти ще більше нової продукції, гарантувати якість та екологічність усіх процесів, забезпечувати оптимізацію, стабільність і енергоефективність виробництва», – говорить Сергій Пилипенко, генеральний директор ПБГ «Ковальська».



## ПАРКОМІСЦЕ В ПОДАРУНОК. ФІНАЛЬНИЙ РОЗІГРАШ ВІД «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»

15 листопада у ресторані яхт-клубу «Рів'єра Ріверсайд» 60 власників осель ЖК «Русанівська Гавань» зібралися провести вечір у колі майбутніх сусідів і випробувати долю у фінальному розіграші «Твоє щасливе паркомісце» від «Ковальська Недружність».

На кону – шанс виграти паркомісце або одну з п'яти одиниць сучасної

побутової техніки. Його могли використати як нові інвестори, так і учасники перших двох розіграшів.

Головною зіркою вечірки стала Ірина Ільченко – саме їй усміхнулася удача, подарувавши прийнятний бонус до квартири у вигляді місця для паркінгу.

«Бракує слів, щоб висловити емоції. Це справді дуже крутий виграш. Мені

здається, що якраз у такий спосіб забудовник не словом, а ділом підтверджує свою надійність і лояльність до клієнтів. Ще раз переконалася: вибір квартири у «Русанівській Гавані» зроблено однозначно правильно», – поділилася враженнями переможниця розіграшу.

Не менш яскраві емоції свято принесло Євгену Ковалю, Наталії Лазар, Тетяні Оснач, Денису Пуцаловському та Андрію Митину. Вони, своєю чергою, стали щасливими власниками однієї з одиниць побутової техніки: телевізора, кондиціонера, робота-пилососа, мультиварки та кухонного комбайна.

У легкій, дружній атмосфері вечора гості ближче змогли познайомитися один з одним за келихом шампанського, обговорити спільні побутові справи. Наприклад, проведення майбутніх ремонтів, які чекають на них вже незабаром. Адже з 3 грудня кожен мешканець «Русанівської Гавані» нарешті зможе відчинити двері нової квартири власним ключем. Отримання цінних подарунків і власної оселі стало для інвесторів «Русанівської Гавані» чудовим початком майбутніх новорічних свят.

Вітаємо майбутніх мешканців ЖК «Русанівська Гавань» з початком нового життя біля води. Впевнені, воно стане таким самим яскравим, наповненим приємними сюрпризами, як цей святковий вечір.

## ШКОЛА З БЕТОНУ ВІД «КОВАЛЬСЬКОЇ»



За більш ніж 60 років діяльності «Ковальська» реалізувала безліч комерційних і муніципальних об'єктів. Проте найважливішими є і залишаються проекти соціальної. Так, минулого року розпочато будівництво нової школи у Василькові. Вона має монолітно-каркасну основу і будується за сучасними технологіями, буде енергоекономною та просторою. На першому поверсі планується великий

хол, їдальня, класні кімнати, ліфт на 10 школярів та електричний підйомник для маломобільних дітей. На другому – актовий зал, кабінети та класні кімнати. «Приємно, що на цей об'єкт у якості постачальника будівельних матеріалів обрали саме «Ковальську». Це висока оцінка якості продукції та довіра до компанії», – зазначає Віталій Пукіш, комерційний директор ПБГ «Ковальська».



# ЯКІ ПРОБЛЕМИ ПЕРЕЖИВАЄ БУДІВЕЛЬНИЙ РИНОК І ЯК ЇХ ВИРІШИТИ В 2020 РОЦІ

Скорочення попиту в столиці, збереження обсягів будівництва в регіонах, зростання собівартості, посилення конкуренції та нові технології в будівництві. Як ці тренди змінять будівельну галузь у 2020 році

Сергій ПИЛИПЕНКО,  
генеральний директор  
ПБГ «Ковальська»

З 2015 року будівельний ринок України нарощував темпи. Однак у 2018 році динаміка сповільнилася, а в другій половині 2019 року й зовсім стала негативною, принаймні в київському регіоні. Причин цьому кілька.

Основним драйвером ринку залишається житлове будівництво, яке займає понад 70% усіх будівельних робіт у столиці. Але попит на житло за останні шість місяців істотно скоротився – до 30%.

По-перше, це трапилося через курс: зміцнення гривні призвело до того, що частина інвесторів, які тримали свої заощадження у валюті, очікують повернення курсу до позначки 27 UAH/USD.

По-друге, пропозиція на ринку готового житла зараз є рекордною для Києва і серйозно перевищує попит. Девелопери стали більш чутливими до зниження надходжень від інвесторів і починають зменшувати темпи будівництва. Також підпірає «первинна вторинка» – кількість квадратних метрів у готових будинках сягає близько 30% ринку і відтягує попит на себе.

Унаслідок цього обсяги споживання будівельних матеріалів у Києві знизилися на 9%, порівняно з 2018 роком. І ця тенденція характерна майже для всіх забудовників, але найістотніший «вклад» внесли проблеми, пов'язані із ситуацією навколо Укрбуду.

При цьому в регіонах тренд протилежний. Порівняно з перегрітим ринком нерухомості Києва, в обласних центрах пропозиція недостатня, росте будівництво у Львові, Одесі, Вінниці, Харкові та Дніпрі.

За рахунок регіонів загальна динаміка будівельного ринку на поточний рік може бути позитивною.

## Посилення конкуренції

Навіть зі зростанням цін на нерухомість у доларовому еквіваленті на 15-20% гривня, що істотно зміцніла, призвела до заморожування цін у нацвалюті, у той час як собівартість робіт продовжує зростати.

У результаті збільшується конкуренція, причому не тільки цінова: багато хто з девелоперів вигадує способи привернути увагу до своїх об'єктів не лише привабливою ціною, а й концепцією: створювати не квадратні метри, а наповнювати форму змістом, замислюватися про формат житла, яке має відповідати потребам людей, продумувати середовище для комфортного, якісного життя.

## Пошук шляхів оптимізації витрат

Зростання собівартості будівництва переважно пов'язано з двома факторами: збільшенням ринку праці та подорожчанням енергоресурсів.

Перший фактор – це необхідність конкурувати за професійні кадри з Польщею та Чехією, відповідно збільшуючи заробітну плату будівельникам. Вартість робіт з оздоблювання зросла майже вдвічі, монолітні роботи подорожчали на 20-40%, кладка, фасадні роботи – до 30%. Другий фактор зростання собівартості – подорожчання енергоносіїв. Їх ціна становить велику частку в структурі собівартості будматеріалів, таких як щебінь і цемент. Тут спостерігається зростання цін рік до року в межах 15%.

Більшість забудовників шукають способи зниження собівартості будівництва. І якщо одні починають економити на якості матеріалів, інші роблять акцент на ефективності процесу будівництва, використанні технологій і матеріалів, що допомагають скоротити терміни зведення житла і, відповідно, знизити ціну.

На даний момент на зведення середньостатистичного будинку за каркасно-монолітною технологією потрібно 24-30 місяців – від старту робіт на майданчику до підключення до комунікацій (не враховуючи робіт над проєктом і дозволами).

А житловий будинок із збірних залізобетонних конструкцій дозволяє скоротити вартість на 20% і терміни – на 50%. Над цим ми зараз і працюємо. Багато розвинених європейських країн давно впровадили комплекс BIM-технологій (Building Information Modeling) з проєктування, виробництва та спорудження будівель із збірного залізобетону й оцінили його переваги.

Частка матеріалів вітчизняного виробництва в будівництві сьогодні вже перевищує 80% і продовжує зростати. Але, на жаль, повністю відмовитися від імпорту в будівельному сегменті поки неможливо. Наприклад, девелопери не можуть відмовитися від імпортованих труб, насосів, автоматики та ліфтів. І навіть обсягів внутрішнього виробництва утеплювача ще недостатньо, тому багато забудовників змушені купувати його у найближчих сусідів.

## Рішення для виробників будматеріалів

Ці тренди ведуть до зміни моделі бізнесу для багатьох виробників. Якщо раніше більшість фокусувалася на найбільшому за обсягами столичному регіоні, то зараз

очікується експансія компаній у регіони, де темпи та обсяги зростають, а конкуренція серед виробників помітно нижче, та й закупівельні ціни вище. До того ж регіональні компанії поки відстають від лідерів ринку щодо технологічності.

Проте важливим фактором тут є логістика. А з нею в 2019 році було багато проблем: за заявами виробників цементу, тільки в їх сегменті втрати від неефективної роботи Укрзалізниці досягли майже 10%. Компанії не могли задовольнити попит у пікові літні місяці через простой на залізниці. І якщо питання з вагонами бізнес вирішив самостійно, сформувавши приватні парки, то з тягою проблеми залишаються. І найкращим для бізнесу рішенням стане запуск ринку приватної тяги. Але це вже зовсім інша історія.

## Чого чекати в 2020 році

Незважаючи на ряд проблем більшість виробників зберігають стриманий оптимізм. По-перше, позитивна динаміка в регіонах дає можливість збільшувати обсяги продажів будматеріалів. По-друге, думаю, що в 2020 році інвестори перестануть чекати істотної девальвації й тим самим нормалізують попит.

Але при цьому попит зміцуватиметься: від фінансування на старті проєкту – ближче до покупки нерухомості в готових об'єктах. І це буде характерно для всіх категорій.

Ті, хто купує на стадії фундаменту й розраховує на інвестиційний прибуток, мають бути надто обережними щодо вибору девелопера – довіряти лише найнадійнішим.

У результаті ми очікуємо, що динаміка появи нових проєктів у столиці знижуватиметься, а забудовники будуть зацікавлені передусім завершити поточне будівництво та реалізувати площі в готових будинках. При цьому серйозних дисконтів на готове житло чекати не варто.

## Не житлом єдиним

Зростанню ринку може сприяти не лише будівництво житла. Активно розвивається торговельна нерухомість, ми очікуємо появи безлічі великих проєктів в офісній нерухомості та розвитку промислового будівництва переважно в секторі АПК. Подібні тенденції спостерігаються останні кілька років.

Утім головним драйвером може стати держава. 2019 року зважаючи на вибори та зміни у владі реалізація програм капітального будівництва істотно сповільнилася. Однак є очікування, що на будівництво доріг, шкіл, лікарень, решти соціальної та транспортної інфраструктури у 2020 році буде виділено значно більше бюджетних коштів, що позитивно позначиться на галузі.

# ДОРОЖНЯ КАРТА ЗМІН

«Ковальська» зазнає змін: залишаючись беззаперечним лідером на Київщині, ми почали експансію в інші регіони, підприємства та підрозділи Групи постійно вдосконалюються, з'являються нові технології, нові підходи та нові проекти. Щоб звести разом найважливіші новації 2019 року та плани на майбутнє, ми поставили п'ять запитань керівникам ключових напрямів: які зміни вони вважають найважливішими, що саме ці зміни означають для Групи, якими були найбільші досягнення року, що минає, про плани на 2020 рік і про те, що саме допомагає досягати поставлених цілей. Ось їхні відповіді.



**Ігор СУБОТЕНКО,**  
директор фінансовий  
ПБГ «Ковальська»

За нашим напрямом у 2019 році відбулося декілька ключових змін.

Насамперед було сформовано фінансово-економічний департамент Групи та розпочато перехід на міжнародні стандарти фінансової звітності всієї промислово-будівельної групи «Ковальська». Ми змогли централізувати багато процесів, пов'язаних з фінансами, і водночас відбулося делегування підрозділам права бюджетувати та розпоряджатись власними витратами.

Децентралізація управління фінансами передбачає також передачу підрозділам

обов'язків із складання бюджету, контролю та відповідальності за виконання бюджету. Плани доходів та витрат, випуску та реалізації продукції, багато інших показників ґрунтуються на даних, які надають підрозділи. Цей процес можна назвати напрямом «знизу догори».

Проте і керівники компанії повинні планувати фінансові та виробничі орієнтири, спираючись на стратегічні цілі, результати попередніх періодів та узгодження бюджетів підрозділів між собою. Поєднання цих двох механізмів дозволяє скласти реальні фінансові плани кожного підприємства та Групи в цілому.

Головні наслідки цих змін для Групи.

- Системне вирішення всіх фінансових питань через єдине вікно – департамент фінансів. Також департамент виступає як методологічний центр для всіх підприємств Групи з усіх питань, пов'язаних з фінансами.
- Промислово-будівельна група «Ковальська» рухається в напрямі європейських та світових стандартів бухгалтерської звітності, зрозумілих всьому світу.
- Система бюджетування (як механізм контролю, керування витратами та доходами бізнесу) дає змогу отримати будь-яку фінансову інформацію в режимі реального часу. Крім того, це допомагає вирівняти та систематизувати багато процесів всередині Групи.

До речі, бюджетування – це єдиний підхід до роботи всіх функцій підприємств, воно дійсно вирівнює бізнес-процеси. Наприклад, створені бюджети з OPEX та CAPEX, рух грошових коштів – це справжній компас на 2020 рік. Тепер ми чітко розуміємо, що продавати та виробляти, як планувати розподіл коштів і в що інвестувати. Стратегічне планування стає більш легким, тому що всі фінансові функції вже описані та є чіткі розуміння щодо витрат кожного з підрозділів.

Тільки після впровадження нової системи бюджетування ми можемо впевнено

говорити про масштабування. Так, при купівлі чи, наприклад, створенні нового підприємства ми порівнюємо його оргструктуру, фінансову структуру з нашою загальноприйнятною і маємо можливість повністю інтегрувати його за стандартами та підходами до планування, що існують у Промислово-будівельній групі «Ковальська».

Це надважлива основа, оскільки саме вона дає підґрунтя для можливості масштабування та подальшого розвитку Промислово-будівельної групи «Ковальська» в регіонах, що заплановано на 2020 рік.

Серед найбільших досягнень 2019 року, по-перше, я б виділив нашу команду, яку вдалося зібрати і об'єднати єдиними принципами та цінностями. Вважаю це найголовнішим досягненням. По-друге, це перехід від обліку по юридичним особам до обліку по реальним напрямам бізнесу – перебудова всієї аналітики та звітності під цей новий принцип. По-третє, це розроблення та впровадження бюджетування на 2020 рік.

На 2020 рік ми запланували такі проекти.

- Оцінка фінансової функції та приведення її до кращих українських і світових практик – за міжнародними стандартами фінансової звітності.
- Smart Close – зменшення періоду закриття фінансів по місяцю та кварталу.
- Впровадження системи контролінгу бюджету.
- Побудова нової екосистеми управлінської звітності Групи.

Якщо говорити про те, що допомагає досягти поставлених цілей, в першу чергу це системний підхід до вирішення будь-якого питання чи процесу. А також делегування та контроль за виконанням поставлених цілей. Адже самому виконати такий обсяг роботи неможливо. Відповідно, людей в нашу команду я підбираю за такими самими принципами.



**Сергій ГОНЧАРЕНКО,** директор із закупівель та розвитку  
ПБГ «Ковальська»

– Перелік ключових змін за нашим напрямом досить великий. Так, у межах Департаменту закупівель організовано відділ розвитку бізнесу; прийнято рішення про реконструкцію на ТНК «Граніт» та будівництво нової лінії екструдера; розпочато розроблення бізнес-плану розвитку майданчика нового активу в західному регіоні – і водночас почато роботи з виходу в південний регіон (куплено актив у Новій Каховці). Крім того ми почали підготовчі роботи щодо системних змін у підходах до проектування: насамперед – це впровадження Building Information Modeling (BIM). Цього року ми почали процес виділення напряму «Конструктив» в окремий дивізіон: нині тривають роботи з підготовки нового сайту, 3D-моделей, каталогів, відео- та інших матеріалів. Готуємо напрям до BIM READY. Нами розпочато роботи із запровадження нової системи закупівель, яка відповідатиме найкращим світовим практикам і забезпечить максимальну прозорість та ефективність, ведуться перемовини щодо організації виробництва високотехнологічного залізобетону для відновлювальної енергетики. Крім того, ухвалено низку інвестиційних рішень, які ми поки не можемо розголошувати.

Наслідки цих змін цілком збігаються з нашими принципами: невинним розвитком, освоєнням нових підходів і технологій, бездоганною якістю та Лідерством у результаті. До речі, це Лідерство ми вже закріпили в Києві, працюємо над цим питанням у регіонах України, а інколи з інтересом поглядаємо за її межі.

Досягнень дуже багато, виокремити головні надзвичайно складно. Мабуть, це купівля заводу газобетону в Каховці, робота, пов'язана із системними змінами в управлінні компанією, та купівля майданчику на заході країни.

На 2020 рік ми запланували безліч проектів, які обіцяють бути цікавими та ефективними. Ну і, звісно, «Ковальська», як завжди, буде першою в освоєнні нових підходів і технологій. Головне – знайти час для втілення всього запланованого.

Досягати поставлених цілей передусім допомагає любов до справи, яку робиш, ентузіазм і бажання розвиватися, дізнаватися щось нове. Прожити проект від генерації ідеї до реалізації – це драйв. Завжди цікаво розібратися в питанні, в якому до тебе ніхто навіть не намагався.

**Віталій ПУКІШ,** директор комерційний ПБГ «Ковальська»

Ключові зміни за нашим напрямом – це централізація функції продажів і перехід від пасивної до активної моделі, а також упровадження інструментів і розподіл повноважень, що набагато підвищили оперативність прийняття рішень для клієнтів.

На практиці насамперед – це позитивні наслідки для наших клієнтів. Щоденна робота спеціалістів на будівельних майданчиках з фокусом на вирішенні завдань замовників найефективнішим способом – саме те, що ми називаємо «клієнтоорієнтованість».

Серед наших найбільших досягнень у 2019 році – успішно проведена реструктуризація Комерційного департаменту з акцентуванням на каналах продажів і спеціалізацією за продуктами; цементування кістяка команди Комерційного департаменту, налаштованої на побудову довгострокових відносин з клієнтами та партнерами; запуск та успішне завершення фундаментальних етапів для якіс-

ного нарощування персоніфікованого сервісу для наших клієнтів і каналів зворотного зв'язку.

Серед проектів, запланованих на 2020 рік, слід виділити ІТ-інтеграції, що дозволять швидко обраховувати, готувати та приймати оперативні рішення «поза офісом» – безпосередньо на території клієнта; створення системи управління продажами, а також контролю та керування якістю продуктів на будівельних майданчиках; нарощування додаткових сервісів, що забезпечать супровід продуктів «від заводу до опалубки». Наприклад, надання послуг стрілових і стаціонарних бетононасосів від «Ковальської» та логістичні сервіси.

Досягати поставлених цілей допомагає професійна команда однодумців, позитивні відгуки про нашу роботу від клієнтів і партнерів; підтримка акціонерів, які вимагають забезпечення для наших клієнтів найвищого рівня сервісу на ринку.



### Тетяна ШКАРЛЕТ, начальник департаменту логістики ПБГ «Ковальська»

– Одна з ключових змін логістичного напрямку 2019 року – створення у червні Департаменту логістики, який має забезпечити централізоване управління логістикою Групи «Ковальська». Визначено роль логістики у загальному ланцюзі постачання, планування виробництва та обслуговування клієнтів. Затверджено цільову структуру Департаменту. Створено відділи операційної аналітики та методології, централізованого управління легковим службовим автотранспортом. Триває процес централізації диспетчерської функції та управління складами готової продукції, управління з/д транспортом і складами сировини ПБГ «Ковальська». Виявлено внутрішній ресурс для формування команди, нові ролі погоджено з HR та кандидатами, триває процес доукомплектації штату та формування команди.

Метою цих змін є створення ефективної моделі управління логістикою, забезпечення продуктивної роботи напряму й оптимізація логістичних процесів з чітким розподілом функцій і зон відповідальності. А загалом – підвищення якості сервісу для наших клієнтів, зменшення операційних витрат, збільшення доходу та прибутку підприємства і, звісно, виконання планових показників виробітку щодо всіх типів автомобілів, подальше оновлення рухомого складу.

Серед найбільших досягнень нашого напрямку в 2019 році – розроблення та погодження з керівництвом концепції централізованого управління логістикою.

Крім того, встановлено GPS-обладнання нового покоління та датчики обертання на власний і найманий автопарк (міксерна група – 283 одиниць, решта – 167 одиниць). Це підвищило контроль за рухом транспортних засобів, що, своєю чергою, сприяє збереженню якості бетонів і розчинів під час транспортування та дотриманню графіків доставки.

Ще одне важливе досягнення – впровадження на «Бетон Комплексі» пілотного проекту «SMART ДИСПЕТЧЕР» у системі IT-Enterprise для оперативного онлайн-управління автотранспортом і заявками на доставку готової продукції. Нині триває процес впровадження проекту на всіх підприємствах

Групи, що дає можливість ефективного управління автотранспортом, швидкого та простого створення замовлень, відслідковування їх онлайн-статусу, забезпечення своєчасності доставки та реалізації механізму планування відвантаження по складам.

На початок 2020 року заплановано такі проекти:

- автоматизація складу ЗБВ «Бетон Комплекс» (WMS). Мета – прискорення процесів розміщення продукції на складі, збирання заявок і відвантаження, скорочення помилок у роботі та підвищення рівня обслуговування клієнтів, а також підвищення пропускну здатності складу, продуктивності праці, прозорості й точності операцій, оптимізація складського простору;

- розроблення та впровадження ефективної системи стимулювання персоналу (KPI), визначення показників якості й ефективності за напрямом логістики. Метою є підвищення рівня залучення працівників до досягнення стратегічних цілей компанії, чітка мотивація, підвищення якості сервісу, зменшення операційних витрат і збільшення доходу та прибутку підприємства;

- розроблення та впровадження системи автоматизованої регулярної операційної звітності. Мета – оперативне відображення ключових показників логістичної діяльності для оцінки ситуації, виявлення ризиків і прийняття зважених управлінських рішень;

- розроблення наступного модуля в «SMART ДИСПЕТЧЕР» для автоматичного розподілення рейсів між автомобілями «Автобудкомплексу-К». Метою є скорочення часу на відпрацювання заявок на транспорт, виконання планових показників виробітку щодо всіх типів автомобілів.

Досягати поставлених цілей нам допомагає чітке їх формулювання, визначення пріоритетів і ресурсів, опрацювання поетапних планів реалізації. У досягненні цілей потрібно бути рішучим, наполегливим і послідовним, а щодо масштабних цілей необхідно обов'язково сформувати команду односторонців і створити ефективну систему контролю та мотивації.



### Альона КАВКА, директор з управління персоналом ПБГ «Ковальська»

– Ключова зміна року, що минає, – впровадження комплексного підходу до стратегічного управління персоналом, метою якого є досягнення сталої конкурентної переваги компанії завдяки вчасному забезпеченню «якісним» і вмотивованим персоналом. Для цього в 2019 році ми централізували функції HR – ввели єдині підходи:

- до підбору нових членів команди на позиції інженерно-технічних працівників (ІТП): на усіх підприємствах, через комплексний підхід. Виходячи з цілей та цінностей компанії, сформували портрет ідеального працівника, відповідно до якого і здійснюємо відбір. Пріоритетні для нас цінності: у команді, яка має єдині погляди та мотивацію, легше та приємніше працювати, для бізнесу ж це вища ефективність працівників;

- до системи адаптації на рівні керівної компанії. Даний процес скорочує для компанії витрати на адаптацію персоналу та допомагає працівнику пройти її більш комфортно. На 2020 маємо в планах впровадити процес адаптації на усіх підприємствах групи та окремо реалізувати пілотний проект щодо адаптації робітників з призначенням наставника;

- у системі оплати праці провели грейдуння всіх посад компанії і тепер певні, що наші зарплати ринкові та справедливі. Уніфікували всі доплати та надбавки на підприємствах і впровадили фонд директора підприємства з відповідними принципами призначення заохочення працівників. Процеси погодження доплат автоматизували. Відповідно, рівні заробітних плат і доплат встановлює не керівник, а система згідно з єдиними принципами для всіх рівнів посад, що гарантує прозорість для усіх працівників. На 2020 рік плануємо завершити впорядкування системи оплати праці в межах проекту «Управління ефективністю», за результатами якого кожен керівник і працівник рівня ІТР матиме індивідуальні цілі на рік і можливість вплинути – через свої результати праці/результат підрозділу, прояв корпоративних компетенцій – на рівень переминої частини заробітної плати;

- до стратегічного управління персоналом. У 2019 році реалізували перший етап програми наступництва, яка охопила всі підприємства. Зараз у нас є наступники на ключові посади підприємств та індивідуальні плани розвитку для кожного. 2020 року плануємо розширити проект до наступників рівня майстра. За напрямом розвитку та навчання також реалізуємо декілька комплексних програм: для директорів підприємств і наступників на посади директорів та окремо програму навчання для комерційної функції – 130 працівників. Головна мета – підготовлений внутрішній кадровий резерв;

- до організаційної ефективності: змінили організаційну структуру керівної компанії та структуру управління – на матричну, відповідно, і систему взаємодії за принципом функціональних вертикалей. На 2020 рік плануємо відпрацювати матриці взаємодії, спільно з директорами підприємств уніфікувати організаційні структури на всіх підприємствах Групи та завершити проект з нормування праці на всіх процесах підприємств.

Окремий (і один з основних) напрям роботи – це задоволеність та долученість працівників. У 2019 році підприємства реалізували низку покращень побутових умов, про які писали працівники в опитуванні. Ми вже провели опитування, тепер за його результатами плануємо реалізувати нову програму дій, яка допоможе нашим працівникам бути задоволеними умовами праці, а бізнесу – ефективністю працівників.

Для мене особисто у досягненні поставлених цілей допомагає прихильність до своєї компанії, сильна команда та неймовірне бажання допомогти компанії стати національним лідером.

«Ковальська» – це масштабна компанія, відповідно, масштабні та цікаві виклики. Успішне виконання цілей чи досягнення в «Ковальській» – це завжди надзавдання та «професійний квантовий стрибок». Тому віра в себе, в команду, в результат і є допомогою в досягненні головного – щасливих очей працівників і гарних результатів бізнесу. А результат – це основний мотиватор.

■ Окремий (і один з основних) напрям роботи – це задоволеність та долученість працівників. У 2019 році підприємства реалізували низку покращень побутових умов, про які писали працівники в опитуванні. Ми вже провели опитування, тепер за його результатами плануємо реалізувати нову програму дій, яка допоможе нашим працівникам бути задоволеними умовами праці, а бізнесу – ефективністю працівників

■ Метою цих змін є створення ефективної моделі управління логістикою, забезпечення продуктивної роботи напряму й оптимізація логістичних процесів з чітким розподілом функцій і зон відповідальності. А загалом – підвищення якості сервісу для наших клієнтів, зменшення операційних витрат, збільшення доходу та прибутку підприємства і, звісно, виконання планових показників виробітку щодо всіх типів автомобілів, подальше оновлення рухомого складу



**Олена КОВАЛЬОВА**, начальник юридичного департаменту ПБГ «Ковальська»

– Наразі компаніям для виживання у висококонкурентному середовищі потрібно бути гнучкими, швидкими в прийнятті рішень і йти шляхом діджиталізації.

Так, у минулому залишилися складні процеси, які юристи створювали для юристів, і розібратись у них могли теж тільки юристи. Зараз бізнес схильний до простих рішень, які розуміють усі підрозділи компанії, не вчитуючись в десятки сторінок тексту, при цьому не збільшуючи ризики.

Підтримуючи цей тренд, юридичний департамент планує рух у двох напрямках:

- стандартизація внутрішніх процесів і комунікація з усіма службами, для того щоб «клієнти юридичної служби» мали чітке розуміння, що має відбуватись з їхніми запитами, справами та питаннями;
- перегляд бізнес-процесів, які виконуються із залученням юридичної служби, – з метою пошуку оптимальних, не перевантажених формальностями шляхів їх реалізації та спрощення документообігу.

Завдяки визначеним заходам природно створюються умови для швидшого прийняття рішень (робота стає стандартизованою, зменшується кількість проміжних етапів).

Ще одним чинником, який прискорює процес прийняття рішень, є доступ до досто-

вірної інформації. Тому в 2020 році до плану діяльності юридичного департаменту включено створення єдиного для всіх юристів Групи інформаційного простору, до якого матимуть доступ і керівники. Зокрема, це реєстри судових проваджень, перевірок, довіреностей тощо.

Останнім за цим текстом, але чи не першим за значенням, є напрям переведення роботи юридичного департаменту в цифрову площину. Для цього в 2020 році насамперед планується налаштувати електронну форму погодження договорів. Але це лише початок. Ми амбітно розглядаємо наступну сходинку – електронні контракти. Наприклад, у 2019 році аграрії активно впроваджували цю систему, виховуючи та залучаючи своїх контрагентів до світу digital. А ми маємо шанс стати новатором у будівельній галузі.

Підсумовуючи, можна сказати, що для юридичного департаменту 2020 рік стане часом, коли треба розвивати експертизу не лише в правових питаннях, а й частково стати програмістами, вивчити основи програмування й аналітики, частково бути менеджерами з продажу та навчитись орієнтуватись на своїх клієнтів – як внутрішніх, так і зовнішніх, для того щоб вони відчували підтримку й отримували позитивний досвід співпраці.



**Вікторія СПІВАК**, начальник ІТЦ та Відділу експертного контролю якості ПБГ «Ковальська»

– Зміни в структурі підрозділу, що відповідає за якість продукції, розпочалися ще в середині 2018 року – зі змін в організаційній структурі Інноваційно-технологічного центру.

З 1 березня 2019 року в структурі керуючої компанії з'явився Відділ експертного контролю якості, що по суті став надбудовою над усіма виробничими лабораторіями підприємств ПБГ «Ковальська». Відбулося оновлення керуючого складу виробничих лабораторій – зокрема, три з них тепер очолюють нові молоді, амбітні люди. На підприємстві «Автобудкомплекс-К» введено посаду начальника лабораторії, якої раніше взагалі не було в структурі. В нинішньому році, особливо після приєднання БЗВ м. Вишневе, ми гостро відчули потребу в цьому.

Наслідки, звісно, лише позитивні. Посилився контроль і відповідальність

- **Найбільшим досягненням 2019 року вважаю розробку сульфатостійких бетонів та акредитацію ІТЦ відповідно до стандарту ISO 17025. Насправді це дуже трудомісткі та довготривалі процеси**

за якість продукції з боку виробничих лабораторій. Нарешті запрацювала система роботи зі скаргами та рекламациями.

Певна річ, вона поки що «сира» і, можливо, неідеальна (як всім хотілося б), але ми йдемо до цього, до речі, пліч-о-пліч з комерційним департамен-

**Богдан КОЖЕВНИКОВ**, начальник департаменту ІТ ПБГ «Ковальська»

Ключові зміни за нашим напрямом – повна автоматизація роботи самих підрозділів ІТ – з використанням електронних систем реєстрації та управління інцидентами в комп'ютерному інформаційному просторі групи. Отримані, обробляються та поліпшуються конкретні показники якості й швидкості: співробітників ІТ; системи ІТ-підприємство; вузлів і магістралей ІТ-інфраструктури. Крім того, здійснено перехід від управління ІТ-завданнями до управління ІТ-проєктами, отримано контроль над усіма етапами робіт.

Завдяки цим змінам у нас відкрилась можливість об'єктивно оцінювати рівень фахівців та їх залученість у роботу. Тепер зрозумілими є конкретні причини тих чи інших результатів. Процеси в ІТ стали керованими, тобто тепер ми завжди можемо отримувати очікуваний результат у зазначений термін.

Серед найбільших досягнень 2019 року: побудована і запущена серверна та кабельна системи в БЦ «Торонто». Розроблено структуру класифікатора виробничого обладнання та устаткування Групи в системі ІТ-підприємство. Розроблено систему елек-

- **Завдяки цим змінам у нас відкрилась можливість об'єктивно оцінювати рівень фахівців та їх залученість у роботу**

тронного узгодження договорів на ТОВ «Бетон Сервіс».

Відповідно до нових процесів у Групі та департаменті ІТ на 2020 рік ініційовано великі проєкти: «Автоматизація довірної роботи», «Керування виробництвом», «WMS складу готової продукції ЗБВ на БК», «Система управління закупівлею», «Ресурсно-сервісна модель інфраструктури групи».

Досягати поставлених цілей допомагає відчуття того, що ми робимо дійсно потрібну справу, а наші успіхи приносять реальну користь компанії та роблять її більш сильною.



том, що є ключовим учасником цього процесу.

Найбільшим досягненням 2019 року я вважаю розробку сульфатостійких бетонів та акредитацію ІТЦ відповідно до міжнародного стандарту ISO 17025. Насправді це дуже трудомісткі та довготривалі процеси.

Випробування бетонів на сульфатостійкість тривають щонайменше 12 місяців, і це за умови, що вже підібраний склад бетонної суміші.

Також попередньо треба випробувати окремо системи в'язучого, а це ще 2-3 місяці. Загалом повний цикл випробувань може тривати до півтора року, але ми вже почали й упевнено рухаємось до позитивного результату. Щодо акредитації по ISO 17025, то для її проходження система має щонайменше рік функціонувати у випробувальному центрі, і лише після цього готується пакет документів і подається на розгляд Національного агентства акредитації України. Формально на це потрібно ще 6-8 місяців, і тільки тоді – отриман-

- **Досягати поставлених цілей допомагає команда однодумців. Адже коли працюєш у такому великому колективі, то розумієш, як важливо виправдовувати покладені на тебе сподівання, наскільки вагомим є вклад кожного учасника і яка ціна помилки**

ня сертифіката! Ми плануємо навесні 2020 року здобути цей довгоочікуваний документ.

На 2020 рік заплановано приділити більше уваги взаємодії з вищими

навчальними закладами, що готують профільних спеціалістів-будівельників, а саме: на базі лабораторії ІТЦ за сприяння Департаменту HR ПБГ «Ковальська» буде проведено навчальний курс з практичними лабораторними заняттями для студентів КНУБА.

Також плануємо розпочати дослідницьку роботу щодо активних мінеральних добавок та їх впливу на властивості бетону. В результаті – розширити лінійку бетонів з унікальними властивостями. Ще одне цікаве завдання – освоїти технологію виробництва газобетону, адже віднедавна цей продукт з'явився в нашому портфелі.

Досягати поставлених цілей допомагає команда однодумців. Адже коли працюєш у такому великому колективі, то розумієш, як важливо виправдовувати покладені на тебе сподівання, наскільки вагомим є вклад кожного учасника і яка ціна помилки. Я обожаю свою роботу і пишаюсь компанією, в якій працюю. Мабуть, це і є мій найбільший стимул у досягненні цілей!



# ТОП-5 ТРЕНДІВ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ НА 2020 РІК

Міцна гривня, німецькі забудовники та майже стабільні ціни – ось головні тенденції 2019 року. Що варто очікувати від ринку нерухомості у 2020 році?

Ольга ПИЛИПЕНКО,  
директор зі стратегії та розвитку  
ПБГ «Ковальська»

**Р**инок нерухомості – це для одних можливість стати власником першого житла, для інших – можливість розширитися або переїхати в зручніший район, для третіх – інвестування з метою надійного збереження коштів або отримання додаткового чи пасивного доходу.

Усім цим категоріям покупців важливо розуміти середньострокову та довгострокову тенденції ринку первинної нерухомості. І якщо прогнозувати ситуацію в будівельній сфері й у країні загалом на 3-5 років досить складно, то тенденції 2019 року можна досить упевнено спроєкувати на 2020-й.

## Зміна потреб – перехід від метрів до концепції

Якщо ще 10 років тому забудовники продавали квадратні метри, то тепер вони починають шукати додану вартість. Сегмент економ-житла поки що не так активно піддається цьому тренду, але в класах «комфорт» і «бізнес» клієнт вже бажає більшого. Це має бути не «гетто» з рядами будинків без парковок, дитячих майданчиків, освітніх закладів і магазинів, а повноцінне середовище для комфортного життя. І навіть покупці житла класу «економ» активніше звертають увагу на більш бюджетні проекти в області, але з інфраструктурою, ніж без неї в межах Києва.

Та й у цілому сегмент «комфорт» активно зростає на тлі падіння продажів економ-житла. Це однозначно один з найяскравіших трендів, який 2020 року набиратиме оберти. Люди бажають селитися не просто в квартирі, а в близькому їм по духу середовищі, в місці, яке притягуватиме схожих людей і створюватиме певний мікросоціум.

Також однією з яскравих тенденцій є й те, що найпрогресивніші забудовники вже не роблять закритих територій житлових комплексів, а навпаки – створюють відкриті публічні простори, інтегровані в ЖК.

## Цінова стабільність

Останні кілька років ринок первинної нерухомості можна назвати перегрітим – пропозиція відчутно перевищує попит. Ось лише одна цифра для прикладу: близько 20 тис. квартир у завершених проектах ще не продано. При цьому зміцніла гривня спричинила зростання ціни об'єктів у доларах на 10-15%. І на 2020 рік поки не видно передумов до зміни цього тренду. Прогнозувати курс гривні зараз не беруться навіть найсерйозніші аналітики. Позначки в 28 грн за долар цього року очікувати не

варто, 2020 року можна орієнтуватися на коридор 24-26 UAH/USD.

Проте з досить великою впевненістю можна сказати, що в доларовому еквіваленті ціни в наступному році серйозно не зростуть. Вже майже півроку ціна в гривні не зростає, при цьому собівартість, за нашими оцінками, збільшилася на 10% (щоб утримати будівельників від роботи в Європі, їм підвищують зарплати, зростають ціни на матеріали), відповідно й забудовникам особливо нікуди падати.

## Інвесторів у нерухомість не меншає

Інвесторів у нерухомість (які не планують жити в нових квартирах) умовно можна поділити на три класи.

Перший – пасивний клас інвесторів, для яких це спосіб заощадження коштів. Як правило, після покупки придбане житло може не один рік простояти незаселеним без ремонту. Такі покупці впевнені, що дно ринку ми вже пройшли і готові квартири точно не втрачатимуть у ціні. Це як заховати гроші під матрацом, тільки в нових квадратних метрах.

Для другого класу інвесторів купівля нерухомості – джерело стабільного доходу. Це модифікований пасивний клас, який вкладається в ремонт придбаного житла і виходить на ринок оренди. Для таких інвесторів період окупності нині становить від семи до десяти років.

Третій клас – спекулятивний. Такі інвестори бажають інвестувати на початковій стадії будівництва та перепродати житло після введення в експлуатацію. При цьому через відсутність зростання цін прибутковість такої інвестиції серйозно зменшується і може до 2020 року зрівнятися з доходом за депозитом. Утім незважаючи на всі обставини кількість таких інвесторів нині становить від 20% до 40% залежно від класу об'єкта, і їх частка навіть зростає.

## Чим вище клас житла, тим пізніше його купують

Ця закономірність загострюватиметься у 2020 році. При такій кон'юнктурі ринку бажаючих заходити в об'єкт на стадії фундаменту стає все менше. І чим вищий клас новобудови і, відповідно, вище вартість, тим пізніше потенційний інвестор приймає рішення про купівлю. Наприклад, якщо в бізнес-сегменті активні покупки стартують приблизно після 50% готовності житла, то в класі «еліт» – по завершенні будівництва. Також варто відзначити, що при стабільному курсі ціна на стадії фундаменту й у готовому об'єкті відрізняється

на 20-30%, що приблизно можна порівняти з прибутковістю, яку дає банківський депозит за період будівництва.

При цьому попит на вторинному ринку залишається зовсім неактивним, принаймні в будинках старше 30 років. Особливо якщо поруч з'являється проект новобудови або є «вчорашня» первинка, якій до 10 років.

Звичайно, є інструмент, який стимулює попит на ранній стадії будівництва, – розстрочка від забудовника. Як правило, ціна такого метра на старті проекту вище, проте до здачі об'єкта в експлуатацію подібні розстрочки частіше за все безпроцентні.

## Надійність цінують

Небажання інвестувати на стадії фундаменту можна пояснити ще й заворушеннями навколо деяких великих забудовників. За нашими оцінками, більше ніж щодо 10% об'єктів у Києві будівництво наразі заморожено. Це небезпечний дзвінок для покупців: будинок може бути не зданий у строк або зовсім не завершений, а це означає заморожені інвестиції або навіть втрату коштів.

Ситуація на ринку не додає впевненості для тих, хто купує житло у забудовників без зданих об'єктів, або для тих, хто будує лише за рахунок коштів інвесторів. Тут варто звертати увагу на девелоперів, які мають активи та здійснюють базове будівництво (моноліт) за свій рахунок, з настанням кризових ситуацій на ринку вони, напевно, зможуть завершити об'єкти.

Лише ті компанії, які мають достатню кількість фінансового ресурсу, довіру банків, виробничі активи, власні матеріали та багаторічну бездоганну репутацію, можуть викликати довіру в інвесторів.

## P.S. Perezавантаження регулювання

Девелопери очікують на істотні регуляторні зміни. Повне перезавантаження Державної архітектурно-будівельної інспекції та однакові правила гри для всіх дадуть можливість навести порядок на ринку. Це потрібно для того, щоб покупці не боялися вкладати в будівництво, щоб не було проблем із введенням в експлуатацію та дозвільними документами. Крім того, спрощення норм, які безнадійно застаріли, розв'язує руки архітекторам і дає можливість реалізовувати більш сміливі та сучасні рішення. Очікуємо прийняття закону, в якому державні будівельні норми матимуть рекомендаційний характер з параметричним регулюванням.

# DOCK32

У портфелі об'єктів «Ковальська Нерухомість» з'явився ультрасучасний житловий комплекс у стилі концепт-лофт



**Ж**итловий будинок DOCK32 у стилі концепт-лофт зводять на Рибальському острові, за адресою: проспект Степана Бандери, 32. Розташування між Подолом, Оболонню, Петрівкою та Північним мостом забезпечує вдалу логістику і багато можливостей для тих, хто веде активний спосіб життя. Зокрема, набережна Дніпра у кількох хвилинах від дому – це ранкові пробіжки, вечірні променади і безліч інших активностей.

Рибальський острів – у минулому промислова зона, від якої, ймовірно, через 5-7 років не залишиться й сліду. Тут розвивається цілий мікрорайон, причому мікрорайон пограничний: з одного боку – усталена Оболонь, спокійна і тиха, з другого Поділ – вир життя, місце зустрічей для молоді, хіпстерів і сімейних прогулянок з дітьми. Вписати нову будівлю в такий контекст було непросто завданням для проєктантів, але вони з цим упоралися на відмінно. Функціональний і прагматичний проєкт відтворює індустріальний дух Рибальського острова і несе в собі водночас риси потуж-

них суднобудівних заводів і драйв новітніх технологій.

«DOCK32 вирізняється з того, що досі будували в Києві, – розповідає Сергій Пилипенко, генеральний директор компанії «Ковальська». – Це порт активних людей. Ідея житлового комплексу – перетворення промислової зони на стильний урбаністичний простір для людей, яких надихає місто. Тут своя атмосфера, і ми спробували її передати в концепції нового проєкту бренду «Ковальська Нерухомість».

Розробленням концепції займалося архітектурне бюро Recorded Works Architecture. Архітектори шукали натхнення в житлових районах Японії, Данії та Португалії, трансформованих з портових споруд. Дизайн фасадів створювався на основі кольорів і форм портових будівель, притаманних Рибальському острову. Крім промислових елементів, у стилістиці будівлі відчувається відтінок пострадянського модернізму. Якщо говорити про настрої, то більше по духу подібності мають контрафортні греблі Запорізької ГЕС, будівля

АТС і Держпрому в Харкові або житловий комплекс Pontedera архітектора Massimo Carmassi в Пізі.

Інші натяки на промислову естетику – це великі, розділені на багато частин вікна, металеві перила балконів і корзин кондиціонерів, бетонні колони навколо об'єкта.

До речі, про бетон. Частіше за все конструкційний бетон у наших широтах є утепленим або декоративним – як частина навісного фасаду. Але в цьому проєкті архітектори спробували створити прецедент оголеної бетонної конструкції саме в житловій архітектурі. Звіди з'явилася ідея нижнього рівня як маски, яка задає свій ритм, стиль і конструктивний принцип незалежно від прихованого за нею фасаду.

Червоний відтінок кольору DOCK32 нагадує глину, обпалену яскравим заходом сонця. Одним з перших пігментованих бетон червоних відтінків популяризував швейцарський архітектор Валеріо Олджіати, його будинки часто виглядають як справжні бетонні скульптури, і це теж нади-

хало розробників. Бетонна форма подібна до каменя і тому набуває більш скульптурної сутності, вона живе, з часом змінюється, втрачаючи фабричну однорідність.

Темно-сірі, майже графітові вставки водночас підкреслюють червоні колони, додаючи стрункості та висоти. Завершує ансамбль фасад скло, яке є одним з ключових елементів проєкту. Тут використано ідеї математика Крістофера Александра, автора безлічі книг з архітектури та містобудування. За Александром, розподіл вікна на частини збільшує кількість видів з нього. Щодо вікон DOCK32, то завдяки обрамленню виходить не один, а дев'ять видів.

Фішка DOCK32 – поєднання найкращих елементів індустріальної стилістики з передовими технологічними рішеннями та комфортним плануванням. Завдяки такому підходу цей будинок, попри початковий грізний вигляд, насправді створений для комфортного життя.

Під час проєктування враховано купу непомітних зору, але таких важливих





деталей: контекст, норми, інсоляцію, орієнтацію. Наприклад, поряд з будинком – міст і Дніпро, і це велика перевага: тут точно не виросте ще одна забудова, яка перекриє вид. До речі, в тому числі з оглядом на «вільний горизонт, у проєкті реалізовано ідею низьких підвіконь. Це зроблено тому, що занадто високе підвіконня «відрізає» мешканців від пейзажу, а одна з найважливіших функцій вікна – зв'язок людини з навколишнім середовищем.

Зовнішній вигляд та інтер'єри помешкань вдало доповнює камерна атмосфера прибудинкової території – напівзакритий двір на піднятому стилі, оточений колонадою. Таке рішення створює у мешканців відчуття ізоляції комплексу, воно ніби звеличує над біганиною міста. Окрема деталь – озеленення. Парк знаходиться над рівнем землі, а дерева вимагають більшого об'єму ґрунтової маси, тому доводилося вибирати види, які не потребують багато ґрунту, мають більш розпластане коріння, але при цьому можуть рости високо вгору.

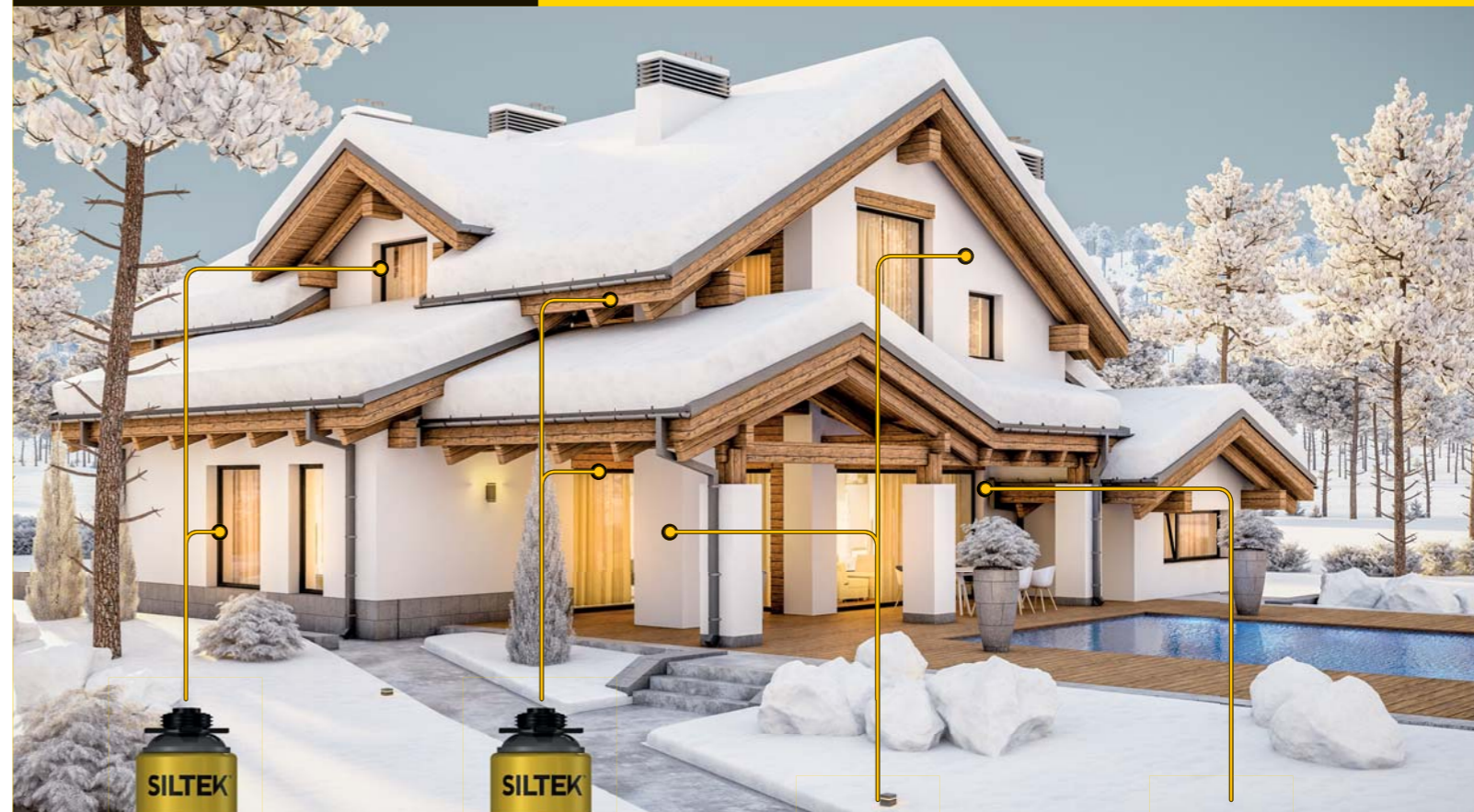
Загалом DOCK32 – це емоційне, сміливе архітектурне рішення, що викликає в пам'яті верф і корабельні доки, але відповідає ритму сучасного мегаполіса.

Найближчі станції метро – «Почайна» та «Поштова площа». Зупинки міської електрички – «Зеніт», «Оболонь» і «Почайна». У пішій доступності – ТРЦ «Блокбастер», парк «Наталка». У межах 10 хвилин їзди – ТРЦ SkyMall, парк «Дружби народів», безліч торгових центрів і гіпермаркетів Петрівки. Завершення будівництва планується у IV кварталі 2021 року.



## НОВИНКА SILTEK

## МОНТАЖНІ ПІНИ ТА ГЕРМЕТИКИ



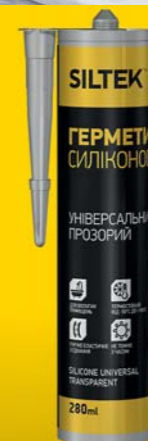
### SILTEK МОНТАЖНА ПІНА

Встановлення та фіксація віконних і дверних блоків, заповнення швів і щілин, отворів і пустот, ізоляції труб



### SILTEK КЛЕЙ-ПІНА

Приклеювання піно-, газобетону, пінополістиролу, матеріалів для утеплення фасадів



### SILTEK ГЕРМЕТИК

Герметизації віконних та дверних коробок, заповнення щілин у цегляній кладці, штукатурці, дерев'яних елементах, ущільнення зазорів між трубами, герметизація швів всередині вологих приміщень (кухні, санвузли)



### SILTEK МОНТАЖНИЙ КЛЕЙ

Приклеювання декоративних елементів всередині і зовні будівель

## ЗООПАРК «XII МІСЯЦІВ»

Київська обл., с. Демидів

2013 року «Ковальська» отримала замовлення на виготовлення конструкцій вольєрів для носорога та жирафів. Працювали над ним «Бетон Комплекс» і чернігівська «Будіндустрія»



«Об'єкт цікавий головним чином своєю незвичністю: життєвий простір для тварин, до того ж екзотичних. Загальна площа – 1,5 тис. кв. м, з яких трохи менша частина відводилася під вольєр для одного носорога і більша частина – під вольєр для кількох жирафів», – згадує менеджер «Бетон Комплексу» Юрій Шишкін.

Загалом виготовлено, доставлено та змонтовано конструкції вагою 730 тонн. Максимальна довжина колон – 18 м. В них передбачалася велика кількість закладних деталей, це обумовлювалося питаннями безпеки: аби важкі тварини (носоріг, наприклад, важить близько тонни!) не могли натиском тіла зруйнувати вольєри.

Завдання ускладнювали нестандартні габарити конструкцій. Виготовлялися вони на чернігівському підприємстві Групи – «Будіндустрія». Ширина плит – 3 м, притім що ширина вантажівки – 2,4 м. Вантаж виступав за габарити машини, тому перевезення відбувалися у нічний час у супроводі машини безпеки.

Ще однією складністю були торф'яники, на яких будувався об'єкт. Осінь, дощі, важкі автомобілі загрузали, все це завдавало клопоту. Втім компанія впоралася: всі конструкції було змонтовано практично за місяць.

«Головний корпус нашого зоопарку – споруда певною мірою унікальна, – розповідає власник «XII місяців» Михайло Пінчук. – Вона має відповідати передусім вимогам безпеки, водночас бути зручною і для «постійних мешканців» – тварин, і для відвідувачів. До того ж будова стилізована під старовинний казковий замок і є складним інженерним об'єктом. Тому до вибору підрядників поставилися з винятковою відповідальністю. На «Ковальській» зупинилися, бо знали, що ця компанія має бездоганну репутацію. І не помилилися. Роботою цілком задоволені, продовжуємо співпрацювати».

До слова, «Ковальська» дійсно одержала подальші підряди щодо зоопарку. Зокрема – на виготовлення конструкцій для крокодильника, тротуарної бруківки для упорядкування парку.

## КИЇВСЬКИЙ ГОЛЬФ ЦЕНТР

м. Київ, Оболонська набережна

Роботи з будівництва приміщення для зимових занять гольфом виконувалися в 2019 році, були задіяні «Бетон Комплекс» і «Дарницький завод ЗБК»



## МІЖНАРОДНА ТЕНІСНА АКАДЕМІЯ

м. Київ, селище Пуца-Водиця

2015 року в мальовничому курортному куточку Пуці-Водиці відкрилася Міжнародна тенісна академія, несучі конструкції для якої виготовляв «Бетон Комплекс»



Підприємства Групи здійснювали проектування, виготовлення конструкцій та їх доставку на місце. «Строки були досить стислі, тому задіяли два заводи Групи «Ковальська», – розповідає менеджер «Бетон Комплексу» Володимир Ятченко. – Загалом ми поставили 445 кв. м залізобетонних конструкцій – фундаментних стіканів, колон, плит перекриття, головних і дрюгорядних балок».

Гольф Центр безпосередньо прилягає до району, де приватний транспорт щільно запаркований у дворах і на прилеглих дорогах. Це ускладнювало логістику: максимальна довжина готової балки – 24 м, тож автомобіль з довгим причепом потребував великих радіусів, аби прохити повороти. Володимир Ятченко пригадує, що доводилося вдаватися до хитрощів: на найбільш критичних ділянках співробітники Групи чекали, коли поїдуть припарковані авто, й займали місця своїми машинами, щоб прибрати їх вже безпосередньо перед балковозом.

Роботу замовник оцінив схвально. Співпраця триває, «Ковальська» продовжує пошукати ФЕМи, дренажні конструкції тощо для благоустрою Гольф Центру.

Криті тенісні корти – це завжди великий простір з мінімальною кількістю колон. «Ми виготовляли 18-метрові балки перекриття – конструктивні елементи, що у цьому проєкті є особливими, отже, й наша робота дуже відповідальна. В цілому поставили 26 таких балок загальною вагою 430 тонн і об'ємом 172 куб. м», – розповідає менеджер «Бетон Комплексу» Юрій Шишкін.

Міжнародна тенісна академія – це 19 кортів, дев'ять з яких відкриті. Частину відкритих кортів, так званих ску-кортів, розташовано на верхньому ярусі споруди, фактично на даху. Вони оздоблені спеціальним морозостійким покриттям. Ще в академії є два басейни, тренувальні зали, житлові помешкання для учнів (розраховані на 200 дітей) і персоналу, а також готель зі зручними номерами, конференц-зал, харчоблок та інші приміщення. Усі корпуси споруди з'єднані між собою. «Аналогів цієї академії немає в Україні, але є в Європі – в Іспанії, Франції, Хорватії. Наша задумка – зібрати талановитих дітей з території пострадянського простору та професійно навчати їх тенісу», – говорить директор з розвитку МТА Віталій Кононенко.

Команда «Ковальської» працювала злагоджено, професійно, за що дістала схвальні відгуки замовника.

# ОМЕЛЯНІВСЬКИЙ КАР'ЄР

«ОмКар» – одне з найпотужніших підприємств підрозділу «Граніт від Ковальської». Річний обсяг випуску щебеневої продукції – щебеню, відсіву, дрібних заповнювачів – становить понад 1371 тис. тонн. Якщо перерахувати на звичайні залізничні вагони, їх кількість сягне майже 23 тис. на рік, або понад 60 вагонів потягу щодня, без перерв і вихідних.

Сьогоднішній обсяг виробництва – це результат багатомільйонних інвестицій: у нові технології, рухомий склад, логістику, завдяки чому обсяг виробництва за останні п'ять років вдалося збільшити майже в чотири (!) рази.

На підприємстві працює техніка Metso Minerals, Caterpillar, Atlas Copco, Komatsu, Hitachi, а продукцію та виробництво Омелянівського кар'єру сертифіковано за стандартом ISO 9001:2015.

Екологічна безпека довкілля – один з найважливіших пріоритетів підрозділу «Граніт від Ковальської». Саме тому на Омелянівському кар'єрі, як і на інших кар'єрах Групи, невпинно вдосконалюється система стовідсоткової переробки сировини.



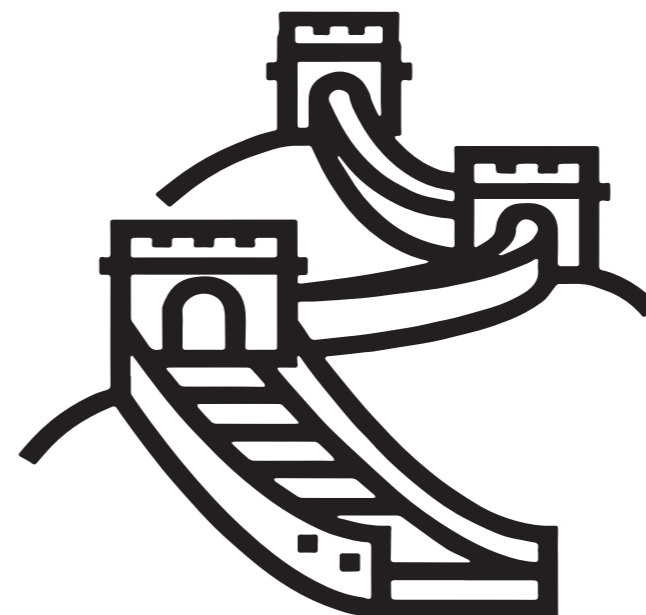
# МАСШТАБИ ТА ПОРІВНЯННЯ

Щоб наочно показати справжній обсяг виробництва ПБГ «Ковальська», ми порівняли його з відомими історичними мегаспорудами – Великою Китайською стіною, статуєю Будди Майтреї з Лешаня, пірамідою Хеопса, афінським Акрополем, статуєю Христа-Спасителя з Ріо-де-Жанейро, а також з площею Київського водосховища, яка втричі менше річного випуску тротуарної плитки «Авеню»



**92** автобетонозмішувачів становлять власний автопарк ПБГ «Ковальська»

За один виїзд вони здатні забезпечити зведення статуї Христа-Спасителя в Ріо-де-Жанейро



**120 000** тонн сухих будівельних сумішей на рік

достатньо для опорядження 2,5 тис. км Великої Китайської стіни

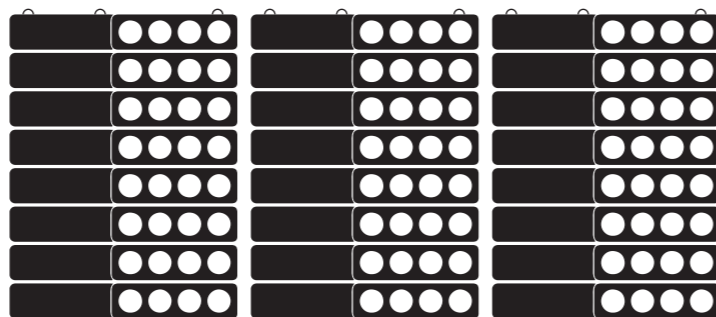
**3 100 000** кв. м тротуарної плитки на рік

ця площа дорівнює величині трьох Київських водосховищ



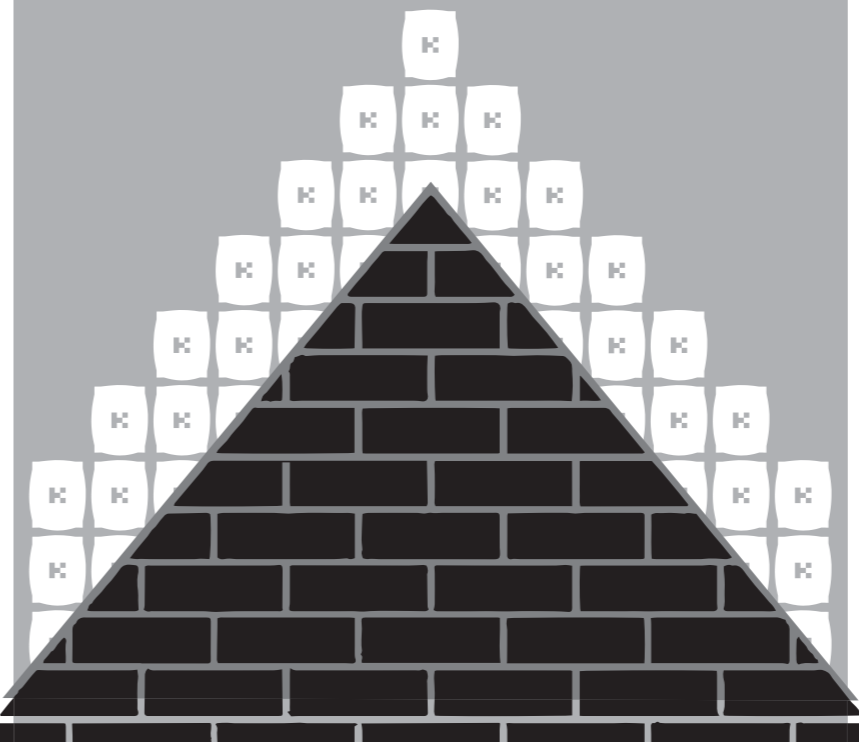
**650 000** кв. м залізобетонних виробів виготовляється на рік

це 13 афінських Акрополів щомісяця



**6 500 000** тонн бетонів і сумішей на рік

це на 2,5 млн тонн більше, ніж важить піраміда Хеопса



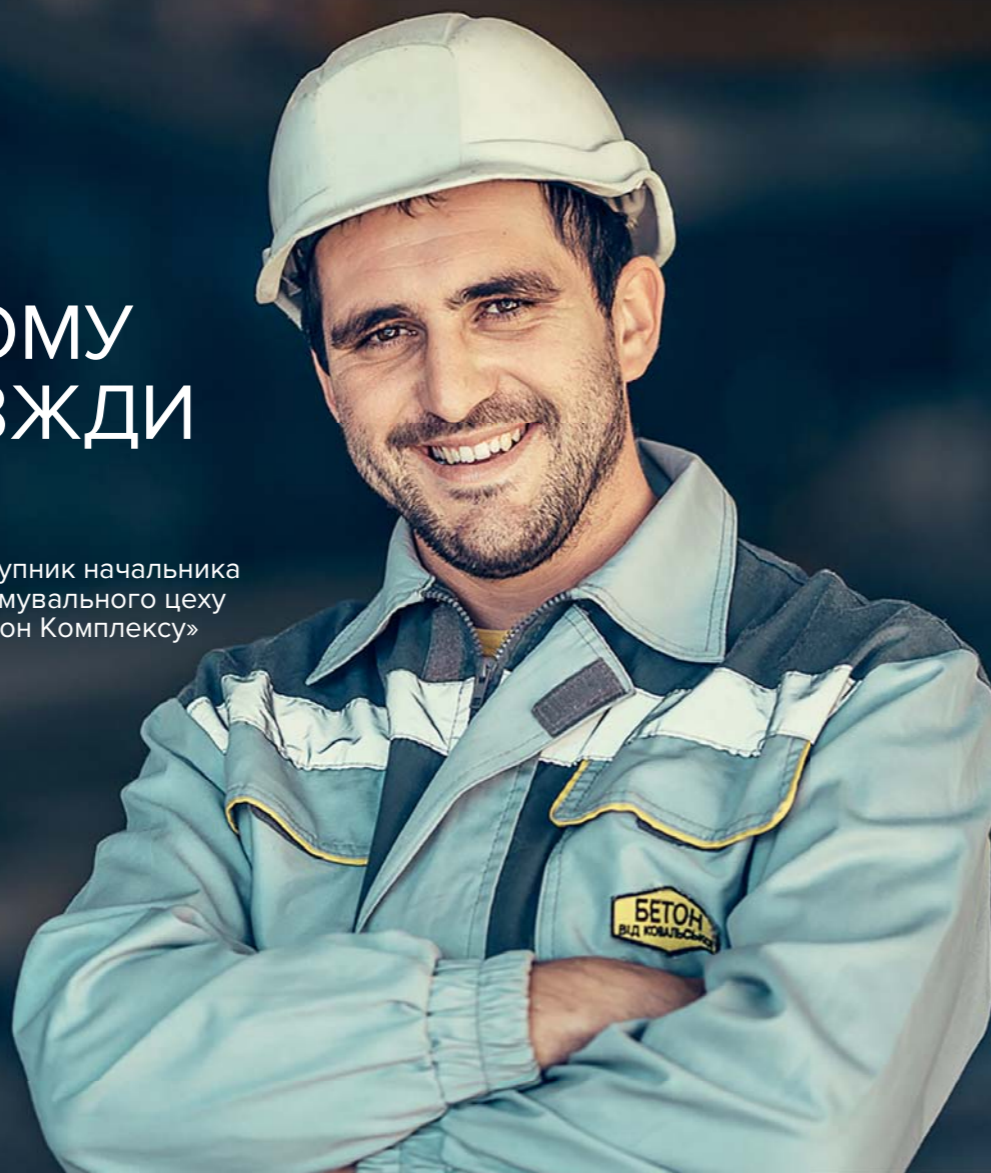
**2 800 000** тонн гірської породи видобувається на рік

з них могли б створити 23 статуї Будди Майтреї заввишки 71 м



## «НА НОВОМУ МІСЦІ ЗАВЖДИ ЦІКАВО»

**ОЛЕКСАНДР ДІДУСЬ**, заступник начальника формувального цеху «Бетон Комплексу»



На «Бетон Комплекс» Олександр Дідусь прийшов уже з досвідом. У свої 30 років встиг попрацювати майстром у заводському цеху, майстром на будівництві, технологом на виробництві товарного бетону.

Утім нове є нове. «Тут зовсім інша структура, інакший, ніж я знав до того, підхід до роботи. Освоїтися на новому місці завжди цікаво. Що було найважчим? Запам'ятати кожного робітника – імена, прізвища, хто чим живе... З людьми завжди складніше, ніж з робочими процесами. Головне на будь-якому місці – пройти повний річний цикл. Далі вже спокійніше».

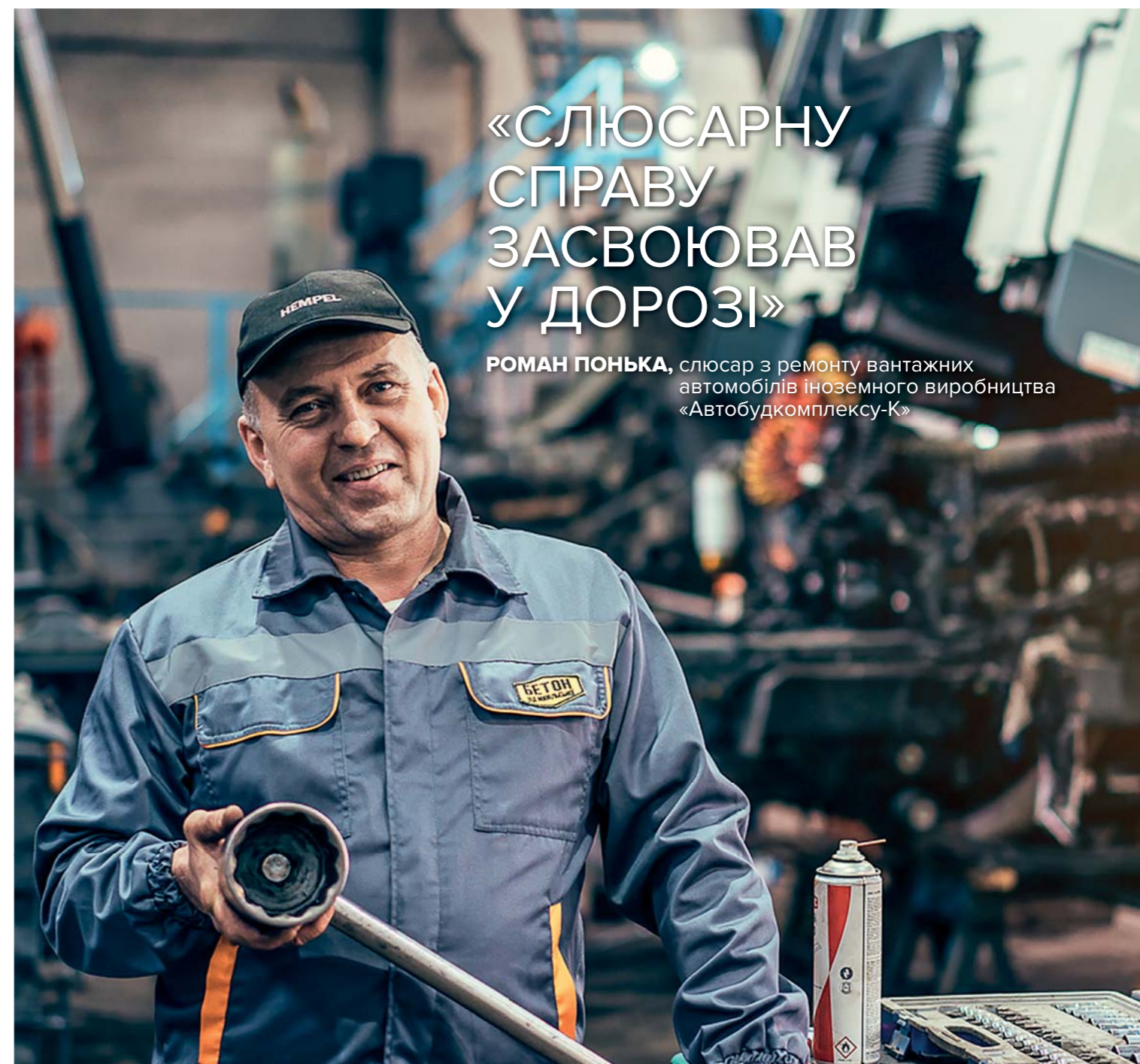
Зі слів Олександра, «Ковальська» – передове сучасне підприємство. Новітні технології, нове обладнання, грамотно організо-

ване виробництво. Як результат – якісна продукція та поважне ставлення до компанії на ринку. «Це дуже тішить і надихає. А ще додають впевненості хороша заробітна плата й соціальні гарантії».

Чи є щось, з чим важко справлятися? Олександр замислюється, відповідає не одразу: «Я болісно сприймаю ситуації, коли не вдається донести власну правоту керівникам різного рівня. Хоча це цілком природно: не може завжди перемагати тільки твоя позиція. Та все одно щоразу хвилююся». Втім, посміхається Дідусь, будь-які прикросі завжди нівелює якісний відпочинок. Його хобі – рибалка: денна, нічна, літня, зимова... Перевірений чоловічий спосіб перебувати у гарному настрої.

## «СЛЮСАРНУ СПРАВУ ЗАСВОЮВАВ У ДОРОЗІ»

**РОМАН ПОНЬКА**, слюсар з ремонту вантажних автомобілів іноземного виробництва «Автобудкомплексу-К»



Тривалий час Роман Понька працював водієм-далекобійником на Докучаєвському флюсово-доломітному комбінаті у Донецькій області, звідки він родом. Там же Роман набув досвіду в авторемонті.

«Робота була така, що бувало, ми тижнями жили у кабінах автівок. Звичайні добові пробіги – 600-700 км, по 350-400 км одне плече. Автомобілі – MAN, DAF, Scania. Якщо щось ламалося у дорозі, майже завжди ремонтували самі. Тож слюсарну справу я засвоював на практиці, в дорозі», – згадує Роман.

До Києва його родина перебралася з початком бойових дій на Донбасі. «Коли прийшов на «Автобудкомплекс-К», спер-

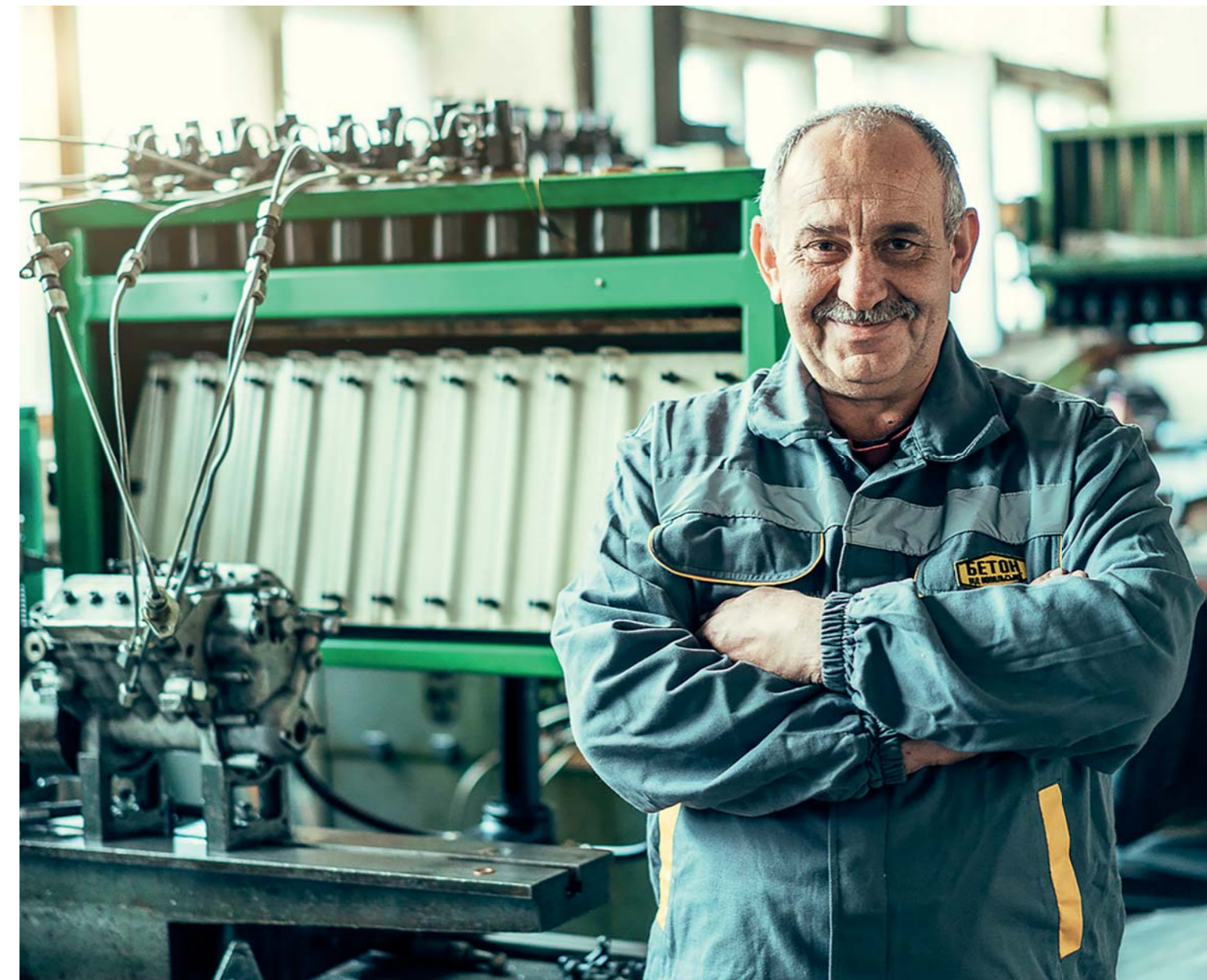
шу в мене були думки: може спробувати перейти у водії? Але таки вирішив слюсарити. Машини працюють переважно в місті – шалений трафік, затори... Я звик до іншого: завантажився, на трасу став, на «капця» наступив і за 300 км зняв ногу з педалі. Боюся, що киявські вулиці – то не моє. А слюсарна справа мені подобається. Люблю розбиратися у чомусь складному, помізувати, пошукати підказок в інтернеті», – розповідає Роман Понька. Роботою на «Автобудкомплексі-К» Роман Понька задоволений. Офіційна заробітна плата, хороші відносини в колективі. Парк автомобілів повсякчас оновлюється, що полегшує життя тим, хто їх експлуатує та ремонтує.

## «НА ХЛОПЦЯ МОЖНА ПОКЛАСТИСЯ, НЕ ПІДВЕДЕ»

**ЄВГЕН ДЕЙНЕГА**, електрогазозварювальник формувального цеху «Бетон Комплексу»

Робота на «Бетон Комплексі» – перша в житті Євгена Дейнеги. Він встиг відслужити строкову службу на кораблі прикордонної охорони «Павло Державін» у 2016-2017 роках. А закінчивши профтехучилище у рідному Мелітополі, просто розмістив резюме на сайті пошуку роботи. Після співбесіди в HR-департаменті «Ковальської» хлопцеві з дипломом електрогазозварювальника запропонували переїзд до Києва, роботу за фахом, гуртожиток, гідну заробітну платню. Було це 2017 року.

Робота на «Бетон Комплексі» йому подобається: дружний, злагоджений колектив (це Євген ставить на перше місце), достойна платня, шанована на ринку компанія, цікава робота, гідні умови праці. Про себе хлопець розповідає мало. А зі слів начальника формувального цеху Сергія Переклада, людина він позитивна і працелюбна, до роботи ставиться відповідально, порушень не допускає. Неодноразово був премійований. Він працює в групі ремонту технологічного обладнання, натомість крім суто ремонтних завдань охоче виконує інші: розварку закладних деталей та встановлення їх на місце. «Як керівник я ним цілком задоволений, – говорить Сергій Переклад, – на хлопця можна покластися, не підведе».



## «НАЙПРИЄМНІШЕ, КОЛИ ВСЕ СПРАВНО ПРАЦЮЄ»

**ОЛЕКСАНДР ДАВИДЕНКО**, автослюсар з ремонту паливної апаратури «Автобудкомплексу-К»

Народився Олександр Давиденко поблизу Києва. Після закінчення школи мешкав у столиці: у гуртожитку ПТУ, у робочому гуртожитку, у сімейному... Потім родиною перебралися вже до свого помешкання.

Виховали з дружиною двох дітей. Донька – менеджер з продажу, син – водій, деякий час навіть працював разом з батьком на «Автобудкомплексі-К».

На підприємстві Олександра характеризують як людину відповідальну, знавця своєї справи. Набуті знання і досвід при собі не тримає, охоче ділиться з молодими колегами. Був і є на-

ставником. Скільки навчив – пригадати не може. Каже, що «спеціально рахунок не вів», але певно, що не один десяток. Що у роботі найприємніше, що найважче? На це питання Олександр відповідає трохи подумавши. «Не люблю морозну пору, коли доводиться мати справу з мерзлим залізом. Гіршого, як на мене, не буває. А найприємніше – коли все справно працює. Коли все до ладу, це означає, що ми добре перед тим попрацювали – відремонтували, налагодили, зробили профілактику, що водії грамотно експлуатують техніку. Оце й радує», – розмірковує він.





## СИРОВИНА З ПОВІТРЯ

Ні, це не синонім поняття «з нічого». Йдеться про очисні споруди теплових електростанцій, які перешкоджають забрудненню атмосфери. Як це стосується «Ковальської»?

Щороку в Україні теплові електростанції утворюють близько 6,5 млн тонн золо-шлакових відходів. Один з них – зола вносу. Втім не зовсім правильно відносити золу саме до відходів – справедливіше називати її побічним продуктом діяльності ТЕС... і цінним промисловим ресурсом.

Теплоелектростанції обладнані фільтрувальними установками, які уловлюють золу, перешкоджаючи її потраплянню у повітря. Так накопичуються великі партії цього продукту, а підприємства Промисло-

во-будівельної групи «Ковальська» закуповують і споживають близько 60 тис. тонн золи викидів щорічно. Про це наша розмова з Вікторією Співак, керівником Інноваційно-технологічного центру Групи.

«ПБГ «Ковальська» є соціально відповідальною компанією, – наголошує Вікторія. – Це означає, що свою діяльність ми плануємо у спосіб, найбільш вигідний для людей. До оздоровлення планети долучаємося, використовуючи відходи ТЕС, зберігаючи таким чином вичерпні природні ресурси. Робимо це самі й закликаємо інших».

У нашому випадку збереження ресурсів – це заміна золою частки цементу, на виготовлення якого витрачають ті самі вичерпні природні ресурси.

У Державному стандарті є поняття «активність мінеральної добавки». Щодо золи показник активності становить близько 50%. Це означає, що, скажімо, 20 кг цементу в певній кількості бетонної суміші можна замінити 40 кг золи, причому так, що якість продукції не постраждає.

Тож, використовуючи 60 тис. тонн золи викидів, ми відмовляємося від



Випробування зразків на міцність у лабораторії

30 тис. тонн цементу (а це майже 500 вагонів!), на виготовлення якого йдуть ті самі вичерпні природні матеріали.

Водночас ми виграємо в технологічному плані: зола як мінеральна добавка може покращувати характеристики бетону та виробів з нього. Справа в тому, що зола викидів належить до так званих домішок з пуцолановою активністю – від назви італійського міста Поццуолі, поблизу якого знаходяться відкладення вулканічної золи. Останнім часом з подачі науковців провідних галузевих інститутів світу використання пуцоланових домішок у цементній галузі стало трендом.

Зокрема, можна знайти багато наукових робіт, результати яких свідчать про те, що зола сприяє ефекту «самозагоювання» бетону: якщо у готовому бетонному виробі утворилися мікротріщини до 0,2 мм, то з часом вони можуть зникнути. Відбувається це через властивості пуцоланів, у яких процес кристалоутворення продовжується тривалий час, і ці самі нові кристали «загоюють» мікротріщини. Такий бетон є більш довговічним порівняно зі звичайним, виготовленим без використання золи.

Додавання золи покращує споживчі характеристики будівельних матеріалів, зокрема сухих будівельних сумішей. Вони стають більш пластичними, з ними легше працювати мулярам. Це стається тому, що мікрочастинки золи мають форму кульок. Саме така їх будова покращує реологічні властивості матеріалу: забезпечує ефект ковзання.

Бетонна суміш, виготовлена з використанням золи, довше не тужавіє. Вона краще зберігає рухливість у часі, що є цінним при перевезенні її в міксерях, понад усе в літній період.

Також маємо позитивний ефект при виготовленні керамзито-піщаних блоків – дрібноштучних стінових елементів. Зазвичай вони мають пористу поверхню. Це означає, що для подальшого оброблення готової стіни з таких блоків знадобиться більше оздоблювальних сумішей. Натомість додавання золи робить поверхні керамзито-піщаних блоків більш гладкими, і це особливо цінують будівельники.

Тут варто додати: такі блоки виготовляються методом напівсухого вібропресування. Тобто у суміші дуже мало води. Сирий, ще не затверділий блок вразливий до навіть незначних струсів, від яких він може розвалитися, не доїхавши до камери тверднення. А зола як добавка збільшує вміст розчинової частини, що «склеює» інертний наповнювач між собою, а отже, стає стійкішою до розколювання й утворення тріщин.

До готових залізобетонних конструкцій, що виготовляються у заводських цехах (так званих конструктив), завдяки високим є вимоги щодо якості поверхонь. Вони мають бути гладкими, без раковин. Раковини утворюються від того, що у бетонній суміші лишаються повітряні бульбашки, які не вдалося видалити вібраційною установкою.

Тут знову приходиться на допомогу зола. Повторимо: вона забезпечує ефект ковзання, отже, суміш краще ущільнюється під час вібрування.

А у випадку самоущільнювальних бетонів не потрібно навіть вібрування: ущільнення відбувається завдяки силам гравітації. Такі бетони також містять у складі хімічні та мінеральні добавки. Одна з них – та сама зола вносу теплоелектростанцій.



## ЗНАКИ ЯКОСТІ

У більшості з нас слово «бетон» асоціюється з чимось міцним, непорушним і великим. Утім коли в цеху залізобетонних конструкцій розглядаєш щойно виготовлену залізобетонну колону – частину майбутнього логістичного комплексу, першими на думку спадають слова «витонченість» і «грація». Вона вражає правильною геометрією, блиском свіжонарізаних різьблень анкерних шпильок, бездоганно рівними бічними поверхнями і загалом вишуканістю. Вражає настільки, що здається, це не промисловий, а дизайнерський виріб

**Б**етон – найуживаніший матеріал будівельної індустрії. Саме на ньому тримається все будівництво й у прямому, й у переносному значеннях.

При цьому бетон відносно недорогий, міцний і універсальний матеріал. На будівельному ринку він доступний у вигляді бетонних сумішей і готових заводських виробів: плит, балок, колон, панелей, блоків тощо.

### Як це влаштовано

Базова рецептура бетону нескладна: цемент, щебінь, пісок і вода. Це дозволяє виготовити його в звичайних умовах навіть нефахівцю. Проте тут варто зробити застереження: саморобний бетон годиться хіба що для садових доріжок, стовпчиків паркану й інших нескладних робіт. Якщо ж мова йде про складну інженерну споруду, бетонні суміші чи готові конструкції, скоріше за все, бетон доведеться замовляти у спеціалізованого підприємства-виробника.

Справа в тому, що існує безліч різновидів бетону – під різні типи робіт, погодні умови, час і навіть дальність транспортування. Бетонний напрям у будівництві – цілий світ зі своєю наукою. Нехтування правилами цієї науки може вартувати надто дорого, причому чим складніше будівельний проект, тим більшою може бути ціна помилки.

Дефіциту в бетонах на українському ринку немає. Оголошень щодо їх продажу достатньо, асортимент широкий. Збентежити можуть хіба що ціни: від підозріло низьких до непристойно високих. При цьому будь-який виробник готовий запевнити вас, що його товар відмінної якості та цілком відповідає вимогам ДСТУ. Як не помилитися з вибором постачальника?

### «Бетон Комплекс» і його продукція

Тут саме час розкрити інтригу: колона для складського приміщення, згада-

на на початку матеріалу, зроблена на підприємстві «Бетон Комплекс» – структурному підрозділі Промислово-будівельної групи «Ковальська».

Ціни на продукцію «Ковальської» не найнижчі на ринку, але браку клієнтів підприємство не відчуває. «Сильна сторона «Ковальської» – клієнтоорієнтованість, – пояснює Володимир Бібіков, керівник проектів «Бетон Комплекс». З його слів, фахівці «Ковальської» завжди готові почути замовника, вникнути в його ситуацію, перейнятися і запропонувати напрями вирішення – аж до виправлення можливих помилок у проектуванні. «Для цього в структурі «Ковальської» існує власний проектно-конструкторський відділ, здатний вирішувати завдання будь-якої складності: від розрахунків і підготовки документації з нуля до конструктивної співпраці з проєктувальниками замовника. Працює власний Інноваційно-технічний центр – унікальний для України підрозділ у структурі приватного підприємства. Та-

кий собі міні науково-дослідний інститут, що займається розробленням рецептур, які в подальшому впроваджуються у виробництво», – розповідає він.

Зі слів Володимира Бібікова, на «Ковальській» високі вимоги до якості як вихідної сировини, так і готової продукції. Контроль якості здійснюється на всіх виробничих етапах, у тому числі на будівельних об'єктах замовника, куди теж відправляються лаборанти, щоб упевнитися: доставлена бетонна суміш цілком відповідає заявленим вимогам.

У номенклатурі продукції підприємства «Бетон Комплекс» особливе місце займають каркасні будівельні залізобетонні конструкції. Вони створюються в стаціонарних заводських умовах, після чого їх везуть на будмайданчик і монтують в єдине ціле, отримуючи «скелет» будівлі, на який «навішуються» стіни та покриття. Важливо не просто виготовити, а й забезпечити надійність і довговічність каркасу, здатність витримувати сезонні коливання температур, снігопа-

ди, дощі, пориви вітру, вагу встановленого обладнання. Конструкції ці нетипові, виготовляються під індивідуальні потреби, під кожен оригінальний проект споруди. Колони можуть бути будь-якої довжини, з різною кількістю консолей, їх конфігурацією і розташуванням. Обмеження існує хіба що на довжину горизонтальних балок. Але і при цьому «Ковальська» – єдине в Україні підприємство, здатне виробляти горизонтальні балки довжиною до 33 м.

### Що говорять клієнти

Географія постачання будівельних конструкцій «Ковальської» – від Одеси і Дніпра до Закарпаття. Плече доставки – понад 600 км. Зрозуміло, що логістичні витрати позначаються на собівартості продукції. Але «Ковальська» не має нестачі в замовниках.

«Був період, коли ми активно шукали постачальників. Пробували одних, других... Зупинилися на «Ковальській». Тому що все добре! І сама конструкція їх каркаса про-





думана, і логістика – доставка на наші майданчики», – розповідає Юрій Тьолушкін, директор генпідрядної організації ТОВ «Буд-стальмонтаж», яка давно співпрацює з «Ковальською». До того ж, з його слів, постачальник ніколи не підводить щодо термінів.

«Чи лякає нас дальність перевезення? – продовжує Тьолушкін. – Скажу так: мене особисто вона не бентежить, головне, щоб не бентежила «Ковальську». Вони доставляють своїм транспортом і при цьому дають конкурентну ціну, що цілком нас влаштовує. Всі пазли, як то кажуть, сходяться – ми зупинилися на найвигіднішому для себе варіанті».

Схожу історію розповідає Ірина Войцехівська, фінансовий директор ТОВ «Сади Дніпра»: «Ковальська» взяла в нас у роботу великий об'єкт з чималими обсягами поставок. Термінів дотримуються, якість конструкцій нас задовольняє. У них є проектно-конструкторський відділ, з яким успішно співпрацює наша проектна група. Перед цим ми подивилися на них «у справі», як вони працюють на інших об'єктах, побачили готовий результат».

Зі слів Ірини Войцехівської, відділ збуту «Ковальської» відкритий до переговорів і зустрічних пропозицій. І навіть коли її компанія проводила внутріш-

ній тендер, на який запрошувалися всі бажаючі, все одно зупинилися на «Ковальській».

«Наш об'єкт – сховище для яблук на 19 200 тонн. Вже здали два холодильника площею 1,5 тис. кв. м. У комплекс також входять обслуговуючі будівлі: сортувальний цех, адмінкорпус тощо. Будівництво розраховано на 5-6 років. Впевнена, це буде плідна співпраця», – каже Войцехівська.

Як бачимо, знайшовши надійного виробника в бетонній справі, ним дорожать. У даному разі це стосується Промислово-будівельної групи «Ковальська».



**БЕЗ ПОСЕРЕДНИКІВ**  
(044) 501-90-62



Кільце пазогребневе  
КСЕ 15-9  
арт. 10014323

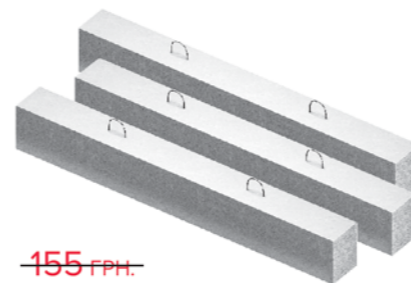
~~1503 ГРН.~~  
**1263 ГРН.**



Панелі перекриття  
ПК 42-12-8  
арт. 10000331

~~3631 ГРН.~~  
**3050 ГРН.**

**ЛЕГКІ ЦІНИ**  
**-25%** ЗНИЖКИ НА БЕТОНИ ТА РОЗЧИНИ  
**-16%** НА ЗАЛІЗОБЕТОННІ ВИРОБИ



~~155 ГРН.~~  
**130 ГРН.**

Перетинки залізобетонні  
2ПБ 13-1-п  
арт. 10010913

Бетон  
БСГ В25 Р4 F200 W6 (3)  
арт. 11000154

~~2372 ГРН.~~  
**1779 ГРН.**



ПОДРОБИЦІ У ВСІХ ВІДДІЛАХ ОБСЛУГОВУВАННЯ КЛІЄНТІВ «КОВАЛЬСЬКА»

ПРОПОЗИЦІЯ ДІЄ ДО 31.01.20

# ДОРІЖКИ З ПЛИТКИ «АВЕНЮ»

За рік Промислово-виробнича група «Ковальська» випускає понад 3 млн кв. м тротуарної плитки, або фігурних елементів мощення, як вона зветься по науці. Тротуарна плитка під брендом «Авеню» є справжньою прикрасою столичних вулиць, площ та скверів. Проте найприємніше зустрічати цю плитку в парках, де її кольорова палітра дбайливо вписана в ландшафт, з максимальним використанням дизайнерських можливостей. Загалом за останні три роки ФЕМами від «Авеню» викладено 45 тис. кв. м доріжок більше ніж у десятих столичних парках. Ось коротка фоторозповідь про деякі з них

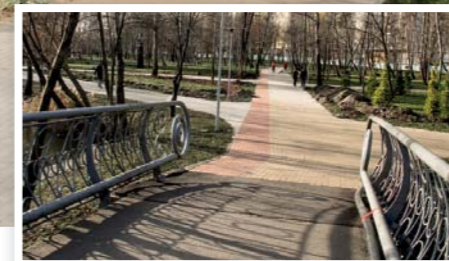


## ПАРК «КІОТО»

Мальовничий куточок у Деснянському районі, між вулицею Кіото та Броварським проспектом. Це місце відпочинку є зеленим бар'єром між південною частиною Лісового масиву та шумним Броварським проспектом. Парк засновано 1972 року і названо на честь японського міста – побратима Києва. Поруч з віковичними соснами тут висаджено японські клени й інші екзотичні дерева. Родзинка парку – алея з 360 сакур довжиною 987 м. 2012 року її внесено до Книги рекордів Гіннеса. Завдяки сакурі парк особливо привабливий у квітні, в пору її цвітіння. З 2016 року в парку триває масштабна реконструкція, останній, третій етап якої має завершитися цього року – зокрема, укладанням бруківки виробництва «Авеню», яку тут викладено на площі близько 4 тис. кв. м.

## ПАРК «НАТАЛКА»

Розташований між Оболонськими Липками та Дніпром поблизу урочища Наталка. Історія парку налічує понад 40 років, але справжній його розквіт припав на наші дні: масштабну реконструкцію завершено лише 2019 року. Облаштовано нові зручні майданчики – ігрові, дитячі, спортивні, для вигулу тварин, бігові та велодоріжки. Набережна з мальовничим видом на Дніпро, прогулянкові алеї, зручні парапети, лавочки, сучасне освітлення... Ботанічну частину представлено екзотичними платанами, сакурами та магноліями. Дизайнерські квіткові клумби щодня створюють тут атмосферу свята. Загалом на останньому етапі впорядковано майже 10 га території, а на спорудження доріжок використано понад 17 тис. кв. м бруківки «Авеню».



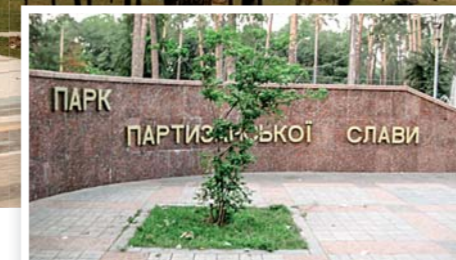
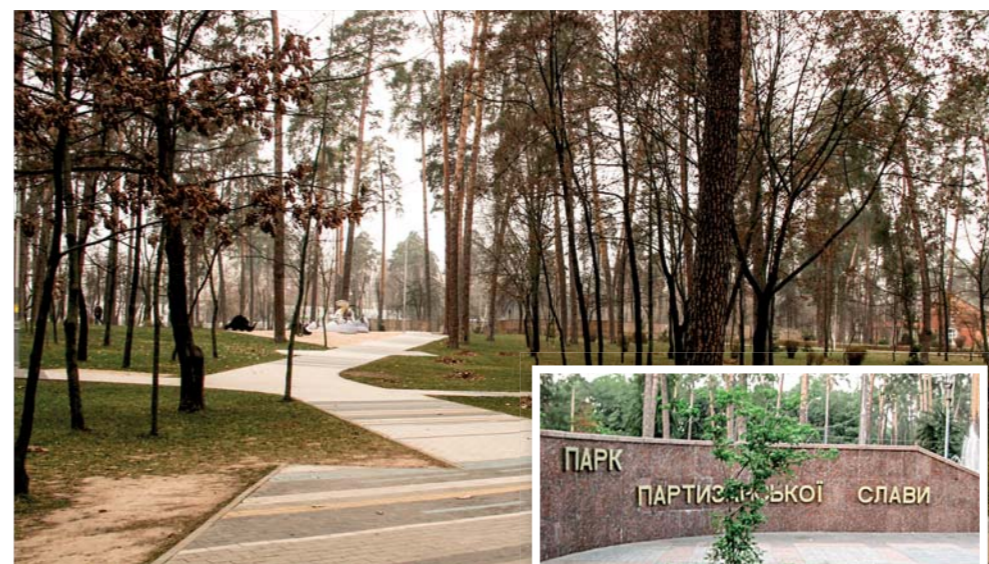
## ПАРК «НАВОДНИЦЬКИЙ»

Цей відносно невеликий – лише 10 га – парк розташований у трикутнику між Дніпром, Набережним шосе та мостом ім. Патона у Печерському районі. З 1982 року він відомий завдяки пам'ятнику міфологічним засновникам міста Кію, Щеку, Хориву і сестрі їхній Либіді, а з 1993 року отримав відповідну назву – «Наводницький». До речі, скульптурна композиція чи не одразу стала однією з візитівок Києва, а також місцем паломництва молодят. З центрального оглядового майданчика парку можна помилуватися Дніпром з кількома мостами, а також правобережними схилами зі Співочим полем і монументом «Батьківщина-Мати». Близько тисячі квадратних метрів паркових доріжок збудовано з використанням бруківки «Авеню».



## ПАРК ПАРТИЗАНСЬКОЇ СЛАВИ

Цей парк – один з найбільших у Києві, він займає 112 га у Дарницькому районі біля селища Червоний хутір. Створений у 1970 році, має три природних озера, музейний комплекс, атракціони, спортивні споруди, кафе. Подалі – прогулянкові алеї та галявини, що перетворюються на справжній ліс. Велика територія дозволяє уникнути людського скупчення. У парку знайдеться місце і бажаним відпочити на майже дикій природі, і сім'ям з дітьми, і закоханим парам, а також велосипедистам, спортсменам-бігунам і навіть любителям порибалити. Для впорядкування території парку використано понад 6 тис. кв. м бруківки «Авеню».





«ВСІ МОЖЛИВОСТІ ГІРСЬКИХ ЛИЖ НАЙКРАЩЕ РОЗКРИВАЄ ФРИРАЙД»

**ІВАН НІЖНИК**, керівник відділу маркетингу та реклами ПБГ «Ковальська»

– Лижний спорт подобається мені насамперед швидкістю. А головне – це фрирайд, коли ти мчиш поза підготовленими трасами по незайманому снігу. Він найповніше розкриває всі можливості гірських лиж.

Коли на схилі зустрічаються бордисти та лижники, є певна незручність через різні стилі та техніку катання, але це геть не той дискомфорт, який, наприклад, відчуває некурець у натопті курців. Так що ворожнеча між ними – чиста вигадка. Кожен любитель чи професіонал в цьому виді спорту має повагу до іншого, дотримуючись культури катання, нехтування якою є однією з головних причин високого травматизму.



«ГІРСЬКІ ЛИЖИ – ЦЕ ПОЄДНАННЯ ШВИДКОСТІ З НЕЙМОВІРНОЮ ПРИГОДОЮ»

**ЄВГЕН ХРИСТЮК**, менеджер офісу продажу «Ковальська Нерухомість»

– Гірські лижи – це поєднання швидкості з неймовірною пригодою, емоції від катання неможливо порівняти ні з чим. Після першого спуску ти стаєш залежним від катання, і ця залежність вже назавжди. Лижі – це вдосконалення себе: з кожним сезоном ти покращуєш свої техніку, швидкість, підкорюєш нові складні траси. Жартівлива суперечка між лижниками та бордистами запам'яталася такою історією. Коли батько вчив мене ставати на лижі, перше, на що він звернув увагу і від чого застеріг, – подалі триматися від бордистів. Так історично склалося, що лижники не люблять бордистів, і навпаки, але насправді це майже не заважає насолоджуватися катанням на одній трасі. У кожного своя історія і своя правда.



«КАТАЮСЬ НЕ ТАК ДАВНО, АЛЕ ВЖЕ ВСТИГЛА ПОЛЮБИТИ САМЕ СНОУБОРД»

**ЄВГЕНІЯ ГЕРАСИМЕНКО**, менеджер ЗЕД департаменту закупівель та розвитку ПБГ «Ковальська»

– Я люблю зиму та гори. Катаюся не так давно, та й до хорошого рівня мені ще далеко, але вже встигла полюбити саме сноуборд. До речі, якихось особливих складнощів між бордистами та лижниками я не помітила, можливо, тому, що не так давно катаюся.

Кумедна історія зі мною трапилася на самому початку. Моє навчання катанню почалося з лиж, після кількох занять з інструктором я вирішила, що можу спробувати скористатись бугельним підйомником і поїхати з гори. Але коли піднялась, то зрозуміла, що ні. Довелось знімати лижі та йти з ними пішки донизу. Відтоді на лижі я більше не ставала, тільки на сноуборд.

## ЛИЖИ VS СНОУБОРД

Чим відрізняються катання на лижах і борді, чому лижники недолюблюють бордерів, і навпаки, та кому більше підходить перше і друге. Спробуємо розібратися за допомогою лижників і бордерів ПБГ «Ковальська»

**Х**оча більшість лижників, як і більшість сноубордистів, скажуть, що їх протистояння на гірських схилах надумане, воно все ж є. Викликано це особливостями лиж і бордів. Лижники, як правило, швидші, проте сноубордисти більш маневрені; лижі можна надягнути стоячи, а борд зручніше вдягати сидячи; лижника видно здалеку, а бордиста, що сидить на схилі, лижник побачить в останній момент; серед лижників люди будь-якого віку, а бордисти зазвичай молоді.

Якщо вам потрібна швидкість, вибір однозначно за лижами. Середній за рівнем лижник легко може накатати до 100 км на годину завдяки «обтічній» посадці та стилю спуску. Сноуборд поступається лижам у швидкості: максимум для середнього райдера – 70 км на годину. До речі, цю пропорцію можна прослідити й за світовими рекордами: для гірських лиж це 250 км на годину, для дошки – 201 км на годину.

А прихильникам фрирайду варто подумати про борд, оскільки дошку створили саме для цілини, тому бордери відмінно по-



чувають себе в «пухляку» на диких схилах. Тут, щоправда, слід уточнити: серед лижників теж вистачає шанувальників цілини, а самі лижі набагато більш універсальні та дозволяють легше переходити з незайманого снігу на жорсткі горби розкатаних гірських трас.

Час на засвоєння. Отже, гірські лижі – складніший вид спорту. На них простіше встають, але для досягнення середнього рівня потрібно кілька сезонів. На борд стати складніше, проте середнього рівня можна досягти майже за один сезон.

# ЦЕ 5 ОСТРІВНИХ ЖИТЛОВИХ ТА ОФІСНИХ РАЙОНІВ, НА МІСЦІ КОЛИШНІХ ПРОМЗОН



## ДОКЛЕНДС



**Місто:** Лондон  
**Площа:** 420 га  
**Визначний об'єкт:** офісний центр Кенері-Уорф

Найбільш масштабний з існуючих сьогодні проектів ревіталізації. Коли величезні Лондонські доки в 1970-1980-х прийшли в занепад, уряд прийняв рішення перетворити район доків на діловий центр з набережними, новими мостами та навіть власною гілкою метро.

## ХАФЕНСІТІ



**Місто:** Гамбург  
**Площа:** 240 га  
**Визначний об'єкт:** Ельбська філармонія

Остаточно цей проект мають закінчити у 2020 році. Візитна картка району – Ельбська філармонія, яка надбудована на великому старому складі колоніальних товарів «Кайзершпайхер». Аналогічно вчинили з багатьма старими спорудами.

## НОРДХАВН



**Місто:** Копенгаген  
**Площа:** 200 га  
**Визначний об'єкт:** башта Silo

На початку нульових Нордхавн планували розвивати подібно лондонському Доклендсу. Проте ситуація змінилася, коли з'явилися перші культурні та соціальні ініціативи. Тепер тут «прописаний» житловий район з численними музеями та культурними осередками.

## КОНФЛУАНС



**Місто:** Ліон  
**Площа:** 150 га  
**Визначний об'єкт:** житловий комплекс Ліон-Конфлуанс

Найбільший містобудівний проект ЄС середини нульових. У проектуванні брали участь кілька десятків провідних архітектурних бюро світу (MVRDV, Herzog & de Meuron, Massimiliano Fuksas Architetto та ін.), в результаті чого Конфлуанс нагадує масштабний музей сучасного мистецтва.

## РИБАЛЬСЬКИЙ



**Місто:** Київ  
**Площа:** 44 га  
**Визначний об'єкт:** житловий комплекс DOCK32

На півдні та південно-сході Рибальського острова виділено декілька зон для масової забудови житловими й офісними приміщеннями. Дещо осторонь від них, ближче до північного в'їзду на острів, буде житловий комплекс DOCK32 у стилі концепт-лофт ПБГ «Ковальська».

DOCK32

*Часівого нового дому*

з лофтом біля Дніпра





CRYSTAL PARK  
TOWER

*Часивого нового дому*

з місцем твоєї сили