



Економіка України

Олександр БАЛАН,
Ірина ШЕРЕПЕРА

**АНАЛІЗ ЕФЕКТИВНОСТІ
ПРОВЕДЕННЯ РЕНОВАЦІЇ
ЖИТЛОВОГО ФОНДУ
НА ПРИКЛАДІ ЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇН**

Резюме

Представлено детальні розрахунки, пов'язані з аналізом ефективності проведення реновації в Німеччині та Латвії. Розраховані показники дали змогу проаналізувати доцільність проведення реновації, результатів, до яких вона привела. Представлено використовувані в сучасному будівництві методи реновації.

Ключові слова

Інвестиції, економічна ефективність, реновація, модернізація, дохід.

Класифікація за JEL: F21, O18, R30, L74.

© Олександр Балан, Ірина Шерепера, 2015.

Балан Олександр, канд. тех. наук, доцент, Одеський національний політехнічний університет, Україна.

Шерепера Ірина, Одеський національний політехнічний університет, Україна.

Вступ

Постановка проблеми. Для проведення якісної реновації житлового фонду необхідні інвестиції, але оскільки будівництво – процес довготривалий, вартість нового житла достатньо висока, то ці вкладення є дуже довгостроковими та інвестори мають бути впевнені в прибутковості їх вкладень. Відповідно, є необхідність визначення точних показників, що відображають економічну ефективність інвестування в реновацію.

Аналіз останніх публікацій. Дане питання вже доволі тривалий час докладно розглядається у відповідній економічній літературі, як вітчизняній, так і європейській. Зокрема цю тему висвітлено в працях таких вітчизняних авторів, як Мальцев К. В., Олейнюк О., Корнілова О., а також у таких зарубіжних авторів, як Самуельсон П. А., Нордхаус В. Д., Gram-Hanssen, K. Mahapatra, Коликов С.

Невирішені раніше частини проблеми. Незважаючи на різноманітну практику реноваційних проектів, усе ж заохочення інвесторів є важливою проблемою. Основною причиною небажання інвестувати в дану сферу є ризик неприбутковості вкладень. У статті на практичних прикладах двох європейських реноваційних проектів розглянуто економічну ефективність цих інвестицій.

Мета статті є показати на прикладі вже проведених реноваційних проектів, наскільки ефективними є інвестиції в цю сферу для самих інвесторів, міста, мешканців, району.

Виклад основного матеріалу

Реновація – це знос з наступною відбудовою чи капітальний ремонт, реставрація, модернізація, реконструкція будівлі. У статті розглядається реновація саме житлового фонду. У свою чергу, житловий фонд – це сукупність житлових приміщень незалежно від форм власності: житлових та спеціальних будинків (гуртожиток, будинки-інтернатів для громадян похилого віку та інвалідів, дитячих будинків, інтернатів при школах та шкіл-інтернатів), квартир (у т. ч. в багатоквартирних житлових будинках), садибних житлових будинків, службових житлових приміщень та інших житлових приміщень в будівлях, придатних для проживання. Основними визначеннями, необхідними

для розуміння визначення «житловий фонд», є «житловий будинок» і «житлове приміщення».

Згідно з Громадянським кодексом України [3], житловий будинок – це будівля капітального типу, побудована з додержанням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, та призначене для постійного в ньому проживання (ст. 380 ГК України). У свою чергу, житлове приміщення – це опалюване приміщення, розташоване в надземному поверсі, яке призначене для проживання та відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам до мікроклімату та повітряного середовища, природного освітлення, припустимим рівням нормованих параметрів шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання (Додаток Б ДБН В.2.2-15-2005 Будівлі та споруди. Житлові будинки. Основні положення [4]).

Реновація житлового фонду – циклічний процес, що включає в загальному випадку послідовність перетворень житла, а також методи реновації, представлені на рис. 1.

Рисунок 1

Методи проведення реновації



Капітальний ремонт житлового фонду – комплекс будівельних робіт з відновлення, заміни або посилення окремих частин житлових будівель або цілих конструкцій, деталей та інженерно-технічного обладнання у зв'язку з їх фізичним зносом [6].

Модернізація житлового фонду – комплекс будівельних робіт, що забезпечують поліпшення споживчих і експлуатаційних якостей житлових будівель без перебудови самих об'єктів. Модернізація дає змогу усунути їх функціональний знос, і, як правило, обмежується переплануванням внутрішніх приміщень, удосконаленням наявних інженерних систем [6].

Реставрація житлового фонду – комплекс будівельних робіт, що забезпечують відновлення в первісному вигляді втраченого архітектурно-художнього, інженерно-будівельного та історичного вигляду житлових будівель [6].

Реконструкція житлового фонду – комплекс будівельних робіт, пов'язаних зі зміною основних техніко-економічних показників житлових будівель – кількості та площі квартир, будівельного обсягу та загальної площі будівель, а також призначення приміщень [6].

Необхідність реновації для суспільства і міста вже чітко визначено в багатьох країнах. Для інвесторів це вигідний, довгостроковий вклад. Швидкість отримання та обсяг прибутку залежить від самого проекту (якщо проект стосується відбудови лише житлового комплексу, то проект буде окупатися доволі довго, якщо ж на ділянці також розташовано розважальний комплекс і торгові центри, то окупність збільшиться в рази), а також від якості прийнятих ним інвестиційних рішень. Основним критерієм прийняття інвестиційних рішень є правильно розрахована вартість проекту, і, як наслідок, – вартість квадратного метра нового житла.

У результаті реновації житлових будівель поліпшується якість житлового фонду та зростає його цінність як економічного блага, товару і джерела доходу внаслідок поліпшення споживчих і економічних характеристик об'єктів. Розвиток міста як туристичного центру, а також проведення реновації дає змогу знизити витрати на опалення, що позитивно впливає на добробут міста та його жителів.

Економічна ефективність – це отримання максимуму можливих благ від наявних ресурсів [9].

Ефективність реновації можна розглядати з різних точок зору, наприклад, з точки зору інвесторів ефективність реновації можна охарактеризувати як відношення загальної суми отриманих коштів від продажу та суми від оренди (у статті оптимальним варіантом обрано термін у 30 років, розрахунки представлено в табл. 1) до суми вкладених у проект інвестицій.

Для мешканців ефективність реновації проявляється насамперед в отриманні якісного, затишного житла, а також в економії щомісяця коштів на оплату опалення, газу.

З боку користі для міста і для району ефективність здійснення проекту реновації проявляється в упорядкуванні мешканців, отриманні доходу від податків, поліпшенні інфраструктури району.

Таблиця 1

Ефективність інвестицій у реновацію в європейських країнах

№	Показники	Німеччина	Латвія
1	Площа для промислового та громадського сектора (роздрібна торгівля, кафе, ресторани), м ²	210000	–
2	Площа житлових приміщень, м ²	695000	45000
3	Офісні приміщення, м ²	1130000	–
4	Приміщення під освітньо-культурні цілі, м ²	311000	–
5	Середня площа квартири, м ²	70	
6	Інвестиції, млрд €	2,4 – бюдж. 8 – прив.	0,068
7	Середня вартість однієї квартири, €	210000,00	133000,00
8	Середня вартість €/м ² житлових приміщень	3000,00	1900,00
9	Середня вартість €/м ² нежитлових приміщень	4000,00	–
10	Обсяг доходу за купівлі 40 % нежитлових приміщень, млрд €	2,64	–
11	Обсяг доходу за оренди 60 % нежитлових приміщень (з розрахунком оренди на 30 років), млрд €	6,42	–
12	Обсяг доходу за купівлі всіх нежитлових приміщень, млрд €	6,60	–
13	Обсяг доходу за купівлі всіх квартир, млрд €	2,09	0,09
14	Вартість оренди €/м ²	18,00	11,00
15	Ефективність інвестицій, %	107,2	125,9

Одним з найуспішніших проектів реновації є Хафен-Сіті (Німеччина) [10], також для наближення результатів до України для розрахунків була взята Елгава (Латвія).

1. Обсяг доходу за купівлі 40 % нежитлових приміщень, млрд € (10) = ((Площа для промислового та громадського сектора (1) + Офісні приміщення, м² (3) + Приміщення під освітньо-культурні цілі, м² (4)) x 0,4) x Середня вартість €/м² нежитлових приміщень (9).

2. Обсяг доходу за оренди 60 % нежитлових приміщень (з розрахунком оренди на 30 років), млрд € (11) = (((Площа для промислового та громадського сектора (1) + Офісні приміщення, м² (3) + Приміщення під освітньо-культурні цілі, м² (4)) x 0,6) x Вартість оренди €/м² (14) x 12) x 30.

3. Обсяг доходу за купівлі всіх нежитлових приміщень, млрд € (12) = (Площа для промислового та громадського сектора (1) + Офісні приміщення, м² (3) + Приміщення під освітньо-культурні цілі, м² (4)) x Середня вартість €/м² нежитлових приміщень (9).

ня, м^2 (3) + Приміщення під освітньо-культурні цілі, м^2 (4)) \times Середня вартість $\text{€}/\text{м}^2$ нежитлових приміщень (9).

4. Обсяг доходу за купівлі всіх квартир, млрд € (13) = Площа житлових приміщень, м^2 (2) \times Середня вартість $\text{€}/\text{м}^2$ житлових приміщень (8).

5. Ефективність інвестицій, % (15) у Німеччині = ((Обсяг доходу за купівлі 40% нежитлових приміщень, млрд € (10) + Обсяг доходу за оренди 60 % нежитлових приміщень (з розрахунком оренди на 30 років), млрд € (11)) / Інвестиції, млрд € (6)) \times 100 %.

6. Ефективність інвестицій, % (15) у Латвії = Обсяг доходу за купівлі всіх квартир, млрд € (13) / Інвестиції, млрд € (6)) \times 100 %.

Через високу вартість квартир у Німеччині їх скуповують дуже повільно; єдине, де цей проект був повністю успішним, – надання муніципального житла. Решта квартир занадто дорогі, через що інвестиції повільно окупаються. Також на їхню ефективність вплинула і доволі висока вартість оренди нежитлових приміщень.

Окупність проекту реновації в Латвії набагато вища. Це сталося через проведення часткової реновації – утеплення будівель та їх ремонту, а не повного зносу і відбудови, як це було в Німеччині.

Висновки

Проведення реновації житлового фонду є актуальним на території багатьох країн, у тому числі й України. Дуже важливим у таких проектах є грамотне залучення інвестицій. Для підвищення компетентності в даному питанні важливо звернути увагу на вже здійснені проекти реновації. У статті було розглянуто приклад двох країн – Німеччини та Латвії. Судячи з розрахованих показників, представлених у роботі, особливо важливо, у разі проведення реновації, звернути увагу на вартість створюваного житла, адже даний актив є низьколіквідним й отримати дохід від вкладених коштів може бути доволі важко. Так само важливим аспектом буде вибір правильного виду реновації залежно від початкового стану реновіруємого об'єкта. Не варто також применшувати в цьому питанні роль держави. Як можна помітити, житло, на яке були муніципально знижені ціни, реалізувалося значно швидше і принесло дохід як інвесторам, так і державі.

У підсумку хотілося б звернути увагу на те, наскільки ефективно пройшла реновація для самого міста. Якщо брати перший об'єкт – Хафен-Сіті, – то стає очевидний успіх даного проекту: місто стало успішним туристичним центром, було відкрито припортовий університет, відновлено порт, а отже,

створено тисячі робочих місць, комфортні умови житла, новітній культурний об'єкт – оперний театр на Ельбі.

Якщо звернути увагу на другий розглянутий об'єкт – Елгава, – то також можна помітити безліч позитивних тенденцій. Незважаючи на те, що проводили лише реконструкцію, навіть вона істотно вплинула на добробут міста і його жителів. Житлові будинки були значно утеплені, у квартирах зроблено капітальний ремонт, причому в найкоротші терміни, витрати на опалення значно знизилися.

Тому можна зробити висновок, що проведення реновації є ефективним і для міста, і для його жителів, і для інвесторів.

Література

1. Schönheitsreparaturen – Ist Ihre Renovierungsklausel wirksam? / Deutschen Verbraucherschutzverein e. V. V / 04.2014.
2. Schönheitsreparaturen und Renovierung bei Auszug in der Wohnung. / Mieterschutzbund Berlin e. V. / 2014.
3. Громадянський кодекс України зі змінами від 17.06.2014 р,
4. Державні будівельні норми України будівлі і споруди житлові будови. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005. Офіційне видання. Державний комітет України по будівництву і архітектурі. – К., 2005.
5. Реновація територій – особливості прийняття інвестиційних рішень / О. С. Балан, І. А. Шерепера // Економічні інновації . – 2013. – Вип. 55. – С. 30–36. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/ecinn_2013_55_5.pdf.
6. Основні положення концепції програми капітального ремонту, модернізації, реконструкції і реновації будівель, споруд і територій забудівлі міста / Постанова Правління Москви від 21.01.2003 р. № 28-ПП.
7. Коликов С. Санация – реновация по-немецки. – Таллинн : Молодежь Эстонии, 1998. – 3 с.
8. Мальцев К. В. Управление инвестиционными проектами : лекции / Кафедра системного анализа, управления проектами и математики Волго-Вятской академии государственной службы.
9. Самуэльсон П. А., Нордхаус В. Д. Экономика. – Изд. 15-е / пер. с англ. – М., 1997. – С. 55.
10. Офіційний сайт проекту Хафен-Сіті: <http://www.hafencity.com/>

Стаття надійшла до редакції 8 лютого 2015 р.