

УДК 711.581-168

Шеремета Я.М., КиївНДПМістобудування,
к.т.н., доцент Плешкановська А.М.,
Київський національний університет будівництва і архітектури

РЕНТАБЕЛЬНІСТЬ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ ПРИ РЕКОНСТРУКЦІЮ ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

В статті розглянута доцільність вкладання коштів в реконструкцію застарілого житлового фонду. Висвітлені проблеми які заважають інвестору залишатися байдужим до цього сектору економіки. Зроблені висновки, що до вирішення даної проблеми.

Останніми роками Київська міська адміністрація приділяє значну увагу поліпшенню умов проживання мешканців у 5-поверхових житлових будинках забудови 60-х років, які, м'яко кажучи, є малокомфортними, особливо порівняно з сучасним житлом. Проблема набула соціального значення, адже 5-поверховий житловий фонд цього типу налічує в Києві понад дві тисячі будинків, в яких проживає близько 20% населення міста. Утримання цього сектору житла стає дедалі складнішим як для місцевої влади, так і для самих мешканців, що обумовлено високим рівнем його фізичного і морального зносу і необхідністю значної бюджетної підтримки, на яку, як завжди, немає коштів. Тому, єдиним реальним виходом на даний час залишається залучення інвестиційних коштів у цю справу. Але як заохотити інвесторів?

Досвід реконструкції застарілого житлового фонду (саме такий термін застосовано в Законі України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» для даного типу житла) достатньо широкий, але, на жаль, жоден з його різновидів не може бути застосований цілковито в нашій країні, найбільш адекватним, на думку авторів, зважаючи на особливості законодавчих, політичних, економічних і соціальних умов, є досвід Росії, але й він потребує адаптації та доопрацювання.

В даній статті наведені результати дослідження залежності частки розміру компенсаційного фонду (тобто фонду, що передається мешканцям знесених житлових будинків на безоплатній основі) від різних містобудівних мов. Адже одним із показників інвестиційної привабливості здійснення комплексної реконструкції міста є містобудівна цінність територій, яка залежить від великої кількості факторів різного типу. Безпосередній вплив на інвестиційну привабливість територій здійснює її розташування в плані міста; близькість до основних транспортних магістралей, тобто транспортна доступність; рівень наявних об'єктів культурно-побутового обслуговування;

характеристика екологічного стану району, що розглядається; забезпеченість населення місцями прикладання праці в різних сферах діяльності тощо.

Для практичної перевірки було обрано 10 територіально-планувальних утворень, розміщених в різних зонах містобудівної цінності – центральній, серединній та периферійній. Для кожного планувального утворення характерні власні показники вартості землі, а також розташованої в її межах нерухомості.

В основу розрахунків витрат на здійснення реконструкції були застосовані дані «Укрупнених показників витрат на період будівництва 1996-2000 рр. по мікрорайонах». В результаті аналізу цих показників була сформована таблиця відсоткового співвідношення видів робіт при здійсненні будівництва та реконструкції забудови кварталів і мікрорайонів.

№ з/п	Види робіт	У % до загальної вартості будівництва
1	Будівництво житлових будинків	73,0%
2	Витрати на демонтаж існуючої забудови	3,0%
7	Влаштування вулиць і проїздів	2,0 %
3	Спорудження об'єктів культурно-побутового обслуговування	13,9%
4	Інженерна підготовка території	1,9%
5	Інженерне обладнання	5,1%
6	Благоустрій територій	3,1%
	<i>Разом:</i>	100,0%

Важливим питанням перед початком будівництва, на яке хотілось звернути особливу увагу, є проблема утилізації брухту від руйнування старих будинків. Зараз в Україні практично немає ні підприємств по переробці, ні звалищ для прийняття такої кількості будівельних відходів. Одним з виходів з цієї ситуації є подрібнення та рівномірне розподілення брухту по території майбутнього будівництва нових будинків та доріг. Це допоможе вирішити екологічну проблему, зокрема, та заощадити частину коштів на влаштування фундаментів. Проаналізувавши розцінки на демонтажні роботи великих компаній, таких як «ОРГА», «Атласевробуд», «Geos grup» та ін., була визначена опосередкована вартість демонтажних робіт 1 м.кв. площ застарілого житлового фонду, яка становить біля 800 грн. за м.кв.

Далі розглянемо поняття рентабельності проектів.

Показник рентабельності – відносний показник; який відображає, скільки одиниць прибутку (валового, прибутку від звичайної діяльності до оподаткування, чистого, операційного тощо) отримують на одиницю витрат на

реалізовану продукцію (або на одиницю виручки від реалізації, активів, виробничих фондів, власного капіталу тощо). Інакше кажучи, при визначенні показників рентабельності в чисельнику завжди – прибуток. Сукупність показників рентабельності всебічно відбиває ефективність операційної, інвестиційної та фінансової діяльності будівельного підприємства, фонду, компанії або приватного інвестора. Спробуємо визначити яка рентабельність буде від реалізації одного з наших проектів:

$$R = (D-V)/V,$$

де, D – дохід від реалізації проекту;

V – витрати, які понесе інвестор.

Після розрахунків результатів реалізації проектів реконструкції обраних планувальних утворень були отримані наступні показники (подані на рис.1).

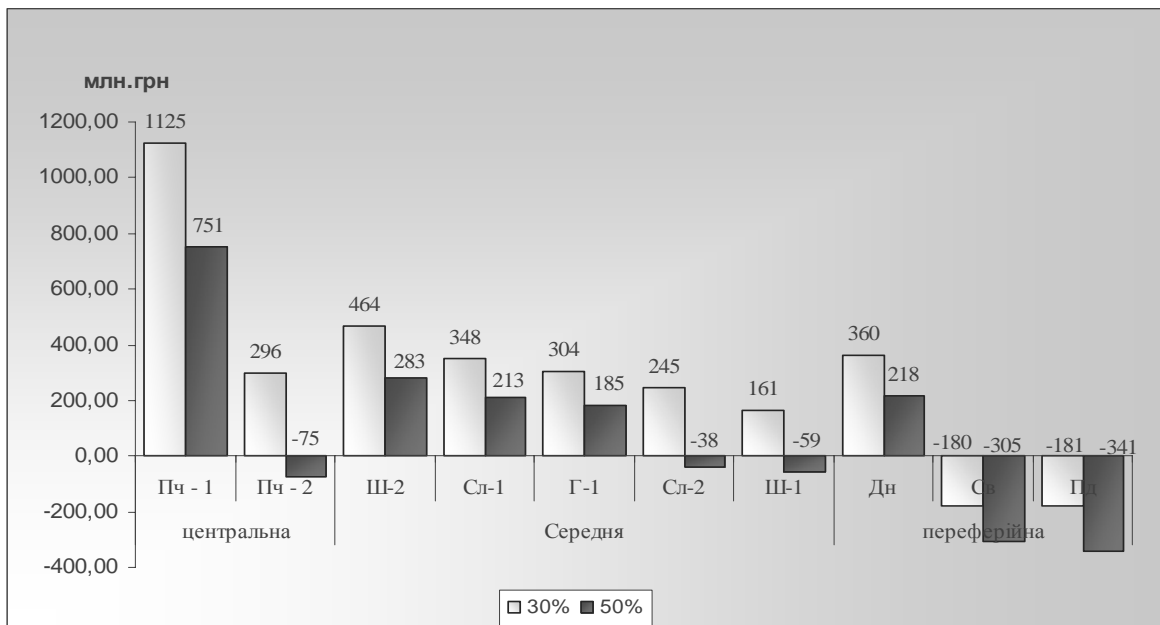


Рис. 1 Співвідношення прибутків при різних розмірах компенсаційного житлового фонду.

Отже, можливість безоплатного збільшення обсягу компенсаційної житлової площі безпосередньо залежно від містобудівної цінності територій. Якщо, наприклад, в центральній зоні в планувальному утворенні Пч-1 інвестор може надати до 50% компенсаційного житлового фонду, то в периферійній зоні (Св-1) він не візьметься за проект і при 30% такого фонду. Але не все так просто. Якщо більш детально розглянути різні утворення в межах однієї зони, то видно, що навіть в центральній зоні при однаковій вартості реалізації житла та містобудівної цінності території, прибуток значно відрізняється. Дослідивши усі фактори, які можуть впливати на нього, автор більш детально зупинився на понятті «щільність житлового фонду». Розглянемо це поняття.

Щільність житлового фонду – кількість загальної корисної площі в житлових будівлях на одиницю території. Тому, проаналізувавши залежність прибутку від реалізації проектів реконструкції від показників щільності існуючого житлового фонду в межах оцінюваних утворень, були отримані наступні результати (рис. 2.):

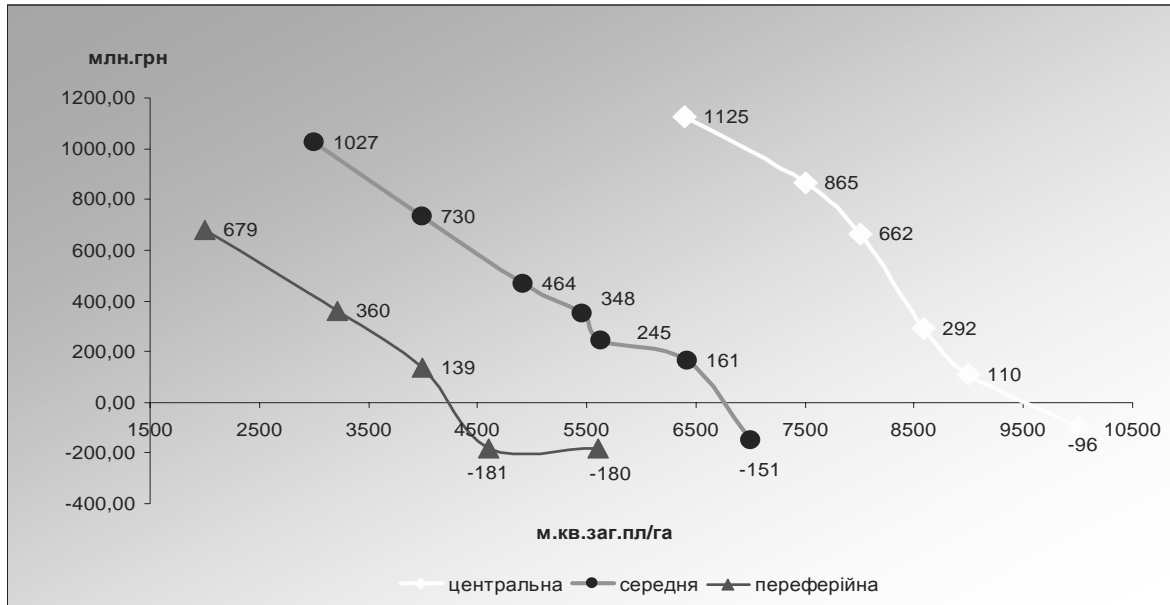


Рис. 2. Співвідношення прибутку і щільності забудови при 30% компенсаційного житлового фонду

Як видно з рисунку 2, чим менша щільність житлового фонду тим вищі прибутки можна отримати від реконструкції.

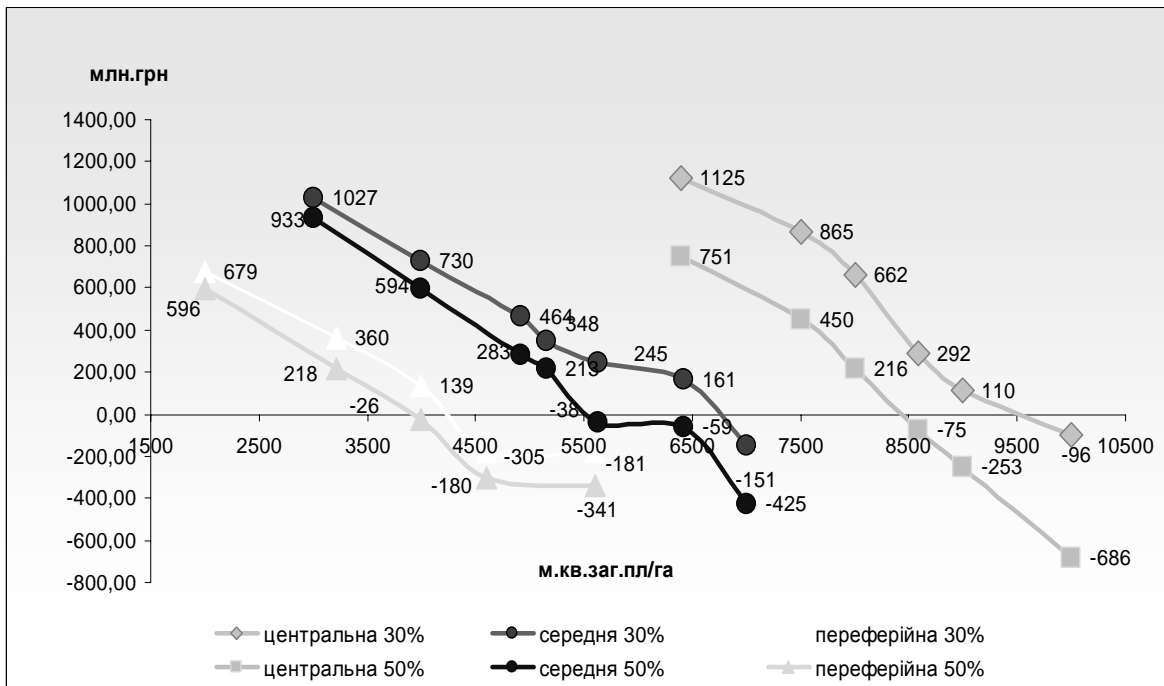


Рис. 3. Співвідношення прибутку і щільності забудови при різних умовах

компенсаційного житлового фонду

Велике значення має і зона розташування. Якщо при 6500 м.кв. загальної площі в центральній, інвестору буде вигідно будувати, то при таких самих умовах периферійної зони прибутки перетворяться в суцільні збитки. Додавши до рис. 2 умови, при яких інвестор надає 50% компенсаційного фонду отримуємо наступне: рис. 3. Очевидно, що для деяких планувальних утворень навіть 30% багато для додаткового відшкодування. В таких випадках держава повинна брати на себе частину витрат, адже жоден приватний інвестор не буде працювати собі в збиток.

Рентабельність будівництва житла в Києві складала на 2008 рік складала максимум 20%. Хоча кілька років тому вона могла бути більше 80-100%. Таке зниження викликане високими відрахуваннями забудовника місту, зростанням вартості будматеріалів і розробки проектної документації, збільшенням заробітної плати робітником і іншими чинниками. Припустимо, що показник у 20% є задовільним для інвестора. Проаналізувавши обрані планувальні утворення, отримуємо наступні показники рентабельності (рис. 4):

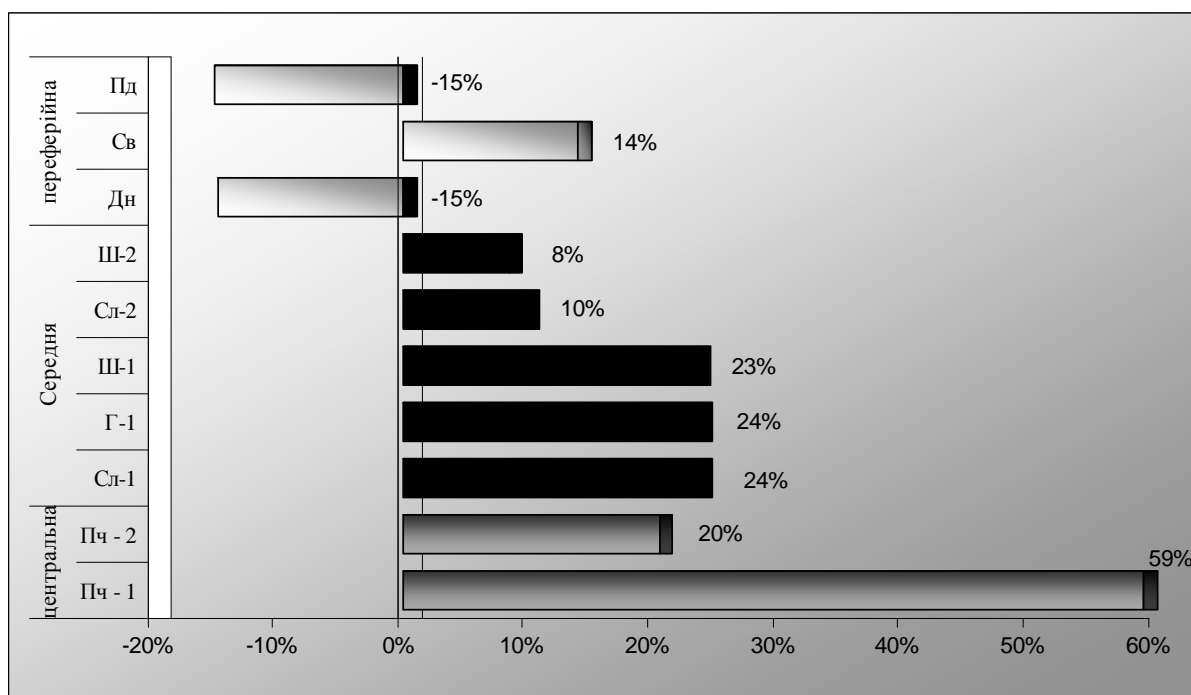


Рис. 4. Залежність рентабельності від реалізації проектів по планувальним утворенням при розмірі компенсаційного житлового фонду в 30%

В результаті побудови рисунку 4, можна зробити висновки, що половина проектів не відповідає задовільному показнику рентабельності в 20%. Периферійна зона взагалі повністю виключається з інвестиційно-привабливої. Звичайно, як і прогнозувалось, інвестори можуть взятись за проекти

реконструкції нв територіях центральної та частково серединної зони, рентабельність котрих сягне до 59%.

За максимальним розміром компенсаційного житлового фонду наша рентабельність зменшиться ще, спів вставимо показники з рис. 5.

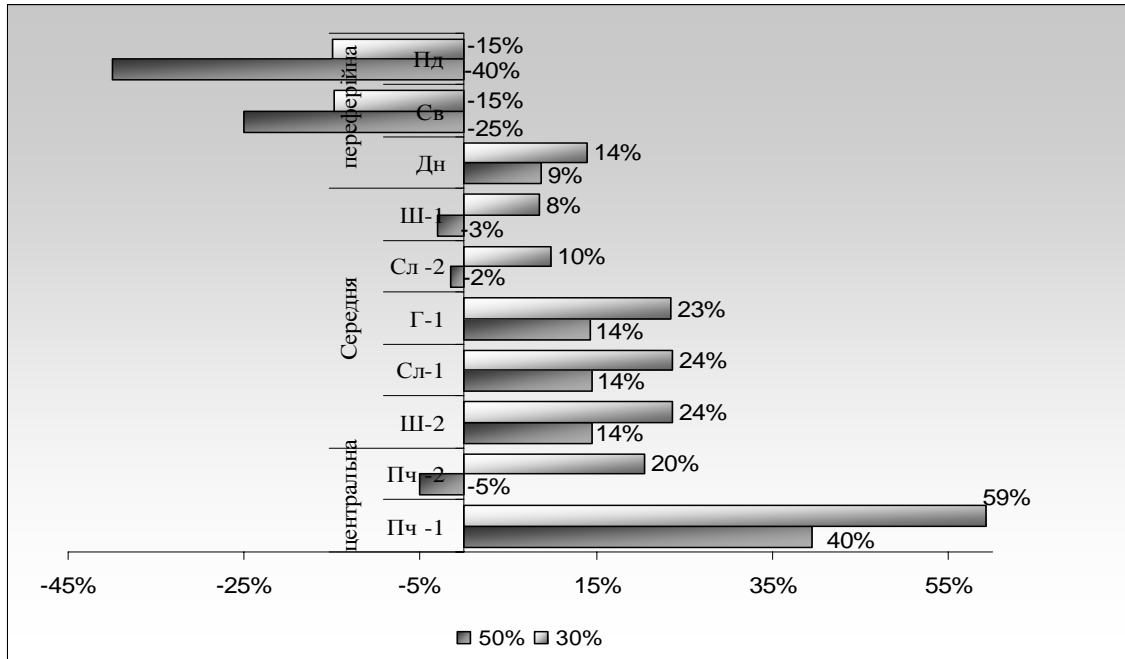


Рис. 5. Рентабельність від реалізації проектів по планувальним утворенням при розмірі компенсаційного житлового фонду в 30% та 50%

З вищевикладеного рисунка слідує, що при умовах забезпечення мешканців додатковою житловою площею в 50% до існуючої рентабельним залишається лише один проект, яких може бути реалізований.

Таким чином, проаналізувавши все викладене, можна зробити висновки, що на сьогодні в Україні не існує задовільних умов для інвестора, який готовий був би вкладати кошти в реконструкцію застарілого житлового фонду.

Робляться перші спроби з боку держави у вирішенні цього питання, зокрема, розробка закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», але не має жодних результатів цієї діяльності.

Крім проблем власне законодавчого забезпечення реалізації проектів такої реконструкції, необхідно на основі попереднього налізу інвестиційної привабливості проектів визначити дольову участь у їх реалізації інвестора та держави або місцевих органів влади з урахуванням цілої системи містобудівних умов розміщення кварталів реконструкції та встановивши економічно реальну частку компенсаційного житлового фонду, яка задовольнила б як власників житла, так і потенційних інвесторів, готових вкладати кошти у вирішення важливої соціальної проблеми.

Література:

1. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України від 22 грудня 2006 р. N 525-V Відомості Верховної Ради України (ВВР). -2007. -№10. – Ст.88.
2. Про внесення змін до Закону України. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Проект закону України від 24.04.2008 р. Відомості Верховної Ради України №2437
3. Грицай М.О. Нариси історії архітектури української РСР: – К.: Державне видавництво літератури з будівництва і архітектури УРСР , 1962 – 348с.
4. Ключниченко Є.Є. Економіка реконструкції житлової забудови. – К.: Будівельник, 1973. – 79 с.
5. Макухін В.Ф. Формування і розвиток містобудівної нормативної бази України. – в зб.: «Містобудування» - Київ: НДПМістобудування,1998. - № 46. – 123с.
6. Плешкановська А.М. Функціонально-планувальна оптимізація використання та забудови міських територій. – К.: Ін-т Урбаністики, 2005. – 191 с.
7. Поляков Н.Х. Справочник архитектора. – М.: Академия архитектуры СССР, 1946. – 192с.
8. Страментов А.Е. Введение в городское строительство (лекции о советском городе).- М.:Стройиздат, 1963.- 163с.
9. <http://dom-argo.md>.
10. <http://atlasevrobud.com>.
11. <http://geos-group.com.ua>.

Аннотация

В статье рассмотрена целесообразность вкладывания средств в реконструкцию ветхого жилищного фонда. Раскрыты проблемы которые мешают инвестору оставаться безразличным к этому сектору экономики. Сделанные выводы, которые приведут решению данной проблемы.

Abstract

In the article expedience of inseting of facilities is considered in the reconstruction of decrepit housing fund. Problems are exposed which interfere with an investor to remain indifferent to this sector of economy. Done conclusions which will lead the decision of this problem.