О.В. Слободенюк
аспірант
ORCID: 0000-0001-7528-4261
Київський національний університет будівництва і архітектури
м. Київ, Україна

ІНВЕСТИЦІЙНА СКЛАДОВА ПРОЦЕСУ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Розвиток міст та вдосконалення економічної системи країни спричинили підвищення попиту на реконструкцію застарілого житлового фонду. Також, відсутність в Україні дієвих реформ з житлової політики стала причиною швидкого зростання частки житлових будівель з високим ступенем зношення. При цьому, широкою проблемою в цьому аспекті є саме забезпечення процесу реконструкції житлового фонду [1]. Реконструкція передбачає комплексний процес, що має охоплювати певний простір (мікрорайон, квартал) з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, збільшення житлової площі тощо, пов'язаним із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників. Звичайно комплекс дій із реконструкції житла є немислимі без ефективного функціонування інвестиційного інструментарію.

Інвестиції в реконструкцію застарілого житлового фонду є важливим напрямом інвестиційної діяльності, який з урахуванням сукупних інтересів інвесторів та девелоперів, не має ґрунтуватися лише на одному конкретному критерії. Оцінка потенціалу під час реалізації інвестиційного проекту реконструкцію застарілого житлового фонду повинна ґрунтуватися на комплексному підході, що включає себе економіко-математичні та організаційно-правові методи оцінки. Сукупність отриманих у результаті проведеної оцінки інвестиційних показників істотно впливає на рішення інвестора, і якщо потенційні перспективи реалізації інвестиційного проекту реконструкції задовольняють інтереси інвестора, то проект стверджується, у разі наявності сумнівів його спрямовують на доопрацювання або проект визнається нежиттєздатним.

Тому формування та розвиток інвестиційного ринку житлової реконструкції в умовах функціонування вітчизняної економіки є пріоритетним напрямом девелоперського ринку. Короткий термін окупності та висока інвестиційна ліквідність капітальних вкладень в реконструкцію житлового фонду є важливими критеріями вибору саме

цього виду інвестицій.

Таким чином, інвестиційна сфера процесу реконструкції потребує розвитку та розробки ефективних методик оцінки інвестиційної привабливості та економічної ефективності об'єкта застарілого житлового фонду. При цьому, відсутність уніфікованих методичних рекомендацій, які містять конкретні методики з можливим ефективним застосуванням їх при дослідженні показника інвестиційної привабливості в процесі капітальних вкладень, створює перешкоду у розвитку інвестиційної діяльності під час реалізації проектів реконструкції [2, с. 50].

Удосконалення методичних засад та ефективного алгоритму оцінки (відбору) інвестиційних проектів реконструкцію житлового фонду за рівнем економічної та інвестиційної привабливості має ґрунтуватися на всебічному дослідженні стану інвестиційного клімату, ринку нерухомості, макроекономічних показників, містобудівних регламентів, міської політики забудови та просторового розвитку території, цілей та завдань девелопера, структури інвестиційного портфеля тощо. Охоплення зазначених характеристик може бути забезпечене шляхом врахування впливу широкого спектру чинників на результати комерційної, інвестиційної та фінансової діяльності процесу реструктуризації житлових об’єктів, а також застосування інноваційних методів математичного моделювання. Важливим інструментом сформульованого математичного завдання економічного аналізу є факторний аналіз.

Загалом, факторний аналіз впливу економічних, соціальних, екологічних, технологічних та просторових чинників на інвестиційну привабливість реконструкції житлового фонду, дає змогу виявити зв'язок між змінними факторами та інвестиційними показниками, а також виявити найбільш значущі інвестиційні показники для подальшого ранжування об’єктів реконструкції житлового фонду за рівнем інвестиційної привабливості та пріоритетності.

Список використаних джерел

1. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України № 525-V від 22.12.2006 // Відомості Верховної Ради України. 2007 р., № 10, стор. 441.

2. Шкуратов О.І., Чудовська В.А. Модель фінансування реконструкції житлового фонду в Україні // Актуальні проблеми будівельної галузі України: матеріали круглого столу (м. Київ, 12 лютого 2020 р.). К.: ВСП «ІІНО КНУБА», 2020. С. 50–51.