

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ Західноукраїнський національний університет Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування та інфраструктури Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування											
НАДВИНИЧНИЙ Олександр Сергійович											
Оцінка ефективності проектів реновації житлового фонду в сучасних умовах/ Assessment of the effectiveness of housing renovation projects in modern conditions											
спеціальність: 051 - Економіка освітньо-професійна програма - Експертна оцінка землі та нерухомого майна Кваліфікаційна робота											
Виконав студент групи ЕОЗм-21 О. С. Надвиничний											
Науковий керівник: д.е.н., професор, А. І. Гулей											
Кваліфікаційну роботу допущено до захисту: " " 20 р. Завідувач кафедри Б. О. Язлюк											
ТЕРНОПІЛЬ - 2024											

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РЕНОВАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	7
1.1. Сутність реновації та її роль у відтворенні житлового фонду	7
1.2. Методологічні засади оцінки ефективності проектів реновації житлових будівель	16
РОЗДІЛ 2. ЕФЕКТИВНІСТЬ ПРОЕКТУ РЕНОВАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	23
2.1. Оцінка стану та динаміки житлового фонду України	23
2.2. Особливості оцінки ефективності участі суб'єктів у проектах реновації житлових будівель	30
2.3. Оцінка ефективності програм та проектів реновації житлового фонду	40
РОЗДІЛ 3. ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОГРАМ ТА ПРОЕКТІВ РЕНОВАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ	47
3.1. Удосконалення процесу реновації житлового фонду та його регулювання в сучасних умовах	47
3.2. Модель програмно-цільового підходу до вирішення проблеми реновації житлового фонду	55
ВИСНОВОК	64
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	66

ВСТУП

Створення житлових умов, що відповідають вимогам сучасного суспільства, є одним із ключових напрямків соціально-економічної політики держави. Однією з основних цілей державної політики є приведення існуючого житлового фонду до стандартів якості, які забезпечують комфортні умови для проживання. Для досягнення цієї мети необхідно вдосконалити управлінські механізми в житловій сфері та ефективно використовувати економічні ресурси для збереження та оновлення житлових об'єктів.

З розвитком ринкової економіки та зниженням державних вкладень у житловий сектор постає нагальна потреба в пошуку альтернативних джерел фінансування для будівництва та реконструкції житла. Особливої важливості набуває питання ефективного використання обмежених державних ресурсів і справедливого розподілу інвестицій із позабюджетних джерел. Важливим також стає оцінка результативності процесу оновлення житлового фонду, з урахуванням інтересів різних зацікавлених сторін – від мешканців до державних установ та інвесторів.

В Україні тривають військові дії, викликані агресією з боку росії. Щодня територія країни піддається обстрілам, що призводить до знищення як житлової, так і нежитлової нерухомості. Втрати і збитки мають величезні масштаби, багато українців залишилися без даху над головою, вимушені виїжджати за кордон або переселятися в інші регіони. Відтак, після завершення конфлікту відновлення житлового фонду стане надзвичайно важливим завданням. Повністю зруйновані міста потребуватимуть значних зусиль для відновлення. Це створює нагальну потребу в розробці нових механізмів, методів і інструментів для відновлення та розвитку житлового фонду в Україні, враховуючи складні наслідки війни для держави та її громадян.

Під впливом еволюційних змін розвивалося й уявлення про перспективні напрями розвитку житлового будівництва та покращення якості житлового фонду. На сьогодні особливу роль у формуванні стратегії житлової політики та збільшенні обсягів житлового будівництва в Україні відіграє визначення найбільш раціональних механізмів, інструментів та засобів державної політики, спрямованих на поліпшення бізнес-клімату в цій сфері. Ці питання також

висвітлюються в роботах О. Базарної, О. Оболенського, М. Коробецького, В. Кравченка та інших дослідників.

Серед вітчизняних вчених, які досліджували підходи до розв'язання проблеми реновації житла, відзначимо: О.П. Авдієнка, С.Ф. Акімова, Н.Ф. Костецького, Т.С. Кравчуновської, Є. Кюнзель, Ю.А. Мельник, О.О. Нечепорчук, І.Г. Новосад, Н.І. Олійник, Г.І. Онищук та ін.

Існують різні наукові підходи до визначення перспективних напрямів розвитку житлового фонду в Україні. Зокрема, вчені І. Перегінець, Н. Петрищенко, В. Андріянова, Р. Рижова та Л. Єлісеєва підтримують інтеграційний підхід. Вони вважають, що житлове будівництво в Україні має здійснюватися через кооперацію, коли кілька забудовників об'єднуються, створюють потужний інвестиційний фонд і зобов'язуються здавати житло в експлуатацію у встановлені терміни.

Запровадження конкурентної політики в галузі житлового будівництва сприяє підвищенню інвестиційної привабливості національного ринку нерухомості та забезпечує належний рівень економічної безпеки як для бізнесу, так і для споживачів.

Для обґрунтування висунутих у дослідженні положень застосовувалися загальнонаукові методи пізнання – аналіз, синтез, логічний метод, системний аналіз, економіко-математичні методи, балансові моделі, статистичний метод дослідження економічних процесів.

Одним із ключових стримуючих чинників реалізації проектів реновації житлового комплексу є відсутність адекватних економічних методик для їх обґрунтування. Сучасні методичні рекомендації, що використовуються для оцінки інвестиційних проектів, здебільшого розроблені для виробничих галузей, і не враховують специфіку житлової сфери. Житло, на відміну від виробничих об'єктів, має високу соціальну значущість, тому його реновація повинна оцінюватися з урахуванням додаткових соціальних та економічних критеріїв.

Ця проблема є особливо важливою в контексті обмежених бюджетних ресурсів, що вимагає точних та зважених підходів до їх використання задля досягнення максимального ефекту від оновлення житлового фонду.

У зв'язку з цим розробка методичних основ оцінки ефективності проектів та програм реновації житлового фонду набуває важливого соціально -економічного значення.

Об'єктом дослідження є процеси реновації та відтворення житлового фонду.

Предметом дослідження є економічні відносини у житловому комплексі, що виникають у процесі реновації житлового фонду.

Метою кваліфікаційної роботи є оцінка ефективності проектів реновації житлових будівель з урахуванням інтересів суб'єктів інвестиційного процесу, та вирішення на цій основі питань економічного обґрунтування та формування програм реновації житлового фонду.

Для досягнення цілей дослідження були поставлені такі завдання:

- дослідження змісту та техніко-економічних особливостей процесу реновації житлових будівель;
- дослідження проблем відтворення житла та аналіз стану житлового фонду;
- розробка методичних основ економічного обґрунтування програми реновації житлового фонду.

Наукова новизна дослідження полягає у економічному обґрунтуванні програм реновації житлового фонду, розробці та оцінці ефективності проектів реновації житлових будівель.

Практична значущість роботи полягає в тому, що пропоновані автором рекомендації щодо оцінки ефективності процесу реновації житлового фонду дозволяють оцінювати різні проекти реновації житла, забезпечувати оптимальний розподіл обмежених інвестиційних ресурсів, розробляти схеми фінансування проектів з урахуванням інтересів усіх учасників процесу оновлення житла.

Висновки та рекомендації, отримані в результаті дослідження, можуть бути використані для формування муніципальної житлової політики адміністраціями міст та регіонів.

Структура, зміст та обсяг кваліфікаційної роботи визначені поставленою метою, завданнями та логікою дослідження. Кваліфікаційна робота складається з вступу, трьох розділів, висновків, списку використаної літератури зі 64 найменувань. Текст роботи викладено на 60 сторінках, включаючи таблиць, рисунків.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РЕНОВАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

1.1. Сутність реновації та її роль у відтворенні житлового фонду

Сутність реновації житлового фонду полягає у відновленні, модернізації та покращенні якості існуючого житлового фонду шляхом проведення комплексних ремонтних робіт або заміни старих, зношених будівель на нові. Основною метою реновації є створення комфортного, безпечного та енергоефективного житла, що відповідає сучасним стандартам і потребам мешканців, а також підвищення якості життя в умовах міської забудови.

Основним елементом у відтворенні житлового фонду є техніко-економічний процес реновації. Реновація житлової нерухомості – це циклічний економічний процес, що охоплює ряд трансформацій, таких як нове будівництво, капітальний ремонт, модернізація, реконструкція, знесення старих об'єктів і зведення нових. Варто зазначити, що реновація, що стосується масштабів об'єкта, відрізняється від реновації окремих будівель. Після проведення реновації житлові будівлі набувають кращих характеристик, що може підвищити їх цінність як економічних благ, товарів і джерел доходу, завдяки поліпшенню споживчих та економічних показників.

Аналізуючи ринок реновації, стає зрозуміло, що у житлових будинків є визначені терміни експлуатації в залежності від свого типу. Це дозволяє на державному чи місцевому рівні прогнозувати необхідність проведення комплексних капітальних ремонтів. Окрім цього, знання нормативних термінів служби конструкцій та інженерних систем дозволяє прогнозувати і планувати потреби у вибіркових капітальних ремонтах для конкретних об'єктів. Необхідність капітального ремонту, модернізації чи реконструкції житлових будівель може бути визначена не лише на основі нормативного методу, але й через проектні пропозиції, а також на основі досвіду, отриманого як в Україні, так і за кордоном.

Проекти реновації житлового фонду слід розглядати як інвестиційні проекти, які включають комплекс дій учасників і спрямовані на контрольований процес формування витрат та отримання вигод. При цьому, поряд з економічним та соціальним аналізом таких проектів, варто враховувати інтереси всіх учасників процесу.

Реновація є важливим процесом для вирішення низки проблем, пов'язаних із застарілим та аварійним житловим фондом. Вона може включати в себе такі види робіт: капітальний ремонт, модернізація, реконструкція та знесення старих будівель і

будівництво нових.

У науковій літературі термін «застарілий житловий фонд» використовується досить широко Щербина Л.В [60] Сердюк Г.В. [51]. Як правило, він стосується житлової забудови, зведеної в період раннього індустріального домобудування. Цей фонд складається з об'єктів, які вже майже вичерпали свій експлуатаційний ресурс, фізично і морально застаріли, внаслідок чого потребують термінових реконструктивних заходів.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [41], термін «застарілий житловий фонд» визначається як «сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, окрім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких закінчився або знос основних конструктивних елементів яких становить не менше 60%». Інші кількісні або якісні характеристики цього терміна не визначені в законодавчо-нормативній базі України [64].

Термін "реновація" походить від латинського слова *renovatio*, що означає "оновлення" або "відновлення", і відображає суть процесу – оновлення житлового фонду для відповідності сучасним стандартам комфорту, безпеки та енергоефективності.

Відповідно до державних будівельних норм «реновація – це відновлення структури і вигляду пошкоджених історичних містобудівних споруд, фасадів та інтер'єрів морально і матеріально застарілих будівель» [1].

Г.М. Агєєва у своєму аналізі життєвого циклу будинку стверджує, що цей цикл може бути значно подовжений за рахунок регенерації, яка включає різноманітні заходи з ремонту, модернізації та реконструкції будівель [2].

Реновація житла є надзвичайно важливою темою сьогодні, оскільки вона порушує питання створення комфортного життєвого середовища. Процес реновації включає відновлення або заміну будівель, які стали фізично або морально застарілими.

При комплексному підході до відновлення житлового фонду особливо важливим є збереження архітектурних пам'яток, зокрема в історичних центрах міст, де зосереджена цінна забудова.

Міське середовище повинно мати художню виразність та естетичну привабливість. Це стосується не лише планування нових і старих будівель, але й реновації архітектурних об'єктів з історичною цінністю.

Реновація міського середовища в районах масової забудови, які переважають в Україні, включає чотири рівні: благоустрій територій, містобудування, об'ємно-планувальне вирішення та художньо-естетичний аспект.

Кожному з рівнів реновації відповідає свій об'єкт, для якого визначені конкретні завдання [52, С. 169–174.]:

Містобудівний рівень – житлові мікрорайони, квартали та райони. Основні завдання включають зміну функціонального призначення територій та трансформацію планувальної структури.

Рівень благоустрою (ландшафтно-дизайнерський) – житлові групи і комплекси. Тут завданнями є трансформація забудови, реорганізація інфраструктури та зміна типологічного призначення.

Об'ємно-планувальний рівень – будівлі та споруди. Завданням є переорієнтування об'єкта на іншу соціальну групу та зміна його типологічного призначення.

Художньо-естетичний рівень – фасади будинків і споруд, а також внутрішній вигляд. Основне завдання полягає в трансформації сприйняття зовнішнього та внутрішнього вигляду.

Це підкреслює, що ключову роль у поліпшенні якості житла та задоволенні потреб населення в ньому відіграє саме процес реновації житлового фонду. Таким чином, реновація житлового фонду являє собою циклічний процес, що включає послідовні перетворення житла через різні методи реновації: нове будівництво, капітальний ремонт, модернізацію, реставрацію, реконструкцію, а також знесення старих будівель і зведення нових об'єктів.

Відновлення в загальному розумінні – це виробничий процес, який відбувається постійно і циклічно, перебуваючи у тісному взаємозв'язку з розподілом, обміном та споживанням. Це означає, що відновлення ресурсів, товарів чи послуг є частиною ширшого економічного процесу, де виробництво не є ізольованим явищем, а залежить від динаміки розподілу (як матеріальних благ, так і фінансових ресурсів), обміну між економічними суб'єктами та подальшого споживання цих продуктів або послуг. Така концепція підкреслює, що всі ці елементи тісно взаємопов'язані та утворюють єдину систему, у якій виробництво постійно відтворюється і підтримує баланс між попитом та пропозицією.

Капітальний ремонт житлового фонду передбачає «проведення комплексу будівельних робіт, спрямованих на відновлення, заміну або зміцнення окремих частин житлових будівель чи цілих конструкцій, а також деталей і

інженерно-технічного обладнання, які зазнали фізичного зносу (заміну комунікацій, систем енергопостачання, водовідведення, утеплення фасадів тощо). Такий ремонт сприяє збереженню будівель та забезпечує їх безпечне та комфортне використання» [37].

Модернізація житлового фонду охоплює роботи, які покращують споживчі та експлуатаційні якості житлових будівель без необхідності їх перебудови. Модернізація спрямована на усунення функціонального зносу і зазвичай включає перепланування внутрішніх приміщень, а також удосконалення існуючих інженерних систем. Основною метою є підвищення комфорту та енергоефективності житлових будівель, встановлення сучасних систем управління будинком, нових ліфтових та вентиляційних систем [37].

Реконструкція житлового фонду включає комплекс робіт, пов'язаних із зміною основних техніко-економічних параметрів будівель, таких як кількість і площа квартир, будівельний обсяг та загальна площа. Цей процес може також включати зміну функціонального призначення окремих приміщень. Реконструкція дозволяє адаптувати житлові будівлі до сучасних стандартів та вимог, підвищуючи їх ефективність та зручність для мешканців [37].

Знесення старих будівель і будівництво нових – у випадках, коли будівлі знаходяться в аварійному стані, не підлягають ремонту або мають низьку архітектурну та естетичну цінність, вони можуть бути знесені, а на їхньому місці побудовані нові, сучасні об'єкти.

Реставрація житлового фонду – це комплекс робіт, який спрямований на відновлення первісного вигляду будівель, що мають архітектурну, художню або історичну цінність. Реставрація відтворює втрачений зовнішній вигляд будівлі, зберігаючи її культурну та історичну спадщину, водночас забезпечуючи сучасні функціональні вимоги [37].

Таким чином, реновація житлового фонду є складовою стратегії сталого розвитку міської інфраструктури. Вона сприяє вирішенню соціальних, економічних та екологічних проблем, що виникають унаслідок старіння житлового фонду та зростання населення в містах.

Сталий і збалансований розвиток територій тісно пов'язаний із поліпшенням умов життя населення. Тому забезпечення якісного житла є одним із ключових завдань соціально-економічної політики держави. Варто також зазначити, що Організація Об'єднаних Націй визнала проблему житла однією з основних, а право на житло – однією з найважливіших складових цієї проблеми.

Процес реновації сприяє оновленню застарілих будівель, покращенню інфраструктури та створенню комфортного життєвого середовища. Особливо це важливо в умовах міських агломерацій, де велика частина житла морально та фізично застаріла, що негативно впливає на рівень життя мешканців. Вирішення цієї проблеми через реновацію є необхідним для забезпечення сталого розвитку міст та регіонів, а також для підвищення ефективності використання міських ресурсів і підвищення енергоефективності житла.

Реновація житлового фонду передбачає процес заміщення та відновлення елементів житлового фонду (будівель та їх частин), що вийшли з експлуатації через фізичний або функціональний знос. Це може включати як повну заміну застарілих будівель новими, так і відновлення окремих конструктивних елементів для покращення функціональності та комфорту житла. Реновація спрямована на подовження життєвого циклу будівель, підвищення енергоефективності та адаптацію житлового фонду до сучасних вимог мешканців і суспільства.

Роль реновації у відтворенні житлового фонду є ключовою в забезпеченні його сталого розвитку, збереженні та оновленні існуючих об'єктів житлової інфраструктури. Відтворення житлового фонду передбачає не лише будівництво нових житлових об'єктів, але й підтримку, відновлення та модернізацію вже існуючого житла, що забезпечується через реновацію.

Основні аспекти ролі реновації у відтворенні житлового фонду.

Реновація дозволяє значно продовжити термін експлуатації житлових будівель. У результаті капітального ремонту та модернізації, старі будівлі можуть служити десятиліттями без необхідності їх знесення та заміни новими. Це є важливим чинником у контексті економії ресурсів, оскільки нове будівництво потребує значних капіталовкладень, матеріалів та часу.

Одним із основних викликів сучасного містобудування є стрімке зростання міського населення та, відповідно, необхідність збільшення обсягів житла. Однак нове будівництво потребує значних земельних ресурсів і створює додатковий тиск на інфраструктуру. Реновація дозволяє ефективніше використовувати наявні міські простори, не збільшуючи значно щільність забудови. Це особливо важливо для міст, де територіальні ресурси обмежені.

Завдяки реновації старий та зношений житловий фонд перетворюється на сучасні, комфортні й енергоефективні житлові об'єкти. Модернізація будівель дозволяє покращити умови проживання мешканців, зокрема через утеплення будинків, оновлення систем водопостачання, водовідведення, електропостачання,

ліфтових систем тощо. Це сприяє підвищенню якості життя населення та соціальної стабільності.

Реновація відіграє важливу роль у зниженні енергоспоживання та впливу на довкілля. Старі будівлі часто не відповідають сучасним стандартам енергоефективності, що призводить до значних втрат тепла та високих витрат на енергоресурси. В рамках реновації будинки можуть бути утеплені, модернізовані системи опалення та електропостачання, що дозволяє значно знизити споживання енергії. Це важливо не лише для економії коштів мешканців, але й для зменшення викидів парникових газів, що є ключовим аспектом боротьби з кліматичними змінами.

Реновація житлового фонду сприяє вирішенню соціальних проблем, пов'язаних із погіршенням умов проживання в застарілих будівлях. Застарілий житловий фонд може становити небезпеку для мешканців через аварійний стан, низьку якість конструкцій, недостатнє утеплення або застарілі комунікації. Реновація підвищує рівень безпеки та комфорту, що позитивно впливає на добробут населення, зменшуючи соціальну напругу та сприяючи стабільності в громадах.

Часто житловий фонд міст містить об'єкти культурної та архітектурної спадщини, які мають історичну цінність. Замість знесення таких будівель, реновація дозволяє зберегти їх зовнішній вигляд та особливості, водночас оновлюючи їх внутрішню інфраструктуру. Це сприяє збереженню історичного середовища міст, що важливо для ідентичності та туристичної привабливості регіонів.

Реновація житлового фонду може сприяти активізації економічних процесів на місцевому рівні. Проведення ремонтних робіт стимулює розвиток будівельної галузі, створює нові робочі місця, підвищує попит на будівельні матеріали та послуги. Це також може позитивно впливати на вартість нерухомості в оновлених районах, сприяючи економічному зростанню.

Роль реновації у відтворенні житлового фонду є значущою, однак цей процес не позбавлений проблем. Серед основних викликів можна виділити:

- потреба значних інвестицій, які не завжди доступні, особливо в умовах обмеженого державного фінансування та високих ризиків для приватних інвесторів;
- недосконалість законодавства та відсутність чітких механізмів для реалізації програм реновації можуть стримувати ефективну реалізацію проектів;
- переселення мешканців зі старих будинків для проведення ремонтних робіт або знесення часто викликає соціальну напругу та спротив, особливо якщо компенсації або умови переселення не задовольняють їхні очікування.

Реновація є важливим елементом відтворення житлового фонду, оскільки вона

дозволяє ефективно використовувати наявний житловий простір, покращує житлові умови та енергоефективність, а також зберігає історичну спадщину міст. Водночас успішне здійснення реноваційних проектів потребує вирішення питань фінансування, правового регулювання та соціального захисту населення.

Усі процеси, що впливають на стан житла, можна розділити на керовані та некеровані процеси (рис. 1.1).

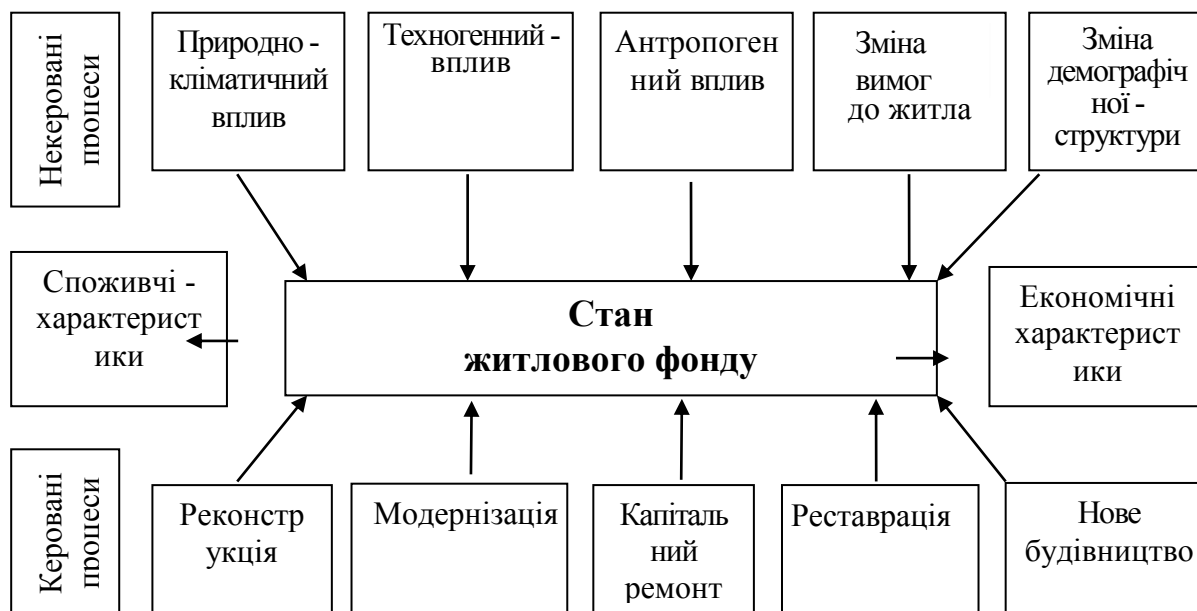


Рис. 1.1. Процеси, що впливають на стан житлового фонду

До некерованих процесів можна віднести непередбачувані фактори технологічного, екологічного та соціального характеру, які впливають на стан житлового фонду та спричиняють його фізичний і функціональний знос. До таких факторів належать стихійні лиха, технологічні аварії, економічні кризи та соціальні зміни, що можуть погіршувати технічний стан будівель і знижувати їх придатність для проживання. Ці процеси, через свою непередбачуваність, важко піддаються контролю та плануванню, що ускладнює управління житловим фондом.

Натомість керованими процесами є заходи, спрямовані на підтримку, відновлення та поліпшення стану житлового фонду, зокрема, процеси реновації. Реновація житлових будівель є важливою та необхідною умовою для відтворення житлового фонду. Вона включає комплекс заходів щодо капітального ремонту, реконструкції, модернізації та навіть повного відновлення будівель, що дозволяє продовжити їх експлуатаційний термін і покращити житлові умови мешканців.

Дослідження процесу відтворення житлового фонду, зокрема уточнення його форм – повного, часткового, простого та розширеного відтворення — активно

розглядаються в наукових роботах. Повне відтворення передбачає повну заміну житлового фонду, коли старі будівлі зносяться і будуються нові. Часткове відтворення стосується реконструкції або модернізації окремих елементів будівлі. Просте відтворення полягає в підтримці існуючого стану житлового фонду через регулярні ремонтні роботи, а розширене відтворення включає не лише збереження наявних об'єктів, але й збільшення загальної житлової площі через нове будівництво або розширення існуючих об'єктів.

Таким чином, реновація житлового фонду є ключовим інструментом керованого впливу на його відтворення, забезпечуючи покращення умов проживання та зниження рівня фізичного і морального зносу житлових будівель.

Для підтримки кількісного рівня житлового фонду, що існує в певний період, застосовується просте відтворення, яке має дві основні форми – часткове та повне відтворення.

Часткове відтворення передбачає витрати на капітальний ремонт будівель протягом їхнього нормативного терміну експлуатації. Цей вид робіт спрямований на підтримку технічного стану житла та продовження його строку служби. Він включає заміну або ремонт окремих конструктивних елементів будівлі, таких як покрівля, фасади, інженерні комунікації, без зміни основної конструкції та загального функціонування будівлі.

Повне відтворення передбачає заміну будівель, що досягли граничного рівня фізичного зносу. У цьому випадку здійснюються витрати на будівництво нових об'єктів, які відповідають рівноцінним або покращеним характеристикам зруйнованих чи знесених будівель. Такий підхід є необхідним, коли будівлі більше не підлягають ремонту або їх відновлення є економічно недоцільним.

Окрім простого відтворення, яке дозволяє підтримувати існуючий рівень житлового фонду, важливим є також розширене відтворення. Ця форма відтворення визначається як "будівництво нового житла додатково до існуючого житлового фонду". Це означає, що, на відміну від простого відтворення, яке лише підтримує наявну кількість житла, розширене відтворення забезпечує збільшення загального обсягу житлових площ. Розширене відтворення включає не лише нове будівництво, але й можливе розширення вже існуючих об'єктів для задоволення зростаючих потреб населення в житлових приміщеннях.

Таким чином, для забезпечення стабільності житлового фонду в довгостроковій перспективі важливо поєднувати всі три підходи: часткове та повне відтворення для підтримки наявного житла, а також розширене відтворення для створення нових

житлових площ.

Просте відтворення спрямоване на усунення фізичного зносу будівель, тобто збереження їх функціонального стану шляхом ремонту чи реконструкції. У свою чергу, розширене відтворення передбачає не лише усунення фізичного зносу, але й вирішення проблем функціонального зносу або збільшення загального обсягу житлового фонду за рахунок реконструкції чи нового будівництва. Розширене відтворення може включати збільшення житлової площі, модернізацію будівель для відповідності сучасним потребам або будівництво нових об'єктів, що збільшує житловий фонд міста чи регіону.

Таким чином, у наукових джерелах часто фактично ототожнюються поняття "відтворення" та "реновація" житлового фонду. Обидва процеси спрямовані на підтримку або поліпшення стану житлових будівель, а також на подовження їх терміну експлуатації.

Зважаючи на це, цикл відтворення житлового фонду з урахуванням процесу реновації представимо у вигляді рис. 1.2.

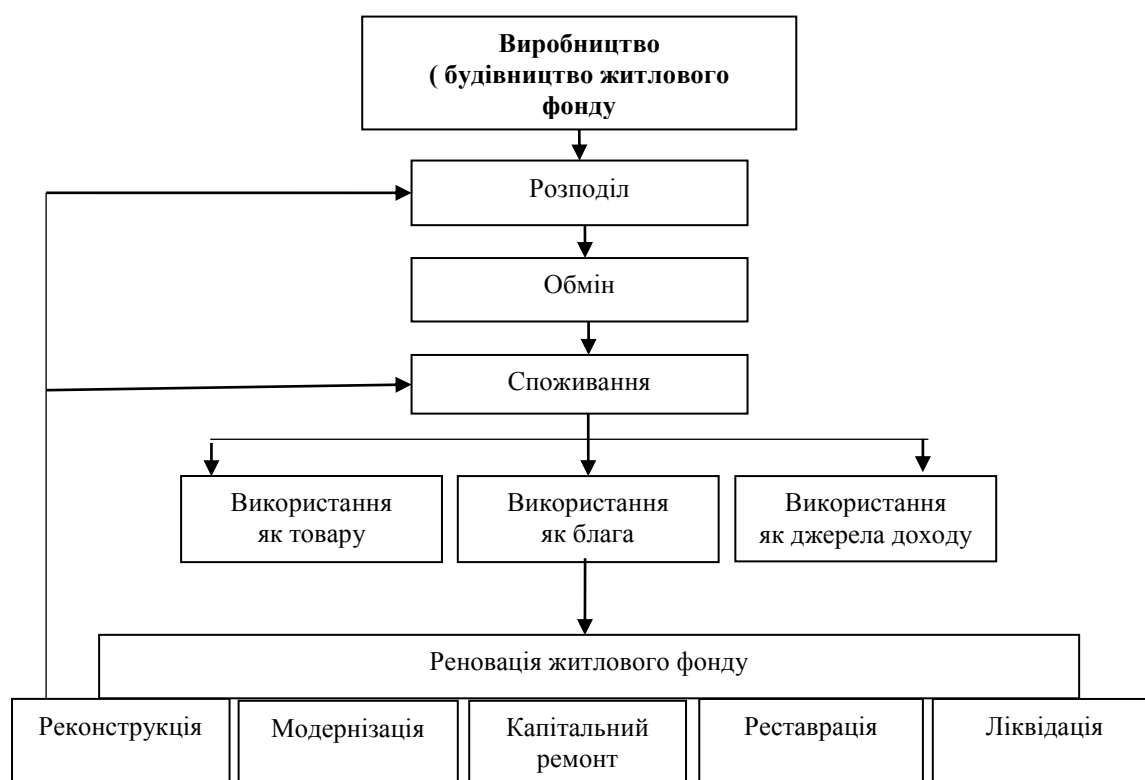


Рис. 1.2. Процес реновації у відтворювальному циклі житлового фонду

У процесі реконструкції, модернізації, капітального ремонту та реставрації існуючих будівель відбувається відновлення неповного відтворювального циклу.

Таким чином, і ліквідація старих будівель із зведенням нових, і процеси реконструкції та ремонту є невід'ємними елементами відтворення житлового фонду,

забезпечуючи стабільність і розвиток житлової інфраструктури в цілому.

Головними перевагами реновації житлової забудови є ущільнення або розщільнення забудови залежно від ситуації, що забезпечує більш раціональне використання ресурсів та територій та продовження терміну експлуатації житла.

Адаптація територій з морально застарілою забудовою до нових вимог, включаючи можливу часткову або повну зміну функцій та поліпшення комфортності проживання.

Визначення можливостей реновації застарілого житлового фонду відбувається після аналізу факторів, що впливають на формування житлової забудови.

1.2. Методологічні засади оцінки ефективності проектів реновації житлових будівель

Андрійчук В. Г. стверджує, що «ефективність – це економічна категорія, яка відображає співвідношення між одержаними результатами і витраченими на їх досягнення ресурсами. Категорію «ефективність» він тісно пов'язує з поняттям «рентабельне ведення виробництва», причому при вимірюванні ефективності ресурси можуть бути представлені або в певному обсязі за їх первісною (переоціненою) вартістю (застосовувані ресурси), або частиною їх вартості у формі виробничих витрат (виробничо-спожиті ресурси). А економічна ефективність – це таке співвідношення між результатами виробництва і ресурсами, при якому отримують вартісні показники ефективності виробництва. При цьому можливі три варіанти вказаного співвідношення: 1) ресурси і результати виражені у вартісній формі; 2) ресурси – у вартісній, а результати – у натуральній формі; 3) ресурси – у натуральній, а результати – у вартісній формі» [1].

Мочерний С.В., Єрохін С.А. та Каніщенко Л.О. стверджують, що «економічна ефективність – це досягнення найбільших результатів за найменших витрат живої та уречевленої праці. Вона є конкретною формою вияву дії закону економії часу. В умовах капіталістичного способу виробництва узагальнюючим показником економічної ефективності є норма прибутку, а також продуктивність і фондомісткість праці, фондівіддача і фондомісткість продукції, матеріаловіддача і матеріаломісткість продукції, економічна ефективність капітальних вкладень, нової техніки, енергомісткість продукції та ін.» [38, с. 282]

Ця категорія має велике значення в економічній теорії. Економічна ефективність розглядається не лише як результативність виробництва, а як співвідношення корисного результату до витрат. Економічний ефект визначає різницю між результатами економічної діяльності (наприклад, вартісним вираженням продукту) і витратами, понесеними для їх отримання та використання.

В Україні для оцінки економічної ефективності капітальних вкладень традиційно застосовували два методи: абсолютної та порівняльної ефективності. Для оцінки порівняльної ефективності використовувався показник наведених витрат, який включає поточні та одноразові витрати, приведені до річного еквівалента з урахуванням нормативного коефіцієнта ефективності. Ці два методи взаємопов'язані, оскільки варіант з найменшими наведеними витратами може бути впроваджений, якщо він відповідає критеріям загальної ефективності, тобто не нижче за встановлені нормативи.

Критерії загальної та порівняльної ефективності також знайшли застосування - при економічному обґрунтуванні капітального ремонту та реконструкції житлового фонду.

Використання критерію мінімізації наведених витрат, характерного для даного підходу, у свою чергу, прийшло на зміну поширеному в 50-60 роки минулого століття методу мінімізації вартості в розрахунку на питому одиницю виміру.

Зазначимо, що в залежності від результатів, оцінку реновації житлового фонду, як правило, проводять за допомогою соціально-економічних і техніко-економічних показників.

Соціально-економічна оцінка передбачає аналіз досягнутого соціального та економічного ефекту, а також витрат на реновацію житла у вартісному вираженні. Використання цього підходу дає змогу розраховувати питомі показники в різних одиницях виміру.

Значення реконструкції та капремонту житлового фонду полягає, перш за все, у забезпеченні приросту соціального результату, який можна порівняти з одержуваними результатами в новому будівництві за значно нижчого рівня витрат.

Техніко-економічна оцінка охоплює аналіз поновлення житла як інженерної споруди. Для цього, поряд з економічними показниками, використовуються кількісні характеристики, які відображають стан житлового фонду, такі як загальна площа, обсяг будівель, а також інші показники, що стосуються об'ємно-планувальних і конструктивних рішень.

Основним критерієм ефективності оновлення житлового фонду є мінімізація

наведених витрат на капітальний ремонт, реконструкцію та нове будівництво. Доцільність вибору методів реновації зазвичай визначається в порівнянні з еталоном – будівництвом нового об'єкта. Для цього розраховується показник економічно обґрунтованих витрат на реконструкцію у порівнянні з новим будівництвом, відомий як показник граничних витрат на ремонт.

Оскільки відтворення житла – це безперервний процес, то при оцінці ефективності варіантів реновації житла, на наш погляд, не можна поставляти між собою залишкові терміни служби будівель. Наприклад, будинок, що реконструюється, після деякого терміну служби все одно буде знесено, а на його місці зведуть новий об'єкт. Отже, необхідно буде враховувати фінансові потоки і по цій будівлі і таке інше.

Узагальнюючи, можна виокремити такі особливості методів оцінки ефективності відновлення житла в умовах планової економіки:

1. Не враховуються ринкові показники, такі як ринкова вартість об'єкта реновації, орендні платежі, податки та альтернативні варіанти інвестування.
2. Виконується розрахунок агрегованих фінансових потоків без диференціації за учасниками.
3. Використовується простий метод оцінки інвестиційної ефективності, а не метод дисконтування.
4. Не береться до уваги, що після реконструкції (капітального ремонту) через певний час може відбутися знесення будівлі та зведення нового об'єкта.
5. Горизонт розрахунку охоплює весь залишковий термін служби оновлюваних об'єктів, що обмежує використання цих методів для оцінки проектів у коротко- та середньостроковій перспективі.
6. Порівняння методів реновації за середньорічними витратами не відображає реальних інвестиційних потоків.
7. Розрахунок ефективності обмежується зіставленням лише кількох варіантів (зазвичай двох): реконструкції та нового будівництва, не враховуючи інші можливі методи оновлення житла.

Якщо говорити про закордонний досвід відновлення житла, то можна виділити три основні методи визначення загальних витрат (фінансових потоків) на будівництво, експлуатацію та реновацію житла, тобто загальної вартості будівлі:

- метод загальної річної вартості - перетворення всіх витрат з експлуатації та оновлення житла в середньорічні з урахуванням періоду оцінки;
- метод приведення сукупної вартості до початкового моменту часу;

– метод розрахунку сукупної вартості, накопиченої до року його знесення.

Очевидно, що в основі економічного обґрунтування проектів реновації житлової будівлі повинні лежати динамічні методи оцінки ефективності, що враховує зміну тимчасової вартості грошей, нерівномірність та змінність у часі фінансових потоків.

Останнім часом в Україні спостерігається перехід від критерію мінімізації витрат за всіма розглядуваними варіантами або максимуму норми прибутку до критерію невід'ємності чистого дисконтованого доходу. Проект реновації житла, як інвестиційний проект, має ряд особливостей, які варто враховувати при оцінці його ефективності:

1. Проект реновації житла спочатку має соціальне значення.
2. На відміну від новозбудованих об'єктів, реновація вже існуючого житла відбувається на певному етапі експлуатації, що потребує обліку фінансових потоків як у рамках проекту, так і без нього.
3. У деяких проектах, таких як реновація старого або ліквідація аварійного житла, необхідна фінансова та адміністративна участь держави або місцевих органів.
4. У всіх проектах активними або пасивними учасниками є населення – власники та користувачі житла.
5. Враховуючи тривалий термін служби житлових будівель, необхідно особливе підходити до визначення горизонту розрахунку проекту. Розміри прийнятого горизонту значно впливають на результати оцінки інвестиційного проекту.

Крім того, при розрахунку ефективності проекту реновації для різних суб'єктів також виникає питання про те, який горизонт розрахунку прийняти як єдиний для всіх учасників проекту. Справді, для кожного учасника проекту обрій розрахунку буде різним – від 1-3 років для сторонніх організацій (інвесторів) до 15-25 років для власників житла.

При оцінці інвестицій у будівництво нової житлової будівлі як горизонт розрахунку слід прийняти перший безремонтний період експлуатації будівлі відповідно до нормативної періодичності капітальних ремонтів, що становить 9-25 років. При оцінці ефективності інвестицій у реконструкцію та модернізацію житлових будівель як горизонту розрахунку повинен прийматися залишковий термін служби цих будівель або час до першого капремонту. Отже, при оцінці будь-якого проекту необхідно охоплювати найближчі критичні терміни - час до наступного ремонту або прогнозний період експлуатації до знесення житла.

В даний час в економічній літературі представлені різні підходи до оцінки

ефективності проєктів реновації житлових будівель, частково адаптовані до ринкових умов:

1. Оцінка ефективності виконання ремонтних робіт на різних етапах - експлуатації будівлі. Ця оцінка здійснюється, зокрема, під час планування капітального ремонту чи модернізації будинків.

2. Оцінка ефективності реконструкції житлового будинку, порівняно з виконанням (планових) ремонтних робіт. У цьому напрямі ведеться розробка - економічного обґрунтування проєктів теплозахисту будівель, устрою мансард, прибудов, перепрофілювання приміщень та ін. методики розрахунку даних показників

3. Оцінка ефективності під час виборів між реконструкцією житлового будинку та її знесенням. Розглядається альтернатива збереження жило-го будівлі на якісно новому рівні або варіант повного відтворення шляхом ліквідації будівлі та будівництва нового об'єкта. Вирішення цього завдання пропонується як у роботах планового періоду економіки, так і в роботах сучасного етапу ринкових відносин, наприклад.

Оскільки об'єкт реновації – житло – вже знаходиться на певній. стадії експлуатації, то для оцінки ефективності проєкту реновації, потрібно зіставити значення фінансових показників за двома порівнянними варіантами. Перший - варіант без проєкту (базовий варіант). Як базовий варіант можуть використовуватися такі варіанти використання будівлі:

1. Варіанти безремонтної експлуатації будівлі. Тобто прогнозуються доходи та витрати від експлуатації будівлі за умови, що за горизонт розрахунку не проводитиметься його ремонт.

2. Варіант експлуатації будівлі із урахуванням виконання планового графіка ремонтні роботи.

Другий варіант - з проєктом, що відображає фінансові показники при реалізації інвестиційних проєктів реновації житла.

Отже, відзначимо важливу особливість - оскільки ефективність проєкту реновації повинна визначатися в порівнянні з базовим варіантом використання - житлового будинку, то для розрахунку ефективності проєкту необхідно враховувати зміну потоків грошових коштів, наприклад, отримання додаткових доходів або економію витрат від експлуатації житла .

До основних параметрів проєкту реновації, на нашу думку, слід зарахувати:

– вартість проєкту – інвестиційні та поточні експлуатаційні витрати на

реалізацію проекту;

- схему фінансування - джерела та терміни фінансування, структуру фінансової участі суб'єктів, фінансову реалізованість проекту;
- результат проекту (вигоди суб'єктів);
- чистий прибуток проекту (для суб'єктів);
- строки здійснення проекту. Обрій розрахунку. Крок розрахунку;
- ефективність проекту суб'єктів;
- ефективність проекту загалом. Інтегральну ефективність проекту ;
- інші фактори: ризики, обмеження реалізації проекту.

Оцінка ефективності проектів реновації житла є складним завданням, що вимагає врахування різних аспектів фінансування, соціальних, економічних та екологічних факторів. Слід виділити основні аспекти, які варто врахувати при оцінці ефективності таких проектів, зокрема:

1. Фінансові аспекти.

Бюджетне фінансування включає державні та місцеві інвестиції. Важливо аналізувати, як ці інвестиції можуть вплинути на поліпшення житлових умов і повернення інвестицій у вигляді підвищення вартості нерухомості.

Позабюджетне фінансування: Це можуть бути приватні інвестиції, гранти та кредити. Оцінка має включати ризики та потенційні доходи від таких інвестицій.

2. Соціальні аспекти.

Покращення якості життя, доступності інфраструктури, соціальних послуг, залучення громади та врахування участі мешканців у процесі реновації, їх думки та потреби. Це може підвищити прийняття проекту і забезпечити його довгострокову ефективність.

3. Економічні аспекти.

Реновація може стимулювати економічний розвиток, створюючи нові робочі місця, залучаючи бізнес та підвищуючи загальний рівень інвестицій. Окрім того, економічна ефективність проектів реновації також може включати оцінку збереження енергії та ресурсів, що позитивно вплине на довкілля.

4. Екологічні аспекти.

Врахування екологічних норм та стандартів у процесі реновації може забезпечити зменшення викидів, поліпшення енергоефективності та збереження природних ресурсів.

Оцінка ефективності реновації житла є важливою складовою для успішного реалізації проектів. Вона повинна враховувати широкий спектр факторів, що

включають фінансові, соціальні, економічні та екологічні аспекти. Це дозволить створити більш зважений підхід до реновації, який задовольнятиме потреби всіх учасників процесу. Відповідні дослідження та методології можуть допомогти заповнити прогалини в існуючій літературі та практиці.

Реновація житла, яка включає процеси заміщення та відновлення житлових будівель, є критично важливим для створення якісного житлового середовища. Вона передбачає відновлення та покращення споживчих і економічних характеристик житла, що, в свою чергу, підвищує його цінність як економічного блага, товару та джерела доходу. Застосування екстенсивних і інтенсивних методів реновації, таких як капітальний ремонт, модернізація, реконструкція, реставрація та нове будівництво, забезпечує просте і розширене відтворення житлового фонду.

У процесі дослідження було виявлено, що вибір методу реновації житлової будівлі та джерел її фінансування залежить від різних параметрів, таких як тип будівлі, місце розташування та форма власності, а також від можливостей подальшого використання—експлуатація, продаж або оренда.

Дослідження підтвердило, що однією з форм доступності житла є можливість реновації для населення. Ця доступність визначається здатністю домогосподарств повністю покривати витрати на житло на всіх етапах життєвого циклу, з урахуванням отримуваних доходів. Витрати включають придбання якіснішого житла для покращення житлових умов, капітальний ремонт (модернізацію, реконструкцію) з урахуванням реальної потреби у реновації, а також витрати на придбання нового житла на первинному чи вторинному ринку у разі знесення.

Однією з умов для збільшення обсягів реновації житлового фонду є ефективне використання інвестицій на основі попереднього економічного обґрунтування проектів реновації. Дослідження показало, що на даний момент такі методики обґрунтування відсутні.

РОЗДІЛ 2

ЕФЕКТИВНІСТЬ ПРОЕКТУ РЕНОВАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

2.1. Оцінка стану та динаміки житлового фонду України

Україна займає досить низькі позиції серед європейських країн за рівнем забезпеченості житлом, особливо якщо враховувати показники на одну особу населення. Навіть при цьому тенденція свідчить про подальше погіршення ситуації, і цей процес розпочався ще до війни.

Незважаючи на значні обсяги будівництва житла в Україні в певні періоди, зокрема в 2010-2012 роках (пов'язані з підготовкою до Чемпіонату Європи з футболу 2012 року), а також у 2013-2016 та 2019-2021 роках, загальний обсяг житлового фонду в країні за останні 20 років (з 2000 по 2020 рр.) залишився майже незмінним. Наприклад, у 2010 році він складав 1015 млн м², а в 2020 році цей показник становив 1014,8 млн м². Особливо критичними були 2015-2018 роки, коли загальна житлова площа впала нижче 1 млрд м².

Згідно зі статистичними даними від органів місцевої влади, «у 2019 році в Україні налічується 30380 багатоквартирних житлових будинків, віднесених до застарілого житлового фонду. Серед них будівлі, зведені:

- до 1919 року – 7646 (58 з них визнані аварійними);
- в період 1920–1953 років – 9,693 (45 визнані аварійними);
- в період 1954–1969 років – 7,192 (40 визнані аварійними);
- в період 1970–1989 років – 5,364 (24 визнані аварійними);
- в період 1990–2010 років – 785» [5] .

У структурі житлового фонду України переважав міський житловий фонд, частка якого становила 61,6% у 2020 році. Однак, у порівнянні з попередніми роками, його частка дещо скоротилася на 1,8 відсоткових пунктів. Домінування міського житлового фонду є очікуваним, але ситуація в сільських поселеннях виглядає набагато гірше: житлова площа в цих регіонах у період 2018-2020 років залишалася незмінною або навіть трохи скорочувалася.

До проблем житлового фонду можна також віднести зменшення загальної площі житла у міських поселеннях. Так, якщо в 2010 році цей показник складав 643,2 млн м², то до 2020 року він знизився до 624,9 млн м², що означає зменшення на

2,85%.

Таблиця 2.1.

Показники житлового фонду України, млн м.кв.

Показники	Рік								Темпи зростання, % / Абсолютні відхилення, +/-	
	2000	2005	2010	2015	2017	2018	2019	2020	2020/2000	2020/2019
Весь житловий фонд	1015	1046	1080	973,8	984,8	993,3	1011	1015	99,98	100,34
Міський житловий фонд	643,2	669,9	693	592,5	599,4	605,5	621,3	624,9	97,15	100,58
Сільський житловий фонд	371,8	376,5	386,5	381,3	385,4	387,8	390,1	389,9	104,87	99,95
Частка міського житлового фонду, %	63,37	64,02	64,2	60,84	60,87	60,96	61,43	61,58	-1,79	0,15
Частка сільського житлового фонду, %	36,63	35,98	35,8	39,16	39,13	39,04	38,57	38,42	1,79	-0,15

Станом на 2021 рік «в Україні більше 80% житлового фонду вважається морально застарілим, перевищило встановлені терміни експлуатації та не відповідає сучасним стандартам комфортного проживання» [8].

За словами колишнього президента Конфедерації будівельників України Л. Парцхаладзе, понад 50% житлового фонду в Україні вже перевищило 50-річний термін експлуатації та потребує капітального ремонту. При цьому комунальна інфраструктура зношена на 70–80%, а в деяких випадках – майже на 100% [7].

Слід звернути увагу на наявність серйозних проблем із якістю житлового фонду в Україні, особливо в сільській місцевості. Зокрема, лише 25,2% сільських жителів мають доступ до гарячого водопостачання, 34,8% забезпечені каналізацією, 38,6% мають доступ до водопостачання, а 53,9% – до опалення. Для XXI століття така ситуація є неприйнятною.

Водночас, у період з 2005 по 2020 роки спостерігався помітний прогрес у поліпшенні якості житлового фонду в сільській місцевості України. Зокрема, значно збільшилась частка житлової площі, забезпеченої водопроводом (на 18,6%), каналізацією (на 19,1%), гарячим водопостачанням (на 19,8%) і опаленням (на 31,1%). Проте, ситуація з газопостачанням за останні 15 років погіршилася, як у сільських, так і в міських поселеннях. Незважаючи на такі покращення, загальна картина все ж залишається далекою від оптимізму: навіть у міських населених пунктах близько 40% житлових приміщень залишаються без гарячого водопостачання, а понад 20% не мають водопроводу, каналізації або опалення, причому близько 19% не мають доступу до газопостачання.

Як уже згадувалося, забезпеченість населення України житловим фондом залишається низькою. Це підтверджується даними з таблиці 3, де зазначено, що станом на 1 січня 2021 року на одну особу в середньому припадало 24,4 м² загальної житлової площі та 15,31 м² безпосередньо житлових приміщень. Така ситуація

залишалася стабільною протягом 2019-2021 років і не демонструвала покращення. На жаль, такі показники та тенденції є типовими для більшості регіонів України.

На початок 2021 року загальна житлова площа в Україні становила 1014,8 млн м², а приріст цього показника з 2019 року склав лише 2,2% або 21,5 млн м². Водночас, показники безпосередньо житлової площі були значно нижчими. На 1 січня 2021 року житлова площа становила 636,8 млн м², а приріст житлової площі в Україні за період 2019-2021 років був незначним – лише 1,84% або 11,5 млн м².

Позитивною тенденцією є те, що зростання як загальної площі житлових приміщень, так і житлової площі спостерігалось у більшості регіонів України протягом 2019-2021 років. Проте, існують і певні винятки, де ситуація не покращувалася або навіть погіршувалася, що свідчить про нерівномірність розвитку житлового фонду в різних частинах країни (табл. 2.2).

Прикладом регіонів з негативною динамікою розвитку житлового фонду є Житомирська, Запорізька, Миколаївська, Полтавська області та місто Київ. Особливо тривожним є скорочення житлового фонду в столиці України. Так, у 2021 році, порівняно з 2019 роком, загальна площа житлових приміщень у Києві зменшилася на 7,4%, а житлова площа – на 9,1%. Це свідчить про суттєві проблеми із підтримкою та розширенням житлового фонду в найбільшому місті країни.

За даними Держстату, «в Україні налічується 45,5 тис. старих та 16,8 тис. аварійних будинків. Більшість з цих будівель – три- та п'ятиповерхові, панельні або цегляні, зведені в повоєнний період до середини 70-х років минулого століття, і мають критично високі показники фізичного зносу. З 200 тис. багатоквартирних будинків близько 12% були побудовані в 1919–1945 роках, кожен четвертий – у 1946–1960 роках, а майже чверть – у 60-х роках. Понад 67 тис. будинків зведені в період з 1960 по 1980 роки [7].

Значними за своїм обсягом залишаються площі ветхого житлового фонду в Україні. Станом на кінець 2020 року ветхе житло займало 3,3 млн м² загальної площі по країні. У деяких областях цей показник варіюється від 100 до 300 тисяч м², що свідчить про нерівномірний розподіл проблеми. Особливо критична ситуація спостерігається у Харківській області (712,8 тис. м²), Одеській (329,2 тис. м²), Вінницькій (221,4 тис. м²), Донецькій (236,4 тис. м²) та Полтавській (201,5 тис. м²) областях.

З позитивних змін варто відзначити, що в період з 2010 по 2020 роки ситуація з ветхим житлом загалом по Україні дещо покращилася. Зокрема, загальна площа ветхого житлового фонду скоротилася на 18%, а його частка в загальному житловому фонді країни зменшилася на 0,05 відсоткових пунктів. Частка ветхого житла у

загальних обсягах житлового фонду за останнє десятиліття знизилася з 0,38% до 0,33%.

Таблиця 2. 2

**Показники забезпеченості населення регіонів України житловим фондом
(на 1 січня відповідного року)**

Регіон	Рік					
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
	Загальна площа житлових приміщень у розрахунку на 1 особу, м ²			Житлова площа житлових приміщень у розрахунку на 1 особу, м ²		
Україна	23,56	24,14	24,4	14,83	15,14	15,31
Вінницька	30,77	31,52	32,11	20,45	20,97	21,32
Волинська	23,86	24,54	24,83	14,78	15,13	15,29
Дніпропетровська	23,99	25,57	26,32	14,97	15,99	16,45
Донецька	12,39	12,56	12,71	7,83	7,94	8,02
Житомирська	27,79	28,15	28,2	17,7	17,88	17,91
Закарпатська	24,76	26,02	26,32	14,33	15,08	15,36
Запорізька	23,99	24,42	24,43	14,84	15,06	15,07
Івано-Франківська	27,31	28,22	28,58	16,9	17,32	17,56
Київська	36,16	36,89	36,35	21,45	21,79	21,36
Кіровоградська	26,77	27,44	28,04	17,35	17,79	18,15
Луганська	8,74	8,85	8,86	5,44	5,48	5,47
Львівська	23,87	24,68	25,87	14,79	15,25	15,98
Миколаївська	22,63	22,79	22,83	14,68	14,75	14,8
Одеська	23,99	24,69	25,04	15,46	15,94	16,13
Полтавська	26	26,39	26,19	16,57	16,8	16,7
Рівненська	22,82	25,33	24,22	14,69	16,31	15,59
Сумська	26,27	26,69	27,07	17,11	17,42	17,66
Тернопільська	26,7	27,55	27,86	16,94	17,44	17,57
Харківська	24,37	24,87	25,6	15,44	15,76	16,18
Херсонська	25,07	25,9	26,28	16,49	17,04	17,32
Хмельницька	28,96	30,22	30,73	18,67	19,38	19,63
Черкаська	28,44	29,28	29,37	18,66	19,21	19,27
Чернівецька	25,11	25,53	25,78	15,38	15,65	15,74
Чернігівська	30,15	30,98	31,25	19,2	19,68	19,88
м. Київ	21,53	19,92	19,85	13,08	11,53	11,85

Однак у ряді регіонів України все ж спостерігаються негативні тенденції. Наприклад, за період 2010-2020 років обсяги ветхого житлового фонду значно зросли у Вінницькій (на 20,2%), Київській (6,9%), Львівській (22,82%), Полтавській (69,33%), Сумській (66,1%), Харківській (26,43%) та Чернігівській (3,95%) областях. Крім того, у деяких з цих областей, зокрема Вінницькій, Львівській, Полтавській, Сумській та Харківській, спостерігається не лише збільшення площі ветхого житлового фонду, а й

зростання його частки в загальному обсязі житлового фонду регіону. Це свідчить про те, що проблема старіння та зносу житла в цих регіонах набирає обертів, і її необхідно вирішувати на рівні національної житлової політики.

Станом на жовтень 2022 року загальна задокументована сума прямих збитків, завданих об'єктам житлової та нежитлової нерухомості, а також іншій інфраструктурі України, перевищила 127 мільярдів доларів США. Найбільшу частку цих збитків припадає на житловий фонд, що становить 39,7% або 50,5 мільярда доларів. Порівняно з червнем 2022 року ця сума збільшилася на 11,2 мільярда доларів США. За оновленими даними, пошкоджено або зруйновано 135,8 тисяч житлових та приватних будинків, серед яких: 119,9 тисяч – приватні (індивідуальні) будинки, 15,6 тисяч – багатоквартирні будинки, 0,2 тисячі – гуртожитки. З початку червня 2022 року кількість пошкоджених будівель зросла на 15 тисяч, а загальна площа пошкоджених або зруйнованих об'єктів становить 74,1 млн кв. м., що відповідає 7,3% загального житлового фонду країни [18].

Питання відбудови житлового фонду України потребує комплексного підходу, який передбачає створення державного механізму будівництва нових, сучасних та екологічних житлових об'єктів. Також важливим є розробка лояльних механізмів відновлення первинного ринку нерухомості, які включають компенсацію збитків для забудовників, надання пільгових кредитів як для компаній-збудовників, так і для громадян, які придбали житло від забудовника [19, С. 38-41].

В Україні на одного мешканця припадає 24,5 м² житлової площі, що значно менше порівняно з європейськими країнами. За останніми узагальненими даними за 2018 рік, середній рівень забезпеченості житлом у країнах Європи становить близько 40 м² на одну людину. Найкращі показники мають країни Північної Європи: у Норвегії, Данії та Швейцарії забезпеченість житлом сягає приблизно 55 м² на особу, тоді як у Франції, Німеччині та Великій Британії цей показник становить близько 45 м² на людину.

Характерною особливістю європейського ринку житла є перевага малоповерхової забудови. Близько 75-80% населення розвинених країн мешкають у малоповерхових індивідуальних будинках або таунхаусах. У багатьох містах до 40-45% населення проживає в орендованих будинках. Власники житла, яке здається в оренду, особливо зацікавлені в мінімізації витрат на експлуатацію цих будинків, що дозволяє знизити вартість утримання для орендарів та підвищити привабливість таких об'єктів на ринку.

Згідно зі стандартом житлово-комунального господарства України «Житлові

будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків» (СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009), термін експлуатації панельних будинків типу «хрущовки» визначається на основі рівня фізичного зносу. Відповідно до стандарту, якщо фізичний знос будинку становить 61-80%, такі будинки вважаються застарілими. Аварійними визнаються ті будинки, де фізичний знос досягає 81-100%. У таких випадках органи місцевого самоврядування приймають рішення щодо необхідності проведення реконструкції або знесення будівлі.

Процедура реконструкції житлових фондів включає інвентаризацію житлового та нежитлового фонду населеного пункту, прийняття рішення про визнання певних будівель застарілими та затвердження відповідної програми реконструкції. Ця програма проходить громадське обговорення та може передбачати кілька варіантів дій: реконструкцію з модернізацією без відселення мешканців, реконструкцію з відселенням або знесення будинку з відселенням мешканців.

Реконструкція житлового фонду, збудованого в 1960-1980 роках, зазвичай включає як знесення, так і інші заходи. Це може бути добудова поверхів, терас, балконів, лоджій, мансард або підвищення загальної поверховості будівель. Крім того, під час реконструкції застосовуються сучасні об'ємно-планувальні рішення для збільшення корисної площі будівлі, змінюється архітектурний вигляд та впроваджуються енергоефективні інженерні мережі й матеріали.

Досвід інших країн також показує різноманітні підходи до реновації житлового фонду. Наприклад, у Німеччині програма реновації тривала близько 20 років і включала як знесення будинків, так і їх реконструкцію. У деяких випадках п'ятиповерхові панельні будинки перетворювали на 3-4 поверхові з великими терасами та оновленою архітектурою. Значна увага приділялася модернізації інженерних мереж. У Польщі основним напрямком реновації було утеплення панельних будинків, що зробило їх не тільки енергоефективними, але й естетично привабливими. У Великобританії частину панельних багатоповерхівок просто знесли, що також стало частиною стратегії оновлення житлового фонду.

Такі міжнародні практики демонструють, що реновація житлового фонду є важливим і комплексним процесом, який потребує ретельного планування, врахування технічних особливостей будівель і соціально-економічних інтересів мешканців.

У європейській практиці реновація застарілого житлового фонду охоплює не лише капітальний ремонт, але й модернізацію будівель, що дозволяє підвищити їх енергоефективність і комфортність для мешканців. Наприклад, в Німеччині програма реновації тривала близько 20 років і була реалізована в кілька етапів. Цей

довготривалий процес передбачав комплексний підхід до оновлення житлового фонду, зокрема через використання сучасних технологій, енергозберігаючих матеріалів і оптимізації інженерних систем.

Латвія впровадила курс на максимальну енергоефективність, у тому числі в рамках реновації житлового фонду. Однією з основних стратегій стало залучення інвесторів для фінансування реноваційних проєктів. Інвестори фінансують модернізацію будинків, яка включає утеплення фасадів, заміну систем водо- і теплопостачання, що значно знижує споживання енергії. Після проведення робіт мешканці певний час сплачують за старими тарифами, тоді як після реновації платежі за тепло та гарячу воду перераховуються інвестору. Інвестор, в свою чергу, розраховується з місцевим бюджетом, отримуючи прибуток від економії енергоресурсів.

Польща зробила акцент на утепленні панельних будинків, що не лише підвищує енергоефективність, але й покращує естетичний вигляд житлового фонду. Багато будівель отримали нові шари утеплювача, а також були пофарбовані в пастельні кольори, такі як зелений, жовтий чи рожевий. Це не лише покращує зовнішній вигляд будинків, але й захищає стіни від несприятливих погодних умов, забезпечуючи кращу теплоізоляцію. Завдяки таким заходам Польща змогла не лише модернізувати свій житловий фонд, але й зменшити витрати на опалення для мешканців.

Загалом, європейські країни демонструють різні підходи до реновації житлового фонду, зосереджуючись на енергетичній ефективності, естетичному оновленні та соціальних аспектах. Відзначається, що реновація не лише підвищує якість життя мешканців, але й має позитивний вплив на екологію, оскільки зменшує споживання енергоресурсів та викиди вуглецю.

Такі приклади можуть слугувати модельними для інших країн, зокрема України, де реновація житлового фонду є важливим елементом стратегії розвитку житлової політики та підвищення якості життя населення [58].

Підсумовуючи аналіз стану житлового фонду України, зробимо висновок, що існуючий житловий фонд має такі недоліки:

1. Якісні недоліки - невідповідність технічних і споживчих характеристик житла об'єктивним і суб'єктивним вимогам, що пред'являються до житла.
2. Кількісні недоліки - дефіцит житла у вигляді нестачі кількості та загальної площі односімейних житлових будинків, квартир, приміщень.

При цьому існуючі обсяги нового будівництва та капітального ремонту не дозволяють скоротити черги на житло, ліквідувати комунальне заселення, знизити

кількість старого та аварійного житла, що зростає з кожним роком. Таким чином, найважливішим соціально-економічним завданням є збільшення обсягів реновації житлового фонду.

Реалізація інвестиційних проектів нового будівництва, реконструкції, капремонту житла потребує залучення значних фінансових коштів, а також великого обсягу трудових, матеріальних, природних ресурсів. Таким чином, вирішуючи проблему якісного житла, ми одночасно відволікаємо ресурси з інших сфер економіки, що потребує ще більшої обґрунтованості прийнятих рішень. Крім того, «така складна і дорога система, як житловий фонд не може експлуатуватися емпірично - занадто велика ймовірність зловживань і неефективних витрат» [56].

Тому форма та масштаб участі муніципалітету та інших суб'єктів у процесі реновації житлового фонду повинні визначатися на основі розрахунків ефективності використання ресурсів у житловому комплексі.

2.2. Особливості оцінки ефективності участі суб'єктів у проектах реновації житлових будівель

Оскільки у процесі реновації житла беруть участь три основні групи суб'єктів – держава, населення та комерційні організації, то показники ефективності участі у проекті реновації житлового фонду також розділимо на три види:

- бюджетна ефективність.
- ефективність населення (власників, користувачів житла).
- комерційна ефективність.

Ефективність участі держави у проектах реновації

Бюджетна ефективність характеризує ефективність використання коштів державного, регіонального та муніципальних бюджетів у проектах реновації житлового фонду.

Бюджетне фінансування соціально-економічних проектів виконує ряд функцій - соціальну, дохідну, стимулюючу, стабілізуючу тощо. При цьому, частина державних коштів має власний кругообіг, частина бере участь у кругообігах приватних капіталів, а також у русі всього суспільного капіталу у житловому комплексі. Кошти бюджету підключаються до кругообігу або від початку інвестиційного процесу - інвестиції в інфраструктуру, або на стадії виробництва - пайова участь у будівництві, житлові субсидії, стимулювання попиту, або на стадії реалізації житлової продукції - придбання первинного та вторинного житла для державних потреб і для окремих категорій громадян.

Бюджетні витрати на експлуатацію та реновацію житлового фонду фактично становлять величину фінансового навантаження держави, яка, наприклад, у разі масового наростання аварійного житла може набувати критичних значень.

У зв'язку з цим, при розрахунку бюджетної ефективності необхідно враховувати не тільки витрати на реновацію житла, а й різні види субсидій, дотацій, компенсацій, що надаються населенню та організаціям житлового комплексу в процесі експлуатації, оновлення та зносу житлового фонду.

Результат від використання бюджетних коштів також може мати кілька аспектів - включати не тільки зростання бюджетних доходів, але і виявлятися у вирішенні важливих соціально-економічних завдань: задоволенні потреби населення в житлі, підвищенні якості житлового фонду, розвитку житлового комплексу регіону.

Слід погодитися з Б.М. Литвином у тому, що «ефективність не може бути обмежена однією сферою господарської діяльності, її слід враховувати для кожного рівня господарювання - товариств, галузь, підприємство, працівник» [25, с. 5]. Ефективність кожної ланки суспільного виробництва значною мірою визначається ефективністю ланки, що стоїть нижче.

Зважаючи на це, розділимо оцінку ефективності використання бюджетних коштів за такими рівнями:

1. Оцінка бюджетної ефективності як співвідношення бюджетного результату (для різних рівнів бюджетів) та витрат бюджету.
2. Оцінка регіональної ефективності як співвідношення економічного результату для регіону та його бюджетів.

Економічною основою першого критерію є перевищення бюджетних доходів (результату) над бюджетними витратами. Іншими словами, висувається умова окупності бюджетних коштів. Однак ця вимога в умовах соціальної держави не завжди є здійсненою. Другий критерій відбиває загальну ефективність витрачання бюджетних коштів у межах економіки регіону (муніципалітету). При цьому перший критерій застосовується до оцінки ефективності окремих проектів реновації житлових будівель, а другий критерій – до оцінки ефективності цільових інвестиційних програм.

В основі оцінки бюджетної ефективності проекту реновації житлових будівель лежить виявлення та зіставлення фінансових потоків, що утворюються при експлуатації та реновації житла:

$$C \frac{b}{t} = B \frac{b}{t} - K \frac{b}{t} \quad (2.1)$$

де C - сальдо бюджетних доходів і витрат від експлуатації та реновації житла на t -му кроці, грн.;

B - грошові надходження до бюджету від експлуатації та реновації житла на t -му кроці, грн.;

K - витрати бюджету на експлуатацію та реновацію житла на t -му кроці, грн.
Наприклад, субсидії мешканцям на оплату житлово- комунальних послуг.

Бюджетну ефективність - BE^b від реалізації j -го проекту реновації житлової будівлі пропонується визначати за формулою:

$$BE_j^b = \sum_{t=0}^T \left(B_{jt}^b - B_{ot}^b \right) a_t + \left(K_{ot}^b - K_{jt}^b - 3 \frac{b}{jt} \right) a_t \quad (2.2)$$

де T - горизонт розрахунку, (місяців, кварталів, років);

B_{ot}^b і K_{ot}^b - відповідно, грошові надходження до бюджету та витрати бюджету з експлуатації житла на t -му кроці за базовим варіантом (без проекту), грн.;

B_{jt}^b і K_{jt}^b - відповідно, грошові надходження до бюджету та витрати бюджету з експлуатації житла на t -му кроці при реалізації j -го проекту реновації, грн.;

$j = 1, 2, \dots, J'$, де J -сукупність проектів реновації житлового будинку;

$3 \frac{b}{jt}$ - інвестиційні бюджетні витрати на t -му кроці по j -му проекту реновації, грн.;

a_t – коефіцієнт дисконтування на t -му кроці.

Очевидно, що використання цільових бюджетних коштів на реновацію житлових будинків має супроводжуватись одержанням наступних ефектів:

1. Зростання доходів від експлуатації житла, зокрема, зростання податкових надходжень до місцевих та регіональних бюджетів.

2. Зниження поточних витрат (зниження субсидій на оплату житлово-комунальних послуг у результаті впровадження енергозберігаючих технологій).

3. Зниження одноразових витрат (економія витрат муніципалітету за рахунок запобігання аваріям житлових будівель і насамперед тимчасового переселення мешканців. Цей вид бюджетного ефекту).

На відміну від першого та другого виду ефектів, проявляється не відразу, а

через кілька років. Розрахунок бюджетної ефективності проекту можливий у таких випадках:

1. Держава є власником житла.
2. Для реалізації проекту реновації необхідне бюджетне фінансування.
3. При інвестуванні бюджетних коштів у високоприбуткові проекти.

Ефективність участі населення у проектах реновації

До великої нестачі існуючих підходів до оцінки ефективності інвестиційних проектів у житловому комплексі слід віднести виключення власника та користувача житла та житлових послуг (населення) як повноправного учасника процесу поновлення житла.

У той же час власник житла як економічний суб'єкт розпоряджається власним майном, у тому числі і житлом, на основі індивідуальних цілей та переваг. Тому при економічному обґрунтуванні проекту реновації, нарівні з бюджетною та комерційною ефективністю, слід враховувати ефективність проекту для населення.

Без урахування ефекту для населення багато проектів реновації апіорі стають неефективними. Наприклад, при реалізації проекту модернізації житлової будівлі, що передбачає додатковий благоустрій, перепланування квартир, влаштування ліфтів виникають одноразові та поточні витрати. У цьому реальному припливу коштів (доходу) немає, отже, економічний ефект буде негативним. Водночас очевидно, що здійснення проекту дозволяє покращити умови життя громадян, а також збільшити ринкову вартість житла.

Ефективність проекту реновації для населення залежить від форми власності, в якій знаходиться житло і виду його використання - проживання, продаж житла, використання в комерційних цілях. В основі оцінки ефективності проекту реновації для населення лежить виявлення та зіставлення фінансових потоків, що утворюються при використанні житла:

$$C_t^H = Bж_t + Bм_t + Bо_t - (Кн_t + Ке_t + Кі_t + Кп_t + Кр_t) \quad (2.3)$$

де C_t^H - сальдо доходів та витрат населення від використання житла на t -му

кроці, грн.;

$Bж_t$ - вартісна оцінка отримуваних житлових послуг на t -му етапі, грн.;

$Bм_t$ - Виручка власника від продажу житла на t -му етапі, грн.;

Bo_t - Виручка власника від здачі площ в оренду на t -му етапі, грн.;
 Kn_t - плата за найм житла (оренду) на t -му кроці, грн.;
 Ke_t - вартість житлово-комунальних послуг на t -му етапі, грн.;
 Ki_t - податок на майно та інші платежі до бюджету на t -му кроці, грн.;
 Kn_t - витрати переїзду чи переселення на t -му етапі, грн.;
 Kp_t - Витрати на реновацію житла за рахунок коштів населення на t -му кроці, грн.

Вимоги до якості житла та житлових послуг, як було зазначено в першому розділі, можуть визначатися суб'єктивно - за індивідуальними вимогами споживачів або об'єктивно - за нормативними вимогами, розробленими для даної категорії споживачів.

Зниження якості житлових послуг через невідповідність фактичного стану житла суб'єктивним та об'єктивним вимогам пов'язане з додатковими витратами населення. У вартісній формі це виражається таким чином:

- зменшення доходів населення через зниження продуктивності праці.
- збільшення витрат на медикаменти та лікування через зростання кількості захворювань через погані житлові умови.
- збільшення витрат на відпочинок - компенсація (заміщення) низької якості - житлових послуг.

Погіршення стану житла може значно знизити якість житлових послуг, аж до відмови споживачів проживати в даному житлі. Наслідком є купівля чи оренда іншого житла для проживання.

Поліпшення якості житлових послуг після реновації житла призводить до зниження перелічених вище додаткових витрат населення, утворюючи цим *соціальний результат* населення.

Максимальний результат для населення утворюється при покращенні стану житла низької якості та при зниженні витрат на реновацію та експлуатацію житла для споживачів з низьким доходом (низьким рівнем іншого споживання). Не суперечить принципам соціальної політики.

Для власників житла, відповідальних за технічний стан житлової будівлі, важливою складовою економічного результату стає економія витрат на капремонт будівлі. При цьому інтегральний результат для населення від реновації житла утворюється з результатів для кожного власника (користувача) житлової будівлі.

Всі ці результати можуть одночасно проявитися після реновації житлової будівлі. У той же час спільний їх облік шляхом знаходження загальної суми буде

неправильним, оскільки результати формуються для різних форм використання житлової будівлі.

Таким чином, результат і, відповідно, ефект від реновації житла для населення повинен перебувати з урахуванням варіанта наступного (після оновлення) та використання житла. У таблиці 2.1 наведені варіанти використання житла населенням (власником) протягом горизонту розрахунку проекту.

Таблиця 2.2.

Варіанти використання будівлі власниками протягом горизонту розрахунку проекту

Початок горизонту розрахунку	Середина об'єкту розрахунку	Кінець горизонту розрахунку
1.1. Реновація - житла за проектом №1. 1.2. Реновація - житла за проектом №2. 1.3. Реновація - житла за проектом №3 тощо.	2.1. Експлуатація житла. 2.2. Здача квартир (населенням) в оренду та оренда іншого житла для проживання. 2.3. Здача квартир (населенням) в оренду та купівля іншого житла для проживання. 2.4. Продаж квартир та оренда іншого житла для проживання. 2.5. Продаж квартир та купівля іншого житла для проживання.	3.1. Подальша експлуатація . 3.2. Продаж квартир за ринковою ціною. 3.3. Переселення мешканців, знесення будівлі та будівництво нового об'єкту.

Отже, оскільки горизонт розрахунку проектів реновації житлового будинку становить кілька років, виникає нагальна потреба враховувати фінансові потоки не лише на інвестиційній стадії проекту на початку об'єкту розрахунку, але також враховувати фінансові потоки (наслідки) протягом усього об'єкту розрахунку.

У середині горизонту розрахунку найімовірнішим слід визнати варіант 2.1. - Експлуатація будівлі після проведення реноваційних робіт. Це, зокрема, пояснюється лише тим, що у варіантах 2.2.-2.5. для власників житла виникають додаткові витрати переїзду.

Варіант використання житла наприкінці горизонту розрахунку суттєво залежить від технічного стану будівлі. Для будівель з невеликим фізичним зносом можлива подальша експлуатація. Для будинків із високим рівнем зносу необхідно враховувати варіант переселення мешканців.

Відповідно, при переселенні з старих та аварійних будівель наприкінці горизонту розрахунку потрібно визначити джерела фінансування переселення мешканців - за рахунок бюджетних коштів, за рахунок коштів власника житла

(населення) або за рахунок коштів організацій, які зводять нові об'єкти на місці житла, що зноситься. Зазначимо, що потенціал використання останньої джерела фінансування більшою мірою залежить від цінності території будівництва – вартості землі.

Ефективність участі комерційних організацій у проектах реновації

Залежно від форми інвестування коштів, комерційну ефективність участі підприємств та організацій у проектах реновації житла розділимо на три основні види:

- основного виду діяльності організацій будівельного комплексу визначається ефективністю виконаних підрядних робіт і наданих послуг.

- реальних інвестицій оцінюється за ефективністю вкладення коштів у перепрофілювання житлових приміщень, придбання житла для власних потреб та для подальшого продажу.

- фінансових інвестицій відображає ефективність кредитування процесу реновації, а також придбання житлових сертифікатів, облігацій житлової позики та інших цінних паперів.

Зазначимо, що при виконанні одним учасником проекту реновації кількох функцій, наприклад для девелоперських фірм, можливий розрахунок емерджентного (інтегрального) ефекту та, відповідно, інтегральної комерційної ефективності. Емерджентний комерційний ефект формується від реновації та експлуатації житла (рис. 2.1).



Рис. 2.1. Формування емерджентного комерційного ефекту проекту реновації житлових будівель

Таким чином, для збільшення комерційної ефективності та відповідно , для підвищення інвестиційної привабливості проектів реновації житлових будівель можливі заходи:

1. Залучення додаткових бюджетних та позабюджетних джерел для фінансування процесу реновації житла.
2. Інтеграція організацій з метою отримання більшого (емерджентного) ефекту за рахунок збільшення результату або зниження витрат.
3. Зниження непродуктивних витрат на кожному етапі інвестиційного процесу.
4. Зменшення податкових платежів.

Нагадаємо, що для власників житла - населення і держави - ефективність проекту реновації утворюється в результаті зіставлення фінансових потоків «з проектом» з фінансовими потоками «без проекту». Відмінність комерційної ефективності полягає в тому, що фінансові потоки в основному враховуються тільки за варіантом «з проектом». Звичайно, це справедливо , якщо комерційна організація не є власником житлових приміщень.

Узгодження економічних інтересів суб'єктів під час реалізації проекту реновації

Враховуючи той факт, що в процесі реновації житлової будівлі беруть участь три основні суб'єкти, які у свою чергу можуть бути власниками, ми житла або сторонніми учасниками, виникає дев'ять основних варіантів оцінки ефективності участі у проекті реновації житла (таблиця 2.2).

Таблиця 2.2

Варіанти оцінки ефективності участі суб'єктів у проекті реновації

Власники	Суб'єкти реновації житлової будівлі		
	Держава	Населення	Комерційні організації
Держава	1. Ефективність участі власника	2. Ефективність використання коштів населення	3. Комерційна ефективність
Населення	4. Бюджетна ефективність	5.1. Ефективність участі власника 5.2. Ефективність використання коштів на селища	6. Комерційна ефективність
Комерційні організації	7. Бюджетна ефективність	8. Ефективність - використання коштів на - поселення	9.1. Ефективність участі власника 9.2. Комерційна ефективність

Зазначимо, що зі зміною структури власності на житло в нашій країні відбувається поступовий перехід в оцінці проектів від варіанта 1 до варіанта 5. При цьому у варіантах 5 і 9 можуть брати участь два види суб'єктів власники житла та сторонні інвестори.

Проекти реновації житлових будинків реалізується при різному поєднанні суб'єктів, і зачіпають багато аспектів використання житла - орендні взаємини, умови здачі житла в найм, розподіл прав власності на житло, економічні та юридичні взаємини власників та керуючих компаній, механізм акумулювання коштів для фінансування процесів реновації житла.

Важливим завданням для економічного обґрунтування проекту є фінансовий - аналіз взаємовідносин власників, інвесторів, підрядників та інших суб'єктів у процесі реновації житла. Результатом цих взаємовідносин є вибір схеми та джерел фінансування, що дозволяють збалансувати всі фінансові потоки суб'єктів при реалізації проекту.

Економічні взаємини суб'єктів у процесі експлуатації та реновації житла

представимо у вигляді спрощеної моделі, до якої включено: муніципалітет (бюджетні організації), населення (власники), організації житлового комплексу (підрядники), об'єкт - житловий будинок.

Оскільки грошові потоки суб'єктів у процесі експлуатації житла пов'язані між собою, то надходження коштів - для одного суб'єкта, одночасно є витратами - для іншого суб'єкта.

При розрахунку чистого доходу проекту також потрібно визначитися, для яких організацій (інвесторів, підрядників) розраховуватиметься чистий дохід.

Тут слід зазначити, що економічні інтереси учасників є різноспрямованими, тобто зростання ефективності одного суб'єкта досягається з допомогою зниження ефективності іншим.

Так, населення прагне покращити умови проживання та зменшити витрати на придбання та експлуатацію житла, при цьому висуває підвищені вимоги при переселенні, затримує оплату за ЖКП. Підприємства збільшують тарифи на послуги та роботи з відповідним перенесенням фінансового навантаження на населення або муніципалітет. При цьому прагнення знизити собівартість, найчастіше, виражається у вигляді низької якості робіт.

Прямий взаємозв'язок спостерігається між обсягом фінансування організацій - житлового комплексу та станом житла, а також між станом житла та якістю житлових послуг для населення. Так, при більш високою комерційної ефективності збільшуються обсяги випуску та якості будівельної продукції, що, у свою чергу, покращує умови проживання населення.

Чистий дохід, що отримується основними учасниками проекту - інвесторами та власниками житла, можна розділити на 2 групи:

1. Дохід, який отримується за рахунок зовнішніх (не основних) учасників проекту. Наприклад, дохід від продажу додаткових площ покупцям на ринку житла, економія на житлово-комунальних послугах.

2. Дохід, який отримується за рахунок інших основних учасників проекту. Наприклад, зниження ставок оподаткування збільшує доходи комерційних - організацій, але одночасно знижує доходи держави (муніципалітету). У цьому випадку йдеться про **перерозподіл** інтегрального доходу між основними учасниками

проекту реновації житлової будівлі – муніципалітетом, населенням та комерційними організаціями.

Таким чином, зробимо важливий висновок: оскільки грошові потоки суб'єктів є взаємопов'язаними, то інтегральний чистий прибуток від проекту реновації житлового будинку утворюється із чистих доходів основних учасників проекту реновації (рис. 2.3).

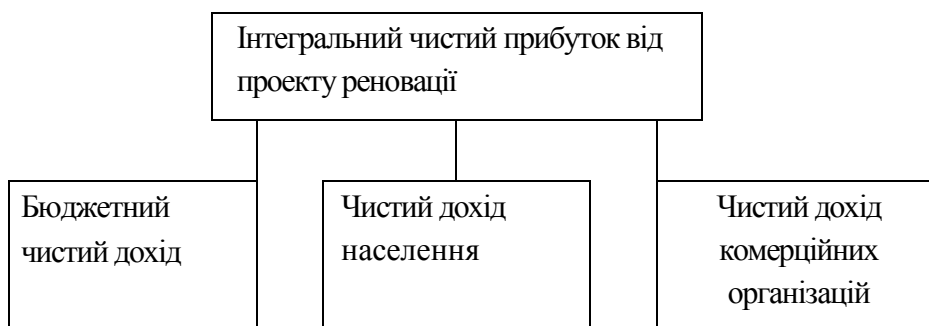


Рис. 2.3. Структура інтегрального чистого доходу, проекту реновації жилого інтегрального чистого доходу залежить від методу реновації житлової будівлі, кількості учасників та форми фінансування проекту.

Інтегральний чистий дохід виникає за рахунок того, що сумарний приріст доходів перевищує сумарний приріст витрат після реалізації проекту реновації житлової будівлі.

У наступному параграфі пропонується методика розрахунку ефективності проекту реновації основних суб'єктів процесу реновації житлового будинку.

2.3. Оцінка ефективності програм та проектів реновації житлового фонду

Оцінка ефективності є найважливішим етапом розробки та економічного - обґрунтування програм та проектів реновації житлового фонду.

Ефективність програми, за аналогією з ефективністю проекту, визначається - шляхом порівняння фінансових потоків *при реалізації програми* реновації з фінансовими потоками, що відбудуться *без програми*. Іншими словами реалізація програми реновації повинна визначити базовий варіант функціонування житлового фонду.

Вибір екстенсивних або інтенсивних методів реновації житлової забудови - реконструкції житлових будівель або нового будівництва, в тому числі в результаті зносу будівель, багато в чому залежить від прогнозів попиту на житло та наявності вільних територій. Зростання попиту передбачає збільшення кількості житлового фонду, а наявність підготовлених земельних ділянок дозволяє задовольнити цей попит за рахунок нового будівництва.

Залежно від зміни попиту на житло та кількості земельних ділянок відбуваються такі зміни обсягів та поверховості житлового будівництва – таблиця 3.1. Як правило, зростання попиту призводить до збільшення обсягів будівництва нових будівель, а нестача земельних ділянок до збільшення їх поверховості.

Таблиця 3.1

Тенденції зміни обсягів та поверховості нового будівництва

Кількість земельних ділянок	Попит на житло		
	Зростає	Не змінюється	Знижується
Зростає	1. Зростання обсягів нового будівництва 2. Поверховість забудови	1. Обсяги нового будівництва не змінюються 2. Зниження поверховості	1. Зниження обсягів нового будівництва 2. Зниження поверховості забудови
Не змінюється	1. Зростання обсягів нового будівництва 2. Зростання поверховості за	1. Обсяги нового будівництва не змінюються 2. Поверховість забудови не змінюється	1. Зниження обсягів нового будівництва 2. Поверховість забудови не змінюється
Знижується	1. Обсяги нового будівництва не змінюються 2. Зростання поверховості за	1. Зниження обсягів нового будівництва 2. Зростання поверховості за забудови	1. Зниження обсягів нового будівництва 2. Поверховість забудови не змінюється

Важливо підкреслити, що в умовах зростаючого попиту на житло та обмеженої кількості земельних ділянок для забудови підвищується ефективність проектів, що передбачають знесення старих житлових будівель і зведення на їхньому місці нових багатоповерхових об'єктів. Це пояснюється тим, що в ситуації дефіциту земель знесення застарілих будівель відкриває можливості для залучення цільових інвестицій від населення та інвесторів у нове будівництво.

Завдяки цьому, чисті доходи муніципалітету та комерційних структур від реновації житлового фонду можуть значно зрости. У випадку ж, якщо знесення не буде реалізовано, ці цільові інвестиції можуть залишитися незадіяними. Ситуація змінюється, якщо муніципалітет має необхідну кількість земельних ділянок. У цьому випадку можливий ремонт або реконструкція існуючого житлового фонду та одночасно будівництво нового житла на вільних територіях. Тобто реконструкція і

нове будівництво не взаємовиключають, а взаємодоповнюють один одного. Наявність облаштованих земельних ділянок, крім того, дозволяє розвивати малоповерхове будівництво.

Зазначимо, що на відміну від нового будівництва на місці знесення житлових будівель, нове будівництво на вільних територіях включає додаткові витрати:

- витрати на облаштування земельних ділянок, прокладання, підведення інженерних комунікацій, створення об'єктів соціальної інфраструктури;
- поставлені витрати (не отримання доходу) через вибуття з обігу земель, що використовуються в сільському господарстві або інших галузях економіки.

Таким чином, при оцінці ефективності реновації житлового фонду необхідно, по можливості, розглянути всі варіанти використання території житлової забудови.

Ефективність програми реновації є агрегованою величиною і залежить від ефективності проектів реновації житлового фонду, що входять до програми.

Отже, економічне обґрунтування програми реновації житлового фонду полягає в оцінці ефективності програми на основі економічних характеристик кожного проекту, а також наступної зведеної інформації:

1. Кількість об'єктів, що оновлюються - будинки, квартири, загальна площа.
2. Кількість осіб та сімей, які проживають у житлових будинках, включених до програми реновації.
3. Обсяг ремонтно-будівельних робіт за кожним проектом реновації у вартісному та натуральному вимірі.
4. Структура результатів та витрат щодо учасників проектів реновації.
5. Розподіл обсягів ремонтно-будівельних робіт та фінансових потоків за кроками горизонту розрахунку.
6. Ефективність по кожному проекту та суб'єкту реновації.

У той самий час програму реновації слід розглядати ширше, ніж сукупність проектів відновлення житла. До переваг реалізації програм слід віднести їх цільову спрямованість - можливість комплексного вирішення того чи іншого виду житлової проблеми, а також нижчі сукупні витрати, ніж при реалізації кожного проекту реновації окремо. Наприклад, до переваг комплексного способу реконструкції - житлової забудови, на відміну від реалізації проектів реновації будівель, окремо слід віднести:

1. Зниження питомої собівартості будівельно-монтажних робіт за рахунок збільшення обсягів-реновацій житла (ефекту масштабу).
2. Скорочення сумарних строків проведення робіт.

3. Комплексна містобудівна перебудова, покращення якості містобудівного середовища, неможлива при реновації окремих будівель.

4. Можливість отримання додаткового житла різної якості та комерційної цінності.

5. Зростання податкових надходжень від збільшення загального обсягу робіт.

6. . Зменшення незручностей для населення та служб ЖКГ.

Особливу увагу при розробці програми реновації слід приділяти громадській значущості проектів реновації, галузевим та регіональним результатам програми. Зокрема проект підвищення теплозахисту конструкцій однієї будівлі не дає відчутного економічного ефекту, і може бути навіть не ефективним. Однак якщо розглядати програму енергозбереження всього житлового фонду, то сукупний ефект у разі її реалізації може становити значну величину, що, у свою чергу, підвищить енергетичну безпеку регіону.

Програма реновації житла також впливає на соціально -економічні характеристики усієї території забудови, наприклад, «ефективна» забудова територій багатоповерховими будинками, одночасно знижує якість житлового середовища для мешканців сусідніх будівель. І навпаки, ліквідація старого, аварійного та неупорядкованого житла позитивно впливає на якість житлового середовища на даній території.

При цьому крім ефекту для учасників програми реновації житлових будівель може виникнути супутній ефект для мешканців сусідніх будинків, ефект для комерційних організацій, які інвестують одночасно кошти в інші виробничі та соціальні проекти на даній території та бюджетний ефект у вигляді додаткових податкових надходжень.

Відповідно, економічні показники програми реновації можуть враховуватися при формуванні бюджету суб'єкта господарювання, а також використовуватися при розробці програм соціально-економічного розвитку регіону.

До соціальних показників програми слід віднести показники покращення житлових умов різних категорій населення, покращення екологічної та соціальної обстановки, зростання тривалості життя, зменшення дитячої смертності, зниження рівня безробіття. Дані коли якісні показники слід використовувати для оцінки тих видів ефектів, які не можуть бути розраховані у вартісній формі. Таким чином, - результати програми реновації проявляються в різних комбінаціях кількісних, якісних, вартісних показників.

Перевагою програмно-цільового підходу є об'єднання економічних інтересів

суб'єктів задля досягнення спільної мети. Інтегральний чистий дохід програми реновації утворюється з чистих доходів трьох основних суб'єктів - держави (муніципалітету), населення, комерційних організацій. Для оцінки інтегрального чистого доходу програми необхідно враховувати чистий дохід по всіх об'єктах реновації.

Використання укрупнених показників дозволить значно спростити процес оцінки проектів, що входять до програми реновації житлового фонду. Показники, необхідні для експрес-оцінки ефективності проектів реновації, розіб'ємо на дві групи:

1. Показники витрат кожного типу будинків:
 - експлуатаційні витрати;
 - витрати на здійснення проектів реновації житлових будівель – капремонт, реконструкцію, знесення будівель та нове будівництво;
 - витрати на інженерну підготовку та благоустрій території;
 - витрати на ліквідацію наслідків аварій, знесення будівель, вивіз будівельного сміття, компенсації моральної шкоди, заподіяної населенню тощо.
2. Показники результату (грошових надходжень) за кожним типом будівель:
 - результат для бюджету;
 - результат для населення;
 - результат для комерційних організацій.

Економічне обґрунтування та аналіз результатів програми реновації житлового фонду у свою чергу дозволить обрати найефективніші форми участі держави, регіонів, муніципалітетів у процесі реновації та, відповідно, оптимально розподілити обмежені ресурси (рис. 3.3).



Рис. 3.3. Етапи розробки та економічного обґрунтування програми реновації житлового фонду

Таким чином, структура програми реновації залежить від цілей реноваційної житлової політики, обсягів і джерел фінансування програми реновації, а також ефективності для її учасників - інвесторів, власників житла, підрядників, державних та муніципальних органів управління житловим комплексом.

Залежно від термінів фінансування, програму реновації можна розробляти на короткострокові – 1-5 років, середньострокові – 5-ю років та довгострокові періоди – 10-25 років. У разі перегляду цілей та завдань житлової політики або зміни соціально-економічної ситуації в регіоні можливе • коригування параметрів програми реновації, але з урахуванням реалізованих на попередніх етапах заходів.

Отже, розробка програм реновації житлового фонду, на наш погляд, дозволить вирішити такі завдання:

1. Визначити види робіт та загальний обсяг ресурсів, необхідних для ліквідації старого та аварійного житла, підвищення благоустрою житлових будівель, збільшення забезпеченості житлом, створення нормальних житлових умов на заданому плановому періоді.

2. Оцінити фінансові потоки за суб'єктами під час реалізації проектів реновації житлового фонду на заданому плановому періоді.

3. Оцінити ефективність проектів реновації житлового фонду за суб'єктами та інтегральну ефективність проектів загалом.

4. Оцінити економічні наслідки та ефективність впровадження фінансових та нефінансових інструментів регулювання процесу реновації житлового фонду.

5. Визначити потребу у фінансуванні програми реновації, у тому числі, потребу у бюджетному фінансуванні з урахуванням поставлених цілей житлової політики.

6. Ув'язати показники процесу реновації житлового фонду з показниками - розвитку всього ЖКГ.

7. Оптимально розподілити обмежені інвестиційні ресурси за об'єктами та проектами реновації. Визначити доцільність залучення додаткових бюджетних та позабюджетних коштів для вирішення завдань збереження житлового фонду та покращення житлових умов населення.

Економічне обґрунтування проектів реновації житлового фонду поєднує загальну методологію оцінки ефективності інвестиційних проектів із специфічними вимогами, які виникають через соціальну значимість житла та його техніко-економічні особливості. Основні характеристики житла, такі як тривалий термін експлуатації, велика кількість учасників процесу експлуатації та висока ресурсоемність робіт, вимагають нового підходу до оцінки ефективності реноваційних проектів.

Запропонований комплексний підхід передбачає оцінку фінансових потоків під час реалізації реновації для ключових суб'єктів на всіх етапах життєвого циклу. Об'єктом реновації є вже експлуатоване житло, що вимагає оцінки інвестиційного проекту у порівнянні з базовим варіантом використання без проекту. Для розрахунку ефективності важливо враховувати зміни в грошових потоках у порівнянні з базовим варіантом, такі як отримання додаткових доходів або зниження витрат на експлуатацію.

Горизонт розрахунку показників ефективності проекту реновації рекомендується визначати на найближчі критичні терміни—до наступного капітального ремонту або до моменту зносу. Оскільки цей горизонт складає кілька років, важливо враховувати фінансові потоки не лише на етапі інвестицій, а й протягом усього періоду. Використання житла наприкінці горизонту розрахунку значною мірою залежить від технічного стану будівлі: для об'єктів із невеликим зносом можливе подальше використання, тоді як для сильно зношених будівель слід враховувати варіант їх знесення та переселення мешканців.

Дослідження показало, що, крім бюджетної та комерційної ефективності, важливо також враховувати інтереси власників і користувачів житла. Інтегральний чистий дохід

проекту формується з чистих доходів усіх основних суб'єктів, при цьому економічні інтереси учасників можуть бути різноспрямованими: зростання чистого доходу для одного суб'єкта може супроводжуватися зниженням доходу для інших.

Для вибору найефективнішого проекту в роботі розглядаються варіанти оцінки комерційної ефективності залежно від ініціаторів проекту – власників житла, інвесторів, муніципалітету. Також запропоновано алгоритм для розробки та економічного обґрунтування проекту реновації житлової будівлі.

РОЗДІЛ 3

ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОГРАМ ТА ПРОЕКТІВ РЕНОВАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

3.1. Удосконалення процесу реновації житлового фонду та його регулювання в сучасних умовах

Перехід від економічного дослідження реновації житлової будівлі до аналізу реновації житлового фонду ставить перед нами завдання агрегування фінансових результатів і витрат за різними проектами реновації всього житлового фонду. Житловий фонд можна уявити як сукупність об'єктів реновації—житлових будівель, а процес реновації визначити як реалізацію численних проектів, спрямованих на покращення цих будівель.

Суб'єкти, залучені до реновації, можуть бути об'єднані в складніші структури, такі як групи, галузі або комплекси. Наприклад, будівельні компанії входять до житлового комплексу регіону, тоді як банки та інвестиційні компанії становлять фінансово-кредитний комплекс. Взаємодія цих структур відбувається як на первинному, так і на вторинному ринках житла, а також на ринку інвестиційних ресурсів.

Варто зазначити, що в процесі експлуатації та реновації житлового фонду беруть участь одні й ті ж суб'єкти – виробники, власники, орендарі, муніципалітети тощо. Однак змінюються лише розміри і напрями фінансових потоків між ними.

Реалізація процесу реновації в значній мірі залежить від обсягу залучених інвестиційних ресурсів та напрямків їх використання. У цьому контексті важливим завданням є визначення необхідного обсягу та структури інвестицій у реновацію житлового фонду. З урахуванням використання різних бюджетних та позабюджетних джерел, загальна сума інвестицій у реновацію житлового фонду може бути розрахована за такою формулою:

$$I=B+P+O$$

де: I – загальний обсяг інвестицій у реновацію;

- B – бюджетні кошти (федеральний, регіональний, місцевий бюджети);
- P – приватні інвестиції (вклади фізичних і юридичних осіб);
- O – інші джерела фінансування (гранти, кредити, пожертвування тощо).

Ця формула дозволяє систематизувати джерела фінансування та краще планувати реноваційні заходи в житловому фонді.

Реновація житлового фонду за таким сценарієм, коли сума інвестицій менша від мінімального обсягу, що необхідний для підтримання технічного стану, є

найбільш несприятливою. Основні характеристики цього сценарію вказують на низку негативних економічних, соціальних і технічних наслідків.

Одним із них є розподіл коштів на аварійні роботи. Коли фінансування є недостатнім, пріоритетом стають аварійні ремонти, спрямовані на усунення безпосередніх загроз життю та здоров'ю мешканців. Це не дозволяє вкладати ресурси в довгострокові рішення, які б запобігали подальшому погіршенню стану житлового фонду.

Ще одним наслідком є зниження якості житла та житлових послуг. Оскільки фінансування не охоплює всі необхідні ремонтні роботи, поступово знижується загальна якість житлових умов. Це впливає на комфорт мешканців, доступ до основних комунальних послуг (електропостачання, опалення, водопостачання тощо), а також створює ризики для здоров'я населення через можливі проблеми з інфраструктурою (наприклад, зношені системи каналізації, старі електричні мережі).

Недостатнє фінансування сприяє тому, що частина житлового фонду поступово виходить з експлуатаційного циклу без адекватного обслуговування. Проблеми, які могли бути вирішені на ранній стадії, накопичуються і вимагають все більших ресурсів для відновлення в майбутньому.

Накопичення технічних проблем та відсутність систематичного обслуговування житлового фонду призводить до того, що деякі будівлі стають небезпечними для експлуатації ще до завершення їхнього природного експлуатаційного строку. Це може призвести до потреби у знесенні будинків, які в іншому випадку могли б ще тривалий час використовуватися за умови своєчасної реновації.

Такий сценарій реновації несе серйозні наслідки для місцевої економіки та суспільства. Зокрема, відсутність своєчасного ремонту і модернізації призводить до значного збільшення витрат у довгостроковій перспективі. Замість того, щоб інвестувати у профілактичні заходи, уряди та власники нерухомості змушені виділяти більше коштів на аварійні роботи або навіть знесення та будівництво нових будівель.

Погіршення якості житла впливає на добробут мешканців, зростає соціальна напруга, оскільки люди змушені жити в умовах, що не відповідають сучасним стандартам безпеки та комфорту. Це може призвести до міграції населення з неблагополучних районів та поглиблення соціальної нерівності.

Міста, де відсутня систематична реновація, поступово стикаються з деградацією житлового фонду, що знижує їхню привабливість як для мешканців, так

і для бізнесу, інвесторів. Це може призвести до занепаду окремих районів і навіть до часткової депопуляції.

Реновація за таким сценарієм є неефективною стратегією з точки зору довгострокового економічного розвитку та соціальної стабільності. Для запобігання накопиченню технічних проблем та соціальних конфліктів необхідно забезпечувати інвестиції, що дозволяють не лише виконувати аварійні роботи, але й здійснювати профілактичний ремонт і модернізацію житлового фонду.

Державне регулювання є ключовим елементом у процесі реновації житлового фонду, оскільки без належного втручання важко забезпечити ефективний розвиток ринкових відносин в цій сфері. Це обумовлено необхідністю контролю якості, регулювання цін, а також забезпечення соціальної справедливості в питаннях розподілу та оплати житла. Втручання держави також сприяє створенню передумов для залучення інвестицій, що є необхідним для масштабних проєктів з реновації.

Головною метою державного регулювання інвестиційної діяльності є створення сприятливих правових та економічних умов, що сприяють ефективному здійсненню інвестиційних проєктів у сфері житлового комплексу. Це особливо важливо для регіонального рівня, де залучення інвестицій часто стикається з викликами через нерозвинену інфраструктуру та обмеженість ресурсів.

Основні функції управління процесом реновації можна звести до наступних аспектів:

- аналіз (оцінка поточного стану житлового фонду, потреб населення, рівня зношеності будівель та прогнозування необхідних обсягів інвестицій);
- планування (розробка довгострокових програм реновації, що враховують технічні, економічні та соціальні аспекти);
- організація (координація всіх учасників ринку (державних органів, інвесторів, підрядників, комунальних служб) для реалізації реноваційних проєктів);
- контроль (забезпечення належного виконання робіт, дотримання технічних норм, якості виконання, а також контроль за виконанням фінансових зобов'язань).

Державне регулювання в інвестиційній діяльності реновації житлового фонду включає п'ять основних елементів:

1. Нормативно-правове регулювання. Державні органи формують законодавчу базу, що визначає правила гри на ринку нерухомості, включаючи питання власності, оренди, комунальних послуг і обов'язків сторін. Це забезпечує прозорість відносин між інвесторами, будівельними компаніями та кінцевими споживачами.

2. Податкове регулювання. Створення стимулюючих податкових умов для

інвесторів, наприклад, податкові пільги для компаній, що вкладають кошти в реновацію старих будівель або зниження податкового навантаження для підприємств, що використовують енергозберігаючі технології.

3. Фінансово-кредитне регулювання. Надання державою або фінансовими установами пільгових кредитів або субсидій для компаній та приватних осіб, що беруть участь у реноваційних проектах. Це особливо важливо для проектів, що мають низьку рентабельність, але є критично необхідними для соціальної стабільності.

4. Амортизаційне регулювання. Забезпечення ефективного використання коштів, призначених для утримання та оновлення житлового фонду. Це включає розробку системи амортизації, що враховує довговічність будівельних матеріалів та технологій, а також фінансову стратегію для поповнення фондів реновації.

5. Технічне регулювання. Введення стандартів будівництва і модернізації, які забезпечують безпеку будівель, енергоефективність і відповідність сучасним екологічним вимогам. Такі норми регулюються державними органами, що контролюють будівельні стандарти і сертифікацію проектів.

Державна участь у процесі реновації може бути поділена на дві основні форми: пряма фінансова та нефінансова участь.

Пряма фінансова участь передбачає надання субсидій та дотацій на проведення реноваційних робіт; створення спеціальних державних або регіональних фондів, що фінансують програми з модернізації та оновлення житлового фонду; співфінансування спільних інвестиційних проектів з приватним сектором (принцип державно-приватного партнерства).

Нефінансова участь передбачає розробку законодавчих актів, які стимулюють інвесторів та забудовників брати участь у проектах реновації; надання адміністративної підтримки для скорочення бюрократичних перешкод (наприклад, спрощення процедур отримання дозволів на будівництво або реконструкцію); забезпечення технічного нагляду за дотриманням стандартів якості та безпеки під час виконання робіт.

Відтак, ефективна реновація житлового фонду потребує не тільки інвестицій, але й чітко визначеної стратегії державного регулювання. Державна участь в цьому процесі відіграє ключову роль, забезпечуючи відповідність робіт соціальним, економічним та технічним вимогам. Водночас державне регулювання повинно бути гнучким і стимулювати розвиток ринкових механізмів через надання пільгових умов для інвесторів та компаній, що спеціалізуються на реновації (рис. 3.1).



Рис. 3.1. Форми державної участі у процесі реновації житлового фонду

Регулювання процесів реновації житлового фонду є важливим інструментом для підтримки соціальної справедливості, підвищення якості житлового середовища та зменшення житлової сегрегації. Особливо це стосується так званих "депресивних" районів, де відсутність інвестицій в реновацію створює цикл деградації, що поглиблює соціальні та економічні проблеми цих територій. Адекватне державне регулювання має на меті порушити цей цикл і сприяти поступовому поліпшенню якості життя в таких районах.

У депресивних районах комерційна привабливість для інвесторів часто є низькою через декілька причин, зокрема, високий рівень зносу будівель та інфраструктури; соціальні проблеми, такі як висока концентрація малозабезпечених верств населення або відсутність робочих місць; відсутність інтересу з боку забудовників через низькі очікувані прибутки.

Через це такі райони залишаються осторонь від інвестиційних потоків, що призводить до подальшого погіршення ситуації. У цьому випадку регулювання відіграє вирішальну роль, створюючи умови для залучення інвестицій і запобігання

негативній ланцюговій реакції: погіршення якості житла і житлового середовища, зниження цінності територій та обсягів реновації.

Уникнути цієї ланцюгової реакції можливо завдяки своєчасній та ефективній державній політиці, спрямованій на підтримку депресивних районів. Державне регулювання може відігравати ключову роль, стимулюючи реноваційні процеси за допомогою фіскальні стимули для інвесторів.

Державне регулювання реновації житлового фонду має вирішальне значення для попередження негативної ланцюгової реакції в депресивних районах. Забезпечення своєчасного оновлення житла не тільки зберігає соціальну стабільність, але й сприяє підвищенню економічної привабливості територій та зниженню бюджетних витрат на соціальні програми. Держава, шляхом фіскальних стимулів, програм субсидування та державно-приватних партнерств, може створити умови для залучення інвестицій і перетворення депресивних районів на привабливі території для мешканців та бізнесу.

У зв'язку з цим важливе значення набуває моніторинг та контроль процесів експлуатації та реновації житлового фонду:

- технічний контроль за станом будівель; запобігання аваріям житлового фонду;
- фінансовий контроль процесів накопичення цільових ресурсів, фінансування та інвестування коштів у реновацію житла;
- економічний контроль своєчасності розробки та реалізації ефективних проектів реновації;
- містобудівний контроль розвитку житлової забудови, запобігання утворенню *депресивних* районів.

Регулювання відносин між муніципальною владою, власниками житлової нерухомості та потенційними інвесторами проектів реновації житлового фонду включає реалізацію низки першочергових заходів:

- підготовка проектів планування міських територій, призначених під житлову забудову;
- розробка правил користування та будівельного облаштування земельних ділянок та об'єктів нерухомості;
- надання гарантії довгострокових прав на землю;
- розробка правил розселення людей зі старих і аварійних будівель, що зносяться, зносу цих об'єктів, що знаходяться в зоні забудови;
- розробка механізмів фінансування будівництва інженерно-технічної інфраструктури як основи для залучення інвестицій в реновацію житлових об'єктів.

Відтворення житла дійсно є важливим компонентом економічного розвитку, оскільки воно впливає на різні сектори економіки через систему складних міжгалузевих зв'язків. Цей процес має суттєвий мультиплікативний ефект, що значно впливає на такі економічні показники, як валовий національний продукт (ВНП) та зайнятість. Процес відтворення житлового фонду включає як будівництво нового житла, так і реновацію наявних житлових об'єктів. Необхідно виокремити основні аспекти впливу відтворення житла на економіку через міжгалузеві зв'язки.

Відтворення житла безпосередньо стимулює діяльність будівельних компаній, що займаються як новим будівництвом, так і реконструкцією. Ця галузь є трудомісткою, що забезпечує значну кількість робочих місць, особливо в регіонах з низькою зайнятістю.

Будівельна галузь має високий попит на продукцію промислових секторів, таких як виробництво цементу, металу, деревини, скла, пластика, ізоляційних матеріалів тощо. Це призводить до зростання виробництва та збільшення обсягів продажів у цих галузях, стимулюючи економічне зростання.

Для будівництва житла використовуються різні види техніки та устаткування, включаючи будівельні машини, інженерні мережі, системи опалення, вентиляції та кондиціонування, ліфти тощо. Розвиток житлового будівництва стимулює попит на обладнання, що забезпечує розвиток цих секторів промисловості.

Проекти реновації або будівництва житла потребують значних фінансових ресурсів. Це залучає банківську сферу, страхові компанії, інвестиційні фонди та інші фінансові інститути, які надають кредити, інвестиції або страхові послуги для фінансування цих проектів. Оскільки будівництво житла часто потребує великих капіталовкладень, попит на фінансові продукти зростає.

Будівництво житла та інфраструктурні проекти пов'язані з підключенням до енергетичних мереж (електроенергія, газ, вода тощо). Це стимулює діяльність енергетичних компаній і створює додатковий попит на послуги цих секторів.

Процес будівництва та реновації включає перевезення матеріалів, устаткування та робочої сили. Розвиток житлової інфраструктури вимагає ефективної роботи транспортних компаній, що займаються доставкою будівельних матеріалів та обладнання.

Реновація та нове будівництво потребують модернізації або створення нових інженерних мереж (водопостачання, водовідведення, електромережі, газопостачання), що стимулює діяльність підприємств комунальної сфери.

З розвитком "розумних будинків" та цифрових рішень для управління

житловими комплексами зростає попит на ІТ-індустрію та інноваційні рішення. Це охоплює автоматизовані системи енергозбереження, безпеки, клімат-контролю та інші технології, що роблять житло більш ефективним і сучасним.

Мультиплікативний ефект відтворення житла полягає в тому, що інвестиції в цю сферу мають ланцюговий вплив на інші сектори економіки. Кожна одиниця вкладених коштів у житлове будівництво або реновацію створює додатковий попит на товари та послуги з інших галузей, стимулюючи їх розвиток і підвищуючи економічну активність.

Інвестиції в житлове будівництво підвищують загальний попит у національній економіці. Це призводить до зростання виробництва у супутніх галузях, що, в свою чергу, збільшує валовий національний продукт країни. За оцінками, будівельна галузь та суміжні сектори можуть забезпечувати до 10-15% загального ВВП у багатьох країнах.

Будівельна галузь створює значну кількість робочих місць як безпосередньо на будівельних майданчиках, так і опосередковано через підрядників, постачальників матеріалів, транспортні компанії та інші суміжні підприємства. Це особливо важливо для економік, що мають високий рівень безробіття або потребують створення робочих місць у депресивних регіонах.

Збільшення зайнятості та виробництва в різних секторах економіки веде до зростання доходів населення. Вищі доходи, у свою чергу, сприяють збільшенню споживчого попиту, що стимулює зростання інших секторів економіки.

Сучасні проекти реновації та будівництва часто передбачають використання новітніх технологій та матеріалів. Це стимулює інновації в суміжних галузях, таких як машинобудування, ІТ-сектор, виробництво будівельних матеріалів, що призводить до підвищення продуктивності праці.

Оновлення житлового фонду не тільки безпосередньо впливає на економіку через будівельні проекти, але й сприяє поліпшенню умов життя населення, що в довгостроковій перспективі призводить до покращення соціально-економічної ситуації в країні. Наприклад, сучасне житло, що відповідає стандартам енергоефективності та комфорту, зменшує витрати на енергоспоживання та сприяє підвищенню якості життя.

Процес відтворення житлового фонду має важливе значення для економіки будь-якої країни. Завдяки складній системі міжгалузевих зв'язків він створює значний мультиплікативний ефект, впливаючи на будівельну галузь, виробництво будівельних матеріалів, фінансовий сектор, транспорт, енергетику та багато інших секторів. Це

сприяє збільшенню ВВП, підвищенню зайнятості та доходів населення, а також стимулює інноваційні процеси в економіці.

3.2. Модель програмно-цільового підходу до вирішення проблеми реновації житлового фонду

Програмно-цільовий принцип в управлінні економічними процесами полягає у формулюванні основних цілей економічного та соціального розвитку, розробці взаємопов'язаних заходів, що забезпечують їх досягнення у заплановані терміни з урахуванням ефективного використання при залучуваних ресурсів.

Програмно-цільовий принцип управління житловим комплексом в Україні є однією з ключових стратегій, спрямованих на вирішення проблеми старіння житлового фонду, покращення інфраструктури, енергоефективності та якості житла. Даний підхід активно застосовується на різних рівнях державного управління і включає розробку та реалізацію спеціальних державних і місцевих програм, орієнтованих на досягнення конкретних цілей у сфері житлово-комунального господарства (ЖКГ).

Виокремимо основні елементи програмно-цільового принципу в управлінні житловим комплексом України.

Програмно-цільовий підхід передбачає довгострокове стратегічне планування розвитку житлового фонду з урахуванням соціально-економічних умов та технічного стану житла. Це планування включає у себе оцінку поточного стану житлового фонду та формулювання цілей.

За допомогою аналізу технічних характеристик будинків визначаються основні проблеми, такі як зношеність інженерних мереж, енергоефективність, аварійність будівель.

Основні цілі включають зменшення кількості аварійних будівель, підвищення енергоефективності житлового фонду, збільшення обсягів нового будівництва та покращення якості послуг ЖКГ.

Цей процес неможливий без інтеграції державних і місцевих програм: В Україні управління житловим фондом здійснюється як на центральному рівні, так і на рівні місцевого самоврядування. Ключовим є синхронізація державних програм з місцевими ініціативами, що дозволяє ефективніше вирішувати проблеми, характерні для конкретних регіонів.

Державні програми включають загальнодержавні заходи, наприклад, "Державна програма розвитку житлового будівництва", програми енергоефективності, такі як "Теплі кредити", програма реновації житлового фонду (особливо в старих панельних

будинках).

Міські ради, обласні адміністрації та інші місцеві органи влади розробляють власні (місцеві) програми, що враховують специфіку конкретних територій. Наприклад, реновація історичної забудови у Львові або розвиток комунальної інфраструктури в містах з підвищеним рівнем урбанізації.

Програмно-цільовий підхід передбачає поетапне і чітке фінансування житлових програм за рахунок державного бюджету, місцевих бюджетів, інвестиційних фондів і міжнародних грантів. Фінансування здійснюється через бюджетні субвенції, приватне фінансування та міжнародну фінансову допомогу.

Центральний уряд надає субвенції на місця для реалізації конкретних проектів у сфері житлово-комунального господарства (наприклад, на модернізацію інженерних мереж або термомодернізацію житлових будинків).

Участь приватних інвесторів через державно-приватне партнерство (ДПП), що дозволяє залучити кошти приватного бізнесу до реновації або будівництва житла. Наприклад, забудовники беруть участь у програмах реконструкції старих будинків в обмін на отримання додаткових площ для забудови.

Україна активно використовує міжнародні інструменти, такі як кредити та гранти від Європейського банку реконструкції та розвитку (ЄБРР), Світового банку, Європейського інвестиційного банку та інших міжнародних організацій для фінансування програм енергоефективності та модернізації житлового фонду.

Програмно-цільовий підхід передбачає створення чіткої структури управління програмами, яка включає органи управління та моніторинг і контроль.

Відповідальними за розробку та виконання житлових програм є Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України, а також відповідні департаменти в обласних адміністраціях і місцевих радах.

Для ефективного реалізації програм впроваджуються системи моніторингу результатів і контролю за виконанням запланованих робіт. Регулярно проводяться перевірки якості виконаних робіт, їх відповідність бюджетним видаткам та дотримання термінів реалізації.

Одним з важливих аспектів програмно-цільового підходу є залучення громадян і громадських організацій до процесу прийняття рішень щодо реновації та розвитку житлового фонду. Перед початком реалізації великих проектів з реновації або будівництва нових житлових комплексів проводяться громадські слухання, під час яких мешканці можуть висловити свої пропозиції або зауваження щодо проекту.

Деякі житлові програми вимагають співфінансування з боку громадян або ОСББ

(об'єднання співвласників багатоквартирного будинку), що стимулює відповідальність за стан будинків і підвищує якість управління ними.

Одним з основних пріоритетів у програмно-цільовому підході до управління житловим комплексом є підвищення енергоефективності житлових будинків. Це стало особливо актуальним в умовах зростання цін на енергоресурси та необхідності зниження енергетичної залежності країни.

Державна програма "Теплі кредити", яка надає компенсації на утеплення будинків, модернізацію систем опалення, заміну вікон та інші заходи з підвищення енергоефективності. Ця програма співфінансується з державного бюджету та передбачає пільгові умови кредитування.

Урядовий фонд енергоефективності, створений за підтримки міжнародних партнерів для фінансування енергоефективних проєктів у багатоквартирних будинках. Він допомагає ОСББ та приватним власникам реалізовувати проєкти з термомодернізації.

Одним із прикладів програмно-цільових програм у сфері ЖКГ в Україні є Державна цільова програма "Доступне житло": Мета цієї програми — забезпечення доступу до житла для малозабезпечених верств населення, внутрішньо переміщених осіб, учасників АТО та інших соціальних груп. Програма передбачає надання пільгових умов для купівлі житла або компенсацію частини вартості житла.

В Україні функціонує програма модернізації житлового фонду. Це комплексна ініціатива, спрямована на реновацію старих житлових масивів, модернізацію інженерних мереж і покращення благоустрою. Включає підпрограми для різних типів житлових будинків – від панельних до історичної забудови.

Проте, незважаючи на переваги програмно-цільового управління, існують і певні виклики, зокрема, фінансова нестабільність (недостатнє фінансування програм через обмеженість державного бюджету та низьку залученість приватних інвесторів), корупція (неефективне використання бюджетних коштів, що уповільнює реалізацію програм), бюрократичні бар'єри (надмірна зарегульованість процесів затвердження проєктів та отримання дозволів, що може відкладати реалізацію програм на роки).

Програмно-цільовий принцип управління житловим комплексом в Україні є важливим інструментом для вирішення комплексних проблем у сфері житлово-комунального господарства. Він дозволяє створювати ефективні механізми планування, фінансування та реалізації проєктів, спрямованих на реновацію житлового фонду, підвищення його енергоефективності та забезпечення доступного житла для соціально вразливих верств населення. Однак для досягнення сталих результатів

необхідно продовжувати вдосконалювати систему управління, залучати більше інвестицій та посилювати громадський контроль.

На наш погляд, слід виділити три основні **цілі реноваційної житлової політики** з відповідною декомпозицією їх на завдання:

1. Підвищення ефективності реновації житлового фонду.
 - збільшення обсягів реновації житла у натуральному та вартісному вираженні;
 - скорочення термінів здійснення інвестиційного процесу;
 - збільшення ефекту від реновації житла для держави (муніципалітету), населення та комерційних організацій.
2. Поліпшення якості житлового фонду та забезпеченості житлом.
 - зменшення частки ветхого та аварійного житла;
 - збільшення забезпеченості житлом;
 - зростання рівня благоустрою житлового фонду;
 - збереження та відновлення будівель, що мають архітектурно- історичну цінність.
3. Поліпшення інвестиційного клімату у житловому комплексі.
 - підвищення доступності житла до різних категорій населення;
 - розвиток фонду соціального житла;
 - розвиток типології житлового будівництва з розширенням цінового - діапазону;
 - покращення інфраструктури житлового комплексу;
 - підвищення технологічного рівня будівельного виробництва

Програмно-цільовий підхід до вирішення проблеми реновації житлового фонду є комплексним інструментом управління, що дозволяє поєднувати ресурси, дії та стратегії для досягнення конкретних цілей у рамках обмеженого часу та бюджету. В основі такого підходу лежить ідея досягнення запланованих результатів шляхом розробки та реалізації програм, які базуються на конкретних цілях, і забезпечення системного моніторингу та контролю за їх виконанням.

Для побудови ефективної моделі програмно-цільового підходу до реновації житлового фонду необхідно визначити кілька ключових етапів, які охоплюють весь процес від планування до впровадження та контролю.

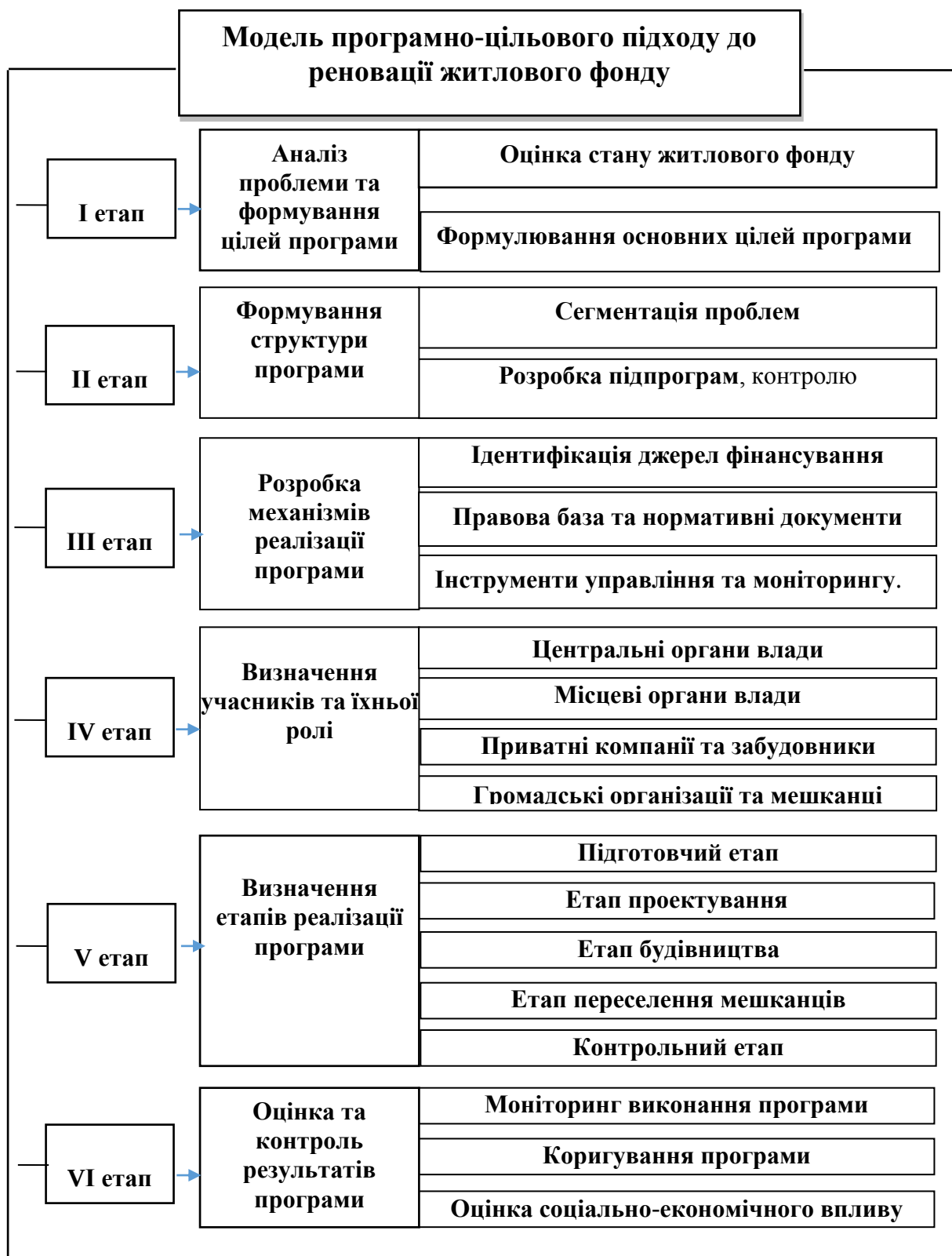


Рис. 3. Модель програмно-цільового підходу до реновації житлового фонду

Аналіз проблеми та формування цілей програми

Оцінка стану житлового фонду. На цьому етапі проводиться детальний аналіз поточного стану житлових об'єктів, ідентифікуються найбільш проблемні та аварійні будівлі, розраховується обсяг необхідних ресурсів на реновацію.

Необхідно врахувати технічний стан будинків, їх інфраструктурну зношеність, енергоефективність, соціальні та економічні аспекти життя населення в цих районах.

Формулювання основних цілей програми. Основна мета реновації житлового фонду — поліпшення якості житла, підвищення енергоефективності, безпеки, зниження соціальної нерівності. Для кожного регіону або конкретного житлового об'єкту можуть формуватися свої специфічні цілі, такі як: збереження історичної архітектури, збільшення доступного житла, підвищення комерційної привабливості районів тощо.

1. Формування структури програми

Сегментація проблем. Необхідно класифікувати житловий фонд за рівнем потреб у реновації (від аварійних до тих, що потребують лише косметичного ремонту), а також за регіональними, демографічними і економічними характеристиками.

Розробка підпрограм. На основі сегментації формуються окремі підпрограми для кожного типу житлових об'єктів і проблем, які вони мають вирішити. Наприклад, підпрограми з реконструкції аварійних будинків, модернізації інженерних мереж, оновлення соціальної інфраструктури тощо.

2. Розробка механізмів реалізації програми

Ідентифікація джерел фінансування. Розробка чіткої фінансової моделі, яка передбачає залучення бюджетних коштів, приватних інвестицій, міжнародної фінансової допомоги (наприклад, від міжнародних організацій) та створення державно-приватних партнерств. Можливе використання податкових пільг, субсидій або грантових програм для стимулювання приватних інвесторів.

Правова база та нормативні документи. Важливо створити нормативно-правові акти, які визначатимуть порядок проведення реновації, врегулюють питання з власниками житла, а також регламентуватимуть відповідальність забудовників і урядових органів.

Інструменти управління та моніторингу. Створення системи управління проектами з чіткими показниками ефективності (KPIs), включаючи технічні, фінансові та соціальні показники. Це дозволить контролювати хід реалізації проектів і забезпечити своєчасне коригування планів у разі відхилень.

3. Визначення учасників та їхньої ролі

Центральні органи влади. Розробка та координація загальної програми реновації, прийняття законодавчих та нормативних актів, залучення фінансових ресурсів і міжнародної допомоги.

Місцеві органи влади. Відповідальні за виконання програм на місцях, співпрацю з місцевими забудовниками, організацію процесу переселення мешканців із аварійного житла та моніторинг місцевих умов.

Приватні компанії та забудовники. Виконують роботи з реконструкції або новобудови, беруть участь у державно-приватному партнерстві, забезпечують постачання будівельних матеріалів та устаткування.

Громадські організації та мешканці. Важливо забезпечити їх участь у прийнятті рішень, консультаціях і громадських обговореннях. Це сприятиме більшій прозорості та соціальній підтримці програм реновації.

4. Визначення етапів реалізації програми

Підготовчий етап: Включає збір даних про технічний стан житлового фонду, розробку технічної документації, формування бюджету та залучення інвесторів. На цьому етапі також проводяться громадські слухання і консультації.

Етап проектування: Розробка детальних планів реконструкції, проектної документації для кожного об'єкта реновації, отримання необхідних дозволів та погоджень.

Етап будівництва. Виконання безпосередніх робіт з реконструкції чи новобудови. На цьому етапі здійснюється основна частина інвестицій, ведеться контроль за якістю робіт і їх відповідністю стандартам.

Етап переселення мешканців. Після завершення будівельних робіт організовується переселення мешканців у нове або відремонтоване житло.

Контрольний етап. Оцінка результатів виконання програми, аналіз показників ефективності (зменшення аварійного житла, підвищення енергоефективності, соціальна інтеграція тощо).

5. Оцінка та контроль результатів програми

Моніторинг виконання програми. Важливо забезпечити регулярний моніторинг досягнення цілей на кожному етапі, використовуючи показники ефективності (якості робіт, фінансових результатів, соціальних ефектів тощо).

Коригування програми. У разі необхідності можуть бути внесені зміни в план реалізації програми (наприклад, збільшення фінансування або перегляд термінів виконання проектів).

Оцінка соціально-економічного впливу. Після завершення реноваційних робіт проводиться оцінка довгострокових ефектів програми, таких як покращення умов життя, зниження соціальної нерівності, підвищення енергоефективності будівель.

Окрім того, слід виділити ключові переваги програмно-цільового підходу:

1. Програмно-цільовий підхід дозволяє визначити чіткі цілі, яких необхідно досягти протягом реалізації програми реновації.
2. Модель забезпечує можливість гнучкого розподілу фінансових, матеріальних і людських ресурсів на різних етапах виконання програми.
3. Створення системи моніторингу та оцінки дозволяє відстежувати хід виконання програми та забезпечувати своєчасне втручання у разі відхилень від плану.
4. Забезпечення участі центральних і місцевих органів влади, приватних інвесторів та громадськості сприяє підвищенню довіри до програми і забезпеченню її соціальної підтримки.
5. Завдяки чітко визначеним цілям і етапам реалізації, програмно-цільовий підхід сприяє раціональному використанню фінансових ресурсів, мінімізуючи втрати та підвищуючи ефективність реновації.

Модель програмно-цільового підходу до вирішення проблеми реновації житлового фонду є інструментом стратегічного управління, що забезпечує системний підхід до планування, фінансування та реалізації проектів. Вона дозволяє об'єднати різні ресурси та зусилля, визначаючи чіткі цілі та забезпечуючи контроль за досягненням очікуваних результатів. Успіх такої програми залежить від ефективної взаємодії між державними, приватними та громадськими інститутами, а також від належного фінансового та управлінського супроводу на кожному етапі її реалізації.

Регулювання процесів відтворення та реновації житлового фонду є ключовим елементом сталого розвитку житлового комплексу та важливою функцією держави. В процесі дослідження було виявлено, що реалізація реноваційних процесів потребує різних форм фінансової та нефінансової участі з боку держави, а також регіональних і муніципальних органів влади.

Для формування основних принципів регулювання цих процесів доцільно застосовувати програмно-цільовий підхід. При цьому основним інструментом управління стає розробка та реалізація цільових програм реновації житлового фонду. Цей підхід ґрунтується на принципах цілеспрямованості, узгодженості,

комплексності та ресурсного забезпечення.

Розробка регіональних та муніципальних програм реновації стає особливо важливою під час комплексного оновлення житлових районів, мікрорайонів або окремих забудов; також у контексті реалізації федеральних цільових житлових програм, які передбачають співфінансування з боку регіональної та місцевої влади. Це потребує оптимального розподілу коштів з місцевих бюджетів.

Ключовим етапом у створенні програми реновації є оцінка її ефективності. Рекомендується проводити цю оцінку шляхом порівняння фінансових потоків, що виникають під час реалізації програми, з тими, які б існували без неї. Реалізація програми реновації має на меті покращення функціонування житлового фонду.

ВИСНОВКИ

Покращення якості житлового фонду та забезпечення населення житлом вимагає постійного процесу відтворення житлових ресурсів. Просте та розширене відтворення фонду можливе завдяки застосуванню як екстенсивних, так і інтенсивних методів реновації, таких як капітальний ремонт, модернізація, реконструкція, реставрація, знесення старих будівель та зведення нових. Кожен з цих методів позитивно впливає на споживчі та економічні характеристики житла: він підвищує вартість об'єкта, знижує витрати на його утримання та продовжує термін служби конструкцій і будівлі в цілому.

У процесі реновації беруть участь різні суб'єкти житлового комплексу регіону, такі як органи місцевого самоврядування, мешканці та комерційні структури. Кожен з цих учасників має свої економічні інтереси, цілі та завдання. Співпраця між ними під час реновації реалізується в рамках конкретних проектів. Важливо зазначити, що вибір методу реновації та фінансування проектів визначається характеристиками об'єкта, такими як тип будівлі, її розташування та форма власності, а також намірами щодо подальшого використання – експлуатації, продажу чи оренди.

Нами доведено, що існуючий житловий фонд має як якісні, так і кількісні недоліки. Якісні недоліки проявляються у невідповідності технічних та споживчих характеристик житла сучасним вимогам, а кількісні недоліки виражаються в загальному дефіциті житлових площ та низькому рівні забезпеченості населення житлом.

На даний момент обсяги бюджетного та позабюджетного фінансування недостатні для оновлення житлового фонду. Це призводить до незадовільного стану будівель та збільшення кількості старих і аварійних житлових приміщень. Однією з головних причин, що стримують реалізацію проектів реновації, є брак методик економічного обґрунтування.

Ми вважаємо, що при розробці економічних обґрунтувань проектів реновації важливо враховувати як загальні методи оцінки ефективності інвестицій, так і техніко-економічні особливості житла, такі як тривалий термін служби, велика кількість учасників у процесі експлуатації та оновлення, а також висока ресурсомісткість робіт.

Оцінка ефективності проекту охоплює визначення показників інтегральної та комерційної ефективності. Для розрахунку інтегральної ефективності пропонується використовувати показники чистого дисконтованого доходу та індексу прибутковості проекту. Оцінка комерційної ефективності також розглядається з точки зору різних учасників проекту.

На нашу думку виникає потреба регулювання процесів реновації житлового фонду вимагає участі держави, а також регіональних і муніципальних органів влади у ринкових механізмах забезпечення населення житлом. Їхня участь поділяється на фінансову та нефінансову. Фінансова участь включає в себе фінансування цільових програм, надання субсидій для покращення житлових умов, податкові пільги та інвестиції в інфраструктуру. Нефінансова участь проявляється через використання різних інструментів нормативно-правового та технічного регулювання.

Відтак, реалізація програмно-цільового підходу в житловому комплексі передбачає створення і впровадження програм реновації. Переваги таких програм полягають у їх цільовій спрямованості, можливості комплексного вирішення житлових проблем та зменшенні загальних витрат у порівнянні з окремими проектами реновації.

Структура програми реновації залежить від цілей реноваційної політики, які відображаються у показниках ефективності реновації житлового фонду, поліпшення стану житлових умов та забезпечення населення житлом. Важливу роль у цій структурі також відіграє організація інвестиційних ресурсів у житловому комплексі.

Ефективність програми оцінюється через порівняння фінансових потоків під час реалізації реноваційної програми з фінансовими потоками, які спостерігалися б без її впровадження. Для більш детального аналізу ефективності програми важливо розглянути різні варіанти використання території житлової забудови.

Інтегральний чистий дохід програми реновації формується з чистих доходів трьох основних учасників: держави (муніципалітету), населення та комерційних структур. Розрахунок цього показника проводиться для всіх об'єктів, які входять до програми реновації.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Авдієнко О.П. Реконструкція житла. Сучасний стан проблем / О.П. Авдієнко, Л.Н. Адріанова // Реконструкція житла. 2004. Вип. 5. С. 10–13.
2. Агеєва Г. М. Оптимізація енерговитрат як об'єкт технічного регулювання. Держ. наук.-дослід. та проектно-вишукув. ін-т "НДІпроектреконструкція". К. : [б. в.], 2007. Вип. 8. - 488 с.
3. Андрійчук В.Г. Економіка аграрного підприємства. навч.-метод. посіб. для самост. вивч. дисц. К.: КНЕУ, 2000. 355 с.
4. Білецький І. В. Основні тенденції розвитку будівельного сектору житлової нерухомості України. Причорноморські економічні студії. 2022. Вип. 77. С. 1319. URL: http://bses.in.ua/journals/2022/77_2022/4.pdf.
5. Брикайло Ю. Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду URL: <https://dreamdim.ua/uk/kompleksna-rekonstruktsiya-kvartaliv-zastarilogo-zhytlovogo-fondu-2021/>
6. Васильців Т. Г., Флейчук М. І., Лупак Р. Л. Пріоритети і засоби державної політики забезпечення економічної безпеки розвитку внутрішнього ринку в Україні. Вісник Львівського торговельно-економічного університету. 2017. Вип. 53. С. 10–19.
7. Громадська думка про правотворення // Інформаційно-аналітичний бюлетень на базі оперативних матеріалів. – 2021. – № 1 (206). – Київ : Національна бібліотека України імені В.І. Вернадського, 2021. – 79 с..
8. Громов О. Хрущовки чекають на реновацію. Газета Кабінету Міністрів України «Урядовий кур'єр». – 10 серпня 2021. – URL: <https://ukurier.gov.ua/uk/articles/hrushovki-chekayut-na-renovaciyu/>
9. ДБН В.2.2-15:2019 “Житлові будинки. Основні положення”. – К.:Держбуд України, 2019.
10. Державна служба статистики України. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua>.
11. 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.
12. Дребот О. І., Височанська М. Я., Білотіл В. Ю. Удосконалення організаційного механізму щодо розвитку «зеленого» житлового будівництва на

прикладі сільських селітебних територій. Вісник аграрної науки. 2023. № 7(844). С. 6071. URL: https://agrovisnyk.com/pdf/ua_2023_07_07.pdf.

13. Дудар І. Н. Перспективи масового зведення та реконструкції енергонезалежних будівель і їх ефективність [Електронний ресурс] / І. Н. Дудар // Матеріали XLVII науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 14-23 березня 2018 р. URL: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2018/paper/view/4809>

14. Економічна енциклопедія : у трьох томах. Т.1. Київ : Видавничий центр «Академія», 2000. 864 с.

15. Єлісєєва Л. Особливості розвитку ринку житла в Україні: мікро- та макроекономічні аспекти. Економічний аналіз. 2022. Том 32, № 3. С. 80–85.

16. Житловий фонд України. Статистичний збірник.: Державна служба статистики України, Київ, 2018. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2018/zb/07/zb_jf_2017_pdf.pdf

17. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. Демографія та соціальна економіка. 2019. № 2(3). С. 137–151.

18. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії росії проти України станом на 1 вересня 2022 року. URL: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/zagalna-suma-zbitkiv-zavdanainfrastrukturi-ukrayini-skladaye-ponad-127-mlrd-zvit-kse-institute-stanom-na-veresen-2022-roku>.

19. Ковтун О. А. Організаційні механізми відновлення житлового фонду України у поствоєнний період. Публічне управління та адміністрування в умовах війни і в поствоєнний період в Україні : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. у трьох томах, м. Київ, ДЗВО «Університет менеджменту освіти» НАПН України, 15-28 квітня 2022 р.; ред. колегія. І. О. Дегтярьова, В. С. Куйбіда, П. М. Петровський та ін., уклад. Т. О. Мельник. Т. 2. Київ : ДЗВО «УМО» НАПН України, 2022. С. 38 41.

20. Костецкий Н.Ф. Зарубежный опыт воспроизводства жилищного фонда, его сохранения и модернизации / Н.Ф. Костецкий, А.И. Гурко // Экономика строительства. - 2003. № 5. - С. 33-45.

21. Косяк А. П. Організаційно-економічний механізм відновлення міського житлового фонду регіону : автореф. дис. канд. екон. наук / Харківська національна

академія міського господарства. Харків, 2011. 24 с. URL: https://radaecon.kname.edu.ua/images/Aref/aref_Kosyak.pdf.

22. Кравченко В. І. Житлова економіка України: проблеми теорії та практики. Інвестиції: практика та досвід. 2019. № 15. С. 5–12.

23. Кравчуновська Т.С. Систематизація способів комплексної реконструкції будівельних об'єктів житлових кварталів // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури з наукових праць. 2009. № 67. С. 10–19.

24. Кюнзель Є. Реконструкция и модернизация крупнопанельных жилых зданий в Восточной Германии. Реконструкція житла: науково-виробниче видання. К.:НДІпроект- реконструкція, 2004. Вип. 5. С.106-109.

25. Литвин Б.М. Эффективность строительного производства: планирования, облік, аналіз/Б.М. Червоноград. - Львів: Вид. Вища школа, 1987-179 с.

26. Маляр С. А. Формування організаційно-економічного механізму розвитку житлового фонду. Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки. 2022. № 1. С. 305–309.

27. Манцевич, Ю. М. Соціально–економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення : [монографія] / Ю. М. Манцевич. К. : Профи–Информ, 2007. 388 с.

28. Мережко А.В., Дорошенко Ю. О Підходи до реновації застарілої житлової забудови // матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, присвяченої до 90-річчя КНУБА, до 30-річчя кафедри дизайну архітектурного середовища, до 30-річчя кафедри теорії архітектури. Київ: КНУБА, 2020. С. 60.

29. Мирошниченко А. В. Інституційно-правове забезпечення основних засад державної житлової політики в Україні. Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління. 2021. Т. 32 (71), № 6. С. 30–36.

30. Мінрегіон розробив законопроект щодо реконструкції застарілих кварталів URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2019-/06/10/648603/>.

31. Новосад І.Г. Вітчизняний досвід реконструкції типових житлових будинків. Науково-виробничий збірник: «Архітектурний вісник». К.: КНУБА, 2013. Вип.6. С. 145-150.

32. Новосад І.Г. Закордонний досвід реконструкції житлових будинків. Збірник науково-технічних праць: «Містобудування та територіальне планування». Вип. №58. К.: КНУБА, 2015. С. 310-314.
33. Олійник Н.І., Зарубіжний досвід реконструкції житлового фонду URL:http://www.nbuuv.gov.ua/e-journals/DUTP/2009_2/doc_pdf/Oliinyk.pdf.
34. Олійник, Н. І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного управління: монографія / Н. І. Олійник. НАДУ. К. : Вид-во НАДУ, 2011. 288 с.
35. Омельчук, В. О. Державне регулювання ринку доступного житла в Україні : дис... д-ра екон. наук, спец. 08.00.03/ К. : 2012. 422 с.
36. Онищук Г.І. Проблеми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду / Г.І. Онищук, В.Г. Марочко// Реконструкція житла: науково-виробниче видання. 2005. Вип. 6. С. 4–9.
37. 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.
38. Основи економічної теорії / С.В. Мочерний, С.А. Єрохін, Л.О. Каніщенко та ін. К.: Знання, 2000., с. 282
39. Плешкановская А.М. Епохи та міста. Монографія. Вид. 2-е, доповн. Київ. Інститут Урбаністики, Вид. Логос, 2019. 264 с.
40. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій: постанова кабінету міністрів України від 14 травня 1999 р. N 820. Київ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-99-%D0%BF#Text>
41. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. 2006. Закон України від 22.12.2006 № 525-V. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>
42. Про прийняття за основу проекту Закону України про здійснення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Постанова Верховної Ради України від 21.09.2022 № 2624-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2624-20#Text>.
43. Проект Закону про відновлення житла, втраченого в результаті здійснення Російською Федерацією збройної агресії проти України № 7134 від 10.03.2022 р. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/39189>.

44. Проект Плану відновлення України. Матеріали робочої групи «Будівництво, містобудування, модернізація міст та регіонів України». URL: <https://www.kmu.gov.ua/diyalnist/nacionalna-rada-z-vidnovlennya-ukrayinivid-naslidkiv-vijni/robochi-grupi>.

45. Реновація промислової забудови та її адаптація до сучасного міського середовища : моногр. / [Ю.І. Гайко, Є.Ю. Гнатченко, О.В. Завальний, Е.А. Шишкін ; за заг. ред. Ю.І. Гайка, Е.А. Шишкіна] ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2021. 353 с.

46. Реновація територій – особливості прийняття інвестиційних рішень / О. С. Балан, І. А. Шерепера // Економічні інновації . 2013. Вип. 55. С. 30–36. URL: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/ecinn_2013_55_5.pdf.

47. Реут А. Г., Когатько Ю. Л. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. Демографія та соціальна економіка. 2022. № 3 (49). С. 123–144.

48. Рибачук В. Л. Організаційно-економічний механізм трансформації та розвитку ринку житлово-комунальних послуг. Інвестиції: практика та досвід. 2012. № 22. С. 8688. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/22_2012/22.pdf.

49. Рішення Про здійснення інвентаризації застарілого житлового фонду URL: https://kmr.gov.ua/sites/default/files/2794_1.pdf

50. Роговий А., Дубина М. Забезпечення соціальним житлом як складова житлової політики України в умовах євроінтеграції. Проблеми і перспективи економіки та управління. 2023. № 1(33). С. 1525.

51. Сердюк Г.В., 2018. Організаційно-економічні заходи, кредитування термомодернізації застарілого жилого фонду. Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві, 2 (21). С. 80-87.

52. Соколовська Ю.С. Досвід і тенденції реконструкції і реновації масової житлової забудови. Сучасні проблеми архітектури та містобудування : наук.-техн. зб. 2013. Вип. 33. С. 169–174.

53. Соколовська Ю.С. Методи реновації масової забудови// Сучасні проблеми архітектури та містобудування : наук.-техн. зб. 2015. Вип. 38. 519 с.

54. Способы и методы реновации жилищного фонда URL: <http://www.konspektov.net/question/21150>.

55. Статистичний збірник (2018). Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України у 2018 році. Державна служба статистики України.

URL:

http://www.ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2018/zb/07/zb_sdhdu2018pdf.pdf

56. Труднощі реновації в Україні: зачий рахунок оновлювати застарілий житловий фонд URL:<https://comments.ua/ua/society/627854-trudnoschi-renovacii-v-ukraini-za-chiy-rahunok-onovlyuvati-zastariliy-zhitloviy-fond.html..>

57. Урядовий портал URL:
<https://www.kmu.gov.ua/news/minregion-rozrobiv-novij-zakonoproekt-shchodo-rekonstrukciyi-zastarilogo-zhitla-v-ukrayini>

58. Хрущовки. Що буде з застарілим житловим фондом в Україні? : nv.ua / Л. Р. Парцхаладзе. URL: <https://goo.su/2y3c>

59. Чуприна Х. М., Чуприна Ю. А., Бородавко М. В., Гавріков Д. О. Стратегії реконфігурації бізнес-процесів будівельних підприємств. Управління розвитком складних систем. 2020. № 41. С. 169–174.

60. Щербина Л.В., Валящук В.В., 2013. Реконструкция и редевелопмент морально устаревших жилых зданий. Містобудування та територіальне планування 48, С. 509-513.

61. Agueda B.F. Urban restructuring in former industrial cities: urban planning strategies // Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement [En ligne]. 2014. 23– 24. Pp. 3–14.

62. Gil A. Architektura i urbanistyka współczesnego przemysłu/ Gil A., Juzwa N., Sulimowska-Ociepka A., Witeczek A. – Kraków : Wydawnictwo Astra, 2010.

63. Master Format. Numbers&Titles. The Construction Specifications Institute, April 2012. 175 p.

64. Pleshkanovska A., Biruk S., 2021. “Outdated Housing Stocks” as an Objects of Complex Reconstruction of Programs and Projects: Challenges for Ukraine. Journal of Urban and Regional Analysis, vol. XIII, 1, 2021, p. 257-280.