

УДК 330.322

РЕНОВАЦИЯ ТЕРРИТОРИЙ – ОСОБЕННОСТИ ПРИНЯТИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ РЕШЕНИЙ

Балан А.С., Шеренера И.А.

У статті узагальнено приклади досвіду реновації в різних країнах і можливість його використання для України, в тому числі і для м. Одеси. Розглянуто особливості прийняття інвестиційних рішень і основні економічні результати таких проектів. Зроблено висновки про можливу вигоду для інвесторів при використанні різних концепцій реновації.

Постановка проблемы.

В современных условиях свободные участки земли в городской черте становятся все более востребованы. В тоже время в результате многовековой деятельности человека в городской черте исторически сформировались зоны, непригодные для полезного использования. Для осуществления инвестиционных проектов, а, следовательно, принятия целого ряда инвестиционных решений на этих территориях необходимо использовать механизмы освобождения и рекультивации земель с одновременным изменением их целевого назначения. Ярким примером таких проектов являются проекты реновации территорий, набирающие популярность как в странах пост советского блока так и развитых европейских государствах.

Анализ последних публикаций.

Проблематикой реновации территорий активно занимаются как отечественные ученые Олейнюк О., Корнилова О., Миклашевич Н., так и Российские Богданова Е., Путерман Л., а также Европейские Коликов С., Gram-Hanssen, К., Mahapatra, К., Gustavsson, L. Понятие «инвестиционное решение» рассматривается в научных работах отечественных и зарубежных ученых: Гавриловой Н.В., Череп А.В., Куреленко Т.П., Хрусталева В.В., Петруни Ю.Е.

Нерешенные ранее части проблемы.

В отечественной практике существуют примеры проектов реновации территорий, однако, большинство исследований, связанных с этими проектами делаются специалистами – архитекторами, что накладывает существенные ограничения на результат исследований с точки зрения экономики инвестиционных проектов и теории принятия инвестиционных решений. Существующая необходимость обобщения опыта уже завершенных проектов реновации и использования его на территории Украины в целом и г. Одессы в частности подтверждает актуальность выбранной темы исследования.

Современные источники трактуют термин реновация практически одинаково. Однако, различие формулировок наблюдается в функциональной части, связанной с видом выполняемых работ. Так, например, Реновация - процесс замещения выбывающих в результате морального и физического износа основных фондов производства новыми основными фондами. [12]. Для нужд г. Одессы наиболее близким является следующая трактовка. Реновация - принудительное освобождение территории (снос зданий и сооружений) для обеспечения возможности нового строительства вне зависимости от степени сохранности расположенных на ней строений.

Реновация подразумевает большой комплекс мероприятий, включающих строительство новых благоустроенных домов, благоустройство и эффективное использование территории, обновление инженерной инфраструктуры и обеспечение квартала объектами социально-культурного назначения.

Полный экономический результат реновации является многоцелевым и межотраслевым мероприятием, должен определяться с учетом всех положительных воздействий, достигаемых в социальной и экологической сферах - создание благоприятных условий обитания в районе размещения объектов реновации. [3]

Условно реновацию разделяют на волонтаристическую, эволюционную, принудительную, эволюционную.

Эволюционная реновация, протекающая в условиях нежелания (или отсутствия возможности) осуществлять диагностику и мониторинг текущего состояния объекта по критериям его безопасности, а также отсутствия методов и моделей учета и анализа сочетания результатов локальных строительных переустройств (как официально зарегистрированных, разрешенных и учтенных, так и выполненных в обход официального порядка) имеет своей предельной формой чрезвычайное происшествие (аварию, разрушение объекта или более серьезную катастрофу).

В основном используется принудительная реновация – процесс официального принятия решения о сносе существующего городского объекта городской застройки вне зависимости от вида собственности. В наших условиях скорее используются последствия эволюционной реновации – как факт восстановления или постройки нового объекта, например, после разрушения дома в следствии естественных или искусственных (рухнул во время грозы дом – пора вводить реновацию, а если не рухнул, то пусть и стоит). Вообще реновация предусмотрена законодательством, в котором она названа капитальным ремонтом, но из-за отсутствия надлежащего финансирования капитальные ремонты не проводятся, а следовательно, «спасти» от разрушения может только реновация, включающая в себя снос здания.

Опыт реновации. Успешно реновация проводилась в странах Европы, многие из которых брали пример с преуспевшей в этом

Германии. В основном можно разграничить два вида реновации по функциональному назначению района подлежащего перестройке:

- промышленный, т.е. район, в котором находятся заброшенные/недействующие заводы

- жилой.

Так же можно выделить такие типы реновации, как:

- снос зданий и постройка нового жилого комплекса.

- реконструкция:

- а) утепление (ярким примером успешной реновации такого типа является Латвия);

- б) внешняя и внутренняя отделка здания (примером является Германия).

Генеральный план развития района «Хафен Сити», разработанный в 2000 году и дополненный в 2007-м, рассчитан на шесть очередей реализации. Первая из них - жилой квартал Sandtorkai, объединяющий 8 построек общей площадью 38 тысяч кв. м, - уже полностью сдана, сейчас достраивается еще один жилой квартал - Dalmankai (120 тысяч кв. м). Также оформлены общественные пространства у воды, объединяющие эти два квартала, - «Магелановы террасы» и площадь Васко да Гама, построены два моста и проложено несколько новых улиц. Кроме того, почти завершена реконструкция здания, в котором в следующем году открывается морской музей, ведется расчистка складского здания, на базе которого по проекту Herzog & de Meuron будет построена Эльбская филармония.

Стоит отметить, что в любом крупном городе есть бережно сохраняемый исторический центр. До конца 90-х в Гамбурге к историческому центру примыкали промышленные предприятия и складские постройки, что и явилось условием для инициативы амбициозного строительного проекта. Арендаторы постепенно освобождали участки в Хафен Сити, на этих местах возводились новые здания, образуя жилые кварталы с прилегающей инфраструктурой. Собственно, этот процесс идет до сих пор. В 2016 году последний арендатор-промышленник уйдет из района Хафен Сити, чтобы освободить землю под новые проекты.

Прямой целью инвестора является получение прибыли от своего вложения. На примере упомянутых стран можно вывести следующие цели инвестора и методы получения им прибыли (табл. 1).

По Одесскому региону 80% жилого фонда находится в изношенном состоянии, а более 800 домов в аварийном состоянии. Чаще всего отсутствие своевременного капитального ремонта здания приводит к его разрушению, а также не редко и к гибели самих жителей. Поэтому реновация является необходимой мерой воздействия обуславливающей возможность комфортного и, что главное, безопасного проживания населения.

Таблица 1

Характеристика типовых проектов реновации территорий

Страна	Цель	Метод получения инвестором прибыли
Германия, Hafencity (в переводе – Портовый город) Гамбург [15]	Из неиспользуемого и заброшенного промышленного района сделать жилой район с новейшей инфраструктурой, высокими технологиями. Хафенсити часто посещается туристами так, как построен в стиле города будущего, хотя и является несколько неуютным для жильцов все же пользуется большой популярностью. В Табл. 2 проанализированы цены на квартиры в этом районе. Судя по ним Хафенсити можно считать элитным районом.	Итак в первую очередь это получение прибыли от продажи квартир, несмотря на высокие цены они пользуются хорошим спросом. Во вторых это офисные здания, они могут сдаваться организации, а могут и выкупаться ей, но при одном условии: минимум 50% будет занимать предприятие-покупатель. Третьим методом привлечения прибыли являются туристы. Как я уже писала Хафенсити оживляет наши представления о городе будущего, кроме того в программе реновации предусмотрено открытие портового музея на территории района.
Реконструкция	Быстрый (за неделю) капитальный ремонт здания начиная с его утепления и заканчивая поклейкой обоев в квартире. Единственный недостаток для жильцов – непомерно высокая стоимость такой реновации. Преимущество в том, что дом не панельный и холодный, а качественный, сделан не для простого выжимания денег, а скорее для значительного повышения качества жизни жильцов.	В основном выгода для инвестора проявляется в том, что из за стоимости квартиры многие жильцы вынуждены брать ее в кредит и следовательно инвестор извлекает свою прибыль в виде процентов по кредиту.
Латвия Утепление	Дома не подлежат сносу или капитальному ремонту, проходит только утепление. Для жильцов это достаточно удобно так как уменьшаются платежи за отопление да и жизнь становится более комфортной.	Выгода для инвесторов является так же экономия. В основном этот проект финансируется за государственный счет.
Россия	Сносятся в	Прибыль инвестор

<p>Петербург</p>	<p>основном старые дома, давно уже признанные аварийными, но есть и исключения в виде «сталинок».</p> <p>Мнение общества достаточно не однозначно по этому поводу. Разумеется те, кто жил в полуразрушенных «хрущевках» абсолютно довольны переселением в уютные, теплые, а самое главное безопасные дома.</p> <p>С другой стороны жильцы «сталинок» категорически против, так как их дома в относительно хорошем состоянии, к тому же квартиры большие, светлые, с высокими потолками. Разумеется они предпочитают свои дома современным «панелям».</p>	<p>получает от продажи квартир (вместо 5-6-тиэтажек строятся 20-тиэтажки и новые квартиры продаются/сдаются)</p> <p>Также строятся новые офисные здания и торговые центры, что соответственно также очень прибыльно.</p>
<p>Украина Одесса «Молдаванка»</p>	<p>Более 4% домов находятся в аварийном состоянии, а с высокой степенью износа – 80%.</p> <p>Михаилом Фрейдлином уже был разработан, с моей точки зрения, великолепный проект перестройки этого района, но он так и не был осуществлен.</p>	<p>Выгода достаточно велика, так как район очень удобный для застройки (тихий, достаточно близко к центру) единственное нужно учитывать то, что под «Молдованкой» проходят катакомбы, а следовательно высотки ставить нельзя категорически.</p>
<p>Украина Одесса Адресная программа «Развитие застроенных территорий в г. Одессе» на примере Суворовского района</p>	<p>В Суворовском районе на территории КП «ЖКС «Пересыпский» расположены 156 жилых дома, признанных аварийными и 28 жилых домов в ветхом техническом состоянии</p>	<p>Сдача жилья в аренду, реализация, использование для обменного фонда.</p>

Важным, но до сих пор не рассматриваемым вопросом, является вопрос инвестиций в проекты реновации жилого комплекса. Основной проблемой является очень медленный процесс извлечения прибыли. Основные направления и возможности инвестора извлечь прибыль из проектов показаны в табл. 2.

Таблица 2

Анализ экономических показателей проектов реноваций

Показатели	Германия	Латвия	Россия	Украина
Сайт с основной информацией	http://www.moles.ee/98/May/15/5-2.html	http://www.vmeste.lv/majai/mify-i-pravda-orenovacii.html	http://www.spbren.ru/ http://spburgu.ru/novostroyki/283-sandej	-
Стоимость реновации	Финансирование работ осуществлялось с привлечением средств собственников. Для этого собственнику предоставлялся кредит на 25 лет под 3% годовых. Часть расходов оплачивалась из федерального бюджета. Заказчик строительства - собственник.	Общая стоимость типичного проекта составляет 150232\$.	Общую стоимость программы "СПб Реновация" оценивает в 300 млрд рублей.	
Средняя стоимость квартиры	130000 DM (747500 грн.)	2845.76 евро (34149,12 грн.) (стоимость утепления)	133714,18\$ (1069713,44 грн.)	416000 грн. (приблизительный подсчет)
Средняя стоимость м ²	1797 \$/м ²	1900 \$/м ²	2765.76 \$/м ²	1000\$/м ²
Средняя зарплата	3400 евро (37740 грн)	498 евро (5976 грн.)	607 евро (7284 грн.)	300 евро (3400 грн.)
Процент стоимости м ² в средней з/п	38%	254%	304%	236%

К сожалению, в среднем реально стандартный украинец не причиняя себе особенно ущерба может извлечь из личного бюджета в лучшем случае 30% (1020 грн.) следовательно с 0% кредитом он сможет выплатить стоимость квартиры за 34 года.

Выводы.

Основным критерием принятия инвестиционных решений выступает правильно рассчитанная стоимость проекта, и, как следствие, стоимость квадратного метра нового жилья.

Литература:

1. Коликов С. «Санация – реновация по-немецки.» – Молодежь Эстонии, 1998, 3 с.
2. «Мифы и правда о реновации». - SIA «EGO projekts», 2013, 5 с.
3. Корнилова О.С. «Социально-экономическая эффективность реновации территорий недействующих шахт в Донецко-Макеевской агломерации.» – Вісник Донбаської національної академії будівництва і архітектури, випуск 2010, 2(82). 4 с.
4. Mahapatra, K., Gustavsson, L., Haavik, T., Aabrekk, S., Svendsen, S., Vanhoutteghem, L., Ala-Juusela, M. (2013). Business models for full service energy renovation of single-family houses in Nordic countries. *Applied Energy*, 112, 1558-1565.
5. Feng, Y. (2013). Effect of safety investments on safety performance of building projects. *Safety Science*, 59, 28-45.
6. Conejos, S., Langston, C., & Smith, J. (2014). Designing for better building adaptability: A comparison of adaptSTAR and ARP models. *Habitat International*, 41, 85-91.
7. Gram-Hanssen, K. (2013). Existing buildings - users, renovations and energy policy. *Renewable Energy*, 61, 136-140.
8. Гаврилова Н.В. Приняття інвестиційних рішень на автотранспортних підприємствах/ Науковий збірник; Випуск 5, 2009. –120 с.
9. Череп А.В./ Инвестознавство/ Підручник. - К.: Кондор, 2006. - 398 с.
10. Куриленко Т.П., Хрустальова В.В. «Логіка прийняття рішень інвестиційного характеру», «Науковий вісник академії муніципального управління», випуск № 7, 2009 р.
11. Петруня Ю.Є./ Прийняття управлінських рішень/Навчальний посібник/ за ред. Ю.Є. Петруні. - 2-ге вид. - К.: Центр учбової літератури, 2011. – 216 с.
12. В.Я. Факов. Большой финансовый словарь. В 2-х томах. Англо-русский словарь. М. Международные отношения, 2011 г. 872 с.
13. Богданова Е. Ю. Реконструкция и реновация сложившейся среды обитания и условий защиты среды населения. – Реконструкція житла. Випуск 9. С-П. 2008. 15 с.

Abstracts

Balan A.S., Sherepera I.A.

Renovation of territories – features of decision making

The article summarizes examples of renovation experience in different countries and a possibility of its application for Ukraine, including a city of Odessa. Here also considered features of investment decisions and the main economic results of such projects. Here also made conclusions about the likely benefits for investors using different concepts of renovation.