

**РЕНОВАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА: АНАЛИЗ МЕТОДОВ И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ  
ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ**

В.В. Кивилёв

Научный руководитель: профессор, д.э.н. Т.Ю. Овсянникова  
Томский государственный архитектурно-строительный университет,  
Россия, г. Томск, пл. Соляная, 2, 634003  
E-mail: [kivilev.91@mail.ru](mailto:kivilev.91@mail.ru)

**RENOVATION HOUSING: ANALYSIS METHODS AND EVALUATION OF INVESTMENT  
PROJECTS**

V.V. Kivilev

Scientific Supervisor: Prof., Dr. T.Yu. Ovsiannikova  
Tomsk State University of Architecture and Buildings,  
Russia, Tomsk, Solyanaya sq., 2, 634003  
E-mail: [kivilev.91@mail.ru](mailto:kivilev.91@mail.ru)

***Abstract.** The article discusses the problem of providing the population of any country affordable and comfortable housing is key in ensuring sustainable economic development. The author has been compiled a statistical analysis of the need for housing renovation in the Tomsk region. The high capital investment projects in this field it seems necessary to look for new sources of funding, as well as pre-assess their effectiveness.*

**Введение.** Проблема обеспечения населения любой страны доступным и благоустроенным жильем является ключевой в процессе обеспечения устойчивого экономического развития [1]. Наличие собственного комфортного жилища положительно сказывается на производительности труда работников, снижении социальной напряженности в обществе и, как следствие, на возможностях раскрытия экономического потенциала. Все чаще иностранные и отечественные исследователи рассматривают процесс реновации, как наиболее действенный механизм решения указанной выше проблемы [2].

Следует отметить, что реновацию жилищного фонда можно осуществить различными методами: интенсивными, которые направлены улучшение качества имеющегося жилья (реконструкция, модернизация, капитальный ремонт, реставрация) и экстенсивными, которые ориентированы на количественное увеличение жилья (новое строительство, расширение) [3].

**Статистический анализ проблемы реновации жилья.** Согласно проведенным расчетам на основании статистических данных, для которых делалось допущение о том, что для каждого жителя необходимо минимум 18 кв. м. жилья (социальная норма), был получен результат потребности для каждого метода реновации (табл. 1).

Таблица 1

Расчет потребности в реновации жилищного фонда Томской области (авторский расчет по данным [4])

№	Метод реновации	Фактическая площадь жилого фонда	Потребности	
			%	площадь, тыс. кв. м.
1	Новое строительство	25382,2	17,4	4420,0
2	Капитальный ремонт	25382,2	72,9	18500,0

3	Модернизация	25382,2	0,3	76,1
4	Реставрация	25382,2	0,2	50,8
5	Реконструкция	25382,2	0,5	126,9
6	Снос	25382,2	3,9	989,9
7	<b>ИТОГО</b>		<b>95,2</b>	<b>24163,7</b>

Анализ данных представленных в таблице 1 демонстрирует необходимость проведения реновации значительного количества жилых помещений, при этом мероприятия, подразумевающие массовое строительство и восстановительные процессы жилых помещений, должны сопровождаться большими вложениями финансовых ресурсов [5]. Необходимо понимать, что возможности финансирования подобных инвестиционных проектов за счет бюджетных средств, как правило, весьма ограничены, поэтому важно искать новые пути привлечения дополнительных ресурсов от частного сектора. Анализ мирового опыта осуществления реновации жилищного фонда позволяет сделать вывод о целесообразности расширенного использования механизма государственно-частного партнерства, который представляет собой действенное средство решения проблемы финансирования жилищной сферы [6,7].

**Результаты.** Весьма успешными формами государственно-частного партнерства могут быть:

Арендные договоры и контракты на управление, которые регламентируют передачу собственности частной компании на условиях аренды либо в управление. То есть, если передать в аренду часть имущества строящегося дома (например, цокольный этаж) предпринимателям, которые, в свою очередь, оплачивают часть расходов на строительство нового жилья, в этом случае отдельные операционные риски переносятся на частную компанию, при этом государство впоследствии продолжает получать с частной компании арендную плату.

Концессионное соглашение, в рамках которого предприниматель за свой счет создает и / или ремонтирует жилое здание, потом продает часть квартир, возвращая таким образом вложенные денежные средства.

Кроме того, немаловажное значение имеет оценка эффективности проводимых реновационных процессов в жилищной сфере [7]. В таблице 2 представлены основные критерии эффективности, по которым должна проводится оценка.

Таблица 2

*Критерии оценки эффективности инвестиционных проектов в сфере реноваций жилищного фонда*

*(составлено по данным [8,9])*

<b>Критерии</b>	<b>Показатели</b>
Экономическая эффективность	Период окупаемости; индекс доходности; чистый доход; и др.
Бюджетная эффективность	Дополнительные поступления в государственный бюджет;
Социальная эффективность	Количество вновь созданных рабочих мест
Экологическая эффективность	Снижение энергоэффективности жилых домов, улучшение условий проживания, другие экологические эффекты
Общественная эффективность	Прирост валового регионального продукта
Финансовое состояние бизнеса	Коэффициенты текущей и абсолютной ликвидности

В нашем случае весьма важной представляется экономическая эффективность. К наиболее показательным критериям экономической эффективности инвестиционных проектов можно отнести

чистый дисконтированный доход, который выражен через сальдо инвестиционных и операционных финансовых потоков, при этом он дополнительно учитывает стоимость вложенного в проекты капитала.

Если ожидаемые эффекты от проектов в сфере реноваций не могут покрыть внутренние затраты, а также не приносят владельцам инвестиционных ресурсов доходы выше или равные ожидаемым, то такие проекты будут считаться неэффективными, а чистый дисконтированный поток данного инвестиционного проекта будет отрицательным. В противном случае инвестиционный проект признается эффективным.

**Заключение.** Обобщая вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что в настоящее время в связи с состоянием жилого фонда как в Томской области, так и в России в целом, реновации жилых помещений представляют собой актуальный метод восстановления характеристик существующего и строительства нового жилья. В тоже время в связи с высокой капиталоемкостью инвестиционных проектов в данной сфере необходимо искать новые источники финансирования, а также предварительно оценивать их эффективность.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Перов В. А. Современное состояние и содержание процессов ремонта объектов жилищного фонда // Проблемы современной экономики. – 2010. – №3. – С. 387-393.
2. Бузырев В.В. Реновация жилых домов как важный фактор увеличения жизненного цикла жилищного фонда в регионе // Проблемы современной экономики. – 2012. – №4. – С. 285-288.
3. Овсянникова Т.Ю. Инвестиции в жилище: монография – Томск : Изд-во Томс. гос.архит.-строит. ун-та, 2005. – 379 с.
4. Официальный сайт Государственной службы статистики по Томской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://tmsk.gks.ru/>
5. Саямова Р.Р. Роль строительства в развитии инвестиционных процессов национальных экономик // Интернет-журнал Науковедение. – 2014. – №1 (20). – С. 32.
6. Веретенникова О.В. Методические подходы к оценке эффективности использования инвестиций для воспроизводства регионального социума // Региональная экономика: теория и практика. – 2015. – №24 (399). – С.23-34.
7. Смешко О.Г. Методические проблемы оценки эффективности инвестиционных проектов, реализуемых на региональном уровне // Транспортное дело России. – 2014. – №3. – С. 30-34.
8. Владимирова О. Н., Руйга И. Р., Казык Д. Е. Совершенствование процедуры отбора региональных инвестиционных проектов в системе предоставления государственной поддержки на примере Красноярского края // Проблемы современной экономики. – 2013. – №3 (47). – С. 353-356.
9. Соловьева М.А. Построение модели оценки эффективности капитальных вложений в предприятия сферы ЖКХ // Бизнес в законе. – 2012. – №4. – С. 151-154.