

УДК 681.336

Гао Шаоцин, аспірант, м. Київ

ОЦІНКА ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ «СЕЛИЩА В МІСТІ» З ПОЗИЦІЇ ЗАБУДОВНИКА

Анотація: У статті проведений аналіз головних показників, що використовуються для економічної оцінки ефективності проектів реконструкції «селища в місті» в Китаї. Показниками виступають внутрішня ставка доходності проекту, дисконтований термін окупності, чиста поточна вартість, підвищення репутації підприємства, збільшення конкурентоспроможності.

Ключові слова: економічна ефективність, реконструкція, конкурентоспроможність, «селище в місті».

Модернізація і реформування економіки країни на всіх рівнях господарювання потребують нових підходів до житлового будівництва як впливового базового чинника та системоутворюючого стимулу економічного розвитку, які полягають у створенні умов, засобів непрямого впливу на формування кваліфікованих трудових ресурсів, людського капіталу на засадах збагачення підприємницького й інноваційного потенціалу, формування та пошуку шляхів їх реалізації

За обмеженості земельних ресурсів і старіння житлового фонду, особливо у густонаселених регіонах, актуальності набуває реконструкція житла. В Китаї її доля становить 38 процентів в обсязі житлового будівництва. Фізичне старіння, перш за все, впливає на водопровідні та теплові комунікації, які потребують, як поточного ремонту, так і капітального, а також на системи вентиляції та енергопостачання.

Суттєві відмінності організації й виконання будівельних робіт по реконструкції вимагають перманентності адаптації будівельних підприємств до реалізації відповідних проектів.

Вона, зокрема, полягає у необхідності цільової диверсифікації виробництва підприємств відповідно до специфіки проектів реконструкції, особливих заходів щодо забезпечення якості робіт на будівельних майданчиках та у гарантіях певного комфорту мешканцями прилеглих будинків, оптимізації термінів будівництва. Все це потребує інституційного забезпечення і підтримки будівельних підприємств з боку держави, місцевих органів самоврядування, галузевих керівних

структур, особливо у вирішенні проблем ціноутворення, ліцензійних, експертних, тендерних процедур.

Виходячи з економічної доцільності, постає проблема реконструкції житлового фонду, що має не тільки технічну складову (проектування), але і значну економічну, що полягає в необхідності економічного обґрунтування реконструкції в кожному окремому випадку, що, в свою чергу, потребує визначення її кошторисної вартості.

Реконструкція будівель і споруд – це їхнє перероблення з метою часткової чи повної зміни функціонального призначення, встановлення нового ефективного обладнання, покращення забудови території відповідно до сучасних підвищених нормативних вимог. Реконструкція будівель є частиною загальної реконструкції виробничих підприємств чи міського району, житлового масиву, комплексу соціально-побутових, культурних закладів.

Реконструкція будинків і споруд виконується і під час технічного переозброєння підприємств.

Переобладнання передбачає перепланування і збільшення висоти приміщень, підсилення, за необхідності – частковий демонтаж і заміну конструкцій, а також надбудову, прибудову і покращання фасадів будинків.

Під час реконструкції будівель і технічного переозброєння капітальні вкладення істотно менші і окупуються у 2–2,5 рази швидше, ніж під час капітального будівництва. З іншого боку, загальні затрати часу на реконструкцію у 1,5–2,0 рази менші, ніж на новобудову.

Реконструкція будівель повинна мати комплексний характер, враховувати тривалу перспективу розвитку міст, регіону, підприємства. Не комплексний підхід, урахування вимог тільки сьогодення, відсутність перспективного планування можуть привести через деякий час до неможливості виконання наступної реконструкції будівлі без зносу забудови, яка склалась після попередньої реконструкції споруди.

Реконструкція будівель часто пов'язана з відновленням експлуатаційних показників і підсиленням несучих елементів будинків і споруд. Ці роботи вимагають індивідуальних підходів і інженерних рішень, які відрізняються від підходів і конструктивних рішень при новому будівництві.

Реконструкція будівель і споруд – це їхнє перероблення з метою часткової чи повної зміни функціонального призначення, встановлення нового ефективного обладнання, покращення забудови території відповідно до сучасних підвищених нормативних вимог. Реконструкція будівель є частиною загальної реконструкції виробничих підприємств чи міського району,

житлового масиву, комплексу соціально-побутових, культурних закладів.

Реконструкція будинків і споруд виконується і під час технічного переозброєння підприємств.

Переобладнання передбачає перепланування і збільшення висоти приміщень, підсилення, за необхідності – частковий демонтаж і заміну конструкцій, а також надбудову, прибудову і покращання фасадів будинків.

Під час реконструкції будівель і технічного переозброєння капітальні вкладення істотно менші і окупуються у 2–2,5 рази швидше, ніж під час капітального будівництва. З іншого боку, загальні затрати часу на реконструкцію у 1,5–2,0 рази менші, ніж на новобудову.

Реконструкція будівель повинна мати комплексний характер, враховувати тривалу перспективу розвитку міст, регіону, підприємства. Некомплексний підхід, урахування вимог тільки сьогодення, відсутність перспективного планування можуть привести через деякий час до неможливості виконання наступної реконструкції будівлі без зносу забудови, яка склалась після попередньої реконструкції споруди.

Реконструкція будівель часто пов'язана з відновленням експлуатаційних показників і підсиленням несучих елементів будинків і споруд. Ці роботи вимагають індивідуальних підходів і інженерних рішень, які відрізняються від підходів і конструктивних рішень при новому будівництві.

Важливою проблемою сьогодення є реконструкція житлового фонду.

Мета реконструкції житлового фонду полягає в його переобладнанні для покращання планувальних рішень, підвищення ступеня благоустрою інженерного обладнання будинків, створення квартир для посімейного поселення, які відповідають сучасним вимогам.

Соціальні завдання реконструкції будівлі полягають у докорінному поновленні забудови і планувальної структури житлового фонду. Ці задачі передбачають покращання і поступове вирівнювання умов життя мешканців старих і нових міських районів згідно із сучасними вимогами.

Містобудівні завдання реконструкції будівлі полягають у покращанні планування та архітектурно-просторових якостей забудови міста, оздоровленні міського середовища, вдосконаленні сітки магістралей вулиць, площ транспортних і пішохідних зв'язків, а також впорядкуванні систем інженерного обладнання і комунального господарства.

Особливості реконструкції виробничих будинків і споруд. Реконструкцією виробничих будинків і споруд розв'язують такі основні завдання:

✓ зміна об'ємно-планувальної структури будинку відповідно до потреб нового виробництва,

а у випадку заміни функціонального призначення будинку – вимог нового розташування цехів і служб;

✓ підвищення експлуатаційних якостей існуючих несучих і огорожувальних конструкцій відповідно до нових вимог виробництва;

✓ зміна основних будівельних параметрів будинку (конфігурації, плану, висоти приміщень, сітки колон);

✓ модернізація інженерних систем;

✓ вдосконалення архітектурно-художніх якостей будинку та його інтер'єрів з урахуванням сучасних вимог до загальної композиції будинків та критеріїв промислової естетики;

✓ перевірка несучої здатності конструкцій і забезпечення їхньої експлуатаційної здатності у разі підвищення навантаження або за наявності пошкодження.

Під час реконструкції промислових будинків і споруд виникає необхідність у виконанні робіт, які не характерні для нового будівництва – демонтаж конструкцій, їхнє підсилення, заміна окремих конструктивних елементів, повний демонтаж, переміщення будинків і споруд. Особливістю цих робіт є те, що з ними завжди пов'язаний комплекс робіт із забезпечення стійкості конструкцій, які зберігають, і підсилення конструкцій.

Оцінка доцільності проектних рішень реконструкцій. Як правило, роботи з реконструкції будинків та споруд вважають рентабельними, якщо затрати на їх проведення не перевищують 70 % вартості нового будинку, але це не стосується випадків, коли йдеться про модернізацію і відновлення будинків і споруд, які є історичними або архітектурними пам'ятками. Як показує досвід, реконструкція будинків майже завжди доцільніша, ніж нове будівництво.

Економічна доцільність реконструкції будівлі і технічного переоснащення діючих підприємств забезпечується за рахунок зменшення капітальних вкладень, зменшення витрат та інтенсивності використання матеріальних, трудових, енергетичних ресурсів, термінів виконання робіт порівняно з новим будівництвом.

Економічну доцільність реконструкції можна встановити за допомогою порівняння витрат на реконструкцію з витратами на будівництво нової споруди такої самої площі з урахуванням термінів подальшої експлуатації.

$$C_p/V_p < C_n/V_n$$

де C_p і C_n – вартість відповідно реконструкції і нового будівництва;

V_p і V_n – час служби відповідно будинку після реконструкції та нового будинку.

Вибір варіанта реконструкції визначається розміром приведених затрат, які дорівнюють

$$C = C_i + E_n * K_i$$

де C_i – собівартість реконструкції будівлі i -го варіанта;

$E_n = 0,15$ – нормативний коефіцієнт ефективності капіталовкладень;

K_i – капіталовкладення i -го варіанта реконструкції.

Першочергової уваги потребують проблеми ціноутворення, оптимізація його механізму, який має свої специфічні особливості. Вони пов'язані, по-перше, із індивідуальним характером робіт на об'єктах реконструкції та умовах їх виконання,

по-друге - з прямою залежністю між характером та вартістю будівництва, по-третє – із розподілом доходів, особливо – прибутку між учасниками проектів реконструкції.

Кожний із учасників проекту реконструкції має отримати із загального прибутку свою долю не тільки пропорційно витратам і капіталовкладенням, а й створюваним цінностям як реконструйованому об'єкту, так і в процесі виконання робіт. При цьому слід враховувати, що будівель підприємства є, по-перше, кінцевою ланкою реалізації проектів, а по-друге, вони поєднують учасників процесу реконструкції, що створює додаткові умови для їх мотивації й стимулювання через забезпеченість прибутком.

Виходячи з положень теорії фірми, засобом формування, реалізації й подальших перетворень процесу оновлення в контексті його стратегічної

економічної спрямованості має бути економічний механізм як складова внутрішнього механізму управління підприємством, який повинен розроблятися як для окремих підрозділів, так і всього підприємства у цілому. Мета створення такого механізму – активізація людського фактору, гнучкість і пристосовуваність до зовнішнього оточення.

Стратегічна мета оновлення підприємства відповідає основній меті його існування. За всіляких відмінностей підприємств одне від одного мета їхнього існування і розвитку загальна – економічно доцільне, тобто вигідне для підприємства, виробництво товарів та послуг. Виходячи з цієї мети, цільова функція економічного механізму оновлення може бути визначена через забезпечення певного інтегрального показника ефективності (результативності) діяльності будівельного підприємства протягом стратегічного циклу його активів. Економічні показники оновлення активів мають поєднуватися з експертними оцінками, особливо коли йдеться про нематеріальні активи, про аналіз комплексних програм і об'єктів оновлення підприємств, зокрема за методологією форсайт-аналізу, використання методу Дельфі.

Особливого значення у будівництві в Україні набуває оновлення людського капіталу – активного працездатного персоналу підприємства, носія суми знань, вмінь, навиків, які можуть бути використані роботодавцем для отримання прибутку, створення

багатства. Цінним при цьому є адаптивна мобільність особистості, тобто її здатність жити й працювати в атмосфері змін, почуття нового, прагнення вчитися і навчати інших, інтелектуальні, волюва та емоційна стресостійкість, уміння відмовитися від гарного в ім'я кращого.

З огляду на те, що процеси оновлення будівельних підприємств в Україні відбуваються в умовах становлення економіки інноваційного типу, функціонування економічного механізму оновлення у стратегічній перспективі має забезпечити: адекватність регулювання процесу визначеній концепції підприємства, його місії й загальній стратегії, прогнозованість регулювання щодо виникнення непередбачених небезпечних ризикових і критичних ситуацій; послідовність і ефективність управлінських заходів з регулювання процесів оновлення у досягненні як кінцевих, так і проміжних цілей.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Измайлова К.В., Измайлова О.В. Система експертизи ефективності інвестиційних проектів на стадії ТЕО// К.: КНУБА, «Управління розвитком складних систем.» Збірник наукових праць 2011. Випуск 4, ст.45-54

2. Голоскоков А.Н. Прогноз цены на нефть и перспективы формирования нового механизма ценообразования на газ: Якутск 2012 - 13с

АННОТАЦИЯ

В статье проведен анализ основных показателей, которые используются при экономической оценке эффективности проектов реконструкции «деревни в городе» в Китае. Показателями выступают внутренняя доходность проекта, дисконтированный срок окупаемости, чистая приведенная стоимость, повышение репутации предприятия, увеличение конкурентоспособности.

Ключевые слова: экономическая эффективность, реконструкция, конкурентоспособность, «село в городе».

ANNOTATION

The article analyzes the main indicators used in assessing the effectiveness of economic reconstruction projects "village in the city" in China. The indicators are the internal rate of return of the project, discounted payback period, net present value, increasing the company's reputation, increase competitiveness.

Keywords: economic efficiency, reconstruction, competitiveness, "village in the city".