

Секція: Проектний менеджмент**Азарова І. Б.***к.т.н., доцент кафедри менеджменту та управління проектами***Грамма К. П.***магістрант**Одеська державна академія будівництва та архітектури***ПРИБУТКОВІ БУДИНКИ ЯК МЕХАНІЗМ ВИРІШЕННЯ
ЖИТЛОВИХ ПРОБЛЕМ УКРАЇНИ**

Анотація. Статтю присвячено житловій проблемі України та пошуку шляхів її вирішення із застосуванням проектного підходу. Дослідження світової практики свідчить, що прибуткові будинки з квартирами для здачі в оренду – є одним з найперспективніших напрямків вирішення цієї проблеми. Проект будівництва дохідного будинку обрано предметом магістерського дослідження.

Ключові слова: девелопмент житлової нерухомості, інвестиційно-будівельні проекти, будівництво прибуткових будинків, житлові будинки, управління проектами.

Вступ. Тема забезпечення громадян України якісним та доступним житлом останнім часом, нажаль, не втрачає своєї актуальності. Однією із головних проблем, що склалась у нашій країні, є висока потреба у житлі серед значної частки населення у поєднанні із недостатньою платіжною спроможністю щодо його придбання. Вирішити житлові питання за власний рахунок українцям все ще досить проблематично.

Постановка завдання. Саме тому пошуки шляхів вирішення питань забезпечення українців житлом є актуальною проблемою, дослідженню якої присвячена ця стаття.

Виклад основного матеріалу. В світовій практиці стан житлової проблеми характеризується коефіцієнтом доступності житла [1]. Він визначається як співвідношення середньої вартості стандартної квартири до

середньомісячного доходу сім'ї та показує, скільки років буде потрібно сім'ї для придбання житла при даному рівні доходу. По даним професійних джерел з посиланням на дослідження міжнародної компанії Evans, найбільше (67,5 років) доводиться відкладати кошти на квартиру жителям Марокко. Середня вартість житлової нерухомості в цій африканській країні складає 144,8 тис. євро, а середньорічний дохід сім'ї знаходиться на рівні 2145 євро. Найбільш доступна нерухомість знаходиться в США. При середній вартості житла в 95,536 тис. євро, середньорічна доходність сім'ї складає 35,384 тис. євро. Таким чином, придбати квартиру американці можуть вже через 2,7 років роботи. Не надто відстає і Домініканська Республіка, громадянам якої для придбання житла середню заробітну плату слід відкладати протягом 3,5 років (вартість житла - 33,516 тис. євро, дохід - 9576 євро).

Аналізуючи динаміку цін на нерухомість та платоспроможність населення, з'ясувалося, що середньостатистична українська сім'я повинна накопичувати кошти на власну квартиру мінімум 22 роки. Середня вартість квартири в Україні в 2013 році визначилася в 60 тис. євро середньої квартири, середньорічний дохід сім'ї - 2,8 тис. євро. Ситуація лишається складною і зараз. В 2016 році міжнародні компанії-брокери присвоїли нашій країні звання ринку з самим швидким темпом падіння цін на нерухомість [2].

Однак, незважаючи на це, забудовникам і зараз не вдається стимулювати клієнтів до покупок квартир через значне зниження купівельної спроможності українців. Серед основних чинників, що також заважають стабілізації житлового ринку України, експерти називають відсутність нормальних умов іпотечного кредитування.

Щодо структури попиту на житло, то за даними фахівців [2] сьогодні до 70-80% угод на первинному ринку нерухомості припадає на сегмент житла економ-класу: міні-квартири із завершеними оздоблювальними роботами. У цьому сегменті на початку 2017 року було навіть зареєстровано невелике зростання цін (на 1-15%). Підвищений попит на подібне житло пояснюється ще й тим, що умовах економічної кризи народ все менше довіряє банкам і все

більше вкладає кошти у матеріальні об'єкти нерухомості. Інвестиції в невеликі квартири у великих містах країни зараз є більш вигідними та менш ризикованими вкладеннями, ніж депозити у банках.

Дослідження світової практики вирішення житлового питання невідмінно привертає увагу до такого забутого у нас явища, як дохідні будинки, або багатоквартирні житлові будинки з квартирами для здачі в оренду.

Саме тому об'єктом магістерських досліджень було обрано проект будівництва прибуткового житлового комплексу «Park Tower» у м. Одесі, що буде не просто черговою новобудовою, а стане першим прикладом відродження традиційних для нашого міста прибуткових будинків з метою вирішення сучасних житлових проблем України.

Шістнадцятиповерхова будівля комплексу міститиме квартири так званого смарт-формату, що є найбільш затребуваними для здачі в оренду. Особливістю цього проекту буде те, що квартири в комплексі площею від 35 до 75 м. кв. можливо буде як орендувати у девелопера, так і придбати собі у власність для проживання або подальшої здачі в оренду.

Для зручності власників таких квартир, девелопер пропонуватиме послуги ріелторів з пошуку орендарів, спеціальні послуги щодо підготовки квартир до здачі, косметичного ремонту помешкань та ін. Комфорт проживання для гостей комплексу забезпечується унікальними додатковими послугами - прибирання квартир, прання та догляд за дітьми.

Характерною унікальністю проекту також є те, що за своїм призначенням цей комплекс є одночасно і житловим будинком, і засобом тимчасового розміщення.

Згідно визначенню ДБН В.2.2-15 [3]: *«квартира - комплекс взаємопов'язаних приміщень, використовуваних для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу або однієї людини, який включає (як мінімум): житлову (житлові) кімнату, кухню, ванну кімнату (душову), вбиральню (або суміщений санвузол), передпокій, комору чи вбудовану шафу».*

За визначенням ДСТУ 4527:2006 [4], *«гостьова квартира є засобом розміщення в окремому мебльованому приміщенні житлового будинку з однієї або кількох кімнат, кухні та санітарно-технічного вузла».*

Проектований комплекс розміститься в курортному районі Одеси – біля парку Шевченко. Море, багато історичних пам'яток, торгових та навчальних закладів і туристичних об'єктів знаходяться у двох кроках від будинку, що забезпечить стабільний рівень попиту на комфортне житло серед орендарів.

Прибуток девелопера в цьому проекті планується від продажів 60% квартир з подальшим наданням додаткових послуг власникам щодо експлуатації житла та здачі його в оренду. Решту 40% квартир девелопер лишає собі у власності, експлуатує і здає в оренду власноруч. З них 86% - здаються у довгострокову оренду, 14% - у короткострокову. Таку стратегію оренди було обрано з метою нівелювання сезонних коливань попиту на орендне житло у курортному місті. Прибуток «низьких» осінньо-зимових сезонів стабілізується за рахунок довгострокових клієнтів, а в «високий» сезон підвищений попит та короткострокова оренда генерують основний позитивний грошовий потік за рік.

Наукову новизну магістерського дослідження складе унікальна методика роботи із зацікавленими сторонами проекту – стейкхолдерами. Люди, що купуватимуть у комплексі квартири під здачу в оренду, або «первинні стейкхолдери», матимуть свої певні інтереси в проекті – зниження витрат на оздоблення та експлуатацію квартир, універсальність внутрішнього простору як для самотніх відрядних, так і молодих сімей. Але у цих стейкхолдерів є свої «вторинні» стейкхолдери - ті, хто буде у них орендувати квартиру. І «вторинні» стейкхолдери вже мають майже протилежні інтереси - щоб помешкання було якісним і комфортним та повністю враховувало саме їхні особисті потреби.

Пошук методів встановлення балансу між інтересами «первинних» та «вторинних» стейкхолдерів обраного для магістерського дослідження проекту – визначено метою подальших досліджень.

Висновки. Обрана для магістерського дослідження тема вирішення житлової проблеми за допомогою відродження в м. Одесі такого типу житла, як прибуткові будинки – є актуальною та цікавою задачею в галузі проектного менеджменту. Подібні проекти мають високий рівень новизни девелоперської діяльності через незначну поширеність цього виду нерухомості в Україні на сьогодні. Девелоперська діяльність з будівництва житлового комплексу «Park Tower» у м. Одесі також буде мати специфічні аспекти роботи із стейкхолдерами проекту, що складуть наукову новизну магістерського дослідження.

Список літератури:

1. The 2008 Legatum Prosperity Index [Електронний ресурс] // Режим доступу : <http://www.prosperity.com/default.aspx>
2. Ціни на нерухомість в 2018 році: вартість житла (первинного та вторинного) [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://2018.pp.ua/novini-2018/1158-cni-na-neruhomst-v-2018-roc-vartst-zhitla-pervinnogo-ta-vtorinnogo.html>
3. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення: ДБН В.2.2-15-2005 [Електронний ресурс] // Бібліотека Державних будівельних норм України. Офіц. Сайт. Режим доступу: <http://kga.gov.ua/files/doc/normy-derjavy/dbn/Budynky-i-sporudy-ZhYTLOVI-BUDYNKY-OSNOVNI-POLOZhENNJa-DBN-V22-15-2005.pdf>
4. Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення: ДСТУ 4527:2006 [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://hihostels.com.ua/sites/default/files/hostely/dstu4527.pdf>