

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПОДХОДА К РАСЧЁТУ СТОИМОСТИ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ЗДАНИЯ В УКРАИНЕ. ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Всеволод Николаев,
доктор экономических наук, профессор,
Киевский национальный университет строительства и архитектуры, Украина

Цель доклада. Мы рассмотрим проблему стоимости жизненного цикла многоквартирного дома в различных аспектах:

- понимают ли граждане разницу между правом на жилье, определенным Конституцией, и правом собственности на жилье, которое означает соответствующие обязательства и ответственность собственников;
- осознают ли собственники жилья, особенно получившие его в постсоветских республиках в результате бесплатной приватизации, полную цену того, что значит быть собственником недвижимости, т.е. каковы затраты на строительство (покупку), особенно - содержание и ремонт дома и квартиры, на оплату ЖКУ, а также связанные с этим финансовые затраты (страхование, кредитование, налоги и прочее);
- с другой стороны, понимают ли собственники структуру и стоимость их активов в многоквартирном доме, в частности, соотношение осуществляемых затрат и выгод (рыночной стоимости) жилья, т.е. зависимость между инвестициями на протяжении ЖЦ и ценой квартиры;
- рассматривают ли граждане варианты операций с жилой недвижимостью как активами;
- способны ли специалисты и управляющие компании рассчитать и планировать затраты жизненного цикла, обосновать совладельцам дома предстоящие затраты на капитальные ремонты и время их проведения;
- что нужно предпринять на местном и государственном уровне для решения имеющихся проблем, в частности в сфере ценообразования, учета, отчетности, эффективных форм управления домом.

Жилищный фонд в Украине насчитывает 1 млрд кв. м, из которых более 600 млн. кв. м – в городах. Две трети из 10 млн городских домохозяйств живут в собственных квартирах многоквартирных домов, находящихся в общей совместной (не долевого) собственности. Государственным жильем пользуется только один процент городских домохозяйств. В многоквартирных домах, построенных к началу 1990-х годов и нуждающихся в неотложном капитальном ремонте, сосредоточено более 6 млн городских домохозяйств, или 15 млн человек, на которых приходится по разным оценкам 320-400 млн кв. м или более трети общей площади жилого фонда страны. При условной минимальной стоимости капитального ремонта 50 дол. на 1 кв. м, накопившаяся потребность в средствах для среднего домохозяйства составит 2,75 тыс. дол., что составит не менее 20 млрд дол. для всего городского многоквартирного жилого фонда, а это эквивалентно 18-летним расходам на строительство нового жилья в объемах и ценах 2020 года.

Проблемы несвоевременного ремонта жилья и неплатежеспособных собственников усугубились в последние годы в связи с резким повышением тарифов на жилищно-коммунальные услуги, что привело к появлению значительной части субсидированных жильцов, тех же собственников. На их субсидирование в 2015-2020 годах государством было израсходовано в эквиваленте около 11 млрд дол., что почти вдвое превысило затраты на рынке

строительства нового жилья за аналогичный период и было бы достаточно для капитального ремонта 220 млн кв. м в имеющемся жилом фонде.

Несмотря на субсидии, задолженность за коммунальные услуги постоянно увеличивалась, достигнув в пиковом периоде 2020 г. более 3 млрд дол., что примерно в три раза больше, чем годовые расходы на строительство нового жилья в указанном году. Т.о., собственники получали внешнее финансирование на ЖКУ и допускали накопление потребностей в капремонтах, что снижало срок эксплуатации и стоимость их же жилья. Такая неплатежеспособность свидетельствует и о несостоятельности граждан обеспечивать воспроизводство собственного жилья на рыночных условиях.

Отношения собственности. Недвижимость – это особый вид собственности, составляющей наибольшую ценность и обладающей долгосрочной надежностью. В поисках путей сохранения многоквартирного жилого фонда от разрушения и рассматривая опыт стран Восточной Европы, можно заметить, что в отличие от других стран у нас под недвижимой собственностью, подлежащей государственной регистрации, учету и оценке, понимается не земельный участок с домом, а квартира – нематериальное пространство, и именно это, на наш взгляд, явилось первопричиной всех дальнейших трудностей в формировании совместного домовладения, как и организации финансирования и управления материальным домом, который сейчас «растворен» собственностью на отдельные квартиры.

Как известно, в мире распространены несколько действенных моделей совместного домовладения и украинская модель принципиально отличается от всех них в худшую сторону. *Дуалистическая* традиционная модель имеет место, когда объект собственности формируется из двух частей: объекта общей собственности в виде земельного участка и общих технических и пространственных элементов здания и объекта индивидуальной собственности — квартиры (помещения); *унитарная* модель, когда формируется общая долевая собственность на земельный участок и здание в целом, что включает постоянное нематериальное право совладельца пользоваться квартирой, соответствующей его доле. В дополнение к этому рассматриваются модели прямого и опосредованного владения в зависимости от того, недвижимость или права на недвижимость принадлежат владельцу непосредственно либо через юридическое лицо. Опосредованное владение как новейшая модель делает объект для владельца нематериальным и относящимся к движимым или квази-недвижимым вещам в зависимости от законодательства стран.

Традиционной формой кондоминиума является его дуалистическая модель. Однако в таких развитых странах, как Австрии, Швейцарии, Норвегии, Швеции, Финляндии, распространена современная унитарная модель кондоминиума, иногда с опосредованной через жилищную компанию собственностью, например, как в Финляндии¹.

Учитывая недостатки украинского кондоминиума, организация домовладения и управления жильем в Украине должна быть трансформирована в одну из действенных моделей. Исходя из потребности привлечения внешних средств в реновацию домов, лучшим вариантом может быть именно модель жилищной компании, потому что другие модели неприемлемы для неплатежеспособных (ЖКУ, ремонт) жильцов-собственников, единственным выходом для которых была бы продажа квартиры или предоставление ее в аренду с переездом в худшее жилье. Важно предоставить жильцам оставаться в своих квартирах и при этом оплачивать полную стоимость потребленных жилищно-коммунальных услуг и финансировать в срок капитальный ремонт дома.

¹ Around the world in dollars and cents. Savills. URL: <https://pdf.euro.savills.co.uk/global-research/around-the-world-in-dollars-and-cents-2016.pdf>

Жилье как активы. Для понимания имеющихся у нынешних домовладельцев ресурсов обратимся к глобальным и национальным оценкам жилищных активов и богатству домохозяйств. Такие оценки стали производиться лишь в последние годы.

Глобальные оценки недвижимости и, в частности, жилья стали возможными и начали осуществляться только в последние годы несколькими организациями, ведущей из которых является британская компания Savills с 39 тыс. экспертов в 600 офисах в 70 странах. По данным первого отчета компании, на начало 2016 г. из 217 трлн дол. стоимости всей недвижимости в мире жилая недвижимость составляла 162 трлн дол., или 45% стоимости всех глобальных активов. При этом 54 трлн долл., по оценкам, приходилось на инвестиционную жилую недвижимость, которая находилась в постоянном финансовом обороте. Для 2,5 млрд. домохозяйств медианная стоимость жилища составила 43 тыс. долл., а средняя 64,8 тыс. дол. [9]. Согласно последующему отчету компании, на начало 2017 г. стоимость всей недвижимости выросла на 5% до 228 трлн дол., из которых жилая недвижимость составила 168,5 трлн дол., и из них 34% - инвестиционная недвижимость. По существенно скорректированным данным, в мире насчитывалось 2,05 млрд домохозяйств, поэтому среднее жилье домохозяйства оценивалось уже около 82 тыс. дол.² На конец 2017 г., по последним данным, стоимость жилой недвижимости составила 220,2 трлн дол. с среднегодовым приростом 6,2%. *Это позволяет оценить нынешнюю стоимость жилья среднего домохозяйства в мире примерно в 105 тыс. дол.*³

Глобальные оценки недвижимости и, в частности, жилья позволяют сделать важные экономические выводы.

- Во-первых, основная часть оцененного мирового богатства – это недвижимость, а жилье – основная ее составляющая.

- Во-вторых, огромные жилищные активы преимущественно омертвлены, на две трети исключены из финансового оборота на рынке. В-третьих, для многих домохозяйств жилье является важной или даже основной частью их имущества и можно заставить эти активы работать.

С другой стороны, учитывая оценку богатства домохозяйств, можно с помощью несложных расчетов увидеть, что к концу 2018 года богатство среднего домохозяйства в мире составило 176 тыс. долл., из которых почти 60 процентов, или 105 тыс. дол. приходилось на нефинансовые активы, преимущественно жилую недвижимость. В частности, средняя оценка богатства домохозяйств в Украине составила чуть более 20 тыс. долл., а с учетом доли нефинансовых активов и площади жилья на одного человека, средняя стоимость 1 кв. м жилья составляла около 217 дол., что вполне вероятно. При этом интересно сравнить, что, по последним данным Госстата Украины, в 2020 году все жилые дома оценивались по первоначальной (переоцененной) стоимости всего в эквиваленте 75 млрд дол., то есть по 75 дол. за 1 кв. м, а по остаточной стоимости при износе 74 процента – около 20 млрд дол., т.е. за 20 дол. за 1 кв. м. Проведенные нами выборочные обследования зданий, построенных в конце 1980-х годов в г. Киеве, показали, что рыночная стоимость квартир в них превышает первоначальную (переоцененную) стоимость в 10-15 раз, составляя 1-1,5 тыс. дол. за 1 кв.

Таким образом, если для многоквартирных домов, требующих ремонта, площадью 320 млн. кв. м, условно сопоставить оценки средней стоимости жилья как активов с потребностями в финансировании капитальных ремонтов на сумму, например, 16 млрд дол., то станет заметным существенное превышение стоимости недвижимости (69,4 млрд дол.). При отечественной

² How much is the world worth? URL: <https://www.savills.co.uk/blog/article/216300/residential-property/how-much-is-the-world-worth.aspx>

³ 8 things to know about global real estate value. URL: <https://www.savills.com/impacts/market-trends/8-things-you-need-to-know-about-the-value-of-global-real-estate.html>

статистической оценке первоначальной стоимости (24 млрд дол.) также заметно превышение, а вот по остаточной стоимости (6,4 млрд дол.) – только половина суммы.

Подойти к глобальной оценке значения жилищной недвижимости для домохозяйств можно и на основе анализа богатства, приходящегося на одного взрослого человека. Определение такого показателя проводится путем макроэкономического сопоставления финансовых и нефинансовых активов с обязательствами, где жилая недвижимость составляет основу нефинансовых активов. По оценкам Credit Swiss Research Institute, богатство домохозяйств составляло на середину 2018 г. 360,6 трлн дол. со средним значением 70,8 тыс. долл. и медианным значением 7,1 тыс. долл. на одного взрослого при общей численности взрослого населения мира – 5,1 млрд человек. Таким образом, учитывая соотношение количества домохозяйств (2,05 млрд) и взрослого населения (5,1 млрд чел.), богатство среднего домохозяйства составляло 176,1 тыс. дол., из которых, как определено выше, 105 тыс. дол., или 59,6% приходилось на нефинансовые активы - преимущественно жилую недвижимость. На конец 2019 г. глобальный показатель богатства домохозяйств достиг почти 400 трлн. дол., а средний показатель на взрослого человека составил более 77 тыс. дол. при количестве взрослых 5,2 млрд человек.

Легко увидеть большую разницу в богатстве граждан (домохозяйств), в частности на примере России, Украины и Белоруссии. Видно, например, что медианный уровень богатства в Украине на одного взрослого в 5,8 раз ниже мирового и в 20,2 раз ниже европейского. Средний уровень ниже в 8,1 и 17,5 раза соответственно. Показатели России и Белоруссии выглядят намного лучше.

В общем, 1% миллионеров владеют 43,4% мирового богатства. Усредненные украинцы размещены в самой нижней части пирамиды, где находятся 53,6% населения мира с состоянием на одного взрослого менее 10 тыс. долл., основу которого составляет жилая недвижимость. Россияне и белорусы находятся на следующем уровне пирамиды.

Рассматривая жилье с экономических позиций, необходимо учитывать финансовые процессы при его создании.

Мировой рынок нового жилищного строительства составил в 2020 г. 5,88 трлн долл. с ежегодными темпами роста 9,8% и прогнозом достижения уровня 6,5 трлн. долл. в 2021 г. В то же время, глобальный рынок ремонта жилья демонстрировал ежегодный рост в 8% в течение последних 5 лет и, по прогнозам, достигнет в 2021 почти 2,7 трлн. дол. **Таким образом, инвестиционная роль жилой недвижимости заключается в том, что, достигнув стоимости 220,6 трлн. дол, или почти половины оценки глобальных активов, ежегодные затраты жизненного цикла на ее обновление - новое строительство и капитальные ремонты – по необходимости составляют 9,2 трлн. дол., или 4,2% стоимости жилого фонда, а собственно ремонтные годовые расходы составляют - 41,5% стоимости нового строительства и 1,2% стоимости глобального жилищного фонда.**

Управление жильем. Очевидно, что жилая недвижимость собственников, учитывая, в частности, ее современный технический уровень (многоквартирные многоэтажные жилые комплексы), нуждается в эффективном управлении, как с точки зрения организации, так и применяемых методов, и средств.

Организация управления технически сложными многоквартирными домами может рассматриваться прежде всего на уровне собственников в форме их товариществ или объединений, которые, однако, не являются на Украине полноценными субъектами хозяйствования и профессиональными управляющими. Професионализация в таком случае достигается путем привлечения управляющей компании, которая, однако, не является мотивированным собственником и может обслуживать множество домов.

С нашей точки зрения, заслуживает внимания организация управления многоквартирным домом как предприятием, имеющим активы – имущественный комплекс и мотивированный

менеджмент, который может быть и совладельцем дома. Такой подход рассматривается нами у как удобная форма трансформации активов неэффективных собственников в доходное и социальное жилье. Кроме того, появляется возможность применения в управлении всего арсенала методов учета, планирования и контроля по аналогии с предприятием.

Жилищная компания. Ранее мы предлагали для этой цели финансовые инструменты обратной ипотеки и распределенного кредита. Тем не менее, более привлекательной может оказаться модель организации жилищной компании, позволяющая на рыночных условиях постепенно обменивать части прав собственности на жилье посредством акций на необходимые денежные средства. Дальнейшее проживание в отремонтированном доме с оплаченными коммунальными услугами будет предполагать общую собственность, когда «проданная» часть квартиры будет находиться в аренде на рыночных условиях с оплатой по тому же принципу, что и в случае жилищно-коммунальных услуг и капитальных ремонтов. При переходе всей квартиры в аренду и недостаточности средств жилец будет попадать в категорию требующих государственной поддержки – социального жилья.

Владение недвижимостью в организационно-правовой форме жилищной компании позволит ей проще получить в собственность земельный участок; оформить право собственности на целостный объект недвижимости – земельный участок со зданием; четко определить доли в собственности посредством акций и их стоимости. Корпоративное владение домом дает некоторые дополнительные преимущества, такие как возможность прямых инвестиций в девелоперский проект или компанию застройщика; контроль стоимости строительства и всего жизненного цикла, включая содержание и эксплуатацию; контроль рыночной стоимости в зависимости от состояния дома. Гораздо проще было бы и реализовать проекты реконструкции, использовать права на земельный участок при сносе. В скором будущем, учитывая темпы цифровизации, в частности, украинское законодательство о цифровых активах, можно будет проще и безопаснее проводить транзакции с токенами.

Модель жилищной компании может быть применима как для формирования доходного жилья при частных инвестициях, так и в основном для социального жилья при бюджетном финансировании. Модель жилой компании дает возможность мелких инвестиций в недвижимость по сравнению с приобретением целой квартиры. Это, в частности, открывает путь привлечения управляющих компаний к совладению управляемым объектом недвижимости, что обеспечивает их мотивацию к эффективной работе. Предлагаемая модель дополнит существующую систему прав и отношений собственности как в строящихся домах, так и в действующих, особенно у 60 тыс. многоэтажных многоквартирных домов с неорганизованными собственниками.

Полная стоимость владения жильем. В статистике национальных счетов, по данным Евростата 2015 (для последующих сравнений) и 2020, можно видеть, что жилищно-коммунальные услуги - это значительная часть расходов граждан, 24,1% и 25,7% соответственно, а в ней основную часть, 74,0% и 75,5%, по сравнению с расходами на коммунальные услуги, составляют расходы, связанные с жильем. Вместе с тем среди расходов на жилье отмечается их основная часть, 69,1% и 68,9% - условная рента, доля которой преобладает и в жилищно-коммунальных услугах в целом (51,1% и 52,1%). Подобная картина прослеживается и в европейской статистике потребительских расходов домохозяйств, основанной на периодических обследованиях, данные последнего из которых опубликованы в 2015 году. Аналогичные источники отечественной статистики государственных счетов показывают данные об условной ренте, которая называется «условная оплата услуг по проживанию в собственном жилье», содержательно входит в графу «сделки с недвижимым имуществом», но содержится только в заключительном примечании счета производства и образовании дохода в статистике национальных счетов. Жилье, вода, электроэнергия, газ и другие виды топлива названы в таблицах «Жилье и жилищно-коммунальные услуги».

Из приведенных данных и количества домохозяйств (14784,3 тыс.) можно вычислить, что стоимость жилья и жилищно-коммунальных услуг в конечных потребительских расходах среднего домохозяйства, например, в 2020 году составляла 2455 грн (около 80 евро), в том числе условная рента 1188 грн (около 40 евро), а остальные услуги – 1267 грн (около 40 евро) в месяц.

В статистике расходов и ресурсов домохозяйств согласно выборочному обследованию 2020 года, соответствующая доля в денежных расходах составила здесь 1211 грн, а в совокупных 1225 грн, включая льготы и субсидии. То есть, условная рента оказалась отсутствующей, в отличие от аналогичных данных Евростата.

Методология определения стоимости жизненного цикла. Требование анализировать стоимость жизненного цикла объектов публичной сферы получило нормативное воплощение в Регламенте 68 (Public Contracts Regulations, 2015) и ряде международных стандартов. Документом требуется, проводя публичные закупки, определять не только стоимость строительства, но и дальнейшие затраты на содержание, эксплуатацию объектов и их утилизацию после завершения срока службы. Должны приниматься во внимание и соответствующие экологические общественные затраты и выгоды.

Нынешняя система сметного нормирования и ценообразования не позволяет достоверно определить и затраты на строительство, более того, создает условия для значительного завышения их в строительных сметах.

При отсутствии актуальных укрупненных средних цен на строительство или капитальный ремонт зданий и их частей невозможно быстро и достоверно оценить износ, точнее - восстановительную стоимость и соответствующую потребность в капитальных инвестициях для поддержания приемлемого уровня эксплуатационных качеств объектов. Невозможно оценить и сам приемлемый уровень.

На объектах многоквартирного жилья методология, по нашему мнению, должна базироваться на принципах: определения показателей ЖЦ отдельно по земельному участку, по конструктивным элементам дома, долям совладельцев недвижимости; определения унифицированной структуры конструктивных элементов дома; отражения в учете дома и конструктивных элементов с соотношением к ним всех первоначальных и последующих капитальных и текущих затрат. Это потребует существенных изменений в системе сметного нормирования и ценообразования.

Выводы. Экономика жилой недвижимости может рассматривать ее как ограниченный и неравномерно распределенный дорогой ресурс, на объем, стоимость и распределение которого влияют социально-политические и другие факторы. В научных публикациях на постсоветском пространстве указанный подход не получил отражения, в частности, при рассмотрении жилья в глобальном измерении для выяснения его роли в мировой экономике и понимания этой роли государством при формировании жилищной политики.

Так, глобальные тенденции показали чрезвычайно высокую экономическую оценку жилой недвижимости в глобальных активах (около 45%), что обусловило необходимость повышенного внимания к мониторингу соответствующих показателей на национальном и низших уровнях (чего нам явно недостает). С другой стороны, было показано решающая роль жилой недвижимости в активах домохозяйств (до 60%). Эти показатели имеют особое значение для жилищной политики и управления жильем в Украине, где его доля в частной собственности составляет более 99%.

В этих условиях становится заметным противоречие между политикой стимулирования частного жилья, с одной стороны, невозможности для значительной части домохозяйств платить полную стоимость жилья, с другой стороны, и чрезмерности финансовых ресурсов государства, направленных на субсидирование содержания (ремонт) и эксплуатации (потребления) жилищно-коммунальных услуг владельцами жилой недвижимости высокой стоимости.

Конкретными предложениями, вытекающими из приведенных результатов исследования, является необходимость:

- введение массовой оценки объектов жилой недвижимости с определением показателей первоначальной, остаточной и восстановительной стоимости зданий, рыночной стоимости квартир и нежилых помещений (единицы площади);
- определение финансового состояния домохозяйств, в частности с учетом структуры, качества и стоимости их жилой недвижимости;
- формирование моделей перераспределения жилищных активов между сегментами частного и обобщественного жилья.

Последняя задача является специфическим для украинских реалий гипертрофированного частного жилого фонда.

Вместе с тем, необходимо внедрить мониторинг и управление стоимостью жизненного цикла недвижимости (многоквартирного жилого дома) в его внутреннем структурном разнообразии.