

М.А. БРАТАШ, аспірант, ХНАМГ, Харків

ПОРІГ РЕНТАБЕЛЬНОСТІ ЯК КРИТЕРІЙ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ФОНДОМ

Розглянуто питання визначення економічної ефективності управління житловим фондом за допомогою розрахунку порогу рентабельності для підприємств, що обслуговують багатоквартирні будинки різної поверховості.

The focus is on using make-out coefficient for increase economic efficiency, which allow to provide the break-even activity of the organizations of housing economy.

Ключові слова: економічна ефективність, управління житловим фондом, поріг рентабельності, беззбиткова діяльність.

Вступ. У відповідності зі статтею 4 діючого Житлового кодексу України [1], житлові будинки, а також житлові приміщення в інших будинках, що знаходяться на території України, утворюють житловий фонд. У контексті даної роботи серед видів житлового фонду будуть виділені багатоквартирні житлові будинки, що, виходячи з «Правил утримання житлових будинків і прибудинкових територій» [2], можна визначити як – будинки капітального типу, споруджені відповідно до вимог закону й інших нормативно-правових актів і призначені для постійного проживання в них, за умови, що такий будинок має три і більш окремих приміщення (квартири). [3]

Слід також зазначити, що об'єктом управління багатоквартирним житловим будинком виступає не лише сам будинок, а житловий комплекс, що утвориться з земельної ділянки у визначених межах, розміщені на ньому багатоквартирний будинок чи його частина, а також споруди та інженерні мережі, що утворюють цілісний майновий комплекс. [4]

Управління багатоквартирним житловим будинком полягає у виконанні ряду задач, таких як:

- підтримка і поліпшення технічного стану будинку, утримання у належному стані мереж, комунікацій, а також прибудинкової території і розміщених на ній об'єктів благоустрою;
- гарантія безпеки і комфортності проживання в цьому будинку шляхом надання мешканцям житлово-комунальних послуг належної якості;

забезпечення привабливості будинку на ринку житла, тобто збереження, а за можливості і підвищення ринкової вартості окремих приміщень у ньому на ринку нерухомості.

Постановка завдання. Дослідженню проблем реформування житлово-комунального господарства присвятили свої праці провідні науковці та економісти, серед яких Ю.Г.Лега, Т.М.Качала, Н.Ф.Чечетова, Г.В. Ковалевский, І.М.Осипенко, В.В.Дорофієнко, В.В. Бузырев, В.С. Чекалин [5 -8] та ін. Однак, на жаль, ситуація в сфері ЖКГ поки що залишається критичною, реальних кроків щодо підвищення ефективності його функціонування не впроваджено. Переважна частина присвячених даній темі носять дещо декларативний характер. Вони надають рекомендації щодо необхідності змін у порядку управління житловим господарством, але не наводять конкретних практичних кроків як досягти належної якості з урахуванням існуючого положення справ в галузі.

Методологія. Мета даної роботи – визначити, яку площу потрібно взяти в обслуговування для забезпечення беззбиткової господарської діяльності керуючої компанії або економічну ефективність управління житловим будинком для Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

Результати дослідження. Ефективність управління житловим будинком визначається як економічними, так і психологічними факторами. Але якщо останні часто залишаються суб'єктивною думкою мешканців, то економічні показники є об'єктивною характеристикою ефективності господарської діяльності.

Критеріями оцінки економічної ефективності управління житловим будинком для управляючих компаній (УК) та Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) можуть виступати:

- своєчасне проведення робіт з поточного, аварійного і капітального ремонту будинків, споруд і мереж;
- впровадження ресурсозберігаючих технологій;
- зниження собівартості робіт за рахунок мінімізації поточних витрат;
- відсутність заборгованості у населення по оплаті за надані їм житлово-комунальні послуги (ЖКП);
- формування економічно обґрунтованих тарифів на ЖКП;
- раціональне використання позикового капіталу;
- формування оптимального обсягу витрат для забезпечення позитивного платіжного балансу.

Показником, що відображає сутність раціонального управління виробничою діяльністю, може виступати поріг рентабельності чи так звана точка беззбитковості, що показує критичний рівень виробництва продукції чи послуг у моменті переходу від збиткової діяльності до одержання прибутку. Іншими словами, точка беззбитковості — це такий обсяг реалізації, при якому отримані доходи забезпечують відшкодування усіх витрат, але не дають можливості отримувати

прибуток, тобто, це нижній граничний обсяг випуску продукції, при якому прибуток дорівнює нулю.

Стосовно до оцінки економічної ефективності управління житловим будинком, розрахунок такої точки показує, – яку площу потрібно взяти в обслуговування для забезпечення беззбиткової господарської діяльності керуючої компанії.

На величину порога рентабельності впливають:

- зміна суми постійних витрат;
- величина середніх перемінних витрат;
- рівень ціни.

Отже, для розрахунку точки беззбитковості компанії, що надає ЖКП, треба було розділити усі витрати, що виникають у процесі обслуговування житлового будинку, на умовно постійні й умовно змінні, а також розрахувати економічно обґрунтований тариф квартирної плати в залежності від індивідуальних характеристик житлових будинків різної поверховості.

Для вирішення поставленої задачі знадобилась наявність великого обсягу інформації про поточну господарську діяльність керуючої (обслуговуючої) організації. Куди входять:

- ✓ статистичні дані про загальну, житлову та середньоексплуатаційну площі житлових будинків, прийнятих до дослідження;
- ✓ площі закріпленої за ними прибудинкової території;
- ✓ площі сходових кліток;
- ✓ площі технічних поверхів, підвалів;
- ✓ нормативні витрати матеріалів;
- ✓ адміністративно-управлінські витрати;
- ✓ ставки заробітної плати працівників різних категорій;
- ✓ норми витрат часу;
- ✓ і інші необхідні техніко-економічні показники.

Після обрахунку всіх показників необхідних для побудови графіку точки беззбитковості, тобто для знаходження критичної сумарної площі будинків, що обслуговуються, були побудовані графіки. На цих графіках знайшли відображення:

- ◆ сумарні доходи від обслуговування житлових будинків у вигляді добутку площі будинку і тарифу на його утримання;
- ◆ умовно постійні витрати у складі заробітної плати різних категорій співробітників, орендної плати за адміністративні та підсобні приміщення, а також інші накладні витрати;
- ◆ умовно змінні витрати;
- ◆ загальні витрати у вигляді суми умовно постійних і умовно змінних витрат.

На кожному з графіків точка перетину лінії сумарних доходів з лінією загальних витрат відображає критичний рівень площі будинків, що обслуговуються і слугує орієнтиром для визначення порогу рентабельності керуючої компанії.

Після побудови графіків виникла необхідність визначення кількісного виразу порогу рентабельності. Для кожного типу будинків були проведені відповідні розрахунки критичної точки економічної доцільності за класичною формулою точки беззбитковості:

$$ТБ = \frac{\text{Постійні витрати}}{\text{Ціна} - \text{Змінні витрати}}$$

При побудові графіку по горизонтальній вісі відкладається об'єм виробництва (у випадку обслуговування житлового фонду на цій вісі відкладаються площа будинків у квадратних метрах), а по вертикальній - витрати на виробництво та дохід (вимірюються у гривнях). Крім того, на графіку відображаються сумарні витрати та виручка від реалізації продукції (ЖКП).

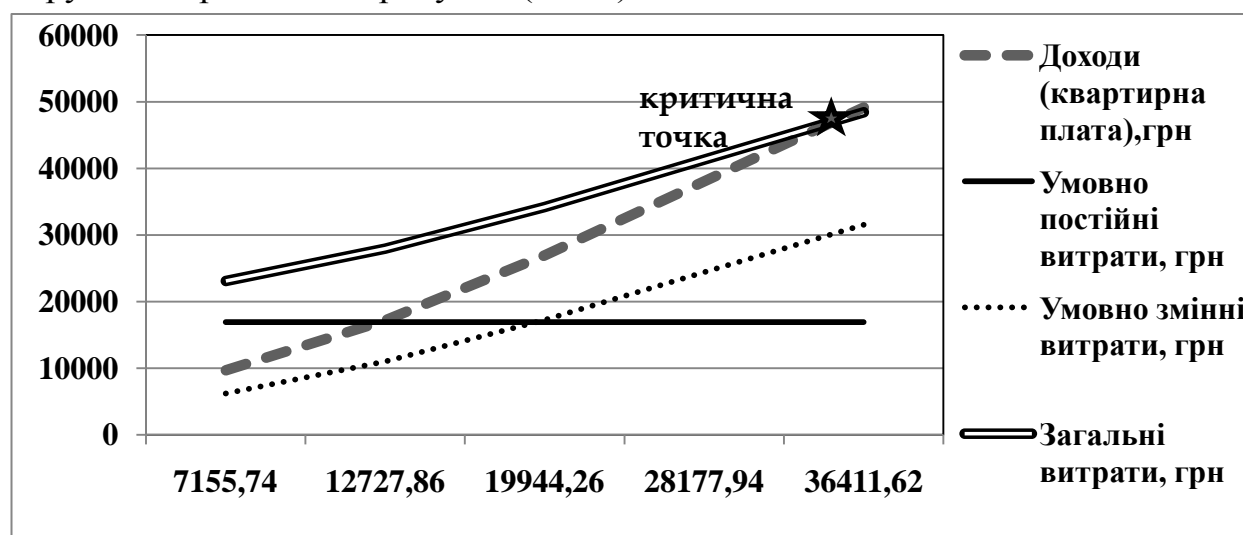


Рис. 1 – Графік порогу рентабельності при обслуговуванні 5-ти поверхових багатоквартирних будинків

Згідно отриманим результатам, виявилось, що поріг рентабельності для дев'яти і дванадцяти поверхових будинків є приблизно однаковим і складає близько 31 тисячі квадратних метрів житлової площі; для п'яти поверхових будинків критична точка складає трохи більше 35 тисяч квадратних метрів. Що ж стосується 16-ти поверхових будинків, то через відсутність номенклатури варіантів (частіше за все 16-ти поверхові будинки складаються з одного під'їзду і знаходься всередині житлових комплексів з будинками різної поверховості), то виникли певні складнощі з обрахунком критичної точки окремо для цієї категорії будинків. Отже, результатами дослідження стали графіки порогу рентабельності для різних категорій багатопверхових будинків виходячи із їх сумарної житлової площі.

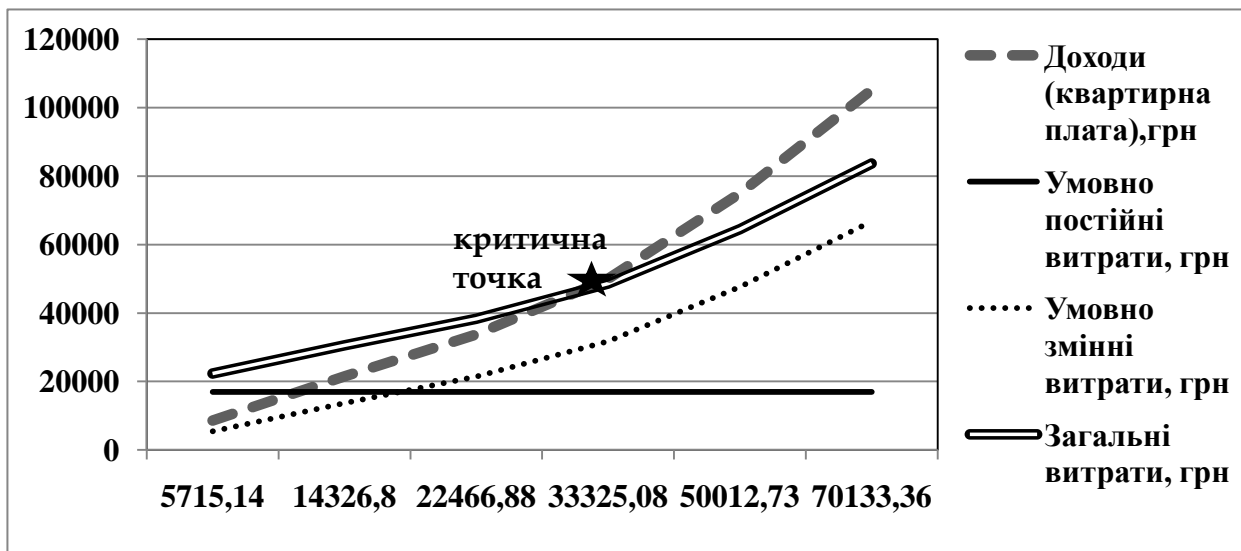


Рис. 2 – Графік порогу рентабельності при обслуговуванні 9-ти поверхових багатоквартирних будинків

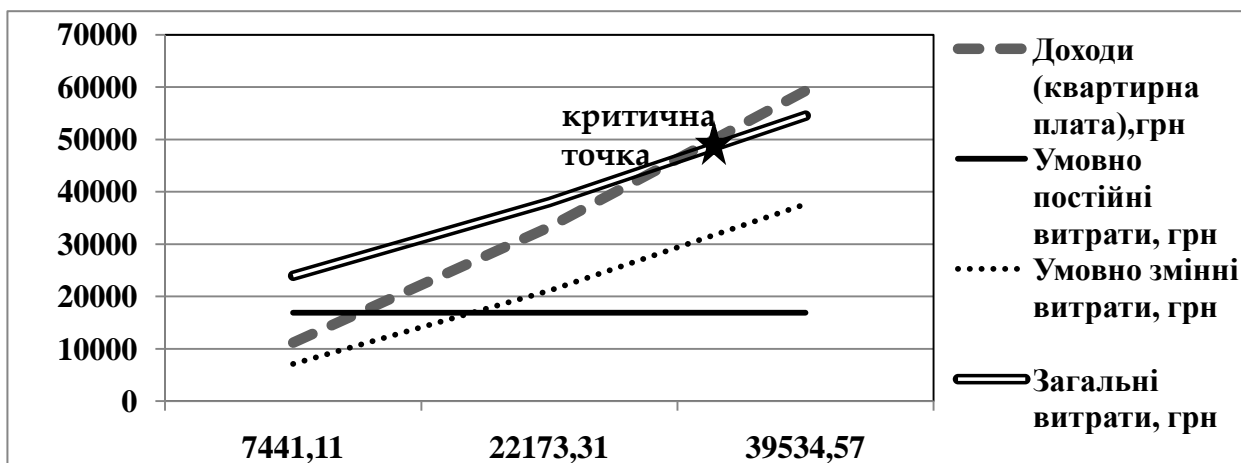


Рис. 3 – Графік порогу рентабельності при обслуговуванні 12-ти поверхових багатоквартирних будинків

Отже, виходячи з результатів розрахунку, бачимо, що економічна ефективність обслуговування п'ятиповерхових будинків досягається при обслуговуванні приблизно 5-6 будинків, для дев'ятиповерхових з шестипід'їзних будинки, а для дванадцяти поверхових – приблизно 3-4 типових трьохпід'їзних будинки або 2 шестипід'їзних. Як бачимо, розрахунок економічної ефективності управління багатоквартирними будинками є не складним, але разом з тим він потребує великого обсягу вихідної інформації, а також ретельного опрацювання значної кількості зовнішніх і внутрішніх факторів, які впливають на господарську діяльність керуючої компанії.

Але у даного методу існують і певні труднощі у надбанні таких результатів. Побудована модель діятиме за умови «ідеальних обставин», за якими населення 100 % ково розраховується за надані послуги, не виникають аварійні ремонти і тому подібне. Отже перерахуємо можливі допущення при використанні даного методу:

1. Доходи складаються лише з обов'язкової плати за утримання житла (квартплати),

але за сприятливих умов до них ще можуть відноситися орендна плата, та інші надходження;

2. Видаткова частина розрахована за мінімально необхідними статтями без урахування додаткових послуг;

3. Оскільки доходна частина формується лише з квартирної плати, яка в свою чергу складається з платежів від населення, пільг та субсидій від держави, то при затримці яких-небудь з цих

Але разом з тим, зростання обсягів виробництва (розширення, зріст компанії) неминуче приводить до росту постійних витрат. Так, зі збільшенням обсягів виробництва виростуть витрати на ремонт і обслуговування устаткування. Розширення це орендна плата за нові приміщення, залучення додаткового персоналу і таке інше. Отже, виявляється наступна закономірність: точка беззбитковості змінюється пропорційно розширенню компанії.

Виходить, що точка беззбитковості може дати об'єктивну відповідь не на всі питання. Поріг рентабельності завжди покаже, який мінімальний обсяг виробництва (надання послуг) необхідний, щоб компанія працювала без збитків. Але сказати, усталилося чи ослабнуло фінансове положення компанії, вона може не завжди.

Це зв'язано з тим, що підприємство зобов'язане відшкодовувати свої постійні витрати незалежно від конкретного обсягу наданих послуг, тому чим вище сума постійних витрат, тим пізніше за інших рівних умов воно досягне точки беззбитковості своєї діяльності. У зв'язку з цим, поки підприємство не забезпечило беззбитковість, високий рівень постійних витрат буде додатковим «тягарем» на шляху до досягнення точки беззбитковості.

При управлінні постійними витратами варто мати на увазі, що високий їхній рівень значною мірою визначається галузевими особливостями діяльності, що визначають різний рівень фондоемності виробленої продукції, диференціацію рівня механізації й автоматизації праці. Крім того слід зазначити, що постійні витрати в меншому ступені піддаються швидкій зміні.

Висновки До переваг цього методу варто віднести:

- простоту використання;
- наочність при плануванні прибутку;
- ілюстративність при демонстрації впливу операційних змін на прибутковість підприємства;
- допомога у визначенні оптимального співвідношення постійних і змінних витрат.

Графік беззбитковості в різних його модифікаціях широко використовується в сучасній економіці. Безсумнівна перевага цього методу полягає в тому, що з його допомогою можна швидко одержати досить точний прогноз основних показників

діяльності підприємства при зміні умов на ринку.

Істотний недолік розглянутого методу полягає в тому, що встановлення ціни залежить від еластичності попиту за цінами, а графік беззбитковості цього не відбиває. Тому компанія повинна проаналізувати всі можливі варіанти встановлення ціни, перш ніж прийняти остаточне рішення.

Список літератури: 1. Проект Закону України «Житловий кодекс України» (№ 4028 від 30 липня 2007 року), зареєстрований у Верховній Раді України. 2. Наказ Держжитлокомунгоспу «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій» (№ 76 від 17 травня 2005 року). 3. Управління житловим будинком: Практичний посібник/ Інститут місцевого розвитку. — Київ, 2007. — 160 с. 4. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Практичний посібник / Інститут місцевого розвитку. — Київ, 2007.— 288 с. 5. *Лега Ю.Г., Качала Т.М., Чечетова Н.Ф.* Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки. — Черкаси: ЧДТУ, 2003. — 219 с. 6. *Ковалевский Г.В.* Новые подходы и методы эффективного развития городов //Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.57. — К.: Техніка, 2004. — С.193-200. 7. *Бузырев В.В., Чекалин В.С.* Экономика жилищной сферы. — М.: Инфра - М, 2001. — 256 с. 8. *Оситенко И.Н., Дорофиев В.В.* Менеджмент в жилищно-коммунальном хозяйстве. — Харьков: Основа, 1999. — 352 с.

Подано до редакції 11.03.2010