

ЕКОНОМІКО-ДЕМОГРАФІЧНІ ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ГОСПОДАРСТВА МІСТ УКРАЇНИ

In the article the demographic factors' of towns municipal economy development within historical perspectives review are considered. Advanced trends of all kinds of towns-people migration are defined. Correlation of social-demographic factors with radical employment problems solution are substantiated.

Відповідно до ст. 47 Конституції України кожен має право на житло. Для здійснення цього права громадянин може побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Разом з тим, конституційне право на житло не передбачає забезпечення всіх громадян житлом, а лише надає підтверджену державою можливість одержати його у встановленому порядку в користування або в приватну власність і повинне створювати умови, при яких особа може це конституційне право реалізувати. Сьогодні житло стає все дорожчим, а тому все менш доступним для широких верств населення. Його вартість зростає як на первинному, так і на вторинному ринках завдяки впливу ряду об'єктивних і суб'єктивних чинників. В умовах багаторазового переважання попиту над обмеженою пропозицією житла в містах України ринкова ціна на нього формується методом "на основі відчувачої цінності" та у багато разів перевищує собівартість будівництва. Житло вторинного ринку знаходиться у катастрофічному технічному стані і потребує оновлення, а тому негайною потребою на загальнодержавному й регіональному рівнях є розробка та реалізація програмного забезпечення розвитку житлового господарства міст, яке становить організаційну сукупність житлового фонду і ремонтно-експлуатаційних підприємств [1].

Питанням організаційно-економічного забезпечення розвитку житлового господарства присвячені наукові праці А. Є. Ачкасова, В. М. Бабаєва, С. Т. Сташевського, Т. М. Качали, Г. І. Онищука, Г. М. Семчука, В. І. Торкатюка, Л. М. Шутенка, В. В. Рибак, Ю. М. Манцевича [2 – 9] та ін.

У той же час економіко-демографічні чинники як передумови розвитку житлового господарства міст у спеціальній науковій літературі залишаються поза достатньою увагою, що стримує процеси моніторингу і прогнозування регіональних тенденцій та визначення перспектив створення державою умов для забезпечення конституційного права громадян на житло. Тому мета статті полягає в комплексному дослідженні економіко-демографічних зрушень та науковому обґрунтуванні їх впливу на процеси сталого розвитку житлового господарства.

Дослідження генезису формування структури населення України дозволяє встановити суттєве збільшення в структурі населення міських мешканців: якщо у 1917 р. їх частка складала всього 17%, а в повоєнні роки не перевищувала 20%, то на початок XXI століття сягає 70%. Якщо порівняти співвідношення міського і сільського населення у країнах світу, то слід відзначити, що у переважній частині розвинутих країн частка сільського населення не перевищує 12 – 15% [2], тоді як в Україні сільське населення становить 32,2% (таблиця).

Наявне населення України

Населення	1959 р.		1970 р.		1979 р.		1989 р.		2001 р.		2005 р.	
	Млн. чол.	%	Млн. чол.	%	Млн. чол.	%	Млн. чол.	%	Млн. чол.	%	Млн. чол.	%
Міське	19,2	45,7	25,7	54,5	30,5	61,3	34,6	66,9	32,6	67,2	31,9	67,8
Сільське	22,7	54,3	21,4	45,5	19,2	38,7	17,1	33,1	15,9	32,8	15,1	32,2
Усього	41,9	100	47,1	100	49,7	100	51,7	100	48,5	100	46,9	100

Враховуючи природний та міграційний рух населення, його демографічну й соціальну структуру відповідно до наведеної тенденції можна стверджувати, що протягом приблизно 10 – 15 років близько третини працездатного населення працездатного віку опиниться у містах, що ще більше загострить житлову проблему. До того ж згідно з прогнозом Ради з вивчення продуктивних сил НАН України за цей період зайнятість населення у сільському господарстві скоротиться на 10% (уже зараз частка сільського населення, що не має постійної роботи, складає 37%), а проблема забезпечення підприємств промислової групи спеціалістами робітничих професій ще підсилить міграційний рух. Отже, міста України зазнають додатковий тиск у 5 – 6 млн. громадян, а це, враховуючи навіть середнє забезпечення населення житлом (у містах 21 кв. м) додатково потребує мінімум 100 – 120 млн. кв. м житла.

На 1 січня 2006 р. чисельність міст України становить 457. Найбільша агломерація міст у Донецькій області – 52 міста, Львівський – 44, Луганський – 37, Київський – 25, Дніпропетровський – 20, Харківський – 17, тобто у найбільш розвинутих промислових регіонах і саме туди буде спрямовано міграційний рух населення.

Середня вартість житла у містах України сягає 1 000 дол. США (у м. Києві 2 500 дол. США) за 1 кв. м, тому при потребі у 100 млн. кв. м житла інвестиції в розвиток житлового фонду оцінюються мінімум у 100 млрд. дол. США, що у півтора раза перевищує номінальний річний ВВП і дорівнює майже п'ятьом державним бюджетам. Разом з тим собівартість будівництва житла в містах України сьогодні не перевищує 600 – 700 дол. США за 1 кв. м.

Статистично-аналітичний огляд розвитку ринку праці за матеріалами вибірових обстежень населення (домогосподарств) з питань економічної активності, даними державних статистичних спостережень підприємств, установ та організацій, адміністративною інформацією державної служби зайнятості, розміщений на офіційному сайті Держкомстату України, свідчить, що основними тенденціями, які були притаманні ринку праці України у 2005 р. порівняно з 2004 р. і сприятимуть розвитку житлової сфери, є такі:

- збільшення рівня зайнятості населення у віці 15 – 70 років з 56,7% до 57,7%;
- зниження рівня безробіття населення у віці 15 – 70 років (за методологією МОП) з 8,6% до 7,2%;
- зменшення рівня зареєстрованого безробіття з 4,7% до 4,4% економічно активного населення працездатного віку;
- зростання попиту на робочу силу на 12,1%;
- збільшення обсягів працевлаштування незайнятого населення за допомогою державної служби зайнятості на 6,7%;
- зростання кількості економічно неактивного населення працездатного віку на 0,5%;
- зростання розміру середньомісячної номінальної заробітної плати на 36,7%;
- зростання реальної заробітної плати на 20,3%;
- зменшення кількості працівників, які переведені з ініціативи адміністрації на скорочений графік роботи, – на 15,5%;
- які знаходились в адміністративних відпустках з ініціативи адміністрації, – на 9,4%;
- які звільнені з причин скорочення штатів, – на 3,1%;
- які вчасно не отримали заробітну плату, – на 34,2%;

зменшення суми боргу з виплати заробітної плати у 2005 році на 13,6%.

Середньомісячна чисельність економічно активного населення віком 15 – 70 років у 2005 р. порівняно з 2004 р., збільшилась на 0,4% і становила 22,3 млн. осіб, з яких 20,7 млн. осіб або 92,8% були зайняті економічною діяльністю. Рівень економічної активності населення віком 15 – 70 років збільшився з 62,0% у 2004 р. до 62,2% у 2005 р., разом з тим населення працездатного віку навпаки скоротилося з 71,1% до 70,9% відповідно, проте це сталося за рахунок зниження рівня економічної активності міського населення працездатного віку, в той час як у зазначеній віковій групі населення сільської місцевості спостерігалось зростання цього показника.

Ще однією демографічною передумовою необхідності розвитку житлового господарства найближчими роками є можливий міграційний рух населення в Україну з Ізраїлю та США. Не слід також забувати, що сьогодні близько 7 млн. українців працюють за межами України і можливість їх повернення призведе до ще більшого загострення житлової проблеми, тому що ці категорії громадян є висококваліфікованими спеціалістами та мають платоспроможну потребу в житлі.

Безумовно, задоволення платоспроможного попиту на житло частково (на 25 – 30%) і тимчасово (2 – 3 роки) можливе за рахунок його перерозподілу на вторинному ринку, проте для насичення ринку житлом необхідно будувати, враховуючи при цьому нормативні потреби у країнах з розвинутою ринковою економікою.

Окремим питанням залишається розвиток житлового господарства малих міст України. Наявні в багатьох малих містах історико-культурні передумови розвитку туризму відкривають можливості включення їх до системи туристичних маршрутів регіонів та країни в цілому, тобто пов'язані з маятниковою міграцією населення. Завдяки цьому та з метою поліпшення побутового обслуговування жителів малих міст і надання якісних житлових послуг населенню необхідно створювати багатопрофільні підприємства та організації різних форм власності. Важлива роль у розвитку малих міст належить освіті як пріоритетній сфері соціально-економічного, духовного і культурного розвитку суспільства. Першочерговими завданнями у цій сфері є створення умов для всебічного розвитку особистості, трудової підготовки, професійного самовизначення, а також екологічне виховання, фізичне вдосконалення та приведення профілю професійно-технічної освіти відповідно до потреб економіки конкретного міста у кваліфікованих та конкурентоспроможних на ринку праці працівниках.

Слід зазначити, що відсутність житла в мегаполісі не замінить для мешканців його відсутність у селищі або малому місті, а тому розвиток житлової інфраструктури в селищах та малих містах в поєднанні з будівництвом доріг, розвитком соціальної інфраструктури та радикальним вирішенням проблеми зайнятості дозволить зменшити подальший міграційний рух населення у міста, що, у свою чергу, стане запорукою послідовного економічного розвитку житлової сфери.

Разом з тим слід визнати, що підприємства житлової сфери є трудонедостатніми — майже всі житлово-експлуатаційні дільниці міст недоукомплектовані дворниками, електриками, сантехніками та спеціалістами всіх інших робітничих професій. На ринку праці в містах пропозиція таких спеціалістів для житлово-комунального господарства майже відсутня, бо у всі часи робота у нижчих ланках житлово-експлуатаційного господарства не вважалась престижною, а тому робітники на ці посади приходили переважно із сільської місцевості, а єдиними стимулами роботи були надання службового житла і міська прописка. Тому радикальне вирішення проблеми зайнятості населення в житловій сфері на фінансовому, мотиваційному та соціально-культурному рівнях сьогодні повинне стати запорукою позитивних зрушень міграційного руху відповідних спеціалістів із сільської місцевості.

Комплексне дослідження економіко-демографічних чинників як передумов розвитку житлового господарства міст України показало неминуче посилення процесу урбанізації в найближчі 8 – 10 років, міграційну активність населення в Україну, що в поєднанні з природним рухом населення та його позитивною

модальною віковою структурою щодо економічної активності стане запорукою розвитку процесів оновлення і будівництва житла, створення та реконструкції житлової інфраструктури.

В умовах багаторазового переважання попиту над обмеженою пропозицією житла в містах України вартісний чинник повинен стати головним стимулом у сприянні відповідних процесів. Разом з тим системне вивчення економіко-демографічних чинників та їх взаємозв'язок з радикальним вирішенням проблеми зайнятості в житловій сфері дозволяє визначити пріоритетні верстви міграційного руху населення з огляду на фінансовий, мотиваційний і соціально-культурний аспекти.

Література: 1. Шутенко Л. Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы). — Харьков: Майдан, 2002. — 1056 с. 2. Ачкасов А. С. Стратегия регулирования занятости населения Украины. Теория и практика. — Житомир, 2002. — 512 с. 3. Бабаєв В. М. Припинити деградацію основних фондів стане можливим, якщо реалізується Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства / В. М. Бабаєв, Л. М. Шутенко, В. Т. Семенов, В. А. Маляренко, Е. І. Карпушин // Міське господарство України. — 2003. — №3. — С. 2 – 7. 4. Сташевський С. Т. Організація міського будівництва в ринкових умовах (на прикладі житлового будівництва в м. Києві): Дис. канд. техн. наук: 08.06.01. — К., 1999. — 136 с. 5. Лега Ю. Г. Вдосконалення управління житлово-комунальним комплексом України в сучасних умовах розвитку національної економіки / Ю. Г. Лега, Т. М. Качала, Н. Ф. Чечетова. — Черкаси: ЧДТУ, 2003. — 220 с. 6. Онишук Г. І. Проблеми розвитку міського комплексу України: теорія і практика. — К.: Науковий світ, 2002. — 440 с. 7. Торкатюк В. І. Оптимизация управления процессом деятельности строительного предприятия / Торкатюк В. И., Дмитрук И. А., Стадник Г. В. и др. — Харьков: ХНАГХ, 2004. 8. Рыбак В. В. Развитие жилищно-коммунальной сферы городского хозяйства // Социально-экономические аспекты промышленной политики. — Донецк: ИЭП НАН Украины, 2000. — С. 56 – 68. 9. Манцевич Ю. М. Житло: проблеми та перспективи. — К.: Профі, 2004. — 360 с.

Стаття надійшла до редакції
13.11.2006 р.

УДК 330.46

Ковалік А. Б.

ДОСЛІДЖЕННЯ СТІЙКОСТІ ЯК СКЛADOVA ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ ПІДПРИЄМСТВА

The article is devoted to the question of the investment project stability analysis. In the article, the concept of investment project stability is determined. Special attention is paid to the substantiation of using precise qualitative methods of stability analysis in investment project evaluation necessity.

На сучасному етапі розвитку нашої держави економічне середовище характеризується високим динамізмом, що вимагає від суб'єктів господарювання здатності швидко реагувати на зміни обставин зовнішнього середовища та корегувати свої дії під впливом збурюючих впливів, які можуть виникати як у зовнішньому, так і у внутрішньому середовищі. Зокрема, це стосується інвестиційної діяльності, яка характе-