

тому напрямку є створення логіко-математичних моделей і надійного інформативного простору, що дасть можливість в кожному конкретному випадку приймати оптимальні рішення щодо ефективного використання нових технологій будівельного виробництва.

1. Ансофф И Стратегическое управление / Пер. с англ. – М.: Экономика, 1989. – 518 с.

2. Абарьнов В.П. Оптимизация системы проектирования в строительстве. – М.: Гроаль, 2000. – 316 с.

Отримано 12.02.2003

УДК 365.2

О.П.БИЧКОВ

НДІБВ Держбуду України, м.Київ

АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ВІДТВОРЕННЯ ЖИТЛА І ЙОГО МОНІТОРИНГУ В УКРАЇНІ

Висвітлюються актуальні питання відтворення об'єктів житлового фонду, а також моніторинг цих комплексних процесів протягом всього життєвого циклу міського житлового фонду.

Актуальність проблеми. В Україні, де близько третини населення проживає в незадовільних умовах – гуртожитках, комунальних квартирах, непридатних для мешкання приміщеннях, а обсяги спорудження житла незначні і щорічно зменшуються (з 21,3 млн. м² у 1987 р. до 5,8 млн. м² у 2001 р. або у 3,7 раза), проблема відтворення житла є однією з найгостріших, а покращення житлових умов населення – найактуальнішим.

Аналіз останніх досліджень [2, 9] показує, що вирішенням цієї проблеми у межах своєї компетенції займаються структури на різних рівнях виконавчої влади – місцевому, регіональному та національному. Значні повноваження у розв'язанні цих проблем надані місцевим радам та місцевому самоврядуванню. Законом України "Про місцеві Ради та місцеве самоврядування" від 7.12.1999 р. визначено основні цілі й завдання органів місцевого самоврядування щодо забезпечення комплексного розвитку й життєдіяльності своїх територій, ефективного функціонування житлово-комунальної сфери, а разом з тим залучення територіальних громад до виконання масштабних і актуальних справ, до яких, в першу чергу, відносяться проблеми забезпечення розширеного відтворення житла, але цієї діяльності недостатньо для вирішення проблеми, що розглядається. В цих умовах забезпечення розширеного відтворення житла є провідною ланкою розвитку продуктивних сил, необхідною умовою стабільності економіки, підвищення

добробуту населення.

Основні матеріали досліджень. Досягнення гідного рівня добробуту громадян являє собою головну, самостійну цінність у розвинутому цивілізованому суспільстві. Тому серед пріоритетів державної політики завдання підвищення рівня життя населення і особливо покращення житлових умов на основі відновлення вагомим економічним зростання має бути поставлене на одне з перших місць.

Розуміючи це, більшість країн світу, економіка яких знаходилась у кризі, в програмах виходу з цього стану визначали одним з головних напрямів розбудову житлової сфери. Саме їй відводилась роль локомотива, спроможного підняти економіку. В Індонезії, наприклад, окремо розроблялись спеціальні програми розвитку житлового сектора, враховуючи не тільки його економічне, а й особливе соціальне значення. Ефект від такої уваги до житлової сфери в цих країнах був надзвичайно великим.

Пояснюється це тим, що будівництву житла притаманний найбільший мультиплікаційний ефект. На будівництво житла прямі поставки ресурсів здійснюють понад 70 галузей, а з урахуванням побічного впливу на інші галузі (побутова техніка, освітлювальні й опалювальні прилади, меблі, посуд, банківська сфера тощо) перелік їх набагато більший. Відомо, що на одиницю інвестицій у будівництво житла, його ремонт та утримання йде додатково більше 3,5 одиниць інвестицій в інші галузі народного господарства. До того ж показник мультиплікатора залежить від ступеня розвитку будівельної галузі та житлового будівництва, номенклатури ресурсів, що в ньому використовуються, рівня забезпеченості громадян житлом, станом житлового фонду, культурою будівництва, рівня доходів населення тощо [4].

Виходячи із становища, що склалося в Україні, найважливішим завданням є створення ситуації, коли більша частина економічно активного населення буде впевнена в можливості досягнення для себе і своїх близьких (у найближчому майбутньому) сучасних стандартів рівня життя, особливо у сфері житлового забезпечення. Вирішення цього завдання вимагає, по-перше, формування стійкої тенденції постійного поліпшення такого рівня, а, по-друге, прийняття зобов'язання держави щодо сприяння досягненню кількісно визначених цілей, що стосуються інтересів мільйонів громадян країни. Фактично йдеться про те, що чим швидше населення досягне споживчих стандартів індустріального суспільства, тим раніше Україна стане на шлях сучасного технологічного розвитку [1].

Зазначимо, що управління процесами відтворення житла поєднане з вирішенням комплексу завдань, взаємопов'язаних за часом, ре-

сурсами, багатьма галузями та іншими параметрами на довгострокову перспективу, і потребує узгодження довгострокових комплексних рішень і поточних витрат ресурсів.

Для розв'язання цієї суперечності, на наш погляд, кращим інструментом є програмно-цільовий підхід (ПЦП). Він набув найбільш широкого розмаху в США під час упровадження таких популярних систем, як «Система планування-програмування-розробки бюджету». Її застосуванням пояснюється значне підвищення могутності збройних сил США, досягнуте в процесі їхнього переоснащення, а також успіхи в реалізації ряду соціальних програм. Використання такого підходу в міжгалузевому регулюванні економіки пов'язане з проблемами керування науково-технічним прогресом і плануванням народного господарства в цілому [10].

У роботі Г.С.Поспелова викладена нова оригінальна концепція державного планування «від потреб населення». Задоволення цих потреб повинно бути головною метою функціонування всього виробничого комплексу.

Ця концепція і технологія її реалізації докорінно відрізняються від схеми планування, що на той час панувала, «від можливостей галузей матеріального виробництва» [3, 7].

Незбалансованість ресурсів, відсутність матеріально-технічного забезпечення, зорієнтованість тільки на адміністративні методи призводили до невиконання більшості програм, у тому числі регіональних. Тому в період «програмного буму» на перший план висунулася престижність розробки цільових програм, що в ході своєї реалізації найчастіше перетворювалися лише в декларацію про наміри [6]. Однак це було пов'язано не з недоліками власне програмно-цільового підходу, а з половинчатістю, логічною незавершеністю, недосконалістю системи господарського керування. Цілком справедливо стверджують А.Е.Когут, В.Е.Рохчин, А.А.Румянцев і О.П.Литовка, що “програми були значною мірою сумою галузевих проробок, тоді як проблеми міжгалузевого характеру відходили на другий план” [8].

Соціально-економічні проблеми, пов'язані з диспропорціями в розвитку галузей соціально-побутової інфраструктури, що нагромадилися в регіонах у 80-90-х роках, для свого вирішення вимагають взаємодії та координації багатьох підприємств різних галузей господарства. Особливу актуальність така взаємодія набуває у зв'язку з необхідністю вирішення в регіонах нових проблем, пов'язаних із створенням системи соціального захисту населення, що повинна пом'якшити негативні результати впливу «шокових» методів і реформ. Причому, ці дії повинні бути організовані як у кожному конкретному регіоні, так і

на рівні народного господарства за участю органів державного управління галузями.

Таким чином, вирішення проблем відтворення житла припускає визначений механізм міжгалузевої координації на основі узгодження інтересів різних суб'єктів господарювання. Ефективна міжгалузева взаємодія може бути організована шляхом формування (до початку процесу виробництва) несуперечливої, якісно й кількісно визначеної мети, реалізація якої необхідна населенню для поліпшення житлових умов. При цьому досягнення мети повинно бути вигідним для господарських суб'єктів. Необхідна також концентрація та централізація ресурсів, достатніх для виконання заходів, що забезпечать досягнення поставленої мети.

Розглядаючи новий економічний механізм регіонального й місцевого самоврядування, можна зробити висновок про принципову необхідність використання програмно-цільового методу, що дозволяє здійснити централізацію дій як при формуванні стратегії вирішення житлових проблем, так і при визначенні ресурсного забезпечення її виконання. Однак застосування програмно-цільового методу в сучасних умовах ринкової економіки відрізняється від його використання в минулому. Для забезпечення результативності застосування цього методу в сучасних умовах особливої ваги набуває розробка ефективних систем моніторингу відтворення житла, яка, по суті, має стати складовою частиною управління цим процесом з активними зворотними зв'язками-параметрами, що впливають на його зміну. Потреба у створенні такої системи моніторингу полягає в необхідності прийняття науково виважених управлінських рішень в умовах трансформації економіки й реформування житлового сектора.

Перспективні напрямки застосування інформаційних систем у містобудуванні засновані на аналізі даних по територіях міста і його забудови (зонінг чи правила забудови) з їх наступним моніторинговим режимом у банках даних, що дозволить забезпечити органи влади легкодоступною, повною, достовірною і постійно оновлюваною інформацією. Вирішення даної проблеми має сприяти застосуванню інтегрованих інформаційних систем моніторингового типу, де можливо представити такі дані:

- кадастри землі, земельних ділянок, нерухомості і пам'ятників архітектури, об'єктів інженерного забезпечення (по підсистемах), мереж, рекреацій і об'єктів відпочинку й розваг, екологічних зон та ін.;

- облік господарсько-комерційної й підприємницької діяльності з прив'язкою до територій;

- облік належності міських об'єктів, приватизаційні реєстри;

демографічні дані з різними зрізами й характеристиками;
облік містобудівної документації (пооб'єктно, територіально, структурно та ін.).

Одним із складних завдань при розробці й реалізації цільових програм є прогнозування результатів, оцінка та аналіз ефективності програм соціально-економічного розвитку. Це завдання покликаний вирішувати грамотно організований моніторинг цільових програм відтворення житла.

Отже, ціллю моніторингу цільових програм (ЦП) є досягнення максимально можливої соціально-економічної ефективності їх реалізації.

Моніторинг ЦП проводиться для вирішення наступних завдань:

добір ЦП, що найбільш ефективно впливають на соціально-економічну ситуацію в умовах обмеженості бюджетних коштів на їхню реалізацію;

координація взаємодії керівників ЦП з метою підвищення комплексності й результативності ЦП;

систематичний контроль за ходом виконання ЦП, одержання та узагальнення інформації про фінансування їхніх заходів;

визначення ступеня досягнення цілей ЦП і характеру впливу на соціально-економічну ситуацію в муніципалітеті;

систематичне забезпечення міських органів представницької і виконавчої влади інформацією про виконання ЦП.

Об'єктами моніторингу ЦП є пропозиції на розробку ЦП, проекти ЦП, а також затверджені представницьким органом і прийняті до фінансування соціальні й економічні програми.

Моніторинг передбачає постійне спостереження за ЦП на всіх етапах їхньої розробки й реалізації, від аналізу проблеми до контролю виконання, і включає програмний аналіз та програмну оцінку.

Програмний аналіз проводиться на стадії розробки ЦП і передбачає можливість визначення кращого варіанта на основі вивчення альтернативних проектів ЦП. В основі програмного аналізу лежить співставлення передбачуваних витрат з очікуваними результатами альтернативних варіантів реалізації аналізованої програми.

Критеріями вибору варіанта ЦП є: конкретність і вирішеність задач, визначеність і оптимальність термінів реалізації, реальність і обґрунтованість обсягів фінансування, залучення позабюджетних джерел фінансування, вирішення міжвідомчих проблем ЦП, високий ступінь впливу на програмну область і соціально-економічну ситуацію в місті в цілому, ефективність реалізації ЦП.

Система керування проектами – це моніторингова програма для контролю за ходом виконання складних проектів (міське будівництво по підсистемах: забудова, промисловість, транспорт, мережі і т.п.) з метою зниження витрат і своєчасного закінчення будівництва. Контроль процесу здійснюється за допомогою розроблених мережних і календарних графіків, прогнозів відповідно реальної ситуації з оцінкою наслідків і коригуванням управлінських дій. Програми даного типу надає Великобританія в особі компанії «Lucas Management Systems». Її програмний продукт відомий під торговою маркою «Artemis» і дозволяє істотно скоротити терміни робіт із реалізації (20-50%).

Система єдиної розвиненої містобудівної інформаційної бази дозволить міській владі, проектувальникам, замовникам, забудовникам та іншим зацікавленим особам мати необхідну інформацію, зафіксовану в банках даних, що завжди «під рукою». Забезпечуючи комплексність документації, вона дозволить вилучити рутинну роботу з пошуку й тиражування. Надання цієї системи на сервісній основі різним відомствам дасть змогу технологічно об'єднати їхню роботу, забезпечити якість поданого матеріалу і його відновлення, раціонально зв'язати «обмінні» операції показниками і даними. Це далеко не повний перелік переваг упровадження інформаційної містобудівної системи, що повинна мати структуру, яка включає паспортизацію різноманітних кадастрів: земельного, інвестиційного, землекористування та нерухомості, реєстри пам'ятників архітектури і дорогих біоценозів та інших компонентів і елементів міського середовища й підсистем. Інтегрована містобудівна система, побудована на основі «зворотних зв'язків» за системою моніторингу з безперервним чи періодичним постачанням інформації з підсистем і елементів структури, сприятиме ритмічній, якісній роботі органів управління, забезпечуючи швидкодію як планово-проектної діяльності, так і оперативного управління.

Такий цілеспрямований і комплексний підхід дозволить:

швидко визначати суперечності, «провали» і недоробки в містобудівній політиці, сприяти реалізації довгострокових програм (генпланів) розвитку міста за структурними складовими, у тому числі в житловій забудові, її реконструкції, інженерному забезпеченні і транспортній інфраструктурі та ін.;

приймати рішення на другому рівні проектування (міські програми і проекти), «вбудовуючи» необхідні об'єкти і мобільно «ліквідувати» безперспективні й випадкові;

визначати ефективність існуючого використання територій, забудови, об'єктів, земель і вносити необхідні корективи;

забезпечувати просування реформ як з приватизації власності, так і з оподатковування із здійсненням оперативного контролю [5].

Наступним етапом реорганізації інформаційної системи, як показує закордонний досвід, повинно стати створення спеціалізованих інформаційних систем.

Проектування житла треба удосконалювати за декількома напрямками, що забезпечують перехід до гнучких технологій спорудження житлових будинків. Для цього потрібно розвивати прогностичне, експериментальне проектування, яке завершується виготовленням макетів квартир або житлових будинків із повним набором технічних засобів надомної праці. На основі соціологічних досліджень споживчої якості зразків перспективного житла можуть бути одержані необхідні модифікації і вивчений попит на них у різних потенціальних користувачів, уточнені потреби в матеріалах і новому обладнанні.

Метод проектного прогнозування направлений на виявлення і обґрунтування життєздатних типів житла, виробничих об'єктів і громадських будинків, а також споруд, в яких розподілена й організована вся сукупність функцій, що охоплює відтворення людини і сім'ї, її суспільного обслуговування та побуту. Йдеться про усунення суперечностей розподілу функцій між індивідуальним та суспільним у людині й середовищі мешкання. Це співвідношення має закріплюватися в типології житлових, загальногромадських і виробничих приміщень.

Перехід до ринкових відносин у суспільстві змушує індивідуалізувати способи й архітектурний простір життєдіяльності громадян. Досягнення цього можливе за рахунок забезпечення системного проектування та індивідуального будівництва житла нових поколінь. Упригол до цього підійшли проектувальники й будівельники Києва.

Якщо розглядати систему моніторингу на рівні міста, то на основі вивчення ринкових умов і потреби в житлі можна її розбити на сім взаємопов'язаних підсистем: 1 – вивчення попиту на житло; 2 – вивчення ресурсів на відтворення житла; 3 – фінансування будівельних робіт; 4 – забезпечення ресурсами; 5 – управління ресурсами; 6 – вивчення поведінки конкурентів і врахування впливу зовнішнього середовища; 7 – вивчення світових досягнень у житловому будівництві, а також інформаційних технологій економічних відносин. Схема взаємозв'язків між цими підсистемами наведена на рисунку.

У кожній з підсистем вирішуються відповідні завдання. У підсистемі 1 за допомогою наукових методів визначено фактори та залежність попиту від них на житло. Особливу увагу звертають на визначення платоспроможного попиту в районах, де відтворюватиметься житло, величини фактора платоспроможності з урахуванням доходів

замовників та можливості їх використання на придбання житла, вартості житла та засобів оплати за житло, можливості отримання кредитів та наявність ризику при придбанні житла.



Взаємозв'язки між підсистемами моніторингу відтворення житла

Оцінку наслідків ЦП проводять щорічно на основі звітів про виконання ЦП за минулий рік, аналізу фінансування за рік, результатів соціологічних опитувань населення та іншої інформації. Оцінка передбачає використання методів конкретних соціологічних досліджень, аналітико-вартісних методів (аналіз витрат, аналіз «витрата-користь», аналіз «витрата-результат»). На основі цих даних отримують залежність між попитом на житло і факторами, що його визначають, за допомогою економетричних моделей, проводять аналіз отриманих результатів і передають цю інформацію в 2-гу і 3-тю підсистеми.

У 2-й підсистемі розраховують потребу в ресурсах на відтворення житла за допомогою балансових методів. Окремо визначають потребу в ресурсах, які можливо виробити в Україні, а також ресурси, які потрібно ввезти з-за кордону. Ці дані передають у 3-тю і 4-ту підсистеми.

У 3-й підсистемі визначають обсяги фінансування будівельних робіт на відтворення житла. Окремо розраховують обсяг фінансування за рахунок власних коштів, державних коштів, випуску акцій, залучення коштів населення, інвестиції від зацікавлених підприємств. Визна-

чають також вартість залучення коштів і величину ризику отримання цих коштів.

Ці дані передаються в 4-ту і 5-ту підсистеми, в яких визначають обсяги ресурсів, які забезпечуються фінансуванням, і знаходять рекомендації щодо зниження ступеня ризику під час їх отримання. Особливу увагу звертають на знаходження імовірності отримання ресурсів у повному обсязі і на основі цього вираховують середні значення можливого залучення ресурсів та розподілу їх по районах та будівельних фірмах. Для цього можна використати економіко-математичні методи оптимального розподілу ресурсів. Цю інформацію передають в 6-ту підсистему, де вона коригується на основі вивчення можливого впливу конкурентів на діяльність фірм, які займаються відтворенням житла.

У 7-й підсистемі зосереджуються знання з нових технологій, економічних важелів та інформаційних технологій в галузі відтворення житла.

Залежно від форми власності фірми можуть об'єднуватися для обміну інформацією і співробітництва різними способами.

У результаті виконаних досліджень стає можливим більш досконалий ефективний формувати житлову політику України щодо виконання ст.47 Конституції України "Кожний має право на житло...".

Висновок з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку в тому, що ці знання будуть використовуватися для розвитку системи моніторингу відтворення житла на рівні держави (уряду), галузі (міністерства), окремих ланок галузей (фірми, підприємства, об'єднання). На кожному рівні будуть визначатися свої завдання відповідно до чинного законодавства та можливостей.

1.Яременко Ю.В. Избр. труды в трех книгах Кн.3. Приоритеты структурной политики и опыт реформ. – М.: Наука, 1999. – 241 с.

2.Крушевський А.В., Степурін І.М. Системне дослідження фінансово-економічних об'єктів. – К.: Самміт-Книга, 2000. – 72 с.

3.Трансформація будівельного комплексу України / За ред. М.П.Педана. – К.: Парламентське вид-во, 2001. – 235 с.

4.Каплан Л.М. Стабільність будівельного ринку - у консолідації всіх його учасників // Будівельний щотижневик. – 2001. – №1.

5.Губина М.В. Основы градостроительного менеджмента и мониторинга: Уч. пособие. – К.: ВИРА – Р, 2002. – 248 с.

6.Воронин А.Г. Муниципальное хозяйство и управление: проблемы теории и практики. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 176 с.

7.Чистов Л. М. Социальная защита в системе эффективного управления. – СПб.: ИСЭП РАН, 1994. – С.

8.Когут А.Е., Литовка О.П., Рохчин В.Е., Румянцев А.А. Экономика крупного города: Проблемы структурной перестройки. – СПб.: ИСЭП РАН, 1994. – С. 62 – 63.

9.Лексин В., Шевцов А. Региональная политика России: Концепции, проблемы, решения // Российский экономический журнал. – 1995. – №2.

10. Программно-целевое управление и хозрасчет в науке / Моторыгин Б.Д., Соколов Р.А. и др. – М.: Экономика, 1991. – С. 20.

Отримано 17.02.2003

УДК 334.72

О.П.МИХАЙЛЕНКО, канд. екон. наук

Охтирський комбінат хлібопродуктів

О.А.МАЛИШ

Сумський державний педагогічний університет

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА В УМОВАХ ПЕРЕХОДУ ДО РИНКОВИХ ВІДНОСИН

Висвітлено шляхи виходу капітального будівництва України з кризового стану в умовах переходу до ринкової економіки.

Капітальне будівництво є однією з найважливіших галузей народного господарства, від якої залежить ефективність функціонування всієї системи господарювання в країні. Від розвитку будівництва також залежить вихід економіки держави з кризового стану й виведення її на світовий рівень. Як правило, основні інвестиції здійснюються саме в будівництво.

В Україні будівництво сьогодні перебуває в занепаді: основні фонди зношені майже на 60%, у середньому на одну родину вони менші втричі, ніж у Росії, і вчетверо, ніж у Литві. Порівняно із західноєвропейськими країнами матеріальна база України в 3-5 разів менша стосовно житла, в 4-5 разів – щодо культури й спорту, вдвічі – щодо науки і в 5-6 разів – медицини.

Як показує світовий досвід, розвинені країни значну частину валового національного продукту витрачають на розвиток і оновлення виробництва і на капітальне будівництво (наприклад, у США останніми роками ця сума становила 3 трлн. дол.). У всіх країнах встановлюються найважливіші напрямки державних інвестицій і забезпечується їх державне фінансування. Це, насамперед, сільське господарство, видобуток золота, розвиток паливно-енергетичного комплексу та ін.

В Україні треба створити умови для реконструкції ряду важливих для економіки народного господарства підприємств, до яких належать нафтопереробні й цукрові заводи, підприємства з переробки сільськогосподарської продукції і паливно-енергетичного комплексу. Цю проблему доцільно вирішувати із залученням іноземних інвестицій.

За рахунок залучення ресурсів приватного сектора необхідно запроваджувати й розвивати на акціонерній основі виробництво вантажних автомобілів різної вантажопідйомності і випуск високоякісних будівельних матеріалів.

В Україні розроблено Концепцію переходу будівництва до ринко-