

ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ОРГАНІЗАЦІЇ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ

Корнило І.М. (Одеська академія будівництва та архітектури, м. Одеса)

Необхідність вивчення економічних аспектів організації будівництва житла зумовлює актуальність даної теми дослідження, тобто ринку попиту, і відповідну оцінку можливостей його задоволення. Для будівельного комплексу це означає оптимізацію всіх можливостей і ресурсів з урахуванням вимог і перспективних потреб в житлі.

Житлове будівництво є найважливішим інструментом здійснення конституційного права громадян України на житло. Житло є одним з основних матеріальних благ, необхідних для забезпечення життя людини. Від ступеня забезпеченості житлом, його якості, благоустрою залежать здоров'я, працездатність, протяжність життя особи. Потреба людини в житлі виникає з моменту її народження й зберігається протягом всього життя, тобто носить постійний характер.

Питання розвитку житлового будівництва, завдяки його особливій соціально-економічній значущості виходять за рамки будівельної галузі. Житлове будівництво - це загальнонаціональний пріоритет реформування соціально - економічних основ нашої країни, здатний вирішити ряд щонайгостріших проблем сучасного розвитку, воно стосується всього населення нашої країни. Гострота цієї проблеми для України видно з того, що середня забезпеченість однієї людини житлом в Україні - близько 16 м², в Угорщині, Словаччині, Чехії - 30-35 м² і розвинених капіталістичних країнах - 40-50 м².

Громадяни, які проживають в комунальних квартирах, гуртожитках і ті хто не мають власного житла стоять в багаторічних чергах на отримання житла, велика кількість людей живе в старих і аварійних будинках. Гострий брак житла не дозволяє переселити людей з територій з підвищеною радіацією, із закритих містечок військово-промислового комплексу, з селищ, розташованих у виснажених родовищ і нерентабельних виробництв і т.д. Дефіцит житла в перехідний період не компенсується знов побудованими об'ємами. Депресивний стан житлового будівництва пов'язаний із загальноекономічною кризою. Проте житлове будівництво - одна з небагатьох галузей, що зберігають свій потенціал.

Згідно світовим тенденціям, зростання житлового будівництва є індикатором виходу країни з кризи. Перехід від командно-адміністративної системи до ринкової в житловій сфері особливо складний і суперечливий. Тут діють як інерція матеріальних ресурсів, так і менталітет населення, звиклого за роки радянської влади до безкоштовного житла. Проте реальне життя спростувало ці очікування. Хронічний дефіцит бюджетних коштів і фінансових ресурсів у комерційних банків, розпад системи управління і господарських зв'язків, неплатежі, відставання законодавчої бази від часу - все це зумовлює необхідність пошуку принципово нових підходів в організації будівництва житла. Крім того, стихійний ринок в житловій сфері належить замінити ринком, регульованим державою. Підтримка держави, його протекціоністська політика і організуюча роль на першому етапі ринкових перетворень необхідні.

Проблеми будівництва у всіх аспектах його розвитку розглядаються в працях багатьох вчених-економістів. Слід зазначити, що при великій практичній значущості розробок, питання будівництва житлових будинків, де головною дійовою особою є підприємницька будівельна організація, вимагають додаткового вивчення. Все це зумовлює значущість будівництва житлових будинків з урахуванням функціонування підприємницьких будівельних організацій.

В умовах становлення ринкових відносин необхідно вирішити наступні завдання:

- аналіз розвитку житлового будівництва в Україні;
- виявлення соціальних і економічних аспектів житлового будівництва;
- визначення суті підприємницької діяльності, специфічних особливостей при будівництві житлових будівель і проведення оцінки основних напрямів підвищення активності будівельної організації;
- розробка методичних принципів формування економічної стратегії розвитку підприємницьких будівельних організацій;
- вивчення зв'язків і залежностей між чинниками, що впливають на умови функціонування будівельної організації при становленні і розвитку житлового будівництва;
- проведення вибору і обґрунтування стратегії управління економічною стабільністю будівельної організації;
- вироблення методичних підходів до визначення рейтингу підрядної організації на ринку будівельної продукції (послуг) при будівництві;
- розробка методичних основ визначення рівня економічної стабільності підприємницької будівельної організації з оптимізацією впливу чинників на зміну ринкової ситуації.

На сьогоднішній день актуальність вирішення проблем житла не викликають ніяких сумнівів. Не дивлячись на наявність існуючих програм, прийнятих на рівнях регіону, держави, проблема житла відноситься до однієї з проблемних задач міської влади і державної влади.

Висновки

Житло в умовах ринку спочатку має замовника і споживача, вимоги якого первинні для всіх архітектурно-планувальних пропозицій і рішень. Тому в умовах становлення нових економічних відносин у сфері житлового будівництва, необхідна багатоваріантність архітектурно-просторових рішень житла для задоволення потреб сім'ї, що ростуть, відповідно соціально-демографічним характеристикам, способу життя і економічним можливостям різних соціальних груп населення. Причому одне з важливих завдань - участь професійних будівельних організацій, що враховують вимоги покупця і що забезпечують дотримання всіх норм і вимог ДБН України.

У сучасних економічних умовах діяльність кожного будівельного підприємства є предметом уваги великого кола учасників ринкових відносин, зацікавлених у результатах його функціонування.

Література

1. Рогожин П.С. Економіка будівельних організацій / П.С. Рогожин, А.Ф. Гойко –К.: Видавничий дім «Скарби», 2001. – 448 с.
2. Турецький О.А. Національна економіка та її регулювання. Монографія /Турецький О.А. – Одеса: СМІЛ, 2002. – 380 с.
3. Управление проектами. Быстрый старт / Ким Хэлдман; Пер. с англ. Шлаковой Ю.; Под ред. Неизвестного С. И. – М.: ДМК Пресс; Академия АйТи, 2007. – 352 с, ил.