

Філяк М.С.кандидат економічних наук, докторант
Львівського університету бізнесу і права**Завадовська Ю.Ю.**здобувач
Львівського університету бізнесу і права**Filiak Maksym, Zavadovska Yuliia**

Lviv University of Business and Law

ФАКТОРИ ДОВГОСТРОКОВОГО ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ МІСТА ОЧИМА МЕШКАНЦЯ-ІНВЕСТОРА

FACTORS OF LONG-TERM URBAN DEVELOPMENT PLANNING FROM THE VIEWPOINT OF THE RESIDENT-INVESTOR

Дослідження спрямоване на визначення ключових змінних факторів, значення яких є важливими у прийнятті рішень мешканцями-інвесторами міста як «майданчика розвитку». Розглянуто ряд таких факторів, у т.ч. рівень зарплат на тлі затребуваності людини як фахівця, рівень безпеки та значущої для людини «цивілізованості» міста, рівень перспективності міста для дітей інвестора, рівень споживчих цін у місті, екологія та пов'язані з нею доступність води та продуктів харчування, значимість соціального середовища для домогосподарства. Методика дослідження – емпірична, а також на основі фокус-групових обговорень та документоаналізу. Автори відзначають, що з використанням даного індексу створюється простір для створення векторів ймовірного розвитку настроїв інвесторів та прогнозування впливу цих настроїв на рішення інвесторів та відповідно – на розвиток міста.

Ключові слова: майданчик розвитку, мешканець-інвестор, соціальне середовище, індекс, змінні фактори.

The research is aimed at determining the key variable factors, the values of which are important in decision-making by residents-investors of the city as a "field of development". According to the authors, in the life of every city, there are periods of prosperity and decline. A person of conscious age, having a family and children, also acts as a kind of shareholder in the development platform, such as a particular city. For such a person, the perspective of living in the city is made up of several variables. A number of such variables were considered, including the level of salaries against the background of the demand for a person as a specialist, the level of safety and "civilization" of the city that is significant for a person, the level of prospects of the city for the children of the investor, the level of consumer prices in the city, ecology and the related availability of water and food, the importance of the social environment for households. The research methodology is empirical, as well as based on focus group discussions and document analysis. The authors note that a typical planning horizon of the city authorities is limited in practice, to a 3-year development plan, although in paper execution the city often has far-reaching, but not always feasible, for example, 7-8 year plans. That is why, the authors state, the city needs a program-oriented approach (POA) that is not limited to only a three-year plan for socio-economic development, but goes longer and looks at least 7-8 years ahead. The use of the proposed index, which is a part of the POA, creates a space for using vectors of the likely development of investors' sentiments and forecasting the impact of these sentiments on investors' decisions and, accordingly, on the development of the city. Besides, the space for scenario planning with a horizon of 4–9 years is opened to cover the behavioral factors of the economic reaction of residents-investors, if the value of the index for several typical social groups of "investors" of the city is measure. At the same time, this index can help determine the relative weight of each group in influencing the development in the cities, and assume the probable development of the values of each measure of the index in each group.

Key words: development site, resident-investor, social environment, index, variable factors.

Постановка проблеми. У житті кожного міста бувають періоди розквіту та занепаду. Людина у свідомому віці, що має сім'ю та дітей, також виступає свого роду акціонером майданчика розвитку, яким є те чи інше місто. Для такої людини перспектива життя у місті

складається з кількох змінних, кожна з яких є графіком. Ці складові можуть сформувати індекс, який варто брати до уваги у прогнозуванні розвитку міста як комплексного інвестиційного «розиткового майданчика».

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженнями біхевіоральних факторів мешканців великих та малих міст займаються за кордоном, зокрема, Pieter van de Glind [1], J. Fisher [2], S.N. Geetha та K. Vimala [3], а також такі дослідники як, наприклад, Nicholas Apergis та Christos Bouras [4] та Joel Peress. [5]. Однак часто ці дослідження охоплюють декілька факторів окремо, без їх взаємного зв'язку, кореляції, або ж розглядається один окремих фактор у його впливі на соціо-економічну ситуацію або ж на макроекономічні показники. Досліджень, які змогли би подивитися на прийняття інвестиційного рішення щодо міста очима мешканця-інвестора, та організувати фактори прийняття ключових рішень у індекси, поки що недостатньо.

Мета статті полягає у визначенні ключових змінних факторів, значення яких є важливими у прийнятті рішень мешканцями-інвесторами міста як «майданчика розвитку», та формування вимірників і композиції прикладного індексу на основі цих факторів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Яким чином мешканець може розглядатися в ролі інвестора? Насамперед, якщо особа вже інвестувала у такий «розвитковий майданчик» як місто свої ресурси, у т.ч. гроші. Зокрема, якщо людина вклала у нерухомість у цьому місті, вона серйозно розглядає фінансові перспективи та свою роль у місті, оскільки це інвестиція переважно із довгим терміном окупності. Те саме стосується і вкладень у кар'єрний розвиток, інвестицій у майбутнє дітей та вкладень у бізнес саме на цьому «майданчику». Важливі фактори інвестиційного рішення для такого мешканця складаються із ряду змінних або факторів-вимірників, які ми зробили спробу описати нижче.

Перша змінна – це рівень зарплат на тлі затребуваності людини як фахівця. Також це може бути рівень прибутковості його справи на тлі попиту на його товари, роботи чи послуги у місті чи його кластері. Як описати ситуацію на крайніх значеннях вимірника? На «границі мінімум» – це місце, де низький попит на спеціальність і постійне доволі високе безробіття, та й до того ж, місцевий роботодавець мало платить. На «границі максимум» відповідного вимірника – це місто, що розвивається з «перегрітою» економікою, де на даний момент можна заробити хороші гроші і високий попит на те, що людина продає, однак, при виході за межі цього максимуму місто стає непередбачу-

ваним, і «гарячий попит» має ймовірність обернутися раптовим спадом.

Друга змінна – це рівень безпеки та значущої для людини «цивілізованості» міста. Людина зараз знаходиться у місті на певній точці чи позиції щодо безпеки та культури цього міста, які можна нанести на шкалу. У крайньому прояві на «границі мінімум» даного вимірника місто небезпечне і зовнішньо, і внутрішньо. У ньому є сенс залишатися лише у разі дуже хороших перспективних заробітків. В іншому крайньому прояві - на «границі максимум» - це повністю безпечне місто, в яке давно прийшла культура, де можна відпочити і збагатитися не лише фінансово. Таке місто, втім, є значно дорожчим за рівнем вартості життя і в ньому житимуть далеко не всі, а тільки ті, хто може дозволити собі жити в ньому. Треба зауважити, що дослідження подібного напрямку [5] в цілому вважають, що схильність до ризику падає у такого інвестора із зростанням рівня багатства (добробуту).

Третя змінна – це рівень перспективності міста для дітей такого інвестора, який стосовно до цього майданчика дивиться на те, чи можуть діти піти в хорошу школу, отримати потрібну спеціальність і залишитися в цьому місті хоча б до їхнього пізнього повноліття. Цей фактор, до речі, такий інвестор враховує на перспективу принаймні від 5 до 10 років, тому і місто теж має враховувати те, як його жителі розглядають перспективи знаходження в ньому з позиції майбутнього їхніх дітей. На крайніх проявах цих факторів, на «границі мінімум» місто може бути віддалене від центрів академічної освіти, де для дітей перспективи на мінімумі. А на «границі максимум» це розвинене місто з дорогими якісними школами, глибоко структуроване в сенсі суспільних верств, з дорогими старими якісними університетами, які пропонують престижну освіту, але доступну далеко не всім. Разом з цим, при «зашкалюванні» цього вимірника із виходом понад «границю максимум» місто починає з'їдати та деформувати саме себе: з'являється гіпер-рафінована верхівка, якій єдиній тільки і буде доступна супер якісна освіта, і водночас з'являються ширші верстви «соціальних низів», які навіть у такому супер-просунутому місті не зможуть реалізувати майбутнє своїх дітей. До слова, відповідно до [3], демографічні фактори є чинником у прийнятті рішень домогосподарствами про інвестування та особливо – заощадження.

Четвертою змінною є рівень споживчих цін у місті. Основний інвестор або окреме домогосподарство завжди буде порівнювати цей фактор з рівнем своїх доходів. Простий графік покаже, чи працює це домогосподарство

виключно для того, щоб заробити собі на їжу, або воно бачить, що рівень витрат дозволяє створювати заощадження і досягати суттєвого прогресу в досягненні своїх цілей, у тому числі і цілі на період від 5 до 10 років за рахунок того, що такий інвестор акумулює у місті кошти, що дозволяють йому вкладати ці кошти у свої цілі, але при цьому місто, як правило, є менш безпечним у перспективі. Венчурний бізнес в цьому місті може запропонувати високу оплату праці, якщо у міста перспективи дозволяють розвиватися і воно на кривій розвитку знаходиться на висхідному потоці. Тут варто запитати себе, чи допустимий для таких інвесторів п в принципі розгляд своїх витрат лише на «границі мінімум». Адже домогосподарства завжди будуть зважати на пропорцію між своїми доходами та витратами. При цьому вони завжди помітять ситуацію, коли витрати зі зростанням рівня безпеки та рівня культури почнуть рости і такий інвестор низку оперативних рішень прийматиме у разі, якщо частина витрат на потокову діяльність і на життя перевищуватиме допустимі для них мінімум або допустимий для них рівень на «границі мінімум». На цій границі місто незалежно від своїх бізнес-перспектив пропонують маленькі або помірні ціни на все, тому що щоденне життя недороге і величезного попиту з боку мешканців на товари вищої споживчої вартості немає. З іншого боку, на «границі максимум» даного вимірника у місто приходять великі гравці, міжнародні корпорації, створюється діловий центр або «сіті»; у місті починає розвиватися соціальний капітал (точніше, він уже розвинений у місті штучно) або природним чином зростають ціни на основні активи і в місті завищені ціни на життя. Цей процес зростання частки витрат за рахунок вартості одиниці завжди супроводжує великі розвинені міста (великі центри регіонів) домогосподарства завжди будуть цей фактор враховувати. Але якщо ці інвестори вже живуть у дорогому розвиненому місті, то вони будуть менш схильні виїхати звідти прямо зараз тому що їх стримують інші фактори та перспективи. Однак, у гіпертрофованому варіанті у разі проходження "границі максимум" місто стане дуже дорогим для життя і інвестори з нього їдуть. Також часто дорогі міста мають погану екологію. Деякі країни намагаються зробити показове дороге «Чисте місто», тоді як більшість інших великих міст цієї країни також залишаються екологічно забрудненими. На жаль цей фактор рівня споживчих цін – це додатковий підштовхуючий фактор для того, щоб інвестор залишив місто і вже не вертався туди у середньостроковій перспективі.

П'ятою змінною є екологія і пов'язані з нею доступність якісної води та продуктів харчування. Цей фактор визначає якість життя всіх без винятку мешканців та має такі крайні прояви: На «границі мінімум» це брудне промислове місто (незалежно від його економічних перспектив), у якому складно купити чисту воду і продукти харчування не представлені широким діапазоном; складно знайти хорошу якісну їжу, повітря та вода забруднені. У цьому випадку знаходитися в такому місті можуть далеко не всі. В більшості випадків домогосподарство буде приймати рішення про те, щоб залишити його після досягнення якогось ліміту, поза яким стан екологічної стійкості стане неприйнятним. На «границі максимум» місто чисте у двох ключових форм-факторах. В одному випадку це місто безперспективне – в ньому немає роботи, але чисто, тому що близько природа і не працює промисловість, тоді в ньому є доступність обмеженого асортименту продуктів харчування і чистої води просто тому, що економіка стоїть на місці. В іншому випадку це розвиненою міцне велике місто в якому спеціально вкладаються інвестиції та реалізуються масштабні проекти з очищення навколишнього середовища. В ньому дорого, дуже дорого жити, але продукти харчування і чиста вода представлені у великому асортименті і завжди доступні для тих, у кого є гроші. При переході («зашкалюванні») через «границю максимум» ця ситуація нагадуватиме життя, як в ОАЕ, де міста чисті, але дуже дорогі; там гарно, але дуже дорогі вода та продукти харчування. Якісна вода та їжа наявні для обмеженої кількості його мешканців.

Шостим додатковим фактором, який ряд інвесторів враховує, але він не є ключовим у стратегічних рішеннях домогосподарства – є фактор наявності значимого соціального середовища для домогосподарства: наприклад, друзі дитинства та знайомі знаходяться в цьому ж місті працюють на тому ж підприємстві, живуть у тому ж будинку або районі та з ними підтримуються істотні соціальні зв'язки (наприклад, домогосподарства запрошують їх кожен тиждень у гості або вони разом проводять час на природі); також сила прихильності дітей до своїх шкіл і до своїх шкільних друзів впливає, але не є критичним для прийняття істотних економічних рішень домогосподарства. Наприклад, якщо голова домогосподарства втрачає роботу і повинен переїхати до іншого міста, то цей фактор соціальних зв'язків відходить на другий план при крайніх проявах значень вимірника. Тут керівництво міста має враховувати як свої можливості впливу на якість інфраструктури, так і ментальність

соціуму та його склад. Розглянемо цей показник на екстремумах. На «границі мінімуму» це місто, в якому не цінуються цінності соціальних зв'язків, люди відокремлено живуть своїми сім'ями або домогосподарствами і фактори, що визначають їх знаходження в цьому місті, є відмінними від важливості соціальних зв'язків із значущим оточенням. Саме на цьому екстремумі люди легко змінять роботу або переїдуть до іншого міста, розуміючи, що їм важливіше кар'єра або необхідність платити за кредитами. На іншому екстремумі при досягненні «границі максимуму» місто є приємним для життя, створює умови соціалізації, багато вкладається в груповий розвиток дітей та їх дошкільні, позашкільні активності. За ознаками взаємної зацікавленості вони разом проводять час, підприємства і саме місто сприяє цьому; вкладаються ресурси у рекреацію, інфраструктуру зон відпочинку. Самі ж люди живуть у суспільстві, структурованому за ознакою доходу або рівня культури і вони просто повинні об'єднуватися з іншими подібними для того, щоб захищати себе або розвивати себе таким чином це буде «кланове», стратифіковане місто. Інший можливий прояв – більш приємні умови для життя у групі; таких міст теж багато у країнах, що розвиваються, при переході через «границю максимуму» цього вимірника місто буде занадто «кланове», ці соціальні страти будуть закритими і люди будуть спілкуватися тільки у своєму вузькому колі. Отже, залишити це місто означатиме для людини або домогосподарства просто втрату всіх зв'язків, значущих для них¹. Додамо, що ряд досліджень, зокрема [4], вказують на те, що схильність до ризикового інвестування у домогосподарства збільшується у випадку зростання рівня юридичної незалежності та захищеності прав власності.

Якщо говорити про планування міського розвитку, то місто просто повинне враховувати часову перспективу хоча б 1/2 покоління, не кажучи вже про більш довготривале планування, тому що мешканці міста, які є інвесторами в цей майданчик, думають категоріями, принаймні 8-річної продовженості. Вони також можуть думати про цикл навчання дітей з 1 по 12 клас; думають про десятиліття своєї кар'єри або перспектив бізнесу, тобто як він зміниться через 5–10 років, поки діти навчаються в школі, або поки вони залишаються в цьому місті, Також інвестори розглядають те, чи будуть вони далі на інших «майданчиках» конкурентоспроможні, якщо це місто раптом стане не перспективним та звідти потрібно буде їхати. Або ж, якщо вони вирішать через 10 років звідти пої-

хати з цього міста, то ким вони будуть в інших містах? Ці фактори люди враховують на період, який значно довший, ніж типовий горизонт планування органів управління містом – а він обмежується, на практиці, 3-річним планом розвитку, хоча у паперовому виконанні у міста часто є далекосяжні, але не завжди здійсненні, наприклад, 7–8 літні плани розвитку.

Саме тому для міста необхідний програмно-орієнтований підхід, який не обмежується лише трирічним планом соціально-економічного розвитку, а дивиться хоча б на 7–8 років уперед. Для зручності планування якихось значних досягнень розвиваючих проектів у місті на наступні 3–4 роки слід дізнатися думку домогосподарств, що населяють його, і це обов'язково повинні бути люди з різних верств населення, але акцент повинен робитися на міцні працюючі домогосподарства, а також на малий і середній бізнес, які складають ядро платників податків та ядро купівельної спроможності міста. В результаті аналізу запитань індексу необхідно побудувати шкали про те, як люди, що приймають рішення по своїх домогосподарствах, бачать розвиток міста у 2–3 річному минулому, а також про те, як вони бачать перспективи на наступні 3–4 роки. Якщо раптом виявиться, що їх не влаштовує рівень доходів на тлі зростаючих витрат або якщо вони бачать поганий сценарій щодо безпеки чи цивілізованості міста, то місто усвідомлюючи це, має вживати термінових заходів для компенсування цієї ситуації. Тому що якщо з описаних нами 5 ключових факторів хоча б три матимуть різко негативну тенденцію, то інвестори будуть уже схильні покидати цей майданчик та інвестувати свої ресурси та гроші в інші більш перспективні напрями та місця.

Виходячи з викладеного, можна проілюструвати графіки, на яких представлені описаних вище 5 ключових змінних і показати типовий сприятливий сценарій і типовий несприятливий сценарій, і як це сприймається домогосподарствами. На базі цих графіків можна рекомендувати місту конкретні дії, якщо воно хоче утримати ці домогосподарства на даному майданчику. Ціною цього рішення буде або приплив додаткових представників якісного людського капіталу, або відтік людського капіталу, а останнє, як ми знаємо, негативно позначається в більшості випадків на стані економіки міста.

На основі викладеного вище пропонуємо вашій увазі схему, яка демонструє побудову індексу факторів довгострокового планування розвитку міста з позиції сприйняття його мешканця (інвестора даного майданчика) (рис. 1).

¹ це теж гіпертрофована, розбалансована ситуація, як і будь-які «зашкалювання», тобто переходи значення показника за межі «границі максимуму».

Таблиця 1

Основні вимірники та крайні градації індексу факторів довгострокового планування розвитку міста з позиції сприйняття його мешканця

Опис фактора-вимірювача (з позиції особи похилого віку)	Рамки контурів і вимірювань (максимум-мінімум)
Рівень оплати праці на тлі потреби у даному фахівці	Min: низький попит на спеціальність і постійне доволі високе безробіття, низька середня оплата праці у даній галузі Max: це місто, що розвивається з «перегрітою» економікою, високі заробітки на тлі потенційного лопання «ринкових бульбашок».
Рівень безпеки та значущої для інвестора «цивілізованості»	Min: Місто небезпечне і зовнішньо, і внутрішньо. Max: Повністю безпечне місто із розвинутою культурою та рівнем поваги до прав людини.
Рівень перспективності міста для дітей та близьких людей інвестора	Min: Місто віддалене від центрів академічної освіти та відсутні можливості творчої самореалізації Max: розвинене місто з якісними школами, глибоко структуроване в сенсі суспільних верств
Рівень споживчих цін як пропорція витрат до доходів	Min: Низький рівень попиту та купівельної спроможності визначає невисокий рівень цін та споживчих витрат Max: завищений рівень цін та споживчих витрат зводить до мінімуму можливість розвитку та заощаджень
Забрудненість біосфери та пов'язана з цим доступність якісної води, чистого повітря та якісних продуктів харчування	Min: брудне місто, де промисловість має низький рівень екологічної стійкості. Малодоступні та вузькі асортименти якісних води, їжі; проблема з чистим повітрям Max: або чиста природа на тлі низької зайнятості та низького рівня доходів, або очищена біосфера у дорогому місті на тлі високого рівня споживчих витрат.
Сила зв'язків із значущим соціальним середовищем	Min: Відносно автономні, незалежні домогосподарства, які живуть анклавами та мало залежать від соціуму Max: Дуже сильні, взаємозалежні соціальні зв'язки, що занадто прив'язують

Джерело: сформовано автором

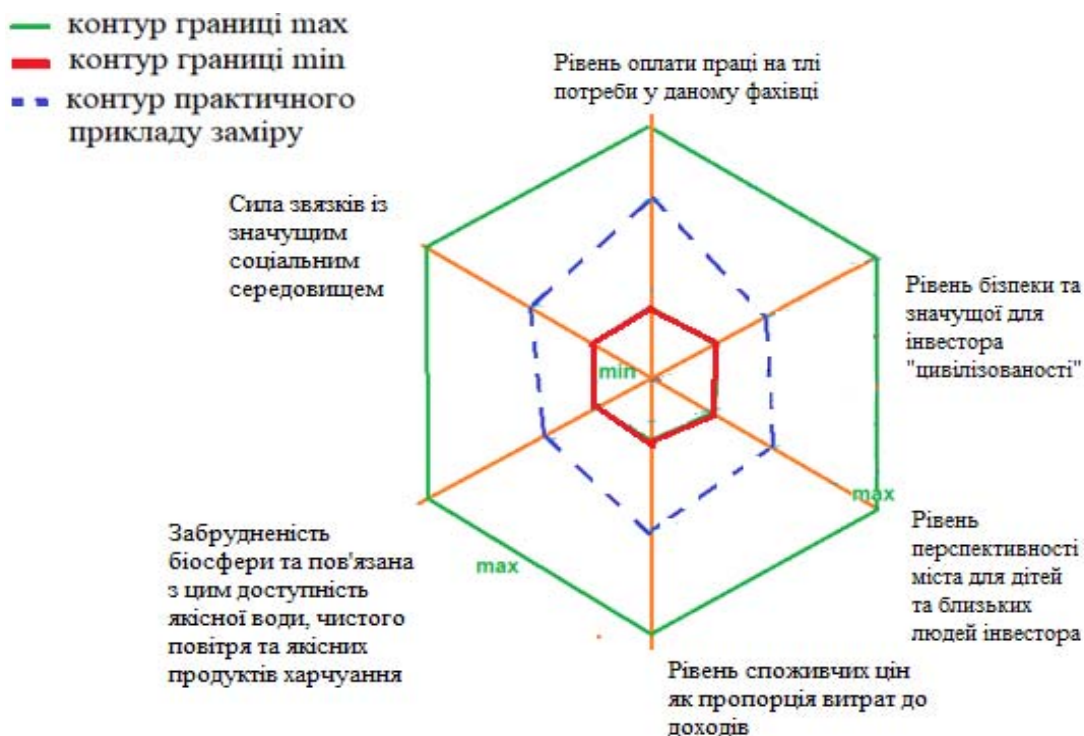


Рис. 1. Індекс факторів довгострокового планування розвитку міста з позиції сприйняття мешканця-інвестора (навчальний приклад)

Джерело: сформовано автором

Зверніть також увагу на таблицю 1 нижче, де наведені границі мінімум та максимум кожного з описаних вище вимірників, які утворюють індекс, схема якого зображена вище на рис. 1.

Висновки з проведеного дослідження. Описаний вище підхід щодо розгляду мешканця як інвестора, а не як поденного найманого робітника без власності та грошей, ключовим чином змінює підхід до стратегій добробуту міст та територіальних громад, які саме таким чином зможуть орієнтуватися на внутрішні ресурси громади для цілей її розвитку та повинні будуть враховувати інтереси мешканців-інвесторів.

Простір для сценарного планування із горизонтом 4-9 років (стратегічний рівень) відкри-

вається для охоплення поведінкових факторів економічної реакції мешканців-інвесторів, якщо виміряти значення індексу для декількох типових соціальних груп «інвесторів» міста (при цьому визначивши відносну вагу кожної групи у впливі на розвиток міста) та припустити ймовірний розвиток значень кожного вимірника індексу в кожній групі.

Ми можемо визначити, що з використанням даного індексу створюється простір для створення векторів ймовірного розвитку настроїв інвесторів та прогнозування впливу цих настроїв на рішення інвесторів та відповідно – на розвиток міста, який є предметом вкладень їхніх фінансових, часових та життєвих ресурсів.

References:

1. Van de Glind, Pieter (2022). Here's how city-dwellers can re-invest their savings so that they gain more than just financial interest. Available at: <https://medium.com/@PietervdGlind/heres-how-city-dwellers-can-re-invest-their-savings-so-that-they-gain-more-than-just-financial-a3e7370331a9> (accessed 15.12.2022).
2. Fisher, J. D.M. (2007). Why Does Household Investment Lead Business Investment over the Business Cycle? *Journal of Political Economy*, vol. 115(1), pp. 141–168. DOI: <https://doi.org/10.1086/511994>.
3. S.N. Geetha, K. Vimala (2014). Perception of Household Individual Investors towards Selected Financial Investment Avenues (With Reference to Investors in Chennai City). *Procedia Economics and Finance*, vol. 11, pp. 360–374.
4. Nicholas Apergis, Christos Bouras (2020). Household choices on investing in financial risky assets: Do national institutional factors have their own merit? *International Journal of Finance & Economics*. Available at: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1002/ijfe.2427>.
5. Peress, Joel (2004). Wealth, Information Acquisition, and Portfolio Choice. *Review of Financial Studies*, vol. 17, pp. 879–914. 10. Available at: <https://www.insead.edu/sites/default/files/assets/faculty-personal-site/joel-peress/documents/peress%20RFS2004.pdf>.