

УДК 721

к.арх., доцент Книш В.І.,  
Київський національний університет будівництва і архітектури

## **ЗРОСТАННЯ АНТИ-АРХІТЕКТУРНИХ ТЕНДЕНЦІЙ І ПРОТИРІЧ НА ВІТЧИЗНЯНОМУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ОБҐРУНТУВАННЯ ТЕРМІНОЛОГІЧНОГО НОВОВВЕДЕННЯ ПОНЯТТЯ ДИНАМІКИ У СУЧАСНУ ТЕОРІЮ АРХІТЕКТУРИ.**

*Досліджується зростання архітектурних тенденцій та протиріч на вітчизняному ринку житлової нерухомості, а також обґрунтована доцільність внесення у теорію архітектури додаткового складового її елемента під назвою ДИНАМІКА з метою визначення нового напрямку науково-практичного підсилення дієздатності подолання супротиву процесів навколопроектної протидії.*

*Ключові слова: нововведення в теорію, динаміка, ринок житлової нерухомості, проектно-будівельний бізнес, багатofакторність впливовості, подолання супротиву, багатоквартирне житло (БЖ).*

Скільки мусить пройти часу від виникнення масового попиту на багатоквартирне житло до створення дієздатного механізму ритмічного його задоволення, або скільки десятиліть знадобиться для формування сталих відносин на ринку створення і реалізації нерухомості? Мабуть декілька, ніяк не менше. Терміни розбудови завжди будуть знаходитись в залежності від:

- Темпів стабільного розвитку економіки в державі;
- Пріоритетів національного розвитку;
- Соціально-демографічного стану;
- Фінансово-банківської політики;
- Рівня розвитку ринкових відносин;
- Соціального розшарування суспільства;
- Рівня інфляції національної валюти;
- Купівельної спроможності населення;
- Відчуття стабільності та впевненості;
- Перспективності розвитку малого та середнього бізнесу;
- Інших чинників, які мають вплив на розвиток суспільства, політику та економіку будь-якої країни.

Закладка наріжного каменю в довготривалу еволюцію розвитку світової ринкової економіки в цілому та одного з її секторів у галузі створення житлової нерухомості відбулася в Англії ще на початку XVII століття. Продовження знайшло себе у Франції та США у XVIII столітті, а також у більшості країн Західної Європи в XIX столітті та в інших регіональних центрах упродовж XX століття. У другій половині XIX століття світові тенденції ринкової економіки, особливо у сфері ведення будівельного бізнесу «докотилися» й до колишньої Російської Імперії. Як і всюди це дозволило сформувати в державі ринок створення житлової нерухомості з будинків так званого «прибуткового» типу.

Тобто протягом декількох десятиліть аж до 1918 року відбувалось масове будівництво прибуткових будинків для задоволення попиту певної частини матеріально забезпеченого міського населення. Дотепер збереглися тисячі прибуткових будинків, які поквартирно орендували наші пращури. Така кількість цих будівель з минулого, що збереглися у задовільному технічному стані та з належним зовнішнім опорядженням фасадів поспіль більш ніж століття, може слугувати найкращою рекламою ринкового ведення будівельного бізнесу в Російській Імперії.

Сучасним підтвердженням переваг продукування та реалізації житлової нерухомості, створеної на основі ринкових відносин в Україні (навіть у продовж недовготривалого терміну їх існування), може слугувати масове виникнення за останні роки тисяч архітектурних об'єктів, особливо БЖ. Це є ще більш помітним, якщо порівняти їх (за якістю будівництва, різноманіття нових об'ємно просторових структур та архітектурно-художнім рішенням фасадів тощо) з тим, що будувалося в СРСР напередодні його розпаду, тобто на вищій стадії розвитку будівельної індустрії колишньої держави.

По всім показникам переважна більшість об'єктів житлової нерухомості, які виникли на теренах України у ХХІ столітті, виявляється кращою за ті, що були побудовані протягом більш ніж півстоліття від часу закінчення Другої світової війни. Дуже швидко було з'ясовано, що головним у задоволенні «нескінченного» попиту на квартирне житло є гнучке реагування на запити «покупця» як визначеної особи або як матеріально спроможної громади, а не системне довготривале вдосконалення БЖ з метою покращення його демографічної прийнятності, соціальної універсальності, економічності, спрощеної технологічності, матеріально-технічної доцільності та багато іншого заради безкоштовно-абстрактного задоволення потреб мільйонів неплатоспроможних громадян.

Таким чином, повернення ринкових відносин на пострадянський простір в цілому й в Україну зокрема вже призвів до:

- покращення вигляду більшості великих міст та, частково, середніх і малих міст, де зберігається сталий попит на сучасне житло;
- урізноманітнення об'ємно-просторових композицій та архітектурно-художньої виразності фасадів у новостворюваному БЖ;
- залучення надсучасних інноваційних технологій для покращення ТЕП об'єктів в цілому та кожної їх споживчої характеристики зокрема;
- зростання поверховості великих міст, ущільненню забудови та більш раціональному використанню міських земельних ресурсів;
- збільшенню масштабу забудови в цілому та окремих житлових новоутворень зокрема;

- а також до багато інших удосконалень умов індивідуального помешкання та громадського середовища співіснування у багатоквартирній житловій забудові з метою задоволення сучасного споживчого попиту купівельно-спроможного населення.

Як і в історично віддаленому минулому Російської імперії так і в сучасних реаліях самостійної розбудови окремих країн на її колишніх територіях після розпаду СРСР, перехід на рейки ринкової економіки у сфері створення і реалізації нерухомості призвів до:

- розширення споживчих потреб та вимог платоспроможної частини населення до помешкання;
- формування у суспільстві поваги до приватної власності;
- урізноманітнення пропозиційного портфелю щодо задоволення попиту на житлову нерухомість;
- підвищення значимості позаквартирного простору для формування привабливого середовища публічного співіснування;
- масової реалізації інвестиційно-архітектурних проектів задоволення різного вибагливого маркетингового попиту;
- залучення передових інноваційних технологій на ринок створення і реалізації нерухомості та отримання додаткових переваг у різних галузях народногосподарської діяльності населення, яке майже десятиліття знаходиться під тиском прогресуючої кризи.

Констатуємо вищенаведене, має сенс надати деякі висновки, а також відповісти на питання: чому дослідження регіонально обмежене і не торкається більш успішного еволюційного розвитку ринкових відносин на кшталт Європи. Цьому можна знайти логічне пояснення, бо регіонально-історичні особливості розвитку ринкових відносин на теренах сьогоденної України як наслідок історичних змін, які відбулися на «маршруті» від імперії повз соціалізм до його розпаду та утворення незалежних держав, з огляду на авторську зацікавленість, є більш природним. Та це не є головним. Мабуть більш важливим буде звернути увагу на те, що здобутки довготривалого еволюційного розвитку сталих ринкових відносин передової частини світу[2] не можна навіть порівнювати із результатами, які здобувалися сплесками ринкової активності в період з другої половини XIX століття до 1917 року та в наслідок розпаду СРСР. І справа навіть не в тому, що розбудова ринку в лідируючих країнах мала достатньо часу для здійснення проб, оцінки помилок та їх виправлення заради вдосконалення відносин поміж усіма співучасникам (на відміну від країн пострадянського простору, у яких стихійні процеси утворення ринку та його руйнування за останні півтора століття тричі міняли вектори цілеспрямування. Тим більше, коли формування ринків в одних країнах відбувається в, умовно

кажучи, досконало-дослідженому просторі маркетингової прогнозованості, а в інших – в умовах динамічної турбулентності непередбаченості у взаємовідносинах учасників ринку.

За іншою конспірологією розвитку Росії, на кшталт розбудови буржуазно-демократичної республіки або повернення до монархії (замість більшовизму), найбільш вірогідним було б подальше розширення ринкових відносин у країні в тенденціях, трендах та спрямованості європейського розвитку. Упродовж століття все б йшло природно-еволюційним шляхом цивілізованого удосконалення всесвітнього ринку багатоквартирної нерухомості зокрема та проектно-будівельного бізнесу в цілому. Але сталося те, чого не можна вже змінити, і на три чверті століття був перерваний подальший еволюційний розвиток ринкових відносин в країні. І це ще не все. Революційним шляхом, в наслідок перевороту, здобута влада поступово перетворила суспільство на статусно-зрівняне населення, в якому ніхто не мав права бути більш заможним за інших. Вершиною благополуччя пересічної сім'ї вже у другій половині ХХ століття вважався, так би мовити, «комплект», який складався з власної квартири, дачі, автомобіля та моторного човна. За виключенням кооперативного будівництва, придбання квартири за гроші було майже безнадійною справою. Окрім вузького прошарку партійно-адміністративної номенклатури та кримінально-фінансових кіл ніхто не міг навіть мріяти про здобуття більш менш елітної квартири або хоча б зручного місця розташування помешкання. Незадоволений попит на квартирне житло в кожному місті визначався чергами на його отримання, очікування в яких тривало десятиліттями.

Але не це є визначальним для даного дослідження. Найгіршим у вимушеній довготривалій зупинці та розірванні процесу цивілізованого розвитку колишньої імперії є те, що в суспільстві почала домінувати байдужість до приватної власності як стимулятора ініціативності, самостійності та діє-спрямованості, які є основою у формуванні ринкових відносин у світі. На фоні економіко-політичного банкрутства СРСР чисто споживче відношення населення до державної системи розподілення благ (в тому числі й безкоштовного житла) призвело до перетворення більшості громадського суспільства у «біомасу» нереалізованих мрій та фізіологічно невизначених сподівань на покращення побуту. Тому, на момент розпаду країни, для утворених нових незалежних держав входження у світову ринкову спільноту на цивілізованих засадах перетворилося на певну проблему, яка полягала у розбіжності сталих принципів еволюційного ринкоутворення з тими, які стихійно виникли «водночас». Для часткового подолання цієї проблеми Україні знадобилося майже 10 років. Але чому лише частково і як, умовно кажучи,

виглядає ця частка в реаліях сьогодення? За десятиліття формування ринку створення і реалізації багатоквартирної нерухомості перше, що це його сегментація для задовільнення попиту певних категорій населення, а друге – це розширення механізмів визначення вартості м<sup>2</sup> житла за рахунок заохочення споживачів можливостями технологічного урізноманітнення засобів будівництва.

Диференціація вітчизняного ринку споживача є доволі типовим явищем у світовій економіці. Але як можуть в Україні конкурувати десятки технологій? Це пояснюється тим, що країні у спадок з недалекого минулого залишилася значна частина підприємств будівельної індустрії, які знайшли на ринку відповідні цінові ніші відносно невибагливого або бюджетно-обмеженого попиту, а також тим, що досі залишається затребуваним будівництво «старим дідівським» способом. Така конкурентоспроможність дещо модернізованих підприємств дозволяє будувати прийнятне для обізнаної частини населення житло у відповідності до діючих вітчизняних експлуатаційних та екологічних вимог, а також регламентацій по енергозбереженню та заощадженню витрат на його експлуатацію. При цьому, для необізнаної частини потенційних покупців житла існує недобросовісна підприємницька конкурентоспроможність, бо має змогу реалізувати квартири за дещо заниженою ціною, але в будівлях, що мало придатні для комфортного проживання, бо побудовані зі значними порушеннями в частині зменшення витрат на утеплення або інженерне обладнання.

Упевнено можна стверджувати про те, що подальша розбудова та вдосконалення вітчизняного ринку нерухомості в найближчі часи призведе до визнання потенційного споживача (власника майбутньої квартири) ключовою фігурою у шахових змаганнях за головний приз, тобто рентабельність бізнесу в галузі будівництва та реалізації БЖ. Подібна ситуація навіть не потребує доказу, бо є аксіомою успіху на світових ринках, де формування потреб та задоволення попиту потенційних клієнтів є основою їх ефективності. Тим більш, що за довготривалу історію еволюційного розвитку цих ринків співучасники процесу створення нерухомості набули не тільки значного досвіду, але й відпрацювали механізми ефективного захисту інноваційно-архітектурних проектів на всіх стадіях їх реалізації. Якщо точніше, захисту від недобросовісної конкурентної боротьби, протидії адміністративно-чиновницького та місцевого самопрядкового свавілля, корупційних посягань і претензій, наслідків монополізації соціально-громадського протистояння, корпоративно-галузевого егоїзму, недосконалої нормативної бази та багато іншого, що притаманне ще не до кінця сформованому вітчизняному ринку створення і реалізації БЖ.

Намальована вище картина має, так би мовити, надмірно «ідеальний» вигляд, який мабуть дещо перебільшує якість незаангажованості ділових стосунків і відносини на сталих іноземних ринках нерухомості. Бо скандальні ситуації й різного роду непорозуміння або стихійні конфлікти трапляються скрізь. Але на теренах України ці та багато інших негараздів в інтегрованому поєднанні носять системний характер. Тобто вони значно розширюють коло традиційно існуючих проблем у проектуванні шляхом вимушеного нововведення додаткової опції впливу на:

- рівень збереження автентичності інвестиційно-архітектурного проекту у матеріалізованому його відображенні; - розтягування термінів реалізації проекту та порушення технології його створення; - збільшення запланованих інвестиційних витрат та зменшення зиску від реалізації нерухомості; - своєчасність задоволення попиту на житло та обігову темпоральність капіталу.

Навіть якщо обмежитись коментарями лише по цим чотирьом складовим додаткової опції, можна збагнути її значимість у проектуванні. Так перша уможлиблює внесення непередбачених змін до «вистражданого» інвестиційно-архітектурного проекту як інтелектуально-дослідницького здобутку та авторської креативності у сфері створення БЖ, що саме по собі є антифаховим насильством та антибізнесовою протидією, які потребують додаткових зусиль на їх подолання.

Друга складова змушує коригувати документацію на різних стадіях її розроблення під тиском безпосередньо непричетних до інвестиційно-архітектурного проекту осіб на підставі штучно створених зайвих взаємовідносин на ринку житлової нерухомості.

Третя складова змушує збільшувати витратну частину інвестиційно-архітектурного проекту або зменшувати об'єми заохочення співучасників процесу його реалізації.

Четверта – обумовлює виникнення додаткових матеріальних і нематеріальних витрат з ризиком втрати або погіршення іміджу, а також репутації всіх учасників інвестиційно-архітектурного проекту.

Якщо розібратися у змістовній частині вищенаведеного, стає очевидним те, що протидія вітчизняних реально-сформованих додаткових складових супротиву значно ускладнює процес проектування житлової нерухомості у порівнянні з тим, як це відбувається на практиці у лідируючих країнах світу. При цьому це не просто складові, які арифметично додають «нетрадиційних» проблем сучасним творцям нерухомості, а насамперед елементи глобального впливу на загальний алгоритм процесу створення БЖ – від початку формування ідеї й аж до здачі матеріалізованого об'єкту до експлуатації. Та ще й в динаміці, виміру виникнення тих чи інших проблем, штучно або стихійно створених

протидій, спровокованого або непередбачуваного супротиву, корупційно-протиправного тиску чи колегіально-егоїстичної заангажованості, а також багато чого іншого у відображенні «кривих дзеркал» поки що недосконалого вітчизняного ринку житлової нерухомості.

Сучасному замовнику більш цікаво мати справу не стільки з висококваліфікованим та креативним проектувальником, скільки з тим, який в змозі вправно лавірувати поміж мілін, які здатні загальмувати та навіть зупинити динаміку проектування. І в цьому немає нічого дивного, бо для кожного здравомислячого підприємця є неприпустимим замороження інвестицій у недобудові об'єкта нерухомості. Схоже на те, що це є догмою. Як і те, що не так часто можна зустріти особу-проектувальника, яка поєднала в собі декілька різнорідних талантів та успішно цим користується. Один, наприклад, досягнув найкращих результатів у менеджменті, інший здобув успіх у тому, що має широко розгалужені зв'язки, хтось переважає власним професіоналізмом або креативністю, а дехто успішний у чомусь іншому. Та всі разом вони здатні урізноманітнити забудову майбутнього власним баченням архітектури, яку створюють. Тому, якщо на ринку залишаться лише архітектори, що уміють домовлятися – не виключена, умовно кажучи, чергова «гуманітарна катастрофа», на кшталт тієї, що відбулася у Радянському Союзі, де майже усі об'єкти БЖ, що залишились нам у спадок, схожі між собою наче брати-близнюки.

Можна ще більш розлого аналізувати причини та досліджувати наслідки системного виникнення вітчизняного феномену впливовості на загальну динаміку проектування житлової нерухомості. Але для цього знадобиться проведення ряду окремих дослідів кожної групи різнофакторних протидій проектуванню в контексті визначених засобів їх подолання. В решті-решт це справа наступних архітектурно-теоретичних розмірковувань на дану тему, що потребує обґрунтовано визначеного місця в сучасній теорії вітчизняної архітектури. Та це не просто визначення якогось місця за межами сучасних методик проектування БЖ чи паралельно з діючим менеджментом і засобами дипломатичного задоволення протидіючих сил, а окремо виділеного доповнення до теорії архітектури або в якості нововведення додаткової складової відображення вітчизняних реалій задля їх урахування у практичній діяльності.

Різносторонньо доведена деструктивність сформованого в Україні протистояння усім, без винятку, продуктивним складовим архітектурного творення при наймі у сфері створення БЖ творення, а саме вимагає розширити теорію архітектури додатковим науково – дослідницьким курсом ДИНАМІКА.

Якщо у більш розширеному термінологічному її визначенні у сенсі подолання протидій та протистояння процесам створення житлової нерухомості.

З одного боку, слід очікувати певних сумнівів щодо доцільності введення даного термінологічного визначення у світову теорію архітектури. Чому так? Бо воно торкається наче суто регіонального явища, яке виникло стихійно, в наслідок розпаду СРСР та миттєвої переорієнтації країн-послідовників у бік створення ринкової економіки. Але з іншого боку, всі сумніви можна легко розвіяти, якщо прийняти до уваги значний потенціал будь-якого створеного прецеденту. Саме той потенціал, який здатен локальний прецедент вивести за регіональні межі.

У сучасних світових реаліях як позитивні, так і негативні тенденції розвитку суспільства розповсюджуються швидше, ніж кращі інноваційні технології. Тому не слід виключати можливість проникнення набутого вітчизняного досвіду штучного створення супротиву (або іншими способами вигаданих протидій чи засобів гальмування процесів проектування) до інших країн світу. У разі існування такої можливості, маємо сенс погодитись із більш ніж регіональним статусом термінологічного визначення «динаміка» для подальшого його використання в теоретичних дослідженнях та практичній діяльності. Але навіть якщо у лідируючих країнах світу буде знайдено алгоритм цілковитого запобігання проникненню вищезгаданих проблем на власні ринки житлової нерухомості, то все одно для співвітчизників, які реалізують інвестиційно-архітектурні проекти, визнання динаміки проектування складовою частиною доповненої теорії архітектури буде значним кроком у напрямку цивілізованого створення БЖ.

Таким чином, нововведення в теорію додаткової наукової опції під назвою ДИНАМІКА надає можливість системно дослідити деструктивність впливовості на архітектуру історично-сформованих взаємовідносин співучасників вітчизняного ринку багатоквартирної нерухомості та його оточення. Також, продовження наукового дослідження феномену навколоринкової впливовості в контексті винайдення його подолання в подальшому надають змогу:

- визначити основні типи суб'єктивних протиріч, що виникають в процесі реалізації інвестиційно-архітектурних проектів;
- дослідити штучність, заангажованість і неправомірність виникнення різнопланових протидій процесам ринкового творення об'єктів;
- оцінити рівні глобальності наслідків непередбаченого протистояння, стихійної протидії, колегіального егоїзму, адміністративного гальмування та іншого, що заважають реалізації наміченого;



- сформулювати новий науково-практичний напрямок розвитку сучасної теорії архітектури як інструмента вдосконалення взаємовідносин у громадському суспільстві в одній із визначальних сфер його життєзабезпечення, а також ведення будівельного бізнесу;
- зіставити різнотипні динаміки подолання протидії проектуванню навколоринковим оточенням та оцінити рівні їх взаємовпливовості в процесі створення об'єктів житлової нерухомості.

### Література

1. Йодо И.А. Теоретические основы архитектуры: учебное пособие / И.А. Йодо, Ю.А. Протасова, В.А. Сысоева. – Минск: Высшая школа, 2015. – 114 с.
2. Диканский М.Г. Постройка городовъ, ихъ планъ и красота. – Петроград: Издание М.П. Карбасникова, 1915. – 306 с., 105 іл.
3. Бархин Б.Г. Методика архитектурного проектирования. - М.: Стройиздат, 1993.- ISBN 5-274-00897-6
4. Абизов В.А. Методологічні основи розвитку архітектурно-будівельних систем (в умовах реформування житлової та містобудівної політики України): Автореф. дис. ... докт. арх.: 18.00.01 / НДІТІАМ. -К., 2001. - 32 с.

### Аннотация

Исследуется рост архитектурных тенденций и противоречий на отечественном рынке жилищной недвижимости, а также обоснована целесообразность внесения в теорию архитектуры дополнительной составляющей ее элемента под названием ДИНАМИКА с целью определения нового направления научно-практического подкрепления дееспособности преодоления сопротивления процессов околопроектного противодействия.

Ключевые слова: нововведения в теорию, динамика, рынок жилищной недвижимости, проектно-строительный бизнес, многофакторные влияния, преодоление сопротивления, многоквартирное жилище (МЖ).

### Abstract:

The article investigates the growth of architectural tendencies and contradictions at the domestic housing market, proves the expediency of incorporating the concept of DYNAMICS to the architecture theory as its additional component in order to designate the new prospect of research and practice reinforcement of overcoming the project resistance processes.

Keywords: innovations in the theory, dynamics, housing market, design and construction business, multifactorial influence, overcoming resistance, multi-apartment building (MAB).