

ВПЛИВ ЕКОНОМІЧНИХ І ДЕМОГРАФІЧНИХ ПРОЦЕСІВ НА РИНОК НЕРУХОМОСТІ ТА ЗАБУДОВУ КИЄВА

У статті проаналізовано вплив економічних і демографічних процесів на ринок нерухомості Києва. Проведено аналіз сучасного стану ринку нерухомості, тенденцій і перспектив його подальшого розвитку. Розглянуто житлові проблеми Києва, зокрема, недоступність житла для більшості киян та незаконність забудов.

Ключові слова: житло, життєве середовище, мораторій, раціональне використання земель, ринок нерухомості, урбанізація.

Постановка проблеми. Потреба створення повноцінного життєвого середовища та покращення соціальної ситуації в місті є вкрай актуальною для мегаполісів України і, зокрема, міста Києва, враховуючи постійно зростаючу кількість міського населення та його низьку платоспроможність. Концентрація економічних процесів, фінансових та товарних потоків і, як наслідок, сприятливі умови працевлаштування, культурного відпочинку призводять до неухильного зростання міського населення, що обумовлює актуальність своєчасного регулювання ринку нерухомості та надійного і довгострокового прогнозування його розвитку. Вагомим чинником, яким неприпустимо нехтувати на шляху забудови міських територій є вже існуюча інфраструктура і, зокрема, старовинні будівлі як житлового, так і культурного призначень, які розташовані переважно в центральних районах міста і становлять історико-культурну спадщину, а також парки та сквери, дитячі та спортивні майданчики, які є привабливими для забудовників. Прийняття необґрунтованих і невважених рішень з боку владних дозвільних структур може обернутися незворотною шкодою для міста, тому питання розвитку ринку нерухомості вимагають проведення глибокого аналізу, постійного та об'єктивного моніторингу існуючої ситуації і потребують пильної уваги та ефективного контролю держави.

Метою дослідження є заснований на літературних джерелах і, перед усе, нормативних документах аналітичний огляд формування ринку нерухомості Києва, а також аналіз тенденцій і перспектив його подальшого розвитку та впливу на розв'язання найбільш значимої з усіх соціально-економічних проблем – житлової.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питання регулювання ринку нерухомості висвітлені у роботах Грищенко Е.А., Кірсанова А.Р., Павлова В.І., Степанова С.А., Рожко Н.Я., Гриджука Д.М., проблеми житлового будівництва є предметом дослідження

Манцевича Ю.М., Завори Т.І., Кравченко В.І., Паливоди К.В., Поляченко В.А. та ін. У періодичних виданнях (Юридична газета, Дзеркало тижня тощо) постійно з'являються публікації щодо житлового будівництва, забезпечення громадян житлом, незаконної забудови.

Вплив економічних та демографічних чинників на ринок нерухомості Києва

Сучасна Україна є однією з найбільш урбанізованих країн світу, адже понад 70% населення проживає в містах. Під урбанізацією розуміють процес підвищення ролі міст у житті суспільства та зростання частки міського населення. Процес урбанізації України протягом років її незалежності ілюструє рис. 1.

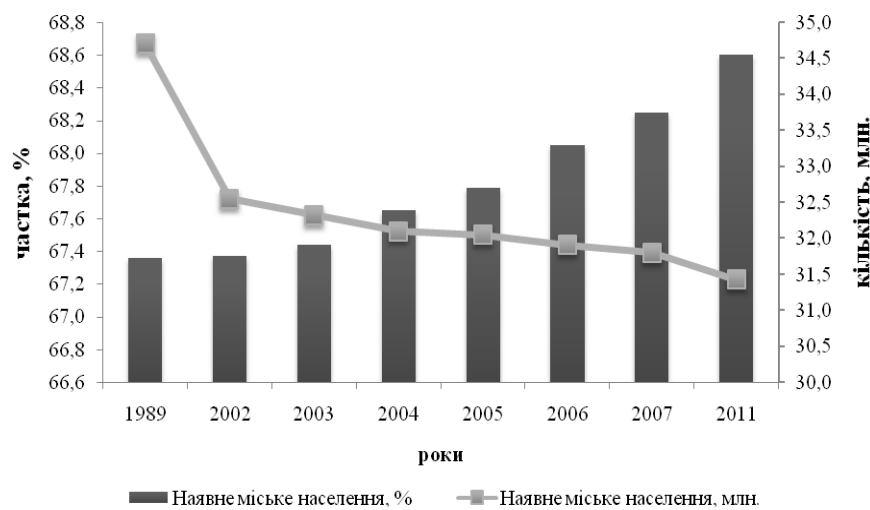


Рис. 1. Міське населення в Україні, 1989 – 2011

Найбільш заселеним містом нашої країни, звичайно, являється Київ. За останні десять років його населення в середньому зростає на 20 тис. осіб щороку. Так, станом на початок 2011 року населення Києва становило 2 799,2 тис. осіб, а разом з незареєстрованими громадянами – 3 144 тис. осіб (за даними Інституту демографії та соціальних досліджень [НАНУ](#)), а отже проблема житла ставала дедалі гострішою (рис. 2).

Житло завжди було і лишається одним із найважливіших інструментів на шляху досягнення соціальних цілей у суспільстві. Якщо добробут населення дуже низький, то житлове питання набуває найбільш важливого значення серед усіх інших соціальних проблем [1]. Прогнозування тенденцій його подальшого загострення та розробка ефективних шляхів покращення ситуації не може не спиратися на існуючі означення та нормативні документи щодо житлового питання і у перспективі може потребувати їх корегування. Відповідно до проекту Житлового кодексу України 2307-д від 04.09.2009: житло – квартира, кімната в житловому будинку, садибний

будинки, житловий блок/секція в гуртожитку, житлові приміщення в нежитлових будівлях, спорудах призначені та придатні для постійного проживання людей і прийняті в експлуатацію в установленому порядку. Відповідно до статті 1 Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 № 334-IV: соціальне житло – житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк; доступне житло – будинки збудовані за державною підтримкою (статус доступного житла досі не врегульовано), тобто держава частково компенсує будівництво чи надає пільгові іпотечні кредити.

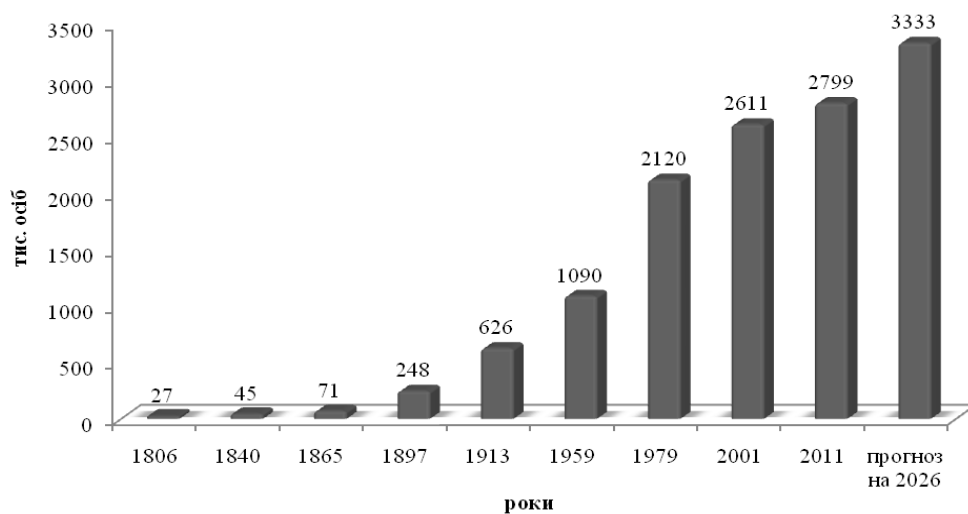


Рис. 2. Демографічний розвиток Києва, тис. осіб

Основними нормативно-правовими актами, що регулюють житлове питання є «Конституція України», «Житловий Кодекс УРСР» (від 30.06.1983 №5464-X, що досі є чинним, але містить застарілі правові норми), Закони України «Про житловий фонд соціального призначення» (від 12.01.2006 №3334-IV) та «Про приватизацію державного житлового фонду» (від 19.06.1992 №2482-XII).

Житлове будівництво має специфічне значення для кожного міста. Перш за все, житлові потреби громадян є їх основними соціально-економічними потребами, а право на житло – конституційним правом. По-друге, досвід багатьох країн засвідчує, що розвиток житлового будівництва сприяє розвитку економіки країни в цілому. Відповідно, ефективна увага до питань житлового будівництва дозволяє вирішувати одну з найгостріших соціальних проблем і сприяє економічному зростанню держави [3]. Рівень забезпеченості житлом мешканців Києва нижче середнього по Україні, крім

того спостерігається спад житлового будівництва (рис. 3). Житло є недоступним для більшості киян за ціною та формами придбання, особливо для молодих сімей. Ринок нерухомості є віддзеркаленням соціальної, політичної і економічної ситуації в країні [2]. Глобальна консалтингова компанія Knight Frank опублікувала рейтинг найгірших у світі ринків нерухомості. Україна в ньому займає третє місце, крім того у 2010 році в нашій країні зниження цін на ринку нерухомості склало 7,8%, що було викликано зростанням інфляції та падінням ділової активності в країні. Український ринок нерухомості ще довго відчуватиме наслідки кризи. Аналітики Deutsche Welle прогнозують подальше зниження цін на житлову нерухомість. На думку В. Башти (Дзеркало тижня № 13, 08.04.2011) ринок набере звичних обертів «коли в країну прийдуть інвестиції з розвинених країн, зайдуть «дешеві» іноземні гроші, почнуть роздавати адекватні кредити». Саме тому для Києва, як і інших міст України, є дуже актуальним поділ ринку житла на первинний та вторинний, які мають суттєві особливості і різну динаміку формування та розвитку.

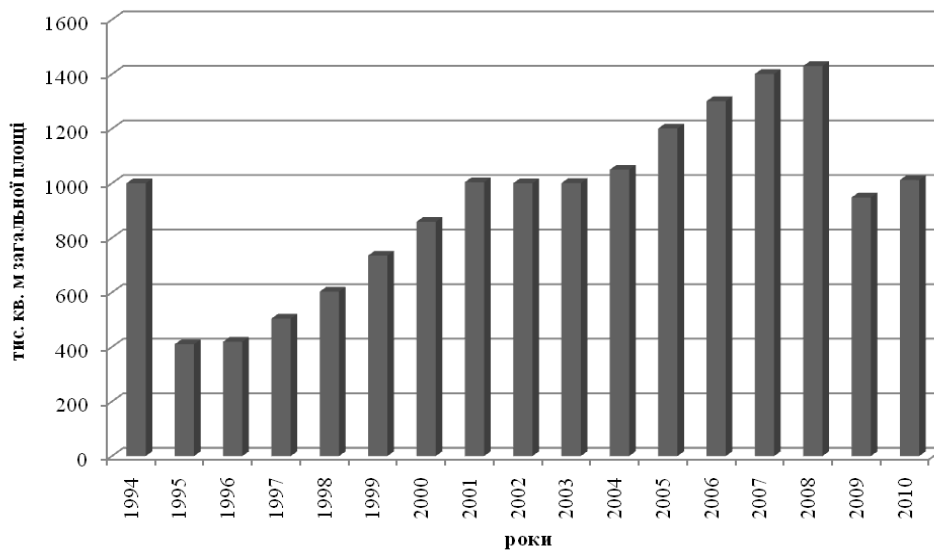


Рис. 3. Житлове будівництво в Києві, 1994 – 2010

Середні ціни на первинному та вторинному ринках житла по районах міста наведено у табл. 1, 2 (за матеріалами Про Гроші finance.ua). По розрахункам компанії Chesterton середньостатистичному жителю Києва потрібно працювати 39 років для того, щоб відкласти гроші на квартиру в столиці. Отже, оскільки доходи громадян не дозволяють їм вирішити свою житлову проблему, а надійна та ефективна система кредитування є відсутньою, будь-які державні ініціативи та проекти будівництва соціального та доступного житла набувають особливої важливості і їх слід вважати

безумовно перспективними.

Але реальна ситуація в цьому питанні складається несприятливим чином. Так, щороку частка державного і місцевого бюджетів у фінансуванні житлового будівництва зменшується, тому можна спостерігати, що кількість сімей, які отримали житло у період з 1996 – 2010 років зменшилась від 6,3 до 1,5 тис. у той час, коли на обліку в 2010 році перебувало 166,4 тис. сімей (рис. 4). Отже, забезпечення киян доступним та соціальним житлом залишається проблематичним, хоч і вкрай необхідним.

Табл. 1

Середні ціни за 1 кв. м житлової нерухомості на первинному ринку нерухомості в районах Києва станом на 01.09.11 (в гривнях):	
Район	На 01.09.11
Голосіївський	13319
Дарницький	8828
Деснянський	7809
Дніпровський	9192
Оболонський	13567
Печерський	19939
Подільський	11402
Святошинський	10162
Солом'янський	14155
Шевченківський	21791
Центр	25713
Середня	14170,6

Табл. 2

Середні ціни за 1 кв. м житлової нерухомості на вторинному ринку нерухомості в районах Києва станом на 01.09.11 (у долларах):	
Район	На 01.09.11
Голосіївський	2214
Дарницький	1493
Деснянський	1338
Дніпровський	1662
Оболонський	2104
Печерський	3331
Подільський	2069
Святошинський	1580
Солом'янський	1886
Шевченківський	2754
Середня	2043,10

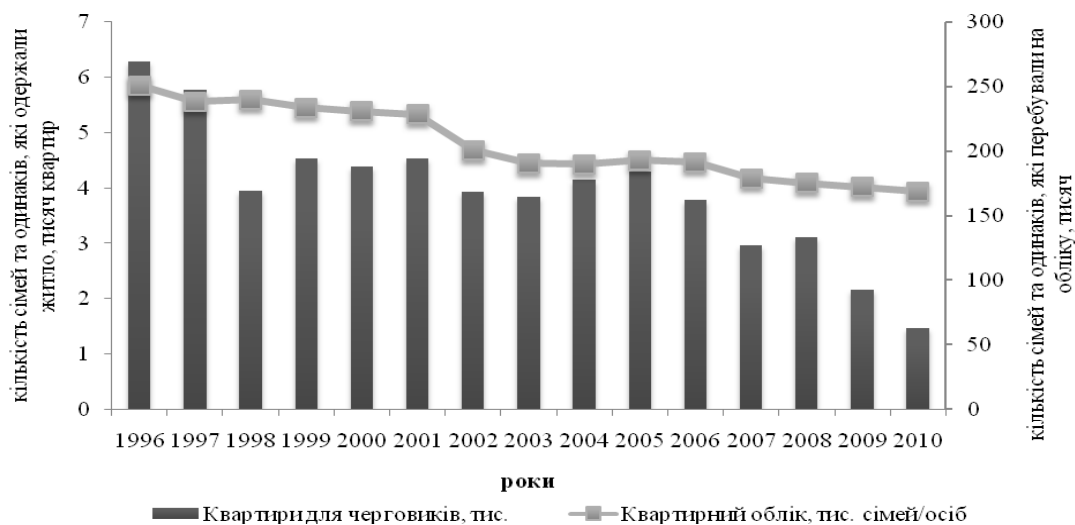


Рис. 4. Квартирний облік в Києві, 1996 – 2010

До проаналізованої вище проблеми також слід додати наявність ряду типових для мегаполісів негативних тенденцій у життєвому середовищі. У Києві спостерігаються численні випадки погіршення останнього через незаконне зменшення рекреаційних зон, нецільове використання земель, руйнування пам'яток історії та архітектури, а також ігнорування інтересів і прав мешканців при забудові кварталів і мікрорайонів, формуванні міської інфраструктури [3]. Забудови поширюються на столичні пагорби (гори Щекавиця та Звіринецька), Софію Київську через забудову по вул. Гончара можуть вилучити із списку спадщини ЮНЕСКО, скандальним можна назвати і будівництво торговельно-побутового комплексу на місці зеленої зони та дитячого майданчика на Троєщині. Мешканці всіх районів міста дедалі більше стикаються з незаконною, зухвалою і хаотичною забудовою міста і намагаються боротися з цією проблемою, що з поодиноких випадків набуває характеру системного явища. Це стало основною причиною того, що 02.12.2010 було введено мораторій (Закон України «Про мораторій на видалення зелених насаджень на окремих об'єктах благоустрою зеленого господарства м. Києва» № 2739-VI від 2 грудня 2010) строком на 5 років на видалення зелених насаджень на таких об'єктах благоустрою зеленого господарства м. Києва:

- скверах, ботанічних садах, парках, лісопарках, рекреаційних зонах, лісах;
- урочищах зі стрімкими схилами; зелених насадженнях прибудинкових територій;
- берегозахисних ділянках та водоохоронних зонах;
- островах річки Дніпро в межах території.

Але прийнятий мораторій за відсутності системи структур, що забезпечуватимуть його виконання, не міг стати ефективним законодавчим засобом збереження зелених насаджень на шляху забудови привабливих територій. Так, наприклад, всупереч цьому закону, 08.01.2011 на перетині вулиць Червоноткацької і Червоногвардійської проведено знесення 1200 дерев і кущів, в ніч на 11.03.2011 вирубано сквер на вулиці Леся Курбаса, 2-Б.

Натомість, на сьогодні в Києві 84 гектари зайнято відкритими кар'єрами, 150 гектарів становлять заболочені землі, 39 га – відкриті території без рослинного покриву. Не менше території завалено відходами [4]. П'яту частину території столиці займає промислова зона, яку відповідно до проекту стратегії розвитку Києва до 2025 року передбачається перепрофілювати під житлове будівництво, розміщення транспортно-інженерної інфраструктури та озеленення [<http://www.kreschatic.kiev.ua/news/1305182319.html>].

За умов, що склалися, набуває першочергового значення відкрита та

прозора інформаційна політика міської адміністрації про плани розвитку міста, будівництво нових об'єктів, залучення громадян через засоби масової інформації до обговорення планів розвитку міста та відповідної містобудівної документації, що сприяло б зведенню до мінімуму виникнення конфліктних ситуацій навколо будівельних майданчиків. Ці та інші положення закріплені в статті 5 Закону України «Про основи містобудування» (від 16.11.1992 № 2780-ХІІ). При здійсненні містобудівної діяльності повинні бути забезпечені:

- раціональне використання земель та територій для містобудівних потреб, підвищення ефективності забудови та іншого використання земельних ділянок;
- охорона культурної спадщини, збереження традиційного характеру середовища населених пунктів;
- урахування державних та громадських інтересів при плануванні та забудові територій;
- урахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва;
- інформування через засоби масової інформації громадян про плани перспективного розвитку територій і населених пунктів, розміщення важливих містобудівних об'єктів;
- участь громадян, об'єднань громадян в обговоренні містобудівної документації, проектів окремих об'єктів і внесення відповідних пропозицій до державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій.

Крім того, є важливим:

- підвищення рівня забезпеченості населення житлом;
- реконструювання районів старої забудови;
- збільшення площі зелених насаджень загального користування;
- впровадження енергозберігаючих та ресурсозберігаючих технологій для зменшення вартості будівництва;
- реальне врахування інтересів громадян щодо проектів окремих об'єктів будівництва;
- впровадження довгострокових доступних кредитів.

До перспективних напрямків вирішення житлової проблеми Києва та збереження його історичної спадщини та статусу одного з найзеленіших міст також слід віднести рекультивуацію занедбаних ділянок, винесення об'єктів промисловості за межі міста та раціональне і ефективне використання звільнених територій.

Висновки. Проведений аналіз стану ринку нерухомості в Києві дозволяє сформулювати наступні висновки: житло для більшості киян, зокрема

молодих людей, є непомірно дорогим і недоступним; темпи будівництва соціального та доступного житла є недостатніми; при забудові кварталів та мікрорайонів не враховуються інтереси і права мешканців; відбувається незаконне зменшення рекреаційних зон та руйнування історико-культурної спадщини, а також нецільове використання земель. Законодавча система у цій галузі є недовершеною і неефективною, а тому потребує реформування і удосконалення.

Список використаних джерел

1. Солом'яний В. Забезпечення громадян житлом: юридичні аспекти вдосконалення механізму [Електронний ресурс] : Юридична газета. – 23.11.2006. – № 22 (82). – Режим доступу до Інтернет-сторінки: <http://www.yur-gazeta.com/article/701/>.
2. Ляпко Я.Р. Ринок нерухомості України: характеристика та проблеми розвитку [Електронний ресурс] : Вісник Черкаського університету. – 2008. – №6. – С. 109. – Режим доступу до Інтернет-сторінки: <http://s-journal.cdu.edu.ua/>.
3. Федорченко М.С. Планування територій на місцевому рівні: Громада, Влада і Бізнес / За ред. Федорченка М.С. і Янова О.В. – К.: ГО ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні», 2008. – 320 с.
4. Лабунська І. Київ рекультивує занедбані ділянки [Електронний ресурс] : Газета Київської міської ради Хрещатик. – 18.01.2011. – Режим доступу до Інтернет-сторінки: <http://www.kreschatic.kiev.ua/art/1295288293.html>.

Анотація

В статті проаналізовано вплив економічних і демографічних процесів на ринок нерухомості Києва. Виконан аналіз сучасного стану ринку нерухомості, тенденцій і перспектив його подальшого розвитку. Розглянуті жилищні проблеми Києва, в частині, слід, доступність для більшості киян і незаконні застройки.

Ключеві слова: жильє, середа обитання, раціональне використання земель, ринок нерухомості, урбанізація.

Annotation

The article analyzes the impact of economic and demographic processes on real estate Kyiv market. The analysis of the modern state of real estate market trends and prospects for its further development. Problems of housing in Kyiv, in particular, the unavailability of housing for the majority of Kiev and illegal buildings are considered.

Key words: housing, living environment, moratorium, rational land use, real estate market, urbanization.