

УДК 72.01. +614.01

А.Ю. Росковшенко

ВЗАЄМОЗВ'ЯЗОК РІВНЯ РОЗВИТКУ КРАЇНИ І ПОВЕРХОВОСТІ ЖИТЛА ДЛЯ ПОСТІЙНОГО ПРОЖИВАННЯ

За даними, що були представлені 8 червня 2007 року, в щорічному звіті ООН по рівню розвитку людства, Україна займає 77-ме місце в рейтингу країн світу за рівнем та тривалістю життя. А в рейтингу країн за індексом сталого розвитку, по даним Всесвітнього Центру Даних (WDC), 45-те місце.[5].

Як відомо такі показники країни, як ВВП на душу населення за паритетом купівельної спроможності та індекс соціального виміру, суттєво формують якість всіх сфер життя громадян. Приведений рейтинг країн за рівнем та тривалістю життя можна умовно розділити, виходячи з критерію ВВП на душу населення за паритетом купівельної спроможності, на 4 групи:

1 група – більше \$20.000

2 група – від \$10.000 до 20.000

3 група – від \$5.000 до \$10.000

4 група – до \$5.000

В четвертій групі представлені країни, в яких об'ємів будівництва багатосімейного житла, що ведеться недостатньо для аргументованого аналізу (Болівія, Монголія, Гватемала, Ботсвана та інші). З перших трьох груп можна виділити по 7 країн – найбільш типових представників з точки зору об'ємів будівництва багатосімейного житла.

Розглянемо найважливіші показники, що демонструють загальний соціально – економічний рівень та якість життя в країні, а саме: ВВП на душу населення за паритетом купівельної спроможності (тис. дол. США); Індекс сталого розвитку (Іср); Індекс економічного виміру (Іекв); Індекс екологічного виміру (Іев); Індекс соціального виміру (Ісв); у відповідному порядку.

Таблиця 1

Показники рівня розвитку 3-ох груп країн
Група країн №1 (найбільш розвинені країни)

№ в рейтингу	Країна	ВВП	І ср	І екв	І ев	І св
8	С Ш А	41,529	0,695	0,562	0,53	0,779
14	Австрія	31,420	0,708	0,504	0,627	0,785
16	Франція	30,640	0,641	0,438	0,552	0,754
17	Італія	27,960	0,613	0,411	0,501	0,759
18	Великобританія	31,150	0,674	0,543	0,502	0,773
19	Іспанія	25,370	0,626	0,455	0,488	0,758
20	Германія	28,250	0,687	0,51	0,57	0,777

Таблиця 1(продовження)

Група країн №2(країни з середнім рівнем розвитку)

28	Португалія	19,340	0,586	0,392	0,501	0,703
35	Венгрія	16,047	0,601	0,424	0,52	0,686
36	Аргентина	17,600	0,602	0,459	0,466	0,703
37	Польща	12,825	0,559	0,401	0,45	0,667
42	Словакія	15,513	0,601	0,428	0,528	0,673
44	Хорватія	11,870	0,596	0,367	0,595	0,661
53	Мексика	10,010	0,546	0,373	0,462	0,649

Група країн №3(країни з низьким рівнем розвитку)

61	Малайзія	9,450	0,590	0,413	0,54	0,643
65	Р Ф	8,664	0,549	0,365	0,5	0,628
69	Бразилія	8,760	0,581	0,347	0,622	0,61
74	Тайланд	7,910	0,544	0,37	0,518	0,586
77	Україна	6,500	0,485	0,319	0,447	0,554
81	Китай	7,330	0,565	0,35	0,589	0,597
108	Індонезія	5,930	0,484	0,337	0,44	0,535

Загалом такі показники є універсальним моніторингом: рівня соціального захисту, рівня якості управління державним майном, стандарти умов праці, медичного обслуговування та інше.[1] В тому числі і на стандарти якості житла, що будується та умови його утримання. Так само можна відслідкувати залежність найбільш розповсюдженої поверховості багатосімейного житла від загальних показників рівня розвитку країни в якій ведеться будівництво.

Аналіз цих даних дозволяє відслідкувати закономірність, що пов'язує найважливіші показники рівня розвитку і рівня життя в країні. Наступній таблиці приводяться узагальнені дані.

Таблиця середньозважених показників по 3-ьом групам країн: 1) ВВП на душу населення (тис. дол. США); 2) Індекс сталого розвитку (Ісп); 3) Індекс економічного, екологічного, соціального вимірів (Іекв), для кожної групи країн.

Таблиця 2

Середньозважені показники рівня розвитку 3-ох груп країн

Групи країн	1)ВВП на душу населення(тис.\$)	2)Індекс сталого розвитку(Ісп)	3)Індекс економ., еко.,соц.вимірів (Іекв)
Група №1	34,680	0,659	0,680
Група №2	16,170	0,573	0,576
Група №3	7,021	0,534	0,494

Рівень якості життя, в країні залежить від приведених показників. Закономірність полягає в тому, що всі три групи показників залежать одна від одної і змінюються пропорційно. Тобто, критерії, що наведені в таблиці 1, системно оцінюють загальний рівень розвитку країни.

Якість житла, що будується в країні, фактично є прямим відображенням якості життя громадян цієї країни. Кількість критеріїв комфортності та якості житла збільшується пропорційно зростанню рівня якості та тривалості життя. А пріоритетність цих критеріїв змінюється в сторону забезпечення доступним, сучасним і якісним житлом всіх верств і категорій населення, незалежно від таких показників як: вікової групи, працездатності, сімейного статусу. Одним з найбільш пріоритетних критеріїв якості житла є поверховість будинків для постійного проживання.

Поверховість є системоутворюючим чинником, оскільки від поверховості житла залежить багато інших чинників, що формують фізичний та психологічний комфорт проживання людини [4]. Наприклад таких як: економічна доцільність експлуатаційних витрат, якість повітря всередині будинку, гнучкість планувальної структури, безпека житла, відеоєкологія та інші. Для аргументованого обґрунтування необхідно практично відслідкувати залежність поверховості від загального рівня життя в країні.

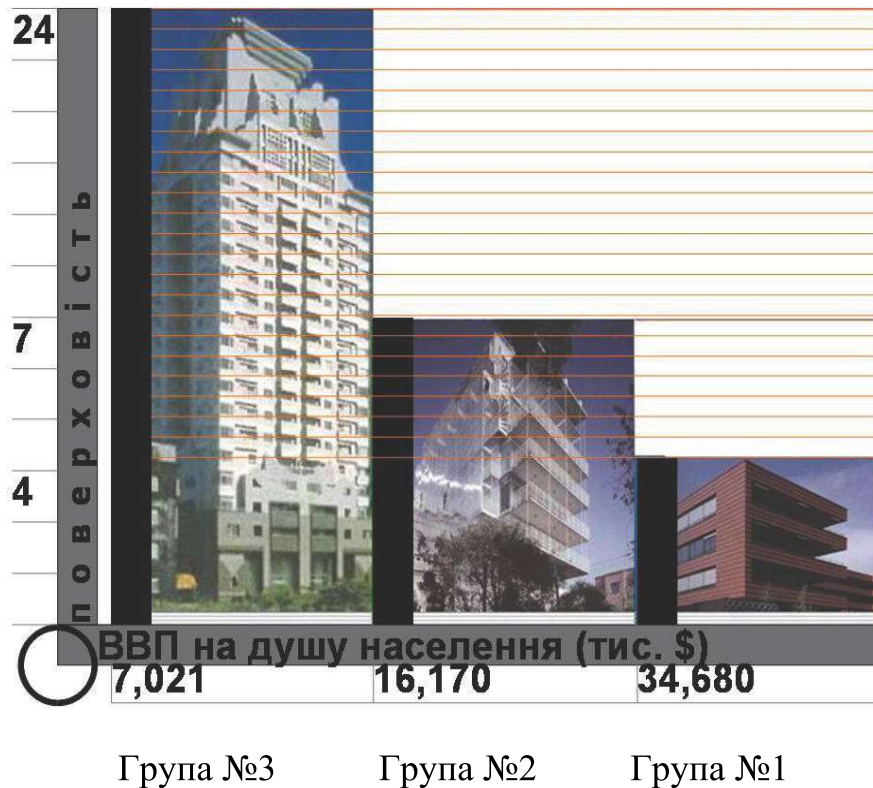


Рис. 1. Залежність поверховості будинків для багатосімейного постійного житла від рівня ВВП на душу населення за паритетом купівельної спроможності (тис.дол. США)

Аналіз багатосімейних житлових будинків, що були побудовані в період з 2000 року по 2007 рік, в країнах – представниках трьох груп країн з різним загальним рівнем розвитку, свідчить про таку тенденцію стосовно поверховості постійного житла.

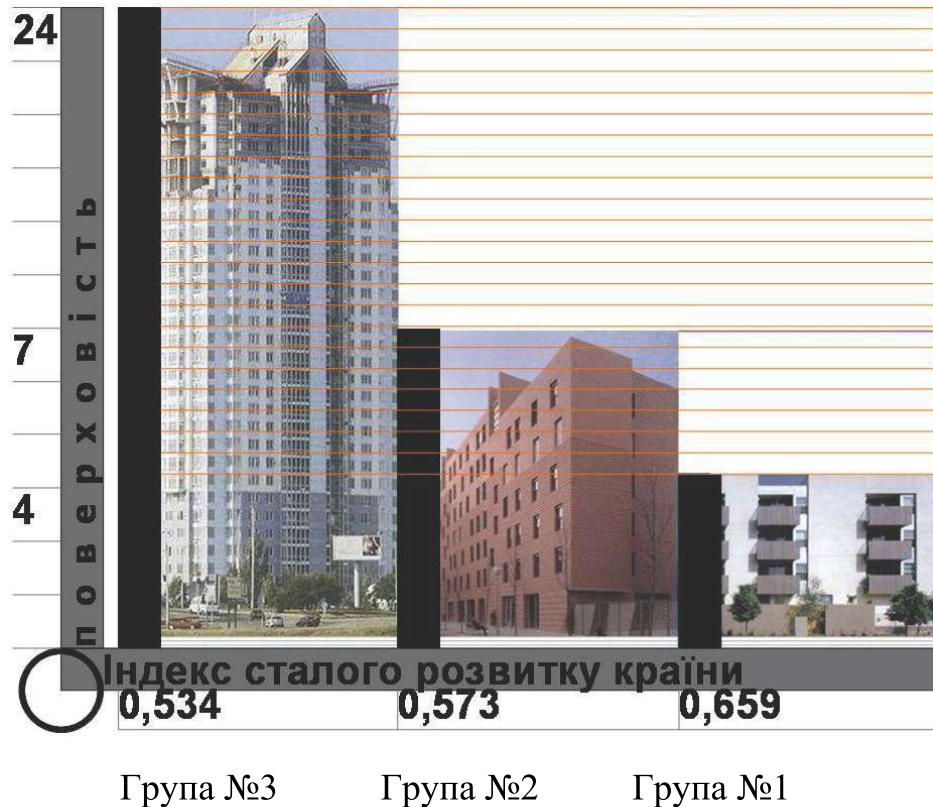


Рис. 2. Залежність поверховості будинків, по групам для багатосімейного постійного житла від індексу сталого розвитку (Isp);

Слід зазначити, що виключеннями є Франція і Нідерланди. В цих країнах рівень життя достатньо високий, але тривалий час в цих країнах активно велось і дещо продовжується вестись будівництво постійного жила, що перевищує 4 поверхи та висотного постійного житла. Одною з головних причин є сприятливе для будь яких експериментів, соціально – культурне підґрунтя. Крім того у Франції, наприклад, з боку держави велось фінансування багатьох проектів по будівництву «соціального» висотного житла. Що в свою чергу було пов'язано з відновленням житлового фонду, значну частину якого було зруйновано під час другої світової війни.[3] Але експлуатаційні витрати на утримання «експериментальних» житлових будинків забезпечувались за рахунок державних програм. [6]

Отже, відслідковується прямопропорційна залежність поверховості багатосімейного постійного житла що будується, від загального рівня розвитку країни. Поверховість багатосімейних житлових будинків тим менша, чим

вищий рівень життя в країні. Але залежність дійсна тільки відносно житла, що призначене для постійного проживання родини.

В країнах з найвищими показниками загального рівня життя, в ділових центрах великих міст будується багато висотного тимчасового житла (так званих апартamentів). Але в розвинених країнах вважається, що для житла підвищена поверховість може бути використана тільки, якщо воно тимчасове.

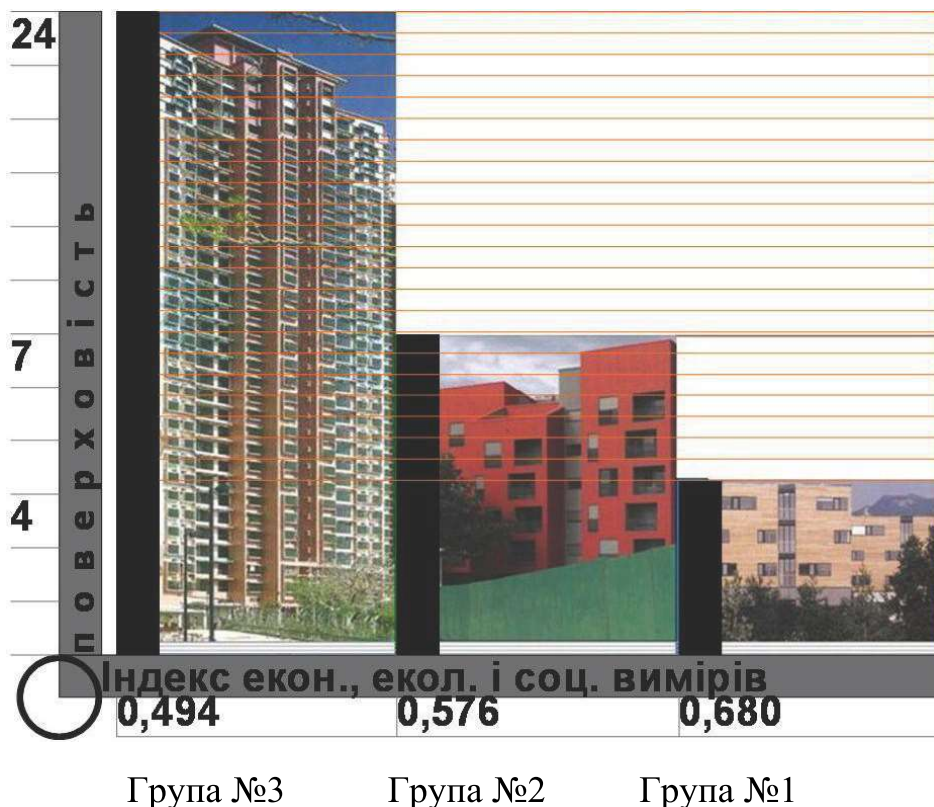


Рис. 3. Залежність поверховості будинків для багатосімейного постійного житла від індексу економічного, екологічного, соціального вимірів (Іекв)).

В країнах 2-ї групи з соціалістичним минулим залишилась спадщина значного житлового фонду 9-16 поверхів. Але зараз урядування в цих країнах здійснюється таким чином, що постійне житло не перевищує 7 поверхів, а потреби споживача житла, видаються більш важливими для держави ніж потреби забудовників. В країнах з соціалістичним минулим таких, як РФ і Україна, в великих містах зазвичай відсутня альтернатива «житлу підвищеної поверховості»(10-24 пов.). Це спричиняє штучне підвищення ціни на землю і як наслідок – підвищення цін на житло.[5] В першу чергу це пояснюється високим рівнем корупції, яка притаманна майже всім країнам 3-ї групи.

Житлове будівництво, що ведеться в країнах 1-ї групи, на сьогоднішній день зазвичай не перевищує 4 поверхи, йдеться про постійне житло, тобто житло що відповідає стандарту «житло на все життя» і придатне для всіх

вікових категорій. В країнах 2-ї групи найбільш розповсюджена поверховість постійного житла не перевищує 7 поверхів.

В країнах 3-ї групи, в яку входить і Україна поверховість житлових будинків коливається в межах 18-24 поверхи, при середній висоті поверху 300 см. Зазвичай, в країнах 3-ї групи поверховість житлових будинків обмежується тільки технічними і фінансовими можливостями забудовника, оскільки в цих країнах вона не враховується в оцінці якості житла.

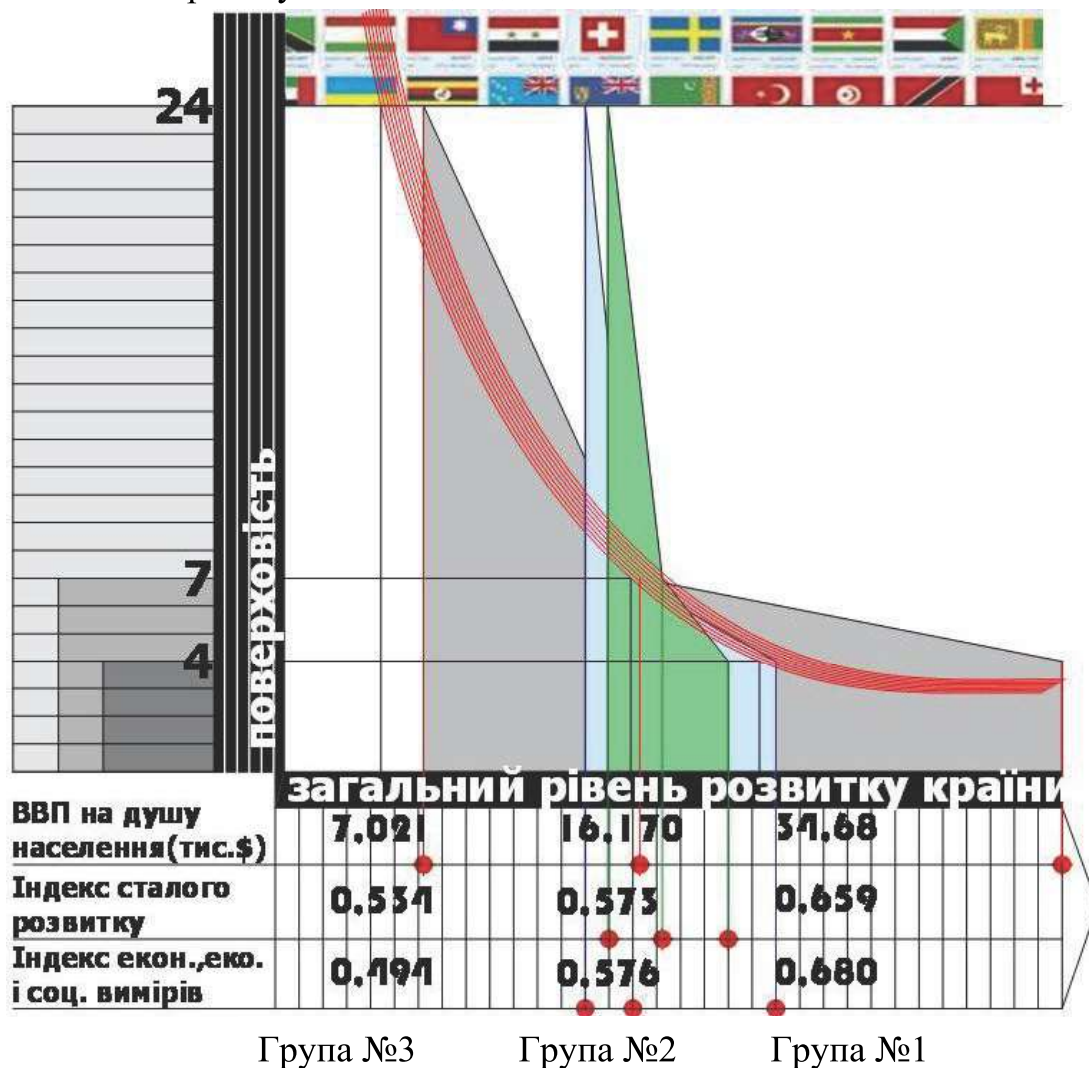


Рис. 4. Графік залежності по трьом групам показників: 1) ВВП на душу населення за паритетом купівельної спроможності (тис. дол. США); 2) Індекс сталого розвитку (Іср); 3) Індекс економічного, екологічного, соціального вимірів (Іекв)).

На графіку представлені зведені показники рівня розвитку по всім трьом групам країн світу, очевидно тенденція відслідковується по всім наведеним критеріям.

Найголовніший висновок, що можна зробити з проведеного аналізу полягає в безпосередній залежності поверховості багатосімейних будинків для постійного проживання від рівня країни в якій їх будують. Що

свідчить про те що суспільство в країнах з високими показниками рівня життя має більше вимог до якості і комфортності житла, і в першу чергу до його поверховості. Чим нижче рівень життя в країні тим менше поверховість враховується при оцінці якості багатосімейного житла.

Література

1. «INNOVATIVE APARTMENT BUILDING», Linkbooks, Barselona, 2007, 239с.
2. «LIVING TOGETHER», Multifamily housing today, Michel J.Crosbie, LA, 2006, 220с.
3. И.Перени «Город, человек, окружающая среда» Будапешт, 1982, 186с.
4. Фрэнк Л.Райт «Будущее архитектуры» Horizon Press, New York, 1958, 349с.
5. «Світовий центр даних» видання за січень, Київ, 2008 <http://wdc.org.ua>, 63с.
6. «amOMA REM KOOLHAAS» 1996-2006, EL CROQUIS, Barselona, 2006, 461с.
7. «Новые города», районная планировка и градостроительство, изд.Прогресс, Москва, 1975, 251с.

Анотація

Огляд світового і вітчизняного постійного житла, виявлення залежності поверховості багатосімейного житла від рівня розвитку країни.

Аннотация

Обзор мирового и отечественного жилья, выявление зависимости этажности многосемейного жилья от уровня развития страны.