

УДК 728

Л.Г.Бачинська, А. Стогній

ПРО ВПЛИВ СОЦІАЛЬНО-ДЕМОГРАФІЧНОЇ СТРУКТУРИ І КУПІВЕЛЬНОЇ СПРОМОЖНОСТІ МІСЬКОГО НАСЕЛЕННЯ УКРАЇНИ НА НОМЕНКЛАТУРУ І ПЛАНУВАННЯ СУЧАСНОГО ЖИТЛА

Для того, щоби з'ясувати перспективи розвитку міського житла, серед типів якого значну частку складає комерційне житло, що будується за кошти населення, необхідно проаналізувати, по-перше, економічний стан населення міст України, який залежить певною мірою від професійної діяльності та зайнятості певних соціальних шарів, від їх прибутків, що впливають на купівельну спроможність городян. По-друге, необхідно дослідити сучасний стан соціально-демографічної структури міського населення, який визначає реальні потреби у певних типах житла. Невідповідність між потребами у типах квартири залежно від демографічних характеристик сім'ї і її прибутками, спроможністю викупити житло призводить, як це демонструє київська практика придбання нових квартир, до перенаселення, незручних умов проживання.

Потреби в житлі визначаються як окремим мешканцем, так і родиною, через це до розрахунків приймаємо термін "домогосподарство", що включає як одиноких осіб, так і пари без дітей, сім'ї з дітьми та представниками старшого покоління.

Спробуємо створити портрет споживача житла (сім'ї або одинокої людини), що складатиметься з наступних елементів: а) *рівень доходів* (на домогосподарство), який зможе пояснити, яку площу квартири у перерахуванні на середньостатистичні ціни на житло у Києві в цілому зможе дозволити собі родина (враховуючи сучасний рівень ставок на іпотечні кредити та прогнози фахівців щодо динаміки цін на житло у Києві); б) *вік споживача* (споживачів); в) *освіта*; г) *рід занять*; д) *його сімейний стан*; е) *кількість дітей* (спираючись на дані Державного комітету статистики України [1]); є) *можливі варіанти розвитку родини* (дорослішання дітей, життя разом з батьками або окремо від них). На цьому етапі не є принциповим походження людини, її релігійні погляди та політичні переконання, тому що ідеологічні завдання та психологічний вплив слід розглядати на наступних, вищих, рівнях споживача: на рівнях колективу. Населення, суспільства, громадськості, представництва держави.

Доходи населення м. Києва. На початок 2008 року середня ставка на іпотечні кредити у Києві складала близько 10% річних у доларах США та близько 12,5% у національній валюті при першому внеску у розмірі 30% від вартості квартири. Зараз розробляється низка держаних програм фінансової

підтримки населення під час купівлі квартири, але через те, що однозначного рішення щодо розмірів і способів державної допомоги уряд ще не виніс, спираючись на попередні дані не є доцільним.

Останні дані за першу половину 2008 року щодо середньої вартості квадратного метру загальної площі житла у новобудовах залежно від району будівництва наведено у табл. 1.

Таблиця 1

Середня вартість 1 м² загальної житлової площі по районах м. Києва на кінець квітня 2008 р. (грн./м²)

Район	Середня	Кімнатність квартир			
		1	2	3	4,5,6
Голосіївський	12700	11500	11500	11875	18400
Дарницький	7986	-	8235	8383	7843
Деснянський	8500	8500	8500	8500	-
Дніпровський	12936	12887	9059	12823	16288
Оболонський	9891	9000	8700	10833	-
Печорський	25542	22500	24833	26250	29500
Подільський	15297	11330	19302	12123	12859
Святошинський	8755	8716	8597	8661	12000
Солом'янський	15124	15253	14924	14951	17500
Шевченківський	13615	12867	14272	14376	12355
Київ (середні дані)	13236	12506	12792	12878	15843

Найдорожчі квартири у новобудовах Києва в Печерському районі, найдешевші – у Дарницькому, за яким слідує Деснянський та Святошинський. Найнижчі показники становлять: 26,6-33,2% до найдорожчих показників вартості квартир Печерського району (спостерігається відносно подорожчання малокімнатних квартир і здешевлення багатокімнатних). Відносно середньої вартості 1 м² загальної площі по районах Києва найдешевші показники складають – (-49,5) ÷ (-65,1)%, а найдорожчі перевищують середні показники на (+79,9) ÷ (103,8%), причому найбільша різниця і в першому і в другому випадках – по трикімнатних квартирах.

За прогнозами інформаційного агентства РБК-Україна у цінах на київську нерухомість очікувався істотний спад після довгої стабілізації на протязі майже року. Отож, можна було розраховувати, щонайменше, на 10% зниження цін на житло протягом наступних півтора-двох років. Спробуємо провести розрахунки

вартості житла з метою оцінки спроможності купівлі його мешканцями столиці. Для розрахунків був прийнятий район проектування – Подільський із цінами таких рівнів: на однокімнатні квартири – 10197 грн./м², на двокімнатні – 10197 грн./м², на трикімнатні - 10910 грн./м², на квартири з більшою кількістю кімнат – 11573 грн./м². Приймаємо середні розміри квартир однокімнатної – 45 м², двокімнатної – 70 м², трикімнатної – 90 м², чотирикімнатної – 110 м², п'ятикімнатної – 130 м². Тоді загальна вартість квартир відповідно становитиме: 458865 грн., 713790 грн., 981900 грн., 1273030 грн. Та 1504490 грн. Наступні розрахунки з використанням іпотечного калькулятора зведені у табл.2.

Перший внесок становитиме 30% від загальної вартості квартири. Відповідно до кімнатності квартир і скорочення строку розмір погашення боргу з врахуванням відсотків сплати кредиту зростає.

За даними Держкомітету статистики України [1] середня заробітна плата по Києву складала у січні 2008 року 2576 грн., у лютому – 2730 грн., в березні – 2942 грн. Розподіл її за видом економічної діяльності працівників наведений у табл. 3. Серед різноманітних галузей праці найбільшу зарплату мають у сфері фінансової діяльності та авіаційного транспорту, друге за ними місце посідають працівники промисловості, транспорту і зв'язку, сфери операцій з нерухомістю, орендою та наданням послуг підприємцям та державного управління. Наймен-

Таблиця 2

Вартість квартир та етапи виплати (експериментальний розрахунок для умов м. Києва)

Квартири	Кімнатність квартир				
	1	2	3	4	5
Площа, м ²	45	70	90	110	130
Вартість, грн.	458865	713790	981900	1273030	1504490
Перший внесок, грн.	137659,5	214137	294570	381909	451347
Розмір ануїтету (строк 10 років)	4701,68	7313,73	10060,87	13 043,89	15414,67
Розмір ануїтету (строк 25 років)	3502,28	5447,99	7 494,33	9716,37	11482,37

менша зарплата у працюючих в сільському та рибному господарствах, у мисливстві, охороні здоров'я, надання соцдопомоги та освіти.

За підсумками наведених розрахунків спробуємо зробити висновок щодо покупної здатності працівників кожної галузі економіки. За табл. 4 зрозуміло, що коли родина має одного платника кредиту, то вона не може його оплатити

за 10 років, купуючи 4-5-кімнатну квартиру незалежно від сфери фахової діяльності, 2-3-кімнатна квартира лише “по кишені” тим, хто має найбільшу зарплату (працівникам авіаційного транспорту та фінансів). 1-кімнатну квартиру -

Таблиця 3

Середньомісячна заробітна плата за видами економічної діяльності (за період першої половини 2008 року)

№	Вид діяльності	Зарплата статистична (грн.)	Зарплата фактична (грн.)*	Сукупні доходи (грн.)**
1	Середній показник	1521	3042	6285
2	С/г, мисливство та пов'язані із цим послуги	796	1592	3289
3	Лісове господарство та зв'язані із ним послуги	1158	2316	4785
4	Рибальство, риборозведення	770	1540	3181
5	Промисловість	1763	3526	7285
6	Будівництво	1547	3094	6393
7	Торгівля; ремонт автомобілів, побутових виробів та предметів особистого користування	1321	2642	5459
8	Діяльність готелів та ресторанів	1053	2406	4971
9	Діяльність транспорту та зв'язку	1888	3776	7802
10	- діяльність наземного транспорту	1685	3370	6963
11	- діяльність водного транспорту	1634	3268	6753
12	- діяльність авіаційного транспорту	3228	6456	13339
13	- додаткові транспортні послуги та операції	2119	4238	8756
14	- діяльність пошти та зв'язку	1733	3466	7161
15	Фінансова діяльність	3373	6746	13938
16	Операції із нерухомістю, оренда, інжиніринг та надання послуг підприємцям	1761	3522	7277
17	- з них дослідження та розроблення	1836	3672	7587
18	Державне управління	1792	3584	7405
19	Освіта	1191	2382	4922
20	Охорона здоров'я та надання соц. допомоги	978	1956	4041
21	Надання комунальних та індивідуальних послуг; діяльність в сфері культури та побуту	1262	2524	5215
22	- із них діяльність в сфері культури та спорту, відпочинку та розваг	1289	2578	5326

* розраховується із розуміння невідповідності «білої» та фактичної заробітної плати, виходячи із того, що фактична зарплата складає у найкращому випадку 50% зазначеної у фінансовій документації;

** сукупні доходи на одну працюючу людину, що складаються на 48,4% з оплати праці та 51,6% - із додаткових доходів.

за 10 років можуть оплатити працюючі у промисловості, будівництві, в транспортній сфері, фінансах, операціях з нерухомістю та державному управлінні.

Кредит на 1-кімнатну квартиру з поверненням коштів за 25 років можуть собі дозволити, крім зазначених вище, працівники культури, спорту, відпочинку та розваг.

Наявність двох платників в родині дозволяє придбати 1-кімнатну квартиру навіть таких низько оплачуваним фахівцям як працюючі у сільському, рибному господарствах і охороні здоров'я, але лише 1-кімнатну незалежно від строку погашення боргу. Працівники освіти можуть собі дозво-

Таблиця 4

Платіжна спроможність працівників галузей економіки у відповідності до розмірів ануїтетів

Кімнатність квартир	Строк платежу (у роках)	Розмір ануїтету (у грн.)	Галузі економіки, де працює платник*	
			Платник - 1 особа**	Платник – подружня пара**
1	10	4701,68	5, 6, 9-18	2-22
	25	3502,28	5-7, 9-18, 21, 22	2-22
2	10	7313,73	12, 13, 15	5-7, 9-18, 21, 22
	25	5447,99	5,9,10,12,13,15	3,5-19,21,22
3	10	10060,87	12,15	5,9-18
	25	7494,33	12, 13, 15	5-7, 9-18, 21, 22
4	10	13043,89	-	12, 13, 15
	25	9716,37	12, 15	5, 6, 9-18
5	10	15414,67	-	12, 15
	25	11482,37	15	5, 9, 12, 14-18

* нумерація прийнята відповідно до таблиці 3;

** розраховується із заробітної плати із залишком у розмірі трьох прожиткових мінімумів.

лити не більше як 2-кімнатну квартиру за умов повернення кредиту на протязі 25 років.

Демографічна характеристика населення. Очевидно в більшості випадків оплата кредиту для купівлі квартири потребує працевлаштування з вищою або неповною вищою освітою. Отож, мінімальний вірогідний вік платіжоспроможної людини становитиме приблизно 22-23 роки. Вік у 20-24 для половини жінок в Україні є часом вступу у шлюб, тоді як чоловіки одружуються в основному дещо пізніше – у 25-29 років, причому у зареєстрованому шлюбі перебувають 60% чоловіків, тоді як в 20-24 роки –

тільки 25% чоловіків реєструють шлюб. Розподіл населення за сімейним станом у Києві за переписом населення 2001 року наведений у табл. 5.

Аналіз кількості осіб чоловічої і жіночої статі по вікових групах показує, що до 39 років в основному спостерігається певне відносно невелике перевищення кількості чоловіків, починаючи з 40 років кількість жінок на 34-45 тис. більше, а в групі 70 років і старші ця різниця становить понад 62 тис. Кількість одружених жінок більше в вікових групах до 39 років, а після 40

Таблиця 5

Розподіл населення за шлюбним станом, статтю та віком (м. Київ)

Вікові групи (у роках)													
15-19		20-29		30-39		40-49		50-59		60-69		70 і старші	
Ч	Ж	Ч	Ж	Ч	Ж	Ч	Ж	Ч	Ж	Ч	Ж	Ч	Ж
Усього (кількість осіб)													
240421		454771		368977		422679		309065		242324		173239	
12297	11751	22532	22942	17720	16170	18816	23451	13737	171708	104201	138123	55393	117846
Перебувають у зареєстрованому або незареєстрованому шлюбі (%)													
2,1		41,6		71,5		74,1		70,4		62,1		36,7	
0,6	3,6	35,1	48,0	74,1	81,9	80,7	68,8	81,3	61,6	79,2	49,3	67,5	22,2
Ніколи не перебували у шлюбі (%)													
96,4		51,2		11,1		5,0		3,7		3,1		3,0	
97,8	94,9	59,7	42,8	12,9	11,1	4,5	5,4	2,7	4,5	2,0	3,9	1,2	3,9
Розлучені (%)													
0,1		4,6		14,2		15,8		15,5		12,5		6,2	
0,04	0,2	0,5	1,6	10,5	20,8	11,8	19,0	11,0	19,0	9,0	15,2	4,4	7,0

років їх число зменшено в порівнянні із чоловіками. Найбільший відсоток одружених від 30 до 60-69 років. Серед тих, хто розлучений, кількість жінок більше, ніж чоловіків, по всіх вікових групах, але найбільші показники у вікових групах з 30 до 69 років. Ті, хто ніколи не були у шлюбі – у віці до 39 років чоловіків частка більше, ніж жінок, з 40 років і старше – навпаки, після 39 років кількість неодружених набагато зменшується.

Характеристика видів домогосподарств населення України за кількістю осіб і складом за період від 2000 до 2006 року подана в табл. 6. Простежується

тенденція до збільшення кількості домогосподарств одинаків, які в 2006 році становили 24,6% населення. Певне збільшення спостерігалось до 2004 року родин з двох осіб, але на 2006 рік загалом відбулося зменшення їх кількості відносно навіть 2000 року, зменшується кількість сімей з 4 осіб і більше.

Таблиця 6

Характеристика типів домогосподарств в Україні у 2000-2006 роках

Типи домогосподарств	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Середній розмір домогосподарства, люд.	2,76	2,73	2,71	2,62	2,62	2,61	2,60
Питома вага домогосподарств:	відсотків						
- з однієї особи;	20,9	21,0	20,9	22,4	22,4	22,2	24,6
- з двох осіб;	27,6	28,1	29,2	29,6	30,2	29,3	27,2
- з трьох осіб;	22,0	22,1	22,6	23,5	23,3	24,5	23,4
- з чотирьох та більше осіб	29,5	28,8	27,3	24,5	24,1	24,0	24,8
Домогосподарства з дітьми до 18 років	43,6	42,5	41,3	38,9	37,2	37,5	37,7
Домогосподарства без дітей	56,4	57,5	58,7	61,1	62,8	62,5	62,3
Питома вага домогосподарств з дітьми:							
- з однією дитиною;	61,0	61,9	62,3	64,2	65,3	68,3	65,9
- з двома дітьми;	33,3	32,5	31,8	30,5	29,5	28,3	29,1
- з трьома дітьми і більше	5,7	5,6	5,9	5,3	5,2	3,4	5,0

Відбувається постійне зменшення родин з дітьми до 18 років і збільшення – бездітних.

Просліджується загальне зменшення сімей та збільшення кількості сімей з однією дитиною, але за даними Держкомстата практично незмінним залишається вік жінки в момент народження першої дитини: в середньому по Україні він складає 21-22 роки. Для Києва тенденція до зменшення сімей та тяжіння їх до розвитку скоріш кар'єри, ніж родинного затишку, є більш вираженою, ніж по Україні в цілому (див. табл. 7). У столиці переважають домогосподарства, що складаються з однієї особи, домогосподарств, що складаються з двох та трьох осіб приблизно рівна кількість. Причому по домогосподарствах з 3, 4 та 5-6 осіб відповідно до кількості їх членів частка з дітьми до 18 років становить майже 56%, 74% та 33%, в домогосподарствах з 2 осіб частка з дітьми до 18 років – 18,5%.

Звернемося до статистики по Києву за підсумками перепису населення 2001 року (табл. 8). Наразі тут подані усі види домогосподарств, які існують у Києві, і таким чином, ми маємо ймовірні варіанти розвитку та зміни домогосподарств з часом. За початкові види приймаємо відповідно до табл. 9

такі: 1-4, 17-24, а види від 2 до 34 відносимо до варіантів подальшого розвитку видів домогосподарств. Зведена інформація по розподілу видів домогосподарств у м. Києві станом на 2007 рік подана у табл. 9. По показниках столиці 28,4% становлять одинаки, достатньо високу частку складають подружні бездітні пари (загалом 23,5%), пари з 1 дитиною – 18,6%, а з 2 дітьми

Таблиця 7

Розподіл індивідуальних домогосподарств за розміром (м. Київ)

Всі індивідуальні домогосподарства		Всього	Частка, %	В них дітей до 18 років
		1016001	100	479436
у тому числі домогосподарства за кількістю осіб	1	288208	28,4	12790
	2	251912	24,8	46554
	3	247469	24,4	138496
	4	163059	16,1	120329
	5	45189	4,2	58146
	≥6	кількість домогосподарств	20164	2,1
	в них осіб	130581	-	319051
Середній розмір домогосподарств	2 і більше осіб	3,1	-	-
	1 і більше осіб	2,5	-	-

– 6,7%. Неповні сім'ї (матір з дітьми) – 10,6% (з 1 дитиною) та 2,7% (з 2 дітьми). Навіть неповна сім'я, де батько виховує дітей становить 2,03% серед інших типів домогосподарств. Усього родин з 1 дитиною в Києві – 30,9%, а з 2 – 9,73%, частка простих за структурою сімей – майже 77%, а складних – понад 22%. А різниця між повними і неповними за складом – невелика (відповідно 48,8% та 43,73%).


За кількістю членів родини – 29,3% з 2 осіб, 21,53% - з 3 осіб, 10,23% - з 4 осіб і 3,1% - з 5 осіб, решта – 8,07% - інші домогосподарства, складні за структурою.
















Підсумки статистики демонструють невтішну картину: міське населення старішає, неохоче створює сім'ю і народжує дітей.

Порівняння зайнятості населення у різних сферах професійної діяльності (табл. 10) показує, що найбільша кількість населення працює у промисловості (19,07%), у торгівлі та ремонті (17,42%), значна його кількість професійно реалізується у будівництві, транспорті, освіті, охороні здоров'я. Популярною

Таблиця 8

Розподіл індивідуальних домогосподарств за їх видами (м. Київ)

№	Вид домогосподарства	Схема	Частка (%)
1.	з однієї особи		28,4
2.	з однієї подружньої пари без дітей		18,9
3.	з однієї подружньої пари з однією дитиною до 18 років		13,2
4.	з однієї подружньої пари з двома дітьми до 18 років		4,4
5.	з однієї подружньої пари без дітей, з одним із батьків подружжя		1,2
6.	з однієї подружньої пари з однією дитиною до 18 років, з одним із батьків подружжя		1,3
7.	з однієї подружньої пари з двома дітьми до 18 років, з одним із батьків подружжя		0,6
8.	з однієї подружньої пари без дітей, з одним із батьків подружжя, та з іншими родичами або не родичами		2,9
9.	з однієї подружньої пари з однією дитиною до 18 років, з одним із батьків подружжя, та з іншими родичами або не родичами		2,9
10.	з однієї подружньої пари з двома дітьми до 18 років, з одним із батьків подружжя, та з іншими родичами або не родичами		1,1
11.	з двох подружніх пар без дітей		0,3
12.	з двох подружніх пар без дітей, з одним із батьків подружжя		0,2
13.	з двох подружніх пар з однією дитиною до 18 років		1,2
14.	з двох подружніх пар з двома дітьми до 18 років		0,6
15.	з трьох та більше подружніх пар без дітей		0,02
16.	з трьох та більше подружніх пар з двома дітьми до 18 років		0,05
17.	з матері з однією дитиною		5,2
18.	з матері з двома дітьми		0,7
19.	з матері з однією дитиною до 18 років		3,8
20.	з матері з двома дітьми до 18 років		1,6

21.	з батька з однією дитиною		0,9
22.	з батька з двома дітьми		0,1
23.	з батька з однією дитиною до 18 років		0,5
24.	з батька з двома дітьми до 18 років		0,2
25.	з матері з однією дитиною та одним із батьків матері (батька)		0,4
26.	з матері з двома дітьми та одним із батьків матері (батька)		0,1
27.	з матері з однією дитиною до 18 років та одним із батьків матері (батька)		1,2
28.	з матері з двома дітьми до 18 років та одним із батьків матері (батька)		0,3
29.	з батька з однією дитиною та одним із батьків батька (матері)		0,1
30.	з батька з двома дітьми та одним із батьків батька (матері)		0,01
31.	з батька з однією дитиною до 18 років та одним із батьків батька (матері)		0,2
32.	з батька з двома дітьми до 18 років та одним із батьків батька (матері)		0,02
33.	з двох осіб, які не пов'язані спорідненням або свояцтвом		0,5
34.	з трьох осіб, які не пов'язані спорідненням або свояцтвом		0,1
35.	Інші домогосподарства		6,8
	Усього		100,0

галуззю діяльності залишається державне управління та операції з нерухомістю. Тобто основна частка населення, крім останніх двох сфер зайнятості та фінансової та транспортної, неспроможна придбати повноцінну нову квартиру за власний кошт.


















Зведена інформація по видах домогосподарств і галузі діяльності подана у табл. 11. Оскільки ми відмітили в табл.8, що домогосподарства 1-4 та 17-24 видів є основними, а решта являє собою варіанти їх подальшого розвитку, то розглянемо саме основні види з точки зору купівельної спроможності житла. У табл.11 можна побачити, що 1-кімнатну квартиру можуть придбати родини, де є 1 або 2 платники, кількість членів сім'ї – від однаків (найбільша частка – 12,2%) до трьохчленної сім'ї з дорослими дітьми та чотиричленної з двома
















Таблиця 9






Розподіл видів домогосподарств в м. Києві у 2007 році (%)

А. За родинним складом (%)						
Вид домогосподарства	Розподіл видів домогосподарств (%)	Розподіл видів домогосподарств за наявністю інших членів родини				
		1 похилого віку	1 родича або не родича	2 подруж. пари	2 подруж. пари з 1 похилим	Усього
Одиначи	28,4					28,4
Подружня пара без дітей	18,9	1,2	2,9	0,3	0,2	23,5
Подружня пара з 1 дитиною	13,2	1,3	2,9	1,2		18,6
Подружня пара з 2 дітьми	4,4	0,6	1,1	0,6		6,7
Мати з 1 дитиною	9,0	1,6				10,6
Мати з 2 дітьми	2,3	0,4				2,7
Батько з 1 дитиною	1,4	0,3				1,7
Батько з 2 дітьми	0,3	0,03				0,33
Інші види	7,47					7,47
Разом: в т.ч.						100,0
- з 1 дитин.	23,6	3,2	2,9	1,2	-	30,9
- з 2 дитин.	7,0	1,03	1,1	0,6	-	9,73
За типом:	простих – 76,9	складних – 5,43	складних – 6,9	складних – 2,1	складних – 0,2	простих – 76,9 складних – 22,06
в т.ч.						
- повних	36,5	3,1	6,9	2,1	0,2	повних – 48,8
- неповних	41,4	2,33	-	-	-	неповних – 43,73
Б. За станом структури родини та кількістю її членів (%)						
Стан структури родини	Кількість членів родини					
	1	2	3	4	5	6 і більше
Проста:	28,4	29,3	15,53	4,4	-	-
в т.ч. – повна;		18,9	13,2	4,4	-	-
- неповна	28,4	29,3	2,33	-	-	-
Складна:	-	-	6,0	5,83	3,1	8,07*
в т.ч. – повна;	-	-	4,1	5,4	3,1	
- неповна	-	-	1,9	0,43	-	

* з врахуванням 7,47 % інших видів домогосподарств.

		21.	 *	1,2	0,40			
		22.	 *	0,1	0,03			
		23.		0,6	0,20			
		24.	 *	0,3	0,10			
	2	2.		24,2	8,08	1 – 0,7%	7 – 2,5%	
		4.	 *	5,7	1,90	2 – 19,0%	8 – 9,9%	
		3.	 *	16,9	5,65	3 – 7,0%	9 – 9,2%	
2-кімнатні квартири (23,6%)	1	1.		39,5	9,32			
		17.		7,1	1,68			
		18.		1,0	0,24			
		21.		1,2	0,28			
		22.		0,1	0,02			
		23.		0,7	0,17			
	2	2.		26,1	6,16	2 – 66,1%	6 – 25,2%	
		3.		18,2	4,30	7 – 8,7%		
			2.		26,1	6,16	1 – 0,7%	7 – 2,7%
			3.		18,2	4,30	2 – 20,5%	8 – 10,6%
							3 – 7,5%	9 – 10%
						4 – 18,7%	10 – 9,8%	

		4.		6,1	1,43	5 – 2,2% 6 – 7,8% 12 – 7,3%
3-кімнатні квартири (16,1%)	1	1.		39,6	6,38	6 – 74,4% 7 – 25,6%
		17.		7,2	1,16	
		18.		1,0	0,16	
		21.		1,3	0,21	
		22.		0,1	0,02	
	2	2.		26,3	4,23	2 – 23,1% 3 – 8,5% 4 – 21,2% 6 – 8,8% 7 – 3,0% 8 – 12,0% 9 – 11,3% 12 – 8,3%
		3.		18,4	2,96	
		4.		6,1	0,98	
	4-кімнатні квартири (9,4%)	2	2.		51,8	4,87
3.				36,2	3,40	
4.				12,0	1,13	
5-кімнатні квартири (7,5%)	2	2.		51,8	3,89	2 – 39,8% 6 – 15,1% 7 – 5,2% 8 – 20,6% 9 – 19,3%
		3.		36,2	2,71	
		4.		12,0	0,90	

LOFT (площа для самостійного планування квартири) (10%)	1-2	1.		39,6	3,96	будь-який тип діяльності залежно від запропонованої під самостійне планування площі
		2.		26,4	2,64	
		3.		18,4	1,84	
		4.		6,1	0,61	
		35.		9,5	0,95	

* можуть мешкати в однокімнатній квартирі через недолік коштів на придбання комфортного житла

** частка спроможних купити квартиру відповідно до зайнятості у певних галузях прийнята (у %) з урахуванням, що кожна група виду домогосподарства і кількість платників становить 100%

дитинами у віці до 18 років, і в яких платники працюють в будь-якій галузі при двох платниках у родині, і майже у всіх. Крім освіти, охорони здоров'я та соціальної допомоги при 1 платникові. Усього частка таких домогосподарств і квартир становить 33,4%.

2-кімнатні квартири (потреба в таких домогосподарствах – 23,6%) купують також родини від однаків до сімей з 3 осіб, де є дорослі діти, та з 4 осіб з 2 дітьми до 18 років. При 1 платникові у родині таку квартиру можуть придбати лише ті, хто працює в галузях промисловості, транспорту і фінансів, а при 2 платниках – всі, крім охорони здоров'я та соціальної допомоги. 3-кімнатні квартири приваблюють майже усі основні види домогосподарств, крім неповної сім'ї – матір або батько з дитиною до 18 років, і частка їх в загальній потребі складає 16,1%, але дозволити її собі купити при 1 платникові можуть лише ті, хто працює у сферах транспорту і фінансів, а при 2 платниках – майже усі, крім працівників освіти і охорони здоров'я.

Квартири з кімнатністю понад 3 (потреба в яких становить 16,9%) можуть купити домогосподарства з 2 платниками, які працюють переважно в галузях промисловості, транспорту, фінансів, операцій з нерухомістю та державного управління.

Таким чином, за соціально-демографічним станом для міст України і особливо Києва характерно наступне: 1) спостерігаються високі показники однаків (28,4%), бездітних сімей з 2-3 осіб (23,5%) і подружніх пар з 1 дитиною - сімей з 3-4 осіб (28,6%), це свідчить про необхідність достатньо великого обсягу в новому будівництві квартир малої і середньої кімнатності; 2)

утворюються родини з малою кількістю дітей, але складні за структурою (здвома-трьома подружніми парами, родичами і не зв'язаними родинними зв'язками чи свояцтвом; 3) відносно велика частка сімей з трьох поколінь (10,03%), що з точки зору комфортного проживання членів сім'ї потребує двох індивідуальних зон в квартирі; 4) через малу кількість дітей і брак коштів на купівлю квартир в них стає недоцільним влаштування дитячої ігрової зони; 5) під час придбання квартири в сучасних умовах найприоритетнішим є прибутки сім'ї і її купівельна спроможність, а не соціально-демографічна структура (кількість членів, їх вік, родинні зв'язки тощо); 6) через необхідність економного використання площі доцільно створювати квартирний простір з кімнат універсального функціонального використання, де за потребою навіть приміщення кухні може ставати на певний час місцем сну та відпочинку; 7) популярність однокімнатних квартир у верств населення з відносно низькою зарплатою вимагає виключити у цих квартирах сумісні санвузли; 8) можливість і використання будь-якої кімнати і кухні для сну і відпочинку обумовлює необхідність, по-перше, їх просторової ізоляції, по-друге, гнучкості використання і здатності до трансформації, що сприяє широкому застосуванню розсувних перегородок, шаф і уважному розміщенню несучих конструкцій в плані квартири під час проектування; 9) велика частка потрібних населенню малокімнатних квартир примушує звертатися до несекційних типів житлових будинків у новобудовах (коридорних, галерейних тощо), які дозволяють сформувати економічну структуру споруди на основі 1-2-кімнатних квартир.

У магістерській праці А.Стогній (науковий керівник – канд. арх, професор КНУБА Л.Г.Бачинська) була спроба опрацювати забудову для Подільського району м. Києва на ділянці по вул. Сирецькій з житлових будинків коридорного типу з використанням 1-кімнатних квартир для різних типів домогосподарств універсального призначення квартирного простору. В табл. 12 подана номенклатура типів просторової організації квартир у двох рівнях, складена залежно від виду домогосподарства. А на рис. 1 наведені приклади варіантів організації 1-кімнатних квартир у двох рівнях типу 1А за номенклатурою та 2-кімнатних типу 2А.

Отже, зміна соціально-демографічної структури і потреб населення у квартирах, характерна для сучасних умов, передбачає необхідність перегляду встановлених підходів до функціонування родинного житла, до формування простору квартири, самої номенклатури квартир, типів структури житлових будинків і, навіть, принципів забудови міських територій, що витікатиме зі щільності житлового фонду, соціально-демографічної структури населення та

Таблиця 12

Номенклатура типів просторової організації квартир у двох рівнях для коридорного будинку, що складається залежно від виду домогосподарства (проектна пропозиція)

Кімнатність квартири і шифр	Схема просторової організації квартири	Вид домогосподарств а відповідно до умов розселення	Кімнатність квартири і шифр	Схема просторової організації квартири	Вид домогосподарств а відповідно до умов розселення	Кімнатність квартири і шифр	Схема просторової організації квартири	Вид домогосподарств а відповідно до умов розселення
1A			2A			2N		
1B			2B			2P		
1C			2C			3A		
1D			2D			3B		
1E			2E			3C		
1F			2F			3D		
1G			2G			3E		
1H			2H			3F		
1J			2J			3G		
1K			2K			3H		

3J			4A			5A		
3K			4B			5B		
3M			4C			5C		

* можуть мешкати в однокімнатній квартирі через невеликі кошти на придбання комфортного житла

композиційних можливостей споруд іншого, ніж використовується зараз, обрисів плану.

Література:

1. Державний комітет статистики України: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
2. Бачинська Л.Г. Архітектура житла. – К.: Грамота, 2004.
3. Нойферт Э. Строительное проектирование. – М.: Стройиздат, 1991.

Аннотація

В статті розглядаються особливості сучасної міської соціальної демографії на прикладі м. Києва, зайнятості мешканців у різних професійних галузях та їх купівельна спроможність, яка відбивається на попиті на комерційне житло. Встановлено вплив перерахованих аспектів на архітектуру сучасного житла, дані рекомендації та пропозиції щодо вирішення проблеми.

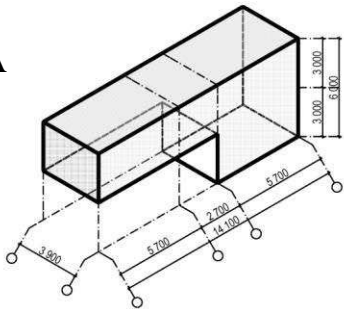
Анотація

У статті розглянуті особливості сучасної міської соціальної демографії на прикладі м. Києва, зайнятості мешканців у різних професійних галузях та їх купівельна спроможність, яка відбивається на попиті на комерційне житло. Встановлений вплив перерахованих аспектів на архітектуру сучасного житла, надані рекомендації та пропозиції щодо вирішення проблеми, що виникла.



Пропонується тип квартири з передпокоем, кухнею або кухнею-їдальнею на 1 рівні, спальнею господарів, робочим кабінетом з місцем для сну залежно від переваг клієнта – на 2 рівні; квартира з односторонньою орієнтацією на Пд; варіанти планування у вигляді зонування квартири як єдиного простору за допомогою розміщення обладнання, наявності декількох невеликих приміщень для функціонування невеликої родини.

2A



Пропонується тип квартири з передпокоем, кухнею або кухнею-їдальнею на 1 рівні та вітальнею і спальнею господарів – на 2 рівні; квартира з наскрізним провітрюванням та двосторонньою орієнтацією (кухня та вітальня - на Пн, а



Рис.1. Варіанти планувального вирішення квартир типу 1А та 2А