

УДК 72.01

Петелицький М. В.,
 громадський активіст, ГО «Водний рух Київціни»

КИЇВ – МІСТО ВТРАЧЕНИХ МОЖЛИВОСТЕЙ?

Анотація: Аналіз цін на нерухомість в Києві загалом та в прибережних районах свідчить, що на ціну нерухомості поруч з водними об'єктами впливає наявність якісного облаштованого і доступного публічного простору між об'єктом нерухомості та водоймою. Чим більш якісним та доступним є публічний простір, а екосистема та природний ландшафт збереженим – тим вищими є ціни на сусідню нерухомість. Разом з тим, ціни нерухомості біля води де немає облаштованого і доступного публічного простору не відрізняються від середніх цін по Києву. На жаль, в Києві більшість забудовників всупереч трендам не використовують цю можливість щоб зробити свою нерухомість біля водойм у місті більш привабливою для інвестування.

Ключові слова: Київ, нерухомість, водойми, ціни

В світі найдорожче ціниться нерухомість, яка розташована поруч з водними об'єктами. Чим ближче до води – тим преміальнішою вона є.

В США за даними агенції Zillow, яка володіє базою даних цін понад 100 млн. об'єктів, ціни на нерухомість на березі водойм (далі - *Waterfront property*) та на аналогічний клас, але значно далі від води, відрізняється в півтора-два рази.*

How have waterfront home values fared over time?

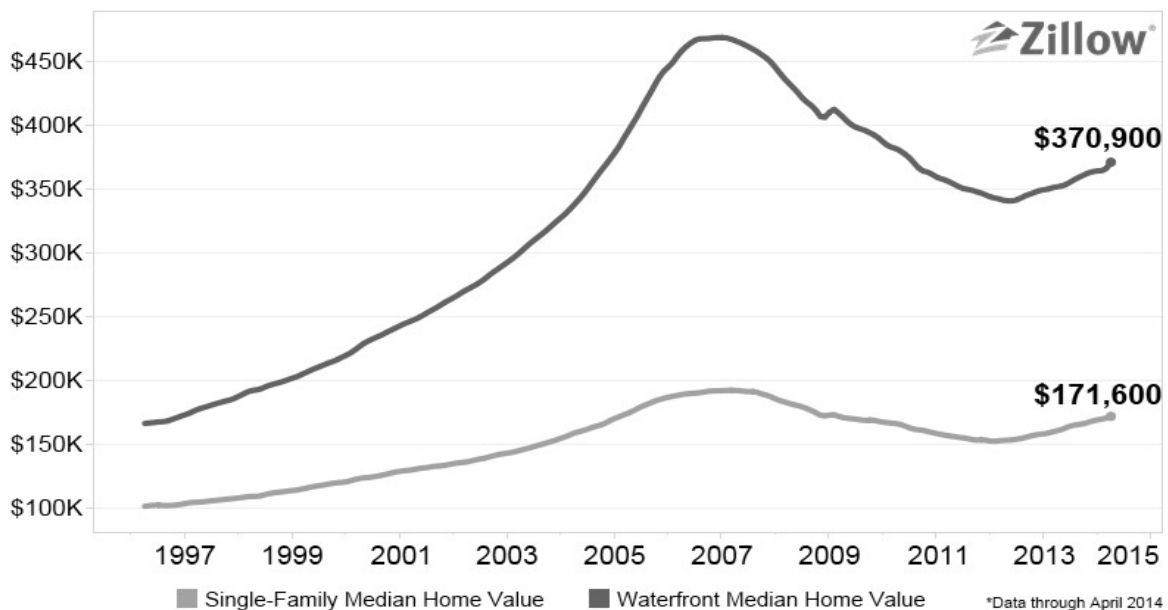


Рис.1 Взаємозв'язок цін на нерухомість та водних об'єктів біля неї, за даними Zillow (посилання: zillow.com/research/what-is-waterfront-worth-7540/)

Waterfront property в світі

Світовий тренд склався за сотні років, він є чітким і безапеляційним: Waterfront property завжди є дорожчою, винятками можуть бути лише об'єкти в ділових або історичних центрах небагатьох міст світу. В США вартість Waterfront property на 116% вища по країні загалом, та до 154% в межах одного міста. У Великобританії різниця в межах країни складає до 60%. Схожими є тренди і в Італії і в багатьох інших країнах світу.

Значно вища ціна на Waterfront property пов'язана, в першу чергу, із дефіцитом території. Кількість місць де можна побудувати об'єкти поруч з водою невпинно зменшується. По-друге, будівництво в прибережній зоні складне, що тягне за собою додаткові видатки. По-третє, кількість бажаючих володіти такою нерухомістю постійно росте. В-четвертих, воно має дорожчий дизайн. Розуміючи що об'єкт з самого початку відноситься до класу преміум, архітектори не економлять на матеріалах, розмірах і рішеннях для таких об'єктів.

Waterfront property в Києві

Європейські фактори виявилися майже не валідними для Києва. Переважна більшість цін в новобудовах міста, які розташовані поруч з водними об'єктами мало відрізняється від цін в інших районах, навіть не центральних. Більш вагомим для столичного ринку нерухомості є питання «надійності забудовника».

На вторинному ринку нерухомості фактор близькості до води відсутній як такий, але на першому плані фактори, що впливають на комфортність життя.

Дуже показовою є статистика цін на нерухомість в різних районах міста у співставленні з розвитком інфраструктури та зелених зон (Рис.2).

Завдяки інформації, було проаналізовано ціни на об'єкти нерухомості в мікрорайонах наближених до води, які можуть претендувати на статус Waterfront property. Також порівнюємо з цінами на нерухомість в районах, де є розвинені парки відпочинку, ТРЦ, та умови для активного відпочинку але подалі від води. Результати аналізу виявилися неочікуваними та засвідчили про чітке зміщення пріоритетів і цінностей у бік збереження екологічного середовища і облаштованого комфортного і відкритого публічного простору.

| Мікрорайон/ ЖК | Водний об'єкт | Публічни й простір | Середня ціна за м2, \$ | | | |
|-----------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|------------|------------|------------|
| | | | 11.10.2014 | 17.04.2015 | 18.03.2016 | 25.11.2016 |
| Середня ціна по Києву | + | + | 1521 | 1230 | 1178 | 1083 |
| Березняки | + | +- | 1484 | 1069 | 1062 | 1046 |
| Голосеєво | - | + | 1572 | 1110 | 987 | 1090 |
| Лівобережн ий | + | - | 1624 | 1360 | 1233 | 1096 |
| Оболонь | + | - | 1706 | 1291 | 1258 | 1142 |
| Осокорки | + | - | 1462 | 1251 | 1021 | 987 |
| Русанівка | + | - | 1653 | 1186 | 1126 | 1066 |
| Соцгород | - | + | 1344 | 1049 | 997 | 891 |
| Лико-Град | - | + | 1651 | 1313 | 1166 | 1171 |
| Оазис- Оболонь | + | + | 3188 | 2212 | 2486 | 2254 |
| Мінський | +- | - | 1494 | 1123 | 1059 | 961 |

Рис.2 Взаємозв'язок цін на нерухомість, водних об'єктів біля неї та облаштованого публічного простору на березі, за даними портала Domik.ua

Причини зміни цін на нерухомість

В 2016 році в Голосіївському районі обвальне падіння цін на нерухомість співпало із будівельним скандалом – планами на будівництво ЖК «Берген», який загрожував Голосіївському парку. Зимою-весною, коли місцева громада була на піку боротьби проти будівництва, ціни на нерухомість були мінімальними. Наявність національного парку та діяльність оновленого ВДНГ не впливали на ціну. Також у Соцмістечку не допомогли сповільнити падіння цін ні супермаркет «Ашан», ні фестивалі вуличної їжі та початок реконструкції парку ДШК. На Осокорках середня ціна на нерухомість продовжувала падати, навіть не зважаючи на активне будівництво та продажі житла в ЖК «Зарічний», який претендує на статус Waterfront, однак не пропонує мешканцям облаштованого великого парку із збереженими старими деревами на березі Дніпра. Різкий скачок цін відбувся на Лівобережному масиві в 2015-му році, якраз в період коли почалося активне будівництво ЖК «Сонячна Рів'єра», який планувався, як житло класу Waterfront. Втім це будівництво в подальшому було визнане судом незаконним у 2016-му році, і в цей час відчутне подальше падіння цін в мікрорайоні.

Натомість, відкриття першої в Києві відкритої бігової доріжки довкола озера Тельбін 01 жовтня 2016р. та озвучення планів на облаштування рекреаційної зони довкола озера співпало з сповільненням падіння цін на

нерухомість на Березняках. Ще 30.09 середня ціна була 993\$, а 25.11 вже 1046\$ за м²). Та найбільш показовим є приклад реконструкції парку «Наталка» на Оболоні, який дозволив сусідній нерухомості оговтатися від різкого падіння, досягнути росту на 12,5%, та триматись надалі.

З весни 2015 року в парку Оболонь, що розташований поруч з ЖК «Оазис-Оболонь», завдяки активній діяльності ГО «Парк Наталка» почалися активні роботи з реконструкції прибережного парку, що одразу призвело до росту цін на нерухомість в зазначеному ЖК. Ціна піднялась на 10% протягом року: з 2212\$ до 2486\$ за м². До початку робіт з облаштування парку в прибережній зоні ціна на нерухомість в зазначеному ЖК впала на 30% за півроку. Іншим показовим і дуже важливим моментом є те, що нерухомість по сусідству з облаштованим парком на березі Дніпра (*Waterfront property*) вже не падала в ціні навіть на фоні загального падіння цін по всьому Києву.

Як відомо, в порівнянні з піком цін у 2008-му році коли середня ціна за м² в Києві складала майже 3000\$, зараз ціни впали до 1080\$ і ціна продовжує знижуватися.

Таким чином можна говорити, що на ціну нерухомості поруч з водними об'єктами впливає наявність якісного облаштованого і доступного публічного простору, збереження екосистеми та природних зелених насаджень. Натомість, супутна інфраструктура: ТРЦ, кінотеатри, продуктові супермаркети не впливає значною мірою на бажання покупців платити додаткову вартість.

Що можна зробити

Київ має унікальне розташування не просто на великій ріці, а в місці злиття низки великих і малих річок, заток, незліченних озер і ще більшої кількості заплав. Але вже минулого століття цю перевагу місто почало втрачати, а темпи знищення водойм і особливо заплав досягнули вражаючих масштабів. З найбільш прикрих втрат варто відзначити гідронамив та забудову Позняків, де до цього була розгалужена система унікальних заплавних озер, каналів та луків з болотами. Вони могли бути «Київською Венецією» і приваблювати тисячі туристів, однак стали спальним районом з найменшою доданою вартістю та такими ж умовами для життя людей. В Києві ще залишились схожі заливні луки на північ від Троєщини та заливні луки з болотами і озерами на Південних Осокорках, площею близько 300 га. Поки що в Києві є умови, щоб збудувати на Осокорках екопарк нового зразка та таким чином збільшити додану вартість району. Вона мала б будуватись на тому, що це місце для активного водного та іншого відпочинку та туризму, яке має чисті краєвиди та близькість з дикою природою. Світовим прикладом використання таких місць є «водно-болотні парки» (*wetland park*). При їх створенні відбувається мінімальне втручання в

екосистему, прокладаються екологічні стежки та необхідна для доступу та відпочинку інфраструктура. При цьому змінюється ставлення до боліт, як до корисних у підтримці біорізноманіття природи та очистці води. Також може бути поширено «бирдвочінг» - вид туризму який полягає в спостереженні за птахами. Внесок бирд-вочінгу в економіку США в 2011 році - понад \$106 млн, завдяки йому було створено понад 666 тис. робочих місць.

Література:

1. Агенція zillow.com
2. Портал Domik.ua
3. Enwama: environmental water management 2008–2010 / M. Neruda [et al.]. – Ustí nad Labem : Univerzita J. E. Purkyně, 2010. – 79 s.
4. Arzet K. The Isar Experience – Urban River Restoration in Munich / K. Arzet, S. Joven // Wasserwirtschaftsamt München.
5. «Малі річки Києва». Видання друге уточнене і доповнене. Вишневецький В.І / – Київ, 2013. «Інтерпресс ЛТД»

Аннотация

Анализ цен на недвижимость в Киеве в целом и в прибрежных районах свидетельствует, что на цену недвижимости рядом с водными объектами влияет наличие качественного обустроенного и доступного общественного пространства между объектом недвижимости и водоемом. Чем более качественным и доступным является публичное пространство, а экосистема и природный ландшафт сохраненным - тем выше цены на соседнюю недвижимость. Вместе с тем, цены недвижимость у воды где нет обустроенного и доступного общественного пространства не отличаются от средних цен по Киеву. К сожалению, в Киеве большинство застройщиков вопреки трендам не используют эту возможность чтобы сделать свою недвижимость у водоемов в городе более привлекательной для инвестирования.

Ключевые слова: Киев, недвижимость, водоемы, цены.

Annotation

A short analysis of waterfront property prices in Kyiv in comparison to median inland property prices clearly shows a distinctive trend towards increase of waterfront property prices. Key indicators for such neighboring public space are open access to the water, accessibility for all groups, eco-friendliness and high quality of landscape design. The higher level of those indicators and the more open public space is located between the waterfront property and water body – the bigger price difference is. Those waterfront property that has no open public space between the building and water body has no price difference with median inland property. Thus, protection of indigenous Kyiv waterfront landscapes can be the best investment for developers to increase the property prices. Unfortunately very few developers in Kyiv see this trend and the chance to make the waterfront property more attractive for investing.

Keywords: Kyiv, real estate, water, prices.