

РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА У М. ЛЬВОВІ В КОНТЕКСТІ ЗМІН ПОЛІТИЧНОЇ ТА ЕКОНОМІЧНОЇ СИТУАЦІЇ В УКРАЇНІ

© Павлів А. П., 2018

Розглянуто закономірності розвитку житлового будівництва в м. Львові за останні роки. Відображено основні причини цього розвитку. Зроблено аналіз, щоб забезпечити можливість прогресування в житловій галузі та участь в ній іноземних інвесторів.

Ключові слова: житлова політика Львова, розвиток житлового будівництва, іноземні інвестиції.

Постановка проблеми

Житлова забудова є найпоширенішим типом будівництва в місті Львові за останні 10 років. Державне декларування про рух у напрямку наближення до європейських стандартів якості життя, зокрема, досягнення середнього показника забезпеченості житловою площею на одного мешканця, а також стійкого попиту на житло, створило передумови сталого розвитку цієї галузі. З метою ефективного дослідження житлової політики, реального прогнозування процесів у галузі житлового будівництва необхідно проаналізувати тенденції формування сьогоденного ринку житлової нерухомості України і Львова за останні кілька років.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Публікації з питань житлової політики розглянуто як в архітектурному, так і в економічному аспектах. Зміни в тенденціях міської політики в Україні з початку 90-х років до 2012 року проаналізовано в статті О. І. Моркляник [7]; економічні проблеми і роль технічної інфраструктури на формування житла в місті Львові 1990–2010 років – у статті Н. М. Лисяк [6]; властивості формування регіональної житлової політики – в публікації О. І. Шевчук [9]; методологічні питання і тенденції в розвитку житлового фонду України на національному та регіональному рівнях – у публікації О. Ю. Щеглова [10]; концептуальні засади державної політики в галузі житлового господарства – Н. Олійник [8]. Житловій політиці України і Львова присвячено численні юридично-правові документи ДППМ “Містопроєкт” [3].

Мета статті

Мета статті – проаналізувати особливості розвитку житлового будівництва у Львові за останні роки; показати основні причини такого розвитку, вивчити можливості для розвитку цієї галузі та участі іноземних інвесторів у житловому будівництві.

Виклад основного матеріалу

Особливості розвитку житлового будівництва міста Львова. Проаналізовано фактичні тенденції та причини розвитку житлового будівництва Львова.

Сьогодні містобудівельна політика Львова ґрунтується на основному документі про просторовий розвиток – генеральному плані Львова, який відкореговано в 2010 році.

У 2008–2010 роках, на другому етапі корегування генплану міста, заплановано щорічне доволі повільне зростання житлового будівництва у Львові (рис. 1).

Прогнозування динаміки будівництва значно перевищено в 2008, 2014 і 2015 роках (рис. 1, таблиця): у 2014 році – в два рази (105 %), у жовтні 2015 року – в півтора рази (66 %).

Сплата внесків орендарів та власників ділянок, на яких відбувалося будівництво, у фонд розвитку соціальної інфраструктури у Львові у 2008 році, 2014 та 2015 році, значно перевищили рівень 2009–2013 років (рис. 2).

Найбільші частки відрахувань до цільового фонду міста Львова були в 2008, 2014, 2015 роках.

У цьому разі потрібно звернути увагу на той факт, що в Україні, протягом останніх семи місяців, темпи зростання будівельної галузі знизилися на 26,7 % [1]. Водночас у Львові в 2014–2015 роках заплановано побудувати понад 1 млн. м² житла (табл. 1).

Причини інтенсивного розвитку житлового будівництва в місті Львові. Основними причинами, які змусили людей вкладати кошти в нерухомість, а особливо в житло, незважаючи на кризу, є:

1) політичні: соціально-політичні катаклізми 2013–2014 років, що привело до зміни влади та військових дій на сході України;

2) економічні: криза в 2008 році; нестабільність банківської системи, що змушує населення недовіряти надійності зберігання в банках; ослаблення гривні і, як наслідок, відсутність довіри до національної валюти. Через зниження курсу гривні відбувся масовий відтік депозитів з банків на початку 2015 року, що призвело до значного зростання попиту житла в сегменті економ – люди з низькими доходами почали вкладати заощадження, які накопичували впродовж багатьох років, у порівняно недорого нерухомість.

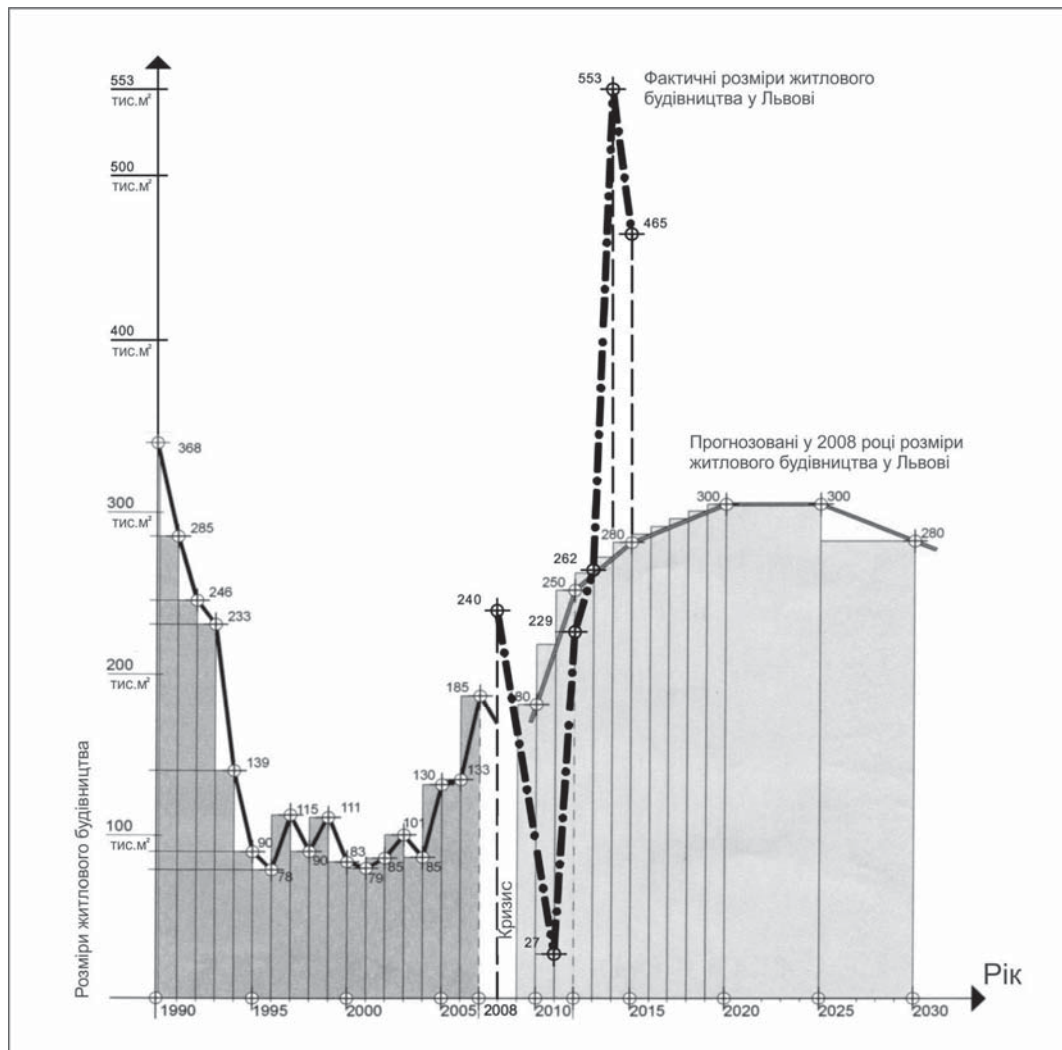


Рис. 1. Прогнозування динаміки житлового будівництва (ДІПМ "Містопроєкт" 2008) та його фактичні розміри

Особи, що належать до премії сегменту, спочатку очікували деякої стабілізації політичної ситуації в країні, але з часом відчули повне розчарування через відсутність змін та розпочали шукати можливості інвестувати в нерухомість.

Узагальнені показники прогнозованої житлової забудови та фактично реалізованої у Львові в 2008–2015 роках

Рік	Прогнозована загальна площа житлових будинків, тис. м ² (графік, рис. 1)	Фактично загальна площа, тис. м ²	Різниця, тис. м ²
2008	Менше ніж 185	240,019	Понад 55,019
2011	215	27,264	-187,736
2012	250	229,479	-20,521
2013	260	262,310	2,310
2014	270	552,697	282,697
до 10. 2015	280	464,840	184,84

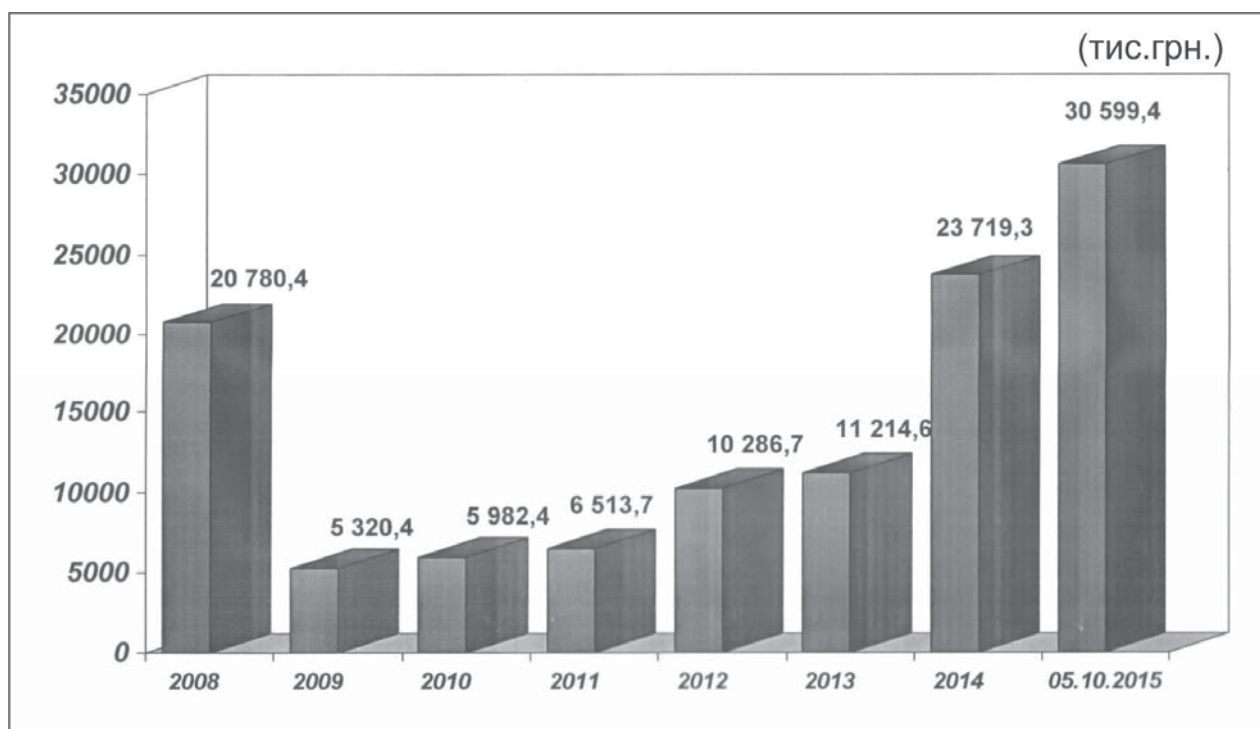


Рис. 2. Частка відрахувань до цільового фонду розвитку соціальної інфраструктури міста Львова. Автор діаграми П. П. Кошута – керівник оподаткування місцевого сектору і регуляторної політики відділу місцевої податкової політики управління з питань економічної політики Львівської міської ради

Позитивні чинники сталого розвитку житлового будівництва у Львові:

- 1) соціальний: позиціонування Львова як території з низьким рівнем злочинності;
- 2) демографічні: понад 140 тис. студентів, котрі навчаються у вищих навчальних закладах міста, загальнодержавні міграційні процеси з невеликих міст до великих, а також з інших регіонів України до Львова;
- 3) економічні: ринковий характер відносин у сфері житлового будівництва; наявність місцевих будівельних компаній і виробників будівельних матеріалів; іноземні інвестиції, розмір яких почав збільшуватися після 2014 року;

4) нормативно-правові: у загально-економічному плані розвитку Львова сьогодні сформовано такі життєві стандарти визначення рівня життя, щодо якого поділено і об'єкти житлового будівництва на соціальне житло, доступне (в класі економ), бізнес-класу і елітне житло з відповідними житловими стандартами безпеки. Середня площа заселення житла для різних категорій населення з його прогнозованою структурою, з погляду кількості членів сім'ї, коливається від 20,6 м²/люд. до 29,4 м²/люд. Для елітного житла та індивідуальних будинків стандарти не є фіксованими. Сьогодні житлова площа на одного мешканця Львова становить близько 17,6 м²/люд. і менше, ніж в середньому по Україні (ДППМ “Містопроект” 2008).

Наявність територіальних ресурсів. У місті Львові, в адміністративних межах міста та в системі позаміського планування “Великий Львів” визначено території, придатні для ведення житлового будівництва (рис. 3).

У межах міста запропоновано використовувати такі території:

1) у межах вільних від забудови ділянок та тих, що не надано в оренду та користування – райони міста: “Рясне-2”, “Левандівка”;

2) у межах садово-городніх кооперативів – райони міста “Північний”, “Рясне-1”, вул. Варшавська;

3) території недіючих підприємств, що надано в оренду, або занедбані колишні складські території – район вулиць Зеленої, Дж. Вашингтона, Хуторівка, Стрийська;

4) території колишніх військових підрозділів, що дислоковані на інших територіях.

У межах планованого розвитку прилеглих до міста територій завдяки розвитку приміських селищ міського типу в системі “Великий Львів” розглянуто такі населені пункти – Лисиничі, Сокільники, Скнилів, Малехів, Сороки Львівські.

Проаналізувавши загальну кількість доступних ресурсів, у місті можуть бути освоєні 998 гектарів землі, де можливо побудувати близько 6,8 млн м² житла і житловий фонд може вирости до 18,8 млн м², що може забезпечити поселення близько 765 тисяч жителів. У приміських селищах реалізують будівництво 3–3,5 млн м² для поселення додаткових 80 тисяч осіб жителів. Потенціал поселення у міських і приміських населених пунктах, визначених загальним планом, набагато вищий, аніж це було заплановано останніми роками. Отже, кількість територій для житлового будівництва є достатньою (ДППМ “Містопроект”, 2008).

Будівництво спричинило зростання необхідності розроблення детальних планів територій як альтернативи в часі, щоб не переглядати докорінно недавно відкоректований генеральний план Львова (рис. 4–6). За 2010–2015 роки розроблено і затверджено 19 детальних планів територій, 15 з них – в період з 2013 по 2015 рік; 11 розроблених детальних планів територій пройшли громадське обговорення, ще 21 – перебувають на стадії розроблення (детальні плани території 2012–2016).

Пропозиції та розташування земельних ділянок. Незважаючи на ретельний облік вільних земельних ділянок, відчутно істотний дефіцит пропозицій у зв'язку з щільною забудовою історично-сформованих територій. Що стосується іноземних інвесторів у Львові, основним критерієм під час вибору ділянки є її вартість і розмір. Так розглядають пропозиції розташування ділянок під можливу забудову не тільки в центральній частині міста, але й у наближених до історичної частини – на територіях колишніх заводів, підприємств, промислових зон. Помірна ціна настільки важлива, що інвестор не зупиняє процедуру очищення і оновлення своєї території в межах юридичної відповідності до категорії використання і функціонального призначення. Перевагу надають південній частині міста, особливо Залізничному та Франківському районам. Великий попит в історичній частині міста мають ділянки поруч з парками і зеленими зонами.

Пропозиції на ринку земельних ділянок у Львові мають певні особливості. З одного боку, ці пропозиції “гарячі”, власники яких готові продати земельні ділянки, а з іншого – вартість більшості з них завищена, частина пропонованих ділянок має низку юридичних обтяжень, пов'язаних з історією володіння. Це одна з основних причин довгострокових угод на оренду ділянок на земельному ринку міста, що істотно відштовхує іноземних інвесторів.

Грунтуючись на традиціях міжнародного права, іноземні інвестори хочуть розглядати право володіння землею винятково через викуп у постійне право власності. Водночас, у Львові є багато різних пропозицій для інвесторів, все залежить від фінансових можливостей потенційних покупців, класу ділянки, зокрема і її місцезнаходження [3].

Рівень цін. Сьогодні, через різні обставини, в Україні вартість землі і нерухомості досягла свого мінімуму. Є багато пропозицій на вибір. Тому доволі часто існує істотна відмінність між заявленою вартістю та реальною ціною угоди. Інвестори відчують і звіти аналітиків гарантують, що зниження цін надалі не слід очікувати, перед нами – період 2–3 років застою, після чого розпочнеться плавний підймальний сектор. Хоча сьогодні деякі потенційні інвестори в житловому будівництві все ще сподіваються на подальше падіння цін і очікують.

Що стосується вартості землі у Львові – ціна однієї соті землі в історичній частині міста або поблизу парків та зелених зон, починається від 50 тис. \$ та вище. Ця цифра коливається залежно від розміру, розташування, інженерного забезпечення комунікаціями та, навпаки, ціни великих ділянок старих промислових зон серйозно різняться. Встановлено, що вартість земельних ділянок залежить, насамперед, від розміру потенційної житлової нерухомості, яку можливо зреалізувати на ній. Великі земельні ділянки (~1 га) для житлового будівництва, пропонують в ціновому діапазоні 10–15 тис. доларів за сотку або 10–20 % від площі майбутньої будівлі.

Детальний план території, обмежений вулицями: Київська – Єфремова – Мельника – Ген. Чупринки в м. Львові. ДПМ “Містопроект”, 2012 р.

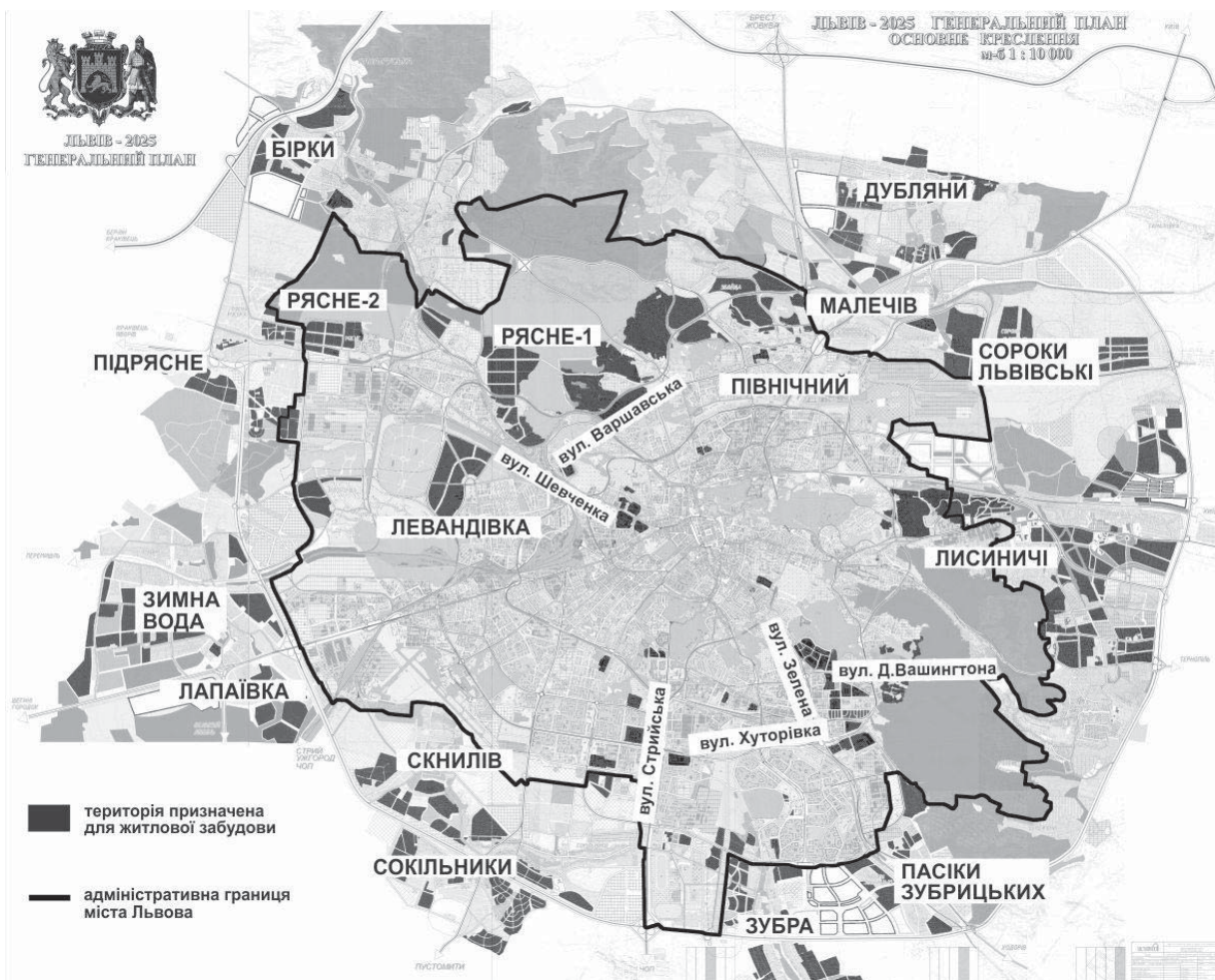


Рис. 3. Генплан Львова (основне креслення) з виділеними територіями для житлового будівництва. ДПМ “Містопроект”, 2008 р.

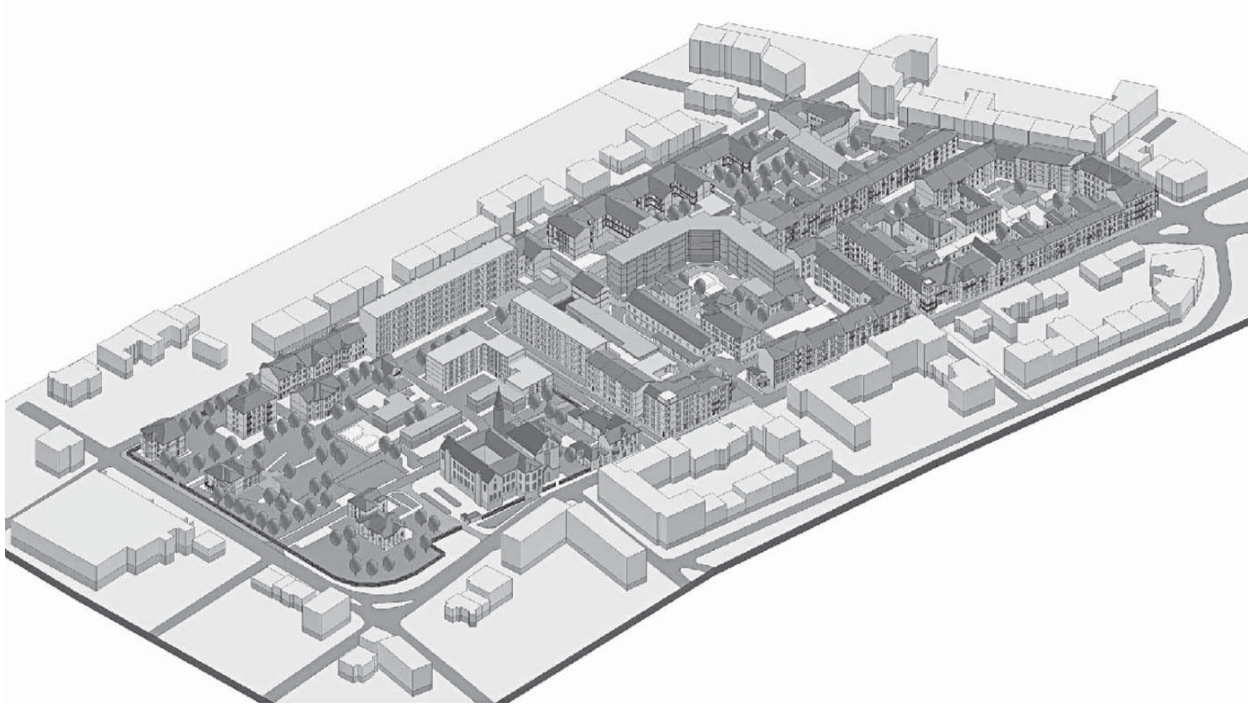


Рис. 4. Загальний вигляд

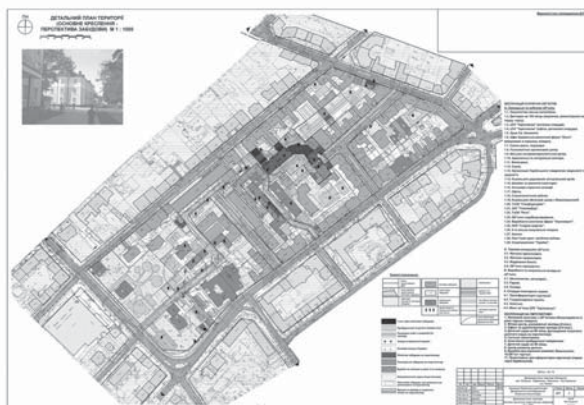


Рис. 5. Детальний план території. Головне креслення (перспектива забудови)

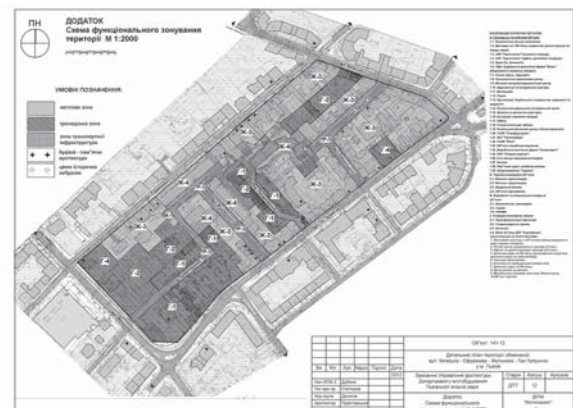


Рис. 6. Схема функціонального зонування території

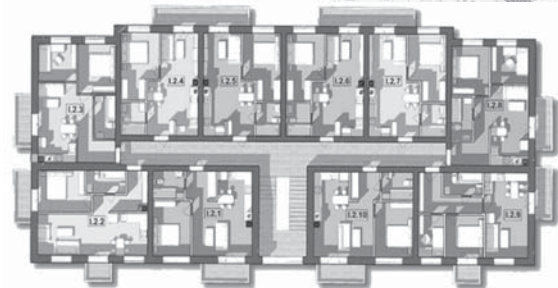
Якість пропонованої архітектури. На жаль, в Україні і, зокрема, у Львові спостерігаємо дефіцит якісного житла (рис. 7). Сьогодні будівельна індустрія зорієнтована, передусім, на сегмент економ класу. Для цього сегменту первинним є вартість житлового метру майбутньої споруди. Зважаючи на потребу постійного демпінгу цін, забудовники прямують до пониження якості виконаних робіт, максимального здешевлення проектних робіт і, як результат, – надмірна щільність забудови з невиразною і одноманітною архітектурою (рис. 8).

Конкуренція на ринку житла. Швидкі темпи житлового будівництва у Львові впливають не тільки на формування цін, попиту і пропозиції, але і збільшують конкуренцію, що насамкінець змінює відношення забудовника до майбутніх інвестицій в нерухомість та виводить на якісно новий рівень. Нинішня ситуація вже призвела до краху більшості проектів українських розробників “старої школи”, які не бажали та не мали часу, щоб змінити свій підхід. Все частіше споживачі звертають більше уваги на унікальність об’єкта, зокрема його властивості, такі як архітектура,

раціональне планування. Підвищення рівня споживчого попиту створює попит і створює потенціал для розвитку вищого класу архітектури.

Частка іноземних інвесторів у житлове будівництво в Україні і у Львові зокрема. Перегрупування політичних сил у країні у зв'язку з подіями в 2013–2014 роках заохотила закордонних інвесторів. Декларування усунення бюрократичних проблем – спрощення, пов'язані з отриманням дозволів на будівництво та прийняттям в експлуатацію, зацікавило підприємців з Європи та Сполучених Штатів. Інша частина, на прикладі турецьких інвесторів, відкрито заявляє, що прийшли в країну ослаблену, з низькою конкурентною можливістю. Проте всі вони передбачають значне зростання економіки України в найближчі п'ять років [5].

Впродовж останніх 5–7 років у Львові реалізували свої проекти представники бельгійських (Джерельна, 6), польських (вул. Голубовича, 37, Залізнична, 9) та ізраїльських (Пасічна, 33) інвесторів [4]. Надходять запити від представників інвесторів з Туреччини, США, Азербайджану, Литви.



*Рис. 7. Приклад якісної житлової забудови.
Житловий комплекс “Америка”,
вул. Володимира Великого, 10
(арх. Н. Зінчук, Н. Павлеса,
Х. Коляса, І. Гладун, М. Мазена), 2015 р.
Загальний вигляд, план другої черги [11]*

*Рис. 8. Приклад монотонної житлової забудови.
Житловий комплекс “Бельгійське містечко”,
вул. Джерельна, 6 – вул. Хімічна
 (“TPF Україна”), 2013 р. Загальний вигляд,
загальний план ділянки, план другої черги [4]*

Існують відмінності в сегментах класу майбутніх будівель, в яких зацікавлені іноземні інвестори. Представники економічно розвинених країн зацікавлені передусім у сегменті преміум класу житлової нерухомості і готові взяти на себе ризики. Представників східних країн, які працюють з сегментом економ та комфорт класу, цікавить швидкий вихід у ринок завдяки швидкому темпу будівництва і продажів.

Незважаючи на відмінності в підходах, чітко проглядається відмова від проектування та будівництва сегменту “бізнес” класу через несформованість в країні середнього класу.

Короткотермінові інвестиції є пріоритетними. Інвестиційний алгоритм це: вийти на ринок тоді, коли найбільше зниження ціни, тобто придбання (оренда) земельної ділянки за низькими цінами, етап будівництва – час стагнації, продаж та реалізації в період відновлення попиту і вихід з ринку на його вершині. Найвідповіднішими для реалізації таких планів є майно – сегмент класу економ та комфорт. Період реалізації проектів розвитку в цих сегментах, в середньому, 2,5 роки, прибутковість 30–40 % річних для інвестицій.

Висновки

Аналіз тенденцій житлового будівництва у Львові в 2014–2016 роках у контексті змін політичної та економічної ситуації в Україні засвідчив швидкий темп зростання обсягів будівництва, що значно перевищує попереднє прогнозування.

Дослідження поточного стану ринку нерухомості та земельних ресурсів показали, що місто має достатні передумови для забезпечення інтенсивного житлового будівництва. Недоліками є низька якість архітектурно-планувальних рішень, скомпрометована репутація місцевих будівельних підприємств, що врешті-решт не сприяє розвитку співпраці з іноземними інвесторами.

Конкуренція на ринку житла створює попит і потенціал для розвитку вищого класу архітектури.

Декларування спрощення та прозорість процедур погодження в сфері будівництва активізувало іноземних інвесторів у житлове будівництво у Львові. Проте цей процес не набуває масового характеру і, можливо, приведе до фундаментальних змін у позиціонуванні сил на ринку нерухомості у Львові. Такий хід подій може позитивно вплинути на розвиток якості житлової нерухомості у всіх сегментах просторового розвитку Львова.

1. В Україні об'єми будівництва скоротилися за останні 7 місяців на 26,7 %, 2015, *Evromisto.com.ua*, [available at] <http://evromisto.ua/ua/news/estate/v-ukraine-obyemi-stroiteljstva-sokratilisj-za-poslednie-mesyatsev-na> [accessed 10.05.2017].
2. Детальні плани територій, 2012–2016, Львівська міська рада, [available at] <http://city-adm.lviv.ua/lmr/detalni-plani-teritorij>, [accessed 10.05.2017].
3. ДППМ “Містопроект”, 2008. Коригування генерального плану міста Львова. Основні положення, Стадія II, Т. 3, Львів.
4. Енциклопедія новобудов, 2012–2016, [available at] <http://novobudovy.com/novobudovy/novobudovy-lvova> [accessed 10.05.2017].
5. Клубный дом, 2016, Википедия, [available at] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BB%D1%83%D0%B1%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B4%D0%BE%D0%BC [accessed 10.05.2017].
6. Лисяк Н. М., *Технічна інфраструктура та житлове будівництво м. Львова на зламі ХХ–ХХІ ст.*, Вісник Нац. ун-ту “Львівська політехніка”, Архітектура. – 2013. – № 767.
7. Моркляник О. *Тенденції розвитку житлової архітектури Львова пострадянського періоду*. Вісник Нац. ун-ту “Львівська політехніка”, Архітектура. – 2012. – № 728.
8. Олійник Н. *Концептуальні засади державної житлової політики*. Вісник національної академії державного управління при Президентові України. – 2010. – № 1.
9. Шевчук Л. Т. *Особливості формування регіональної політики житлового будівництва*. Видво ДВНЗ “Ужгородський національний університет”. – 2009.
10. Щеглова О. Ю., *Методологічні проблеми та тенденції розвитку житлового фонду в Україні на державному та регіональному рівнях // наукові праці КНТУ. Економічні науки*. – 2010. – № 17.
11. *Zeletin'Architecturaloffice*, [available at] <http://zeletin-art.com/main.php?lang%3D1%26nav1%3D3>. [accessed 10.05.2017].

FEATURES OF DEVELOPMENT OF HOUSING IN LVIV IN THE CONTEXT OF CHANGES IN ECONOMIC AND POLITICAL SITUATION IN UKRAINE

© Pavliv A., 2018

Residential architecture is the most common type of building in Lviv. State declaration of work on adjusting to European standards of living, including reaching the mean values of population housing and permanent housing demand, will ensure the future relevance of this type of construction. For efficient formation of housing policies, reliable forecasting in housing construction and management, we need to analyze current trends in the housing market in Lviv and Ukraine in recent years.

The author of this article examined the patterns of housing development in Lviv in recent years, highlighted the main reasons for this development, analyzed the availability of opportunities for further progression of this industry and involvement of foreign investors.

The analysis showed a sharp increase in rates and volumes of housing construction in Lviv *in 2008* and *2014–2015* which was significantly higher than predicted.

The main factors that motivate people to invest money in real estate and led, despite the crisis, to the growth in housing construction are: 1) *political*; 2) *economic* (i. e crisis of 2008; instability of the banking system). More of the favorable factors to be mentioned here are: 1) *social*; 2) *demographic*; 3) *economic* (i. e availability of local construction companies, foreign investments); 4) *legal factor*.

Investigation of the current state of the housing market showed that the city has enough conditions for intensive housing, including existing territorial resources, plenty of land plots offers, healthy competition in the market of housing, participation of foreign investors in the housing of Ukraine on the whole and Lviv in particular. There are some weaknesses though, such as: insufficient quality of the offered architecture and the reputation of local businesses that does not contribute to the development of their cooperation with foreign investors.

Activation of foreign investors in residential construction of Lviv, though not acquired a massive scale, yet can lead to fundamental changes in the positioning of forces in the real-estate market of the city. This course of actions will positively affect the formation of a high-end residential city in all segments.

Key words: the housing development in Lviv, residential construction, foreign investors.