

В. Книш,
кандидат архітектури, генеральний директор
Українського центру інжинірингу,
маркетингу та менеджменту (УЦІММ)

НОВІ ВИМОГИ ЩОДО ПЕРСПЕКТИВ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ, КОМУНАЛЬНОЇ СФЕРИ В ПЛАНУВАННІ МІСТ ЗА УМОВ ЕКОНОМІЧНОГО ЗРОСТАННЯ В УКРАЇНІ

Будь-яку проблему доречно розв'язувати за умови її наявності чи, принаймні, реальності її виникнення. Тому й питання щодо аспектів майбутнього розвитку житлового фонду, житлово-комунальної сфери та планування міст є сенс розглядати тільки за припущення перспективи майбутнього економічного зростання і аж ніяк за припущення майбутньої стагнації і тим більше занепаду. Крім того, треба чітко усвідомити, що сучасна Україна ще ніколи не жила за часів справжнього економічного зростання. Той „бум” – в тому числі і навіть в першу чергу будівельний, – який нещодавно мав місце, був наслідком не економічного росту, а специфічного останнього етапу „надування світової фінансової кульки”, коли, з одного боку, грошей у світі було занадто багато і їх треба було терміново зв'язувати дешевими спекулятивними кредитами, а, з другого, за умови недовіри до фінансової системи України та за відсутності реальних фондових майданчиків найбільш інвестиційно-привабливим виглядало вкладання грошей у житловий фонд, що врешті-решт „надуло” вже нашу специфічну „кульку” ринку нерухомості. Це спотворило уяву про те, який саме житловий фонд потрібен для задоволення реального попиту, а про відповідне перспективне планування міст не йшлося, тим більше що розбудовувалось тільки декілька з них. Дійсно, легкі гроші завжди бажають набути ваги за рахунок уявного престижу, а товари для багатих виглядають більш перспективними з точки зору сталості попиту, оскільки статки тим легше втратити, чим вони менші, і навпаки. І коли головною метою заможних людей стає не побудувати собі житло, а вигідно вкласти кошти, то й ринок починає замовляти не стільки житлові будинки, скільки такі собі інвестиційні банки. Між

тим, вимоги до функціональності, комунального забезпечення та планування відповідної інфраструктури житлового будинку і банку загалом відмінні. Тому інфраструктурні та комунальні проблеми не вирішувались, а, навпаки, поглиблювались. Зараз, коли „бульбашки здулись”, маємо парадоксальний на перший погляд „сухий осад”: кількість тих, хто потребує житло, збільшилась, і при цьому на велику кількість побудованого житла попиту немає. А якщо додати до цього кризи комунального господарства практично в усіх його сферах, то напрошується єдиний висновок: наявний досвід розвитку будівельної галузі в Україні в цілому не може слугувати моделлю її майбутнього розвитку (звичайно, в умовах економічного зростання).

Тепер зупинимось на тому, завдяки чому може відбутися таке зростання та попит на яке саме житло воно обумовить. Ми не будемо розглядати ті фактори, які не залежать від нас взагалі, а саме пов'язані з тим, що Україна на сьогодні не є повноцінним суб'єктом світової економіки і тому перспективи її зростання в першу чергу залежать від перспектив зростання світової економіки в цілому. Втім, є й те, що залежить від нас і без чого зростання світової економіки не спонукає Україну до її внутрішнього зростання і призведе лише до зростання статків вже наявних мільярдерів.

Головним з точки зору нашого огляду фактором є децентралізація фінансових потоків, формування бюджетів та розподіл податків „знизу-догори”, а не як зараз, тобто навпаки, реальне місцеве самоврядування тощо. Це, в першу чергу, дозволить створити багато „точок росту” (жорстка фінансова централізація призвела до виникнення однієї загальнодержавної „точки росту” – столиці, та ще декількох регіональних, тоді як всі інші населені пункти занепадали навіть за умови „надування фінансової кульки”). Справді, ніяка реальна економіка, на відміну від корупційної та спекулятивної, не може розвиватися в одній точці при занепаді всіх інших. Отже, прийнявши припущення про перспективу майбутнього економічного зростання, ми також маємо прийняти припущення про фінансову децентралізацію і виникнення багатьох „точок росту”. Далі, наявність багатьох „точок росту” обумовлює різноманітність способів та швидкостей їх розвитку, що, в свою чергу, створює постійну зміну кількісного та якісного попиту на ту чи іншу робочу силу, тобто призводить до різкого зростання внутрішньої трудової міграції, яка потребуватиме зовсім інший підхід до формування і експлуатації житлового фонду та планування міської інфраструктури, ніж існуючий нині.

З усього вищезазначеного можна зробити такі висновки:

1. Головна перспектива розвитку будівельної галузі і всього, що до неї дотичне, пов'язана із людьми середнього статку, кількість яких за умови росту економіки має постійно збільшуватись, а їхня купівельна спроможність – зростати. При цьому саме цей прошарок населення буде формувати практично всі потоки внутрішньої міграції робочої сили.

2. В умовах переходу від олігархічної до ліберально-демократичної моделі суспільства, без чого реальний розвиток економіки буде неможливим навіть за найсприятливішої світової кон'юнктури, суспільство та Держава в цілому приділятимуть реальну увагу житловому забезпеченню бідних верств населення, що також сприятиме розвитку будівельної галузі.

3. Багатії, звичайно, теж будуватимуть для себе житло, але оскільки, по-перше, в цілому їх попит вже задоволений, по-друге, їх відсоток залишатиметься відносно невеликим і, по-третє, їх забаганки ніяким плануванням передбачити неможливо (можливо, хіба що, обмежити, і то навряд), цей сегмент попиту ми далі не розглядатимемо.

4. Житловий ринок як об'єкт довгострокових інвестицій буде поступово відроджуватись, але всі його акценти будуть докорінно змінені, що суттєво змінить і всі супутні вимоги.

Тепер детальніше зупинимось на розгляді вищенаведених положень (за виключенням пункту 3).

1. *Житло для людей середнього статку.* На сьогодні люди середнього статку є найбільш незабезпеченими житлом прошарком суспільства – не тому, що вони забезпечені менше, ніж бідні, а тому, що вони забезпечені гірше, бо за практично такої ж поганої забезпеченості вони, прикладаючи реальні зусилля, мають як право, так і підстави сподіватись на зміни на краще. При цьому в умовах, що склалися, навіть за оптимістичного сценарію їх трансформації у щось пристойне, статки „середнього класу” будуть зростати занадто повільно для того, щоб його представники у найближчі десятиріччя могли розраховувати на „елітне” житло, тим більше що людям цього прошарку, які зазвичай заробляють напруженою працею, марнотратство не притаманне. Тому, по-перше, їх власне житло скоріш за все буде житлом середнього та економ класу, по-друге, через зростання внутрішньої міграції буде зростати попит на оренду житла, але не на таку, яка поширена зараз, про що ми поговоримо далі.

Взагалі, попит „середнього класу” буде різноманітним, але його сталою рисою буде функціональність, тобто від кожної додатково вкладеної гривні будуть вимагати її практичну виправданість якоюсь зрозумілою та конкретною перевагою. Крім того, функціональність означатиме продуману інфраструктуру та зрозумілу перспективу розвитку території, тобто на відміну від ситуації штучного „буму” разом з квартирою „купуватиметься” містобудівний план, цінність якого буде тим більшою, чим він буде детальнішим, раціональнішим, довгостроковішим і, головне, максимально захищеним від будь-яких раптових змін, чиїсь примх та забаганок, корупційних схем тощо, свого роду страховим полісом (такий підхід успішно застосовується, наприклад, у Вашингтоні).

Зростаюча вимога до практичності, або функціональності як житла, так і планування і перспектив розвитку території, обумовить також відповідні вимоги до естетики забудови, в якій матиме гармонійно поєднуватись форма і сутність. Це означатиме відмову від тої притаманної багатьом сучасним „елітним” забудовам архітектурно надлишкової штучної „красивості” і перехід до простих форм у поєднанні з недорогим і практичним, і в той же час оригінальним і динамічним декором. Так, у випадку використання навісних енергозберігаючих панелей, які можуть бути практично будь-якого кольору, з фасадів будівель, житлових комплексів і навіть цілих мікрорайонів можна бути утворювати завершені художні композиції. Також – з огляду на чи не щоденне здешевлення електронної техніки, широко застосовуватиметься „електронний” декор, завдяки якому можна буде створювати імітації будь-яких неіснуючих форм, кольорів, краєвидів, динамічних і навіть інтерактивно-змінюваних образів тощо.

2. Житло для бідних верств населення. Суспільство не має права, з одного боку, залишати бідних та нужденних напризволяще, з іншого, дарувати їм щось за рахунок інших, які можуть бути ненабагато заможнішими (не кажучи вже про те, що „халява” – це завжди годівничка для корупціонерів). Тобто для тих, хто отримує, а не купує собі квартиру, мають будуватись окремі будинки, в яких буде заборонена будь-яка приватизація (в тому числі і через купівлю), і при цьому ніяка квартира не буде закріплюватись за ким-небудь пожиттєво, тобто залежно від демографічних змін у родині, здоров'я чи хвороби окремих її членів тощо мешканці можуть бути переміщені у більші чи менші квартири загального комунального фонду, на вищі

чи нижчі поверхи тощо (причому механізм таких переміщень має бути розроблений таким, щоби мінімізувати можливість корупції, а також не знищити стимулів для підтримання мешканцями свого житла у належному стані, для чого на певний середньостроковий період житло має все ж таки якимось більш-менш гарантовано – за виключенням випадку форс-мажору – „закріплюватись” за його мешканцями). При цьому такі будинки мають від початку бути запроектовані як найдешевші: з використанням місцевих дешевих матеріалів, переважно галерейного типу, з мінімальними розмірами та висотою помешкань, три та чотириповерхові без ліфтів та сміттєпроводів тощо.

Такий підхід має вирішити цілу низку питань:

а) поступове скорочення потреби в будівництві таких квартир та дотримання більшої соціальної справедливості через ротацію їх мешканців і відсутність можливості успадкування;

б) поступове скорочення „соціального змішування” та відповідної напруги, коли через стінку та за рівних умов доступу до місць загального використання живуть багаті і бідні, ті, які все життя важко працювали заради купівлі собі житла і ті, хто отримав те ж саме задарма (причому через корупцію ці люди нерідко бувають заможнішими, ніж їх чесні сусіди); створення реально діючих спілок співвласників, принциповою перешкодою чому сьогодні є в першу чергу соціальне розшарування мешканців, а також різні способи і форми отримання ними квартир;

в) чітке розмежування рівнів дотацій, коли дотації йдуть безпосередньо на часткове покриття утримання „бідних” будинків у цілому; створення „бідних” мікрорайонів із своєю соціально спрямованою структурою утримання та обслуговування; підвищена відповідальність влади за підтримання належного стану будівель та комунального господарства тощо.

Останнє обумовить й свої специфічні вимоги до планування таких районів та відповідальності суспільства за життєві перспективи їх мешканців. Зрозуміло, що від початку ділянки під таку забудову мають бути найдешевшими, тобто знаходиться на периферії міст, причому на такій, яка має мінімальні перспективи подальшого розвитку на ній як міста в цілому, так і його рекреаційних зон або зон приміської забудови. Також зрозуміло, що від самого початку має бути продумана та розроблена зручна і достатня схема забезпечення цих районів громадським транспортом з огляду на те, що у більшості мешканців власного транспорту не має, що означатиме відсутність

необхідності будувати паркінги та відводити місця для прибудинкових стоянок – достатньо буде відвести декілька ділянок за межами самого району для платних стоянок, що охоронятимуться, а паркування (та й самий в'їзд без нагальної потреби) на внутрішній території заборонити. Як це не парадоксально, але за загальним комфортом життя такі райони багато в чому будуть кращими, ніж точкові „елітні” хмарочоси: вільні від автомобілів та їх руху внутрішні території, на яких можна розмістити достатньо дитячих майданчиків та навіть садочків, спортмайданчиків, прогулянкових доріжок та місць відпочинку, низька щільність мешканців через низьку поверховість будинків навіть за їх щільної забудови, зелені тихі двори (що, до речі, нівелює потребу у довколишніх парках та скверах), достатня „візуальна захищеність” від сусідніх будинків деревами, які за нетривалий час їх „розмежують” тощо (такі умови, до речі, притаманні багатьом мікрорайонам „хрущовок”, в яких низька комфортність та замалі розміри квартир компенсуються напрочуд „гуманним” прибудинковим простором.) Особливу увагу при плануванні також треба бути приділити соціальній інфраструктурі. Саме в таких районах треба в першу чергу планувати розміщення соціальних магазинів та аптек, служб соціального захисту тощо. Якщо ж хто-небудь зауважить, що мова йде про цілеспрямоване створення нетрів, то таким відповімо, що нетрі зазвичай не створюються цілеспрямовано, а виникають спонтанно і саме через це стають неконтрольованими „соціальними відстійниками”. Метою ж побудови та утримання таких „бідних” мікрорайонів, окрім забезпечення житлом та комунальними послугами найбідніших та незахищених верств населення, буде створення спеціальних програм стимулювання та надання можливостей покращення соціального статусу, які дуже важко запровадити у випадку „змішаного” проживання, навчання тощо. Наприклад, велику увагу треба буде приділяти шкільному навчанню: запроваджувати цільові, в тому числі спонсорські, програми проведення різноманітних конкурсів та олімпіад з метою виявлення обдарованих дітей, виділення їм стипендій та грантів для подальшого навчання у спеціалізованих школах та вищих навчальних закладах; створювати понаднормові різноманітні секції та гуртки; впроваджувати профтехнічну освіту у старших класах тощо.

3. Житловий фонд як об'єкт інвестицій в умовах підвищеної внутрішньої міграції. За умови підвищеної внутрішньої міграції зросте попит на різні форми оренди – від нинішньої короткочасної до довготривалої та навіть на придбання квартир з обмеженим строком

власності та правом її перепродажу на залишковий невикористаний термін. Це стимулюватиме виникнення окремого виду бізнесу – бізнесу домовласників, які, здаючи окремі квартиру в оренду чи навіть продаючи їх на обмежений термін (в деяких країнах такий термін становить до 100 років з правом – за чи без узгодження з домовласником – перепродавати їх на невикористаний термін). В такому випадку самі будівлі залишатимуться у власності одного господаря (чи керуючої компанії), який як зацікавлена особа забезпечуватиме нагляд та підтримання будинку у належному стану і матиме додатковий прибуток, забезпечуючи надання всіх необхідних комунальних послуг. Крім того, це обумовить трансформування деяких агенцій нерухомості у великі корпорації, які будуть не тільки допомагати трудовим мігрантам орендувати чи купити нову нерухомість і здати в оренду чи продати наявну, але й самі будуть володіти великим квартирним та будинковим фондом, керувати ним і займатись його вторинним розподіленням. Такий підхід, до речі, дійсно, а не декларативно, зможе вирішити багато існуючих проблем ЖКГ. З точки зору перспективи розвитку будівельної галузі в усіх її сферах це обумовить не тільки додатковий попит на нове будівництво, причому не тільки і не стільки в декількох великих містах, але й виникнення нових специфічних вимог до таких будівель та квартир в них залежно від конкретного бізнес-плану замовника, а також її до міського планування в цілому.

Список літератури

1. *Ксєневич М.Я.* Містобудівна система сучасного планування розвитку міст України / М.Я. Ксєневич // Регіональні проблеми архітектури та містобудування. – Вип. 7-8, Стан та перспективи розвитку. – О.: Астопринт, 2005. – С. 23-32.

2. *Книш В.І.* Модульно-осьовий метод проектування багатоповерхового житла / В.І. Книш // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. – Вип. № 27. – К.: КНУБА, 2011. – С. 342-358.

3. *Книш В.І.*, Про актуальність наукових досліджень, пов'язаних з архітектурно-планувальними рішеннями будинків та помешкань тимчасового мешкання / В.І. Книш, О.М. Мельник // Містобудування та територіальне планування. – Вип. № 22. – К.: КНУБА, 2005. – С. 135-138.

Стаття надійшла до редколегії 10 липня 2012 року.