

НОВІ ТЕНДЕНЦІЇ В РОЗВИТКУ СИСТЕМИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ КИЄВА

Розглянута трансформація функціональної та просторової структури використання земель у Києві за період 1991 – 2012 рр. Охарактеризована система землекористування, що склалася у соціалістичну добу, проаналізовані зміни умов та чинників містобудівної активності, виявлені головні агенти та основні тенденції зміни структури використання землі в постсоціалістичний період.

Ключові слова: міське землекористування, містобудівна активність, функціонально-просторова структура.

Вступ. Феномен міста в сучасній науці має численні інтерпретації. Однією з них є трактування міста як системи землекористування, що формує і через яку реалізуються матеріально-просторові передумови життєдіяльності людини.

Традиційно предметом дослідження тут виступають закономірності територіального розподілу видів використання міських земель. Як правило, ці закономірності характеризує стійкість і тривалість. Тому особливий інтерес викликають переломні моменти в розвитку міста, коли протягом відносно короткого проміжку часу відбувається значна реструктуризація землекористування.

Таким переломним моментом стала зміна соціально-економічної системи в країнах колишнього соціалістичного табору, що активізувало дослідження структури використання земель, особливо в столицях, які мали кращі стартові умови для ринкових перетворень.

Фахівці в галузі землекористування намагалися побудувати модель переходу міст з «державно-контрольованого соціалізму» в «глобальний капіталізм», яка пояснила б природу реорганізації міського простору в нових умовах функціонування ринку праці і

житла [4-7].

Автори досліджень по Берліну, Будапешту, Варшаві, Празі, столицям країн Балтії, Москві і Санкт-Петербургу, констатуючи спільність тенденцій трансформації землекористування для постсоціалістичних міст, звертали увагу на географічну конкретність цього процесу, яка власне і визначає актуальність розгляду його протікання в Києві.

Мета та завдання статті. Матеріал, що пропонується для розгляду, містить результати дослідження змін у функціональній і просторовій структурі використання земель Києва за останнє двадцятиріччя, а саме: характеристику системи землекористування, яка склалася в соціалістичний період розвитку міста; аналіз зміни умов і чинників містобудівної активності в постсоціалістичний період; визначення головних агентів і основних тенденцій зміни структури використання землі.

Виклад основного матеріалу дослідження.

1. Структура використання земель, що склалася в соціалістичний час. Система землекористування сучасного Києва багато в чому є результатом містобудівної політики соціалістичного періоду. Майже 80% існуючої забудови міста було здійснене відповідно до домінуючих у той час концепцій побудови планувальної структури і функціонального зонування території міст (рис. 1).

Перша з них виходила з рішень ЦК ВКП(б) про соціалістичну перебудову побуту [2] і передбачала створення навколо міських підприємств робочих селищ з комплексом культурно-побутових установ, що зумовлювало формування міста як сукупність відносно автономних виробничо-сельбищних утворень. Практично ця концепція домінувала до середині 1950-х років, внаслідок чого територіальний розвиток Києва відбувався уздовж магістралей, до яких тяжіли підприємства.

Друга концепція базувалася на постанові ЦК КПРС 1955 року про впровадження індустріального домобудування [1] і поклала початок формуванню в радянських містах житлових масивів і виробничих зон на вільних від забудови територіях. Це сприяло активному освоєнню міжмагістральних просторів і подальшому територіальному розширенню міста. Останнє крім того було пов'язане і з існуючою тоді практикою вирішення житлової і продовольчої проблем шляхом надання земель під індивідуальну

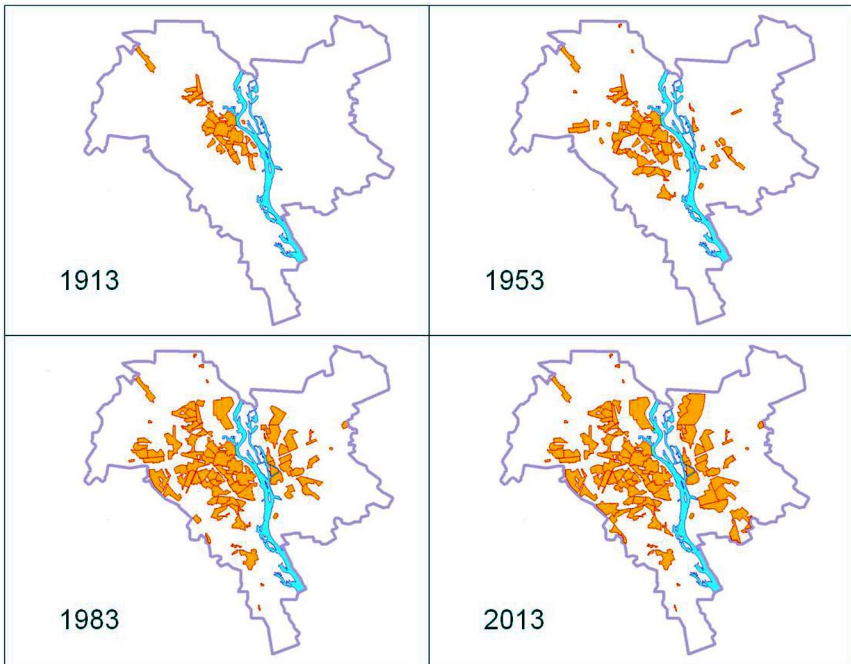


Рис. 1. Еволюція забудови міських земель Києва

садибну забудову і садівництво, а також з включенням в адміністративні межі Києва прилеглих сіл із збереженням властивим їм екстенсивним формам землекористування.

Обидві концепції передбачали адміністративний характер доступу до ресурсів, що у поєднанні з політикою мінімізації витрат в умовах відсутності конкуренції і безоплатності використання міських земель привели до формування специфічної для соціалістичних міст кільцеподібної (поясної) функціонально-планувальної структури, яка характеризується зосередженням у центральній частині міста застарілих, територіаломіських типів землекористування; концентрацією житлових районів на периферії, а також інверсійним збільшенням щільності населення (від центру до периферії міста) – рис. 2.

Таку систему землекористування відрізняв високий депресивний потенціал, а її динаміка не мала тенденції до збереження ресурсів та передумов до інтенсифікації використання міських земель.

2. Зміна умов і чинників містобудівної активності. Перехід

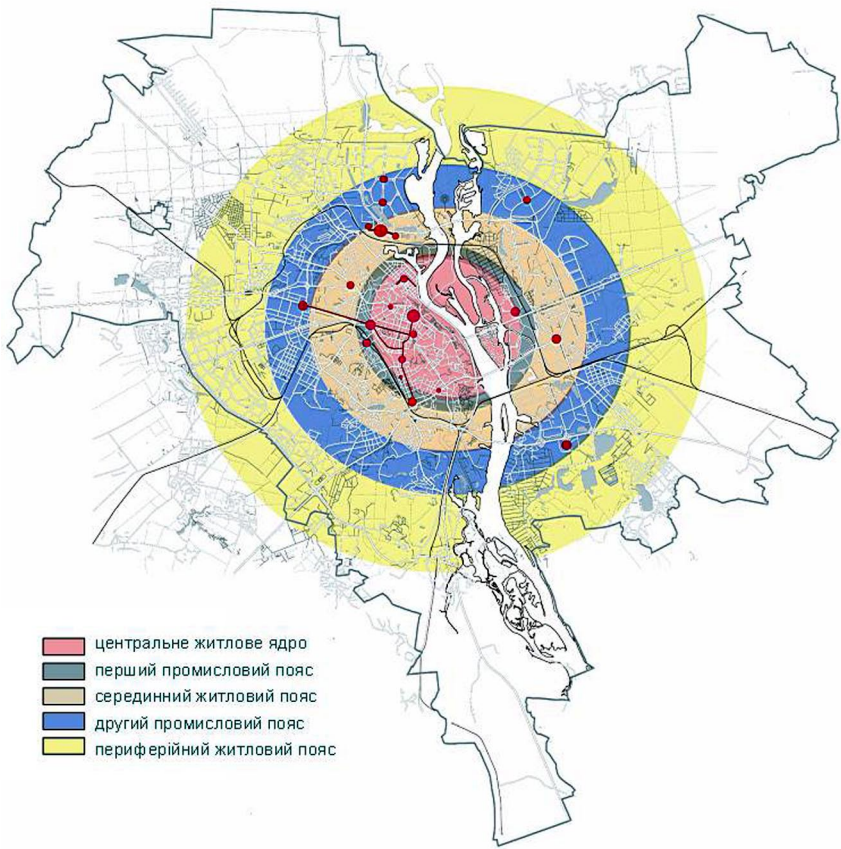


Рис. 2. Структура землекористування соціалістичного міста

до нових, ринково орієнтованих, форм господарювання, співпав з надбанням Києвом статусу столиці незалежної держави, що кардинально змінило протікання процесів в економічному і соціальному житті міста, надавши їм виразніший і динамічніший характер.

У місті швидкими темпами зростає кількість юридично і економічно самостійних суб'єктів, для діяльності яких було потрібне відповідне матеріально-просторове середовище, що стимулювало розвиток ринку нерухомості як одного з механізмів регуляції міського землекористування.

Передумовою для формування цього ринку стали ухвалені в

1992 р. закони про приватизацію державного майна, про перехід до множинності форм власності на землю і платного характеру її використання.

На тлі різкого зростання обсягів будівництва і, передусім, за рахунок бюджетних коштів, розвиток ринку нерухомості фактично відбувався шляхом перерозподілу існуючого житлового і нежитлового фонду, де змінювалися не лише власники, а й функції його використання.

І хоча цей цикл розвитку ринку нерухомості майже не вплинув на просторову структуру використання земель в Києві, його значущість визначалася передусім формуванням нових, ринкових, механізмів доступу до нерухомого майна як одного з ресурсів розвитку та усвідомленням неієздатності успадкованих з радянських часів інструментів регламентації використання і забудови міських земель.

Починаючи з вересня в 2001 року з поліпшенням макроекономічних показників, відбувається поступове збільшення попиту, що поклато початок наступному, другому, циклу розвитку ринку нерухомості, який став демонструвати важливі якісні зміни:

1) більш прискорено розвивається первинний ринок житла і комерційної нерухомості, на якому з'являються великі професійні об'єкти;

2) набуває розвиток формат багатофункціональних житлових, офісно-торговельних комплексів;

3) підвищується якість будівництва;

4) удосконалюється законодавство, зокрема було ухвалено закон про планування і забудову територій, яким передбачається розробка зонінгових правил використання міських земель.

Одночасно зростає приваблива сила Києва як столиці, де вбачалася можливість для працевлаштування, реалізації кар'єрних сподівань і розвитку власного бізнесу, що призводить до збільшення кількості населення міста і зміни структури зайнятості у бік її деіндустріалізації.

Зростаюча потреба в об'єктах житлової і комерційної нерухомості на тлі низького рівня забезпеченості такими об'єктами визначила динамічне зростання цін і орендних ставок, які до середини 2008 року в столиці зросли майже на порядок.

Це сприяло інвестиційній привабливості нерухомого майна і стимулювало, з одного боку, пропозицію первинного ринку, а з

іншого – спекулятивну мотивацію придбання об'єктів нерухомості, яка стала одним з основних чинників «розігрівання» ринку.

Слід зазначити, що таке зростання цін, при якому усе більш вагомою складовою поряд з вартістю будівництва ставав прибуток забудовника (його питома вага у цінах пропозиції в середньому перевищувала 40%), не підтримувалося ні наявними доходами домогосподарств і суб'єктів підприємницької діяльності, ні доходами з самої нерухомості. Фактично нерухомість придбалася за цінами, які не відповідали платоспроможності покупців (рис. 3).

Це не могло не призвести до кризи. Після різкого обвалу цін і повсюдного згортання будівництва лише з початку 2010 року поновлюється фінансування робіт по завершенню будівництва об'єктів з високим (понад 60%) ступенем готовності та по спорудженню нових об'єктів з реалістичними розмірами, високою конкурентоспроможністю і привабливістю для користувачів [3].

Загалом ринок повторив ті ж фази розвитку, які були властиві і першому циклу. І хоча другий цикл протікав за інших соціально-економічних умов і мав відмінні абсолютні параметри ринку, для обох циклів простежуються загальні тенденції ринкової кон'юнктури, якій усе більшою мірою підкоряється містобудівна активність.

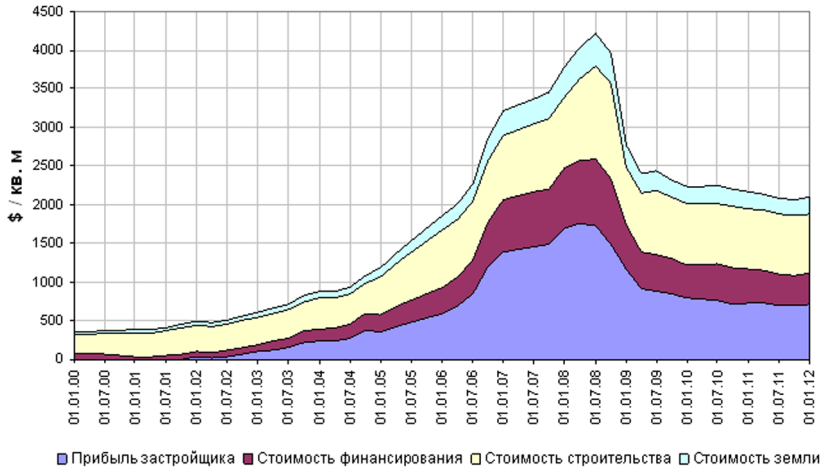
3. Головні агенти зміни структури використання землі

3.1. Житлові комплекси. У постсоціалістичний період житлове будівництво зберегло за собою роль головної рушійної сили в зміні структури використання землі.

І хоча в 1990-ті роки обсяги введення в експлуатацію житла істотно скоротилися (в окремі роки до 400 тис. кв. м), триває забудова житлових масивів у периферійних районах лівобережної (Вигурівщина-Троєщина, Позняки, Осокорки) і правобережної частинах столиці (Оболонь, Святошин, Академмістечко, Біличі), а також добудова мікрорайону по вул. Старонаводницькій на Печерську.

Проте 2000-і роки вже характеризується нарощуванням не лише обсягів житлового будівництва, а й різноманітності проектів, що реалізуються. Разом з традиційною для соціалістичного часу мікрорайонною забудовою (окрім названих житлових масивів, будівництво ведеться на Теремках, Мінському масиві, в селищі ДВРЗ), відбувається ущільнення житлової забудови в центральній зоні, де зводять персоніфіковані житлові комплекси середнього

Ціни пропозиції



Ціни попиту

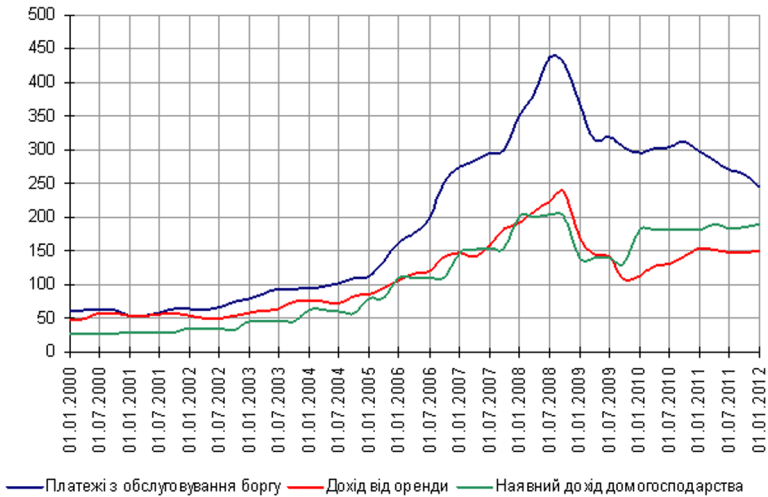


Рис. 3. Структурний аналіз цін на нерухомість Києва у 2000-2012 рр.

і вище середнього класу з автономною інфраструктурою і професійним управлінням, а також реконструкція районів садибної забудови, де з'являються будинки клубного типу, таунхаузи, особняки, що задають нові стандарти життя сімей з високим рівнем доходів.

У цей період під житлове будівництво активно починають освоювати земельні ділянки колишніх промислових підприємств, розташованих переважно в центральних районах міста (житлові комплекси «Голосіївський», «Новопечерські Липки», «Комфорт таун», «Паркові озера», «Park Avenue», «Crystal Park», «Бульвар Фонтанів»).

На ринку нерухомості встає питання про задоволення потреб в «другому», позаміському, житлі. Як правило, найбільший попит мають котеджі, які розташовані в 30-ти кілометровій зоні столиці з розвинутою інфраструктурою і територією, що охороняється.

3.2. Офісні центри. Офісні центри стали другим важливим агентом зміни структури використання землі.

І якщо в першому десятилітті постсоціалістичного періоду девелопери віддавали перевагу відносно недорогим проектам пристосування існуючих адміністративних і інженерно-лабораторних будівель, розташованих в зручних за транспортною доступністю місцях, то, починаючи з 2004 року, простежується тенденція до будівництва професійних офісних центрів класів А та В, розміщення яких тяжіє до незначної за площею території, визначеної як Центральний Діловий Район.

Надалі, з продовженням концентрації офісних площ в ЦДР, офісні центри класу В та В+ починають зводити в прилеглих до нього районах – на Подолі, Печерську, Новій Забудові, Лук'янівці, Солом'янці, що призвело до повернення історичному ядру загальноміського центру ролі класичного району концентрації місць прикладання праці.

3.3. Торговельні і торговельно-розважальні центри. Ще одним важливим агентом зміни структури використання землі є торговельні і торговельно-розважальні центри, які вимагали відносно великих площ для розміщення.

Їх розвиток також почався з пристосування під нові функції колишніх промислових будівель («Мегамаркет» на вул. Горького, «Караван» на вул. Луговій, «Променаду» на вул. Багговутівській).

Проте досить швидко їм почали створювати конкуренцію

Таблиця 1
Обсяги введення в експлуатацію житлових та комерційних об'єктів
кв. м загальної площі

Роки	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Житлові будинки	1004	1000	1001	1050	1201	1301	1401	1430	948	1012	1501	1503
Офісні центри	4	18	73	95	136	82	181	175	124	78	85	140
Торговельні центри	19	73	99	106	78	22	89	114	206	72	97	113

Джерело: Київське міське управління статистики

новобудови професійних торговельних і торговельно-розважальних центрів з торговельними галереями та одним або декількома якірними орендарями, представленими продовольчими супер-і гіпермаркетами, фуд-кортами та об'єктами розваг. Ці центри зводилися переважно уздовж загальнономіських магістралей, поблизу станцій метрополітену і на великих житлових масивах у серединній

і периферійній зонах міста, формуючи лінійно-вузлову структуру розміщення торговельної нерухомості, яка певною мірою дозволила вирішити проблему створення дублерів загальноміського центру в місцях з високою щільністю денного населення.

У центрі міста торговельна функція набула формат стріт-рїтейла і почала активно використовувати підземний простір («Метроград», «Квадрат», «Глобус»).

4. Просторова структура землекористування. Процеси, що відбуваються на ринку нерухомості, вплинули на зміну просторової структури землекористування.

Разом з територіальним розширенням за рахунок забудови периферійних районів міста житлом економ-класу, зростають претензії на вигідніше розташування в плані міста з боку елітного житла і комерційної нерухомості. Це призводить до інтенсифікації використання земель у центральній частині міста і витіснення з неї неконкурентоздатних територіаломіських функцій і, передусім, промислових і транспортних підприємств.

Паралельно відбувається інтеграція домінуючих функцій з іншими функцій, що мають по відношенню до них обслуговуючий і доповнюючий характер, що посилює тенденцію до уніполярності просторової структури землекористування.

Одночасно, розширення мережі метрополітену та локальні просторово-часові характеристики поведінки населення сприяють виділенню в структурі землекористування додаткових центрів (другого і нижчого рівнів), відносно яких знову реалізується принцип моноцентричної організації (рис. 4).

Загалом міський простір набуває більш компактну і зв'язну структуру. Про це свідчить і зростання значень топологічних мір зв'язності (β) та форми (π) просторової структури районів міської забудови Києва, а також підвищення міри центральності (λ) у цій структурі Центрального Ділового Району (рис. 5).

Таким чином у постсоціалістичний період відбувається формування поліцентричної багаторівневої структури землекористування з поглибленням диференціації за рівнем концентрації функцій в загальноміському і додаткових центрах, при посиленні значущості загальноміського центру як основного системоформуючого чинника для міського розвитку.

Це знаходить підтвердження в динаміці відносних цін на нерухомість, яка свідчить про збільшення розриву між ними:

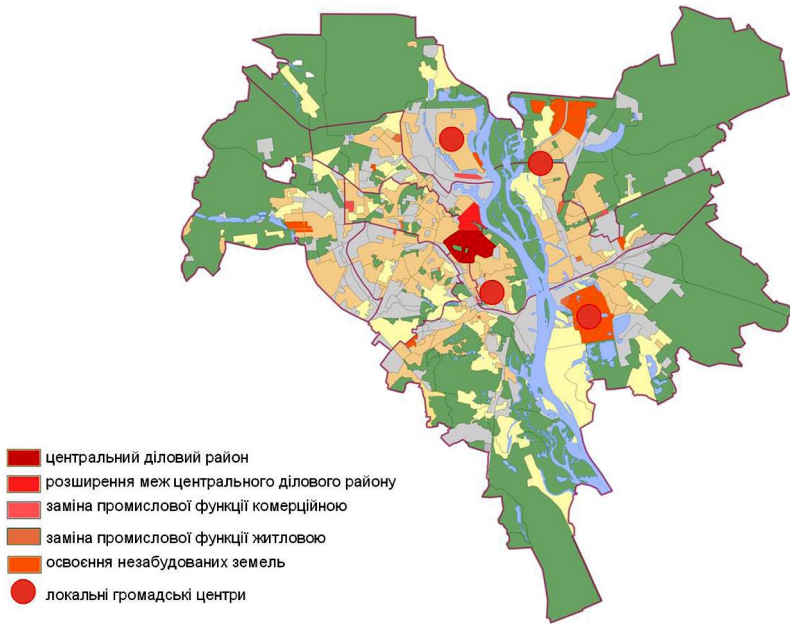


Рис. 4. Зміни у просторовій структурі землекористування Києва в постсоціалістичний період

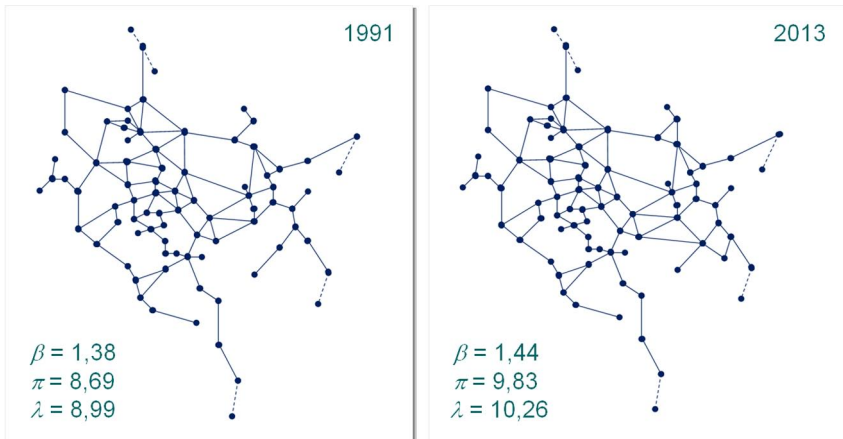


Рис. 5. Теоретико-графові моделі просторової структури районів міської забудови Києва в 1991 та 2013 роках

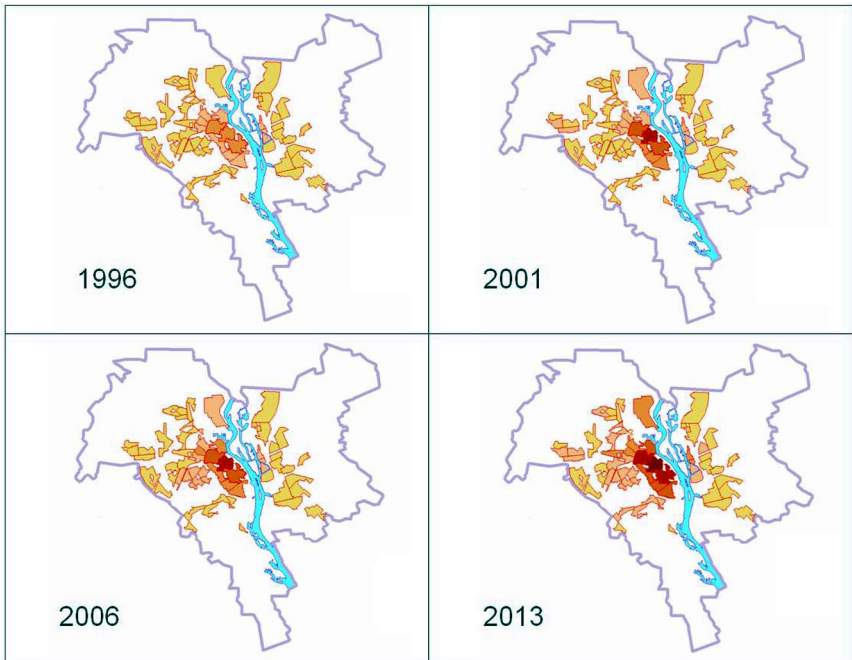


Рис. 6. Поглиблення територіальної диференціації цін на нерухомість Києва у період 1996 – 2012 рр.

у центральних і периферійних районах, у правобережній і лівобережній частинах міста, а також у районах з різним рівнем розвитку соціальної і транспортної інфраструктури (рис. 6).

Висновки. Проведене дослідження дозволяє стверджувати, що зміни у використанні земель у межах міста багато в чому були детерміновані просторовою структурою, яка склалася в попередній період, а сам процес просторової трансформації потрібно розглядати як результат взаємодії попередніх умов і поточних процесів.

У постсоціалістичний період містобудівна активність підкоряється циклічності ринку нерухомості. Основними агентами трансформації функціональної і просторової структури землекористування стає житлова і комерційна нерухомість, яка забезпечує інвесторам найбільш швидке повернення капіталу. Баланс території міста змінюється на користь житлової і громадської забудови.

Просторовими точками трансформації стають ділянки з найвищим рентним потенціалом, що, в свою чергу, призводить до реструктуризації міського простору, зокрема: до посилення ролі загальноміського центру; до появи нових громадських центрів в місцях з високою щільністю денного населення та до інтенсифікації використання земель уздовж загальноміських магістралей. Відбувається підвищення компактності міста і рівня зв'язності його структурних елементів.

Одночасно, для постсоціалістичного періоду розвитку системи землекористування характерні риси, властиві неврегульованому ринку. Це проявляється: у дискреційному типі ухвалення рішень щодо доступу до ресурсів розвитку; у звуженні кола осіб, які формують платоспроможний попит на нерухомість; у втраті комплексного підходу до забудови.

Таким чином, створюючи умови для міського розвитку, система землекористування сама підлягає розвитку, який вимагає розуміння суті процесів, що відбуваються, і застосування адекватних інструментів їх регулювання. Йдеться, передусім, про містобудівну регламентацію і платний характер використання міських земель, що широко застосовуються в світовій практиці управління розвитком міста. Переслідуючи загальну мету підвищення цінності міських земель, вони будуються на узгодженні приватних і суспільних інтересів, коли частина правомочності власника щодо характеру використання земельної ділянки і привласнення земельної ренти відчужується на користь міського співтовариства. При цьому власники нерухомості одержують свободу у виборі якнайкращого і найефективнішого, в рамках дозволеного, використання земельної ділянки, а територіальна громада – право вимагати, щоб це використання було прибутковим.

**Рецензент – кандидат географічних наук, доцент
А. Л. Мельничук**

Література:

1. Об устранении излишеств в проектировании и строительстве [Текст] : Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 4 ноября 1955 года № 1871.

2. О работе по перестройке быта [Текст] : Постановление ЦК ВКП(б) от 16 мая 1930 года // «Правда», 1930, 29 мая, № 146.

3. Тенденції ринку нерухомості України : реалії і прогнози. 2007-2013: монографія [Текст] /за редактором. О. І. Драпиковського, І. Б. Іванової. – К.: «Арт Економ», 2012. – 240 с. (ISBN 978-966-2576-25-2).

4. GeoJournal [Text]. – 1999. – No 9 (49), Issue 1. – pp. 7-103.

5. Transformation of cities in central and Eastern Europe : Towards globalization [Text] / Edited by F.E. Ian Hamilton, Kaliopa Dimitrovska Andrews, and Nataša Pichler – Milanovič. – Tokio: United Nation University Press. 2005 – 500 p. (ISBN 92-808-1105-3).

6. The transformation of urban space in post – Soviet Russia [Text] / Konstatin Axenov, Isolde Brade, Evgenij Bondarchuk – London ; New York : Routledge: – 2006 – 216 p. (ISBN 0415545846).

7. Urban Economics : A Global Perspective [Text] / Paul N. Balchin, David Isaac, Jean Chen – London: Palgrave. – 2000. – xx+539 p (ISBN 319-5-622-53269-9).

А. И. Драпиковский, И. Б. Иванова

НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В РАЗВИТИИ СИСТЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ КИЕВА

Рассмотрена трансформация функциональной и пространственной структуры использования земель в Киеве за период 1991 – 2012 гг. Охарактеризованная система землепользования, которая сложилась в социалистическое время, проанализированные изменения условий и факторов градостроительной активности, выявлены главные агенты и основные тенденции изменения структуры использования земли в постсоциалистический период.

Ключевые слова: городское землепользование, градостроительная активность, функционально-пространственная структура

O. Drapikovskiy, I. Ivanova

NEW TENDENCIES IN DEVELOPMENT OF KYIV LAND USE SYSTEM

The article considers the transformation of the structure of functional and spatial land use in Kyiv in the period from 1991 to 2012. It describes the system of land use that had been developed during the socialist period, analyses the factors and conditions of urban development, and specifies the principal agents and main tendencies in the changes of the structure of land use.

Key words: urban land use, town-planning activity, functional-spatial structure.

Надійшла до редакції 16 грудня 2013 р.