

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ

Вінницький національний технічний університет

Анотація

Аналізуються основні проблеми сучасного розвитку житлового будівництва в Україні. Виділено особливості, що характерні для Києва.

Ключові слова: урбанізація, житлове будівництво, потреби в житлі, населення.

Abstract

The main problems of the trend of modern development of housing construction in Ukraine are analyzed. The features that are typical for Kyiv are highlighted.

Keywords: urbanization, housing construction, housing needs, population

Вступ

Житлове будівництво в Києві, як і в усій Україні, наразі отримало новий розвиток та набуло своїх особливостей.

За рахунок інвестицій населення та юридичних осіб будуються квартири практично у всіх обласних та районних містах. Таким чином, цілеспрямовано вирішується житлова проблема, яка непокоїть людей десятки років.

Цією діяльністю займаються всі без винятку великі та малі будівельні компанії, маючи при цьому прибутки, що дозволяють існувати та розвиватися їхнім колективам.

Однак через недалекглядність керівників низки підрядних організацій, бажання отримати максимальні невинновдані доходи, створюються конфліктні ситуації між учасниками інвестиційного процесу, внаслідок чого будівництво житла у багатьох випадках гальмується, а то й зупиняється на тривалий період. У Києві є чимало подібних випадків, врегулювання яких відбувається за участю не лише Кабінету Міністрів, а й Президента України.

Такі проблеми виникають майже регулярно там, де у зведенні одного комплексу бере участь кілька інвесторів та підібрані слабкі "дешеві" виконавці.

Підлив "олії у вогонь" закон України про створення фонду фінансування, прийнятого переважно під Київміськбуд. З одного боку, він нібито гарантує інвесторам надійність їх вкладень, а з іншого – не створює надійних передумов забезпечення виконання договірних відносин забудовниками та підрядними організаціями.

У зв'язку з цим така ускладнена структура будівництва житла призводить до його подорожчання, оскільки 3 і більше відсотків інвестиційних грошей "з'їдають" лише банки, які виявляють лише комерційний підхід, за послуги.

Таким чином, як і раніше, особливо зараз, найбільш незахищеним і ризикованим є інвестор.

За бажання всю ситуацію можна виправити.

Основна частина

Потрібно спростити схему будівництва за рахунок інвестицій, повернутися до старих, більш прозорих та виправданих взаємовідносин учасників інвестпроцесу.

Держадміністраціям міст доцільно було б провести інвентаризацію підрядних організацій та дозволити будувати житло за рахунок інвестицій лише перевіреним із них, діяльність яких на цьому ринку не піддається сумніву. Таке "просіювання" здійснити не складно.

Некомпетентні та ненадійні забудовники видно відразу, особливо в тому випадку, коли вони орієнтують інвесторів вносити всю суму інвестицій одноразово, на початку будівництва. Адже загально-відомо, що через інфляцію, подорожчання матеріалів та послуг витратна частина на будівництво квартири змінюватиметься і, як правило, у бік збільшення. При цьому може виникнути ситуація, коли на завершення конкретного будівництва не вистачить коштів і об'єкт не введеться в експлуатацію. Наступні у разі з'ясування відносин тривають роками, і втрачає у своїй, передусім, інвестор.

Зняти низку таких та інших проблем при зведенні житла з інвестицій могло б створення у великих містах відповідних центрів капітального будівництва, структур, подібних до тих, що були до 90-х років минулого століття при місцевих радах, так звані УКСи міськвиконкомів.

Вони централізовано вирішували б виділення земельних ділянок під забудову, проектування будинків, групували б інвесторів за рівнем затребуваного житла та оздоблення приміщень. Була під контролем і ринкова вартість квадратного метра квартир, знялася б проблема нестачі коштів на будівництво окремих будинків у разі конфліктних ситуацій тощо.

При цьому різниця між фактичними витратами та ринковою вартістю житла, акумульована у цьому органі, могла б ефективно використовуватися на розвиток інфраструктури міст, а не осідати у сумнівних комерційних та бізнесових структурах.

Було б створено передумови посилення уваги до розробки та реалізації генерального плану розвитку великих міст. На прикладі Києва наразі чітко та однозначно проглядається невідповідність сформованої містобудівної ситуації та доцільної для нормальної життєдіяльності населення комплексної забудови житлових масивів, у тому числі інфраструктури міста.

З одного боку, на це не було орієнтовано низький рівень розробки генплану розвитку Києва, схвалений у 2020 році. Підтвердженням цьому, як приклад, є відсутність у ньому двох мостів, що будуються сьогодні, через Дніпро, без яких місто вже задихнулося. Дістатися до центру транспортом, у тому числі й метро, в ранковий та вечірній годинник зараз можна за 1,5–2 години, замість 15–20 хвилин за нормальним варіантом. Вже сьогодні очевидно, що, введені поточного року в експлуатацію, ці тости не вирішують транспортну проблему між лівою та правою частиною Києва. Потрібні терміново хоча б ще дві мостові з'єднання.

У місті практично немає транспортних розв'язок у двох і більше рівнях, що створює за низької дисципліни руху транспорту непереборні часом затори на перехрестях.

Відсутня грамотна та архітектурно доцільна забудова у центрі міста та житлових масивах. "Свічки" виростають там, де їх не повинно бути, і навіть непрофесійним оком вони сприймаються вкрай негативно. Очевидно, що тут вирішують лише вплив "можновласників" та фінансові інтереси.

Ці та багато інших негативів у розвитку Києва та всього мегаполісу нині вже нетерпимі та вимагають розробки нового генплану з урахуванням теорії та практики великих міст інших країн.

Висновок

Аналогічний шлях розвитку та інших великих обласних центрів України. Багато залежить від виробничого потенціалу територій. Там, де будівельники не "розбрелися" з будівництва котеджів, збережені як спеціалізовані чи комплексні підрозділи та їх очолюють відповідальні та професійно досвідчені керівники, всі поточні ускладнення вирішуються менш болісно. Так, наприклад, Державний будівельний комбінат вже 15 років має достатній інженерно-технічний і виробничий потенціал, зберігає штат майже тисячу співробітників, забезпечує належний рівень оновлення та підготовки своїх кадрів і на базі всього цього незаперечно високий імідж не тільки в Києві, а й у галузі.

Загалом будівельний комплекс столиці України здатний вирішити найскладніші містобудівні завдання.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Брунко П. Фінансування енергоефективного будівництва // СХІД. Економічні науки. – 2016. – № 1 (141). – С. 5–13.
2. Черенько Л.М. Житлові умови населення України та вибір пріоритетних напрямів житлової політики // Демографія та соціальна економіка. – 2018. – № 1 (32). – С.126–139. – <https://doi.org/10.15407/dse2018.02.126>
3. Реут А.Г. Еволюція житлових умов під впливом соціальних змін // Демографія та соціальна економіка. – 2017. – № 3 (31). – С. 174–185. – <https://doi.org/10.15407/dse2017.03.174>

4. Марченко М.С. Щодо питання імплементації європейських норм забезпечення соціальним житлом у праві України // Збірник наук. праць ХНПУ імені Г.С. Сковороди «Право». – Вип. 27. – 2017. – С. 107–111

Бричанський Артур Олегович – аспірант 1-го курсу, група 192-22а, Факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail:artyrbr@gmail.com

Бричанський Денис Олегович – студент 1-го курсу магістратури, група БМ-22м, Факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail:denysbr21@gmail.com

Бухтояров Олександр Володимирович – студент 1-го курсу магістратури, група БМ-22м, Факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: buhtoyarov2001@gmail.com

Brychanskyy Artur – 1st-year graduate student, group 192-22a, Faculty of Civil Engineering, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, artyrbr@gmail.com

Brychanskyy Denys – 1st year master's student, group BM-22m, Faculty of Civil Engineering, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, denysbr21@gmail.com

Bukhtoyarov Oleksandr – 1st year master's student, group BM-22m, Faculty of Civil Engineering, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, buhtoyarov2001@gmail.com