МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА

Ярослав Олійник
Сергій Запотоцький
Вікторія Запотоцька

РИНОК ЖИТЛА КИЇВСЬКОГО РЕГІОНУ: СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНИЙ ВИМІР

Монографія

КИЇВСЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ 2019

УДК 911.3:332.85:339.13(477-25+477.41)
Р51

Рецензенти:
д-р геогр. наук, проф. Ю. М. Палеха;
канд. геогр. наук., доц. Н. І. Мезенцева

Рекомендовано до друку
вченою радою географічного факультету
(протокол № 13 від 15. 06. 2018)

Ухвалено науково-методичною радою
Київського національного університету імені Тараса Шевченка
(протокол № 2-18/19 н.р. від 23 жовтня 2018 року)

Олійник Я. Б., Запотоцький С. П., Запотоцька В. А.

Р51 Ринок житла Київського регіону: суспільно-географічний вимір : монографія / Я. Б. Олійник, С. П. Запотоцький, В. А. Запотоцька. – К. : ВПЦ "Київський університет", 2019 – 172 с.

ISBN

Досліджено теоретико-методологічні та прикладні засади формування ринку житла Київського регіону. Обґрунтовано доцільність застосування суспільно-географічного підходу до вивчення ринку житла регіону, проаналізовано теоретичні напрацювання з даної проблематики. Проаналізовані основні групи чинників, зокрема територіальні чинники, комфортності умов проживання, житлового будівництва та розвитку будівельної індустрії у регіоні, економічні, соціально-демографічні та трудові, законодавчо-правові, адміністративні й соціально-психологічні. Попит на ринку житла оцінений через аналіз потреби в житлі, доступність житла, стан іпотечного кредитування. Пропозиція визначена на основі оцінки житлового фонду й обсягів введення житла в експлуатацію. Здійснено аналіз цінової ситуації на ринку житла. Встановлено основні проблеми розвитку ринку житла регіону, обґрунтовані завдання з вдосконалення ринку житла Київського регіону.

Для фахівців у сфері регіоналістики, державних органів влади та органів місцевого самоврядування, наукових працівників, викладачів, аспірантів, студентів вищих навчальних закладів.

УДК 911.3:332.85:339.13(477-25+477.41)

ISBN

© Олійник Я. Ю., Запотоцький С. П., Запотоцька В. А., 2019
© Київський національний університет імені Тараса Шевченка
ВПЦ "Київський університет", 2019

ВСТУП

Суспільна географія головним напрямом своїх досліджень ставить процеси людської діяльності, серед яких чільне місце займають житлові процеси та зокрема формування і розвиток ринку житла. За будь-яких часів та суспільних умов житло завжди було і буде залишатися для людини предметом безумовної життєвої необхідності. Забезпеченість населення житлом є першочерговою цінністю, яку можна поставити поруч з іншими цінностями людського існування, зокрема забезпеченістю продуктами харчування, фізичним та психічним здоров'ям, безпекою людського існування.

Саме ринок житла є найбільш соціально значимим елементом ринкового середовища з яскраво вираженими територіальними особливостями розвитку, що робить його суспільно-географічні дослідження необхідними в умовах сучасної ринкової економіки. Відсутність ефективної соціально орієнтованої політики у житловій сфері та її комерціалізація спричинили низький рівень забезпечення населення житлом, істотне скорочення обсягів житлового будівництва у переважній більшості регіонів держави, високу вартість житла та гостроту житлової проблеми. Комерціалізація житлової сфери та зростання ринку житла Київського регіону принципово не вирішує житлове питання більшості мешканців регіону, оскільки відсутні реальні механізми забезпечення населення житлом, майже не діють механізми іпотечного кредитування, страхування тощо.

Отже, проблематика даного дослідження полягає в тому, що значна частина населення потребує дієвих механізмів забезпечення житлом, підвищення житлової доступності для більшості мешканців держави. На ринку житла склалася ситуація, за якої лише незначна частка населення, яка потребує житла, спроможна його придбати безпосередньо чи з використанням житлової іпотеки. В той же час держава не в змозі гарантувати своїм громадянам житло за бюджетні кошти. У таких умовах житлова політика має спрямовуватися не лише на соціальний захист населення у сфері житлового забезпечення, а й на можливість вирішувати житлову проблему для більшості громадян держави.

У монографії доведено доцільність застосування суспільно-географічного підходу до вивчення ринку житла регіону, проаналізовано теоретичні напрацювання з даної проблематики, розмежовано сутність категорій "нерухомість", "житлова нерухомість" та "житло". Встановлено найбільш характерні ознаки житла як суспільного блага, серед яких виокремлено територіальну локалізованість, зв'язок із землею, високу вартість, неоднорідність, непереміщуваність, довгостроковість використання, здатність задовольняти соціальні та економічні потреби й житлові вимоги мешканців. Визначено головні класифікаційні ознаки житла, зокрема конструкційні характеристики житла, комфортність проживання та ціну.

У роботі проаналізовано основні групи чинників розвитку ринку житла Київського регіону, зокрема територіальні чинники, комфортності умов проживання, чинники житлового будівництва та розвитку будівельної індустрії в регіоні, економічні, соціально-демографічні та трудові, законодавчо-правові, адміністративні й соціально-психологічні чинники. З'ясовано, що найвищі показники економічного розвитку Київського регіону створюють сприятливі умови для зростання чисельності населення, його зайнятості та відносно високих доходів, що позитивно впливають на розвиток ринку житла в регіоні й зумовлюють відповідно зростаючі потреби в житлі. Встановлено, що серед основних чинників гальмування попиту є складні іпотечні умови й відсутність підтримки покупців з боку держави.

У дослідженні оцінені основні показники, що формують пропозицію на ринку житла. Серед них проаналізовано обсяги наявного житлового фонду, обсяги введення в експлуатацію житла та надходження інвестицій у житлове будівництво. У результаті застосування індексів локалізації та територіальної концентрації забудови визначені лідери та аутсайдери в регіоні. Проведено оцінку первинного житла за класами новобудов та визначені компанії-лідери будівництва житла в регіоні. Оцінені основні урбанізаційні та субурбанізаційні процеси в регіоні. Узагальнено виділення семи зон ціноутворення в місті та шести зон ціноутворення в межах області.

У роботі виділені пріоритетні завдання держави з підвищення доступності житла та якості надання житлових послуг. Обґрунтовані регіональні завдання з удосконалення житлового ринку Київського регіону, зокрема регулювання високих темпів будівництва житла міста Києва та прилеглих районів у межах агломерації й організації підтримки будівництва доступного, соціального житла, в тому числі житла за межами Київської агломерації, у периферійній частині області. Запропоновано напрямки пріоритетного розвитку житлового будівництва в місті та агломерації.

Цікавою та корисною є частина роботи, що представлена соціологічним дослідженням із визначення пріоритетів та врахування вподобань споживачів, їх думки щодо питань перспективного розвитку житлового ринку регіону.

Автори монографії вдячні доктору географічних наук, професору Палехі Юрію Миколайовичу та кандидатам географічних наук, доцентам Мезенцевій Наталії Іванівні та Кононенко Олені Юріївні за змістовну критику та цінні поради і повну підтримку нашого дослідження.

Сподіваємось, що висловлені в нашому дослідженні теоретичні розробки та прикладні результати знайдуть підтримку серед фахівців у сфері регіоналістики, державних органів влади та органів місцевого самоврядування, наукових працівників, викладачів, аспірантів та студентів. Маємо надію, що результати даного дослідження будуть використані органами місцевої влади та суб'єктами господарювання для розробки програм регіонального розвитку, планування та впорядкування містобудівної діяльності, прийнятті обґрунтованих управлінських рішень у процесі вибору житлових проектів а також при дослідженні ринків житла інших регіонів України.

РОЗДІЛ 1
Ринок житла регіону у вимірі суспільної географії

1.1. Житлова нерухомість регіону як об'єкт суспільно-географічного дослідження

У загальному розумінні житло виступає як благо, що забезпечує реалізацію головної, найбільш важливої потреби людини. Така потреба виникла з початком існування людства та залишається актуальною й на сьогодні в умовах глобалізованого суспільства. У стародавні часи потреби в житлі були зумовлені необхідністю захисту людей від складних зовнішніх явищ (важких погодних умов, хижих звірів тощо). У теперішніх умовах житлова потреба покликана не лише забезпечувати сприятливі умови для проживання, а й визначає життєвий рівень населення, побутові потреби, умови для соціального відтворення, відновлення сил та енергії тощо.

Для початку варто навести найбільш поширені визначення та систематизувати поняття "нерухомість", "житлова нерухомість" та "житло", й визначити місце географії в даному дослідженні.

Категорія "нерухомість" загалом є цілком зрозумілою та часто застосовуваною у повсякденному житті. У той же час загальне розуміння даної категорії може відрізнятись чи не збігатися з її юридичними характеристиками. Останнє пов'язано з економічними параметрами розвитку країни чи регіонів, історичними умовами тощо.

Традиційним та усталеним є поділ майна на рухоме та нерухоме. Більшість визначень нерухомості показує її як будь-яке майно, що нерозривно зв'язане із землею та будівлями і спорудами на ній [122, с.543; 165, с.268]. Тож характерною особливістю нерухомого майна є його невід'ємний зв'язок із земельною ділянкою, при цьому ділянка землі також розглядається як атрибут нерухомості, що в свою чергу впливає на загальну вартість об'єкта нерухомості. Правовий статус нерухомості багатьох країн Європи врегульовує земельні ділянки як категорію у складі нерухомості. У цивільному кодексі України ст. 181 зазначається, що "До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення" [194]. Відповідно до цивільного кодексу земельна ділянка є невід'ємною частиною нерухомості. Звідси, характеристики земельної ділянки визначають змістовну

сутність та нерозривний зв'язок "географії" з нерухомістю загалом та житловою нерухомістю зокрема.

Нерухомість має декілька функцій у господарстві країни, серед яких основними залишаються засоби виробництва та засоби споживання, тобто засоби життєдіяльності населення, що використовуються для особистого споживання.

У науковій літературі побутує думка, що сутність нерухомості визначає її юридична, географічна, економічна та соціальна концепція [109; 151]. Юридична концепція визначається правовими аспектами регулювання відносин у сфері нерухомості. З географічних позицій нерухомість розглядається лише як набір фізичних величин та природних умов, які на різних територіях мають різні характеристики. До них автори відносять розміри будівель, місце розташування, клімат, навколишнє середовище, конструкцію та матеріал будівель тощо. Економічна концепція сутності нерухомості відмічає фізичну єдність земельних ділянок (географічної складової) та матеріально-речових поліпшень, що на них розташовані. Соціальна сутність нерухомості полягає у здатності її задовольнити фізіологічні, психічні потреби людей [109; 151].

На нашу думку такий підхід значно обмежує "географічне бачення" нерухомості, обмежуючи його лише фізичними характеристиками. За такого підходу втрачається роль географії в дослідженні відношень та зв'язків, що відбуваються з нерухомістю, процесів і явищ у даній царині. Більше того, лише "географічний підхід" спроможний повною мірою відобразити причинно-наслідкові зв'язки, процеси та явища, що відбуваються з нерухомістю. Саме методологічна база географії спроможна пояснити причини диференціації вартості нерухомості, тенденції різних явищ і процесів, що відбуваються в ній, споживчі дисбаланси тощо. Не секрет, що вартість близької за фізичними чи якісними характеристиками нерухомості різко відрізняється як в регіональному чи загальнодержавному масштабі, так і на рівні населеного пункту, і навіть у межах його частин (районів, мікрорайонів, житлових масивів тощо). Проте наведений вище підхід натякає лише на географічну статику дослідження, аж ніяк не торкаючись динамічних процесів, їх причин та наслідків. До того ж економічна концепція сутності нерухомості в такому разі покликана відмічати не фізичну єдність земельних ділянок та матеріально-речових поліпшень (що робить географія), а оцінювати вже на їх базі потенційну здатність нерухомості приносити дохід чи формувати потенційну інвестиційну привабливість нерухомості.

Так, С.В. Гриненко в монографії "Економіка нерухомості" розкриває форми доходу від нерухомості [33, с.6]:

1) майбутні періодичні потоки грошових коштів;

2) збільшення вартості нерухомості за рахунок зміни ринкових цін, придбання нових і розвиток старих об'єктів;

3) дохід від перепродажу об'єкта в кінці періоду володіння.

Далі, змістовно розкривши дану категорію, варто зазначити, що нерухомість традиційно поділяється на житлову, комерційну та некомерційного призначення.

Оскільки об'єктом нашого дослідження є житло, то важливим при подальшому розгляді є категорія **"житлова нерухомість"**. Ми виходимо з того, що житлова нерухомість – це частина майна, котрою володіє регіон. Традиційно житлова нерухомість представлена житловими будинками та житловими приміщеннями, що призначені для постійного проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку у ролі службових житлових приміщень та гуртожитків [55, с. 86].

Житлова нерухомість розглядається як поєднання ринку житлового фонду і ринку житлових послуг. Вона являє собою комплекс механізмів розподілу об'єктів житлового ринку та створених ними житлових послуг, які враховують інтереси всіх його учасників [216].

Житлове законодавство України визначає житлову нерухомість як нерухоме майно з встановленими правами володіння, користування й розпорядження в межах майна, що містить: земельні ділянки з розташованими на них житловими та нежитловими приміщеннями, будівлі на садових ділянках, зелені багаторічні насадження; житлові будинки, квартири та інші житлові приміщення у житлових будинках, придатні для постійного або тимчасового проживання; споруди й елементи інженерної інфраструктури житлової сфери [55]. З даного визначення виходить, що категорія "житлова нерухомість" має декілька означень:

- житлова нерухомість – це перш за все об'єкти нерухомості, серед яких можна виокремити житлові будинки, квартири, житлові приміщення в будинках і житлових будовах, які призначені для тимчасового чи постійного проживання;
- житловими визначаються приміщення і будинки, що призначені як для постійного проживання громадян, так і для вживання в установленому порядку як службове житло, що може включати житлові приміщення і гуртожитки;
- житлова нерухомість – це приміщення, що відповідають встановленим технічним і санітарним нормативам та вимогам;
- житлова нерухомість – це приміщення, які не можуть бути використаними для цілей виробництва, а є помешканнями.

Корнило І.М. запропонувала визначення житлової нерухомості як нерухомого майна, функціональне призначення якого визначене в проектній документації і в Єдиному державному реєстрі прав на нерухоме майно, операцій з ним на підставі даних технічного і кадастрового обліку, до якого пред'являються санітарно-гігієнічні, технологічні, конструктивні вимоги [88].

З економічного погляду житлова нерухомість є ефективним об'єктом інвестування, надійним інструментом накопичення доходів сім'ї. Це виходить з безперечного факту, що ціна і вартість є базовими елементами нерухомості і виявляються вони з можливості нерухомості задовольняти споживчі потреби людей. З цього випливає, що житлова нерухомість має низку особливих рис: незбалансованість попиту і пропозиції; обмеженість пропозиції та покупців; циклічність характеру зростання; надто високий ступінь державного регулювання;

низька ліквідність; зростання вартості нерухомості, що дає всі підстави визначати таку нерухомість як складник ринку чи ринкового простору.

Органи управління та місцевого самоврядування, виконуючи регулюючі функції, законодавчо встановлюють правила і обмеження, здійснюють облік і реєстрацію прав на об'єкти нерухомості й угоди з ними, проводять розподіл будівель і споруд, передачу їх у власність та користування тощо.

Житлова нерухомість як ринковий товар володіє низкою специфічних властивостей, що вирізняють її від інших (рис. 1.1).

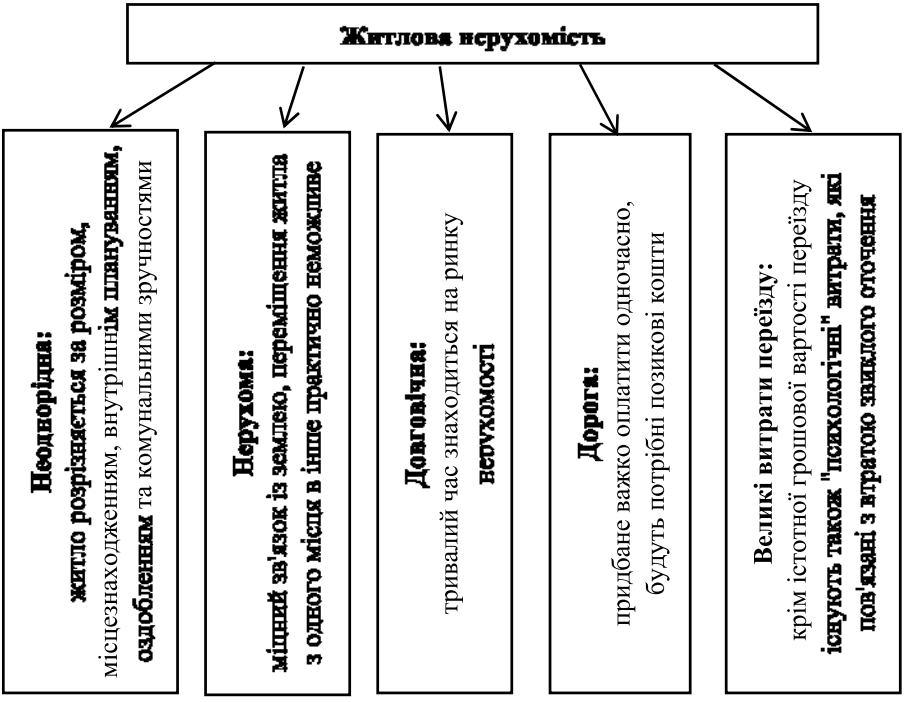

Рис. 1.1. Особливості житлової нерухомості як ринкового товару [33, с. 9]

І нарешті слід виокремити та визначитись із поняттям "**житло**" та його характеристиками. Сфера житлового права розкриває поняття житла, як квартири в багатоквартирних будинках, одноквартирні будинки, кімнати в квартирах одноквартирних будинків, а також інші приміщення, призначенні для постійного чи тимчасового проживання людей, завершені будівництвом і віднесені у встановленому порядку до житлового фонду [115, с. 107].

На думку А. Асаула, житло – це не будь-яке приміщення чи будівля, що використовується для проживання, а лише те, що функціонально призначене для проживання [3, с. 27]. Більше того, житловим будинком можна вважати будівлю, в якій не менше половини площі зайнято під житловими приміщеннями. До останніх можна відносити квартири у багатоквартирних житлових будинках, власне житлові будинки, а також окремі житлові кімнати в квартирах чи будинках.

Житловим визначається приміщення, яке відповідає встановленим санітарним, протипожежним, містобудівним і технічним вимогам та призначене для проживання громадян [22]. Окрім цього воно повинно бути упорядковане відповідно до умов населеного пункту, в якому розміщується.

Житло, у вузькому розумінні, – це призначений для постійного проживання і визнаний цивільним правом різновид нерухомого майна. У широкому розумінні, житло – це складова частина загально-правового, конституційного інституту житла у вигляді обраного місця, адресно-географічні координати якого визначають приміщення, спеціально призначене для вільного проживання людини [22].

Тобто житлом є певний простір, який впорядковує певні види життєдіяльності, що покликані забезпечувати біологічні і соціальні складники відтворення людей. Тут слід виходити з того, що потреба в житлі відноситься до первинних потреб людини. Таким чином, основна функція житла полягає у забезпеченні людині сприятливих умов середовища проживання та характеризує якість життя. На сьогодні житло є місцем спілкування, ведення домашнього господарства, відпочинку, виховання дітей, навчання, трудової діяльності чи дозвілля усіх членів домогосподарства, місцем використання ними духовних і матеріальних потреб, а також місцем захисту мешканців від різноманітних небезпек та перевантажень. Тому "житлові умови населення" мають містити характеристики забезпеченості житлом населення, побутовими і комунальними послугами, поняття комфортності житла чи його стану.

Український економіко-географ та економіст Ю. Манцевич розглядає житло як сукупність житлових приміщень, придатних для використання їх за прямим призначенням без урахування технічних приміщень, мереж та облаштування. На думку вченого, до родових ознак житла доцільно віднести такі [102, с. 33]:

- непереміщуваність – абсолютна нерухливість, неможливість пересування в просторі земельних поліпшень без шкоди функціональному призначенню;
- зв'язок із землею – міцний фізичний і юридичний;
- тривалість використання – багатократне, довгострокове використання;
- спосіб переносу вартості в операційному процесі – поступовий.

Важлива особливість житла як товару, на думку В. Омельчука, є здатність його задовольняти певні вимоги конкретних індивідів, а саме: вдале місце розташування, критерієм оцінки, якого є мінімальний час доступу від житла до конкретного набору стратегічних пунктів (робота чоловіка, робота дружини, школа, дитсадок, природні рекреаційні об'єкти, культурні заклади, лікарня, магазини); санітарно-гігієнічні вимоги; якість житла; наявність або близькість паркінгу; гедонічні (емоційно-естетичні) вимоги (сусіди, вигляд з вікна тощо) [125, с. 10].

К. Паливода та В. Кравченко характеризують житло як товар, якому характерні: іммобільність; довговічність; висока вартість; неоднорідність; високі витрати при переїзді до нового житла тощо [90, с. 178].

На думку науковців іммобільність проявляється в тому, що житло є нерухомим і відповідно його переміщування до покупців від продавця неможливе.

Довговічність автори характеризують тим, що житло довговічніше за інші товари. Встановлено, що за умови належного догляду та бережного використання житло може бути в експлуатації більше 100 років та його можна передавати у спадщину для майбутніх поколінь. Власники самі можуть контролювати темпи фізичного зносу, проводити ремонтні роботи і здійснювати технічне обслуговування.

Загалом житло є досить дорогим товаром для багатьох верств населення. Висока вартість та низька доступність житла породжує те, що багато сімей через відсутність капіталу чи недоступність кредитування віддають перевагу оренді. Сім'ї з великими доходами здебільшого здійснюють придбання житла за рахунок заощаджень або ж кредитних коштів.

В науковій літературі прийнято розрізняти характеристики самого житла та характеристики того місця чи території, де воно знаходиться. Відповідно кожне житло може мати певні характеристики й набір послуг, котрий вона може забезпечувати.

Неоднорідність житла може виходити з унікальності кожного окремого об'єкта, що надає йому відповідні переваги чи недоліки та наділяє низкою ознак.

Під характеристиками житла слід розуміти його розміри (житлову площу в метрах квадратних), планування (розміщення кімнат всередині), строки експлуатації, наявність комунальних зручностей, якісні характеристики житла, поверховість тощо. До характеристики території належать: наближеність до місць прикладання праці, торговельних об'єктів, місць відпочинку чи розваг; наявність громадських установ (школи, поліклініки, дитячі садочки, пожежна охорона, поліція); зовнішнє оздоблення ділянок і будинків; ландшафтний дизайн; наявність паркової зони тощо. Приведені вище ознаки житла, як суспільного блага можуть бути узагальнені нами під категорією – **територіальна локалізованість**. При цьому змістовно дана категорія не збігається з ознакою "непереміщуваність". Перша є більш ширшою та акцентується на територіальних ознаках відносно інших об'єктів чи елементів, які можуть змінюватися з часом.

Традиційно високі витрати під час переїзду до нової оселі зумовлюють поділ ринків житла на окремі субринки, пов'язані між собою. Це перш за все ринки житла різних якісних характеристик, класів житла в межах одного міста чи району, а також локальні ринки в межах житлового району, сельбищної зони тощо.

Як економічне благо особливостями житла можуть бути: доходність, тобто відносна стабільність отримання доходів від експлуатації об'єкта нерухомості; низьку залежність прибутковості житла від прибутковості інших активів; споживчу цінність житла та відповідно збереження інвестицій; високі витрати та низьку ліквідність даного активу тощо.

Головні, найбільш характерні ознаки житла як суспільного блага узагальнено нами на рис. 1.2.

Окрім вищезазначених підходів житло розглядають як:

- соціальне благо, або ж благо, що має соціальний ефект, а його наявність покликана задовольняти первинні потреби людини в захисті;

- житло як предмет купівлі-продажу, що здатне формувати грошові потоки за умови укладання цивільно-правових угод. Будівельна галузь тут виступає як форма організації господарства, де відбувається виробництво товару не для власного споживання, а для продажу на ринку чи обміну;
- цілісний майновий комплекс, що є об'єктом спрямованості грошових потоків, джерелом доходів власника, середовищем концентрації та виконання фіскальних потреб державних органів та органів місцевого самоврядування.

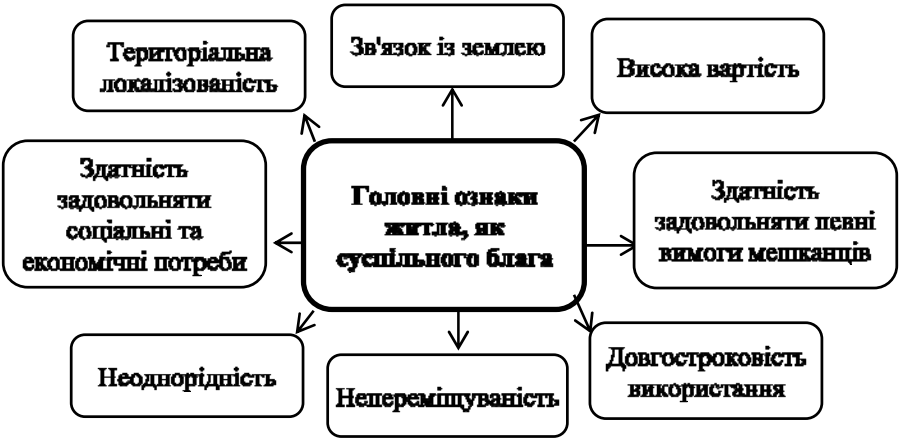

Рис. 1.2. Головні ознаки житла як суспільного блага
Складено автором на основі [22, 90,102, 115,125]

Ще однією особливістю житла, як суспільного блага є те, що його продукування спричинене як соціальною, так і економічною потребою людини. Соціальна потреба визначається насамперед споживою вартістю, зокрема характеристиками об'єкта, вподобаннями споживачів, задоволенням особистих потреб у місці проживання, відтворення сил, розвагах, вихованні. Економічна потреба чітко окреслюється одержанням доходу від перепродажу чи доходу від оренди. Часто сьогодні можна спостерігати ситуацію, коли інвестори вкладають кошти в об'єкт будівництва ще на стадії будівництва, і відразу ж після здачі об'єкта в експлуатацію виставляють його на продаж з певною надбавкою до вкладеної суми. Тобто, це свого роду інвестиція, що покликана отримати дохід її власнику. Тож, житло розглядається як певне благо, що несе корисність для його мешканців, є джерелом доходу та визначає статус особи у суспільстві.

Проаналізувавши поняття "нерухомість", "житлова нерухомість" та "житло", потрібно здійснити певну термінологічну узгодженість цих категорій. Як можна бачити з наведених вище визначень та їх змісту, категорії "житлова нерухомість" та "житло" мають доволі схоже застосування і дуже часто ототожнюються. Більше того на практиці ми можемо зустріти словосполучення "ринок житла" та "ринок житлової нерухомості" як у тотожних так і у розбіжних значеннях. Наприклад, часто при визначенні житлової нерухомості використовуються ознаки житла або ж не торкаються відмінностей цих понять.

Часом житлову нерухомість визначають як більш широке поняття. Наприклад, Аврамова О. [1, с. 19], стверджує, що житлова нерухомість є різновидом нерухомого майна, призначеного для проживання людини, і поділяється залежно від її призначення на житлову нерухомість для постійного проживання і житлову нерухомість для тимчасового проживання. Відповідно, житло як об'єкт для задоволення потреб постійного проживання є одним з об'єктів житлової нерухомості.

Рейкін В.С. зазначає, що житлові об'єкти включають в себе житлову нерухомість і "квазі-житлові" об'єкти, тому поняття "житло" є ширшим, ніж житлова нерухомість [162, с. 33].

Така його позиція ґрунтується на тому, що основним критерієм віднесення житла до певного типу нерухомості є його стаціонарний зв'язок із земельною ділянкою. Він проявляється, на думку автора, в неможливості переміщення об'єкта, його іммобільності. Іноді можемо зустріти ситуацію, за якої так звані "квазі-житлові" об'єкти, що за функціональним призначенням відносяться до нежитлових, часто можуть використовуватись для проживання людей.

Балабанов І.Т. поняття "житлова нерухомість" визначає як окремий вид нерухомості, а саме предмети нерухомості (будівлі, споруди), які використовуються або призначені для житла. Житлова нерухомість – це будинки для окремих сімей, будівлі на кілька сімей, окремі будівлі загального житлового користування, є загальною або кооперативної власністю [5].

На нашу думку, позиція про стаціонарний чи "міцний" зв'язок із землею в прямому розумінні є дещо помилковою. За таких умов відносити квартири в багатоповерхових чи багатоквартирних будинках до житлової нерухомості не можна, що є не коректним та звужує дане поняття.

Канеєва І.І. дає досить вичерпне та повне визначення житлової нерухомості "Житлова нерухомість – це нерухоме майно, що перебуває у розпорядженні або на правах володіння та використання у фізичних осіб з метою постійного або тимчасового проживання, є за своєю економічною природою специфічним товаром, якому притаманні певні властивості, що обумовлює різноманіття її видів і особливості угод з ним" [80, с. 23].

Більше того, неузгодженість категоріального апарату спостерігається і в юридичній сфері. Така неузгодженість та конфліктність у законодавстві стосується Житлового та Податкового кодексів України. Окрім того, є певна неузгодженість категорії "житло" у цивільному та конституційному праві.

Ми виходимо з того, що "**житло"** – це лише ті житлові приміщення, будинки та квартири, які перш за все є постійним місцем проживання, призначені функціонально для проживання та які перемістити неможливо. Відповідно, категорія "**житлова нерухомість**" буде ширшою та включатиме в себе поряд із житлом й технічні приміщення, мережі та облаштування, що забезпечують реалізацію житлової функції мешканців та не використовуються для проживання. Окрім того, до житлової нерухомості можна також додати будівлі, котрі призначені для тимчасового чи сезонного мешкання, зокрема котеджі, дачні будиночки тощо. Вони всі відповідають санітарним нормам і технічно оснащені для проживання

людей. Відтак можна стверджувати, що житлова нерухомість є поняттям більш широким, ніж житло.

Проте в роботі категорія "житло" та "житлова нерухомість" можуть зустрічатись як синоніми.

Підводячи підсумок за даною частиною слід зазначити, що житлова сфера – це складна та динамічна система, яка охоплює низку галузей та сфер діяльності, серед яких будівництво та реконструкція житла, споруди та елементи інженерної і соціальної інфраструктури, це система управління житловим фондом тощо. Вона посідає чільне місце в життєдіяльності людей, сприяє задоволенню їх базових потреб у житлі, та покликана забезпечувати належні умови проживання та відтворення населення.

Наступним питанням, на якому нам слід зупинитись, це **класифікація житла** та відповідні підходи до такої класифікації. Варто почати з того, що класифікацій житла та підходів до даної класифікації є надто багато [1, 5, 25, 123, 125, 136, 160, 163]. У даному дослідженні зупинимось на найбільш значущих та важливих для нашого дослідження.

Так, Клюшниченко Є.Є. виокремлює чотири категорії житла залежно від його якості та виділяє фактори, які визначають якісні умови проживання. До них, на думку автора, належать: конструктивні вирішення житлових будинків; елементи інженерного опалення; планувальні рішення квартир; функціональність позаквартирних приміщень; санітарно-гігієнічні умови; розташування квартир у багатоповерхових будинках; характеристика прилеглої території. Основними категоріями житла є:

- житло, що відповідає стандарту (базовий рівень);
- житло, нижче стандарту;
- житло підвищеного комфорту;
- елітне житло [5, с. 267].

Класифікація житла Української будівельної асоціації виходить з наступних критеріїв: місце розташування; технічні та будівельні характеристики будівель та їх конструктивні елементи; облаштування будівель та прибудинкових територій; наявність об'єктів соціальної інфраструктури; будівельні матеріали та обладнання будинків; техніко-технологічна інфраструктура; система експлуатації та управління. Відповідно даної класифікації житло відносять до таких класів: соціальне житло; житло для середнього класу або економ-житло; житло класу преміум; житло бізнес-класу; житло класу "люкс" або елітне житло (додаток А).

Основні характеристики стосуються *типу будинків та стін, площ, рівня і якості внутрішнього оздоблення.* Так, для соціального житла стандарт площі до 20 м^2. на особу з висотою стель 2,5–2,7 м. Житлом середнього класу визначаються квартири поліпшеного планування з мінімальним метражем на одного мешканця від 21 до 40 м^2. здебільшого в цегляних будинках із бетонними перекриттями за типовими або спеціальними проектами. Житло класу преміум традиційно побудоване за індивідуальними проектами, площею переважно понад

40 м^2 на особу, висота стель більше 3 м, переважно в монолітно-каркасних будинках із цегляною кладкою. Житло бізнес-класу – це квартири за індивідуальними проектами у центральних частинах міста площею від 21 до 40 м^2 на особу. Житло класу "люкс" – це квартири в будинках, побудованих за спеціальними й індивідуальними проектами, площею від 40 м^2 на особу.

Рівень і якість внутрішнього оздоблювання в квартирах соціального рівня мінімальний. Рівень якості оздоблювання житла середнього класу є більш високим, ніж у соціальному сегменті.

Важливим у даній класифікації є *місце розташування* такого житла та його особливості. Так, соціальне житло повинне мати такі умови – розміщене відносно промзон на відстані більше 1 км; наявність поруч громадського транспорту; відстань до метрополітену більше 10 хвилин ходьби. Будинки середнього класу традиційно розміщуються в районах, що розташовані неподалік центру міста чи поблизу транспортних розв'язок й на відстані 1–5 км від промислової зони. Будинки преміум класу розташовуються поблизу метро, на відстані більше 5 км від промислової зони. В будинках даного класу передбачені послуги консьєржа, охорони будинку та відведені місця для паркування автомобілів. Будинки чи комплекси класу "люкс" знаходяться переважно в центральних районах міста. Важливою умовою є наявність критого паркінгу, закритої прибудинкової території, наявної власної інфраструктури, фітнес-центру, комунальних служб, охорони, систем автономного забезпечення будинку [163, с. 48].

Офіційний єдиний класифікатор житлових будинків, затверджений Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України № 215 від 30.09.1998 р. передбачає виділення 6 класів [160]: особливо капітальні будинки, капітальні будинки, будинки великопанельні, великоблочні та з місцевих будівельних матеріалів, будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих дрібноштучних будівельних матеріалів, будинки зі стінами з монолітного шлакобетону, шлакоблоків, черепашника та інших дрібноштучних виробів із місцевої сировини, будинки зі стінами полегшеної конструкції – збірнощитові, каркасно-засипні, каркасно-камишитові, глинобитні, дерев'яні (рублені чи брусчаті) та інші (додаток А).

Відповідно до даної класифікації за даними Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України у структурі житлового фонду України переважають житлові будинку 5-го (32 %), 6-го (30 %) та 4-го класів (27 %). Житлові будинки 1, 2 та 3-го класів становлять 1, 3 і 7 % відповідно [136].

Узагальнюючи можна стверджувати, що визначальною може бути типізація за комплексом ознак, проте головними **класифікаційними ознаками** мають бути конструкційні характеристики, комфортність проживання та ціна.

Конструкційні характеристики чи параметри конструкції передбачають виділення основних категорій будівель залежно від технології будівництва, і в межах даної категорії – поділ за типами і класами залежно від конструктивно-технологічних властивостей і споживчих характеристик. За матеріалами

і технологією зведення несучих конструкцій виділяють збірні залізобетонні будови; цегляні будівлі та монолітно-каркасні будови. За матеріалом зовнішніх огороджень (стін) виокремлюють: панель; блок; панель, обкладена цеглою; цегла; моноліт, обкладений цеглою.

У результаті застосування даного критерію виділяються наступні категорії багатоквартирних житлових будинків. Це перша категорія – збірні залізобетонні будови; друга категорія – цегляні будови; і третя категорія – монолітно-каркасні будови.

Вже більш детальна типізація передбачає оцінку типів квартир за поверховістю, наявністю ліфтів, віком (чи періодом будівництва), розмірами кухні тощо. В результаті формуються прийняті в побуті та в ріелторській практиці сленгові типи будівель із найменуваннями "хрущовки", "сталінки", "чешки", "австрійські", "польські" тощо.

Другий критерій (комфортність проживання) передбачає виділення переліку класів якості житла за комфортністю проживання. Тут світова практика використовує низку способів диференціації житла, зокрема за тривалістю і характером використання житла розпізнають:

1. Житло високого ступеня комфортності (елітне житло). До такого житла ставляться такі основні вимоги: розміщення у найбільш престижних районах міста; цегляні стіни; гарний вид із вікон; вільне планування; загальна площа квартир не менше 100 м^2; наявність двох або більше ізольованих кімнат, за конфігурацією наближених до квадрата, та великої кухні (площею не менше 15 м^2); цілодобова охорона; підземний гараж, паркінг, соціальний склад мешканців, близько розташовані магазини та служби побуту.

Для малоповерхових будинків котеджного типу, що входять до складу елітних, характерне: розміщення на відстані близько 1 години їзди від міста, цегляні стіни, два або більше рівнів забудови, наявність об'єктів побутового та інженерного обслуговування.

2. Житло підвищеної комфортності. Для об'єктів властиві такі ознаки: можливість розміщення у різних районах міста, крім місць масового будівництва дешевого панельного житла; індивідуальне планування, мінімальний розмір квартири 50–60 м^2, розподіл на житлову і не житлову зони, велика лоджія, наявність кількох санвузлів; обов'язково наявність місць паркування машин. Стосовно малоповерхових будинків, розташованих у приміській зоні, основними їх характеристиками є висока міцність, довговічність, низька теплопровідність стін, забезпеченість інженерними мережами.

3. Типове житло. Для нього характерне розміщення в будь-якому районі міста, відповідність архітектурно-планувальних параметрів сучасним будівельним нормам і правилам. Для малоповерхової приміської забудови важливі не тільки технічні характеристики, а й забезпеченість основними об'єктами соціально-побутового призначення.

4. Житло низьких споживчих якостей. Вимоги до цього типу житла досить невисокі, тому припускається розташування в непрестижних районах, віддаленість

від основних транспортних комунікацій, розміщення в перших поверхах будинків, занижені архітектурно-планувальні характеристики і т.п.

Наведена класифікація враховує переваги цільових груп споживачів житла й рівень їхньої платоспроможності [3].

Третій важливий критерій – ціна передбачає виділення цінових сегментів житла, тобто виділення цінових діапазонів обраних типів і класів та їх місця в структурі ринку.

Найбільш детальною та глибокою в даному аспекті є класифікація житла асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України (АСНрУ). В запропонованому АСНрУ класифікаторі (2009 р.) в сегментах житла первинного і вторинного ринку виділяється 15 класів, що входять до трьох категорії будов. При цьому збірні залізобетонні будови поділяються на п'ять класів, цегляні будівлі поділяються на шість класів, а в групі монолітно-каркасних будівель виокремлюють ще чотири класи. Відповідно кожній наведеній категорії і класу відповідає чіткий набір конструктивно-технічних характеристик і споживчих властивостей (додаток А) [130].

Наступна категорія житлової сфери, що є її невід'ємною частиною, – це **житловий фонд.** Він являє собою сукупність житла (жилих будинків і жилих приміщень) усіх форм власності (державної, приватної, комунальної, колективної) на певній території, що визнані житлом згідно з чинним законодавством та є придатними для проживання громадян. Відповідно можна розрізняти житловий фонд населеного пункту, регіону чи держави загалом. Можна стверджувати з впевненістю, що він є найбільшим багатством держави та залишається одним з базових показників життєвого рівня населення. Окрім того, житлова сфера втілює майже третину всього виробничого потенціалу країни. Її стан суттєво позначається на вирішенні найскладніших соціальних питань, серед яких зайнятість населення, відтворення населення тощо і є одним із визначних важелів управління територіальною громадою.

Згідно з чинним законодавством, житловий фонд поділяється на такі види:

- приватний житловий фонд;
- державний житловий фонд;
- громадський житловий фонд;
- житловий фонд соціального призначення;
- фонд житлово-будівельних кооперативів [55].

Проте, згідно з положеннями нашого законодавства, зокрема Конституції України та Цивільного кодексу, можна стверджувати, що фонд житлово-будівельних кооперативів та громадський житловий фонд відносяться до приватного житлового фонду. Тому більш вживаним та прийнятим є поділ житлового фонду за формою власності, де виділяють:

1) приватний житловий фонд. Включає зведені жилі будинки, приватизовані квартири (будинки), що належать на праві приватної власності юридичним або фізичним особам та призначені для задоволення житлових потреб власників або членів їхніх сімей; можуть здаватися в оренду чи найм іншим особам.

2) державний житловий фонд складається з житлового фонду, що належить державним підприємствам, установам і організаціям на праві повного господарського відання або оперативного управління;

3) комунальний житловий фонд – це фонд, що належить на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах [55].

Важливо, до житлового фонду не належать нежилі приміщення в житлових будинках, тобто частина будинку з обладнаними окремими входами, призначена для торговельної чи іншої, не забороненої законом діяльності та не шкідливої для експлуатації будинку. Також до житлового фонду не входять вбудовані нежилі приміщення в жилих будинках, призначені для торгівлі, громадського харчування, побутового та інших видів обслуговування населення [55]. Новий варіант Житлового кодексу України вже передбачає поділ житлового фонду за призначенням на такі категорії [179, ст. 9]:

1) житловий фонд загального призначення – це сукупність житла всіх форм власності, призначеного для проживання громадян на загальних підставах;

2) житловий фонд соціального призначення – це житло державного та комунального житлових фондів, що призначене для проживання громадян, які потребують соціального захисту;

3) житловий фонд спеціального призначення – це житло, що надається в користування працівникам підприємств, установ і організацій та тим громадянам, які за характером їхніх трудових відносин мають проживати за місцем роботи або поблизу нього; робітникам, службовцям, студентам, учням. До фонду спеціального призначення належить також житло для тимчасового проживання переселених громадян – маневрений житловий фонд.

Житло та житлова нерухомість загалом постійно перебуває у центрі уваги науковців і вивчається на різних рівнях. Серед науковців, які вивчають дану тематику, слід відмітити праці О. Аврамової, А. Асаула, І. Балабанова, В. Божанової, Н. Верхоглядова, В. Воськало, І. Геллера, З. Герасимчук, В. Горемикіна, О. Гриценко, І. Драган, І. Канєвої, О. Кащенко, І. Корнило, І. Кривов'язюка, І. Кушнір, І. Лисова, С. Максимова, Ю. Манцевича, А. Монченкова, В. Назарова, Н. Олійник, В. Омельчук, В. Онищенко, К. Павлова, Ю. Палехи, І. Пилипенка, В. Рейкіна, Г. Стерніка, Дж. Фрідмана, М. Федотової, Г. Харісона, О. Шевчук та ін. В той же час на регіональному рівні, на нашу думку, ці питання вивчені недостатньо та потребують подальших наукових досліджень.

Розвиток житлової нерухомості є важливим складником регіонального розвитку. Важливо, що житлова нерухомість є вагомою частиною майна, якою володіє регіон. Позаяк наявна в регіоні житлова нерухомість та житлове будівництво активно позначаються на розвитку інших, суміжних галузей та підприємств регіону, активізують інвестиційні потоки, фінансову систему регіону, ринки ресурсів та матеріалів, ринок праці тощо. Велике соціальне значення, яке вже згадувалось вище, передбачає забезпечення головних потреб кожної особистості, сім'ї чи родини.

Управління житловим фондом (майном) передбачає наявність цілої низки спеціалізованої управлінської системи в регіоні, яка в свою чергу виконує

функції з обслуговування власне житла, мереж інженерної й соціальної інфраструктури, капітальний та поточний ремонт.

Більше того, проблеми ефективності функціонування житлової сфери носять чітко виражений регіональний характер, адже кожен регіон має свої специфічні умови та чинники, які й визначають особливості формування і функціонування регіонального ринку нерухомості.

Наявна регіональна житлова нерухомість, її стан та особливості в регіоні суттєво та всебічно впливають на життя і поведінку людей, реалізуючи ряд загальних і специфічних функцій: регулюючу, стимулюючу, інформаційну, ціноутворюючу, посередницьку, комерційну, інвестиційну, соціальну тощо [88; 127; 166].

Рис. 1.3. Складові інтересів функціонування житлової нерухомості регіону
Складено автором з використанням [33]

Регіональна житлова нерухомість знаходиться у фокусі поєднання соціальних та економічних інтересів, суспільних і приватних інтересів, адміністративних норм і правил. Соціальні інтереси так чи інакше виходять з того, що житло перш за все забезпечує життєдіяльність людини у суспільстві, формування

гідного життєвого середовища, гідних умов для формування сім'ї, продовження роду, накопичення матеріальних благ із можливістю їх передачі майбутнім поколінням, забезпечення потреби у безпеці існування. Економічні інтереси традиційно торкаються питань інвестування, оподаткування, іпотечного кредитування, ціноутворення та комерційних інтересів у сфері житла.

Інтереси суспільства стосуються питань правового регулювання у сфері житлової нерухомості, забезпечення потреб та цільового призначення житла, його викупу, повернення та ін. Інтереси територіальної громади торкаються питань обслуговування житла, формування комфортного сусідського, міського середовища. Можна стверджувати, що загалом це так звана суспільна модель житла, де перетинаються інтереси як особистості чи сім'ї (родини), так і суспільства загалом. Узагальнено вона виглядає як система вимог до функціональної програми й просторової структури середовища проживання людини.

Отже, житлова нерухомість регіону – це частина нерухомості (майна) регіону, що функціонально і просторово диференційована під впливом низки умов і чинників, підпорядковується дії географічних закономірностей, виступає основою життєдіяльності людини, сприяє задоволенню її базових потреб та умов проживання і відтворення.

1.2. Ринок житла в системі наукового пізнання суспільної географії

Чільне місце в системі соціально-економічного становлення будь-якої держави має посідати ринок житла. Він відіграє визначальну роль не лише для держави чи регіону, а й для кожної людини зокрема. Задоволення потреби у житлі є одним із найважливіших завдань для кожного громадянина чи сім'ї, а забезпеченість населення житлом є показником рівня добробуту держави та ефективності її житлової політики.

У свою чергу ринок житлової нерухомості підпорядковується як економічним, так і суспільно-географічним законам та закономірностям розвитку. Останні ж суттєво корегують ринкові процеси через диференціацію вартості територій населених пунктів, їх соціальну забезпеченість та інвестиційну привабливість, умови та якість життя мешканців, що фактично відображає географічну цінність території.

Відповідно, якщо виходити з тих позицій, що ринок житлової нерухомості має всі ознаки як економічного (організаційно-економічного), так і суспільно-географічного простору, то можна стверджувати, що він є складовою як першого так і другого та потребує наукових та методичних особливостей його розвитку.

Як стверджує Ю. Манцевич, в Україні нині можна виділити два потужних напрями дослідження житлового комплексу. Неодмінною складовою таких

досліджень, на думку науковця, є напрямок, котрий ґрунтується на принципах комплексності, системності, збалансованості, пропорційності, ефективності, оптимальності [105]. Згідно з **першим напрямком**, місто визначається як об'єкт управління. У цьому напрямі житло та відповідно житловий фонд виступає як матеріальна основа для формування цілісних економічних і соціальних зв'язків між елементами (суб'єктами) управління містом. Він є лиш одним із групи компонентів міста поруч з виробництвом, сферою послуг, інфраструктурою, транспортом, системою управління та ін. Тобто, саме житлове господарство бере на себе роль певного фону, в межах якого відбуваються головні події в місті. Загалом тут дослідників міста можна розподілити на представників західної школи, котрі переважно є прихильниками кількісних методів наукового пізнання та архітектурно-планувальних прийомів (У. Ізард, П. Мерлен, Дж. Форрестер) [66, 108, 190], та дослідників (Ю.П. Бочаров, А.Э. Гутнов, Г.М. Лаппо, Є.Н. Перцик, О.С. Пчелинцев), що відзначались вивченням просторових аспектів розвитку міст [41, 50, 97, 163]. В Україні ці проблеми вивчали, зокрема, Т.А. Заяць, О.І. Драпіковський, А.І. Доценко, В.І. Куценко, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, А.В. Степаненко [52, 101, 128, 143, 144, 164, 182]. Окрім того, деякий інтерес представляють окремі наукові праці авторів, які обіймали чи обіймають посади міських голів чи управлінців е системі житлово-будівельного господарства: Г.І. Онищука, В.В. Рибака, І.М. Салія, О.О. Лук'янченка, І.В. Лисова, Л.М. Парцхаладзе та інших [99, 128, 146, 166, 169].

Сюди ж ще варто додати напрацювання вітчизняних вчених геоурбаністів: Гнатюка О., Дністрянської Н., Дронової О, Мезенцева К., Мезенцевої Н., Мельничука А., Олійника Я., Підгрушного Г., Пилипенка І., Посацького Б., Осітнянко А., Сегіди К. які зробили суттєвий внесок в дослідження міст та міського простору [50, 105, 106, 107, 154, 155, 159, 188].

Загалом науковий доробок у сфері розвитку міст дуже суттєвий і дає змогу вивчати як окремо напрямки системи розселення чи розвитку міст, так і комплексно. Проте лише в окремих дослідженнях житлове господарство та ринок житла розглядається як головний об'єкт вивчення, тому даний підхід і потребує окремої уваги та подальших досліджень.

Переважна більшість досліджень в умовах ринку та динамічного розвитку міст, розвитку житлової забудови, проблеми відповідності нормам будівництва чи отриманим дозволам, ролі громад у прийнятті рішень застаріває. Більше того, праці попередніх років не могли враховувати сучасні національні й світові особливості соціально-економічного розвитку міст.

Другий напрям досліджень представлений переважно працями з економічних проблем житлово-комунального господарства, де власне житло є лише окремим складником. При цьому більшість таких наукових праць розкриває питання визначення вартості та собівартості послуг у сфері комунального господарства, механізмів управління житлово-комунальним господарством. Серед українських вчених цього напрямку слід відзначити І.О. Драгана, З.В. Герасимчук, В.І. Куценко, І.М. Геллера, Г.О. Крамаренко, В.Б. Сивого, В.І. Торкатюк,

Б.Г. Скокова [25, 49, 91, 94, 171]. Доробком цих авторів є система економіко-математичних методів і методик дослідження житлово-комунального господарства. Поруч із цим незначну увагу приділено вивченню питань собівартості, рентабельності, ефективності тощо, недостатня увага приділена територіальним особливостям формування житлово-комунальної сфери та ринку житла.

Окрему групу науковців становлять переважно дослідники американської та європейської шкіл, праці яких базуються на аналізі усієї сукупності умов і чинників, які відбиваються на формуванні ринків нерухомості. Такі підходи передбачають визначення принципів та механізмів оцінки нерухомості, в тому числі і житла, та максимальне перетворення даних характеристик до системи економічних показників. Найбільшого доробку в даному напрямку можна зустріти в працях Р. Поздена, А. О'Саллівана, Т. Кінга, Е. Міллз, Д. Фридмана, Н. Ордуей [191, 204, 210, 217].

Прийнято вважати, що перші комплексні географічні дослідження ринку житла з'являються вже в другій половині XX століття в працях американських вчених з геоурбаністики. У даних дослідженнях вивчаються особливості житлової забудови щодо віддаленості від центру міста, структура житла в містах, соціально-географічні аспекти ринку нерухомості. Беррі Б., Касарда Дж., Борн П., Стернліб Дж., Хьюджес Дж. досліджували динаміку розміщення сімей у різних кільцях житлової забудови залежно від сімейних життєвих циклів [205; 218].

Особливе значення для становлення методології географічного вивчення ринку житла має вивчення американськими географами чинників, що обумовлюють територіальну диференціацію цін на житло [2].

Вітчизняні географічні дослідження житлової сфери теж мають суттєві напрацювання, оскільки населення та система розселення залишаються традиційними об'єктами вивчення географії, географія міст та сільської місцевості, геоурбаністика традиційно вивчають особливості та закономірності системи розселення, різні форми та прояви урбанізаційних процесів.

Так, О.І. Шаблій у книзі "Суспільна географія: теорія, історія, українознавчі студії" зазначає, що предметом суспільної географії є геопросторова (територіальна) організація суспільства чи його окремих частин – населення, виробничої, соціальної, духовної чи природничої сфер [196, с. 25-27]. Відповідно, автор стверджує, що первинною формою в геопросторовій організації населення є: **поселення** (хутір, село, містечко, місто), елементарна система розселення, міська агломерація. В структурі суспільної географії О.І. Шаблій в групі основних дисциплін у блоці "Географія населення" чітко виділяє "геоурбаністику" та "мікрогеографію поселень". У блоці "Соціальної географії" автор виділяє "соціальну географію поселень", у блоці "Економічної географії" поряд із географією промисловості чи транспорту виділяється "Географія будівництва", яка теж торкається нашого об'єкту вивчення – будівництва житла.

О.Г. Топчієв у структурі суспільної географії виділяє у блоці основних дисциплін в "географії населення" "геоурбаністику, георуралістику, мікрогеографію поселень". У блоці "Економічної географії" так само знаходиться

"географія будівництва", яка безпосередньо пов'язана з системою розселень та житлом [184, с. 67-69].

У такий спосіб можемо відзначити, що поселення, як первинна форма геопросторової організації населення, налічує цілу низку елементів, головним (домінуючим) серед яких є житло. Саме наявність та територіальне розміщення останнього визначає конфігурацію населених пунктів, їх трансформації та розвиток. З житлом (житловою сферою) тісно пов'язані такі традиційні категорії дослідження суспільної географії, як "система розселення", "урбанізація" з її різновидами "субурбанізація, реурбанізація, дезурбанізація, джентрифікація, ревіталізація, субурбія, тощо".

Ще одним традиційним для суспільної географії складником є система регіонального і міського планування та управління міським господарством, де чільне місце належить системі плануванню житлової сфери. І в цьому аспекті географічні дослідження представлені працями географів Ю. Палехи, О. Драпіковського, Ю. Манцевича, А. Степаненка, О. Топчієва, В. Нудельмана [42, 101, 144, 161, 186], плановиків та управлінців: О. Безлюбченка, В. Дідика, М. Орлатого, Є. Клюшниченка, С. Кузнецова, В. Тімохіна [6, 47, 84, 92, 183, 187].

Важливим для ринку житла є оцінка вартості території та цінність тієї території, на якій розміщена житлова нерухомість. У цьому відношенні Ю. Палеха у своїх працях вказує, що "диференціальна міська земельна рента формується під впливом двох основних факторів: зручності місцезнаходження (географічна складова) та рівня облаштування (інфраструктурна складова)" [145]. Поряд із цим автор обґрунтовує наявність певної специфіки прояву кожної зі складових, на регіональному (загальнодержавному), зональному (внутрішньоміському) та локальному рівнях. Зокрема, на думку автора на мікрорівні цінність території визначається локальними показниками, серед яких приблизно рівну частку відіграють фізико-географічні (ландшафтна структура, геоморфологічні та інженерно-будівельні показники, мікроклімат, гідрографія тощо) та економіко-географічні і містобудівні (планувальна структура, рівень концентрації виробництва та населення, структура виробництва, наявність та різноманітність об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури тощо) показники [145]. З впевненістю можна стверджувати, що на мікрорівні дані показники суттєво впливають на житлову нерухомість, показники її вартості, якість та умови проживання мешканців. Важливість ландшафтно-архітектурного напрямку в містобудуванні обстоює О. Топчієв, який стверджує, що "природні комплекси в межах міста більшою мірою трансформовані в міські антропогенні (техногенні) ландшафти" [185, с.287]. Достатньо детально обґрунтовує особливості впливу природного середовища на структуру міста О. Дмитрук [48].

Б. Данилишин та А. Степаненко зазначають, що "Просторовий аналіз є найбільш повним відображенням дійсності, сприяє поглибленню знань про взаємодію об'єктів, їх просторово-часові відносини. Знання про простір і його формування сприяють більш повному залученню його в економічну діяльність як додаткового ресурсу, що рівноцінне використанню додаткової продуктивної сили [42, с. 36].

На думку Ю. Манцевича ринок житла та житлових послуг поділяється на субринки (залежно від місця розташування, якості, площі та ціни) і є умовно стабільним у межах кожного конкретного міста на поточний момент. В кожному населеному пункті формується власний ринок житла зі специфічними умовами взаємодії субринків. Власне, такі специфічні умови якраз і формують географічні особливості території та на них впливають відповідні чинники.

Управління житловим господарством здійснюють органи місцевого самоврядування. Як зазначається статтею 140 Конституції України "місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їхні виконавчі органи". А вже структура місцевого самоврядування прямо залежить від розміру населеного пункту, від його статусу, функціональних особливостей та географічних умов. Для прикладу, у населених пунктах нижчого рівня органами управління є територіальні громади, виконавчі органи міських рад. У Києві такі функції виконує міська державна адміністрація.

Будівельна індустрія, що є основою формування житлового господарства населених пунктів, є давнім та традиційним об'єктом вивчення в системі географічних наук. Географічні дослідження будівельної індустрії в Україні впродовж тривалого періоду проводились у тісному зв'язку з методичними і методологічними рекомендаціями, що були на всій території СРСР. Першими науковцями, що вивчали географію будівельної індустрії як складник географічної науки були А.Г. Буренстам, Ю.Г. Саушкін, І.В. Нікольський, А.Т. Хрущов, що представляли Московську географічну школу. Ще в 1958 р. вийшла з друку перша монографія "Питання географії будівельної індустрії і виробництва будівельних матеріалів". Ще на той час автори виділяли три структурних ланки галузі: проектні, наукові та навчальні заклади; підприємства і господарства будівельної індустрії; будівельні й монтажні підприємства.

Ідеї Буренстама А.Г. були продовжені в працях Е.Г. Григор'євої. Завдяки зусиллям Е.Г. Григор'євої й А.Г. Буренстама розділи з географії будівельної індустрії додались у підручники з економічної географії СРСР у 70-х і 80-х роках для вузів. У 1989 році Е.Г. Григор'євою був виданий навчальний посібник для студентів "Географія будівельного комплексу СРСР". Будівельна індустрія розглядалася як структурна частина міжгалузевого будівельного комплексу.

В Україні окремі галузі і виробництва, які є в складі нинішньої будівельної індустрії, досліджувались географами впродовж тривалого часу. Це дослідження, що стосувались переважно мінерально-сировинної бази, окремих галузей будівництва та промисловості будівельних матеріалів. Ще в середині 60-х років результатом дослідження мінерально-сировинної бази для потреб будівельної індустрії стала серія довідникових видань у розрізі областей України. В них були подані короткі відомості про геолого-геоморфологічну будову У навчальних виданнях для школи та вишів у 90-х роках територіальні особливості географії мінерально-сировинної бази будівельної індустрії розглядались здебільшого у складі природно-ресурсного потенціалу (В.П. Руденко, О.І. Шаблій), природних ресурсів (Ф.Д. Заставний).

Вивчення географії будівельної індустрії як галузі географічної науки в Україні розпочалось на початку 70-х років переважно географами Чернівецького національного університету. Галузевій і функціональній структурі будівельної індустрії, її територіальній організації й методиці дослідження присвячено ряд наукових праць Й.А. Бурки, Я.І. Жупанського, З.О. Маніва [14].

Проте в нашому випадку ми мусимо поглиблювати акценти в системі наукового пізнання даних авторів на геопросторових питаннях функціонування саме ринку житла, умов і чинників його формування, територіальних відмін у розвитку, основних причин та наслідків таких диспропорцій.

Оцінка особливостей функціонування та ступеня розвитку ринку житла передбачає розгляд узвичаєної його структури та її порівняння зі складеною структурою національного ринку житла. Аналізуючи структуру ринку житла можна керуватися двома підходами. Перший – це об'єктний підхід, що передбачає класифікацію діяльності на ринку з позицій об'єкта. Другий підхід – інституційний, який виходить з опису видів діяльності, правових норм, стандартів і правил, типових способів його регулювання, тобто як самостійна інституція, а також із зазначенням взаємозв'язків між його елементами.

Об'єктний підхід дає змогу **класифікувати ринок житла** за сукупністю кваліфікаційних ознак. Основними ознаками об'єктної класифікації, що можна зустріти в науковій літературі, є наступні:

- за способом виходу нерухомості на ринок: первинний і вторинний ринок;
- за територіальною ознакою: національний ринок; регіональний ринок; локальний ринок (ринок населеного пункту);
- за формою власності на нерухомість: приватна, державна, комунальна, колективна;
- за сегментами: купівлі-продажу чи оренди житла; ринки ізольованих квартир, кімнат, одноквартирних будинків тощо;
- за якісними характеристиками: ринки житла з низькими якісними характеристиками, соціальне житло, житло економ класу, комфорт-класу, бізнес-класу, елітного житла;
- за видом професійної діяльності на ринку: ринок іпотечного кредитування, ринок девелопменту, ріелторський ринок, будівельний ринок, ринок конфіскованого, орендованого чи заставного майна, ринок будівельних матеріалів, ринок майна тощо [1, 3, 6,33, 77, 105, 123, 163].

Різноманітність класифікаційних ознак, так чи інакше, підкреслює важливість даного ринку в житті мешканців та причетність до нього надзвичайної більшості громадян, підприємців, забудовників, інвесторів, девелоперів, ріелторів тощо. Спосіб виходу нерухомості на ринок є важливим для класифікації чи для прийняття управлінських рішень. Проте він є достатньо умовним, оскільки перепродаж житла на стадії його здачі в експлуатацію не може вважатись первинним. Проте на первинному ринку товаром є нові житлові об'єкти, що можуть продаватись забудовниками, інвесторами, підприємцями. Він є надто важливим сегментом ринку країни, в якому реалізується частина валового внутрішнього

продукту держави, забезпечується певний рівень зайнятості, концентруються інвестиції, працює іпотечне кредитування та задіюється значна частина фінансових ресурсів регіону, забезпечуються надходження до бюджетів різних територіальних рівнів та значною мірою визначається рівень розвитку країни.

На даному ринку діють різноманітні суб'єкти господарювання: будівельні компанії, замовники, підрядники, інвестори, фінансово-кредитні та іпотечні установи, ріелтори, органи нотаріату, страхові компанії, житлові асоціації, органи державного управління та місцевого самоврядування.

Первинний ринок показує перш за все обсяги збудованого та введеного в експлуатацію житла, показує обсяги збільшення чи оновлення житлового фонду, формує баланс на ринку житла загалом.

Характеристики первинного ринку житла прямо залежать від сформованих правил будівництва, наявності земельних ділянок під забудову, їх вартості, кількості забудовників тощо. Чинниками, що стримують чи обмежують розвиток первинного ринку є реальна обмеженість інвестиційних ресурсів через недоступність іпотечних кредитів та низьких доходів значної частини населення, складні дозвільні процедури, в тому числі і у сфері відведення земельних ділянок під будівництво.

Вже на вторинному ринку відбуваються операції купівлі-продажу чи обміну існуючого житла, будівель та споруд, які були зведені раніше. Саме для вторинного ринку характерною є суттєва диференціація наявного житла. В Україні як постсоціалістичній державі ринок житлової нерухомості формувався під впливом як еволюційних процесів переходу житла з первинного до вторинного, так і шляхом приватизації.

Отже, як первинний, так і вторинний ринки мають свої особливості, організаційну структуру, джерела формування. Здебільшого вони відрізняються за цільовим спрямуванням, кількісними та якісними ознаками, типом та класами забудови, інфраструктурним забезпеченням і віддзеркалюють як рівень соціально-економічного розвитку країни чи її регіонів, так і історичні особливості формування територій, традиції, якість та спосіб життя.

За територіальною ознакою вдало класифікує ринок житла С. Гуров:

1. Світовий (глобальний, міжнародний). Охоплює території світу в цілому і окремих континентів;
2. Національний. Охоплює території окремих країн;
3. Регіональний. Охоплює території регіонів від окремих областей до їх груп;
4. Субрегіональний. Охоплює територію районів областей, подібних за особливостями ринку, міських агломерацій;
5. Міський. Охоплює територію одного міста;
6. Місцевий. Охоплює територію району міста, селища, села [38].

У наведеній типізації автор як критерій поділу використовує розміри ринку. Як стверджує С. Гуров, регіональним ринком нерухомості слід називати ринок, який територіально охоплює значну частину країни, що може бути представлений як великою адміністративною одиницею або ж сукупністю таких одиниць. Вже в межах одного регіону можуть функціонувати ринки нерухомості з абсолютно різним рівнем розвитку інфраструктури, оснащеністю житлового фонду,

цінами на житло, що охоплюють значні території. Тому доцільно також відносно даних ринків вживати термін "субрегіональний ринок нерухомості" [38].

Ринок житлової нерухомості району міста можна зіставити за розміром із ринком житла селища міського типу, але ринок житлової нерухомості селища віддалений від інших ринків, а житлові квартали районів міста просторово зливаються, утворюючи єдиний ринок. Автор доводить, що в географічному дослідженні для вирішення ряду завдань (наприклад, дослідження територіального розподілу ринків житла), необхідно в якості одиниці дослідження використовувати ринки населених пунктів. До даних ринків відносять місцеві (без ринків районів міст) і міські ринки житлової нерухомості. Дані ринки доцільно називати локальними, проводячи їх кордони не в межах населеного пункту, а в межах житлового фонду.

Відповідно, локальний ринок житлової нерухомості – це ринок житлової нерухомості будь-якого населеного пункту (міста, селища, села), межі якого збігаються з межами житлового фонду даного поселення.

За правом власності – це приватна, державна, комунальна чи інша. За повнотою права користування ринок житла сегментується на ринок повного права володіння (ринок купівлі-продажу житла) і ринок права користування (ринок оренди житла)

За видом професійної діяльності на ринку слід враховувати всю характеристику суб'єктів ринку житла. Учасниками правовідносин у житловій сфері є покупці й продавці, посередники, що надають житлові послуги.

Згідно з класифікацією А. Бойко, за предметом діяльності чи впливу суб'єкти ринку нерухомості [9, с. 221–223] можна інтегрувати у чотири групи. Перша група включає організації, які є власниками первинної нерухомості. Друга група включає вже власників приватизованих чи викуплених об'єктів нерухомості, що утворює вторинний ринок. До третьої групи суб'єктів нерухомості належать комерційні та державні організації, які згідно чинного законодавства України мають право посвідчення, реєстрації, обліку операцій з нерухомістю. Четверта група включає структури, котрі надають послуги на ринку нерухомості.

Важливою специфікою ринку житла є те, що даний ринок не може повноцінно функціонувати без посередників. Розподіл професійних учасників ринку залежно від послуг може включати:

- ріелторів – здійснюють операції, передбачені законом (брокерська діяльність);
- девелоперів (забудовників) – реалізують створення і розвиток об'єктів нерухомості;
- редевелоперів – здійснюють розвиток і перетворення територій;
- інвесторів – проводять фінансування будівництва житла з метою інвестування;
- фінансові аналітики – здійснюють фінансовий аналіз інвестиційних проектів;

- проектувальники і будівельники – забезпечують процеси проектування і будівництва;
- страховики – надають послуги добровільного та обов'язкового страхування;
- оцінювачі – здійснюють оцінювання об'єктів;
- фінансисти, кредитори – здійснюють фінансування та кредитування;
- аналітики ринків нерухомості – проводять дослідження, аналіз і прогнозування ринків;
- учасники фондових ринків – обіг цінних паперів;
- маркетологи, рекламщики – маркетинг та реклама
- житлово-експлуатаційні організації (ЖЕКи, ОСББ) – обслуговування, забезпечення умов нормального функціонування житла;
- органи центральної та місцевої влади – законодавче забезпечення та контроль діяльності ринку;
- освітні установи – освіта і підвищення кваліфікації.

Павлов В.І. та Ліповська-Маковецька Н.І. [140] пропонують розподіл всіх учасників ринку на інституційні та неінституційні. До інституційних вони відносять:

- органи державної реєстрації прав на нерухомість, операцій з нею;
- організації, що регулюють містобудівний розвиток, землеустрій та землекористування (національні й регіональні земельні органи, що займаються інвентаризацією землі, створенням земельного кадастру, зонуванням територій, оформленням землевідведення; національні та регіональні органи архітектури й містобудування, що займаються затвердженням і узгодженням містобудівних планів забудови територій та поселень, створенням містобудівного кадастру, видають дозволи на будівництво);
- органи експертизи містобудівної й проектної документації, що займаються затвердженням та узгодженням архітектурних і будівельних проектів;
- органи, що відають інвентаризацією та обліком будов;
- органи технічної, пожежної й інших інспекцій, що ведуть нагляд за будівництвом та експлуатацією будівель і споруд.

До неінституційних відносять учасників, що працюють на комерційній основі:

- підприємці, які можуть виступати юридичними або фізичними особами, в тому числі підприємства, що здійснюють комерційну діяльність (роботи, послуги) на ринку згідно із законом (у вигляді реєстрації, а коли необхідно – ліцензування діяльності);
- інвестори, що здійснюють вкладення власних, позикових або залучених майнових, фінансових, інтелектуальних та інших коштів у формі інвестицій в об'єкти нерухомості;
- ріелтори (брокери), що надають послуги продавцям і покупцям при здійсненні операцій з об'єктом нерухомості;
- девелопери (забудовники), що володіють на правах власності або оренди ділянкою землі та прийняли рішення про створення й розвиток об'єктів нерухомості, що визначають схеми фінансування інвестиційного проекту,

займаються проектуванням і будівництвом, продажем об'єкта повністю або частинами або наданням його в оренду (самостійно чи із залученням раніше перерахованих організацій, так й інвесторів) тощо [54, с. 33–34; 140].

Процеси функціонування ринку та розвитку інфраструктури згідно з баченням Д. Виноградова включають процеси створення, використання і обміну об'єктів та управління ринком. Автор виокремлює такі основні процеси.

1. створення розвитку об'єкта (організація системи розвитку нерухомості; розвиток територій; створення (розвиток) об'єкта нерухомості);

2. використання (експлуатація) об'єкта (організація експлуатації та управління нерухомістю; управління об'єктом);

3. товарний оборот об'єктів (організація системи товарного обороту нерухомості; передача прав (правомочностей) власності на об'єкт нерухомості та реєстрація угоди; фінансування товарного обороту);

4. управління ринком (дослідження ринку; формування й розвиток ринку; контроль і регулювання) [23, с. 56].

Динамічний розвиток ринкових процесів на ринку житла пояснюється низкою причин [7, с. 5–14], головними серед яких є:

а) значний потенційний попит, що накопичений протягом декількох десятиліть;

б) відсутність стимулів до інвестування у сферу виробництва чи комерційну нерухомість в силу економіко-політичної нестабільності і невизначеності. У цих умовах вкладення в житлову нерухомість розглядаються як найменш ризиковий варіант інвестування.

Варто також зазначити, що ринок житла складається з двох сегментів, які відображають подвійну природу нерухомості – **як ресурсу і як послуги**. Перший сегмент фактично є ринком житлового фонду (як ресурсу), тобто матеріальних благ. У свою чергу, останній має такі підвиди, як ринок домоволодінь, ринок квартир тощо, відмінності яких стосуються не лише будівельно-технічних характеристик нерухомості, а перш за все особливостей отримання матеріальних і нематеріальних вигод. Другим сегментом ринку житла є ринок житлових послуг, що становлять відокремлену форму використання корисних якостей нерухомості (площі, комфорту, надійності, зручності та ін.). Всередині обох сегментів ринку нерухомості складаються особливі підвиди, чи субринки (наприклад, квартир чи домоволодінь; індивідуального чи типового житла; старого чи нового житлового фонду; реконструйованого, елітного, дешевого, середнього житла тощо).

Особливістю механізму функціонування ринку житла є те, що вихідним об'єктом попиту на ринку є не житло саме по собі як матеріальне благо, а житлові послуги, тобто конкретні корисні властивості. Навіть коли власник житла сам живе у власному будинку і привласнення житлових послуг для нього пов'язано з домоволодінням, проте його інтереси і мотиви розподіляються за двома секторами. Вихідний імпульс функціонування ринку житла надходить з сектора житлових послуг, попит на які визначає всі наступні зміни на ринку житла в цілому.

Отже, з позицій суспільної географії під **ринком житла** слід розуміти систему суспільних відносин у межах певного географічного простору з чіткою локалізацією, в якому відбуваються операції з житловою нерухомістю, формується попит, пропозиція і ціни на житло та забезпечується реалізація головної, найбільш важливої потреби людини в сприятливих умовах середовища проживання.

Головним критерієм формування ринку житла є його чітко виражена **територіальна локалізованість**, яка проявляється в територіальних ознаках відносно інших об'єктів чи елементів, які можуть змінюватись із часом. Житло, як об'єкт нерухомості є стаціонарним і нерухомим, має певне місце розташування і кордони, тобто локалізоване в просторі і характеризується унікальністю кожного об'єкта нерухомості.

1.3. Чинники формування та розвитку ринку житла регіону

Ринок житла є важливою частиною господарства будь-якого регіону, що обумовлюється перш за все соціальною значимістю житлової нерухомості та її незмінними характеристиками, як суспільного блага. Ринок житла тісно взаємопов'язаний як з іншими складниками сфери нерухомості (ринок землі, ринок комерційної нерухомості), так і з різними структурними компонентами регіональної системи загалом (господарство, ринок праці, фінансовий ринок тощо). Внаслідок чого, процеси, що відбуваються в ньому, безпосередньо визначаються соціально-економічною ситуацією певної території та підвладні дії цілої низки чинників [74, с. 41].

Просторова структура ринку житла регіону залежить від географічної диференціації основних ринкових параметрів: попиту, пропозиції та ціни, що є визначальними елементами будь-якого ринкового механізму.

Формування попиту на ринку житла пов'язане з такими чинниками, як демографічні процеси (зростання населення, кількості сімей, зміна їх складу, віку громадян, співвідношення між різними верствами населення, рівнем міграції тощо); платоспроможність та доходи населення; споживчі ефекти, зумовлені модою, смаками, уподобаннями, життєвими стандартами; формами державної житлової політики; рівнем розвиненості інфраструктури ринку нерухомості (якість і вартість посередницьких послуг); кредитно-фінансовими можливостями (формами та розмірами іпотечного кредитування і доступністю інших джерел фінансування); фіскальними відносинами (розміри податку на нерухомість) тощо.

Попит на житло залежить також від процесів заощадження, оскільки нерухомість відноситься до дорогих благ, що вимагає, по-перше, відмови від придбання багатьох інших видів споживчих товарів і послуг, а по-друге, певного і досить тривалого часу, протягом якого відбувається накопичення необхідних ресурсів.

З економічного погляду попит на житло формується не лише з поточними доходами, а й накопиченим багатством (грошовими запасами, величиною економічних ресурсів) [34]. Це пояснюється тим, що рішення про придбання житла пов'язане з певною величиною платоспроможності покупців. Остання має дві сторони – поточний дохід і накопичене багатство, які і пояснюють принципи кредитування житла, що купується. По-перше, кредитування пов'язане з поточним доходом і, як правило, сумарні виплати по кредиту не перевищують 25-30 % поточного доходу основного позичальника. А по-друге, береться до уваги накопичене багатство – величина грошової суми на кредитній картці, що забезпечує гарантії оплати купленого житла [34].

Інвестиційні можливості домогосподарств з накопичення коштів для придбання житла можуть мати три варіанти:

- накопичення коштів за рахунок зміни структури витрат сім'ї, але без інвестування їх в дохідні активи;
- накопичення коштів за рахунок зміни структури витрат сім'ї з урахуванням інвестування цих коштів у дохідні активи;
- накопичення коштів за рахунок зміни структури витрат сім'ї з урахуванням їх вкладення в прибуткові активи і з продажем вже наявного житла [121, с. 109]. Розрахунок інвестиційних можливостей сімей для придбання житла дозволяє методично забезпечити створення і реалізацію житлових програм як на регіональному, так і загальнонаціональному рівні.

Пропозиція на ринку житла в загальному формується виходячи з обсягів та характеристик наявного житлового фонду, через обсяги будівництва та введення в експлуатацію житла, інвестицій в житлове будівництво, законодавчої та нормативної бази щодо регулювання житлової сфери, дозвільної документації тощо.

З економічного погляду розмір пропозиції житла зазнає змін через норми заощадження і накопичення, низку технологічних і будівельних чинників, процесів кредитування, політики оподаткування, методів державного регулювання та ін. Зростання пропозиції відбувається не тільки через нове будівництво, але і за умови уповільнення процесів фізичного і функціонального зносу за допомогою ремонтів та реконструкції житлового фонду.

Підвищення витрат на будівництво житла при незмінних цінах пропозиції призводить до скорочення обсягів його будівництва а отже – до підвищення величини орендної плати. Інвестиції в нерухомість залежать від співвідношення ринкової ціни та відновної вартості (або вартості заміщення), що описується моделлю інвестицій Тобіна, що відбиває інвестиційні процеси в будь-якій сфері і виходить з того що "Чим вище відносна ціна житла, тим більше стимулів будувати будинки і тим активніше житлове будівництво" [116, с. 654].

Надалі така закономірність має чітко виражений географічний прояв, за якого найбільший стимул будівництва проявляється в центральних районах великих міст, що пояснюється існуванням ренти агломерації споживчого попиту за рахунок концентрації населення, насичення інженерно-комунікаційної, транспортної, торгово-побутової інфраструктури. Стимули для масового житлового

будівництва, розрахованого на середній рівень платоспроможності, в даний час проявляються не повною мірою, в силу чого гальмується інвестиційна діяльність на ринку нерухомості.

Особливістю пропозиції на ринку житла є те, що будівництво нових будинків більшою мірою орієнтоване не на сформовані в поточний момент ціни, а на тенденції, очікування і прогнози принаймні на час будівництва. А оскільки будівництво об'єктів пов'язане зі значними фінансовими витратами і використанням довгострокових кредитних ресурсів (частіше у формі іпотечного кредиту), розміри пропозиції багато в чому залежить від поточної і прогнозованої ситуації в сфері фінансово-кредитних відносин.

На даний час переважну частину первинного ринку нерухомості великих міст становить будівництво багатоповерхових будинків за індивідуальними проектами. У такий спосіб відображається орієнтація на платоспроможність найбільш заможних верств населення та індивідуалізація споживання нерухомості не лише як економічного, а й як соціального блага.

Основні процеси ринкового перетворення пропозиції житла розвиваються за двома напрямками: а) впровадження ринкових відносин в колишню схему багатоповерхового житлового будівництва – купівля-продаж вже створеного житла і б) підприємницька діяльність у сфері будівництва [36].

Вибуття житлового фонду може бути пов'язано з природним процесом фізичного зносу, функціональним і економічним старінням житла, конверсією (переведенням житла в інші види нерухомості, наприклад в комерційну), консервацією та ін.

У той же час і власне географічні чинники та їх прояви різко помітні на ринках житла. На сьогодні активно відбуваються процеси регіоналізації та локалізації ринків нерухомості та диференціації вартості і цін на житло залежно від місця розташування. У даному випадку земельна диференційна рента (регіональна і локальна) найбільш яскраво проглядається у вартості житла.

Ринок житла чітко реагує на такі характеристики, як відстань до центру; доступність основних видів культурних, видовищних закладів, торговельних, соціальних та інших послуг; якість навколишнього середовища; характер сусідства. Найбільш істотним чинником є місце розташування житла. Вибір житла все більшою мірою починає визначатися сукупністю (набором і комбінацією) корисних якостей у співвідношенні з ціною. Активно починають впливати індивідуальні переваги і смаки, дохід і раціональні очікування. Поява ринкових принципів поведінки суб'єктів багато в чому визначається існуванням відкритої інформаційної системи та наявністю інфраструктури посередницьких послуг.

На ринку житла відбувається формування найбільш різноманітних субринків: квартир і домоволодінь; індивідуального і типового житла; старого і нового житлового фонду; реконструйованого, елітного, дешевого, середнього житла тощо.

Попит на житло в регіоні в умовах ринку звичайно ж є визначальним чинником розвитку житлового будівництва і ринкової інфраструктури.

Узагальнюючим же параметром оцінки розвитку ринку є ціна, яка відбиває загальну ситуацію, враховуючи попит та пропозицію. Вивчення просторових

особливостей дії ринкового механізму має ґрунтуватися з урахуванням, в першу чергу, даних про ціни. Таким чином можна вважати, що ціноутворення – це є об'єктивний процес визначення і встановлення ціни в межах регіону, який відбувається перш за все на регіональному та локальному рівні, торкається окремого регіонального ринку й піддається регулюванню з боку держави.

Тому ринок житла регіону ми визначатимемо, як ринок із чітко встановленими територіальними межами, функціонування якого підпорядковується як економічним, так і суспільно-географічним законам. Економічні закони функціонування регіональних ринків передбачають вплив попиту й пропозиції та на їх основі формування ціни. Географічні закони та похідні від них закономірності певною мірою відображають вплив попиту і пропозиції з урахуванням територіальних відмін. На основі географічних закономірностей розвитку регіонів формуються принципи територіальності, спеціалізації та концентрації людської діяльності, містоцентричності, комплексності, пропорційності тощо. Останні ж суттєво корегують ринкові процеси, диференціюючи вартість територій, яка фактично і визначає ціну в межах регіональних ринків [66, с.81].

Ринок житла чітко відображає результати регіональних відмін у рівні соціально-економічного розвитку та віддзеркалює їх в диференціації цін на житлову нерухомість. Ціна квадратного метра житла певного типу забудови як у межах різних населених пунктів, так і в межах одного населеного пункту суттєво відрізняється при близьких затратах на його будівництво та введення в експлуатацію. Розміщення житлової нерухомості в межах визначеної території, доступність до місць прикладання праці, побуту та відпочинку, інфраструктурна забезпеченість території, екологічні показники тощо корегують ціну, зважаючи на усереднені показники затрат на будівництво. З іншого боку ринок житла є індикатором соціально-економічного розвитку території, характеризуючи зростаючі чи спадні соціально-економічні процеси в динаміці [66, с. 81].

Отже, формування регіональних ринків житла є надто складним процесом та відзначається значною різнотипністю й відповідно великою кількістю чинників, які здійснюють вплив на процеси його формування. Тому важливим є класифікація чинників за певними ознаками, їх групування за окремими характеристиками та типами впливу. В науковій літературі використано різні способи й підходи до класифікації й систематизації чинників. Проте це не завжди адекватно відбиває різні аспекти їх дії та причинно-наслідкові зв'язки такого впливу. Наприклад, Дж. Фрідман виділяє фізичні, фінансово-економічні, соціальні і політико-правові чинники, що формують ринок житла та визначають вартість нерухомості [191]. Ю. Манцевич у своєму поділі виокремлює якісні, кількісні, ринкові, правові, просторові та соціальні чинники [101, с.29]. А. Асаул вирізняє наступні: об'єктивні, психологічні, фізичні й чинники, що впливають на швидкість продажу житла [3, с. 128]. Варто зазначити, що на ціну і швидкість продажу житла впливають також перші три групи чинників, тому виділення останньої групи є дискусійним аспектом в даній систематиці. У даній типізації

критерій виділення груп чинників не конкретизований, тому схожі чинники відносяться до різних груп. Наприклад, екологічний чинник, транспортно-інфраструктурний розвиток регіону відносять одночасно до третьої і четвертої групи чинників, а престижність відноситься до четвертої групи чинників, незважаючи на те, що її об'єктивно можна віднести до чинників, пов'язаних з феноменом масової свідомості.

Сіміонов Ю.Ф., Домрачев Л.Б. виділяють шість основних груп чинників [172]: 1. політичні; 2. економічні; 3. соціально-культурні; 4. демографічні; 5. природно-географічні; 6. науково-технічні. Кутилін П.А. на прикладі дослідження ринку землі чинники територіальної диференціації вартості нерухомості поділяє на загальні і приватні [93]. Даний поділ може бути застосовано і до ринку житла. Загальні географічні чинники ціноутворення діють для всіх поселень регіону і визначають загальний рівень цін на нерухомість в певному місці. Приватні чинники визначаються індивідуальними особливостями поселень і в сукупності визначають розподіл цін на житло в межах окремого населеного пункту.

Головним чинником, що впливає на вартість нерухомості, як зазначає Палеха Ю.М., є її географічне положення, а місце розташування локального ринку житла є основним фактором його розвитку. Автор в межах території України серед особливо значущих компонентів географічного положення виділяє розміщення населених пунктів, зокрема в межах курортних зон, прикордонних територій, приміських зон великих міст [144].

Гуров С.О. в своїх дослідженнях виділяє цілу низку чинників що впливають на ринок житлової нерухомості рекреаційного регіону:

1. Рекреаційно-географічні чинники. Ця група чинників охоплює чинники рекреаційно-географічного положення, рекреантів, як чинника розвитку рекреаційного регіону та підгрупу інших чинників).

До підгрупи чинників рекреаційно-географічного положення автор відносить чинники рекреаційних ресурсів, зокрема чинник кліматичних ресурсів, чинник гідрографічних ресурсів (морські акваторії і внутрішні водойми), чинник геоморфологічних ресурсів, чинник біологічних ресурсів, чинник антропогенних ресурсів, інші види рекреаційних ресурсів (пляжі, гідромінеральні ресурси та ін.).

Другою підгрупою рекреаційно-географічних чинників є рекреанти як чинник ціноутворення і розвитку ринку. До даної групи належать: положення щодо районів формування рекреаційних потоків, величина туристських потоків, структура рекреантів.

Інші рекреаційно-географічні чинники. До них автор відносить: чинники матеріально-технічної бази рекреації (МТБ), обслуговуючий персонал як чинник ціноутворення.

2. Соціально-економічні фактори. До даних чинників належить соціально-економічний рівень розвитку регіону і його районів, кредитно-грошова політика в регіоні, функціональний тип поселення.

3. Демографічні чинники.

4. Транспортно-географічні чинники.
5. Етнографічні та геополітичні чинники.
6. Екологічні чинники.
7. Фізико-географічні чинники [37].

Об'єднуючи та враховуючи напрацювання зазначених авторів, пропонуємо наше бачення класифікації чинників. В даному дослідженні ми пропонуємо виділяти сім груп чинників, які здійснюють прямий та опосередкований вплив на попит і пропозицію на ринку житла регіону й відповідно визначають вартісні характеристики житлової нерухомості (рис 1.4.).

До першої групи чинників слід віднести саме територіальні чинники ринку житла. До даної групи відносимо місцеположення об'єкта нерухомості, транспортну доступність як самого об'єкту нерухомості, так і доступність місць отримання послуг, місць праці тощо, інфраструктурне забезпечення території та розвиток сфери послуг загалом; загальний рівень розвитку регіону та населеного пункту, екологічну ситуацію. При цьому зазначаємо, що дані чинники діють як на локальному (місцевому рівні), так і на регіональному, загальнодержавному чи навіть глобальному. Проте дія цих чинників залежно від рівня суттєво різниться.

Місцеположення (місце розташування, територіальне розміщення) об'єкта житлової нерухомості є одним з головних якісних чинників, що здійснює свій вплив на локальному, регіональному та загальнодержавному рівні та є складником як попиту, так і пропозиції на регіональному ринку житла. Зокрема, важливість місцеположення об'єкта свідчить про те, що цей чинник є основою як при визначенні місця загалом, так і при віднесенні житла до певного класу. Більше того, даний чинник виділяє головну фундаментальну особливість нерухомості – його фізичний зв'язок із землею. Географічність даного чинника передбачає щонайменше трирівневий поділ місцеположення:

а) приналежність до певного регіону країни, певного типу населеного пункту;

б) приналежність до певної території в межах населеного пункту (віддаленість від центру, місць прикладання праці чи наближеність/належність до певного простору (центр, популярний район, периферія, близькість чи віддаленість до об'єктів соціальної інфраструктури тощо);

в) локальне місцеположення об'єкта нерухомості: місце будинку, квартири в будинку (займаний поверх, форма, вигляд з вікна).

Вплив цього чинника напряму залежить від "цінності" тієї території, в межах якої знаходиться житловий об'єкт. Наприклад, вже на рівні населених пунктів цінова диференціація залежить від розміру поселення: чим більше місто, тим більш суттєві цінові розбіжності. Проте така залежність є досить умовною і може досить суттєво коригуватись за зональними ознаками, територіальними особливостями тощо.

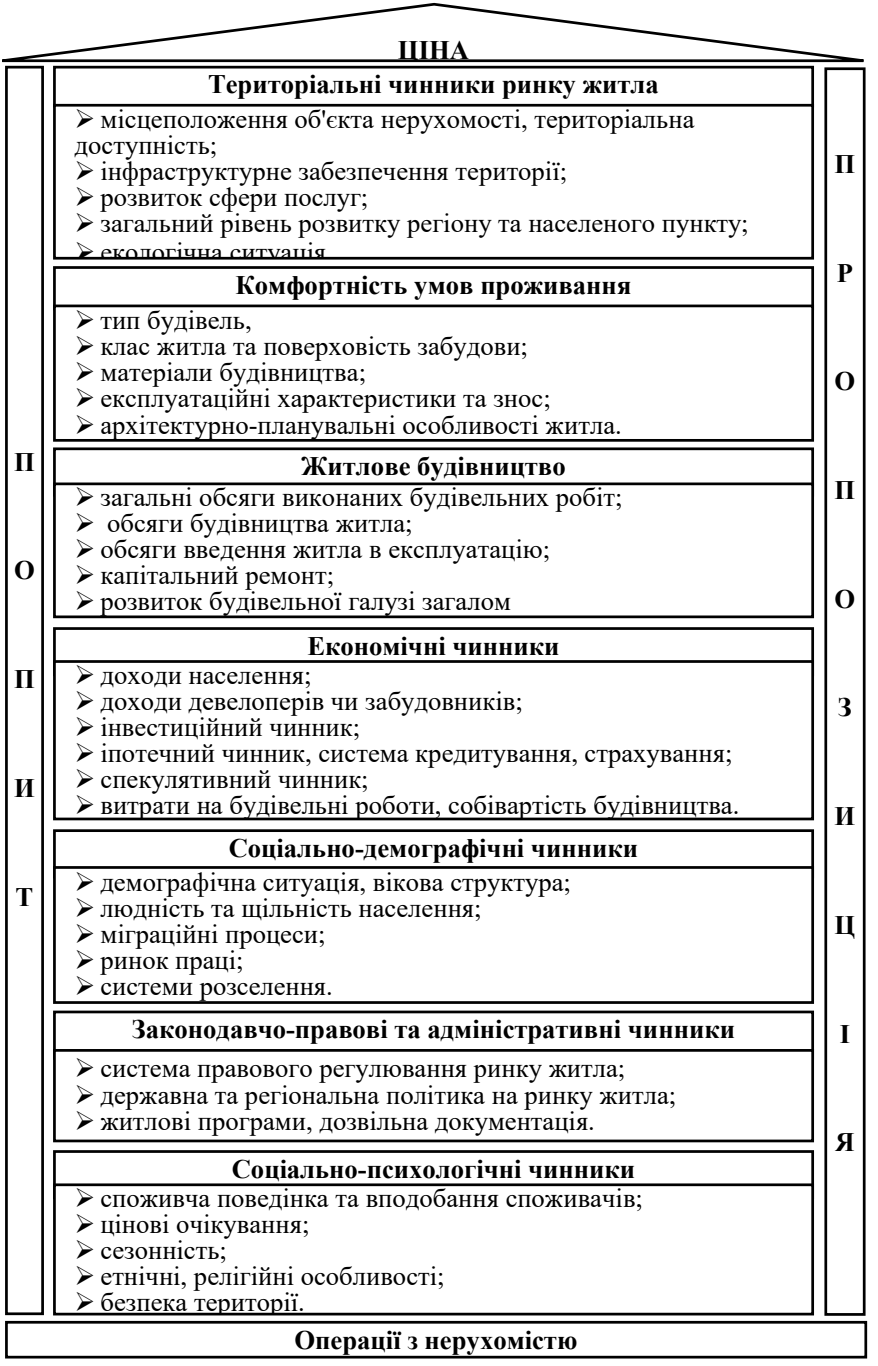

Рис. 1.4. Чинники формування та розвитку ринку житла регіону
(складено авторами)

Інфраструктурне забезпечення території насамперед залежить від рівня розвитку соціальної інфраструктури, транспортних комунікацій, інженерного забезпечення тощо. Загалом попит на житло вище в тих регіонах і населених пунктах, де більш розвинена інфраструктура. І навпаки, чим вище попит і ціни, тим вона більш розвинена.

Вплив на кон'юнктуру надає як соціальна інфраструктура (магазини, школи, садочки, поліклініки і т.д.), так і інфраструктура самого ринку житлової нерухомості, особливо будівельна. Розвиток мережі підприємств в районі визначає як можливість задоволення різноманітних потреб населення, так і можливість працевлаштування. Пряма залежність між ринком житла і ринком праці була доведена на прикладі ринку Великобританії в роботі Дж. Тейлора і С. Бредлі [220].

Загальний рівень соціально-економічного розвитку регіону та населеного пункту прямо корелюється з розвитком всіх видів інфраструктури, місцями прикладання праці, рівнем доходів, розвитком культури, освіти, охорони здоров'я тощо.

Забруднення навколишнього середовища, несприятливі екологічні умови навіть у високорозвиненому регіоні здатні значно знизити попит на житло, що є дією екологічного чинника. Проте даний чинник надто впливовий на локальному рівні, а на рівні регіону чи держави може не мати істотного значення. Зазвичай у виборі покупців пріоритет віддається забезпеченню комунікаціями, працевлаштуванням, розвиненою інфраструктурою, що можливо, головним чином, у містах, де екологічна ситуація гірша, ніж в сільській місцевості.

Загалом чинник місцеположення в формуванні житлової нерухомості має вищий пріоритет зі сторони попиту, оскільки надає альтернативи вибору для споживачів. Для пропозиції на ринку він є фіксованим, проте теж не менш важливим. Державні стандарти будівництва та вимоги до якості об'єктів, умови зонування житла приймають збереження однотипності забудови, що формують умови для цінових коливань певного рівня.

Другу групу становлять чинники, що забезпечують комфортність умов проживання, зокрема це типи будівель, клас житла та поверховість забудови. Тут виділяються матеріали будівництва; експлуатаційні характеристики та знос; архітектурно-планувальні особливості житла.

Фактично весь житловий фонд, що є об'єктом купівлі-продажу на ринку житлової нерухомості, володіє набором певних якісних характеристик. Ці якісні характеристики визначають сукупність властивостей об'єкта нерухомості, які зумовлюють його придатність задовольняти споживчі потреби відповідно до призначення. Якісні характеристики та тип будівель є показником набору певних властивостей та має безпосередній взаємозв'язок з ціною. Матеріали будівництва (цегляні, монолітно-каркасні, панельні, дерев'яні) мають і різні цінові характеристики. Період експлуатації та розмір фізичного зносу житла як товару, який має досить значну довговічність та повільно втрачає свої якісні характеристики, значною мірою обумовлює його корисність. Більше того, один і той же житловий об'єкт може мати різні ціни у різні періоди часу: зазвичай високу для нового будинку, та низьку для старого.

Архітектурно-планувальні особливості об'єкта нерухомості вимагають певного ставлення до себе покупців та є виключно індивідуальними.

Зазвичай якісні характеристики житла прямо пропорційно впливають на кінцеву ціну окремої житлової одиниці в регіоні та як правило не спричиняють міжрегіональної диференціації цін на житло.

Третю групу чинників становлять чинники житлового будівництва та розвитку будівельної індустрії в регіоні загалом. Складовими оцінки даних чинників є загальні обсяги виконаних будівельних робіт, обсяги будівництва житла; обсяги будівництва об'єктів соціальної інфраструктури; обсяги введення житла в експлуатацію; капітальний ремонт тощо.

Обсяги житлового будівництва безперечно збільшують пропозицію на ринку житла, створюють умови для забезпечення мешканців житловою площею та зменшують ціни на житло.

Будівельна галузь в умовах ринкових трансформацій відіграє особливу роль, оскільки вона характеризується суттєвим інвестиційним потенціалом, концентрує значні потоки фінансових ресурсів, задіює кредитно-фінансові механізми господарювання, й спрямована на вирішення низки соціально-економічних проблем розвитку регіонів. Будівництво на сьогодні залишається однією з базових галузей господарства, результатом функціонування якої є створення основних фондів у житловій, виробничій та комерційній сферах.

Будівельна галузь є споживачем продукції та послуг більш як сімдесяти різних галузей господарства (металургії, хімії, машинобудування, лісопереробної промисловості, транспорту та ін.). Найбільш будівництво пов'язане з промисловістю будівельних матеріалів. Питома вага лише будівництва у ВВП становить близько 8 %. А сама будівельна галузь охоплює біля 6% усіх зайнятих в господарстві держави.

Четверту чисельну групу становлять економічні чинники, до яких можна віднести доходи населення, доходи девелоперів чи забудовників;інвестиційний чинник; іпотечний чинник, систему кредитування, страхування; спекулятивний чинник; витрати на будівельні роботи, собівартість будівництва.

Доходи населення є основою формування попиту на регіональному ринку житла та є одним із найважливіших чинників ціноутворення. Рівень доходів і купівельна спроможність населення є значними факторами економічної групи з прямо пропорційним впливом на рівень цін. Особливо економічний фактор є пов'язаним із функціональним типом поселення. Доходи забудовників та девелоперів фактично й мотивують їх до будівництва житла та отримання прибутку від такої діяльності.

Тенденції, що відбуваються в структурі витрат та умовах прийняття рішень про купівлю житла були досліджені німецьким статистом Е. Енгелем і відомі як "криві Енгеля" [165]. Загальна закономірність формулюється таким чином: у міру зростання доходів загальне споживання всіх благ збільшується, проте в різних пропорціях; частка доходів, що витрачається на більш дорогі блага (зокрема житло), збільшується. Зменшення доходів призводить до скорочення рівня

збережень, а не споживання першочергових потреб. Внаслідок визначального зростання загальних збережень сім'ї може виникнути необхідність та можливість заміни житла на інше з більшою площею та кращими властивостями. Проте це не завжди супроводжується придбанням нової житлової нерухомості, оскільки попит на регіональному ринку житла має дискретний характер та є недостатньо еластичним.

На територіальному рівні диференціація доходів населення визначає динамічність попиту в певному ціновому сегменті та є одним із важливих чинників цінової асиметрії на регіональному ринку житла.

Інвестиції у житлове будівництво є безперервно діючим чинником прямої дії і безпосередньо стосуються сфери пропозиції. Джерелами інвестування є зазвичай заощадження населення, банківські кредити, що за своєю природою є досить нестабільними, та власні кошти інвесторів. Традиційно інвестування зі сторони будівельних організацій має прямий вплив на об'єми пропозиції житлових об'єктів на первинному ринку житла.

Одним із найвагоміших чинників даної групи є іпотечний чинник, за якого чим доступніші для населення іпотечні кредити, тим вище попит і ціни на житло. Загалом сталий розвиток господарства в умовах нормального розвитку фінансово-банківського сектору є передумовою розвиненості іпотечного кредитування. Таке кредитування є каталізатором ринку житла та визначає цінову динаміку й обсяги будівництва об'єктів житлової нерухомості. Спроможність купівлі житла різко обмежується високою ринковою вартістю останнього та пов'язується з необхідністю одноразово витрачати значну суму грошей. Важливість цього чинника визначається концентрацією фінансової системи у регіоні, а вже іпотечне кредитування є похідним від доходів населення та пропозиції нерухомості на ринку. Тому обсяг іпотечного кредитування значною мірою обумовлюється стабільним розвитком регіону та фінансовою спроможністю населення.

Іпотечне кредитування має свій вплив як на попит (покупців), так і на пропозицію (забудовників), підтримуючи чи гальмуючи ринкові процеси на ринку житла. Зависокі проценти за іпотекою, що виникають в умовах інфляційних загроз й нестабільності фінансової системи, загалом гальмують іпотечне кредитування й розвиток регіонального ринку житла. Тобто, даний вид кредитування за своєю суттю не підвищує рівня платоспроможності населення. Іпотека залишається одним із найважливіших чинників впливу на процес ціноутворення в територіальному розрізі, позаяк виступає регіональним каталізатором, що переводить потенційно можливий попит у платоспроможний, не впливаючи безпосередньо на рівень доступності житла.

Спекуляція та спекулятивний чинник є невід'ємним складником ринку житла. Загалом це природна реакція на певну дефіцитність, наявність цінових диспропорцій, на потреби в найкоротші терміни придбати чи продати житло та є інструментом вирівнювання кон'юнктури на ринку.

Він є близьким до інвестиційного чинника і часто з ним переплітається, проте головна відмінність – інвестиції мають головною метою задоволення

житлових потреб населення. Проте часто, особливо в умовах нестабільності банківського сектору, придбання житла здійснюється з метою захисту накопичених грошових коштів від знецінення чи з метою заробітку. Традиційно високі темпи та системне збільшення цін на житло сприяють зростанню спекулятивних угод й підвищують загальний рівень попиту, який в свою чергу створює ще більше підняття цін. В умовах регіону ця дія проявляється односторонньо і головним чинником фінансових вкладень у такому разі є підвищений рівень прибутковості таких угод у регіоні. Це пояснюється популярністю даного виду операцій серед споживачів житла.

Група соціально-демографічних чинників передбачає оцінку демографічної ситуації, вікової структури, людності та щільності населення, міграційних процесів, ринку праці в регіоні, системи розселення.

Демографічна ситуація визначає людність території, що формує попит на житло. Простежується загальна закономірність, за якої вартість житла в більших за чисельністю населення населених пунктах зазвичай є вищою. Відповідно тут важливим залишається чинник урбанізації території та щільності розселення. До демографічних чинників також варто віднести природний рух населення (в тому числі рівні народжуваності, смертності, природного приросту чи скорочення), вікову структуру мешканців.

Міграційні процеси, включаючи міграції на регіональному та місцевому рівнях чинять значний вплив на ринок житла. Позитивний механічний приріст населення в регіонах і населених пунктах породжує потребу в житлі, підвищуючи попит і ціни на нерухомість.

На розвиток ринку житла впливає також характер системи розселення. Для концентричного типу територіальної структури системи розселення характерним є збільшення цін на нерухомість і розвиток ринкової інфраструктури з наближенням до центру. Для поліцентричної приморського типу характерним є підвищення вартості житла з наближенням до моря, а не до центральної частини [54, 194].

Законодавчо-правові та адміністративні чинники проявляються через систему правового регулювання, державну та регіональну політику на ринку житла, житлові програми, процеси отримання дозвільної документації та контролю за будівництвом, процеси оподаткування, кредитування та страхування на ринку житла.

Правове регулювання ринку житла здійснюється перш за все через дозвільні процедури та контроль за будівництвом об'єктів нерухомості, що певною мірою впливають на ціну. Ціни на житло багато в чому можуть визначатися також і регіональною політикою. Місцева влада може сприяти будівництву муніципального житла з низькими цінами для працівників бюджетної сфери, сприяти скороченню або збільшенню обсягів будівництва, регулюючи обсяги пропозиції. Також великого значення набуває регіональна політика в питаннях функціонального зонування територій та розробці нормативно-правових актів, що стосуються ринку житла. На рівень розвитку ринку нерухомості в регіоні може впливати політика місцевої влади, що має непряме відношення до даного ринку,

наприклад, політика соціального забезпечення, політика охорони навколишнього середовища тощо.

Регулювання регіонального ринку житла відбувається методами непрямого впливу через створення умов для будівництва чи придбання житла. Основними інструментами такого впливу залишаються дозвільна система в будівництві, реалізація та підтримка житлових програм тощо. Важливим фактором впливу із боку держави на формування ціни на житлові об'єкти є рівень податкового навантаження. Останнє через податки та збори на регіональному чи місцевому рівнях визначають розвиток регіонів. Введення в дію податку на нерухомість дало змогу збільшувати доходну частину бюджетів населених пунктів регіону. Окрім того рівень податкових надходжень перебуває в прямій залежності від вартості укладених договорів щодо купівлі продажу житла регіонів.

Соціально-психологічні чинники включають споживчу поведінку та вподобання споживачів, цінові очікування, сезонність, етнічні чи релігійні особливості регіону та безпеку території.

Психологічний чинник пов'язаний з істинними обмеженнями на ринку житлової нерухомості, зокрема недостатнім обсягом інформації, невизначеністю законодавства, недостатністю фінансів. У таких умовах дії споживачів та забудовників є раціональними лише за формою, а не за змістом. Вже на цих принципах і ґрунтуються цінові очікування, що впливають на еластичність попиту на ринку житла. Сприйняття ціни в споживача може залежати від стилю його поведінки, вікової групи, культури, існуючих традицій регіону та різнитися в часі. Психологічні чинники на рівні окремого регіону часто виявляють окремий тип споживчої поведінки щодо житлових об'єктів та мають прямий вплив на дані процеси.

Вподобання споживачів носять як загально-специфічні особливості, які мають суб'єктивний характер, так і залежать від конкретних умов. У контексті нашого дослідження важливим є врахування вподобань споживачів як відданість моді, що відіграють важливу роль у територіальній вибірковості та територіальній диференціації цін на житло. Більш естетично привабливі райони користуються вищим попитом у споживачів. Це може відображатись престижністю району, наявністю певних атракцій чи рекреаційних функцій тощо.

Сезонність проявляється як певний вираз дії циклічності, тобто дією протягом обмеженого періоду часу (в межах одного календарного року). Прояв сезонності є диференційованим щодо регіонів. Причинами такої диференціації можуть бути спеціалізація регіону, сезонні цикли ділової активності, погодні умови тощо.

Етнічні та релігійні чинники пов'язані зі значною обумовленістю просторових відмін окремих народів, національностей. На локальному чи регіональному рівнях в районах з міжетнічної напруженістю на розвиток ринку житла і ціноутворення впливає етнографічна структура населення в різних населених пунктах. Наприклад, житло в районах компактного проживання національних меншин не буде користуватися великим попитом у населення переважної

національності. Міжнаціональна ворожнеча, конфліктність і політична напруженість є детермінантами, що значно занижують попит і ціни на житлову нерухомість в певному районі. Виникаючі військові конфлікти і терористичні акти можуть не лише призвести до "обвалу" цін на нерухомість, а й зруйнувати весь ринок у даному регіоні.

Безпека території являє собою стан захищеності території, життя і здоров'я населення, яке проживає на ній в умовах можливих зовнішніх і внутрішніх загроз. Досягається комплексом правових, організаційних, технологічних, інженерно-технічних та інших заходів залежно від можливих загроз.

1.4. Методика дослідження ринку житла регіону

Загалом методика дослідження регіонального ринку житла має враховувати всі напрацювання суспільної географії в поєднанні з економікою, соціологією, демографією тощо задля визначення територіальних особливостей формування та перспектив розвитку ринку житла, його ємності, потреби в житлі, обсягів і структури попиту та пропозиції.

Складність дослідження ринку житла можна пов'язати з його багатоаспектністю щодо житлового фонду, процесів будівництва, специфіки купівлі-продажу об'єктів на ринку, забезпеченості житлом, його обслуговуванням, орендою тощо, складністю ринку як системи загалом.

Суспільно-географічний аналіз ринку житлової нерухомості певним чином було здійснено в працях Гурова С.О., Фоменко І.В., Ноздріної Н.Н., Махрової А.Г., Стерника Г.М. [39; 103; 189; 177].

Порівняно небагато публікацій, в яких методичні питання територіального вивчення ринку житла розглядаються комплексно. Важливим географічним дослідженням ринку жила слід вважати дослідження Гурова С.О. з тематики ринку житла рекреаційного регіону (на прикладі Криму). Автор достатньо комплексно підходить до вивчення чинників формування ринку житла, формує власну методику дослідження. Основними етапами С. Гуров вважає об'єктно-інфраструктурний, кон'юнктурний, кореляційний, кластерний, конструктивний [39]. Щоправда першим етапом автор ставить вже вивчення об'єктно-інфраструктурної основи територіальної системи ринку житлової нерухомості. І вже на цьому етапі автор ставить за необхідність дослідження територіальної структури житлового будівництва та житлової інфраструктури.

Однією з важливих праць є праця Фоменко І.В. "Географические аспекты развития рынка недвижимости в г. Москве" [189]. Авторка в дослідженні застосовує низку показників, актуальних для дослідження регіонального житлового ринку. Серед них – показники динаміки цін на житло та будівництво, обсяги житлового фонду в мільйонах квадратних метрів (млн м^2) загальної площі, структура житлової нерухомості за містобудівною документацією, ціни на житлову нерухомість в доларах США за кв. метр (дол./м^2).

Мальцев А.В. в географічному дослідженні регіональної житлово-будівельної системи спирається на три показники: введення житла в розрахунку на душу населення, темпи будівництва за трирічній період та частка будівництва житла до існуючого житлового фонду [100]. Гусєв А.Ф. і Стерник Г.М. розробили систему індексів оцінки житлового майна, зокрема, цінові показники та індекси доступності, які застосовували для вивчення в регіональному розрізі [40; 177].

Загалом формування є надто складним процесом та відзначається значною різнотипністю процесів і явищ, великою кількістю передумов і чинників, які здійснюють вплив на його формування. Така ситуація відбивається на методиці вивчення ринку житла в регіоні.

Отже, загальна концепція дослідження регіонального ринку житла буде базуватися на основі наукових підходів, принципів і методів, які визначають її основу. Вже подальша деталізація буде здійснюватись через наповнення даної основи загальнонауковими та спеціальними методами, що повинні забезпечити отримання наукового результату відповідно до конкретних завдань.

Складність та багатовимірність об'єкта дослідження вимагає застосування діалектичного підходу, за якого всі процеси і явища знаходяться в тісному взаємозв'язку і перебувають у процесі неперервного розвитку.

Застосування системного підходу дозволить нам виявити етапність у розвитку і зміні даного об'єкта дослідження, розкрити його сутність, структуру, тобто внутрішню організацію, взаємозв'язок компонентів, його функції, активність, життєдіяльність, його історію, початок і джерело виникнення, становлення, тенденції та перспективи розвитку.

Оцінку регіонального ринку житла пропонуємо здійснювати на основі таких принципів:

1. ***перспективності***, що полягає у досягненні поставлених завдань з урахуванням системної взаємодії різних аспектів дослідження;
2. ***цілісності***, як внутрішньої єдності, пов'язаності усіх частин системи, за якої жоден її компонент не може бути усунений чи модифікований;
3. ***системності і синергетичності***, тобто розгляду об'єкта дослідження на основі взаємозв'язку процесів і явищ, спільної дії декількох елементів;
4. ***структурності***, що передбачає розгляд досліджуваного явища як певної системи взаємопов'язаних компонентів;
5. ***ієрархічності***, що характерний для будь-яких складних об'єктів, визначає правила побудови чи організації окремих елементів системи, дозволяє розглядати складні та великі системи як багатоступінчасті, багаторівневі, що ділять систему на елементи (рівні, ступені);
6. ***комплексності***, тобто з урахуванням економічного, соціального, екологічного, технічного, розвитку, споживчих уподобань та умов ринку;
7. ***історичності***, що передбачає врахування історичних аспектів формування ринку житла.

Зважаючи на все викладене вище, загальну методику дослідження можна представити як послідовність певних етапів, що є логічно завершеними і вирішують поставлені наукові завдання.

1. Теоретико-методологічний етап. Він базується на вивченні теоретичних та методологічних основ суспільно-географічного дослідження ринку житла регіону. Тут основна увага приділяється аналізу літературних джерел, збору та аналізу необхідної інформації, визначенню наукової проблематики дослідження, формуванню теми дослідження, мети та завдань, об'єкту та предмету вивчення.

На даному етапі важливим є формування розуміння житлової нерухомості регіону як об'єкта суспільно-географічного дослідження, визначення понять житло, житлова нерухомість, ринок житла, ринок житлової нерухомості, їх місця в системі наукового пізнання суспільної географії. На цьому ж етапі також важливо осмислити вплив чинників на формування та розвиток житлової нерухомості регіону, здійснити їх систематизацію.

2. Методичний етап. Цей етап передбачає обґрунтування і осмислення методичної концепції дослідження; визначення основних етапів, побудову ієрархічної системи цілей наукового пізнання; постановку наукових завдань. Загалом цей етап є доволі складним, оскільки передбачає комплексне осмислення поставленої мети і завдань, вихід та отримання конкретних результатів. На даному етапі важливим є підбір та визначення умов застосування як загальнонаукових, так і конкретно-наукових та спеціальних методів наукового пізнання.

У науковій роботі було використано ряд методів, детальний опис яких викладено нижче.

Порівняльно-описовий метод. Даний науковий прийом дозволяє зіставляти подібні ряди даних, часові і територіальні одиниці (у розрізі районів міста) у будь-якому одному чи декількох відношеннях та визначати роль інших умов і причин їх політичного, соціального й економічного розвитку. Він також дає змогу сформувати типологію і класифікацію досліджуваних об'єктів та явищ. Під типологією розглядається об'єднання в одну групу (тип, підтип, клас тощо) окремих одиниць, які наділені найбільш істотними ознаками. При класифікації завжди звертається увага на всю сукупність ознак. Райони міста, як правило, поділяються на окремі типи за коефіцієнтом гостроти житлової напруги та ін. Відповідно до цього, вони наділені різними можливостями щодо інвестування коштів у будівництво житла. Ефективність даного методу зростає через його сполучення з математичними прийомами [185].

Логічні методи передбачають застосування послідовності логічних операцій. Вони використовуються у випадках або дуже простого, або дуже складного об'єкта прогнозування. У суспільній географії ці методи застосовуються доволі широко, оскільки географи мають справу із значними масивами факторів, складними залежностями тощо [185]. Серед конкретних методів – методи побудови логічних схем.

Картографічний метод. Його основу становить карта, сутність якої зводиться до того, що завдяки їй реалізується пізнавальна, інформаційна та дослідницька

функції [185]. Проте сам по собі картографічний метод, окрім фіксації середовища, мало що може дати. Тому іноді він поєднується з іншими методами: порівняльно-описовим, математичним і т. п.

Просторовий аналіз. Він надає можливість досліджувати загальні закономірності розвитку об'єктів і явищ через вивчення системи факторів, їх розміщення та регіонального розвитку. Даний науковий прийом розглядає об'єкт як системне утворення. Він спрямовує дослідження на розкриття цілісності об'єкта, на виявлення різноманітних зв'язків у ньому і зведення їх до єдиної теоретичної системи [185].

Згідно із **системним підходом**, навколишнє середовище – цілісна система, що перебуває на шляху перманентного розвитку, а всі її елементи знаходяться у тісній взаємозалежності. Під системою розглядається поєднання взаємозалежних компонентів і відносин між ними, що становлять цілісність [185].

В основі системного аналізу лежить побудова узагальненої моделі, що показує взаємозв'язки реальної ситуації. Формування житлової політики прямо залежить від суспільних систем. До їх основних властивостей належать:

1) складність – система утворена комплексом елементів різних типів, між якими існують різнорідні зв'язки;

2) відкритість – система складається із частини елементів, які зв'язані з компонентами іншої системи;

3) динамічність – характеристики системи змінюються в часі;

4) стохастичність – залежності між параметрами системи та їхнім зв'язком із зовнішнім середовищем не жорстко детерміновані, а є імовірнісними;

5) самоорганізація – спостерігається створення, удосконалення чи відтворення складної динамічної системи.

Математико-статистичні методи. Сфера використання згаданого методу у суспільній географії надзвичайно широка. Але відсутність формалізації більшості понять створює перешкоди для використання даного методу [185]. До найпростіших методів математичної статистики, що сприяють систематизації та обробці даних соціально-економічних процесів і явищ у житловій сфері, належать:

1) побудова гістограм, графіків, діаграм, полігонів розподілу тощо;

2) визначення середньоарифметичних, середньозважених арифметичних і середньоквадратичних відхилень;

3) розрахунок індексів (відносних показників).

Зміст та силу впливу окремих чинників на розвиток ринку житла можна оцінити з допомогою кількох методів. Найбільш вживаними серед них є кореляційний і факторний аналіз. Зазначені економіко-статистичні методи дослідження тісно взаємозв'язані між собою, що дозволяє, з одного боку, порівнювати їх результати, з іншого, робити висновки про значущість окремих показників на основі інтегральної оцінки, отриманої в результаті застосування комплексу заходів.

До статистичних методів типізації явищ та процесів у суспільній географії належить кластерний аналіз. Даний метод є одним із методів класифікації, що передбачає поділ вихідної сукупності на групи (кластери), що мають подібні тенденції чи особливості розвитку.

Історичний метод. Даний науковий прийом дозволяє визначити причини і фактори, що зумовлюють виникнення того чи іншого явища в регіоні, динаміку його розвитку, очікувані наслідки цього розвитку. Без дослідження історичного минулого важко дати пояснення сучасному соціально-економічному стану міста і його районів та спрогнозувати тенденції розвитку на майбутнє.

Методи опитування. Для визначення проблем і перспектив ринку житла регіону слід застосовувати методи опитування (інтерв'ю, аналітичних оцінок, побудови сценаріїв, мозкової атаки, дерева цілей, анкетування), які за своєю сутністю базуються на раціональних доводах та інтуїції фахівців-експертів чи споживачів житлових послуг, опрацюванні їх інформації про об'єкт дослідження. У процесі застосування даних методів використовуються досвід, інтуїція, творчість, уява. Традиційне опитування може застосовуватися для вирішення принаймні трьох завдань: а) для оцінки сучасної ситуації та потреб населення в житлі; б) для визначення тенденцій розвитку ринку житла; в) для порівняння результатів на основі застосування офіційних індикаторів, та задля перцепційного уявлення мешканців регіону про територію їх проживання.

3. Аналітичний етап. Його завдання зводиться до аналізу та оцінки чинників функціонування ринку житла Київського регіону. В умовах ринку вся система чинників фактично формує попит та пропозицію на ринку нерухомості.

Сьогодні ринок житлової нерухомості знаходиться під впливом складних структурних соціально-економічних процесів, що визначаються як потребами в житловій нерухомості, так і можливостями будівництва та придбання житла [74; 75]. Попит на ринку житла визначається здебільшого показниками демографічної ситуації, системою розселення, житловим забезпеченням населення, рівнем доходів населення та умовами іпотечного кредитування.

Для аналізу реального попиту на житло слід використовувати систему показників, які характеризують забезпеченість мешканців житлом та якісні характеристики житлового фонду, демографічні показники, показники доходів населення. Оцінка пропозиції житла залежить від наявних будівель, обсягів нового будівництва, та реконструкції існуючих житлових будинків.

Серед груп чинників, які мають вплив на ринок житла Київського регіону в роботі передбачено аналіз власне територіальних чинників, якісних характеристик житла та житлового будівництва, економічних, соціально-демографічних, законодавчо-правових і соціально-психологічних чинників.

Аналіз територіальних чинників ринку житла передбачає оцінку місцеположення об'єкта нерухомості, інфраструктурного забезпечення території, екологічну ситуацію в регіоні. Місцеположення (місце розташування, територіальне розміщення) об'єкта житлової нерухомості є одним з головних якісних чинників, що здійснює свій вплив на загальнодержавному, регіональному та локальному рівнях та є складником як попиту, так і пропозиції на регіональному ринку житла. Важливість місцеположення об'єкта свідчить про те, що цей чинник є основою як при визначенні місця загалом, так і при зарахуванні житла до певного класу. Більше того, він дозволяє виділити головну фундаментальну особливість нерухомості – його фізичний зв'язок із землею.

Вплив цього чинника прямо залежить від "цінності" тієї території, в межах якої знаходиться житловий об'єкт. Наприклад, вже на рівні населених пунктів цінова диференціація залежить від розміру поселення. Чим більше місто, тим більш суттєвими є цінові розбіжності. Проте така залежність є досить умовною і може суттєво коригуватися за зональними ознаками, територіальними особливостями тощо.

Розвиток ринку житла неможливий і без впливу містобудівного чинника, який є складовою інфраструктурного чинника, – соціальної, транспортної, інженерної та *виробничої інфраструктури*, зонування території за певними ознаками, співвідношення різних видів житла, розосередження житлового фонду територією міста, будівництва об'єктів ринку житла, наявної житлової нерухомості та державних пріоритетів системи розселення у регіоні.

Екологічний чинник надто впливовий на локальному рівні, а на рівні регіону чи держави може не мати істотного значення. До показників аналізу даних чинників належать загальна екологічна ситуація, природний потенціал території, ступінь забруднення повітря, водного басейну, ґрунту і рівень акустичного та електромагнітного забруднення. Ці фактори негативно проявляються не тільки на попиті та пропозиції, але й на територіальному розміщенні житла.

Якісні характеристики житла та житлове будівництво описує вже наявний житловий фонд та перспективи введення житла в експлуатацію. Фактично весь житловий фонд, що є об'єктом купівлі-продажу на ринку житла, володіє набором певних якісних характеристик. Ці якісні характеристики визначають сукупність властивостей об'єкта нерухомості, які зумовлюють його здатність задовольняти споживчі потреби відповідно до призначення. Якісні характеристики та тип будівель є показником набору певних властивостей, що перебувають у безпосередньому взаємозв'язку з ціною. Матеріали будівництва (цегляні, монолітно-каркасні, панельні, дерев'яні) мають різні цінові характеристики.

Архітектурно-планувальні особливості об'єкта нерухомості є виключно індивідуальними. Зазвичай якісні характеристики житла прямо пропорційно впливають на кінцеву ціну окремої житлової одиниці в регіоні та, як правило, не спричиняють міжрегіональної диференціації цін на житло.

Розвиток будівельної галузі загалом включає в себе оцінку оновлених та новітніх технологій у спорудженні житла, розвиток інформаційних технологій, кваліфікації науковців та персоналу підприємств. Вони слугують основою для створення наукових засад удосконалення законодавства, яке формує ринок житла та сприяє впровадженню новітніх технологій і покращенню екологічності будівельних матеріалів під час будівництва житлових об'єктів.

Економічна група чинників передбачає аналіз темпів зростання ВРП, рівня інфляції, стабільність національної валюти, стабільність економіки регіону, рівень приватизації і розвитку приватного сектору, розвиток іпотечного кредитування, обсяг бюджетного фінансування, дотації на житлове будівництво, пільгове кредитування, субсидії, матеріальну допомогу тощо. До неї також відносять рівень цін на житло, попит і пропозицію на нього, активність ринку

житла, кількість приватизованих квартир, обсяги будівництва та введення в експлуатацію нового житла, реконструкцію старої нерухомості, розмір комунальних тарифів та орендної плати, податків на житло, землю та ін.

Дану групу становлять доходи населення, доходи девелоперів чи забудовників, загальний рівень розвитку регіону чи населеного пункту, інвестиційний чинник, іпотечний чинник, спекулятивний чинник та розвиток будівельної галузі загалом.

Доходи населення є основою формування попиту на регіональному ринку житла та є одним із найважливіших чинників ціноутворення. Рівень доходів і купівельна спроможність населення є факторами економічної групи з прямо пропорційним впливом на рівень цін. Економічний чинник особливо пов'язаний із функціональним типом поселення. Доходи забудовників та девелоперів фактично й мотивують їх до будівництва житла та отримання прибутку від такої діяльності.

Група соціально-демографічних чинників передбачає оцінку демографічної ситуації, ринку праці в регіоні, міграційних процесів, системи розселення. Оцінка даних чинників передбачає виділення специфіки системи розселення, чисельності трудових ресурсів, рівня та структури зайнятості. Соціальна та демографічна структура населення, рівень міграційних потоків, урбанізація, злочинність також позначаються на попиті, його структурі, якості житлового фонду та його територіальній диференціації.

У формуванні та розвитку ринку житла важливе місце займають законодавчо-правові та адміністративні чинники. Для їх оцінки слід аналізувати систему регулювання діяльності на ринку житла, координацію заходів щодо демонополізації у сфері житлового господарства, здійснення державного нагляду і контролю за використанням та утриманням житлового фонду, проведення земельної та житлової реформ з урахуванням їх соціальної спрямованості, створення єдиної системи ідентифікації житлової нерухомості для об'єктів первинного та вторинного ринків, сприяння формуванню єдиного інформаційного простору та організації системи професійної освіти.

До основних адміністративних чинників також слід включати гарантування прав власності шляхом формування єдиної державної системи реєстрації нерухомості і прав на неї, контроль за дотриманням нормативів проектної документації будівництва житла, приватизації земельних ділянок і їх продаж через аукціони та надання житла соціально незахищеним верствам населення [178].

Процес купівлі-продажу житла перебуває у тісному зв'язку з соціально-психологічними чинниками, до яких належать менталітет нації, довіра населення до державних і приватних установ, корупційність органів державної влади та місцевого самоврядування. Дана група чинників також включає поведінку продавців та покупців, рівень задоволення житловими умовами, ставлення населення до створення заощаджень на придбання нерухомості за власні та позикові кошти, сприйняття житла не лише як середовища для фізичного існування людини і задоволення її соціальних та культурних потреб, але і як можливість отримання додаткового доходу [178].

Окрім того, ефективність функціонування ринку житла в умовах сучасних трансформацій залежить від впливу цілої низки макроекономічних чинників, серед яких є динаміка ринкової кон'юнктури, динаміка цін, курсу валют тощо, та низки неекономічних чинників, зокрема суспільно-політичної ситуації, культурних чи ментальних особливостей, які оцінити й врахувати досить складно.

4. Синтетичний етап включає суспільно-географічну характеристику житлової нерухомості регіону, її трансформації та перспективи, зокрема проведення оцінки ринку житла.

Тут головними показниками для оцінки виступають структура житлового фонду, динаміка прийнятого житла, обсяг прямих іноземних інвестицій, обсяг виконаних будівельних робіт та індекси локалізації як самих новобудов, так і їхньої вартості. З метою відображення тісноти (кореляції) і форми зв'язку між прийняттям в експлуатацію житла та обсягом роздрібного товарообороту підприємств, прямими інвестиціями, кількістю наявного населення та середньомісячною номінальною заробітною платою у середньому на одного штатного працівника у програмі STATISTICA передбачено кореляційний аналіз і формування рівняння регресії.

На думку О. Більовського [7, с. 31], оцінка особливостей та рівня розвитку ринку житла має включати дві групи критеріїв – економічні та інституціональні. Власне, для оцінки ключових параметрів ефективності функціонування ринку житла слід застосовують такі методичні підходи: аналіз ємності й обсягу ринку житла; дослідження тенденцій зміни попиту та пропозиції, їх структури та співвідношення; дослідження ролі девелоперів ринку; аналіз вартості житла, його цінової сегментації ринку; аналіз доступності житла; аналіз інноваційного потенціалу ринку житла [7].

Оцінювання ефективності діяльності ринку житла прийнято визначати за абсолютними й відносними показниками. До абсолютних відносять: ціну, площу житла, обсяги попиту та пропозиції, договори купівлі-продажу тощо, а до відносних – темпи зміни абсолютних показників.

За показниками забезпечення населення житлом слід застосовувати три групи показників: динаміка обсягів житла, динаміка вартості житла та його доступності.

Показники динаміки обсягів житла включають введення в експлуатацію житлової площі, введення будинків, квартир (їх структура, площа), структуру сформованого житлового фонду (індивідуальне чи багатоквартирне, міське чи сільське), обсяги житла на одну особу (показники забезпеченості житлом) та ін.

До складу показників динаміки вартості житла належать: індекс вартості житла (середній рівень цін на житло), індекс цінових очікувань (темп зміни цін на житло) та індекси доходності житла (економічна доцільність інвестицій у житло). Звичайно це є основними показниками цінових характеристик та за потреби можуть змінюватися і доповнюватися [158].

Індекс цінових очікувань дає змогу прогнозувати динаміку ринку житла в перспективі, індекс прибутковості житла розраховують на підставі розміру орендних платежів та визначає територіальні межі цінових зон доходності.

В основі багатьох ознак ринку житла лежать цінові характеристики. Дані характеристики чітко показують територіальні відміни в інвестиційні привабливості, доходності тощо.

Оцінка функціонування та розвитку ринку житла регіону також передбачає визначення кількісно потреби в житлі, їх трансформації в попит та визначення механізму задоволення таких потреб. У дослідженнях споживчої сфери Я. Корнаї аналізує потреби у житлі за ступенем дефіциту. Автор виділяє:

- абсолютний дефіцит – це дефіцит житла, при якому чисельність квартир менше відносно кількості домогосподарств;
- структурний дефіцит як невідповідність співвідношення різних складових житлового фонду (забезпеченості кількістю кімнат, житловою та загальною площею) до сімейної структури населення;
- дефіцит, який пов'язують з невдоволеністю якісними характеристиками житла, постійно зростаючими потребами житлових умов до кращих (більш високої якості, покращеного планування, рівня комфортності за відсутності загального дефіциту житла;

Як зазначає автор, у країнах США та Західної Європи переважає останній вид дефіциту житла. В той же час для країн пострадянського простору все ж залишаються властивими всі види дефіциту, проте домінуючим є структурний [87, с. 523].

У процесі дослідження ринку житла важливою є оцінка індексу доступності житла, під якою слід розуміти можливість сім'ї задовольнити потреби в житлі. Методика оцінки даного індексу складна, та передбачає визначення понять соціальної, комерційної доступності житла, адже в умовах формування попиту розглядаються різні концепції задоволення потреб у житлі. [80; 126; 193].

Критерієм соціальної доступності житла є невідповідність між мінімальним прийнятим житловим стандартом проживання і реальними житловими умовами тієї частини населення, рівень доходів якої не дозволяє усунути дану невідповідність [126]. Головним показником для оцінки соціальної доступності може бути частка сімей, що отримали житло за час перебування на квартирному обліку від загальної кількості осіб в черзі.

Комерційним критерієм доступності є спроможність домогосподарства придбати житло на ринку. Її можна оцінювати за умови: можливості домогосподарства виплачувати кредит за умови першого внеску (близько 30% від вартості житла) та виплачувати кредит, розмір якого не повинен перевищувати третини сукупного місячного доходу.

Тож підсумовуючи, слід зазначити, що доступність житла визначає такі основні чинники як: розмір іпотечного кредиту та умови іпотечного кредитування, власне вартість житла, сукупні доходи домогосподарства, розміри податку на нерухомість, розміри комунальних платежів.

Доступність житла це фактично комплексний показник, що має тісний зв'язок з демографією регіону, рівнем добробуту населення, характеристиками кредитно-фінансової та бюджетної системи регіону, цін та тарифів у сфері купівлі-продажу та будівництва житла, використання наявного житлового фонду.

В світовій практиці використовують різні підходи та методи оцінки доступності житла (додаток Б). Це доступність житла за ООН-ХАБІТАТ, що показує період, необхідний для придбання житла за умови заощадження всіх доходів, скоригована доступність за умови використання частини доходів, що перевищують мінімальні споживчі витрати. Більш точним та комплексним є показник, що розраховується шляхом визначення мінімального сукупного середньомісячного доходу сім'ї з трьох осіб, необхідного для придбання стандартного житла за власні та позичені кошти [21].

5. Концептуальний етап передбачає узагальнення всього матеріалу та оцінку проблем і перспектив формування ринку житла Київського регіону, зокрема проведення прогнозів розвитку ринку житла, обґрунтування рекомендацій з розвитку досліджуваного ринку тощо. На даному етапі важливо оцінити та надати рекомендації щодо розроблення, перш за все, напрямів державної та регіональної житлової політики. Пріоритетом такої політики має бути раціональне спорудження житла та відповідної житлової і соціальної інфраструктури, що має зумовлювати прогрес не лише у соціально-економічній сфері регіону, а перш за все у покращенні рівня та якості життя населення регіону. Цей етап характеризується виділенням основних тенденцій і перспектив розвитку житлового ринку Київського регіону.

Концептуальному етапу властиве визначення пріоритетів і головних рис досліджуваного ринку в перспективі та розроблення прогнозів вартості житла. Такі прогнози можуть бути виконаними за допомогою методів суспільно-географічного прогнозування: згладжування і аналітичного вирівнювання, та дозволити визначити тенденції розвитку ринку нерухомості.

РОЗДІЛ 2
Оцінка чинників формування та розвитку ринку житла київського регіону

2.1. Чинники розміщення та доступності

Оцінку даної групи чинників розпочнемо з дослідження розміщення Київського регіону, його транспортної доступності.

Місто Київ розташоване на півночі України, на межі Полісся і лісостепу, по обидва береги Дніпра, в його середній течії. Площа міста становить 836 км^2. Київ розміщений на перетині важливих шляхів. Ще з часів Київської Русі таким шляхом був відомий "Шлях із варягів у греки". Сьогодні столицею України проходять міжнародні автомобільні та залізничні шляхи. Рельєф м. Києва сформувався на межі Придніпровської височини та Поліської і Придніпровської низовин. Більша частина міста знаходиться на високому правому березі р. Дніпра – Київському плато, порізаному густою сіткою ярів на Печерські пагорби, гори Щекавицю, Хоревицю, Батиєву та інші. Висота берега сягає майже 196 м над рівнем моря. Менша ж розташована на низинному лівому березі Дніпра.

Головною особливістю м. Києва є наявність великої гідрографічної "осі" – річки Дніпро, яка поділяє територію міста на дві частини – правобережну і лівобережну. Територія м. Києва також характеризується численними як тимчасовими, так і постійними водотоками. Вони утворюють гідрографічну мережу з близько 70 малих рік, які впадають у р. Дніпро. Взагалі вся гідрографічна мережа малих рік м. Києва формується басейновими угрупованнями водних об'єктів міста. Досліджуючи транспортну доступність Київського регіону, варто зазначити, що Київська область та м. Київ характеризуються найвищим показником протяжності автомобільних доріг із твердим покриттям по всій країні. У Київській області цей показник становить 96 %. У 2015 р. довжина автомобільних доріг загального користування сягала 8,6 тис. км, зокрема, дороги з твердим покриттям – 8,6 тис. км. У 2015 р. щільність автомобільних доріг із твердим покриттям становила 305 км на 1000 км^2.

Київська область розташована в північній і частково в центральній частині України. Її площа становить 28121 км^2. Вона межує з областями, рівень економічного розвитку яких є нижчим за середній по Україні. На сході сусідами Київщини є Чернігівська та Полтавська, на південному сході та півдні – Черкаська, на південному заході – Вінницька, на заході – Житомирська області України, на півночі – Гомельська область Білорусі. Адміністративно-територіальний устрій області складається з 25 районів, 24 міст, з них 12 обласного підпорядкування і 29 селищ міського типу. Загалом на Київщина нараховується 1194 населених пунктів.

Суспільно-географічне положення Київської області характеризується, у першу чергу, розміщенням на її території столиці України. Ще однією особливістю області виступає наявність у її складі м. Славутича, який розташований територіально у Чернігівській області. Крім того, Київщину перетинають важливі напрямки економічних зв'язків країни, які вписуються у схему "Схід – Захід". Несприятливим у суспільно-географічному положенні області є зона екологічного лиха, яка знаходиться навколо Чорнобильської АЕС.

Поверхня Київської області – це горбиста рівнина із загальним нахилом до долини р. Дніпра. За характером рельєфу вона ділиться на три частини. На півночі знаходиться Поліська низовина із абсолютними висотами до 198 м. Лівобережну частину області займає Придніпровська низовина з розвиненими річковими долинами. На південному заході розміщена Придніпровська височина. Ця частина області вважається найбільш розчленованою і припіднятою, де абсолютні висоти сягають до 273 м.

Транспортне положення регіону є досить вигідним. Завдяки вигідному транспортно-географічному положенню регіону через його територію проходять 3 Критських міжнародних транспортних коридори (№ 3, 7 і 9) та залізниці за 5 магістральними напрямами. Отже, Київ є найбільшим транспортним вузлом України. Він об'єднує п'ять міжнародних автомобільних доріг (М 01 "Київ – Чернігів – п.п. Нові Яриловичі", М 03 "Київ – Харків – п.п. Довжанський", М 05 "Київ – Одеса", М 06 "Київ – Львів – Мукачеве – Чоп", М 07 "Київ – Ковель – п.п. Ягодин") та ще 2 національні автомобільні дороги (Н 01 "Київ – Знам'янка", Н 07 "Київ – Суми – Юнаківка"). Для обслуговування міжміських пасажирських перевезень працює Центральний автовокзал та шість автостанцій. Місто та регіон загалом обслуговують два пасажирські аеропорти (міжнародний аеропорт "Бориспіль", знаходиться за 29 км на схід від Києва, та міжнародний аеропорт "Київ", розміщений на південно-західній околиці міста) та один вантажний аеропорт ("Гостомель", розташований за 12 км на північний-захід від Києва). Київ – це потужний залізничний вузол, що включає 13 пасажирських та товарних станцій, від нього розходяться п'ять магістральних напрямків: фастівський (південний захід), коростенський (північний захід), ніжинський (північний схід), гребінківський (південний схід) та миронівський (південь). В Києві розташовано головне управління Південно-Західної залізниці. Місто має річковий порт.

Київська область досить добре забезпечена мережею транспортних шляхів як міжнародного, так і державного та обласного значення. Виняток становлять лише крайні північні малозаселені райони Київщини, які менше інтегровані у транспортну мережу регіону і знаходяться на великій відстані від м. Києва. Проте цей факт не суттєво впливає на розвиток транспортної інфраструктури Київської області, оскільки її північна частина розташована в зоні, яка постраждала через аварію на Чорнобильській АЕС. В Київській області розміщений найбільший в Україні аеропорт міжнародного класу – "Бориспіль". Тут також функціонує 9 логістичних комплексів, зокрема, Броварський, Бориспільський, Києво-Святошинський, Васильківський, – які сприяють розвитку логістичної сфери регіону загалом.

В столиці України функціонують майже всі види транспорту, у тому числі, метрополітен, трамваї, тролейбуси, автобуси, легкові таксі, фунікулер та ін. У 2011 р. був реалізований проект міська "електричка" з 14 існуючими станціями/платформами ДТГО "Південно-Західна залізниця". У межах м. Києва існує водний транспортний вузол, який включає у себе річковий порт на р. Дніпрі з вантажними районами, річковий вокзал, пристані та причальні пункти, зокрема, в місцях масового відпочинку киян і гостей столиці України. Вихід р. Дніпра до Чорного моря створює можливість для проведення пасажирських перевезень типу "річка – море". В Києві діє міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни). Він розташований на відстані 8 км від центру міста.

Транспортна мережа м. Києва також налічує 302 автобусних (70 у звичайному режимі та 232 в режимі маршрутного таксі), 37 тролейбусних, 20 трамвайних маршрутів. У комунальному підприємстві "Київпастранс" на підпорядкуванні перебувають 4 тролейбусні і 3 трамвайні депо та 8 автобусних парків. Значну роль у транспортній системі м. Києва відіграє метрополітен.

Протягом 2016 р. підприємства транспорту перевезли 6001,6 тис. т. вантажів. У відсотковому співвідношенні це становило 106,0 % від обсягу перевезень вантажів у 2015 р. У 2016 р. на вантажообіг припадало 1735,5 млн т км або 65,3 % обсягу 2015 р.

У 2016 р. було перевезено і відправлено 93407,2 тис. пасажирів, а пасажирооборот становив – 2665,3 млн пас. км. Порівняно з 2015 р. ці показники становили 83,4 % та 113,9 % відповідно.

Ключовими проблемами транспортної системи Київського регіону є незадовільний стан асфальтного покриття автомобільних шляхів загального користування та відсутність відповідної кількості розв'язок, які б дозволили збільшити пропускну спроможність доріг Київської області в напрямку Білорусі і т. д. [137].

Загальний рівень розвитку регіону. Загальний рівень економічного розвитку значною мірою відображає показник обсягу валового регіонального продукту (ВРП), який у 2015 р. становив 555 730 млн грн, або 28 % усього валового продукту України. На Київ припадало 451 700 млн грн (22,7 %), на область 104030 млн грн (5,2 %). За цим показником Київ є яскравим лідером, а область відноситься до п'ятірки найбільш економічно розвинених регіонів України, поступаючись лише м. Києву, Дніпропетровській і Харківській областям (рис. 2.1).

Протягом 2010 – 2015 рр. структура ВРП регіону за видами економічної діяльності постійно змінювався, залежачи при цьому від темпів зростання виробництва за різними галузями та сферами діяльності.

Провідними галузями промисловості міста залишаються харчова, легка, медична галузь, промисловість будівельних матеріалів, машинобудування та металообробка, електроенергетика тощо. Загалом у Києві близько 500 крупних і понад 4,5 тис. середніх та малих промислових підприємств. За обсягами промислової продукції в Києві лідирують Печерський, Подільський, Шевченківський та Голосіївський райони (рис. 2.2.). За обсягами виробленої промислової продукції на 1 особу лідирують ці ж райони міста.

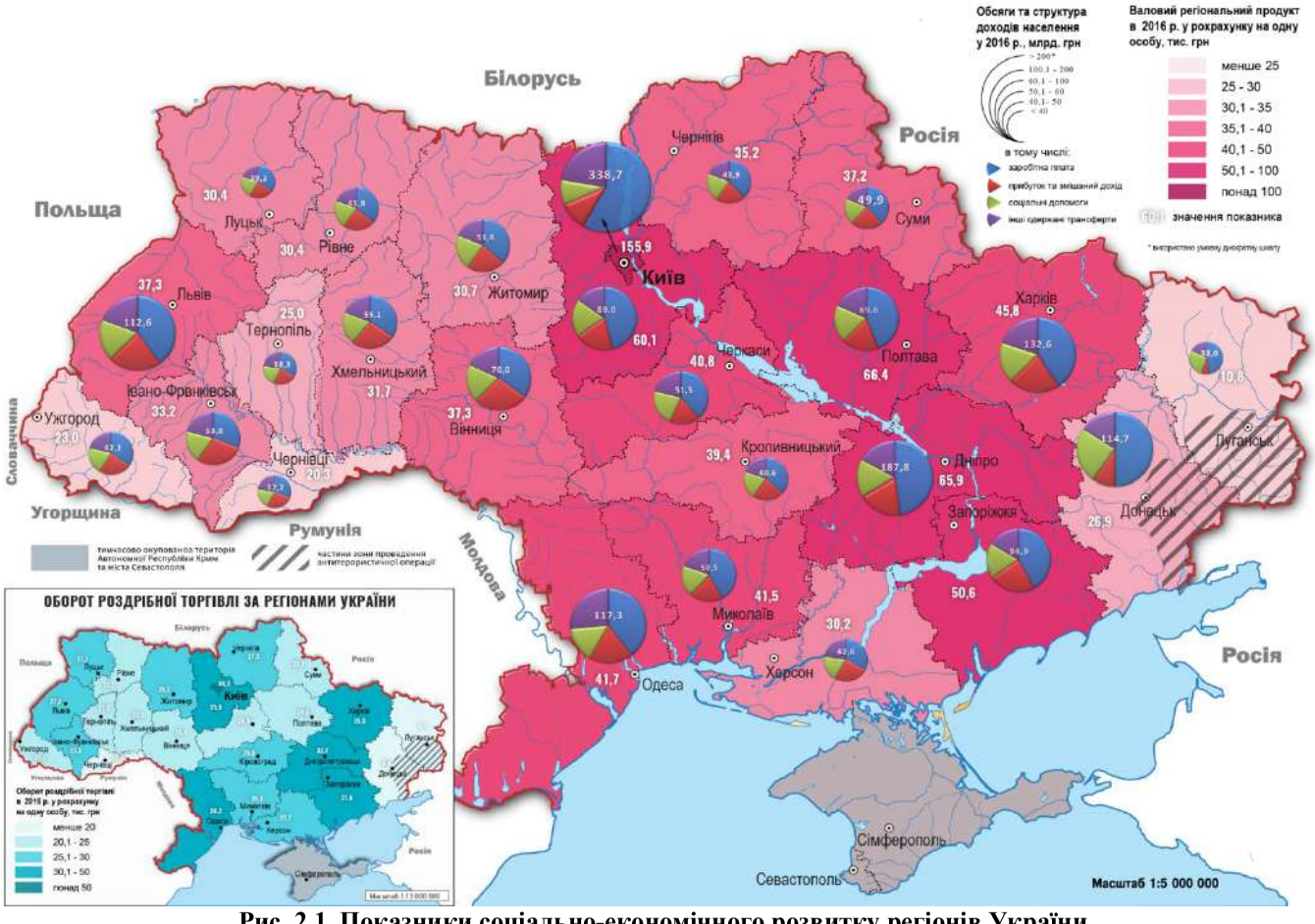

Рис. 2.1. Показники соціально-економічного розвитку регіонів України

Складено за даними Державної служби статистики України

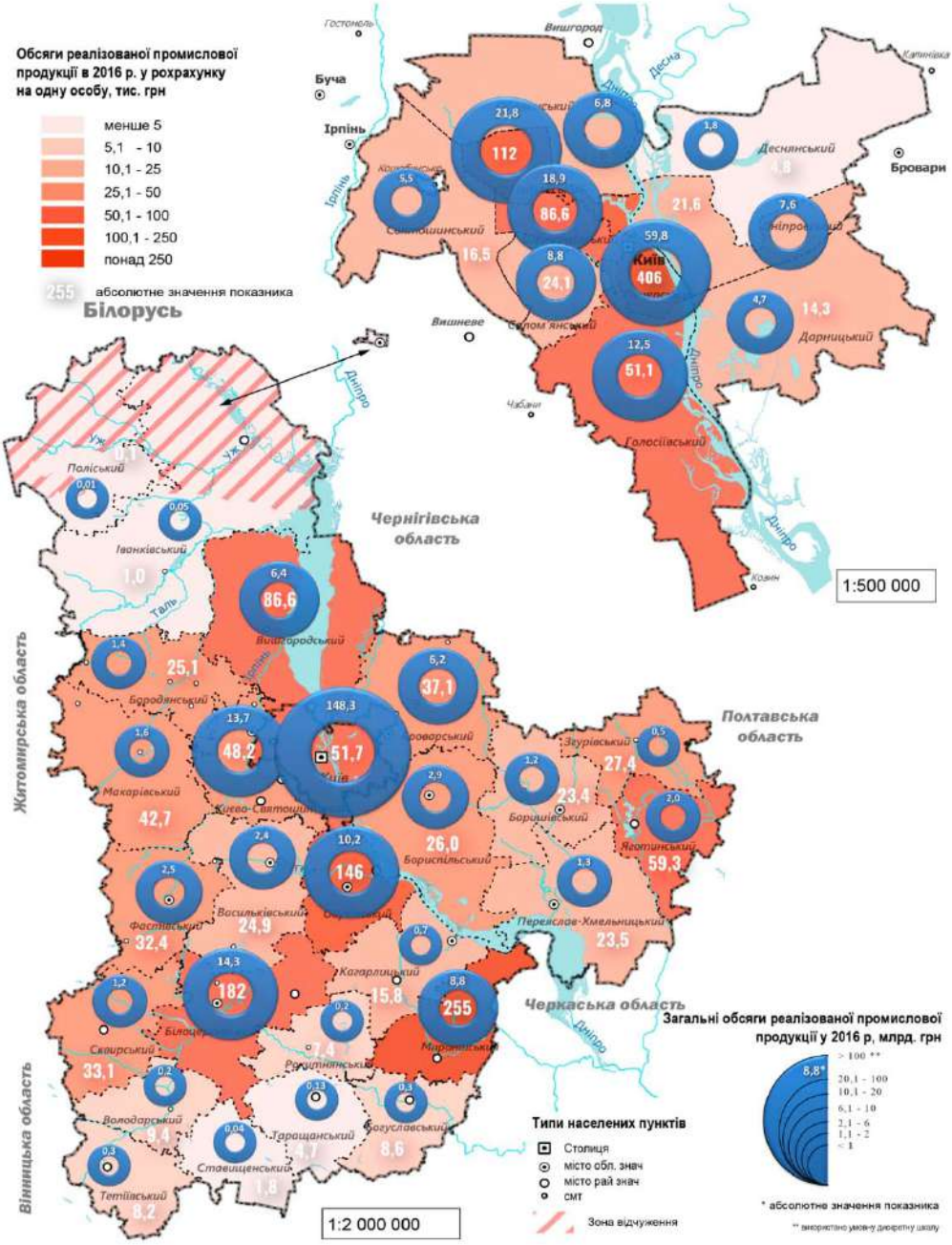

Рис. 2.2. Обсяги реалізованої промислової продукції у Київському регіоні

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

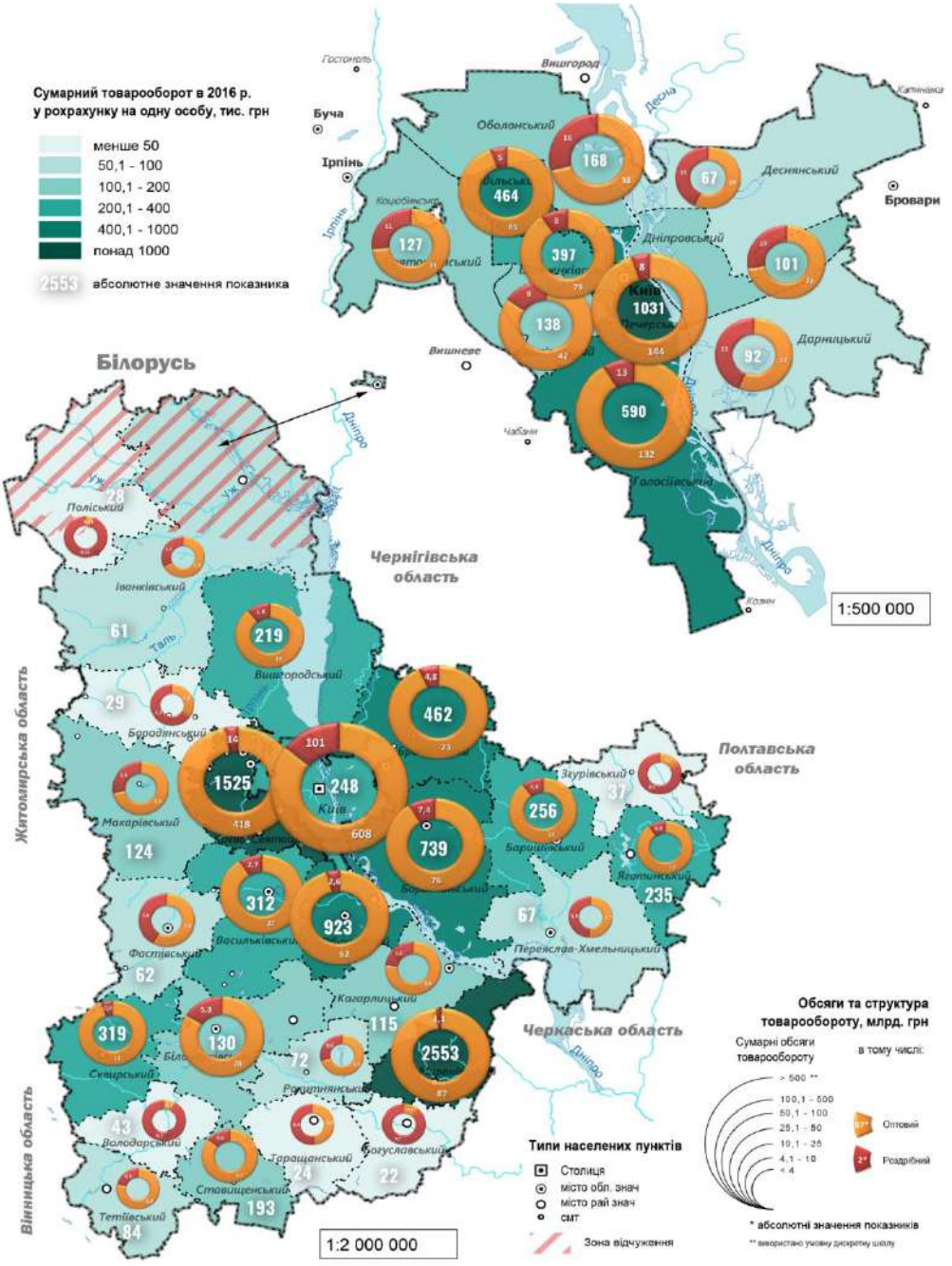

Рис. 2.3. Торгівля у Київському регіоні

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

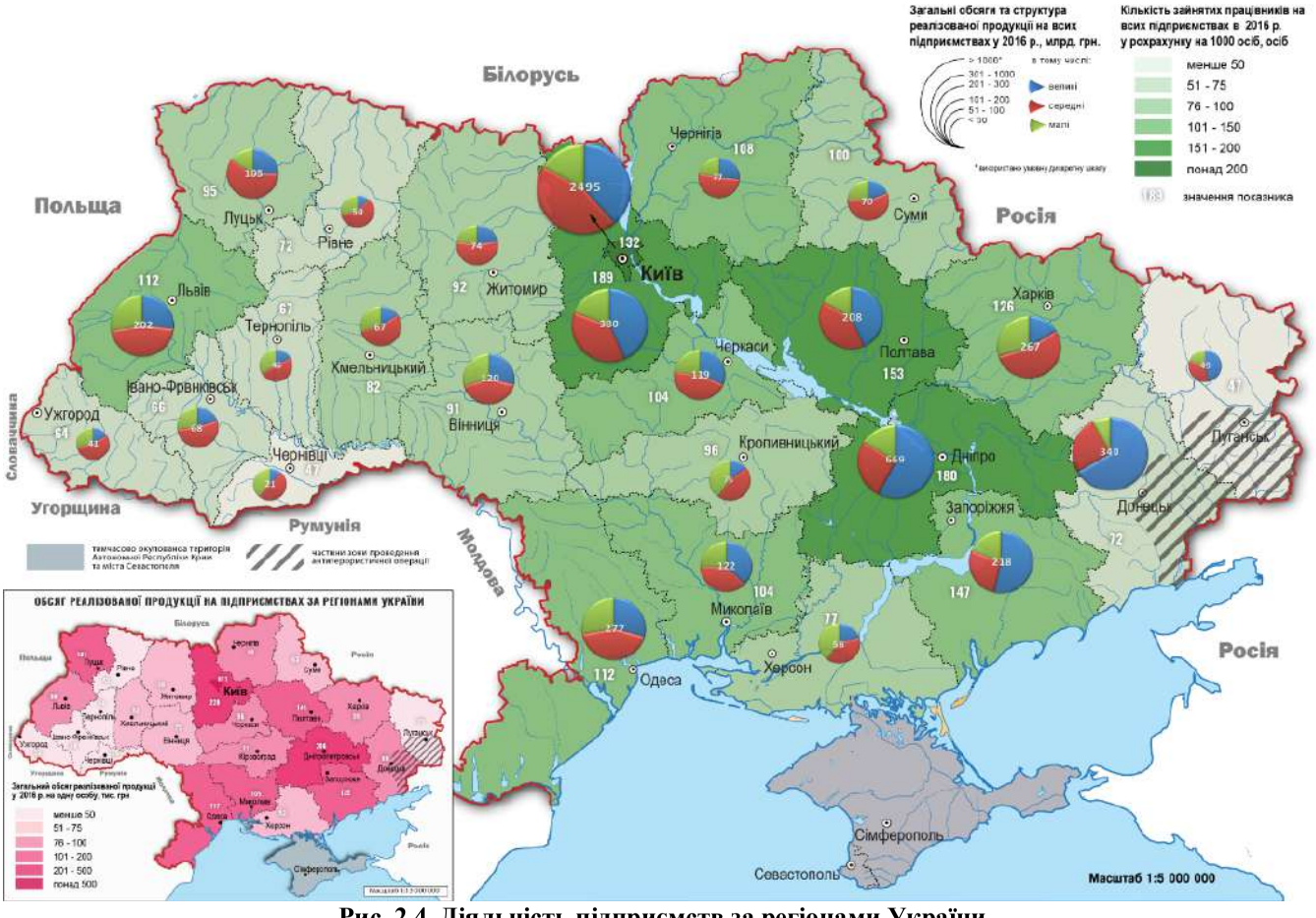

Рис. 2.4. Діяльність підприємств за регіонами України

Складено за даними Державної служби статистики України

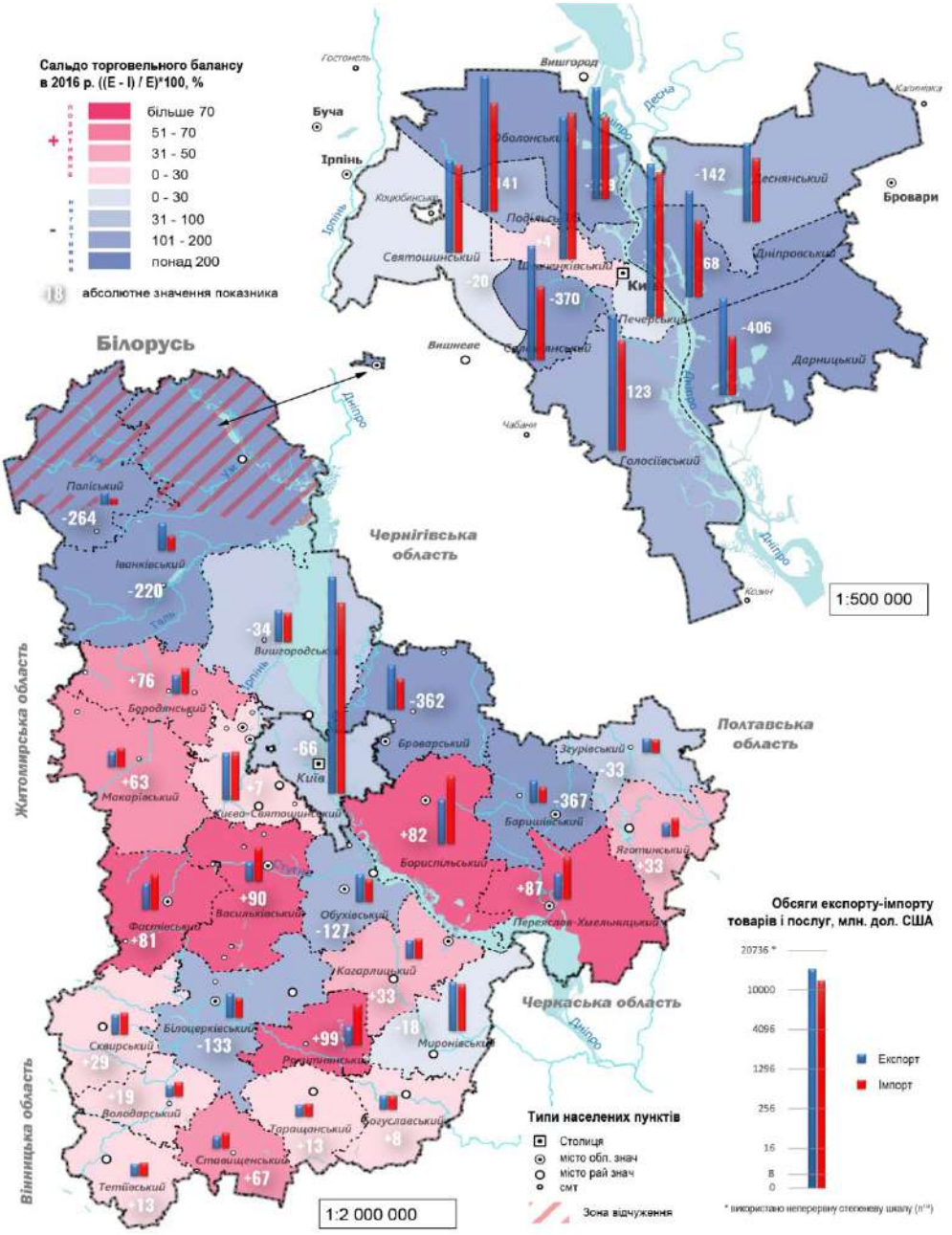

Рис. 2.5. Зовнішньоекономічна діяльність Київського регіону

Складено за даними Державної служби статистики України

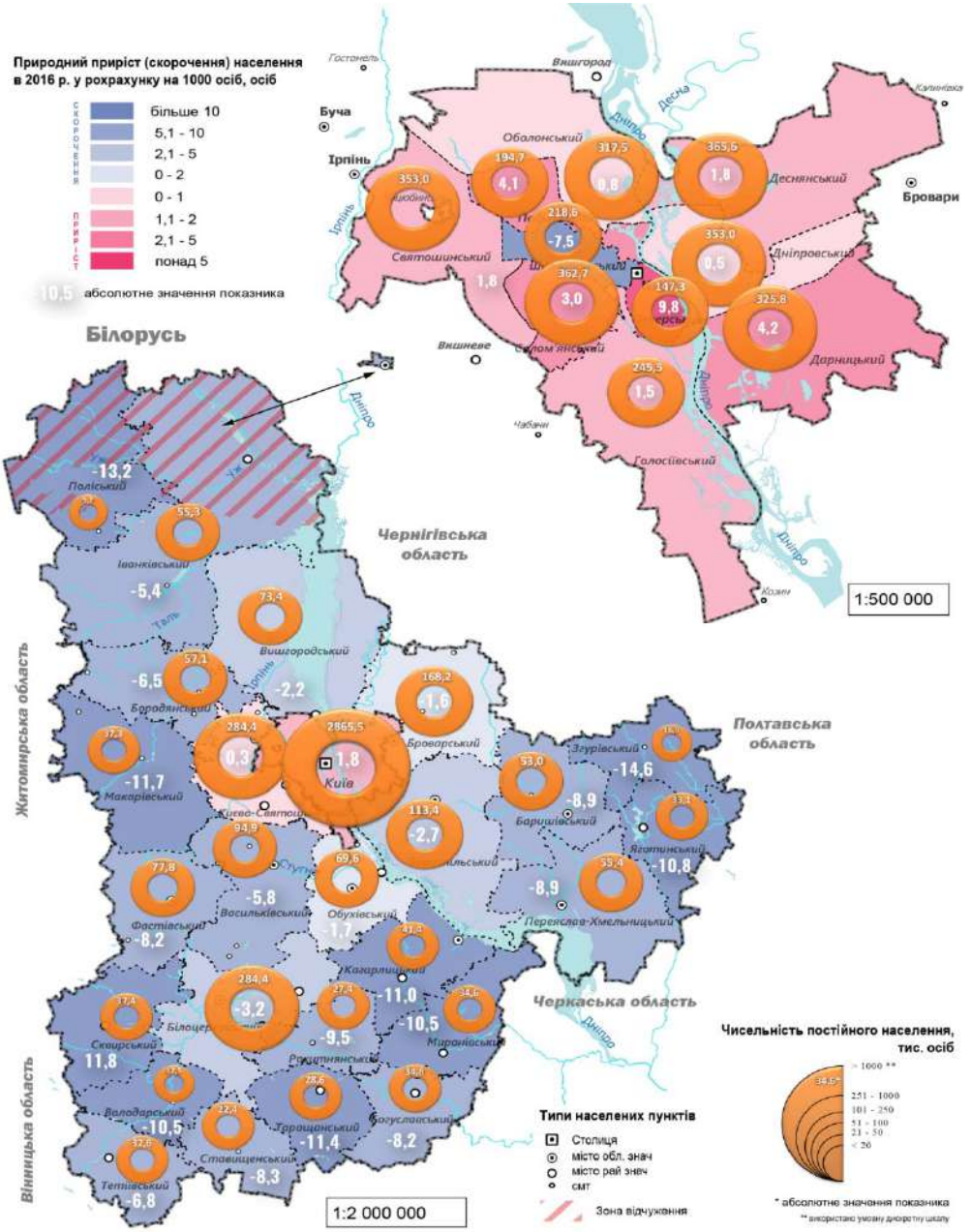

Рис. 2.6. Демографічна ситуація у Київському регіоні

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

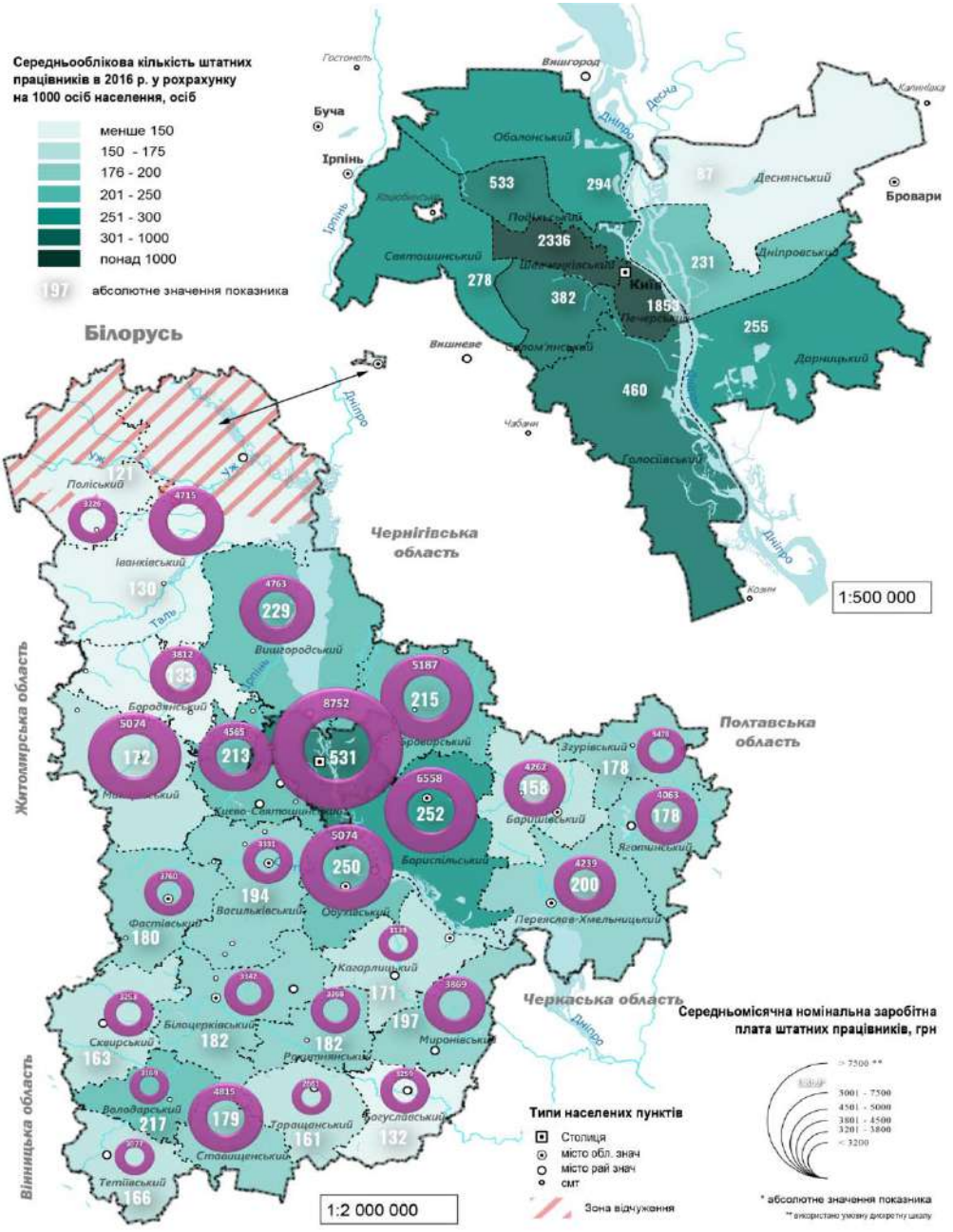

Рис. 2.7. Ринок праці у Київському регіоні

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

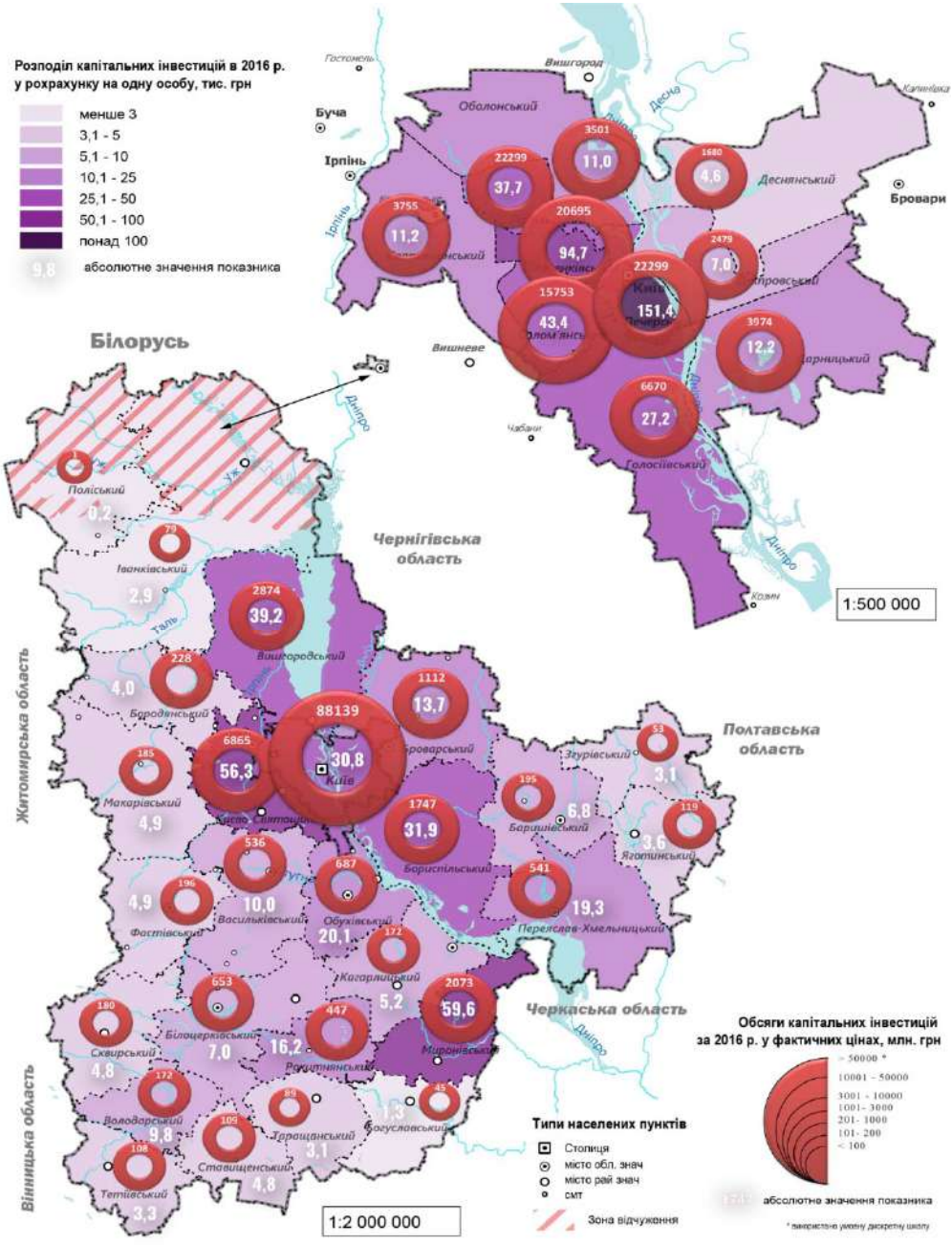

Рис. 2.8. Розподіл капітальних інвестицій у Київському регіоні

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

Київська область належить до промислово розвинених регіонів України, поступаючись лише м. Києву, Полтавській і Дніпропетровській областям. За обсягами реалізованої промислової продукції у розрахунку на одну особу вона посідає 7 місце. Промисловий комплекс Київщини становлять майже два десятки крупних, 342 середніх і 2409 малих підприємств, які виробляють електроенергію, продукти харчування, гумові та пластмасові вироби, папір і картон, транспортні засоби, металовироби тощо.

За останній період у структурі виробленої промислової продукції регіону зросла частка харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів, виготовлення виробів з деревини та паперу і поліграфічної діяльності, постачання електроенергії, газу, виробництва продукції машинобудування, виготовлення гумових і пластмасових виробів та іншої неметалевої мінеральної продукції та текстильного виробництва і виробництва одягу, шкіри, виробів зі шкіри та інших матеріалів. Однак частка металургійного виробництва, виробництва готових металевих виробів, крім машин і устаткування, зменшилася.

Протягом 2013–2016 рр. прийняття в експлуатацію нових промислових комплексів призвело до появи у структурі виробництва нових видів промислової діяльності, зокрема, виробництва продуктів нафтоперероблки, хімічних речовин і хімічної продукції, основних фармацевтичних продуктів і фармацевтичних препаратів та ін. До найбільших промислових центрів регіону окрім Києва належать м. Біла Церква (12978158,6 тис. грн), м. Обухів (5826158,1 тис. грн), м. Бровари (4555777,6 тис. грн), Києво-Святошинський (10446450,9 тис. грн), Миронівський (8811672,5 тис. грн), Володарський (6354069,1 тис. грн) та Броварський (5411618,3 тис. грн) райони [16].Важливим показником, що характеризує соціально-економічний розвиток регіону є оборот торгівлі. За даним показником регіон є суттєвим лідером, на якого припадає більше 20 % товарообороту держави (рис. 2.3.). Зокрема Київ знаходиться за цим показником на першому місці з часткою 16,1 %, область на шостому зі значеннями у 5,3 %. У Києві за обсягами товарообороту лідирують Голосіївський, Печерський, Подільський та Шевченківський райони. В області яскравими лідерами є прилеглі до столиці Києво-Святошинський, Броварський, Бориспільський, Обухівський райони та Миронівський на периферії. Цікавим є той факт, що в центральних районах в структурі товарообороту різко переважає оптовий товарооборот, а на периферії часто роздрібний. Районами з переважанням роздрібного товарообороту в області є Згурівський, Бородянський, Богуславський, Володарський, Таращанський. Високу частку роздрібного товарообороту також мають Фастівський, Макарівський, Переяслав-Хмельницький та Рокитнянський райони (рис. 2.3.).

За показником діяльності підприємств за регіонами України регіон є лідером. На території регіону зареєстровано 94 тис. підприємств. У Києві на кінець 2016 р. діяли 76,2 тис. підприємств, з яких малі підприємства становили 95,6 % (72872 од.), середні – 4,2 % (3239 од.) і великі –0,2 % (116). В області діяли 17830 підприємств. З них малі підприємства становили 94,6 % (16860 од.), середні – 5,2 % (936 од.) і великі – лише 0,2 % (34 од.). У 2016 р. на 10 тис. осіб наявного населення регіону припало 102 малих підприємств. Найбільше їх розміщено у тих

районах та містах обласного значення, які знаходяться поблизу м. Києва. Сюди належать м. Бровари, м. Біла Церква, м. Бориспіль, Києво-Святошинський і Вишгородський райони [138].

Загальна кількість зайнятих працівників на підприємствах регіону становить 1929,9 тис. осіб, або 33,5 % від загальної чисельності зайнятих за регіонами України (рис. 2.4). При цьому найбільше зайнятих в Києві на великих підприємствах 829 тис. осіб, менше на середніх – 631,4 тис. осіб, та найменше на малих – 469,5 тис. осіб. В області найбільше їх нараховується на середніх за розмірами підприємствах 135 тис. осіб, а найменше – на малих 89,9 тис. осіб.

За обсягом реалізованої продукції (товарів, послуг) Київська область посідає третє місце, поступаючись лише м. Києву (2495 млрд грн) та Дніпропетровській області (669 млрд грн). У 2016 р. в області даний показник становив 380 млрд грн (рис. 2.4.). Зокрема в Києві було реалізовано продукцію великими підприємствами на суму 963,2 млрд грн, середніми – 1114,9 млрд грн і малими – 417,4 млрд грн, підприємствами Київщини відповідно: великими на суму 165,3 млрд грн, середніми – 140,9 млрд грн і малими – 73,5 млрд грн.

Варто зазначити, що малими підприємствами Київського регіону вироблено продукції на 490,9 млрд грн, що становить 40 % загального обсягу виробництва в Україні. На першому місці з величезним відривом знаходиться Київ з обсягами 417368,7 млн грн (34,1 %), на п'ятому Київська область з обсягами 73501,6 млн грн (6,0 %). Варто зазначити, що обсяги виробництва продукції малими підприємствами в Київській області зіставні з Харківською та Одеською областями (6,5 та 6,3 %), в яких дана продукція включає її виробництво в обласних центрах.

Найбільш привабливими сферами для малих підприємств є оптова та роздрібна торгівля, ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів, промисловість, сільське, лісове та рибне господарство, будівництво, операції з нерухомим майном, професійна, наукова та технічна діяльність, транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність, діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування тощо [16].

За кількістю середніх підприємств лідером є промисловість. Друге місце посідають оптова та роздрібна торгівля, ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів, третя позиція належить сільському, лісовому та рибному господарству [16]. Звідси можна з впевненістю стверджувати, що регіон є безсумнівним лідером за розвитком малого бізнесу, кількістю підприємств, зайнятістю та обсягами виробленої продукції.

Інфраструктурно Київський регіон забезпечений найкраще. На даний час у столиці сконцентрувалася практично вся ділова еліта держави і зафіксовано найбільшу активність підприємницької діяльності. Інфраструктура міста станом на 2016 р. включає 283 відділення банків, 180 бірж, 5 індустріальних парків, 13 бізнес-інкубаторів, 1264 інвестиційних фондів, 55 фондів підтримки розвитку підприємництва, 235 кредитних спілок, 327 лізингових компаній, 782 консалтингові компанії, більше 2 000 юридичних компаній, десяток бізнес-асоціацій та понад тисячу об'єднань підприємців.

У той же час у районах та містах обласного значення Київщини налічується 346 об'єктів інфраструктури для підтримки підприємницької діяльності. Проте вони розміщені вкрай нерівномірно, а їх кількість є недостатньою для повноцінного розвитку області. На території області також відсутні технологічні парки, інноваційні фонди і компанії та інноваційно-промислові кластери [137].

У зовнішньоекономічній діяльності регіону імпорт товарів суттєво переважає над експортом. Це зумовлює негативне сальдо зовнішньоторговельного балансу. Переважання імпорту товарів на кінець 2016 р. склало – 8814,7 млн дол. США. При цьому обсяги експорту товарів склали 10273,9 млн дол. США (28,3 % від загального по Україні), Обсяги імпорту 19088,6 (48,6 %). За обсягами експорту та імпорту різко переважає столиця, в якої 23,6 % експорту та 41,1% імпорту товарів. На київську область припадає 4,7 % експорту та 7,5% імпорту від загального значення по Україні

У Києві всі райони мають негативне сальдо торгівельного балансу. В області, при загальному негативному балансі, низка районів має позитивне сальдо в торгівлі товарами та послугами: зокрема це Бориспільський, Васильківський, Фастівський, Переяслав-Хмельницький, Рокитнянський та Макарівський райони (рис. 2.5.). В області, починаючи з 1996 р. і до 2016 р. простежується щорічне зростання експорту на 20–30 %, а імпорту – на 40–60 %. У 2016 р. основна частина експорту товарів Київської області припадала на країни Азії – 600,1 млн дол. США. Другу позицію в експортній структурі займали країни Європи, у тому числі країни ЄС. Їхня частка становила, відповідно, по 532,2 і 523,4 млн дол. США. В країни СНД експортовано товари на суму 308,3 млн дол. США, в Африку – на 188,6 млн дол. США, а в Америку – на 13,8 млн дол. США [16]. Останнє місце в експортній структурі товарів Київської області займають Австралія та Океанія. На них припадає 0,6 млн дол. США (рис. 2.5).

Основу експорту товарів області становлять продукти тваринного (271371,6 тис. дол. США) і рослинного (220039,2 тис. дол. США) походження, тваринні жири та олії (167560,7 тис. дол. США) і готові харчові продукти (122112,0 тис. дол. США). Структура торгівлі Київської області представлена, в основному, транспортними послугами (128742,5 тис. дол. США). Друге місце займають послуги з переробки матеріальних ресурсів – 30276,8 тис. дол. США, третє – ділові послуги (29537,2 тис. дол. США), четверте – послуги у сфері телекомунікації, комп'ютеризації, інформації, туризму та будівництва (у середньому 7241,0 тис. дол. США). Остання позиція належить послугам, пов'язаним із використанням інтелектуальної власності – 978,8 тис. дол. США.

Сфера послуг. В столиці сфера послуг найбільш розвинена. У місті діє більше п'ятсот загальноосвітніх шкіл, гімназії та ліцеї, більш, як сімсот постійних дошкільних дитячих закладів, сотня лікарняних закладів на більш як 30 тис. ліжок, 340 амбулаторно-поліклінічних установ, 4 станції швидкої медичної допомоги, дві з половиною тисячі торговельних закладів тощо.

Освітня сфера Київщини представлена, у першу чергу, дошкільними навчальними закладами (ДНЗ). У 2016 р. в області їх нараховувалося 718 од., де навчалося

більше 65,3 тис. дітей. У порівнянні з 2015 р. кількість ДНЗ зросла на 13 одиниць, а кількість дітей – на 2,6 тис. осіб . У 2016 р. налічувалося 753 загальноосвітні навчальні заклади (у 2015 р. – 766 од.), зокрема, 10 вечірніх та 8 приватних. На базі загальноосвітньої школи I-III ступенів був створений ліцей у м. Обухові та реорганізована загальноосвітня школа I-III ступенів у спеціалізовану загальноосвітню школу I-III ступенів з поглибленим вивченням окремих предметів у м. Фастові. Сьогодні в Київській області функціонує 17 ВНЗ I-II рівнів акредитації та 6 ВНЗ III-IV рівнів акредитації. В них навчається по 8,6 тис. студентів і 25,7 студентів, відповідно. Медична сфера Київської області у 2016 р. була представлена 73 лікарняними закладами. Порівняно з 2013 р. вони становили 83 од. Загальна кількість лікарняних ліжок налічувала 12, 8 тис. од., а на 10000 населення – 74 од [16]. У 2016 р. кількість лікарів усіх спеціальностей становила 7,4 тис. ос. У розрахунку на 10000 жителів цей показник сягав 42,8 ос. Загальна кількість середнього медичного персоналу і на 10000 населення становила, відповідно, 14,8 тис. ос. і 86 ос.

Сфера соціального захисту населення Київської області включає 4 будинки-інтернати для громадян похилого віку та інвалідів, 6 – психоневрологічних інтернатів, 2 – відділення для психічнохворих жінок при Ржищівському геріатричному пансіонаті і Переяслав-Хмельницькому центрі соціального захисту пенсіонерів та інвалідів і 1 – Білоцерківський дитячий будинок-інтернат [138].

Столиця України має великий культурний потенціал, до складу якого входить 44 музеї, 33 театри, 116 кінотеатрів, значна кількість постійно діючих художніх виставок. Найбільш відомі музеї: Національний музей історії України, Музей українського образотворчого мистецтва, Музей західного і східного мистецтв.

На території Києва розташовано 2093 об'єкти, що відносяться до визначних пам'яток історії, культури й архітектури, з них: 39 міжнародного значення (у т.ч. збудовані у XI-XII ст. Софіївський собор та комплекс споруд Києво-Печерського національного історико-культурного заповідника).

Культурна сфера Київської області розвивається на основі Комплексної програми розвитку галузі культури на 2011–2015 роки. Вона була розроблена з метою створення належних умов для реалізації державної культурної політики на території регіону та задоволення культурних потреб місцевого населення.

У 2016 р. мережа закладів культури та мистецтва у Київській області нараховувала 1818 од., серед яких: 832 клубних заклади, 889 бібліотек, 61 школи естетичного виховання, 23 державних музеї, 2 парки культури та відпочинку, 2 заповідники, вищий мистецький навчальний заклад I-II-го ступеня акредитації "Коледж культури і мистецтв", обласний центр народної творчості та культурно-освітньої роботи, обласний центр охорони і наукових досліджень пам'яток культурної спадщини, обласний центр розвитку туризму, обласні курси підвищення кваліфікації працівників культури та 3 редакційно-видавничі групи. У 2016 р. витрати на утримання закладів культури становили 67,6 млн грн з державного бюджету було використано 61,2 млн грн, що на 26,4 % більше, ніж у 2015 р [16].

В 2016 р. у Київській області працювало 3980 спортивних споруд, зокрема, 51 стадіон, 17 плавальних басейнів, 737 спортивних залів, 645 приміщень для фізкультурно-оздоровчих занять, 1142 спортивних майданчики, 598 майданчиків з тренажерним обладнанням, 541 футбольне поле та 112 майданчиків з синтетичним покриттям. Зайнятість у фізкультурно-оздоровчій і спортивній сфері області становила 160,5 тис. ос. Кількість осіб, які займаються всіма видами спорту, у ВНЗ налічувала 1114 ос., у ДЮСШ – 22192 ос., у ШВСМ – 223 ос., у навчальних закладах спортивного профілю – 670 ос., у спортивних клубах – 7851 ос. Проте спортивна інфраструктура Київщини характеризується нерівномірним рівнем розвитку. Найбільш розвиненими виступають Білоцерківський, Броварський, Васильківський, Вишгородський і Києво-Святошинський райони та м. Біла Церква, м. Бориспіль, м. Бровари і м. Васильків. Вони є найбільш забезпеченими всіма видами спортивних споруд. Проте тільки 10 районів області мають плавальні басейни, а в Бориспільському, Згурівському, Переяслав-Хмельницькому та Поліському районах взагалі відсутні стадіони.

Екологічна ситуація. Загалом в регіоні екологічну ситуацію можна характеризувати, як напружену. Звичайно ж Києву характерні усі екологічні проблеми, що притаманні великим містам. Це, перш за все, забруднення автотранспортом, постійні зміни в складі атмосферного повітря, викиди хімічних речовин у атмосферу, шумове забруднення, забруднення токсичними відходами, проблема відходів. Майже всі ці проблеми стосуються і Київської області. Проте особливе місце в цьому регіоні займає радіаційна проблема, що пов'язана з Чорнобильською АЕС. До того ж на території регіону знаходяться Київське та Канівське водосховища, які мають не найкращі екологічні умови. Це, в свою чергу, створює проблему забруднення ґрунтів.

Основними забруднювачами повітря в Києві та області є транспорт, хімічна та нафтохімічна галузь (37 %), підприємства чорної металургії (третина всіх викидів), енергетика (до 30 %). В атмосфері регіону визначаються за вмістом 39 забруднюючих речовин, в тому числі й важкі метали. Основний обсяг визначень (а це майже 60 %) припадає на речовини, які мають максимальне розповсюдження: пил, окис вуглецю, двоокис сірки, двоокис азоту. Високий рівень забруднення у Києві та Київській області зумовлений переважно підвищеними показниками у повітрі специфічних забруднюючих речовин, а також вмістом пилу і двоокису азоту.

Також значним постачальником шкідливих речовин є хімічна галузь та фармацевтика, що розвивається в столиці досить швидко. До складу забруднюючих речовин в атмосферу надходять такі елементи: сірководень, сірковуглець, фтор, хлор, сірчистий газ, оксиди азоту, фтористі сполуки тощо. Важливо, що всі ці сполуки через хімічні реакції можуть утворювати високу концентрацію високотоксичних сполук.

Транспортне забруднення. Джерелом забруднення атмосфери Києва, як великого міста, є всі засоби транспорту: автомобільний, повітряний, залізничний, річковий. Традиційно найбільше забруднює атмосферу автомобільний транспорт.

Порівнюючи Київську область з іншими регіонами України, необхідно зазначити, що за викидами в атмосферне повітря від стаціонарних джерел забруднення вона поступається таким промисловим регіонам як Донецька, Дніпропетровська та Луганська області. У 2016 р. цей показник зріс на 7,7 % порівняно з 2015 р. та становив майже 3,1 млн т. Крім того, стаціонарні джерела забруднення викинули в атмосферне повітря 150,5 млн т. діоксиду вуглецю. Це на 8,4 % більше, ніж у 2015 р.

Шумове забруднення міста є однією з важливих проблем. У зв'язку із зростанням кількості автомобілів, збільшенням транспортної рухливості мешканців, ростом різноманітного технічного оснащення міського господарства поширюються контакти між природним середовищем та антропогенним впливом на нього.

У 2016 р. капітальні інвестиції підприємств, організацій, установ на охорону та раціональне використання природних ресурсів столиці склали близько пів мільярда гривень. В області на природоохоронні витрати було відведено 8914409,7 тис. грн. На радіаційну безпеку припадало 6921632,8 тис. грн, поводження з відходами – 1555701,8 тис. грн, очищення зворотних вод – 320035,7 тис. грн, збереження біорізноманіття і середовища існування – 53320,1 тис. грн, охорону атмосферного повітря і проблеми зміни клімату – 18296,4 тис. грн, захист і реабілітацію ґрунту, підземних і поверхневих вод – 7677,9 тис. грн, науково-дослідні роботи природоохоронного спрямування – 1715,6 тис. грн та зниження шумового і вібраційного впливу – 247,5 тис. грн.

Найбільш забрудненою територією Київської області є Обухівський район. На нього припадає майже 35 % усіх викидів шкідливих речовин. Головною причиною цього є розташування на його території Трипільської ТЕС.

У межах Київській області налічується 95 підприємств-водокористувачів, що здійснюють скиди зворотних вод у поверхневі водойми. Згідно з мікробіологічними показниками нестандартних проб води, у 2016 р. якість питної води погіршилась і становила 4,2 %. У 2015 р. цей показник становив 3,17 %. До основних причин, які негативно позначаються на якості питної води, що подається населенню для споживання, належать самі джерела водозабору, технічний стан водопровідних споруд і мереж. Одним із найважливіших питань також виступає реконструкція каналізаційних очисних споруд Бортницької станції аерації м. Києва. Це зумовлено труднощами, які виникають під час відведення та очищення стічних вод столиці України.

На сьогодні в Київській області спостерігається тенденція до збільшення кількості забудованих земель. У 2016 р. на них припало 134,9 тис. га або 4,8 % загальної площі області. У 2015 р. в регіоні налічувалося 556 суб'єктів підприємницької діяльності. Їх виробнича діяльність була пов'язана з утворенням небезпечних відходів. Загалом для захоронення побутових відходів у Київській області виділено 39 полігонів та звалищ твердих побутових відходів, площа яких становить 255,6 га. Для них характерними є перевантаженість, невідповідність санітарно-технічним нормам, проблеми із знешкодженням фільтратів і т. д.

Інфраструктурне забезпечення території. Процес будівництва житлової нерухомості вимагає інтенсивного нарощення житлової та соціальної інфраструктури.

Київ має розвинену систему об'єднаного господарсько-питного та протипожежного водопостачання загальною протяжність майже 4 тис. км з продуктивністю 1,8 млн куб. м на добу. Постачання води здійснюється з Дніпровської та Деснянської водопровідних станцій та артезіанських водозаборів. Водовідведення забезпечується мережею господарсько-побутової каналізації протяжністю 2,5 тис. км з продуктивністю 1,8 млн куб. м на добу. Очищення стічних вод здійснюється на Бортницькій станції аерації. Дощові води збираються та транспортуються окремо системою зливостоків. Неканалізованими територіями міста є переважна більшість районів малоповерхової садибної забудови та садівничих товариств [17]. Енергопостачання Києва забезпечується від власних джерел: електропостачання – від генеруючих потужностей ТЕЦ-4, ТЕЦ-5 та ТЕЦ-6; теплопостачання – від ТЕЦ-5, ТЕЦ-6, трьох станцій теплопостачання, десяти районних котелень та системою промислових та квартальних локальних котелень. Газопостачання Києва здійснюється від системи магістральних газопроводів Дашава–Київ, Шебелинка-Полтава-Київ, Єфрімівка-Диканька-Київ, Єлець-Курськ-Київ, Тула-Шостка-Київ. Загалом столична система газопостачання складається з майже 4,8 тис. км газопроводів високого, середнього та низького тиску, 1457 газорегуляторних пунктів і 629 станцій катодного захисту. Проте дані потужності часто є застарілими та ледь справляються з наростаючими обсягами житла в столиці.

В області будівництво житла найактивніше спостерігається поблизу м. Києва. Проте тут гостро постає проблема спорудження об'єктів комунальної та соціальної інфраструктури. На сьогодні загальна протяжність водопровідних мереж Київщини становить 5112,98 км. На виробничу потужність насосних станцій 1-го підйому припадає 515 тис.куб.м/добу. Централізоване водовідведення в Київській області здійснюється водопроводами загальною протяжністю 2398,80 км та пропускною здатністю 307,5 тис.куб.м. стоків на добу. Тут гостро постає проблема фізичного зносу та енергоємності каналізаційних очисних споруд. Адже 40 % каналізаційних колекторів використовуються вже понад 40 років, 35 % – більше 30 років. Третина систем централізованого водовідведення перебуває у ветхому та аварійному стані. У м. Києві централізована система водовідведення включає 34 каналізаційні насосні станції, 2638,1 км каналізаційних мереж та Бортницьку станцію аерації, технічний стан якої є найбільшою проблемою каналізаційного господарства столиці України [17]

Останніми роками у м. Києві спостерігається значне скорочення обсягів водовідведення, що, безпосередньо, пов'язане зі скороченням водоспоживання. Це зумовлює підвищення концентрації забруднень стічних вод та зменшення швидкості їхнього руху, у результаті чого погіршується стан каналізаційних мереж і споруд. Середнє добове скорочення за останні 5 років становить близько 10 %, тобто кожного року скорочуються обсяги водовідведення на 2 %.

Київська область відноситься до енергонасичених регіонів. Тут розташовані енергогенеруючі підприємства загальною потужністю 3200 МВт, зокрема, Трипільська ТЕС, каскад Київських ГЕС та ГАЕС, Білоцерківська ТЕЦ, малі гідроелектростанції, енергопостачальна компанія ПАТ "Київобленерго" та ін.

Щорічно виробництво електроенергії в регіоні становить більше 7 млрд. кВт. год./рік. Воно перевищує обсяг її споживання на 34,6 %, який становить майже 5,3 млрд. кВт. год./рік.

У м. Києві система централізованого теплопостачання є найбільшою в країні та за потужністю посідає третє місце в світі. Вона базується на найбільш сучасному методі централізованого теплопостачання з використанням технології комбінованого виробництва теплової та електричної енергії.

2.2. Соціально-демографічні чинники

Демографічна ситуація, вікова структура. Демографічна ситуація визначає людність території, що формує попит на житло. Простежується загальна закономірність, відповідно до якої, вартість житла в більших за людністю населених пунктах, зазвичай, є вищою. Відповідно, тут важливим залишається чинник урбанізації території та щільності населення.

На сьогодні демографічна ситуація у м. Києві вважається однією з найкращих в Україні. За демографічними показниками м. Київ займає перше місце серед інших міст-мільйонерів країни. Чисельність наявного населення в столиці на 1 грудня 2016 р. становила 2907,8 тис. осіб. Жінки становлять 53,7 % від загальної чисельності постійного населення, чоловіки – 46,3 %. На 1000 жінок у столиці припадає 860 чоловіків. Столиця України розглядається не лише як адміністративно-політичний центр, але і як багатофункціональне місто, де сконцентрований значний технічний, науковий і культурний потенціал.

Можна стверджувати, що починаючи з 2009 р., природний приріст населення м. Києва відносно стабільний. Його значення є додатними, так як народжуваність переважає над смертністю на 5903 особи. Приріст населення зумовлений, у першу чергу, міграційними процесами. Щороку в столицю України прибуває від 13 до 45 тис. осіб [17].

Безперечно, демографічна ситуація у м. Києві спричинена, головним чином, високим рівнем соціально-економічного розвитку міста, достатнім розвитком сфери послуг, наявністю місць праці та високою привабливістю самого міста.

Протягом 1995–2016 рр. чисельність населення Київської області зменшилася на 179,4 тис. ос., становлячи відповідно 1911,6 тис. ос. у 1995 р. і 1732,2 тис. ос. у 2016 р. З 2012 р. спостерігався ріст кількості населення Київщини (1719,5 тис. ос.) за рахунок зростання чисельності населення в містах. В останній період можемо спостерігати зростання чисельності населення в Борисполі, Броварах, Бучі, Василькові, Ірпені, Обухові. В 2016 р. на Київщині

налічувалося 1732,2 тис. ос. Щодо міських поселень, то їм властиве збільшення кількості населення. Це зумовлено міграційними процесами, які сприяють росту населення в області. Щодо сільського населення, то через природне скорочення тут відбувається процес депопуляції [16].

За національним складом населення Київщина належить до моноетнічних, де 92,5 % припадає на українців, 6 % – на росіян і менше 1 % – на решту етносів. У статевій структурі населення області жінки становлять – 53,8 % (923,0 тис. ос.), а чоловіки – 46,2 % (793,3 тис. ос.). У віковій структурі населення від 0 до 15 років становить 300,5 тис. ос., від 16 до 59 років – 1058,2 тис. ос. та 60 років і старше – 370,0 тис. ос.

Природний рух населення столиці України характеризувався перевищенням кількості народжених над кількістю померлих, оскільки на 100 народжених припадає 83 померлих. Основними причинами смертності населення м. Києва вважаються хвороби системи кровообігу, новоутворення та зовнішні фактори [17].

Національний склад населення м. Києва відзначається багатонаціональністю. За даними Всеукраїнського перепису населення 2001 р., в місті проживали представники більше 130 національностей [18]. У 2001 р. у м. Києві переважали українці, які становили 2110,8 тис. осіб або 82,2 % від загальної чисельності населення. Порівняно з переписом населення 1989 р., кількість українців зросла на 13,3 % [18]. Згідно з даними Всеукраїнського перепису населення 2001 р., друге місце займали росіяни. Порівняно з 1989 р. їх чисельність скоротилася на 37,2 % і становила 337,3 тис. осіб [18]. За статевовіковою структурою населення м. Києва ситуація така – протягом 1995-2016 рр. вона практично не змінювалася. У статевій структурі населення міста чоловіки становлять 46 %, а жінки – 54 % [17]. Співвідношення чоловіків і жінок у різних вікових категоріях суттєво відрізняється. У віці до 24 років кількість чоловіків переважає над кількістю жінок. Починаючи з віку 25 років співвідношення чоловіків і жінок майже не змінюється [17].

За людністю двадцять п'ять районів Київської області можна поділити на чотири групи:

1. *Густозаселені* – Васильківський, Вишгородський, Бориспільський, Броварський, Обухівський і Києво-Святошинський райони – розташовані навколо м. Києва з рівнем урбанізації 64,5 %. Чверть території цих районів заселена майже половиною населення області;

2. *Переважно урбанізовані* – Баришівський, Бородянський, Згурівський, Макарівський, Переяслав-Хмельницький, Фастівський і Яготинський райони – з рівнем урбанізації 50–60 %;

3. *Переважно із сільським населенням* – Білоцерківський, Богуславський, Володарський, Кагарлицький, Миронівський, Рокитнянський, Сквирський, Ставищенський, Таращанський, Тетіївський райони. Щільність населення тут становить близько 38 осіб на 1 км^2;

4. *Малозаселені* – два північних райони – Іванківський і Поліський райони – з рівнем урбанізації 31 % та щільністю населення 7,4 ос. на 1 км^2 (рис. 2.6).

Система розселення. На розвиток ринку нерухомості суттєво впливає характер системи розселення. До чинників її формування належать господарський, демографічний, транспортний, соціальний, екологічний і столичний. Виняткове значення господарського комплексу при її становленні зводиться до того, що матеріальне виробництво є основою для подальшого розвитку переважної більшості поселень. Взаємозв'язки між виробництвом та розселенням населення і їх впливом здійснюються за рахунок процесу забезпечення основних фондів робочою силою. Це призводить до того, що величина населеного пункту дуже залежить від потужностей підприємств, які локалізовані на певній території та характеру їх виробництва.

Будь-яка система розселення формується за умови тісних взаємозв'язків між населеними пунктами та виробничою системою. Галузева структура господарського комплексу Київського регіону відзначається домінуванням переробного сектору промисловості. Він формує функціонально-територіальну структуру існуючих на його території систем розселення.

На сьогодні господарський комплекс Київського регіону сформовано з урахуванням потреб промисловості. Сучасний стан її розвитку залежить від соціально-економічного життя населення. У першу чергу, це стосується найбільших і великих міст.

Екологічний аспект розселення Київського регіону ґрунтується на впливі аварії на ЧАЕС, яка призвела до зменшення значної кількості населених пунктів. Найбільш актуальним це було в північних районах Київської області. Скорочення кількості населення і населених пунктів на радіаційно-забрудненій території Київського регіону було спричинене, головним чином, виїздом населення в екологічно чистіші регіони країни. Екологічна катастрофа також позначилася і на розвитку м. Києва. Його планувальна структура трансформувалася з лінійного розвитку вздовж русла р. Дніпра у полівекторну схему.

Розселення населення у м. Києві було також пов'язане з розміщенням промислових підприємств, житлових будівель, об'єктів комерції і транспортної інфраструктури та ін. Формування та розвиток системи розселення Київського регіону залежить від низки чинників і відбувається у таких п'яти напрямках:

1. *Західний* – вздовж траси на Ковель (Варшавська траса). Це територія так званої "Ірпінської агломерації", яка на сьогодні є комплексною містобудівною структурою. До її складу входять такі міста-супутники як Ірпінь, Буча, Ворзель. Система розселення даного напрямку не чинить відчутного впливу на м. Київ, оскільки володіє обмеженою кількість земельних ресурсів як для промислових, так і житлових територій. Проте їй властива зручна транспортна доступність, зокрема, залізнична, що дозволить у подальшому набути лінійного розвитку.

2. *Південно-західний.* Цей напрямок охоплює територію між Житомирською та Одеською трасами, яка забезпечена всіма необхідними умовами для житлових, промислових, комерційних і транспортних комплексів. Головною її перевагою є потужні транспортні магістралі, основним призначенням яких є формування значних логістичних комплексів.

3. *Південний* – включає Обухівський напрямок і територію вздовж дороги Київ-Луганськ. Даний напрямок передбачає розвиток промислової зони м. Обухова та створення нового урбанізованого містобудівного комплексу в районі с. Великої Бугаївки, який має бути наділений функціями житлової, офісної та комерційної забудови.

4. *Східний* – охоплює Бориспільський напрямок, який є привабливим для будівництва комерційної і житлової нерухомості, технопарків і великих торгово-розважальних центрів. На його території знаходяться значні запаси підземних вод. Проте першочергово вирішення вимагають проблеми, які пов'язані з будівництвом централізованих очисних споруд.

5. *Північно-східний* – вздовж Броварського напрямку. До нього входять промислова і житлова зони с. Княжичів – с. Великої Димерки та житлова забудова таких сіл як Погреби, Зазим'я, Пухівка (територія так званого "Придесення"). Перевагами даного напрямку є інтеграція з лівим берегом м. Києва, розвантаження транспортних потоків, розміщення на його території філій київських підприємств та створення нових виробничих і офісних комплексів, робочих місць для населення Деснянського і Дніпровського району. Перевагою напрямку також є сприятливі геологічні умови для водопостачання з артезіанських свердловин. Його територія є північним коридором у Республіку Білорусь.

Щодо північного напрямку, який охоплює територію вздовж русла р. Дніпра (узбережжя Київського водосховища), то тут розвиток системи розселення населення Київського регіону відбувається досить повільно. Це зумовлено, у першу чергу, зменшенням значення торгівельного та промислового потенціалу р. Дніпра, який є головною транспортною артерією країни та обмеженими земельними ресурсами для забудови.

Для концентричного типу територіальної структури системи розселення типовим є збільшення цін на нерухомість і розвиток ринкової інфраструктури з наближенням до центру. Для поліцентричного приморського типу характерним є підвищення вартості житла з наближенням до моря, а не до центральної частини.

Міграційні процеси. Міграційні процеси, включаючи міграції на регіональному та місцевому рівнях, проявляють значний вплив, у тому числі і через наявний ринок нерухомості. Позитивний механічний приріст населення в регіонах і населених пунктах зумовлює потребу в житлі, підвищуючи попит і ціни на нього. Вивчаючи міграційних рух у Київському регіоні, можна виділити центр міграційного руху населення – м. Київ і три концентричні міграційні зони.

Перша зона охоплює такі адміністративно-територіальні одиниці Київської області як Вишгородський, Броварський, Макарівський, Васильківський, Києво-Святошинський, Бориспільський та Бородянський райони. Їм властиві територіальна близькість до м. Києва і різне сальдо міграції. Це зумовлено впливом міста-центру на формування і концентрацією міграційного руху населення у прилеглих до м. Києва районах, які сприяють територіально-функціональному розвитку столиці України. Такий тип міграції населення впливає на територіально-функціональну

структуру міської системи розселення Київської області, центром якої є м. Київ. Це призводить до ущільнення поселенської мережі області.

Друга зона міграційного переміщення населення включає Поліський, Іванківський, Баришівський, Кагарлицький, Білоцерківський, Сквирський, Фастівський райони.

До третьої зони міграції входить решту адміністративно-територіальних одиниць Київського регіону. Вони розташовані на периферії і відзначаються від'ємним сальдо міграції. Міграційні потоки населення цих районів найменше зазнають впливу одного міграційного центру – м. Києва. Вони мають більше поліцентричний характер і формуються під впливом міграційних центрів із сусідніх областей – Рівненської, Хмельницької, Вінницької, у деякій мірі Черкаської, а також Полтавської та Сумської.

Ринок праці. Протягом 2000–2016 рр. ринок праці у Київській області характеризувався незначним скороченням чисельності економічно активного населення. У порівнянні з 2000 р., у 2016 р. його кількість зменшилася на 57,3 тис. осіб. Проте позитивною тенденцією на ринку праці Київщини є скорочення кількості безробітного населення. У 2016 р. даний показник становив 53,5 тис. осіб, на відміну від 2000 р., де безробітними були 108,2 тис. осіб [16]. Попит на робочі місця суттєво перевищує пропозицію. Серед службовців та працівників сфери торгівлі на одне вільне робоче місце претендує 12 осіб. Найбільше пропозиції робочої сили спостерігається серед технічних службовців – 14 ос. на одне вільне робоче місце, а найменше – серед менеджерів-професіоналів, на які припадає лише 4 осіб. За середньообліковою кількістю штатних працівників у 2016 р. лідерами виступають Бориспільський і Києво-Святошинський райони. На них припадає по 252 ос. і 531 ос. Дещо відстають Богуславський, Іванківський та Поліський райони. Тут число штатних працівників становить по 132 ос., 130 ос. і 121 ос. відповідно (рис. 2.7).

Слід враховувати, що місто Київ та Київська область входять в трійку регіонів (разом з Одеською областю) з найнижчими показниками рівня безробіття. Так, офіційний рівень безробіття населення за методологією МОП за січень-грудень 2016 р. в Києві становив 6,7 % від економічно активного населення відповідного віку. В області цей показник за даний період становив 6,8 %, в той час як в середньому по Україні цей показник становив 9,3 %.

Традиційним лідером за рівнем оплати праці серед регіонів України є місто Київ, де даний показник вищий на половину від середньоукраїнського значення. За показником наявного доходу у розрахунку на одну особу Київ у 2016 р. перевищував середньоукраїнські значення у 2,55 рази.

Безпека території. У 2016 р. рівень злочинності в м. Києві становив 77125 кримінальних правопорушень. Це на 16 % більше, ніж у 2015 р., коли налічувалося 66059 кримінальних випадків. У розрахунку на 10 тис. населення у місті на даний показник припадало 255 кримінальних правопорушення [17].

Найбільшу частку у всіх кримінальних правопорушеннях займають протиправні посягання на майно, зокрема 36237 крадіжок, 575 розбійних нападів,

6160 грабежів і 8263 шахрайства. У 2016 р. у м. Києві також було зареєстровано 2877 злочинів, пов'язаних із незаконним обігом наркотиків. У 2015 р. на них припадало 2515 випадків [17]. Основною причиною росту злочинності у місті виступає збільшення реєстрації так званих "вуличних злочинів", зокрема крадіжок у транспорті (4777 випадків). У той же час вже суттєво скоротилася кількість кишенькових крадіжок – з 2979 випадків у 2016 р. до 3398 – у 2015 р.

До основних причин зростання злочинності у м. Києві належать економічне становище громадян, проведення антитерористичної операції на Сході країни, міграція населення та ін. Слід сказати, що постійне населення в місті становить 2865,3 тис. осіб, а фактичне – 2906,6 тис. осіб.

2.3. Економічні чинники

Доходи населення. Серед визначальних чинників розвитку ринку житла рівень доходів населення відіграє вирішальне значення. Традиційно найвищі доходи серед регіонів України має населення Києва. Середній розмір заробітної плати жителів міста становив 9008 грн у 2016 р., що є найвищим показником за регіонами України (в 1,7 рази вище середньоукраїнського значення). Оплата праці в Київській області вважається однією із найвищих в Україні. За цим показником Київщина займає четверте місце в країні, поступаючись при цьому м. Києву, Донецькій і Дніпропетровській областям. У 2016 р. заробітна плата в регіоні становила 8648 грн, у той же час середня по Україні сягала лише 5183 грн.

За видами економічної діяльності найвища заробітна плата була у працівників транспорту, складського господарства, підприємств з виробництва комп'ютерів, електронної та оптичної продукції. Тут вона перевищувала в 1,7–8,6 рази середній показник по області.

Інвестиційний чинник. Загалом Київський регіон є найбільш інвестиційно привабливим. Так, регіон за 2016 р. отримав майже 40 % усіх інвестицій, з яких на Київ припало майже 30 %. Відповідно, найбільше інвестицій отримали Печерський та Солом'янський райони (по 28,8 %), біля 8-10 % інвестицій надійшли в Голосіївський та Подільський райони, 4,5 % отримав Дніпровський район, близько 3 % отримали Дарницький, Оболонський райони та біля 2 % Святошинський і Деснянський.

Київська область – інвестиційно привабливий регіон України, який отримав у 2016 р. 9,3 % капітальних інвестицій. Головним джерелом їх фінансування є власні кошти підприємств та організацій. За їх рахунок було освоєно 16016 млн грн загального обсягу капітальних інвестицій. На кошти іноземних інвесторів припадає 8249 млн грн. Кошти населення на будівництво житла склали 4075 млн грн. Останні позиції займають кошти місцевих бюджетів – 826 млн грн і кошти державного бюджету – 193 млн грн.

За видами економічної діяльності структура капітальних інвестицій вказує на те, що протягом 2010–2016 рр. найбільш інвестиційно привабливими вважалися промисловість (14023330 тис. грн), постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря (10535859 тис. грн), будівництво (7153560 тис. грн), оптова та роздрібна торгівля і ремонт автотранспортних засобів та мотоциклів (4593695 тис. грн), сільське, лісове та рибне господарство (4150761 тис. грн) тощо.

Максимальні показники надходжень капітальних інвестицій у 2016 р. спостерігались у Миронівському (59,6 тис. грн), Києво-Святошинському (56,3 тис. грн), Вишгородському (39,2 тис. грн) та Бориспільському (31,9 тис. грн) районах. Мінімум капітальних інвестицій припадав на Іванківський, Богуславський і Поліський райони і становив, відповідно, по 2,9 тис. грн, 1,3 тис. грн і 0,2 тис. грн (рис. 2.8).

За обсягами надходження прямих іноземних інвестицій регіон теж є лідером. Регіон у 2016 р. отримав. 57,8 % усіх іноземних інвестицій. Зокрема на Київ припадало 53,4 %, на область 4,4 %. За цим показником область займає 5 місце серед усіх регіонів України. Вона поступається лише м. Києву, Дніпропетровській, Донецькій і Харківській областям. У 2016 р. обсяг прямих іноземних інвестицій становив 1502,5 млн дол. США. У розрахунку на одну особу населення припало 867,39 дол. США [16].

Майже 60 % іноземних інвестицій було залучено в економіку Києво-Святошинського, Броварського та Миронівського районів і м. Броварів. Решта 40 % іноземного капіталу була поділена між усіма районами Київської області.

2.4. Законодавчо-правові та адміністративні чинники

На сьогодні житлова проблема вважається найбільш актуальною не лише для Київського регіону, а й для держави загалом. Вивчення цієї проблеми свідчить про те, що будівництво житла належить до найбільш важливих галузей господарства, оскільки здатне забезпечити нормальними житловими умовами місцеве населення.

Основними нормативно-правовими документами, що регламентують відносини на ринку житла, є Конституція України, Житловий та Цивільний кодекси, а також низка законодавчих й підзаконних нормативно-правових актів. Важливо, що основний правовий документ у цій галузі – Житловий кодекс, який було прийнято ще 30 червня 1983 року Верховною Радою УРСР. Хоча до нього вносились певні зміни і доповнення, вони загалом не змогли змінити фундаментальних принципів у сфері житлових відносин. В кодексі розкриваються зміст та структура житлового фонду, права та обов'язки громадян в житловій сфері, призначення житлових будинків та приміщень, визначаються питання із забезпечення громадян житлом, особливості використання житла тощо. Він містить 7 розділів і 193 статті. Основним завданням кодексу є створення механізмів реалізації Конституції України, зокрема статті 47, згідно з якою держава визначає

умови, за яких громадяни держави можуть побудувати житло, придбати його у власність чи орендувати, а для громадян, що потребують соціальної допомоги, житло надається на безплатній основі або за доступною ціною.

Нормативно-правовими актами, що формують організаційні засади в плануванні, забудові та інших формах використання територій, архітектурну діяльність й спрямовані на забезпечення умов сталого розвитку населених пунктів включають: Закони України "Про основи містобудування", "Про архітектурну діяльність", "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду" [57; 58; 59; 60].

Закон України "Про основи містобудування" регулює розміщення будівництва житлових об'єктів і визначає головні напрямки містобудівної діяльності, й встановлює, що житлові зони адміністративно-територіальних одиниць належать до об'єктів містобудування. Під містобудівною діяльністю в законі визначається цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян щодо створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури [59]. Звідси бачимо, що житлове будівництво є складовою процесу містобудівної діяльності і має відбуватись обов'язково узгоджено та гармонійно з іншими процесами з метою забезпечення повноцінного життєвого середовища.

До суб'єктів державного регулювання у сфері містобудування, згідно з його положеннями, віднесено Верховну Раду України, Кабінет Міністрів України, Верховну Раду та Раду міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації, органи місцевого самоврядування, а також спеціально уповноважені органи з питань містобудування та архітектури, інші органи в порядку, встановленому законодавством. Державне регулювання у сфері містобудування включає такі основні напрями: планування територій на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях; аналіз стану містобудування, прогнозування його розвитку; підготовка, затвердження та реалізація державних, регіональних і місцевих містобудівних програм, містобудівної документації, регіональних та місцевих правил забудови; координація взаємодії суб'єктів містобудівної та архітектурної діяльності; надання вимог щодо врахування державних інтересів під час розроблення містобудівної документації; проведення експертизи містобудівної документації та комплексної державної експертизи проектів конкретних об'єктів; розробка і затвердження державних стандартів, норм і правил; контроль за дотриманням законодавства у сфері містобудування, державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови населених пунктів, вимог вихідних даних, затвердженої містобудівної документації

та проектів конкретних об'єктів, раціональним використанням територіальних і матеріальних ресурсів при проектуванні та будівництві; контроль за дотриманням вимог щодо охорони культурної спадщини та збереженням традиційного характеру середовища населених пунктів; ліцензування певних видів господарської діяльності у будівництві в порядку, встановленому законом [59].

Важливими є норми з питань житлової забудови, що містяться в Законі України "Про регулювання містобудівної діяльності". Даний закон встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності з метою забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Під плануванням і забудовою територій у законі визначено діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає: прогнозування розвитку територій; забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій; обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням; взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій; визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів; встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності; розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів; реконструкцію існуючої забудови та територій; збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень; створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури; проведення моніторингу забудови; ведення містобудівного кадастру; здійснення контролю у сфері містобудування [60].

Закон України "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду" визначає правові та інші засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів. Закон регулює відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією інвестиційного проекту комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Під застарілим житловим фондом закон визначає сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 % [58].

Органи державної та місцевої влади, які займаються питаннями розробки і впровадженням державної політики щодо розвитку житлового будівництва та реалізації житлових програм, здійснюють аналіз стану забезпеченості інженерно-транспортною інфраструктурою населених пунктів та готують ряд пропозицій щодо її розвитку з урахуванням потреб житлового будівництва, розробляють та затверджують проекти розміщення об'єктів житлової забудови з виділенням зон розташування доступного житла та житла соціального призначення в розрізі кожного населеного пункту Київського регіону, розглядають

питання щодо можливості звільнення замовника від плати за придбання чи оренду земельної ділянки, що відводиться під будівництво житла соціального призначення та доступного житла, створюють у регіонах фонди проектів економічного житла різного типу на основі кращих об'єктів житлової нерухомості, реалізованих у будівництві, забезпечують проведення інвентаризації існуючих та законсервованих підприємств будівельної індустрії та розробляють заходи щодо нарощування потужності існуючих і створення нових підприємств [29].

У Київському регіоні надзвичайно гостро стоїть питання регулювання житлового будівництва, отримання дозволів та ліцензій на право діяльності у даній сфері. Система дозволів у сфері містобудування та капітального будівництва у регіоні є громіздкою, а процедура їх надання – довготривалою, непрозорою, непередбачуваною і несприятливою для залучення інвестицій у будівництво житла. На сьогодні будівельні організації, забудовники та інвестори зіштовхуються з великими труднощами уже під час отримання земельної ділянки під забудову. На вирішення даної проблеми направлений проект Містобудівного кодексу України. Згідно з ним, дозвільна система у житловому будівництві удосконалюється завдяки здійсненню окремих видів господарської діяльності без отримання документу дозвільного характеру за декларативним принципом, персоніфікації відповідальності суб'єктів архітектурної діяльності, поступовому переходу від ліцензування господарської діяльності, пов'язаної із створенням об'єкта архітектури, до професійної атестації виконавців окремих видів робіт, дерегуляції господарської діяльності через передачу частини функцій з державного регулювання та контролю саморегулюючим організаціям.

Одним із видів спрощення дозвільних процедур у сфері житлового будівництва вважається запровадження декларативного принципу прийняття в експлуатацію житлових будинків. Прийняття в експлуатацію об'єктів житлової нерухомості також можливе через декларування факту завершення будівництва за умови, що був належний контроль за усіма етапами будівельно-монтажних робіт, перевірка якості їх виконання та використання будівельних матеріалів [49]. Факт поданої декларації слугує підставою для оформлення права власності замовника на об'єкт житлової нерухомості та його забезпечення необхідною інфраструктурою.

На сьогодні в Києві особливо та в регіоні загалом спостерігається дуже низький рівень забезпеченості населення житлом. Попри численні заходи органів державної влади різних рівнів житлова проблема продовжує залишатися найбільш гострою соціально-економічною проблемою Київщини. В регіоні прийнято велику кількість програм із забезпечення житлом окремих категорій місцевого населення. Проте вони не вирішують проблеми всіх тих мешканців Київщини, які потребують покращення своїх житлових умов.

Сучасний розвиток Київського регіону відбувається з урахуванням державної і регіональної житлової політики. Її формування та реалізація є надзвичайно складним завданням, яке вимагає раціональної організації будівництва житла.

Державна та регіональна житлова політика розглядається у багатьох аспектах. З одного боку, це діяльність органів державної влади зі встановлення цілей

та визначення завдань держави і регіону у забезпеченні права населення на житло. З іншого боку, під даною категорією розуміють систему заходів, які реалізуються органами державної влади, щодо здійснення функцій держави та регіону у забезпеченні населення належними житловими умовами [99].

Об'єкт державної і регіональної житлової політики – різні процеси, відносини та зв'язки у забезпеченні місцевого населення житлом, що характерні для певної території. Її суб'єктом є сама держава та регіон разом із своїми інститутами та уповноваженими представниками [99]. Сучасний ринок житла Київського регіону представлений низкою житлови[програм, які погано фінансуються, чи не фінансуються зовсім.

1. Пільгове молодіжне кредитування. На сьогодні у Київському регіоні діє Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013–2017 рр. Згідно з нею, молодь Київщини може придбати житло у кредит на пільгових умовах. За даними Іпотечного центру Держмолодьжитла в м. Києві та Київській області, у 2016 р. програмою скористалося понад 12 тис. молодих сімей.

Таблиця 2.1

Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям на будівництво (придбання) житла

Рік	Державний бюджет, тис. грн	Місцеві бюджети, тис. грн	Власні кошти (статутний капітал), тис. грн	Надано кредитів, од.	Проінвестовано житла, тис. м^2
2009	0,0	34191,0	25752,0	224	16,0
2010	36119,0	31102,0	16784,0	297	20,8
2011	59999,0	40253,0	31376,0	444	29,3
2012	24891,0	37735,0	56901,0	359	23,3
2013	70629,7	33532,3	35613,9	407	28,8
2014	24267,5	36624,4	23121,8	253	16,1
2015	0,0	64694,2	58956,1	231	14,5
2016	0,0	94336,7	34301,6	254	16,3
Всього	**215906,20**	**372468,60**	**282806,40**	**2469,00**	**165,10**

Дані: Офіційний сайт Іпотечного центру Держмолодь житла в м. Києві та Київській області [133]

2. Кредит зі статутного капіталу. Сьогодні в Україні молоді громадяни, які, відповідно до законодавства, належать до категорії тих, хто потребує покращення житлових умов, можуть купити житло у кредит на пільгових умовах за рахунок власних коштів Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву (Держмолодьжитло). У 2016 р. більше 75 молодих сімей вже скористалися цією програмою.

Управління розвитком міст, і зокрема регулювання ринку житла здійснюють органи місцевого самоврядування. Структура ж органів місцевого самоврядування залежить не лише від розмірів населеного пункту, а й від його статусу.

Так наприклад, у всіх містах є виконавчі органи міських рад, а у Києві ці функції виконує міська державна адміністрація. Головним інструментом в роботі органів місцевого самоврядування із забезпечення життєдіяльності населення міста є міське господарство. Його основними видами діяльності є: житлове господарство, енергетичне господарство (електро-, тепло-, газопостачання), сантехнічне господарство (водопровід, каналізація), міський транспорт (автобус, тролейбус, трамвай тощо), системи зв'язку (пошта, телефон, телеграф), ремонтно-будівельні організації, підприємства промисловості місцевого значення, захист міста від стихійних лих [44].

Таблиця 2.2

Показники надання пільгових кредитів молодим сім'ям за рахунок власних коштів Держмолодьжитла

Рік	Профінансовано, тис. грн.	Надано кредитів, од.	Проінвестовано житла, тис. м^2
2009	25752,0	97	6,6
2010	16784,0	55	3,5
2011	31376,0	104	5,9
2012	56901,0	165	9,7
2013	35613,9	100	5,6
2014	23121,8	63	3,6
2015	58956,1	91	5,2
2016	34301,6	75	4,3
Всього	**282806,4**	**750**	**44,4**

Дані: Офіційний сайт Іпотечного центру Держмолодьжитла в м. Києві та Київській області [133]

Лише в окремих містах (зазвичай крупних) головні управління житлового господарства виділені в самостійні структурні одиниці і часто називаються департаменти. В переважній більшості міст існують управління житлово-комунального господарства.

Є певні відмінності у внутрішній структурі цих підрозділів. Так, наприклад, у Києві є два департаменти – Департамент житлово-комунальної інфраструктури і Департамент будівництва та житлового забезпечення. На Департамент житлово-комунальної інфраструктури переважно покладаються функції оцінки стану житлового господарства міста й підготовки пропозицій до проекту міського бюджету щодо фінансування місцевих програм розвитку житлового господарства і благоустрою, виконання функцій управління у сфері житлово-комунального господарства, управління ритуальних послуг, бюджетного планування, інвестиційної діяльності та реалізації проектів, питання енергозбереження, опалення, забезпечення питною водою та формування житлово-комунальної політики [44].

Департамент будівництва та житлового забезпечення свої завдання спрямовує на управляння будівництвом та організацію роботи комунальних підприємств, управління питаннями житлового забезпечення, перспективи розвитку

будівництва та його координацію, здійснює реєстрацію актів передачі житлової площі між підприємствами, установами і організаціями, вносить пропозицій щодо планів розподілу житлових площ, збудованих за замовленнями КМДА [43].

В Київській області завдання розвитку будівництва та житлового господарства покладені на "Департамент регіонального розвитку та житлово-комунального господарства". Основними завданнями Департаменту є: забезпечення реалізації державної політики у галузі регіонального розвитку, будівництва, інвестиційного розвитку у будівництві, розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, інженерного захисту територій, будіндустрії та промисловості будівельних матеріалів, підвищення енергоефективності у будівництві на території Київської області; у галузі житлово-комунального господарства (у тому числі у сфері питної води та питного водопостачання, теплопостачання, енергоефективності та енергозбереження, ціно-і тарифоутворення і розрахунків за житлово-комунальні послуги), житлової політики, благоустрою населених пунктів, квітково-декоративного насінництва та розсадництва, поводження з побутовими відходами, поховання, технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна тощо [45].

2.5. Соціально-психологічні чинники

Важливим аспектом сфери споживання є споживча поведінка. Вона розглядається як сукупність дій споживача, яка спричиняє виникнення будь-якої потреби та створення комплексу ресурсів і механізмів для її задоволення. Споживча поведінка зазнає впливу низки факторів. До них належать рівень доходів споживачів, загальна диференціація доходів, особливості менталітету та культура споживання. На споживачів також впливають досвід і стиль життя, нестабільність сучасної економічної ситуації у країні, поява нових економічних процесів тощо [98].У той же час важко переоцінити і вплив культурних чинників на споживчу поведінку населення, оскільки культура середовища зумовлює появу характеру споживання. Поведінка споживачів також зазнає суттєвого впливу збоку соціального стану людини.

Однак варто зазначити, що одним із найважливіших чинників, які впливають на поведінку споживачів, вважається дохід на душу населення. Він виступає показником рівня і якості життя населення. Дохід також визначає розмір заощаджень, обсяги та якість куплених товарів і послуг згідно з вподобаннями самих споживачів. Друге місце належить соціальним трансфертам. До них відносяться допомоги, стипендії, дотації, безкоштовні послуги населенню та інші виплати із соціальних фондів. Необхідно сказати, що важлива роль у формуванні споживчої поведінки належить мотивам. Вони виступають для людини заохоченням до дій, які пов'язані із задоволенням певних потреб. Мотиви споживачів постійно змінюються. У першу чергу, вони залежать від фізичного стану, середовища, контактів, досвіду індивіда тощо [86].

Для обґрунтування більш відчутних перспектив та оцінки сучасних вподобань споживачів житлових послуг нами було проведене соціологічне дослідження щодо основних вподобань споживачів, проблем та перспектив розвитку ринку житла. Нашими респондентами стали 207 осіб, з яких: 52,3 % – це люди віком від 26-30 років, 21.9 % – молодь віком від 21-25 років, 9,4 % – від 31–35 років, 6,3 % люди віком від 36-40 років, 5,5 % – до 20 років, 3,1 % – люди 41–50 років, менше 2 % в сумі респондентів люди, вік яких від 50–60 років та 60 років і більше. Щодо статусу їх економічної активності, то близько половини опитаних, а це 42,2 %, працюють за наймом (спеціаліст – керівник), 26,6 % працюють за наймом (робітник – службовець), 15,6 % є студентами, тобто ще навчаються, в тому числі здобувають другу вищу освіту, значно менше самозайнятих – 10,2 %, та 5,5 % – це люди, які займаються підприємницькою діяльністю.

При цьому 34,4 % наших респондентів були задоволені своїми житловими умовами, 29,7 % респондентів не задоволені своїми житловими умовами і 35,9 % – задоволені певною мірою. Тобто, дві третини опитаних потребували поліпшення житлових умов. 31,3 % респондентів відповіли, що орендують житло, 30,5 % проживають в квартирі (будинку) батьків/родичів, дещо менше, а це 25 % респондентів проживають у власній квартирі/будинку, значно менше респондентів проживає у гуртожитку – 13,3 %. Для 55,5 % наших респондентів є актуальним на даний час питання житлового забезпечення, а ще 27,3 % опитаних відповіли, що це питання є актуальним певною мірою.

Основними пріоритетами вибору бажаного місця проживання було проживання у власному будиночку в передмісті в екологічно чистому районі (майже 100 осіб), 58 опитаних респондентів бажали проживати у квартирі в заміському житловому комплексі в екологічно чистому районі, а для 48 респондентів пріоритетним була можливість проживати у будь-якому помешканні ближче до місця праці. Бажання проживати в житлі, розташованому в одному зі спальних районів міста з усіма побутовими вигодами виявили 44 респондента. Дещо менше опитаних, а саме 26 чол. хотіли би мати можливість проживати в багатоповерховому елітному кварталі міста, захищеному парканом. Для 14 опитаних респондентів пріоритетним є проживання в невеликій квартирі, але з усіма побутовими вигодами, незалежно від району міста чи передмістя. І лише 12 опитаних нами людей виявили бажання проживати в будь-якому помешканні в центрі чи поближче до центру міста. Серед інших варіантів респондентів особливу важливість становить наявність зручної транспортної доступності.

Щодо оптимальної житлової площі для проживання в перспективі, то 32 % опитаних нами людей відповіли, що для них та їхніх сімей оптимальним варіантом буде житлова площа від 60,1 до 80 м^2. Ще для третини респондентів оптимальною є житлова площа від 80,1 до 100 м^2. Дещо менше респондентів (23,4 %) відповіли, що найкращою для них буде площа житлового приміщення 40,1–60 м^2. До 30 м^2 є площа оптимальна для 8,6 % опитаних нами респондентів і для 4,7 % опитаних оптимальною є житлова площа у 30,1–40 м^2.

На поставлене нами запитання щодо шляхів вирішення житлової проблеми, то найбільше респондентів, а саме 62,7 %, відповіли що вони планують вирішувати свою житлову проблему шляхом пошуку добре оплачуваної роботи, значно менше (11,1 %) опитаних бажають поїхати за кордон, щоб заробити кошти на придбання житла, 9,5 % респондентів сподіваються на допомогу від батьків, рідних та близьких. Набагато менше опитаних (4 %) планують вирішувати свою житлову проблему вдало одружившись, 2,4 % опитаних розраховують виграти в лотерею і на ці кошти придбати житло. Решта опитаних відповіли, що для них можливими є всі варіанти відповідей або деякі варіанти в поєднанні з іншими, дехто вже вирішив свою житлову проблему, деякі збираються придбати житло за рахунок власних заощаджень та заощаджень батьків тощо.

Щодо оцінки прибутку своєї сім'ї відповіді респондентів розподілилися наступним чином: 32,8 % опитаних відповіли, що їм його вистачає і вони можуть відкласти гроші щомісяця на придбання житла до 10 % від сукупного доходу, майже так само 32 % опитаних відповіли, що грошей ледь вистачає на харчування, одяг і оплату комунальних послуг. Дещо менше (20,8 %) респондентів відповіли, що вони можуть відкладати гроші щомісяця на придбання житла близько третини від сукупного доходу. Значно менше респондентів (9,6 %) можуть відкладати гроші щомісяця на придбання житла більше половини від сукупного доходу. Для 2,4 % опитаних грошей абсолютно не вистачає і вони постійно відмовляють собі у найнеобхіднішому. Решта респондентів мали інші варіанти відповідей, а саме відповіли, що грошей вистачає, але поки не збираються відкладати їх на придбання житла тощо.

На запитання, яку суму для себе респонденти вважають можливою для придбання житла, то для більшості опитаних, а саме для 31 %, є допустимою сума в 25,1–40 тис. дол., для 24,6 % респондентів можливою є сума від 40,1 тис. дол. до 60 тис. дол. Для 21,4 % опитаних оптимальна сума для придбання житла є до 25 тис. дол. Значно менше (17,5 %) респондентів відповіли, що готові віддати на придбання житла 60,1–100 тис. дол. Найменше респондентів (5,6 %) готові вкладати більше як 100,1 тис. дол. на придбання житла.

Щодо готовності опитаних нами людей брати участь у Державних житлових програмах майже половина (49,2 %) респондентів дали позитивну відповідь. Дещо менше респондентів ще не визначилися з даним питанням, тобто вони не знають чи готові брати участь у Державних житлових програмах. Не готові брати участь у житлових програмах лише 14,8 % респондентів. Що ж стосується механізмів державної підтримки у придбанні житла, то відповіді респондентів розподілилися наступним чином: для більшості, а саме для 56,3 % респондентів, найкращим механізмом для придбання житла був би державний пільговий кредит з "низькими, реальними для виплати" відсотками, для 24,6 % опитаних актуальною була б разова компенсація від держави в "достатньому" розмірі, а для 17,5 % опитаних було б значущим створення фонду житла для оренди з можливістю посторендного викупу квартири. Решта респондентів дали інші варіанти відповідей.

На дискусійне та актуальне на даний час питання, яке торкається можливості реконструкції житлового фонду 1960-1970 років (тобто знесення "хрущовок" тощо і зведення на їх місці сучасного житла з наданням мешканцям будинків, що зносяться, житла більшої площі) відповіді опитаних нами людей розподілилися наступним чином: більша частина респондентів (65,6 %) позитивно відноситься до реконструкції даного житлового фонду, тобто знесення "хрущовок" і зведення на їх місці сучасного житла з наданням мешканцям будинків, що зносяться, житла більшої площі, ще 25,8 % респондентів не визначилися з даним питанням, набагато менше (5,5 %) респондентів негативно віднеслися до реконструкції житлового фонду 1960–1970 років, і 3,1 % респондентів байдуже до реконструкції.

На запитання, що є найбільш важливим в районі проживання, більшість респондентів (136 осіб) відповіли, що важливим є розвиненість торгівельної та іншої соціальної інфраструктури, для 119 осіб пріоритетним є рівень транспортного забезпечення, для 77 респондентів важливою є проблема територіальної віддаленості району до місця роботи чи навчання. Рівень злочинності при виборі району проживання є пріоритетним для 63 респондентів. Для 15 опитуваних осіб було складно дати відповідь на дане запитання. Решта респондентів дали свої варіанти відповідей, а саме наявність публічних просторів в районі проживання, екологічність тощо.

На важливе питання проблем містобудування та містоуправління більшість респондентів (121 чол.) відповіли, що їх турбують високі ціни на комунальні послуги, 90 респондентів відповіли, що на їхню думку основна проблема є погана робота житлово-комунальних служб. Для 80 опитаних нами людей важливою є проблема в недостатній кількості та поганому санітарному стані зелених зон міста. Для 77 респондентів проблемою містобудування та містоуправління є перевантаженість центральної частини міста автомобільним транспортом, 70 чол. вважають актуальними проблеми, які виникають у зв`язку з новою забудовою міста. Для 65 осіб актуальною є проблема поганої роботи громадського транспорту, дещо менша кількість респондентів (60 чол.) вважають, що основною проблемою є високий рівень злочинності, відсутність безпеки на вулицях. На думку 31 респондента основною проблемою містобудування та містоуправління є будівництво соціального житла. Для решти респондентів були притаманні інші відповіді, а саме, одні відповіли що їм важко дати відповідь на дане запитання, інші вказали на проблему в недостатньому розвитку та поганому стані дорожньо-транспортної мережі, перевантаженості усіх доріг та площ міста тощо.

Тому в перспективі ринок житлової нерухомості регіону має всі шанси інтенсивно зростати та покращувати умови життя мешканців регіону, зокрема збільшувати обсяги житлового фонду якісно і кількісно, залучати до його спорудження іноземних інвесторів, розширювати земельні площі під житлову забудову, посилювати конкуренцію між об'єктами ринку житлової інфраструктури та диверсифікувати будівництво житла.

РОЗДІЛ 3
Суспільно-географічна оцінка ринку житла київського регіону та перспективи його розвитку

3.1. Попит та пропозиція на ринку житла Київського регіону

Попит. Київський регіон зі столицею України Києвом є ядром концентрації низки економічних, політичних, соціальних, культурних та інших функцій, вабить як більш заможних людей так і молодих фахівців, що формують стійкий попит на житло в Києві та Київському регіоні. Варто зазначити, що суттєву роль на сьогодні у привабленні населення відіграє поряд із Києвом і Київська агломерація, а досить часто і весь Київський регіон. Склалась ситуація, за якої більш платоспроможний попит задовольняється в межах самого міста чи наближеної до нього приміської смуги, а менш платоспроможний попит реалізується в певній віддаленості від столиці. Головне, що ці процеси є надто зв'язаними між собою та мусять розглядатись лише комплексно, тобто в межах цілого регіону. До того ж останні події агресії Росії призвели до суттєвих міграційних процесів у межах держави і відповідно до збільшення як потенційного, так і реального попиту на житло саме в Київському регіоні. Проте реальний попит на жило є надто складним для оцінки через відсутність низки необхідної інформації та складність публічного доступу до існуючої.

В останні роки, у зв'язку зі складною політико-економічною ситуацією і невпевненістю в завтрашньому дні, потенційні споживачі побоювалися купувати нерухомість. А це, в свою чергу, впливало на попит на ринку нерухомості і ціни. Проте з кінця 2015 року ринок почав зростати помітно швидше. Споживачі стали вкладати гроші в нерухомість, що зробило більш стійким даний ринок. І цьому передувала низка причин. Перш за все, при знеціненні національної валюти та кризи банківської системи, найкращим варіантом не втратити свої кошти залишається придбання нерухомості. Проаналізувавши ринок житла, споживачі надто частіше зупиняли свій вибір на нерухомості в новобудовах, ціни на які при купівлі є більш прийнятними, а при продажі тримають свої позиції. До того ж в умовах кризи банківської системи левова частка грошей, які споживачі платять забудовникам, знята в банків, де вони лежали на депозитах. Тобто, це парадоксальна ситуація, за якої, чим гірше банківській системі, тим краще будівельній галузі.

Дані тенденції підтверджуються статистикою активності ринку нерухомості України та Київського регіону. Так, за 2016 р. загальна кількість транзакцій з нерухомістю і кількість угод із залученням банківських іпотечних кредитів Київського регіону зросла. При загальному темпі зростанні в Україні на 18,8 % за рік, в Києві кількість транзакцій виросла на 24 %, в Київській області на 23,7 %. Загальна кількість транзакцій в Київському регіоні склала 88 264 одиниць, а це 21,6 % від їх загальної кількості в Україні. Тобто можна говорити про високий попит на житлову нерухомість в столичному регіоні, який, вочевидь, буде триматись на перспективу.

Будівельна галузь України виживає за рахунок зведення житлових будинків, оскільки на ці об'єкти є попит серед населення, і це достатньо великий попит. Приблизно 2,5 мільйони сімей в Україні сьогодні потребують житла чи поліпшення житлових умов. Відповідно зберігається висока потреба в житлі в Київському регіоні. Підтвердженням високого попиту залишається житлова черга в досліджуваному регіоні. Так, за даними Головних управлінь статистики в Києві та Київській області, офіційно на квартирному обліку перебувають більше 120 тис. мешканців, з яких дві третини припадає на Київ. При цьому в місті можна бачити тенденції, за яких черга зменшується в останні роки, ніяк не корелюючись з одержанням житла (рис. 3.1).

Рис. 3.1. Перебування на квартирному обліку та вирішення житлової проблеми в м. Києві

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

За статистичними даними середня кількість членів однієї сім'ї в столичному регіоні становить 2,6 осіб. До того ж в сім'ях столичного регіону чисельність сімей, що складаються з 1, 2, 3 і 4 і більше осіб досить поширена. Це вказує на те, що попит має бути на всі групи квартир за кількістю кімнат.

Значний вплив на попит чинить показник забезпеченості населення житлом. За даними Державної служби статистики України на кожного жителя країни в середньому припадає 23,1 м^2 загальної площі. Якщо зіставити показник забезпеченості населення житлом в квадратних метрах загальної площі на одного мешканця з аналогічними показниками в країнах Європейського союзу, то помітно суттєве відставання України за цим критерієм від більшості країн Європи. В США соціально прийнятною є площа житла в 200 м^2, а для більшість країн ЄС стандарти забезпечення житловою площею становлять 35-50 м^2. Порівняно цей показник в Норвегії становить 74 м^2 на 1 особу, Данії – 52,4, Швеції, Німеччині, Нідерландах близько 41-45 м^2 на 1 особу, Франції – 37,5, Чехії, Угорщині 28,7 та 28 м^2 відповідно.

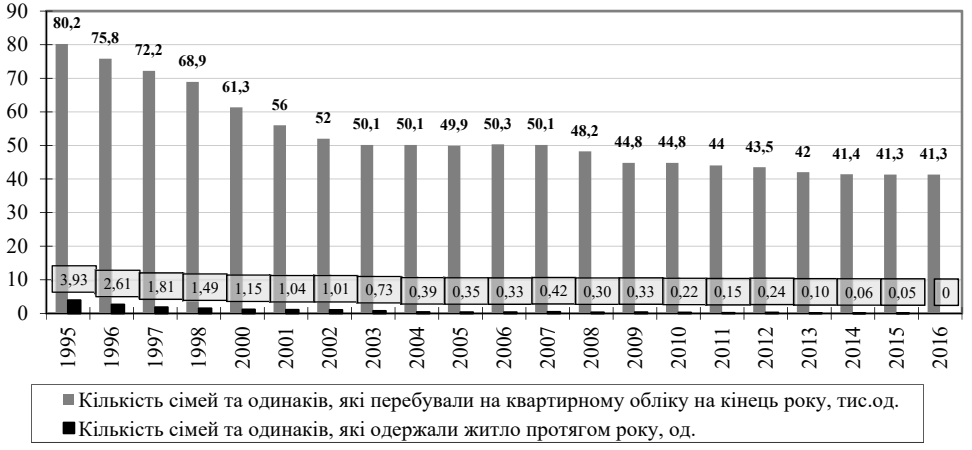

Рис. 3.2. Перебування на квартирному обліку та вирішення житлової проблеми в Київській області

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

У даний час третина населення України проживає в приміщеннях із забезпеченістю менше 9 м^2 житлової площі на людину. Існує незадоволений попит на соціально-прийнятну величину житлової корисної площі. [74].

Доступність житла. Серед головних чинників формування попиту на житлову нерухомість є рівень доступності житла. Є низка способів розрахунку даного показника. Ми ж для оцінки доступності житла в досліджуваному регіоні скористаємось методикою ООН – ХАБІТАТ, що показує період, необхідний для придбання житла за умови заощадження всіх доходів. Для нашого дослідження будемо виходити із ситуації, за якої дохід вираховуємо для трьох працюючих членів сім'ї. Вартість житла розраховуємо, виходячи з середньої вартості метра квадратного житла за обласними центрами. Для Київської області така вартість буде формуватись, як середні цінові показники вартості житлової нерухомості в містах-супутниках Києва та в населених пунктах Києво-Святошинського району. Отримані результати можна побачити на рис. 3.3 і 3.4.

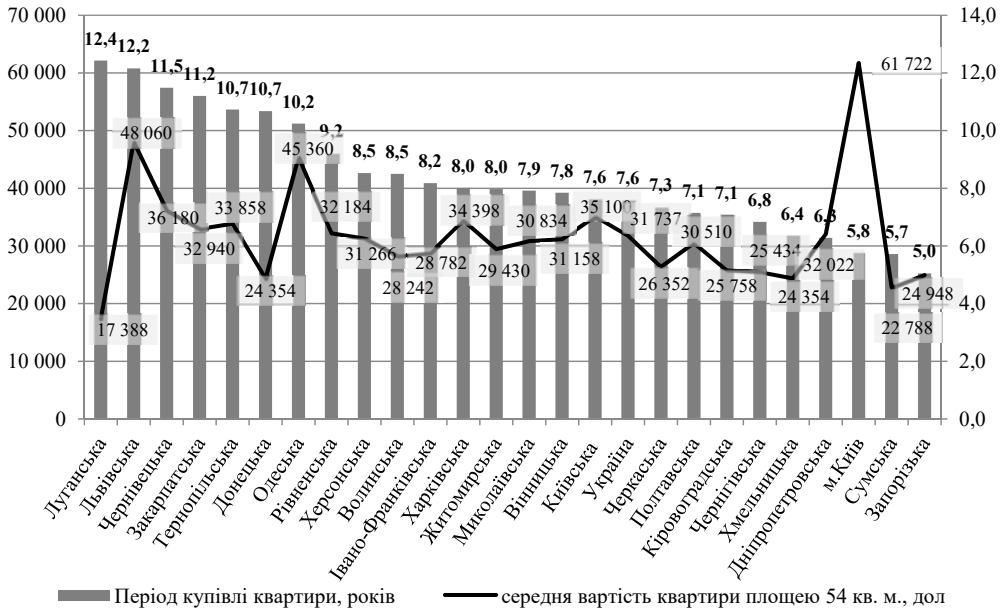

Рис. 3.3. Показники доступності житла за регіонами України

Складено за даними Державної служби статистики України

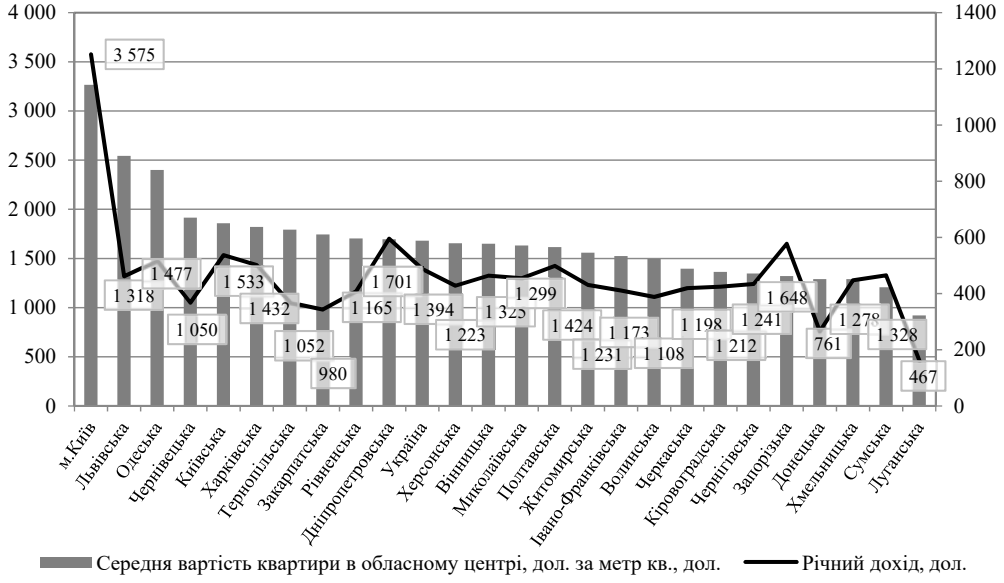

Рис. 3.4. Показники доступності житла за регіонами України

Складено за даними Державної служби статистики України

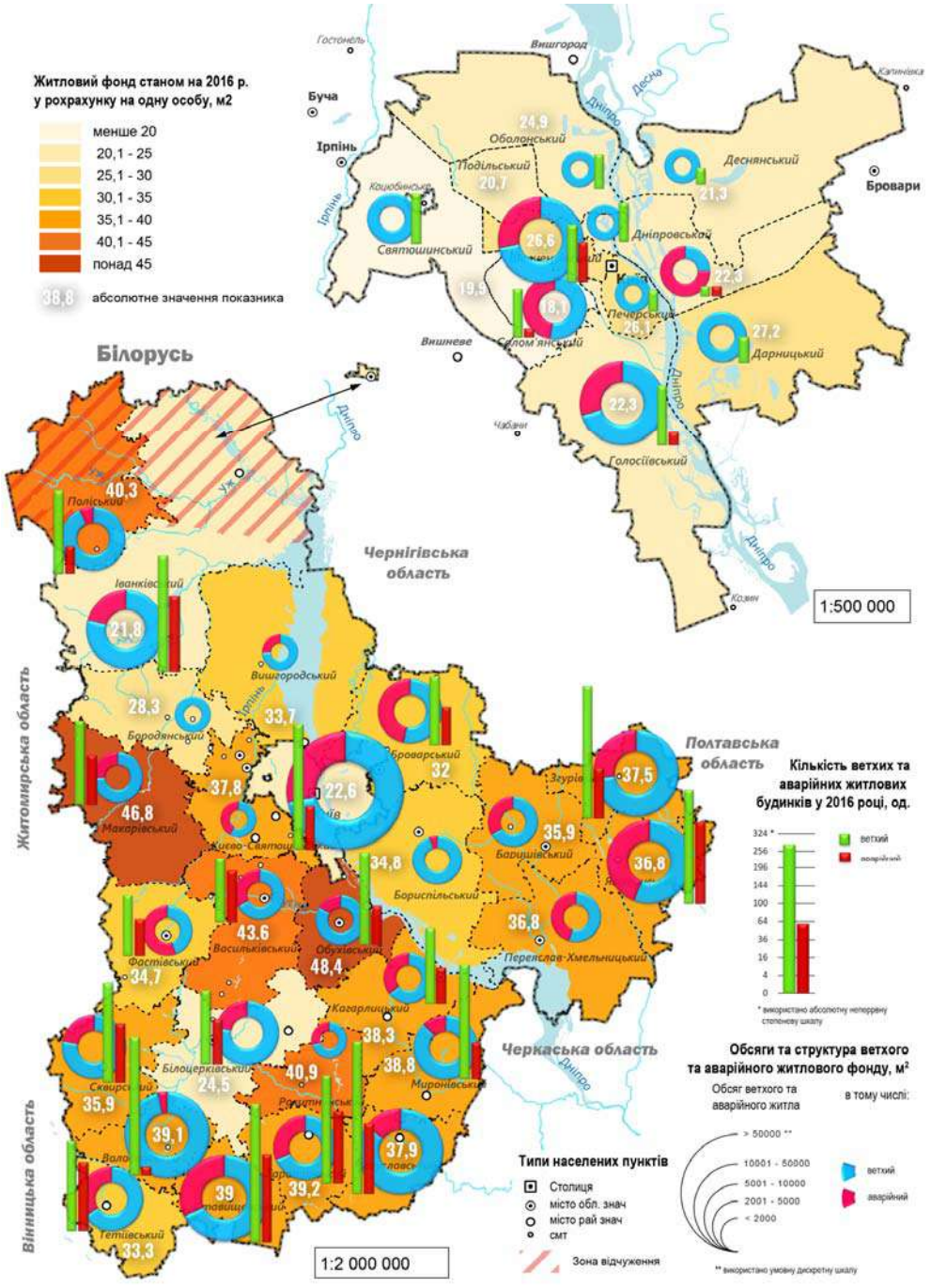

Рис. 3.5. Житловий фонд Київського регіону

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

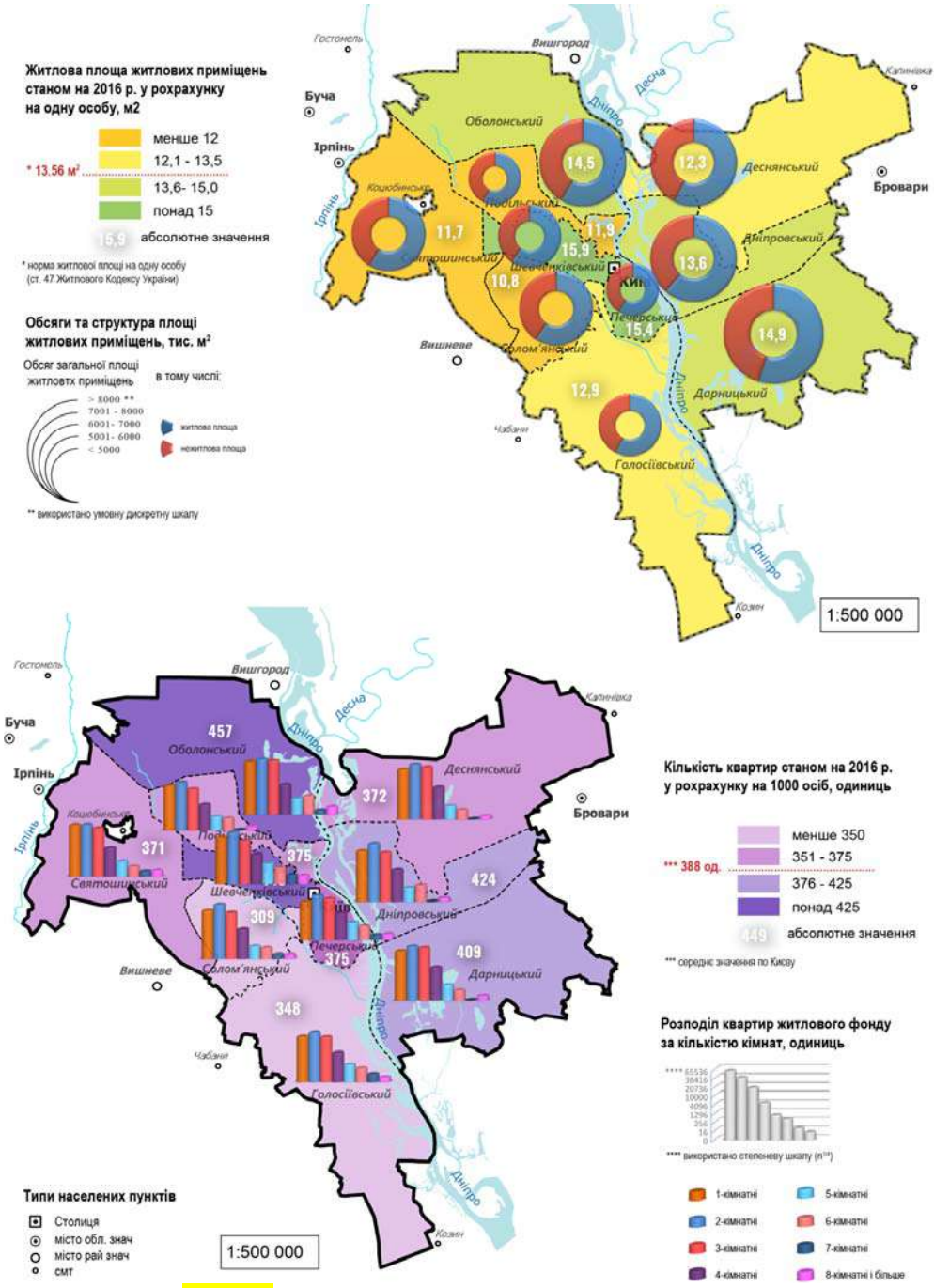

Рис. 3.6. Характеристика житлового фонду Києва

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві

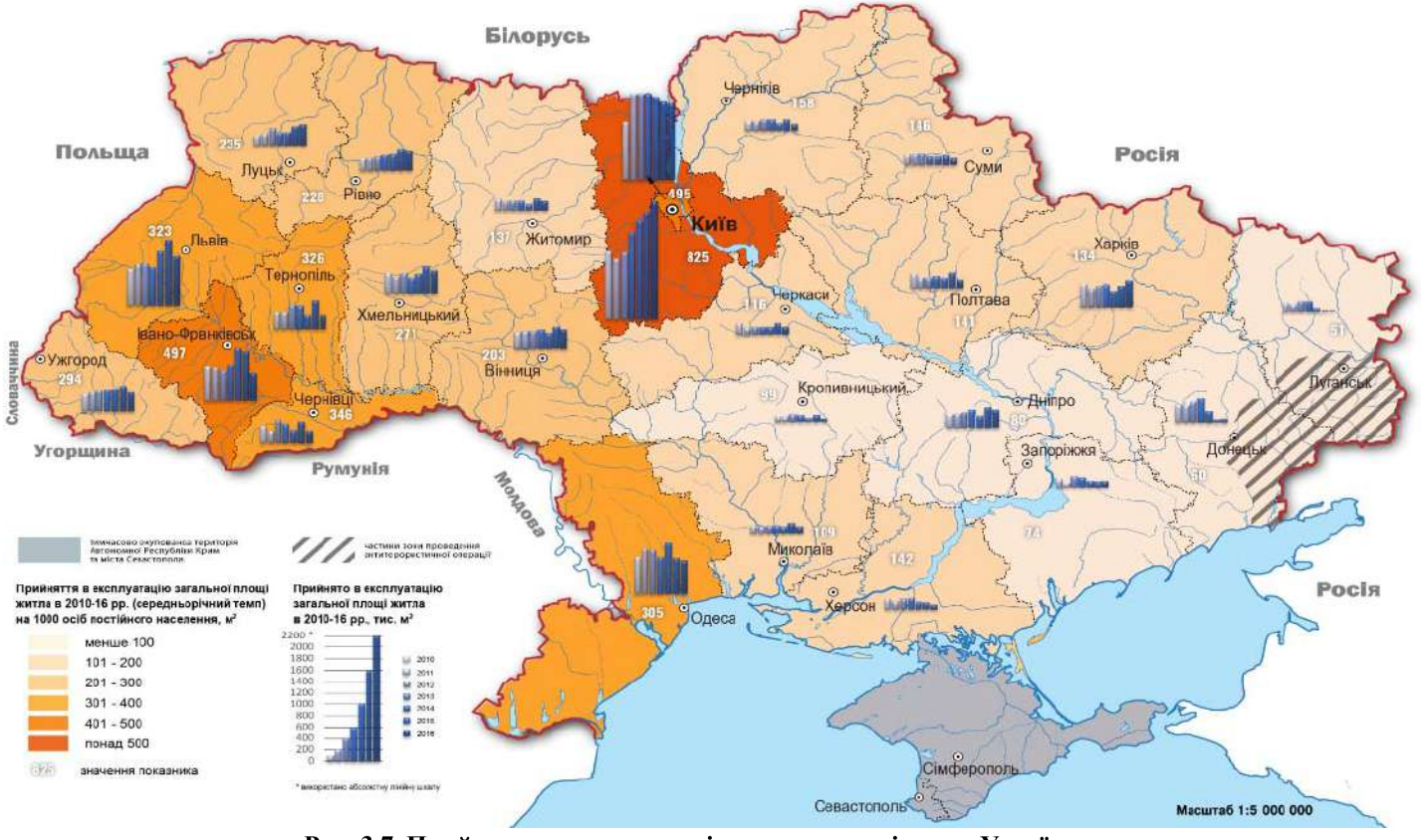

Рис. 3.7. Прийняття в експлуатацію житла за регіонами України

Складено за даними Державної служби статистики України

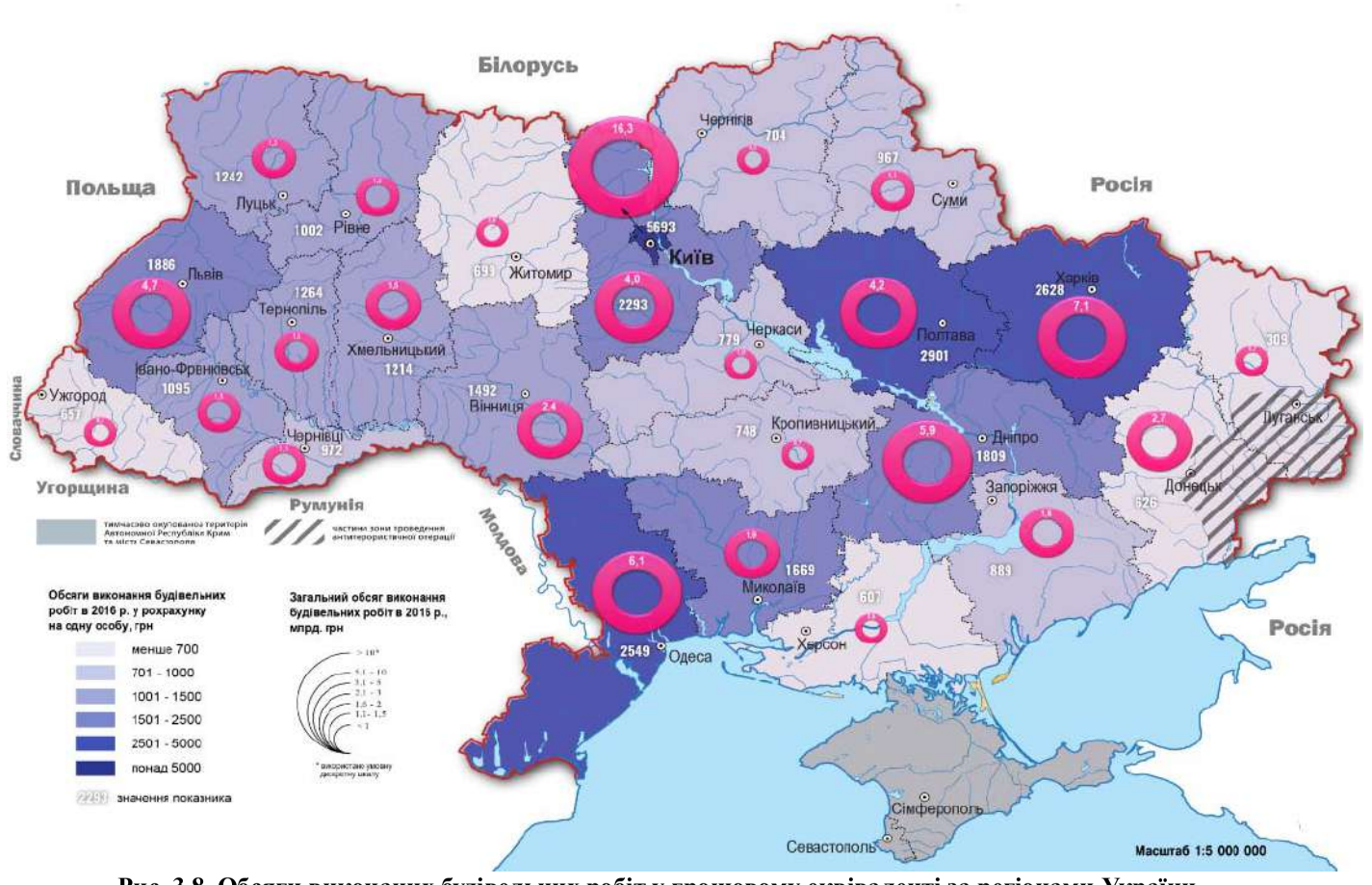

Рис. 3.8. Обсяги виконаних будівельних робіт у грошовому еквіваленті за регіонами України

Складено за даними Державної служби статистики України

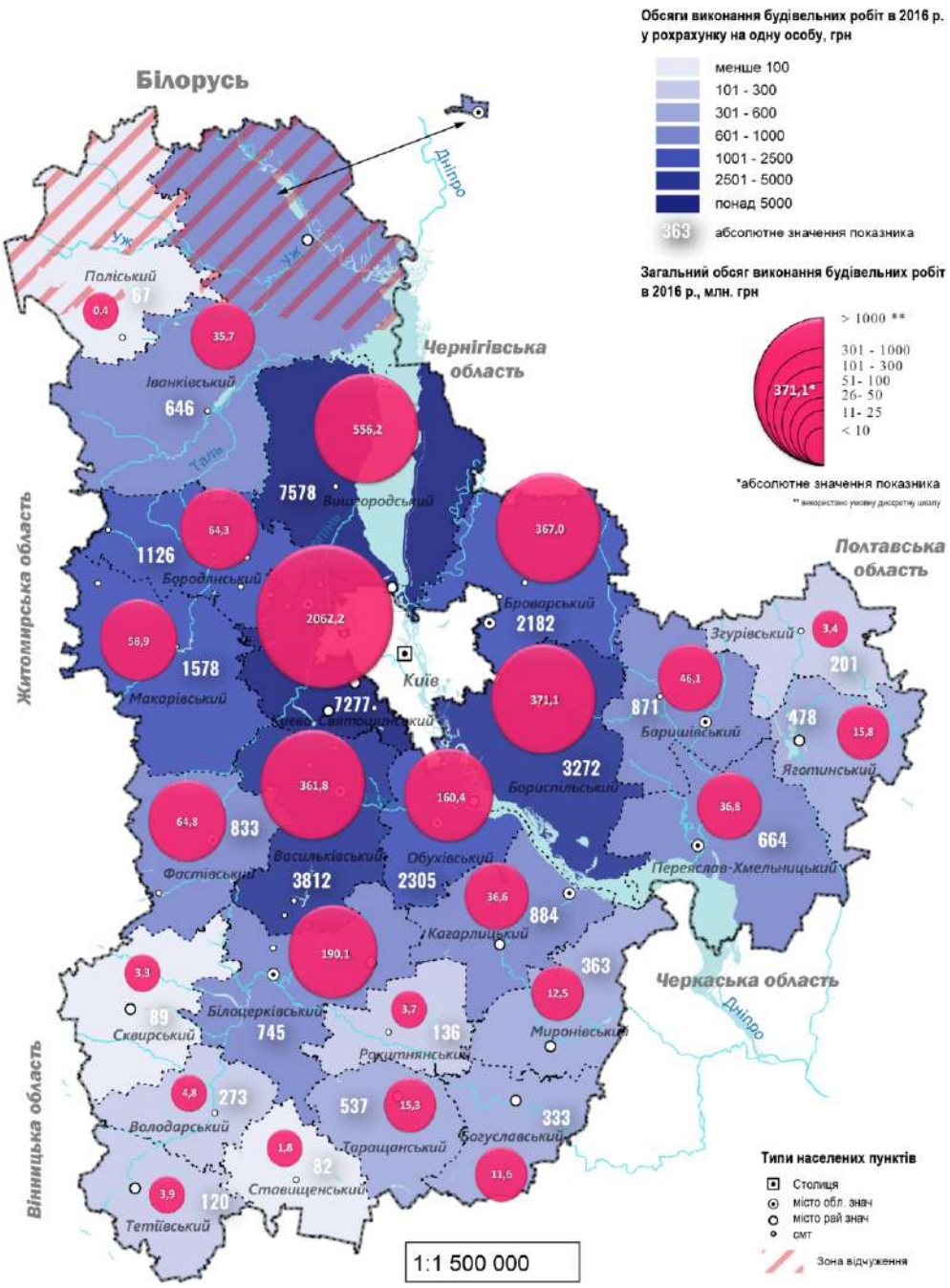

Рис. 3.9. Обсяги виконання будівельних робіт у грошовому еквіваленті по районах Київської області

Складено за даними Головного управління статистики в Київській області

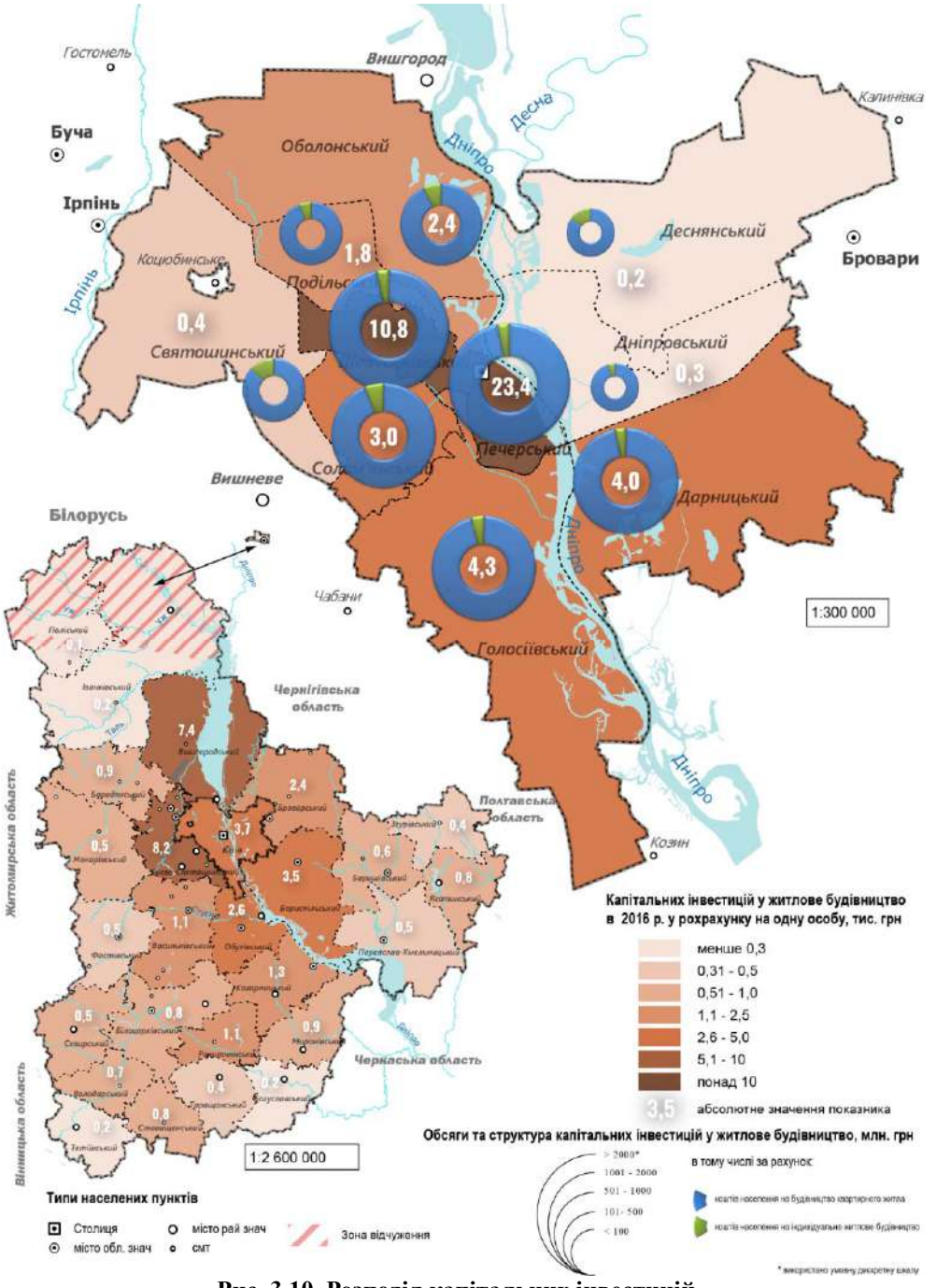

Рис. 3.10. Розподіл капітальних інвестицій у житлове будівництво у Київському регіоні

Складено за даними Головного управління статистики в Київській області

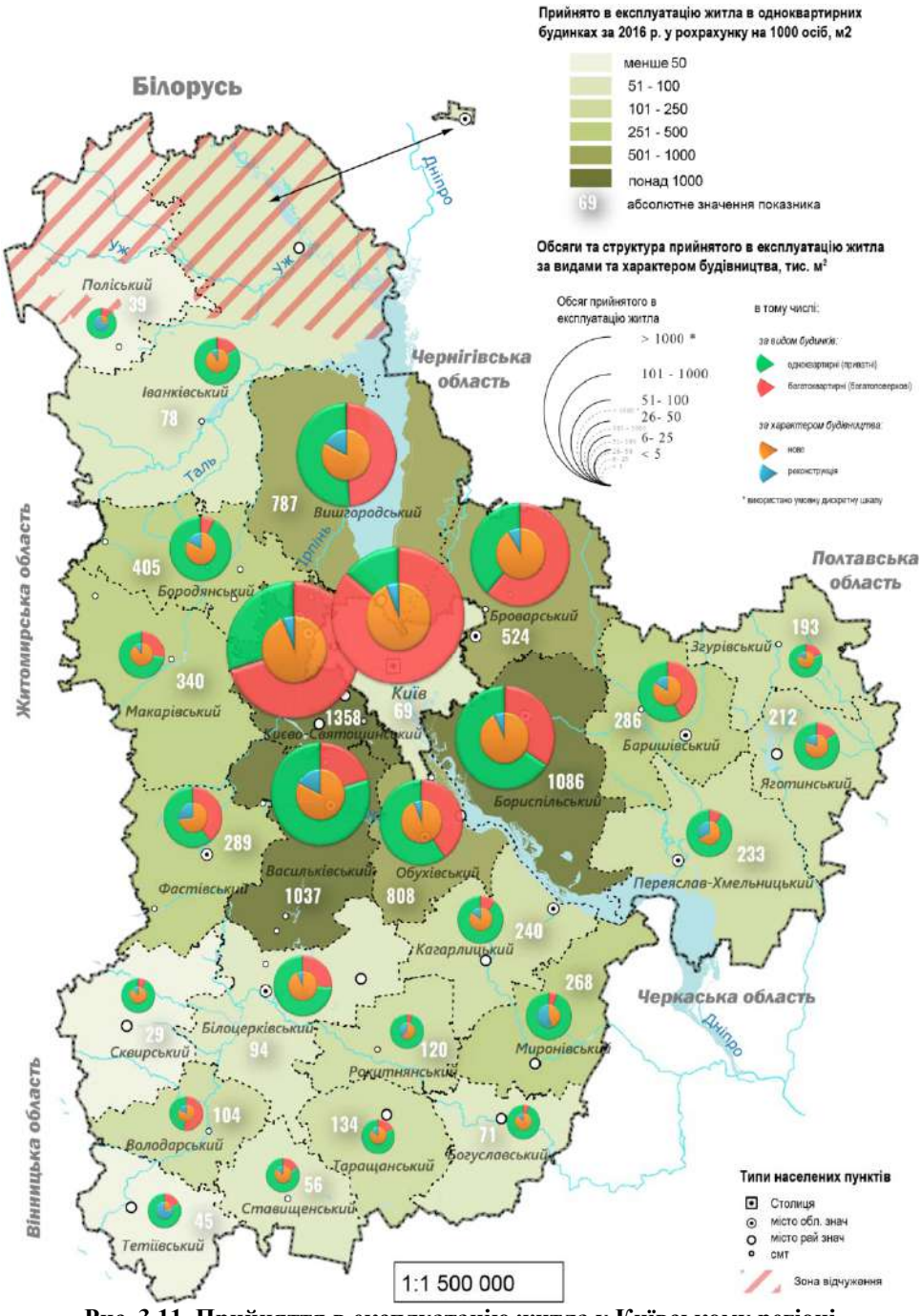

Рис. 3.11. Прийняття в експлуатацію житла у Київському регіоні

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

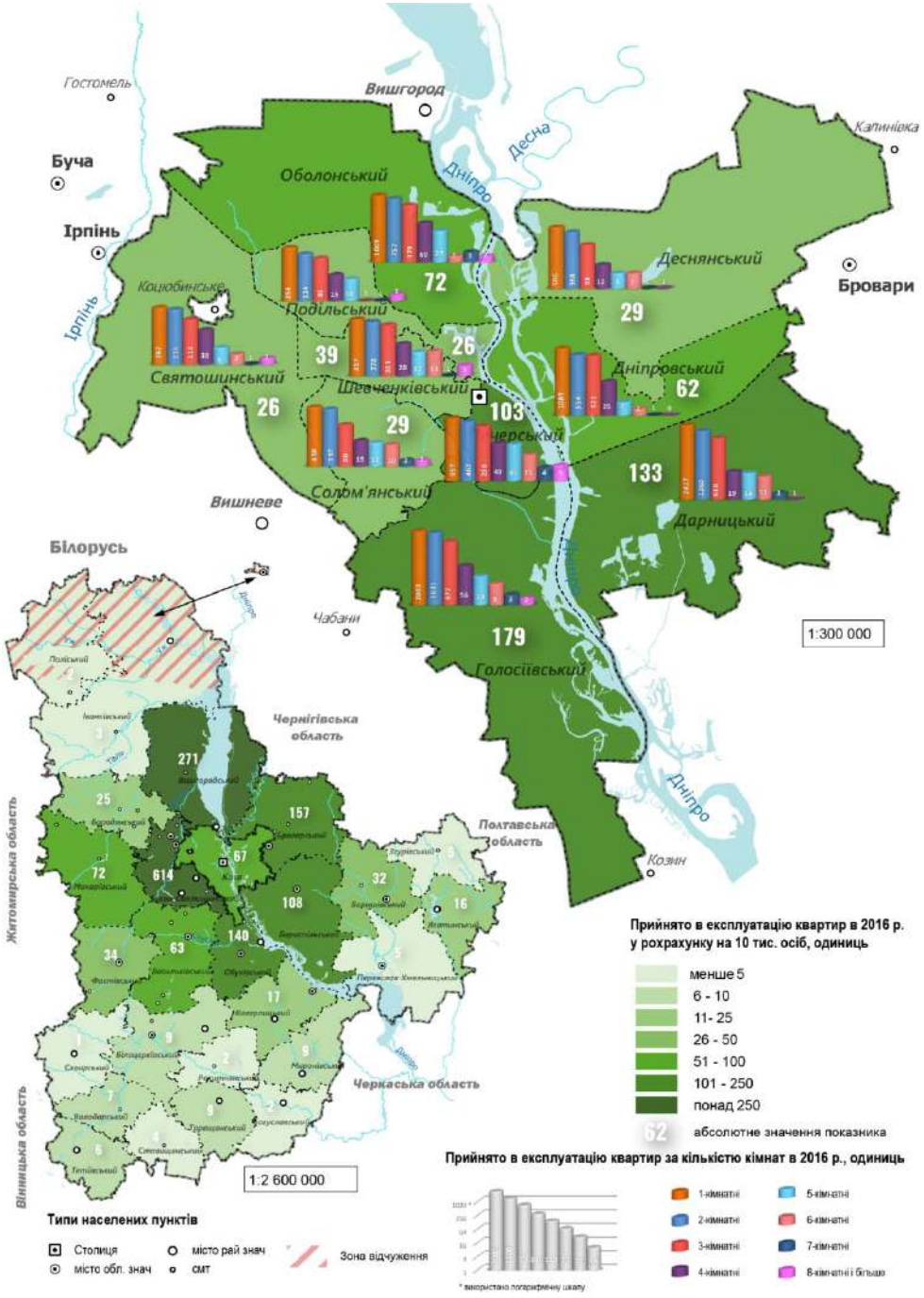

Рис. 3.12. Прийняття в експлуатацію квартир у Київському регіоні

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

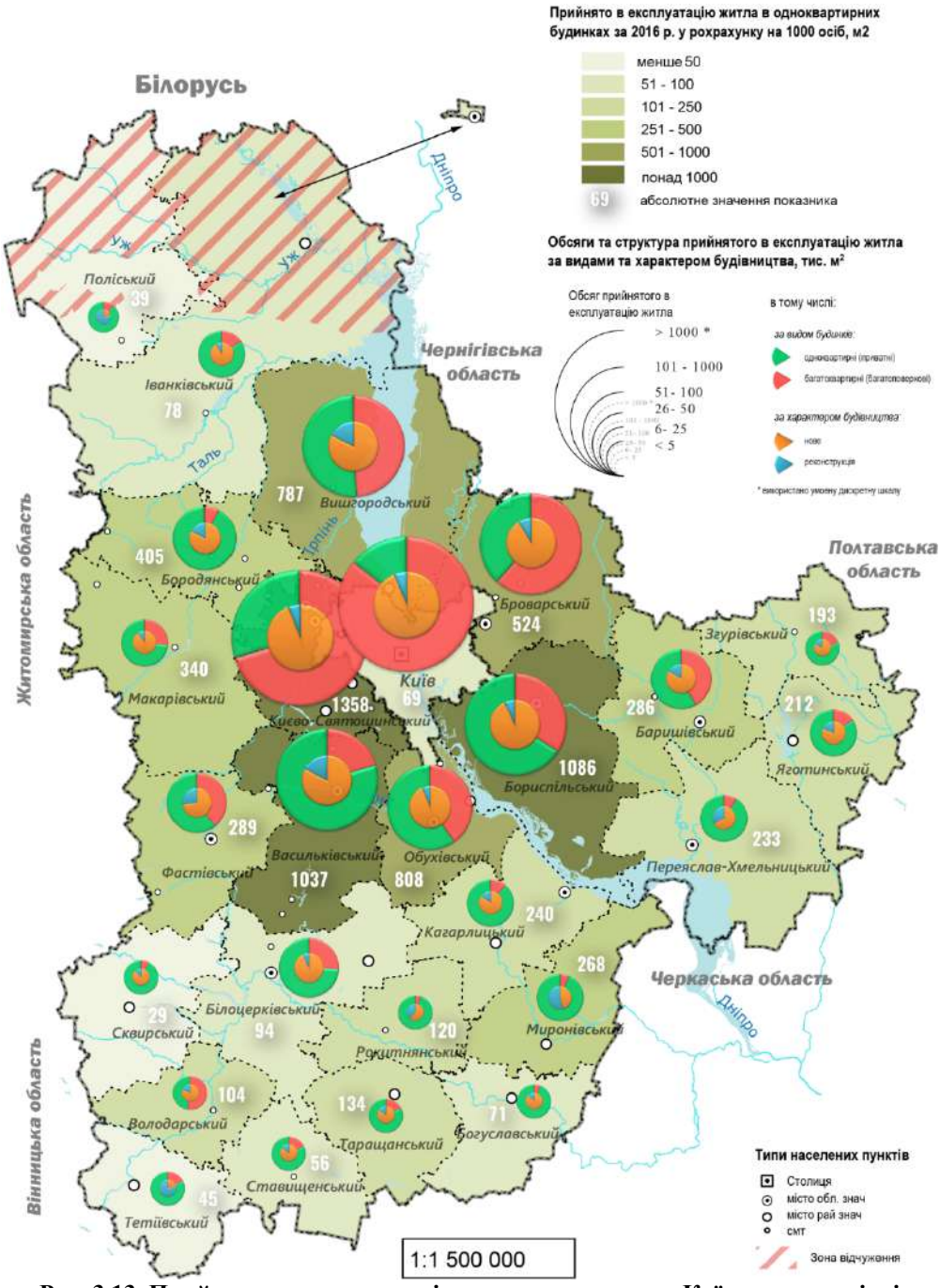

Рис. 3.13. Прийняття в експлуатацію житла за видами в Київському регіоні

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

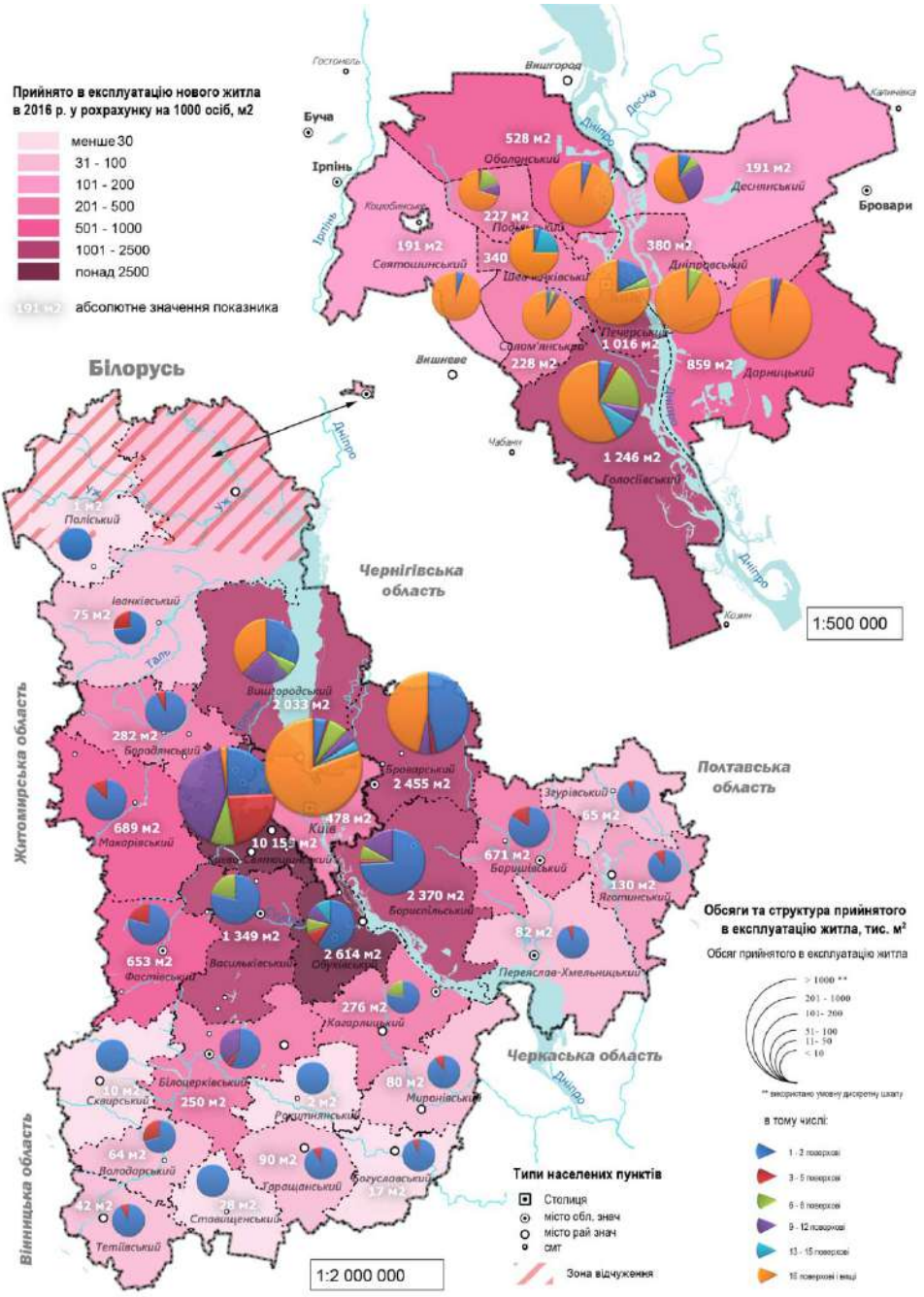

Рис. 3.14. Розподіл загальної площі нових житлових будинків різної поверховості у Київському регіоні.

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

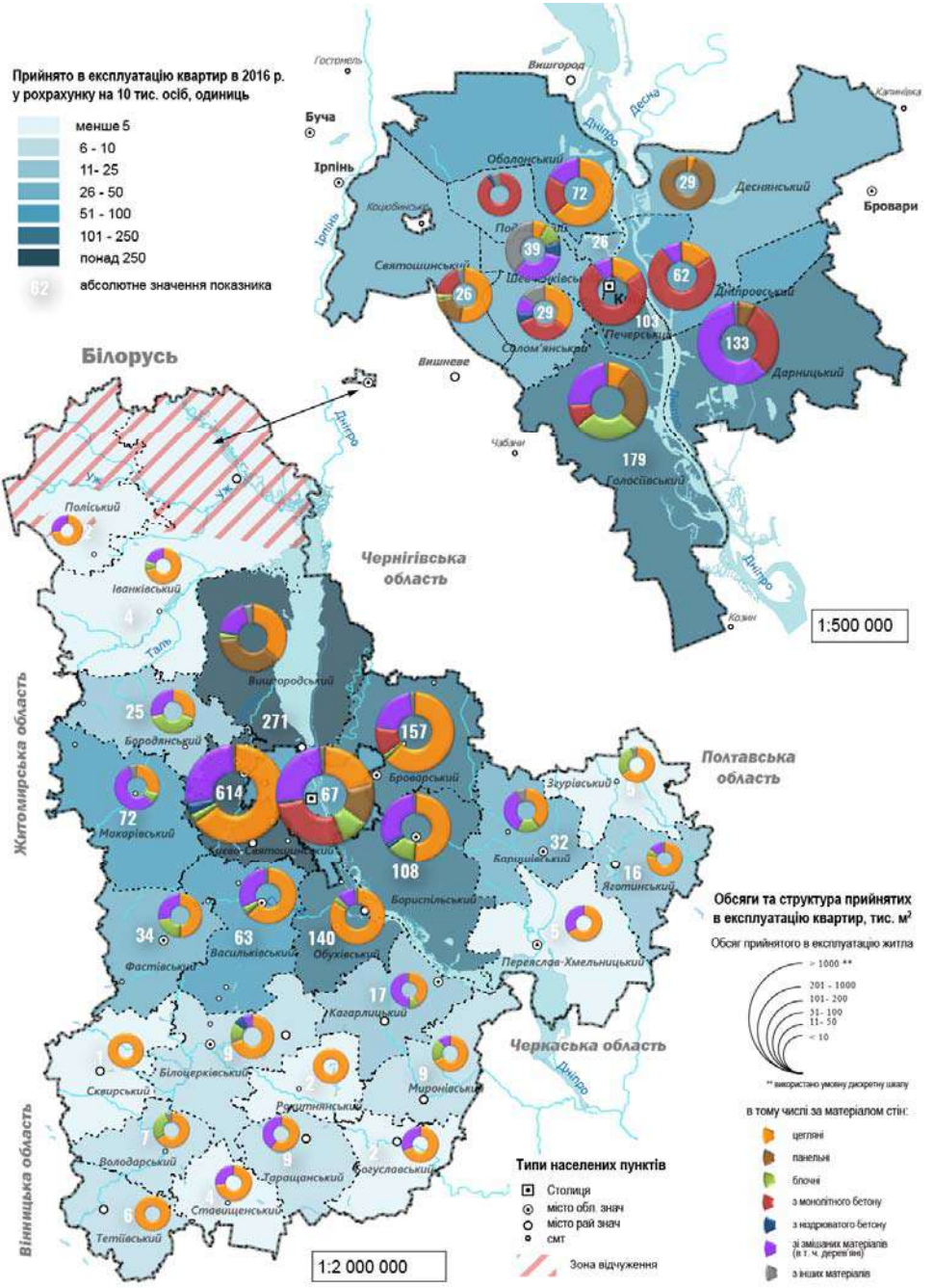

Рис. 3.15. Розподіл загальної площі нових житлових будинків квартирного типу за матеріалами стін у Київському регіоні.

Складено за даними Головного управління статистики в місті Києві та Київській області

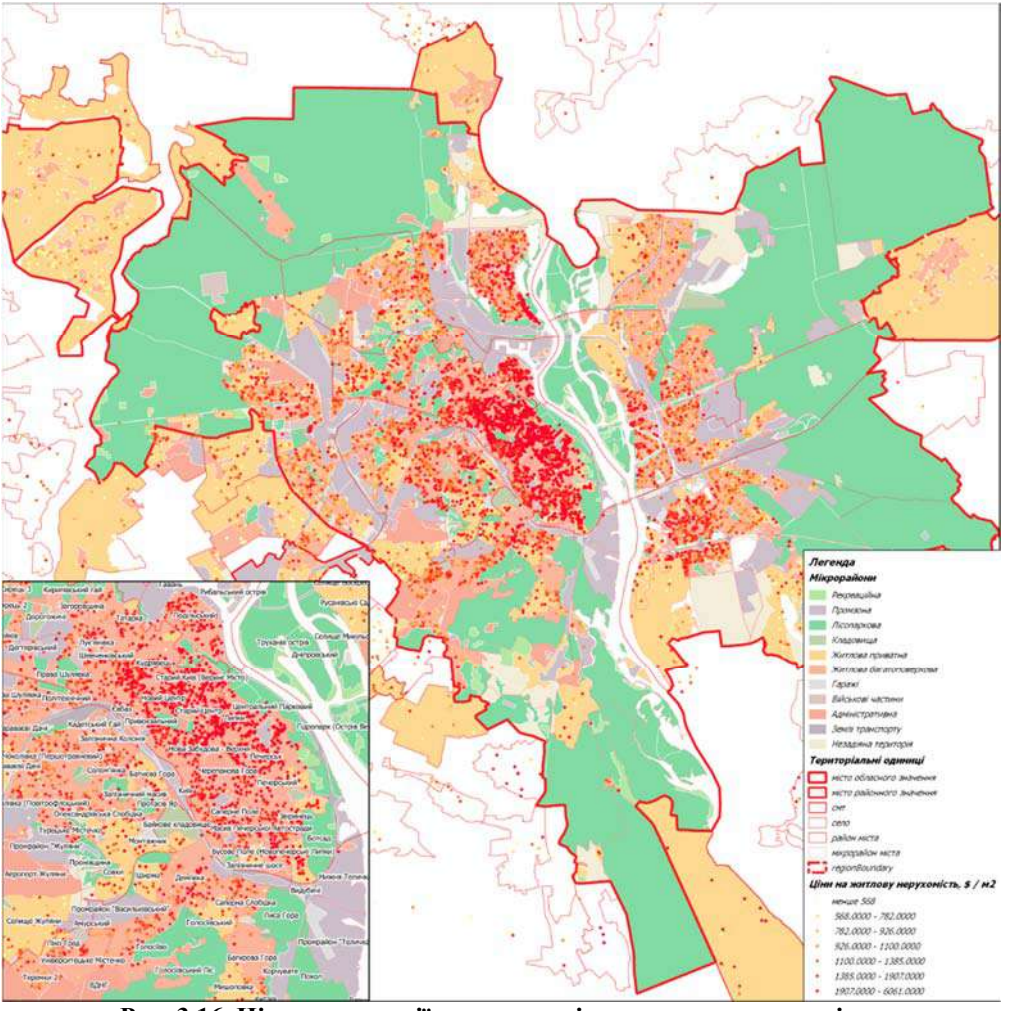

Рис. 3.16. Ціни пропозиції нерухомості на житлову нерухомість м. Києва та околиць

Складено за даними компаній "Увекон" та "Олімп-консалтинг"

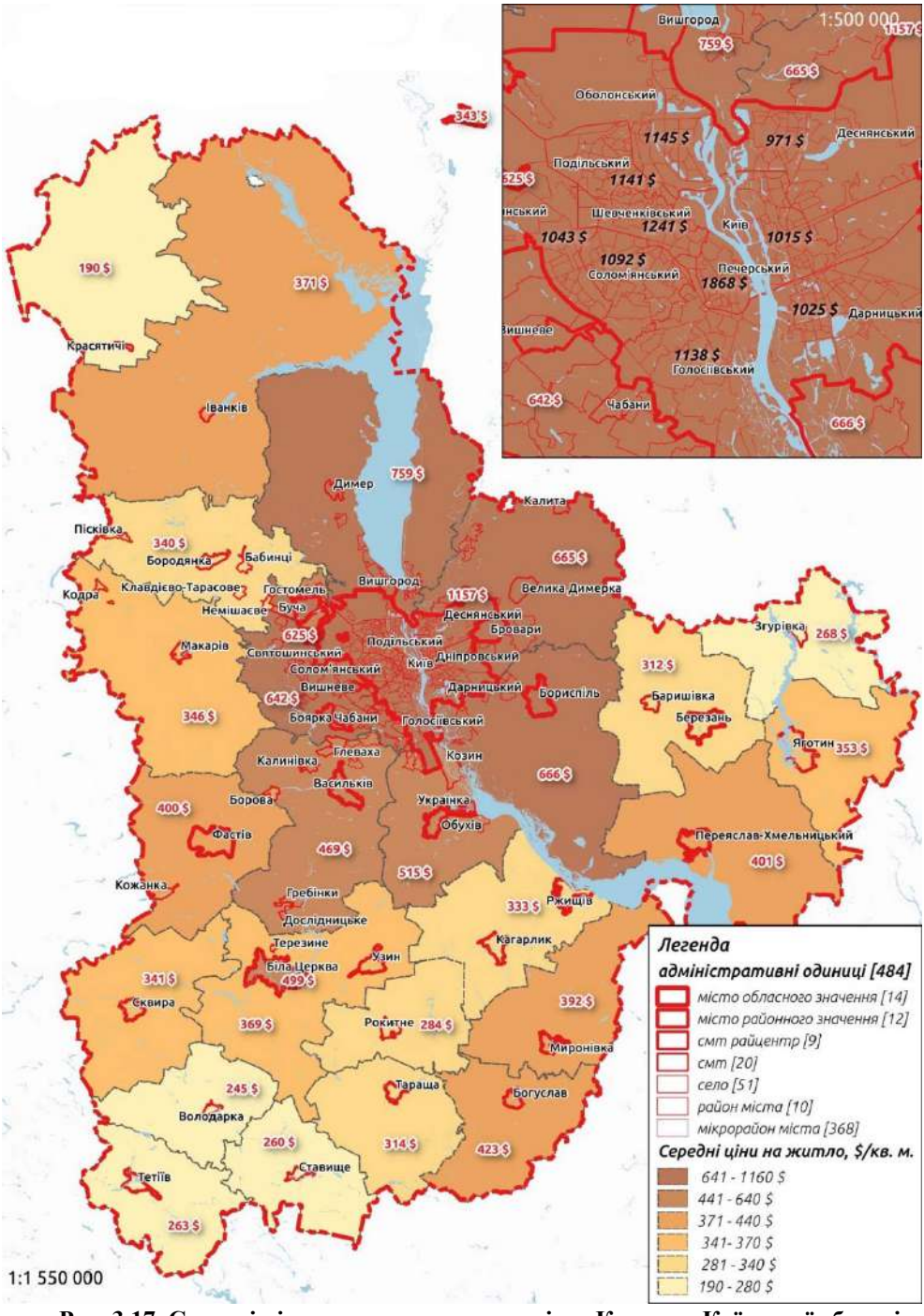

Рис. 3.17. Середні ціни на житлову нерухомість Києва та Київської області

Складено за даними компаній "Увекон" та "Олімп-консалтинг"

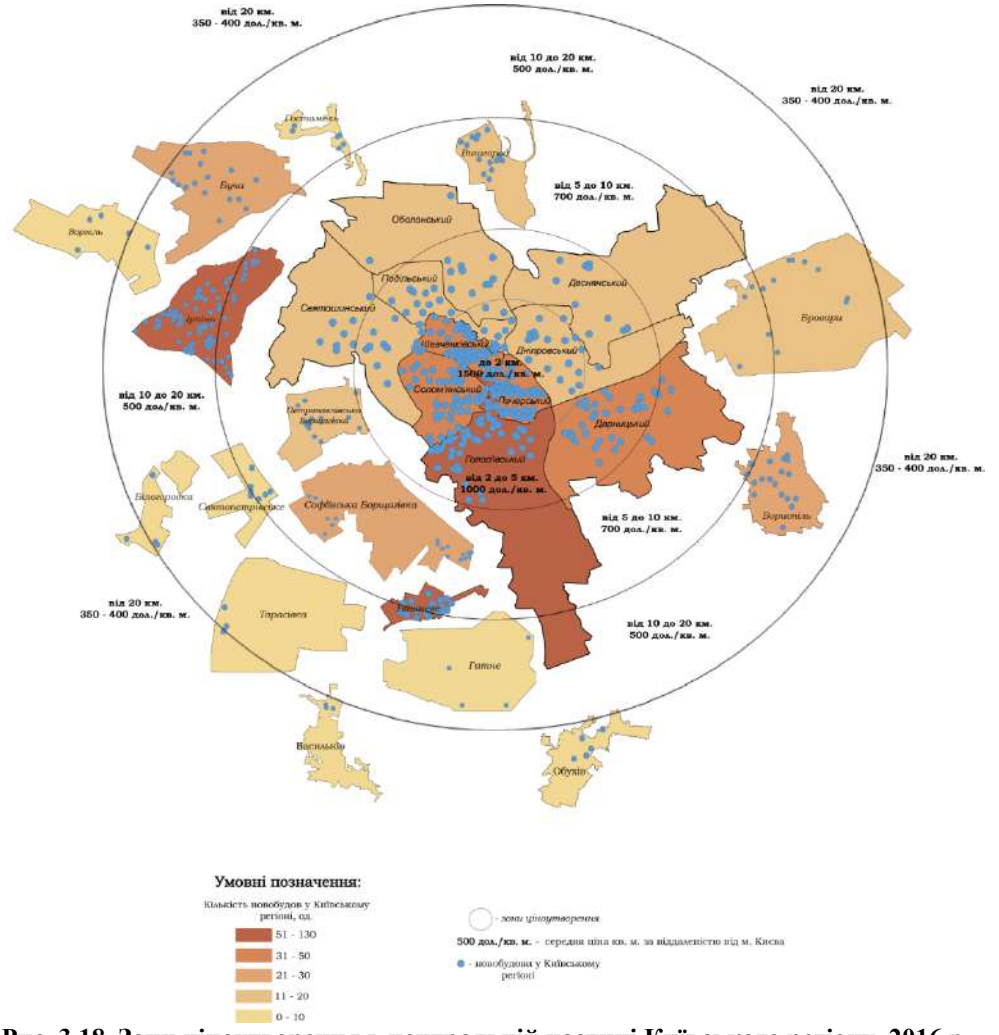

Рис. 3.18. Зони ціноутворення в центральній частині Київського регіону, 2016 р.
Складено за даними компанії Лун, Увекон та Олімп Консалтинг

Як видно з рисунків 3.3. і 3.4, в Києві доступність житла є однією з найвищих за регіонами України (5,8 року), попри високу середню вартість житлової нерухомості. В Київській області даний показник дорівнює середньому українському значенню і становить 7,6 року. Загалом динаміка свідчить про певне підвищення доступності житла. Так, загальноукраїнський показник доступності в 2012 р. ледь досягав 12 років, в 2007 він становив уже 8,4. року. Через майже десять років цей показник становить 7,6 року. Для порівняння у країнах з ринковою економікою він коливається у межах 3–4 років, у високорозвинених країнах – 2–3,5 роки.

Підтверджуються наші розрахунки і Індексом "Bloomberg Global City Housing Affordability Index", за яким щорічно з 2012 року розраховується

доступність оренди та придбання житла у великих містах чи їх околицях. Вихідними позиціями даного індексу є те, що під час зміни міста людина готується до оренди житла і розмір орендної плати є важливим фактором в умовах прийняття рішення. Вже наступним кроком може бути придбання житла. Методично індекс доступності оренди і придбання житла спирається на дані щодо чистої заробітної плати та процентних ставок за іпотекою. Згідно з розрахунками за індексом доступності житла Київ потрапив до списку міст з найбільш недоступною нерухомістю у світі, поступившись лише Каракасу [221]. Вихідними показниками для розрахунку були середня вартість місячної оренди, середній місячний платіж за іпотекою, мінімальний внесок для покупки та середня зарплата [221].

Важливим за таких умов залишається **іпотечне кредитування** населення та зокрема доступність таких кредитів для населення. Для здешевлення кредитів діють різні житлові програми та формати придбання житла. Загалом такі програми є спільними для держави, проте фінансування їх може бути різним за регіонами через фінансування останніх з місцевих бюджетів.

У 2016 році в Україні продовжували діяти чотири державні програми кредитування житла, проте кошти заплановані в рамках цих програм з держбюджету не виділялись і фінансувались вони виключно за рахунок коштів місцевих бюджетів та статутного капіталу Фонду молодіжного кредитування. Перша – це пільгове довгострокове кредитування молоді на будівництво та придбання житла. Друга – це програма доступного житла, коли держава компенсує 30 відсотків вартості помешкання. Третя – це здешевлення іпотечних кредитів. За цією програмою надаються позики під 16 відсотків річних. При цьому сплачується тіло кредиту та три відсотки. Решту компенсує держава.

Починаючи з 2010 року кошти, що виділяються за бюджетною програмою "Надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла", за рахунок якої і реалізується державна програма компенсації частини вартості придбаного житла, постійно зменшувались, а потім і взагалі припинили виділятись. Як наслідок, у 2014 році державну допомогу отримали останні 144 сім'ї і з того часу державна компенсація не виплачувалась новим учасникам [173].

Програма забезпечення молоді житлом. В цілому, з 1998 по 2015 рік в рамках Програми надано 11767 пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям на будівництво (реконструкцію) і придбання житла. На 2016 р видатки за програмою не були передбачені. За рахунок коштів місцевих бюджетів передбачено фінансування в обсязі 47,1 млн грн.

Програма надання державної підтримки громадянам для будівництва доступного житла передбачає сплату державою громадянинові 30 відсотків вартості нормативної площі будівництва (придбання) доступного житла. З початку реалізації програми забезпечено житлом майже 3620 сімей. У сферу будівництва залучено додатково 1062,6 млн грн власних внесків громадян (24,4 % від виділених коштів з державного бюджету).

Програма здешевлення вартості іпотечних кредитів реалізується шляхом відшкодування частини процентів за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) або придбання в об'єктах незавершеного житлового будівництва. Завдяки цьому кредити для будівництва доступного житла надаються громадянам під 3 відсотки річних. З початку реалізації програми житлом забезпечені майже 3600 сімей і залучено 436,6 млн грн. Державним бюджетом на 2016 рік було передбачено лише компенсацію відсотків за раніше укладеними договорами в сумі 81,1 млн грн [68].

Що стосується програми з будівництва житла та працевлаштування переселенців, то вона поки що є недофінансованою. Для прикладу, в бюджеті на 2016 рік для її реалізації не було закладено жодних коштів [68].

На кінець 2016 року частка іпотеки в операціях на первинному ринку не перевищувала 3 %. Серед банків, готових кредитувати придбання іпотеки на первинному ринку, залишилися державні і кілька комерційних банків. Їх загальна кількість не перевищувала п'яти. Співвідношення іпотечних кредитів до ВВП в Україні становить лише 5 %, при тому, що в найбільш розвинених країнах цей показник доходить до 100 % ВВП. Та й загалом в Україні дуже високі процентні ставки кредитування (до 30 %). У США, Канаді іпотечний кредит надається на строк до 30 років під 3–5 відсотків річних. За даними НБУ обсяги кредитів домашнім господарствам на придбання, будівництво та реконструкцію нерухомості становлять лише близько третини від усіх кредитів, наданих домашнім господарствам. При цьому споживчі кредити втричі перевищують житлові кредити [17].

Отже, маємо низькі доходи населення, складні іпотечні умови й відсутність підтримки покупців з боку держави. Звідси бачимо неспроможність більшості верств населення купувати чи навіть орендувати власне житло. Відповідно така ситуація негативно впливає на формування реального платоспроможного попиту населення, створює відкладений попит та відкладає вирішення житлової проблеми значної частини населення на невизначений термін. Така ситуація вимагає низки конструктивних державних і регіональних заходів із вирішення досліджуваної проблеми.

Пропозиція. Пропозиція на ринку житла формується на основі вже наявного житлового фонду, через обсяги введення (виведення) в експлуатацію житла та інвестицій у житлове будівництво [72].

Весь житловий фонд Київського регіону на кінець 2016 року становив 125,5 млн м^2, або ж майже 13 % усього житлового фонду України. Зокрема житловий фонд Києва становив 63,5 млн м^2, а Київської області ще 62 млн м^2. На одного мешканця припадає в середньому 27,75 м^2, зокрема в Києві цей показник становить 22 м^2, у Київській області – 33,5 м^{2}на особу (рис. 3.5).

За загальною кількістю будинків у житловому фонді Києва лідирує Солом'янський район з часткою в 18,4 %, Голосіївський має 17,1 % будинків та 14,2 % Дарницький. Така ситуація за районами характеризується наявністю в цих районах садибної одно-двоповерхової забудови.

Більш об'єктивним показником є загальна площа житла за районами міста. Отже, за даним показником, майже 14 % житла концентрує Дарницький район

через високу щільність та поверховість забудови в Харківському масиві, на Позняках та Осокорках. На другому місці за житловою площею знаходяться відразу три райони міста – Оболонський, Дніпровський та Деснянський, що концентрують 12,4; 12,3 та 12,2 % площі. Третім показником концентрації житла можуть відзначитися Святошинський та Солом'янський райони з часткою близько 10 %. Четверті позиції займають Шевченківський та Голосіївський райони з часткою 9 % та 8 %. А найменше житла концентрують Подільський та Печерський райони – 6,3 та 5,9 % відповідно.

Чисельність квартир в регіоні налічує 1080,8 тис. одиниць в Києві та 908,2 тис. одиниць в області. Найбільше квартир концентрується в Дніпровському, Оболонському, Дарницькому та Деснянському районах – 13-12 % від загальної чисельності. Найменше квартир концентрують Печерський та Подільський райони – 5,0 та 6,6 % відповідно.

Із загальної кількості 1,1 млн квартир в столиці частка однокімнатних становить 28,1 %, двокімнатних – майже 40 %, трикімнатних – 27,3 %,чотирикімнатних – 4,2 %. На п'яти і більше кімнатні квартири припадає 0,6 %.

В Київській області житловий фонд розміщено таким чином. Києво-Святошинський район концентрує 19,3 % всього житла, по 6,5 % житлового фонду припадає на Васильківський і Броварський райони, 5 % фонду сконцентровано в Вишгородському, Обухівському та Бориспільському районах. В решті районів області частка житла становить 4 % і менше від загального показника по області. Загалом приріст житлового фонду області за останні 25 років склав 1,5 рази. Відповідно за цей час Києво-Святошинський район збільшив власний житловий фонд на 215,7 %, тобто, більш, як втричі. Більш, як у два рази зріс житловий фонд Обухівського, Білоцерківського та Броварського районів. Зростання більше 50 % мали Фастівський та Вишгородський райони. Баришівський та Макарівський райони за даним показником зросли майже на половину.

Близько на третину зросли показники Васильківського, Богуславського, Переяслав-Хмельницького та Бородянського районів. У решті районів житло зростало надто повільними темпами.

Звичайно ж забезпеченість населення житлом та рівень благоустрою території є головними характеристиками умов проживання населення. Як свідчать матеріали вибіркового обстеження, проведеного Головним управлінням статистики у м. Києві, кияни здебільшого мешкають в окремих квартирах (89,8 %). В будинках державної власності проживає 0,3 % домогосподарств та близько 10,0 % за даними опитування винаймає житло. Частка домогосподарств м. Києва у приватному житлі становить 89,7 %.

В Києві найбільше мешканців (36,9 %) проживають у двокімнатних квартирах, 26,1 % – в однокімнатних і лише (0,3 %) мешкають у великих апартаментах (з чотирма і більше кімнатами). Саме житло з трьома і двома кімнатами мають сім'ї, що складаються з двох осіб, їх 38,3 % і 41,4 % відповідно. У Києві найбільше житла, збудованого ще у сімдесяті та вісімдесяті роки двадцятого століття (27,9 % та 34,6 % відповідно). Низьку частку (1,3 %) становить житло, що зведене у 2001 році і пізніше.

Майже весь житловий фонд Київської області, або ж це 98,8 % – розміщувався в житлових будинках, багатоквартирних та індивідуальних, загальною площею 59,8 млн м^2. При цьому лише за період 2015-2016 року обсяг житлового фонду області збільшився на 1,02 % і склав 60,5 млн м^2 загальної площі. У 2016 р. у Київській області налічувалося 5718 будинків, які належали сільському, селищному та відомчому фонду. Їх площа становить 13,09 млн м^2. У регіоні також створено 355 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Іншою складовою пропозиції є прийняття будівель в експлуатацію. Як видно з рис. 3.9, Київський регіон є суттєвим лідером за прийняттям житла в експлуатацію. На цей регіон припадає 36,2 % всього прийнятого в експлуатацію житла. При цьому лідером за показниками введення житла в обіг вже вкотре залишається Київська область, яка суттєво приваблює інвесторів через невисокі ціни на житло та можливість швидкої транспортної доступності до столиці. На 2016 рік частка прийнятого в області житла, а це здебільшого житло навколо Києва, становить 22 %.

Серед регіонів України за введенням в експлуатацію житла столиця посідає друге місце. Приблизно сьома частина загальної площі житла, спорудженої в Україні у 2016 р., припадає на м. Київ. Частка прийнятого в столиці житла при цьому зросла з 12,4 % у 2015 р. до 14,3 % у 2016 р. (рис. 3.7).

Загалом у місті за 2016 р. за рахунок будівництва нових житлових будинків та реконструкції вже існуючого житлового фонду прийнято в експлуатацію 247 будинків загальною площею 1334,0 тис. м². Це близько рівня 2015 р. і становить 97,7 % від обсягів житла попереднього року.

Динаміка прийняття в експлуатацію житла в Київському регіоні проказує суттєві обсяги введень порівняно з іншими регіонами. Так, в динаміці за останні 10 років у досліджуваному регіоні було введено в експлуатацію 28,5 млн м^2 житла, що становить майже 30 % всього введеного житла в Україні за даний період.

Проте слід враховувати і виведення чи перспективи такого виведення житла з експлуатації. Так, на сьогодні в Києві 48 аварійних будівель, 101 будівля визнана непридатною для проживання та близько 150 знаходяться в незадовільному технічному стані. В області 2592 одиниць будівель є ветхими та ще 797 аварійних житлових будівель.

3.2. Житлове будівництво в регіоні

Будівництво житла є одним із основних та значущих показників, що характеризує соціально-економічний розвиток регіону. Завдяки такому будівництву зростає житловий фонд, поліпшуються житлові умови мешканців та доступність для населення як самого житла, так і широкого спектру соціальних послуг та змінюється зовнішній вигляд регіону, його населених пунктів. Одним із

критеріїв комфортності є комфортність умов проживання його мешканців та відповідно якість житла.

На сьогодні в Київському регіоні загалом спостерігається інтенсивне зростання ринку житлової нерухомості. Первинний ринок житлової нерухомості показує більш стабільні показники зростання, ніж комерційної чи соціальної. Це пов'язано з високим попитом на житло, можливістю реалізовувати інвестиційно-будівельні проекти та прив'язкою цін на новобудови до національної валюти.

Найбільш інтенсивно інвестуються кошти в житло столиці України, де й можна побачити найвищі показники обсягів виконаних будівельних робіт та й обсяги будівництва житла (рис. 3.8, 3.9, 3.10).

Із загального обсягу виконаних будівельних робіт на Київський регіон в 2016 році припадало 28,6 %, з яких 23 % на Київ і 5,6 % на область. Традиційно Київ є лідером за обсягами і темпами будівництва загалом.

В м. Києві найбільше житла збудовано в Солом'янському районі, на території якого прийнято в експлуатацію житлових будинків загальною площею 315,1 тис. м^2 або 23,6 % від загального прийняття в експлуатацію житла загалом по місту. На території Дарницького району прийнято в експлуатацію 297,2 тис. м^2 або 22,3 %, Голосіївського – 215,6 тис. м^2 або 16,1 %, Подільського – 171,7 тис. м^2 або 12,9 %. Найменше житла збудовано в Оболонському (12,3 тис. м^2 або 0,9 % від загального прийняття в експлуатацію житла загалом по місту), Деснянському (36,9 тис. м^2 або 2,8%) та Дніпровському – (39,5 тис. м^2 або 3,0 %) районах.

Київська область за цим показником в 2016 році була на сьомій позиції, поступившись при цьому Харківській, Одеській, Дніпропетровській, Львівській та Полтавській областям (рис. 3.8). Проте слід враховувати, що дані міста мають розвинені регіональні центри, на які і припадає левова частка всього будівництва. За районами області лідерами в будівництві були наближені до столиці райони Києво-Святошинський, Вишгородський, Бориспільський, Броварський та Васильківський райони. Вони ж і лідирували за обсягами будівництва на одну особу (рис. 3.9).

У той же час за обсягами надходження інвестицій у будівництво житлових будівель за регіонами різко лідирують Київ та Київська область. Так, протягом періоду 2012–2016 років Київський регіон отримав 38 % усіх інвестицій, з них Київ – 24,5 %, область – 13,5 %. За період 2016 р. частка інвестицій в регіон склала 39,3 % від загального по Україні, з них в Київ – 23,6 %, область – 15,7 %.

В 2016 р. в регіоні було прийнято в експлуатацію 3 393,8 тис. м^2 житла, що становить близько третини всього прийнятого в експлуатацію житла в Україні. Лідером за прийняттям в експлуатацію є Київська область з показником 2058,9 тис м^2 житла, або ж 21,8 %. На другому місці за показниками введення житла в експлуатацію є місто Київ. В столиці за 2016 р. прийнято в експлуатацію 247 житлових будинків загальною площею 1334,0 тис. м², що становить 14,3 % загальноукраїнського показника.

На місто Київ припадає сьома частина загальної площі житлових будинків, споруджених в Україні у 2016 р., на область більш, як п'ята частина.

В Київській області за показниками прийняття житла в експлуатацію лідирує Києво-Святошинський район з часткою в 60 %. На другому місці Вишгородський (11,7 %), третьому – Бориспільський (6,1 %), четвертому – Броварський (5,9 %), п'ятому – Обухівський (4,5 %), шостому – Васильківський (3,6 %), сьомому – Макарівський (2,0 %). Близько одного відсотка припадає на Баришівський, Бородянський та Фастівський райони. В решти районів цей показник менше відсотка (рис. 3.11).

У розрахунку на 1000 осіб постійного населення ситуація є подібною. Так, лідирує Києво-Святошинський район з часткою в 41,6 %. На другому місці – Обухівський (10,7 %), третьому – Броварський (10,0 %), четвертому – Бориспільський (9,7 %), п'ятому – Вишгородський (8,3 %), шостому – Васильківський (5,5%), сьомому – Макарівський (2,8). Близько 2,7% припадає на Баришівський та Фастівський райони. В решти районів цей показник на рівні 1 відсотка і менше (рис. 3.11).

За обсягами прийнятого в експлуатацію житла в столиці у 2016 р. лідирує Голосіївський район. Районами з високим значенням показника є Дарницький, Печерський, Оболонський. В динаміці, порівняно з попереднім роком обсяги прийнятого в експлуатацію житла зменшилися в шести районах міста. Найбільше зменшення спостерігалося в Оболонському – на 92,7 %, Дніпровському – на 70,5 % та Печерському – на 54,9 % районах.

У 2016 році обсяг прийнятого в експлуатацію житла в розрахунку на 10 тис. осіб постійного населення загалом у місті становить 4640,2 м^2. Найбільше прийнято в експлуатацію житла у розрахунку на 10 тис. осіб у Дарницькому (9071,5 м^2), Подільському (8772,8 м^2), Голосіївському (8721,7 м^2) та Солом'янському (8623,6 м^2) районах, найменше – у Оболонському (385,4 м^2), Деснянському (1009,5 м^2), Дніпровському (1117,9 м^2) та Святошинському (1780,5 м^2) районах.

У 2016р. в Київському регіоні прийнято в експлуатацію 45,8 тис. квартир, з них в області 25,5 тис., в столиці 20,3 тис. квартир. Середній розмір квартири в області становить 55,7 м^2, в Києві 64,7 м^2. Переважно будуються однокімнатні, двокімнатні та трикімнатні квартири. Загалом по місту збудовано 10728 однокімнатних квартир, 5949 двокімнатних, 3155 трикімнатних (рис. 3.12).

Частка введених в експлуатацію однокімнатних квартир становить 52,9 % від загальної їх кількості, двокімнатних – 29,4 %, трикімнатних – 15,6 %. Разом частка цих квартир становить 97,9 % від загальної їх кількості. Будуються також квартири від чотирьох кімнат і більше, яких у 2016 р. споруджено 336.

В області лідерами за кількістю прийнятих в експлуатацію квартир є пристоличні райони – Києво-Святошинський, Вишгородський, Обухівський, Броварський та Бориспільський.

За останні 5 років обсяги введення житла в експлуатацію в регіоні становлять 15,8 млн м^2 житла, з яких на Київ припадає 8,5, на область 7,3 млн м^2. Лідерами за п'ятирічний період в Києві є Дарницький (19,1 %), Голосіївський (16,0 %), Дніпровський (12,1 %), Печерський (12,1 %) та Шевченківський (10,7 %) райони. Значно менше житла введено в Святошинському (7,2 %), Оболонському

(6,7 %), Деснянському (6,1 %), Солом'янському (5,5 %), та Подільському (4,5 %), районах.

В межах області за п'ятирічний період лідером є Києво-Святошинський район, на який припадає більше половини всього введено житла в експлуатацію. Значні обсяги введення мають Броварський (9,2 %), Бориспільський (8,9 %), Обухівський (7,4 %), Вишгородський (6,6 %), та Васильківський (5,2 %) райони. Разом на ці 6 районів припадає 90,7 % загального обсягу введення житла. Проте за останні три роки лідером за введенням житла в експлуатацію залишається Київська область.

З рис. 3.14 бачимо, що в структурі введення в експлуатацію переважають одноквартирні будинки на периферії, а багатоквартирні в центральній частині регіону, фактично в зоні впливу Київської агломерації.

У столиці будуються переважно багатоповерхові житлові будинки. Так, загальна частка нових житлових будинків, які мають 9 і більше поверхів, становить 88,0 % від загального прийняття в експлуатацію житла або 1119,5 тис.м^2, з них 16-поверхові і вище – 80,5 % (1024,3 тис. м^2), 9–12-поверхові – 4,1 % (52,6 тис.м^2), 13–15-поверхові – 3,4 % (42,6 тис. м^2) (рис. 3.14).

В області найбільш високими будинки будують в Броварському та Вишгородському районах. У прилеглих до столиці районах висотність дещо зменшується. В Києво-Святошинському районі переважають будинки в 9–12 поверхів. Периферійні райони області відзначаються будинками в 1–2, інколи в 3–5 поверхів. У Києві навпаки, частка 1–2-поверхових будинків становить лише 4,5 %, 3–5-поверхових – 0,6 %, 6–8-поверхових –6,9 %.

У будівництві нових житлових будівель Київської області перевага віддається влаштуванню зовнішніх стін із цегли. У Києві значну частку становлять будинки з монолітного бетону та змішаних матеріалів. Так, в 2016 р. прийнято в експлуатацію цегляних житлових будинків 22,6 %, монолітного бетону – 21,2 %, із змішаних матеріалів – 19,6 %, панельних – 17,7 %, блочних – 15,3 %, з ніздрюватого бетону – 1,0 % та з інших стінових матеріалів близько – 1,0 %. (рис. 3.15).

Загалом у Київському регіоні за даними компанії "ЄвроРейтинг", реалізується на кінець 2016 р. більше 360 проектів, які досить нерівномірно розподілені за класами новобудов та їх концентрацією.

Житло економ-класу. Тут Київська область має переваги за кількістю об'єктів економ-класу. За межами Києва будується 73 житлових комплекси, тоді як в самій столиці – 57. У Києві є чіткі лідери серед забудовників, у той час, як в столичному регіоні такої концентрації не спостерігається. Частина забудовників намагається працювати і в Києві, і в області: Building Development Holding, Perfect Group, ДБК-ЖИТЛОБУД, Фундамент.

При цьому, за останній рік відзначається більш активний рух із регіонів до столиці і менш активний – у зворотному напрямку. Що стосується безпосередньо комфортності новобудов, то ситуація виглядає наступним чином. За рівнем комфортності житлових комплексів економ-класу Київ програє Київській області. Подібна різниця зумовлена тим, що регіональні забудовники пропонують дещо

більше додаткових опцій потенційним покупцям, порівняно зі столичними. Серед житлових комплексів, які є кращими за відгуками покупців в економ-класі в Київському регіоні три представляють столицю: ЖК Академ Парк (забудовник – УКРБУД), ЖК Ліко-Град, 3-ий м-н (Ліко-Холдинг) і ЖК вул. Драгоманова, 35 (Київміськбуд). Ще сім – Київську область: ЖК Фаворит (забудовник – Орлан Інвест), ЖК Атлант 2 і ЖК Атлант (обидва – забудовник Атлант), ЖК Обухівський ключ (Обухів-Житлоінвест), ЖК Київський (Новий Будинок), ЖК Петрівський квартал (Novbud) і ЖК Аметист (Building Development Holding). Ми вважаємо, що подібна ситуація не випадкова. Серійна забудова позбавляє деякі проекти індивідуальних особливостей, які властиві окремим житловим комплексам (додаток В) [129, 134].

Житло комфорт-класу. За кількістю житлових комплексів комфорт-класу область рівно в два рази перевершує столицю. Якщо в Києві це 37 новобудов, то в Київській області 74 об'єкти. Яскраво виражених лідерів серед забудовників тут немає, оскільки будівництво якісних об'єктів комфорт-класу вимагає вже значно більших ресурсів. Найбільшим девелопером є Інтергал-Буд, який окрім шести проектів в Києві веде ще один в передмісті. Зі столичних забудовників тільки GEOS здійснив експансію за межі міста. Інші великі компанії як і раніше зосередилися на Києві. Рух в напрямі зростання престижу своїх проектів здійснив Building Development Holding. Київський забудовник УКРБУД займає другу позицію серед найбільших девелоперів столичного регіону. На третій позиції розмістився Comfort Life, що спеціалізується, переважно, на житловому будівництві в Ірпені. При цьому, в списку кращих значно більше житлових комплексів, які зводяться в столиці. Кращими є 7 новобудов, що зводяться в Києві: Комфорт-Таун (забудовник К.А.Н. Девелопмент), Династія (Ковальська Нерухомість), Традиція, Малахіт, Нивки-Парк (всі – Інтергал-Буд), Rybalsky (Riverside Development), Panorama (Building Development Holding). Київська область представлена 4 популярними проектами: ЖК Чайка-2 (забудовник Омокс), ЖК Нові Теремки (Novbud), ЖК Сяйво 2 (ІН-Білд), ЖК Зеніт (Zenith Group) (додаток В) [129, 134].

Безсумнівним лідером у цьому сегменті за вподобаннями споживачів є Інтергал-Буд, Building Development Holding та Novbud.

Житло бізнес-класу. Конкуренція в бізнес-класі між Києвом і областю зведена до мінімуму. Головні новобудови бізнес-класу в Київському регіоні формують житлові комплекси, що зводяться виключно в столиці. Лідерами бізнес-класу Києва є проекти Central Park. Новопечерські Липки, Рівер Стоун, Smart Plaza, Новопечерський квартал №5, Richmond, Cardinal, Alter Ego, Delmar.

За межами Києва тільки компанія Мартинова реалізує відразу два проекти, які відносяться до бізнес-класу. Жоден інший забудовник Київської області не взяв на себе ризики, пов'язані з реалізацією таких масштабних і фінансово затратних новобудов. Також цікаво відзначити, що Building Development Holding і GEOS, які будують як в Києві, так і в передмісті, за межами столиці об'єкти бізнес-класу не зводять (додаток В) [129, 134].

Житло еліт-класу. В даній категорії представлені виключно столичні проекти. Серед них можна виділити Бульвар фонтанів, Busov Hill, Jack House, Престиж Хол, Парк Хол, Парк Авеню, Печерськ Плаза (додаток В) [129, 134].

Упродовж багатьох років активними учасниками будівництва житла у м. Києві є такі компанії, як Укрбуд, Київміськбуд, ІнтергалБуд, GEOS, bUd development, Ліко-Холдінг, Житлоінвестбуд та інші.

"Укрбуд" є лідером нашого рейтингу, оскільки саме він має об'єкти будівництва в кожному районі столиці. Так, на сьогодні дана компанія веде будівництво на чотирьох будмайданчиках в Дарницькому, Святошинському та Шевченківському районах, на трьох – у Голосіївському, Дніпровському та Подільському районах, два об'єкти зводить в Оболонському районі, один – в Солом'янському та Деснянському. Основна маса об'єктів цього бренду позиціонується в класах економ і комфорт. Більшість проектів компанії це звичайні будівлі, розраховані на безліч квартир і мінімум паркомісць. Виняток становлять об'єкти, які Укрбуд добудовує, а не будує з нуля – наприклад, ЖК "Парк-хол Горький", "Артеміда". На сьогодні кількість споруджуваних ЖК – 29, кількість зданих – 15.

На другому місці знаходиться компанія "**Київміськбуд**". Це давній флагман будівництва столиці, хоча і не з великою кількістю діючих проектів, проте з великими масштабами будівництва. Це, наприклад, мікрорайони на Замковецькій, Новомостицькій, Позняки 4, Каховська 60. Фактично, на сьогодні це вже не просто житлові комплекси, а цілі мікрорайони. Як у більшості "масових" забудовників, основна частина об'єктів позиціонується в класах економ і комфорт. Київміськбуд будує свої будинки за монолітно-каркасною і панельною технологією. Кількість споруджуваних об'єктів – 13, кількість зданих об'єктів – понад 100.

"Інтергал-Буд" на третьому місці. Свої будинки "Інтергал-Буд" будує за монолітно-каркасною технологією. Головна перевага цього бренду це квартири з оздобленням. Причому сюди входить не лише повне доведення квартири в новобудові до житлового стану, а й її комплектація сантехнікою і кухонними меблями. Щоправда, поступово забудовник відходить і від цієї практики. Кількість споруджуваних об'єктів – 9, кількість зданих об'єктів – 7.

"GEOS". Це великий столичний забудовник і девелопер, який працює, в основному, в сегментах економ, комфорт і бізнес класу. Репутація бренду досить непогана – GEOS традиційно добудовує свої об'єкти. Одна з переваг цього забудовника – вдалі планування квартир з великими кухнями-їдальнями. Свої будинки GEOS будує переважно за монолітно-каркасною технологією. Кількість споруджуваних об'єктів – 9, кількість зданих – 6.

"bUd development". Ця відносно молода девелоперська компанія не так давно з'явилася на столичному ринку. Але вже встигла заявити про себе, взявши участь в реалізації кількох великих проектів – ЖК "Наш будинок" і "Зарічний". Проекти, в яких бере участь bUd development дійсно можуть похвалитися цікавою архітектурою – практично всі ЖК від цього бренду позиціонуються в класах комфорт і бізнес. Кількість споруджуваних об'єктів – 8, кількість зданих об'єктів – 2.

Отже, з даного аналізу чітко прослідковуються на ринку житла Київського регіону два домінуючих процеси – урбанізації та субурбанізації. Субурбанізаційні процеси чітко прослідковуються в зоні впливу Києва в таких напрямках: на північ (Вишгородський), на північний захід (вздовж Варшавської траси "Ірпінська агломерація"), на південний захід від столиці (території між Житомирською та Одеською трасами), на південь (Обухівський напрямок), на південний схід (Бориспільський напрямок) та на північний схід (Броварський напрямок). Серед похідних процесів виділяються дезурбанізаційні процеси, як розвиток малих міст і сільських поселень у зоні впливу Києва. Стрімко розвиваються такі міста-супутники як Ірпінь, Буча, Ворзель, Бровари, Бориспіль та села Київщини Софіївська та Петропавлівська Борщагівка, Свято-Петрівське, Княжичі, Погреби, Зазим'я, Пухівка, Плюти, Ходосіївка тощо. У столиці можна спостерігати процеси "джентрифікації", які найбільш типово простежуються на Оболоні, Подолі, та в окремих центральних частинах міста. Яскравим прикладом є житловий комплекс під назвою "Diamond Hill" та інші житлові комплекси для багатих споживачів з вертолітними майданчиками тощо. В житловій сфері також відбуваються процеси ревіталізації (напр., ЖК "Смарт-Хаус").

3.3. Тенденції ціноутворення на регіональному ринку житла

Слід зазначити, що збалансування попиту та пропозиції відбувається через формування ціни на житлову нерухомість під дією цілої низки чинників. Загалом система й тенденції ціноутворення виходять із загальноекономічної ситуації в державі і підпадають під вплив загальних макроекономічних чинників. Потім на них свій відбиток накладають чинники регіонального та локального рівня. Останні, по праву, є в своїй більшості географічні та диктуються територіальними відмінами на нижчих рівнях.

Логічним є початок даного параграфа з оцінки тенденцій загальнодержавного та регіонального рівня. Так, з початку 2000-х років до середини 2007 р. ціни на житло на первинному і вторинному ринку України та Київському регіоні безперервно зростали. Цьому сприяли високий попит на нерухомість та спекулятивні можливості на ринку. За даний період ціни зростали швидше, ніж відсотки за депозитами в банку. В той же час ринок житла суттєво "перегрівався". В період перших трьох кварталів 2008 р. рівень цін на житло залишався на певному рівні, а вже з кінця 2008 р. почав різко знижуватися. Вже на кінець 2008 р. стало зрозуміло, що реальна купівельна спроможність населення в силу світової економічної кризи різко знизилася. До цього додалося впровадження комерційними банками завищених ставок та створення більш жорстких умов за кредитами по іпотеці. Так, на кінець 2008 р. ставки за іпотекою становили

близько 20-28 % в гривні і 15-20 % в доларах США та євро. Тож, спекулятивна купівля житла, що була до цього різко поширена, припинилися.

В 2009 р. негативні тенденції, що були викликані світовою кризою, продовжили впливати на ринок житла. Фактично іпотечні програми було призупинено, й попит на житлову нерухомість знижувався далі. З весни 2009 р. комерційні банки припинили видавати іпотечні кредити на житлову нерухомість. В таких умовах більшість споживачів зайняли очікувальну позицію, очікуючи на наступне зниження цін. Це призвело до скорочення угод купівлі-продажу житла.

Загалом у період 2009 р. ціни пропозиції на житло на вторинному ринку знизилися орієнтовно на 40-50 % в доларовому еквіваленті.

Перші ознаки стабілізації економіки були помітні в першій половині 2010 р. Це супроводжувалось також відсутністю коливань обмінного курсу, що і призвело до стабілізації та несуттєвого зростання ринку й зростання чисельності переглядів квартир. Проте, суцільна невизначеність на ринку і невисоке банківське кредитування у 2010 р. призвели до подальшого зниження ціни на житло.

Загалом ринок житла регіону показав позитивну динаміку вже протягом 2011 р. та першої половини 2012 р. У той час, попит на житло в столиці та області, а також середні ціни на нерухомість залишилися стабільними протягом всього періоду аж до кінця 2014 р. Початок нової економічної кризи та агресія Росії в Криму та на сході України відбились на посиленні спаду вартості вторинного житла в період 2015-2016 років.

На кінець 2016 р. регіонально найбільш дорогим було житло в м. Києві, Львові та Одесі. Дорогою залишається також приміська зона Києва. За приведений період середні ціни на житло в Києві знизились в 3,8 рази з 4297 дол. в другому кварталі 2008 р. до 1143 дол. в четвертому кварталі 2016 р.

Загально-інформаційним є показник вартості житла на вторинному ринку нерухомості за районами міста Києва. Звідси можна побачити, що найбільш дорогими є Печерський та Шевченківський райони, найдешевшими лівобережні райони – Дарницький і Троєщинський. Проте такий поділ є надто узагальненим та не відповідає реальній ситуації. Так, наприклад, лише в межах Голосіївського району на житлову нерухомість класу "соціальне житло" ціни відрізняються в 1,9 рази. Так, найдорожче житло Голосіївського району знаходиться в його центральній частині 1647 дол./м^2 в Голосієво вартість становить 1130 дол./м^2, на Ширмі 1108 дол./м^2, на Проспекті Науки, Теремках 1 та Теремках 2 відповідно 1092, 1045 та 1010 дол./м^2, в районі Феофанії 946 дол./м^2, в районі Чапаївки 875 дол./м^2.

Тож, більш точними є показники вартості житла за мікрорайонами та житловими масивами. В нашому дослідженні, враховуючи напрацювання компаній "Увекон" та "Олімп Консалтинг", узагальнено виділення семи зон ціноутворення в місті.

До першої зони, що формує центральний діловий район, належить мікрорайон Липки. Друга зона, яка формує ядро центру, включає центральну частину Печерська, центри Шевченківського та Голосіївського районів, район палацу "України" та центральний Поділ.

Третя зона – центральна зона, до якої належать Лук'янівка, район КПІ, Шулявка, Татарка, центр Солом'янського району.

Четверта зона, серединна наближена, включає території Лівобережного району, Оболонь, Микільську Слобідку, Солом'янку, Голосієво, Русанівку.

П'ята зона, серединна, достатньо широка, і включає Чоколівку, Караваєві Дачі, Сирець, Нивки, Ширму, просп. Науки, Совки, Соцмісто, Куренівку, Відрадний, Березняки, Дарницьку (стара назва Ленінградська) площу.

Шоста, це периферійна наближена, концентрує території Академмістечка, Святошин, Мінський масив, Жуляни, Лісовий масив, Осокорки, Позняки, Харківський масив.

І сьома, периферійна, включає території Вітряних гір, Виноградаря, Теремків-2, Ново Біличів, Теремків-1, Борщагівки, Корчуватого, Пущі Водиці, Старої Дарниці, Райдужного масиву, Воскресенки, Чапаївки, Феофанії, Нової Дарниці, Троєщини, ДВРЗ, Водогону, Бортничів.

Центральна ділова частина Києва, зокрема кілька житлових масивів, таких як Липки і площа, поруч із Хрещатиком, звичайно розглядаються як більш престижні і зручні ніж інші, й таким чином, житло (як на первинному так і вторинному ринках), розташоване там, здебільшого більш дороге, ніж в інших житлових частинах міста. На кінець 2016 р. середні ціни в даному районі становили близько 2110 дол./м^2. Найвищими вони були в 2 кварталі 2008 р. – 8104 дол./м^2, темп падіння склав близько 74 %.

Території ядра центру на кінець 2016 р. оцінювалися вартісно приблизно в 1580 дол./м^2. Найвищими вони були в 2 кварталі 2008 р. – 5523 дол./м^2, темп падіння склав близько 71 %.

Центральна частина міста за вартістю житла вторинного ринку становить біля 1160 дол./м^2. Темп падіння становить 69 %.

Серединна зона, наближена до центру на кінець досліджуваного періоду має показники в 1100 дол./м^2, серединна – біля 1000 дол./м^2, наближена периферія біля 990 дол./м^2, віддалена периферія 945 дол./м^2. Темпи падіння цін даних територій відповідно склали 69, 68, 68 та 67 %. В середньому вартість житла знизилася на 69,5 % (рис. 3.16).

Динаміка цін первинного ринку дещо різниться та має певні територіальні особливості. Загалом на кінець 3 кварталу 2008 р. вартість житла на первинному ринку Києва сягала 3123 дол./м^2. Проте вже на кінець 2016 р. вона знизилась в середньому на 50 % і становила 1418 дол./м^2. При цьому найдорожче житло зони ядра центру становило 5414 дол./м^2, а найдешевше на периферії 2311 дол./м^2. Темпи падіння склали відповідно 61 % та 49,5 %.

Звичайно ж, нижчою є вартість житла за межами міста Києва. Традиційно, більш високою в ціні є житлова нерухомість пристоличних районів Київської області, що формують міську агломерацію (рис. 3.17). Тут можна виділити ще шість зон ціноутворення. Перші дві з них мають досить високі показники та престижність.

Першою такою зоною за містом, або ж восьмою в Київському регіоні є зона, що включає Києво-Святошинський, Бориспільський, Броварський та Вишгородський пристоличні райони з вартістю більше 641 дол./м^2.

Менш дорогою, проте високою та престижною є нерухомість другої зони ціноутворення, що включає території Васильківського й Обухівського районів та міста Біла Церква з показниками в 441-640 дол./м^2.

Третю в межах області або ж десяту в межах досліджуваного регіону зону ціноутворення становить нерухомість Фастівського, Переяслав-Хмельницького, Миронівського, Богуславського та Іванківського районів з показниками в 371–440 дол./м^2. Наступна зона (четверта) включає Сквирський, Білоцерківський, Яготинський та Макарівський райони. Вартість тут коливається в межах 341–370 дол./м^2.

П'ята (дванадцята) зона ціноутворення включає Таращанський, Рокитнянський. Кагарлицький, Баришівський та Бородянський райони. Вартість тут коливається в межах 281–340 дол./м^2.

Останньою ж є зона ціноутворення периферійних районів із найнижчою вартістю житла – Володарського, Тетіївського, Ставищанського та Згурівського з показниками в 190-380 дол./м^2. (рис. 3.17).

На основі проведеного аналізу та із використанням аналітико-статистичної інформації компанії "Лун" нам вдалося виділити п'ять зон ціноутворення на житлову нерухомість первинного ринку в центральній частині Київського регіону залежно від відстані до центру (рис. 3.18).

Так, до першої зони можна віднести центральний діловий район столиці – міста Києва з середнім радіусом близько 2 км та вартістю біля 1500 дол./м^2. Другу зону включають території центральної і серединної частини Києва із середнім радіусом у 5 км і вартістю біля 1000 дол./м^2. До третьої зони належать периферійні території Києва (наближена та віддалена периферія) та прилеглі до Києва частини Києво-Святошинського, Вишгородського, Броварського, Бориспільського та Обухівського районів із середнім радіусом від 5 км до 10 км і середньою вартістю біля 700 дол./м^2. До цієї зони ціноутворення потрапляють перш за все Софіївська та Петропавлівська Борщагівки, Вишневе, Вишгород та прилегла до Києва частина Броварів.

Четвертою є зона з радіусом від 10 до 20 км і середньою вартістю біля 500 дол./м^2. Перш за все це території міст Білозерка, Ірпінь, Буча, Гостомель, Бровари, Бориспіль, сіл Гатне, Тарасівка, Свято-Петрівське тощо.

І п'ятою є зона з радіусом від 20 км і вартістю близько 350-400 дол./м^2. До неї головним чином належать Обухів, Васильків, Нова Українка, Ворзель тощо.

Динаміка орендних ставок досить чутлива до економічних змін і досить чітко відбиває їх тенденції на динаміці цін. Різкі коливання орендних ставок можна прослідкувати в 3 кварталі 2008 р. та з 3 кварталу 2014 р. В період 2015–2016 років ставки паралельно з відсутністю економічного зростання залишались сталими. Найбільші середні орендні ставки були на рівні 1900 дол. за квартиру на місяць у престижному Центральному діловому районі Києва, найнижчі на цей період на периферії сягали 824 дол. за квартиру на місяць На кінець 2016 р. відповідно найвищі середні орендні ставки були на рівні 418 дол. за квартиру на місяць а найнижчі становили 223 долари. В середньому темпи падіння орендних ставок склали майже 74 %.

РОЗДІЛ 4
Перспективи ринку житла Київського регіону

Хоча ринок житлової нерухомості Київського регіону можна вважати найбільш розвиненим та достатньо перспективним в Україні, проте і він не позбавлений низки проблем. Не дивлячись на високі потреби в житлі для мешканців регіону рівень забезпеченості житлом в Києві є надто низьким, і значно нижчим від середньоукраїнських та середньоєвропейських значень. Та й загалом механізми державного регулювання ринку житла свідчать про значні відставання нашої держави як у рівні житлового забезпечення від стандартів розвинених країн світу, так і у якості житла та житлових послуг.

Така ситуація викликана перш за все низькою доступністю житла для мешканців регіонів держави, відсутністю чи недієздатністю державних програм житлової підтримки тощо. В той же час доступність житла є каталізатором соціальних та економічних перетворень у суспільстві, показником успішності діяльності влади. В проблематиці розвитку ринку житла тісно переплітаються питання демографії, добробуту населення, фінансово-кредитної системи, ціноутворення на житло та тарифікації житлових послуг, житлового будівництва тощо. Можливість населення покращувати свої житлові умови має стати ключовим індикатором людського розвитку поруч із медичним забезпеченням, освітою та культурою. Це дасть змогу реалізувати ключові завдання управлінської сфери у вирішенні житлової проблематики, як стратегічного напряму реалізації житлової політики держави.

У цьому ключі пріоритетними завданнями держави мають стати підвищення доступності житла та якості надання житлових послуг. Власне житлова доступність має виходити з можливості придбання власного житла, отриманні для цього "посильного" кредиту, можливості заробити й повернути кошти для економічно активної частини населення, й отримати на пільговій основі житло для категорії громадян, яка не може самостійно вирішити житлову проблему.

До заходів *загальнодержавного рівня* слід віднести наступні. Перш за все це системне збільшення обсягів державного фінансування будівництва житла. Фактично на сьогодні держава повністю усунулася від будівництва житла. Так, з 2000 р. частка збудованого житла за рахунок державних коштів становила за перше десятиріччя близько 1,5-1,7 %. З 2010 по 2016 рр. цей показник ледь сягав 0,3-0,8 %. Тож, на сьогодні такий рівень державних видатків на житлове будівництво є вкрай низьким і не відповідає існуючим житловим потребам.

Вважаємо, що комерційне будівництво житла, що сконцентроване у великих регіональних центрах, принципово не вирішує поставленого завдання. Таке

житло має будуватись по всій території держави, збільшуючи та оновлюючи наявний житловий фонд регіонів України як для придбання, так і для оренди з послідуючим викупом. Вважаємо, що в перспективі кількість житла, що будується за рахунок коштів держави, має суттєво зрости.

За даними фахівців житлового ринку для отримання відчутного ефекту слід забезпечити фінансування державою будівництва додатково 2–2,5 млн м^2 доступного житла на рік. Звідси, орієнтовні мінімальні щорічні обсяги витрат на житлове будівництво слід визначити на рівні 1 % ВВП [7].

Наступним загальнодержавним завданням є забезпечення державного регулювання вартості будівництва доступного й соціального житла. Тож, заходи зі збільшення мають бути доповненими заходами з регулювання вартості житла, зокрема вартості будівництва житла. Лише ринковими методами таку ситуацію не здолати. В даному випадку потрібні загальнодержавні протекціоністські заходи на даному ринку.

На сьогодні можна констатувати надто високу вартість житлового будівництва, що обумовлена низкою причин[174]:

- наявністю низки адміністративних бар'єрів, які суттєво збільшують терміни отримання дозвільної документації та терміни будівництва;
- значними витратами компаній-девелоперів на викуп земельної ділянки чи права її довгострокової оренди;
- витратами забудовників на інженерні дослідження територій, зокрема зависокі витрати на підключення до інженерних мереж;
- витратами на соціальні зобов'язання та розвиток інфраструктури території;
- надто високими витратами на користування кредитними ресурсами;
- часто завищеними цінами на будівельні матеріали;
- часто неефективністю менеджменту будівельних компаній, зокрема завищеними на етапах процесу будівництва невиробничими витратами, низьким рівнем організації логістики, частими зупинками виробничого циклу чи консервацією об'єктів внаслідок відсутності фінансування тощо.

На сьогодні в Україні відсутні офіційні дані реальної собівартості житлового будівництва, левова частка якої є комерційним житловим будівництвом. Система ціноутворення у житловій сфері є абсолютно непрозорою. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України систематично затверджує та рекомендує до застосування показники опосередкованої вартості спорудження житла. Так, наприклад, такий показник на кінець 2016 р. становив 10409 грн/м^2 (з урахуванням ПДВ). Зокрема, для Києва ця сума становила на грудень 2016 року – 11094 грн, для області близько 9000 грн [110]. Проте даний показник не є повним та не враховує тих витрат, що пов'язані з додатковими технічними умовами розвитку регіонів, зокрема інженерної підготовки будівельного майданчика, компенсації виплат попереднім власникам землі, зведенням інженерних мереж, відрахувань на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста, передачі місцевим органам влади визначеної частки житла тощо.

В цих умовах слід визнати, що за наявного рівня платоспроможного попиту такий рівень собівартості житлового будівництва є надто високим.

Наш варіант розрахунків може виглядати так. Середня зарплата в Києві на кінець 2016 р. становила 9292 гривень. Якщо щомісячно відкладати 30 %, за рік можна зібрати тисячу триста доларів. При цьому відкладати на однокімнатну квартиру прийдеться близько 20 років при мінімальній вартості квартири в 22–25 тис. дол., і за умови, якщо нерухомість за цей час не подорожчає. Якщо ж кошти покласти на депозитний рахунок в банку (середня по Україні ставка – 15 % річних в гривні) необхідну суму можна накопичити за 11–12 років за умови, що українська валюта різко не знеціниться. Депозити в доларах та євро на рівні 5 чи 3 % відповідно не принесуть значних дивідендів в короткостроковій перспективі.

Тому зниження собівартості житлового будівництва є актуальним завданням органів державного управління як для комерційного житлового будівництва, так і особливо для будівництва соціального та доступного житла.

Здешевити будівництво можна через усунення додаткових адміністративних бар'єрів у сфері житлового будівництва, зокрема отримання дозвільної документації, здешевлення кредитних ресурсів для будівельної галузі; зменшення витрат для суб'єктів житлово-будівельної діяльності на інженерну підготовку майданчиків, отримання землі, зменшення виплат на підключення до інженерних мереж, на інфраструктурний розвиток територій тощо. Питання отримання землі чи підключення до інженерних мереж не є об'єктом нашого дослідження, проте зрозуміло, що звільнення від таких додаткових витрат у будівництві дозволило б суттєво зменшити собівартість.

Ще один інструмент державної влади у сфері підтримки житлового будівництва – це кредитування житла та спеціальні державні житлові програми. Загалом в Україні затверджено більше десятка спеціальних житлових програм, що покликані вирішувати житлові проблеми окремих категорій громадян. Серед них "Комплексна програма забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу органів внутрішніх справ, кримінально-виконавчої системи, службових осіб митних органів та членів їх сімей"; "Програма забезпечення житлом військовослужбовців, звільнених у запас або відставку"; "Державна Програма забезпечення молоді житлом"; "Державна програма пільгового довгострокового кредитування індивідуальних сільських забудовників “Власний дім”" тощо.

В основі реалізації всіх програм діє механізм надання громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, державної підтримки у вигляді: пільгового кредиту, компенсації відсоткової ставки іпотечного кредиту або частини вартості житла. Фінансування програм здійснюється як за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів, так і інших, не заборонених законодавством джерел, в тому числі власних коштів громадян. В рамках діючих житлових програм скористалися державною допомогою і стали новоселами (в т.ч. отримали індивідуальне житло) 41326 сімей, загальна площа отриманого житла склала 2 690,0

тис. м^2; допомога (або компенсація) за рахунок Державного бюджету становила 2 718,8 млн грн. Всього за період дії програми в будівельну галузь залучено майже 4,2 млрд грн.

Нещодавно запроваджено програму державної допомоги на придбання (побудову) житла для учасників АТО і переселенців. Законопроектом передбачено принцип 50 на 50, учасник програми сплачує половину вартості нерухомого майна, а іншу частину бере на себе держава. Проте поки не передбачено фінансування із держбюджету зазначеної програми.

Таким чином, в арсеналі держави знаходиться достатньо багато інструментів, необхідних для стимулювання розвитку житлового будівництва та регулювання цін на житло. Тут важливо, щоб саме на ринку житла держава здійснювала прямий вплив, збільшуючи пропозицію житла, захищаючи різні соціальні верстви населення. А збільшення обсягів будівництва житла, за рахунок державного замовлення, разом зі зменшенням цін на державне житло й прийняттям умови житлового кредитування надзвичайно позитивно вплинули б на рівень цін й доступність житла для населення.

Не менш важливими є й *регіональні завдання* з вдосконалення житлового ринку Київського регіону та забезпечення мешканців регіону житлом.

Тут завдання складається щонайменше з двох частин. З одного боку зависокі темпи будівництва житла Київського регіону (зокрема Києва та прилеглих районів у межах агломерації) хоча й мають значні позитивні наслідки, проте створюють певні транспортні, екологічні, соціальні проблеми, здійснюють значне навантаження на територію, інфраструктуру тощо. При цьому майже відсутнє будівництво доступного, соціального житла, в тому числі житла, що реалізується через державні програми житлового забезпечення. З іншого боку маємо надто низькі темпи будівництва житла та оновлення житлового фонду за межами Київської агломерації, особливо в периферійній частині області. Це вимагає низки різноманітних заходів, достатньо різних за своєю наповнюваністю.

Отже, забудова Київського регіону відбувається досить активно, хоча в останні кілька років в столиці зменшилися показники введення в експлуатацію житла. Проте це в повній мірі компенсується за рахунок Київської області, яка вже обігнала Київ за цим показником.

За *індексами* локалізації[1] забудови та локалізації прийняття в експлуатацію житла лідерами серед районів Києва є Печерський, Дарницький, Голосіївський та Шевченківський райони зі значеннями індексу більше двійки (2,9; 2,2 та 2,0) (додаток Г). Близько одиниці ці значення має Солом'янський райони. В області найвищі значення індексу локалізації прийняття в експлуатацію житла мають Києво-Святошинський – 3,2; Обухівський – 1,4; Васильківський – 1,3; Бориспільський – 1,2; та Броварський – 1,1 райони. Як бачимо, ці райони є прилеглими до столиці. Найнижчими значеннями характеризуються периферійні райони – Іванківський,

[1] Індекси локалізації характеризують розподіл явища щодо чисельності населення районів

Яготинський, Згурівський, Сквирський, Тетіївський, Таращанський, Рокитнянський та Володарський райони, де значення індексу менше 0,1.

За індексом територіальної концентрації[2] новобудов у Києві виділяється Печерський – 6,75; Шевченківський – 4,86; та Солом'янський – 3,06 райони. Середні значення показника мають Подільський – 1,45 та Голосіївський – 0,97 райони. Найнижчі значення показника є в Святошинському 0,46; Оболонському – 0,35 та Деснянському районах 0,14. Індекс територіальної концентрації прийнятого в експлуатацію житла в Києві найвищий відповідно в Печерському 14,04, Шевченківському 3,56; Солом'янському 1,88; та Голосіївському 1,16 районах.

В області індекс територіальної концентрації прийнятого в експлуатацію житла найвищий в Києво-Святошинському 40,97; Бориспільському 29,69; Васильківському 25,26; Вишгородському 20,59; Броварському 20,47 та Обухівському 17,66 районах. Найнижчий в Володарському, Фастівському, Яготинському, Сквирському, Тетіївському, Таращанському та Рокитнянському районах – менше 0,1.

Аналіз складу нерухомості за сегментами показує, що зростання житлового будівництва в передмісті відбувається за рахунок активного зведення житла економ- і комфорт-класу. Саме в цих двох сегментах Київська область перевершує столицю за кількістю нових житлових комплексів. За даними Євро-Рейтингу на сьогодні в столиці реалізується 94 проекти, в області – 147 [129]. В середньому на кожні два житлових комплекси в Києві припадає три об'єкти в передмісті, які відносяться до економ-або комфорт-класу. З огляду на існуючі тенденції і збереження купівельної спроможності, можна з упевненістю сказати, що подібна ситуація збережеться й в найближчі кілька років. У сегментах бізнес і еліт-класу подібна ситуація не простежується. Київ вочевидь перевершує передмістя за кількістю об'єктів, які забудовники відносять до категорії "бізнес". Співвідношення тут більш ніж показове – чотири до одного. Нерухомість класу "еліт" за межами столиці не зводять взагалі, хоча і в Києві реалізація подібних проектів становить близько 10 % від загальної їх кількості.

У такій ситуації стає зрозуміло, що в Київській області привабливою виглядає нерухомість економ-класу як в загальній своїй кількості, так і за кількістю найбільш знакових проектів. Проте слід сказати, що значна частина нерухомості економ-класу столиці є інвестиційно непривабливою. Проте це виходить з того, що розташування житлового комплексу в Києві вже дає йому певні переваги перед передмістям. Тому, столичні забудовники житла цього сегменту не намагаються привносити додаткові поліпшення, що підвищують його цінність. Якщо нерухомість відповідає існуючим вимогам, цього вже достатньо для її успішного продажу. У той же час, для того, щоб залучити споживачів у Київську область, девелопери повинні запропонувати їм щось більше, ніж вони можуть отримати в столиці. І тут дуже часто використовуються додаткові опції, які не

[2] Індекси територіальної концентрації характеризують розподіл явища за територією районів

типові для об'єктів економ-класу. Це можуть бути вікна в підлогу, обмежена кількість квартир на поверсі, автономне опалення, високі стелі, більша кількість паркомісць, кращий благоустрій тощо, що є досить типовим для житлових будинків у Київській області, але не настільки в Києві.

У сегменті комфорт-класу ситуація ускладнюється наявністю додаткових вимог до нерухомості, які не настільки істотні для об'єктів "економ-класу". Їх складніше виконати в передмісті, ніж в столиці: забезпеченість соціальними і розважальними закладами, наявність достатньої кількості шкіл і дитячих садків, місце розташування і транспортна доступність, іноді – водовідведення. Тут є певні проблеми і з реалізацією таких опцій, як підземний паркінг, закрита територія тощо. Хоча вони властиві і багатьом житловим комплексам столиці. В результаті, новобудови Київської області можуть мати не гірші технічні характеристики, ніж столичні, але через перераховані вище проблеми, поступатися київським.

Для прогнозу розвитку ринку житла Київського регіону за допомогою програми-користувача "statistica" нами було розраховано коефіцієнти кореляції житлового фонду щодо головних показників його формування – капітальних інвестицій, прийняття в експлуатацію та обсягів будівництва житла, середньооблікової кількості штатних працівників, середньомісячної заробітної плати і кількістю сімей, які перебували на квартирному обліку (додаток Д). Отже, коефіцієнт кореляції для м. Києва показав найвищу пряму залежність між житловим фондом і середньомісячною заробітною платою (0,93), обсягом будівництва житла (0,90) та капітальними інвестиціями (0,89) (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Коефіцієнти кореляції житлового фонду та деяких залежних показників м. Києва

Коефіцієнти кореляції між	Капітальні інвестиції ($р_2$)	Прийняття в експлуатацію житла ($р_3$)	Обсяг будівництва житла ($р_4$)	Середньооблікова кількість штатних працівників ($р_5$)	Середньомісячна заробітна плата ($р_6$)	Кількість сімей, які перебували на квартирному обліку ($р_7$)
Житловий фонд (**у**)	0,8930	0,6233	0,9040	0,8195	0,9298	-0,8591

Програма-користувача STATISTICA була використана і для розрахунку рівняння регресії, яке дозволила визначити форму зв'язку між житловим фондом м. Києва, капітальними інвестиціями, прийняттям в експлуатацію житла,

обсягом будівництва житла, середньообліковою кількістю штатних працівників, середньомісячною заробітною платою і кількістю сімей, які перебували на квартирному обліку в місті. При знаходженні даного рівняння також були враховані критерії Стюдента, Фішера та коефіцієнт детермінації, які вказують на надійність, адекватність і повноту отриманої статистичної моделі (додаток Д).

Для Київської області також було проведено кореляційний аналіз та виведено рівняння регресії. Тут аналогічна ситуація, за якої між житловим фондом, обсягом будівництва та прийняттям в експлуатацію житла і середньомісячною заробітною платою населення Київської області існує щільний зв'язок, вище 0,9. Рівняння регресії дало змогу визначити форму такого зв'язку та показати найбільший зв'язок житлового фонду з обсягами будівництва житла (додаток Д).

В умовах даних тенденцій постає питання ущільнення чи територіального розростання Києва та відповідно агломерації. Це питання є надто складним та вимагає додаткових досліджень. Проте, враховуючи перспективи демографічної ситуації, транспортного та інфраструктурного навантаження на столицю, існують і об'єктивні передумови подальшого розвитку. Дані питання обов'язково розглядають при обґрунтуванні генеральних планів розвитку столиці.

У минулому столітті, наприклад, було розроблено шість генеральних планів Києва. Однією з головних причин частих змін генплану було випередження розрахункових параметрів розвитку, в першу чергу, чисельності населення. Очевидно, що Генплан-2020 фактично втратив свою стратегічну регулюючу здатність і легітимність у зв'язку з невідповідністю його розрахункових показників реальному стану, а також помилковою політикою територіального розвитку міста. Щодо демографічних перспектив, то слід зазначити, що Генплан-2020 прогнозував стабілізацію населення Києва в межах існуючої чисельності на рівні 2,65 млн, а з урахуванням включення до Києва 28 приміських поселень – до 2,78 млн. У ньому передбачалося, що населення Києва до 2020 р зросте лише на 13 тисяч осіб. Розрахунки нового Генплану, що виконані спільно з інститутом демографії НАН України і засновані на прогнозі зростання населення до 3,15 млн осіб у межах міста і до 4,5 млн в Київському столичному регіоні. До того ж передбачено, що денна чисельність столиці може зростати від 3,4 млн осіб на даний час до майже 4 млн осіб на етап через 20 років. Світовий досвід свідчить, що оптимальна кількість жителів столиці держави з населенням 40–60 мільйонів чоловік, як правило, становить 8-10 % від населення країни.

Стратегічною помилкою генплану-2020 було розміщення нових житлових масивів на землях області, планування забудови за рахунок знесення міських садових районів, поширення вибіркової забудови і практики "пломбування" житлових дворів. Розробники нового генплану стверджують, що з урахуванням побажань громадськості буде заблоковано розміщення нових житлових будинків у дворах, по Кловському Узвозу, Виноградному провулку, проспекті Героїв Сталінграда, а також на інших скандально відомих будівництвах у центральній частині міста. Ці ділянки в новому генплані будуть використовуватися для створення внутрішньо квартальних скверів. На лівобережжі в заплаві Дніпра зберігаються Русанівські та Нижні сади як рекреаційні території Києва.

Новим проектом Генерального плану Києва до 2025 року збережено можливість розвитку столиці за рахунок її приміської зони, однак лише за наявності згоди з боку місцевих територіальних громад. Планується, що столична агломерація буде створена на підставі добровільного співробітництва між територіальними громадами, де за принципом Леону чи Парижу будуть укладатися договори між громадами Києва чи його району та місцевою владою тієї території, на яку переноситься функція.

Згідно з оприлюдненим новим проектом "Генплану Києва-2025", протягом найближчих 20 років за умови узгодження планувальних рішень для подальшого розвитку Києва, територія якого в межах міста на 1 січня 2016 року становила 83,558 тис. га, необхідно додатково 1 тис. 416,4 га нових територій.

При цьому в Києві планується будівництво 22 млн м^2, або 314,3 тис. квартир нового житла і збільшення середньої житлової забезпеченості населення до 27 м^2/чол. з 22 м^2/чол. на 2016 р., а також вибування 912,5 тис. м^2 житла. Таким чином, з урахуванням висновку непридатного житла новим проектом "Генплану Києва-2025" протягом найближчих 20 років передбачається збільшення житлового фонду столиці до 84,7 млн м^2, або 1 млн 386,4 тис. квартир з 63,6 млн м^2.

У новому Генеральному плані Києва передбачено можливість забудови на сельбищних територіях міста на етап 20 років обсягом 22,0 млн м^2. Зокрема, основними територіями для житлової забудови можуть бути:

- вільні від забудови території та ділянки в районах житлового масиву Осокорки-Північні, Осокорки-Центральні, в районі житлового масиву Теремки-3, та інших, загальною місткістю 3,5 млн м^2;
- території сільськогосподарських підприємств в районах житлового масиву обмеженого просп. Правди, вул. М.Гречка та інших, загальною місткістю близько 4,0 млн м^2;
- території існуючого застарілого житлового фонду для комплексної реконструкції в районах вул. М.Гречка, вул. Щербакова, квартал в межах просп. В.Гавела, просп. Комарова, вул. М. Василенко, кварталу в межах просп. Відрадний, вул. М.Донця, вул. Героїв Севастополя та інших із загальним обсягом будівництва житла 2,1 млн м^2;
- території промислового та комунально-складського призначення, які змінюють функціональне призначення, загальним обсягом 7,2 млн м^2.
- ділянки спеціального призначення, які змінюють функціональне призначення, в районах вул. Трутенка, інноваційний парк "Біонік Хілл" біля селища Коцюбинське та інші із загальним обсягом будівництва житла 3,6 млн м^2;
- реконструкції садибної забудови під багатоквартирну забудову – 0,5 млн м^2.
- території існуючої садибної забудови в районах Чапаївки, Жулян, Биківні, біля с. Троєщина, по вул. Богатирській, вул. Лисогірській із загальним обсягом житла 1,1 млн м^2. [82].

Проте, глобально розвиток житлового будівництва має виходити з перспектив **пріоритетного розвитку агломерації**, забудови передмість та деяких периферійних територій столиці, тобто підтримки розвитку субурбанізаційних процесів.

Тобто, реальним виходом з ситуації, що склалася, є пріоритетний розвиток забудови в межах агломерації – як компактного скупчення населених пунктів, об'єднаних в складну багатокомпонентну динамічну систему з інтенсивними виробничими, транспортними і культурними зв'язками. Втім, в передмістях Києва на сьогодні можна виділити такі житлові групи: Броварську житлову групу, що об'єднує такі населені пункти як Бровари, Калинівка, Велика Димерка і всі житлові комплекси, розташовані на їх території. Ірпінська група складається з Ірпеня, Бучі, Гостомеля та Ворзеля. Обухівсько-Українська група представлена житловими комплексами Обухова, Українки та Трипілля. Вишневська включає в себе Вишневе, села Крюківщина та Святопетрівське. Боярська група складається з власне Боярки, а також Тарасівки і села Нове.

В межах міста житлову забудову слід здійснювати лише на придатних для цього ділянках –колишніх та діючих військових територіях, виробничих чи сільськогосподарських, які становлять значні площі. В такій ситуації збільшення площі столиці не є пріоритетним. Навпаки, в пріоритеті має стати розбудова Київського регіону загалом, яка включала б розробку нової транспортної стратегії та її поетапну реалізацію. Така стратегія повинна передбачати, перш за все, розширення та будівництво під'їзних магістралей з урахування сформованої системи розселення приміських територій, створення перехоплюючих паркінгів на в'їзді до столиці та на кінцевих станціях метро. Крім того, слід науково оцінити й обґрунтувати створення транспортно-пересадочних вузлів на периферії міста. В межах міста з урахуванням людського потоку має бути скоригована робота міського транспорту. Слід створити умови, за яких в місті буде зручно і комфортно рухатись громадським транспортом. Це дасть можливість значно поліпшити ситуацію і знизити інтенсивність транспортного потоку, який надходить у Київ з периферії.

Звичайно ж, слід довести до логічного завершення масштабний ремонт столичних доріг, який було розпочато в кінці 2016 року. Розширити проспекти і шосе, передбачивши окремі смуги для громадського транспорту, що допоможе впорядкувати рух.

Законодавчо слід закріпити встановлення зон, що обмежать містобудівну діяльність і будівництво житла зокрема, розширять можливості збереження чи реконструкції історичної забудови. На територіях нових мікрорайонів слід передбачити велосипедні доріжки і стоянки, створення озеленених відкритих терас у житлових будинках. Варто передбачити місця для постійного зберігання автомобілів на паркувальному майданчику біля будинку.

Головне, в Генплані має бути зафіксовано, що кожне нове будівництво зобов'язане пройти громадські слухання, необхідність обговорення кожного проекту експертами та активістами. Також має бути визначено, яка висотність допустима в тому чи іншому районі. Зміни функціонального призначення забудови та висотності обов'язково мають проходити публічні обговорення.

Для уникнення проблеми несанкціонованих чи скандальних будівництв, недотримання чи відвертого порушення будівельних норм слід проводити громадські слухання, перш ніж зводити нові житлові комплекси. Зокрема слід узаконити проведення громадських слухань перед початком будівельних робіт у місті. Зокрема слід законодавчо закріпити проведення громадських слухань з попереднім інформуванням в ЗМІ та соціальних мережах. Рішення таких слухань повинні публікуватися в ЗМІ і в соціальних мережах та бути остаточними й оскаржуватися лише в судовому порядку. Територія, на якій громада не допускає бізнес, повинна вноситися до реєстру заборон проведення будь-яких робіт [61].

Забудовники зобов'язані перед початком будівельних робіт мати повний пакет дозвільних документів встановленого зразка. Відсутність хоча б одного документа повинна нести за собою автоматичну заборону на проведення будівельних робіт.

Незважаючи на певну активізацію будівельної галузі в столиці та пристоличних районах Київської області, будівельна діяльність на периферії залишається вкрай мізерною. Так, на 13 районів Київської області з 24-х (Яготинський, Миронівський, Таращанський, Тетіївський, Переяслав-Хмельницький, Іванівський, Володарський, Згурівський, Ставищанський, Богуславський, Сквирський, Рокитнянський та Поліський), припадає сумарно 1,4 % всього прийнятого в експлуатацію житла. Це надто мізерні показники, які вимагають суттєвої підтримки з боку державної та місцевої влади. Ряд заходів органів державної влади представлений нами вище. Для місцевої влади це є вкрай важливим завданням та вимагає таких заходів.

Перш за все це має бути пряма фінансова підтримка. Проявлятися даний процес повинен, головним чином, в прямій фінансовій підтримці ринку. До конкретних заходів слід віднести комплексне бюджетне фінансування ринку житла і пов'язаних з ним елементів соціальної інфраструктури для забезпечення якості життя громадян, пріоритетний розподіл регіональних інвестицій між поселеннями. Державні та регіональні субсидії, субвенції, дотації. Для нормального функціонування ринку житла регіону необхідно здійснювати виплати суб'єктам тих районів, які мають потребу в цьому найгостріше. Це надання бюджетних позичок на формування інфраструктури для будівництва нових об'єктів житлової нерухомості та модернізації старих об'єктів, на умовах повернення. Також це державні гарантії приватним інвесторам.

Ще одне завдання місцевої влади - це стимулювання іпотечного кредитування. Держава та й місцева влада повинні виступити в якості суб'єктів іпотечних відносин. Стимулювання іпотечного кредитування є не тільки одним із найважливіших методів регулювання ринку нерухомості, але і одним з основних напрямків досягнення реального економічного зростання країни і регіонів. Економічна політика, спрямована на розвиток системи іпотечного кредитування, особливо ефективна в державах і регіонах з економікою, що розвивається [25]. Підтвердженням ефективності служить досвід виходу з глибоких криз економічно розвинених країн (реформи Рузвельта, реформи Ерхарда, план

Бальцеровича). За допомогою іпотечних механізмів необхідно сприяти придбанню нерухомості громадянами районів з низьким рівнем цінової доступності житла шляхом створення пріоритетних умов, доступних кредитів за сегментами, зокрема, географічним. Доцільно активно вводити регіональні бюджетні кредити, субсидування процентних ставок по іпотечних кредитах. Виважена іпотечна політика надасть приплив грошових коштів на ринок житлової нерухомості, пожвавить будівництво та пов'язані з ним галузі в районах-"аутсайдерах", зокрема у віддаленій частині Київської агломерації та периферійних районах Київської області. Це відповідно розширить зайнятість населення цих територій, підвищить його доходи та зменшить маятникові міграції населення.

Окрім зазначеного, важливою є податкова та іміджева політика. В регіоні слід ввести податкові пільги для суб'єктів ринку житла районів із низькою економічною активністю, віддалених від столиці. Для стимулювання розвитку ринків цих районів слід встановити знижені ставки податків на підприємництво, ввести пільгові кредитні ставки. Імідж важливий як для окремих локальних ринків житла, так і для всього регіону.

Важливо сформувати позитивний імідж регіону і змінити імідж окремих периферійних районів. Для цього слід підтримувати громадські організації, формувати систему житлових цінностей, рекламу і просування нового способу життя громадян, а також відповідного йому стандарту житла з урахуванням переваг окремих соціальних і територіальних груп населення, розвитку нової культури житла [37].

Зазвичай, більшість громадян купують житло один раз і на все життя. На думку забудовників, основною перевагою, на яку звертають увагу покупці при купівлі житла, є його ціна. Додатковими умовами також є акції, знижки та інші пропозиції, що дозволяють знизити ціну та отримати відтермінування за платежами. Місцеположення, інфраструктура, якість будівництва (як одна зі складових суб'єктивних факторів) приблизно порівну є значними як для забудовників, так і самих покупців.

Після ціни об'єкта і його розташування для покупців важливим є надійність забудовника. Це можна пояснити більшою підготовкою та обізнаністю покупців, зацікавлених у здійсненні реальної покупки. Надійність забудовника враховується ними лише при прийнятті рішення про купівлю житла. Для покупця також важливими є можливі аукціонні програми. Незважаючи на те, що бажання розширити площу житла і покращити умови проживання не зникло, спостерігається скорочення його площі, яке впливає на ціну. На сьогодні надто низький попит на житло, що перевищує 100 м^2 або має додаткову інфраструктуру. На сьогодні на ринок житла активно просувається ідея малогабаритних квартир (30–35 м^2 і менше). Їхніми перевагами є низька собівартість будівництва і, відповідно, ціна квадратного метра. З огляду на те, що знижується купівельна спроможність населення, прийнято вважати, що дана нерухомість відзначається зростанням попиту. Проте не меншим є попит на квартири 50–60 м^2, оскільки майже 40 % населення розглядається у ролі потенційних інвесторів

житлової нерухомості. Квартири з площею 61–90 м^2 є привабливими для третини потенційних покупців.

Високий рівень життя населення міста зумовлює відокремленість окремих його районів, замкненість і відірваність від найбільш відвідуваних та інтенсивно функціонуючих місць у функціонально-планувальній структурі міста. Як приклад – Троєщина – відомий район м. Києва, який віддалений від центра і ще досі не охоплений метрополітеном. У 90 х рр. XX ст. через відносно дешеву житлову нерухомість та історію заселення Троєщина отримала статус "кримінального, інфраструктурно-дефіцитного і незручного для життя району". Хоча у Києві існують паралельно і більш "комфортні" спальні райони, проте цей статус, на жаль, зберігається й досі. Це ж стосується районів Оболонь та Позняки.

У м. Києві також спостерігається тенденція повернення житла в межі центру міста. Варто зазначити, що тут вже йде мова про квартали престижної забудови, які орієнтовані на попит збоку найбагатшої групи споживачів або найбільш забезпечених людей, які можуть дозволити собі орендувати дане житло.

На сьогодні особливо актуальним для міської влади є врахування питання міської ідентичності – моменту "присвоєння" простору людиною і результати цього процесу. Воно пов'язане з історією, архітектурою, традиціями і подіями, які відомі далеко у світі. Відмінності міської ідентичності позначаються певними маркерами – "культурна столиця", "Південна Пальміра", – які нерідко призначаються самими жителями міст. У свою чергу, параметри міської ідентичності, ступінь її цілісності, інтегрованості або, навпаки, внутрішньої конфліктності є важливими факторами формування якості життя населення.

Релігійна складова формування ринку житла визначається духовно історичними та культурно-художніми зв'язками людей з певним містом, зокрема, м. Києвом. Як правило, ці зв'язки проявляються на підсвідомо-асоціативному рівні, коли конкретне місто сприймається як духовний і суспільно-політичному центр. Загалом релігійна складова ґрунтується на винятковій ролі в місті релігійних святинь, культурно-художніх закладів, зокрема, будинків опери, театрів, галерей, музеїв світового рівня, і значних суспільних подій (конгресів, фестивалів та ін.).

На території Київського регіону збереглися різностильові православні і католицькі культові споруди XVII–XX ст. Серед архітектурних пам'яток переважають будівлі громадського призначення. Вони представлені палацами, адміністративними будинками, парковими спорудами, меморіальними комплексами і пам'ятками XVIII–XX ст.

Варто зазначити, що м. Київ – одне з найбільших і найстаріших міст Європи з багатою культурною спадщиною. Ще в XI ст. святі Антоній і Феодосій заснували на дніпровських кручах першу на Русі християнську обитель – Києво-Печерську лавру. Сьогодні за її стінами, побудованими гетьманом Іваном Мазепою, знаходиться понад 120 пам'яток історії та архітектури. Ченці лаври проводять екскурсії вузькими коридорами Ближніх і Дальніх печер, де знаходяться мощі 118 печерських святих, зокрема, Іллі Муромця та Нестора Літописця. Так як освітлення у підземному лабіринті відсутнє, то, спускаючись вниз,

треба купити велику свічку. За стінами лаври в церкві Спаса на Берестові є гробниця, яка була побудована московським царем Юрієм Долгоруким.

Протягом багатьох століть головним храмом Київської Русі був Софійський собор, зведений Ярославом Мудрим на честь перемоги над печенігами. Короткий Володимирський проїзд веде від Святої Софії до Михайлівського Золотоверхого собору – стародавньої та, одночасно, нової пам'ятки української столиці. Софійський собор був заснований в XI ст. і слугував місцем для поховання київських князів. Проте в 1937 р. храм був підірваний. В кінці 1990-х рр. храм відновили, повернувши його стінам фрагменти старовинних фресок і мозаїк.

Один із найбільших монументальних пам'ятників м. Києва є титанова Батьківщина-мати висотою 102 м. Біля її підніжжя розташований Музей історії України у Другій світовій війні.

Слід сказати, що всі вулиці у центрі м. Києва ведуть до Майдану Незалежності – епіцентру політичного життя України. Він об'єднує сталінські багатоповерхівки та 61-метровий Монумент української незалежності разом з архангелом Михаїлом.

Прототипом Майдану виступає богемно-вишуканий Андріївський узвіз, який постійно приваблює ресторанами, магазинами, мелодіями вуличних музикантів, картинами художників і т. д. Він починається Андріївською церквою, однією з найкращих робіт Растреллі. Вона розташована на місці, де, за легендою, 2000 років тому поставив свій хрест апостол Андрій Первозванний. Дещо нижче знаходиться будинок Михайла Булгакова № 13. У ньому письменник прожив 13 років. Тут також "була поселилася" сім'я Турбіних – герої роману "Біла гвардія".

Все це є важливими конкурентними перевагами даного регіону, його об'єктами атракції, що накладають свій відбиток на привабливість Києва та відповідно розвиток ринку житла.

ВИСНОВКИ

У роботі обґрунтовано вирішення важливого наукового завдання формування теоретико-методологічних засад суспільно-географічного дослідження ринку житла в регіоні та обґрунтування практичних рекомендацій з його удосконалення в Київському регіоні. У результаті дослідження були сформульовані наступні висновки:

1. Доведено доцільність застосування суспільно-географічного підходу до вивчення ринку житла регіону, проаналізовано теоретичні напрацювання з даної проблематики, розмежовано категорії "нерухомість", "житлова нерухомість" та "житло" й встановлено, що категорія "житлова нерухомість" є ширшою за категорію "житло" та включає в себе поряд із житловими приміщеннями й технічні приміщення, мережі та облаштування, що забезпечують реалізацію житлової функції мешканців й не використовуються для проживання в них. Встановлено, що житлова нерухомість регіону – це частина нерухомості чи майна регіону, що функціонально і просторово диференційована під впливом низки умов і чинників, підпорядковується дії географічних закономірностей, виступає основою життєдіяльності людини, сприяє задоволенню її базових потреб та умов проживання і відтворення.

2. З погляду суспільно-географічного підходу під ринком житла запропоновано розглядати систему суспільних відносин в межах певного географічного простору з чіткою їх локалізацією, де відбуваються операції з житловою нерухомістю, формується попит, пропозиція і ціни на житло та забезпечується реалізація головної, найбільш важливої потреби людини в сприятливих умовах середовища проживання. Головним критерієм формування ринку житла є його чітко виражена територіальна локалізованість, яка проявляється в територіальних ознаках відносно інших об'єктів чи елементів, які можуть змінюватись з часом. Житло як об'єкт нерухомості є стаціонарним і нерухомим, має певне місце розташування і кордони, тобто локалізоване в просторі і характеризується унікальністю кожного об'єкта нерухомості. Відповідно особливістю механізму функціонування ринку житла є те, що вихідним об'єктом попиту на ринку є не житло саме по собі як матеріальне благо, а житлові послуги, тобто конкретні корисні властивості.

3. Визначено та проаналізовано основні групи чинників розвитку ринку житла. Це територіальні чинники ринку житла, комфортність умов проживання, чинники житлового будівництва та розвитку будівельної індустрії в регіоні, економічні, соціально-демографічні та трудові, законодавчо-правові, адміністративні й соціально-психологічні чинники. Встановлено, що місцеположення м. Києва та Київського регіону є вигідним, а його транспортна доступність є зручною. Київщину перетинають важливі напрямки економічних зв'язків

країни, які вписуються у схему "Схід-Захід". За показником ВРП Київ є безсумнівним лідером серед регіонів України з часткою 22,7 %, Київська область має ще 5,2 % вироблених товарів та послуг; за обсягом реалізованої продукції м. Київ займає перше місце, а Київська область посідає третє місце в Україні; в регіоні спостерігається найвищий товарооборот, найвищі показники зовнішньоекономічної діяльності та діяльності малого бізнесу. Це, в свою чергу, створює сприятливі умови для зростання чисельності населення, його зайнятості та відносно високих доходів, що позитивно впливає на розвиток ринку житла в регіоні, зумовлює зростаючі потреби в житлі, підвищує попит і ціни. З'ясовано, що серед основних чинників гальмування попиту є складні іпотечні умови й відсутність підтримки покупців з боку держави.

4. Визначено, що пропозиція на ринку житла формується на основі вже наявного житлового фонду, через обсяги введення в експлуатацію житла та інвестицій в житлове будівництво. Оцінено житловий фонд Київського регіону, проведено його порайонний аналіз. Встановлено, що житловий фонд Київського регіону на кінець 2016 р. становив майже 13 % усього житлового фонду України. За обсягами надходження інвестицій у будівництво житлових будівель за регіонами різко лідирують Київ та Київська область. Так, протягом періоду 2012–2016 років регіон отримав 38 % усіх інвестицій, з них Київ – 24,5 %, область – 13,5 %. Відповідно, Київський регіон є лідером за прийняттям житла в експлуатацію. На цей регіон припадає більше третини всього прийнятого в експлуатацію житла. При цьому лідером за показниками введення житла в обіг є Київська область, яка суттєво приваблює інвесторів через невисокі ціни на житло та можливість швидкої транспортної доступності до столиці.

5. Обраховано індекси локалізації забудови та індекси територіальної концентрації новобудов. За індексами локалізації забудови лідерами серед районів Києва є Дарницький, Печерський, Голосіївський та Шевченківський райони, в області – Києво-Святошинський; Обухівський; Васильківський; Бориспільський та Броварський райони. За індексом територіальної концентрації новобудов в Києві виділяється Печерський, Шевченківський та Солом'янський райони; в області Києво-Святошинський, Бориспільський, Васильківський, Вишгородський, Броварський та Обухівський.

6. Проведено оцінку новобудов за класами. В результаті встановлено, що Київська область має переваги за кількістю об'єктів економ-класу. За кількістю житлових комплексів комфорт-класу область в два рази перевершує столицю. Якщо в Києві це 37 новобудов, то в Київській області 74 об'єкти. Яскраво виражених лідерів серед забудовників тут немає, оскільки будівництво якісних об'єктів комфорт-класу вимагає вже значно більших ресурсів. Конкуренція в бізнес-класі між Києвом і областю зведена до мінімуму. Головні новобудови бізнес-класу в Київському регіоні формують житлові комплекси, що зводяться виключно в столиці. В категорії еліт-класу також представлені виключно столичні проекти. Встановлено, що домінуючими процесами на ринку житла Київського регіону є урбанізаційні та субурбанізаційні процеси.

7. Узагальнено виділення семи зон ціноутворення в місті, до яких належать центральний діловий район, ядро центру, центральна зона, серединна наближена, серединна, периферійна наближена та периферійна. В Київській області виділено ще шість зон ціноутворення. Це цінові зони пристоличних районів першого та другого порядку; районів, наближених до столиці; напівпериферії та периферії.

8. Встановлено, що основні проблеми розвитку ринку житла регіону викликані, перш за все, відносно низькою доступністю житла для більшості громадян України, відсутністю чи недієздатністю державних програм житлової підтримки тощо. Звідси пріоритетними завданнями держави мають стати підвищення доступності житла та якості надання житлових послуг. Регіональні завдання з вдосконалення ринку житла Київського регіону складаються з потреби регулювання високих темпів будівництва житла Києва та прилеглих районів у межах агломерації й організації підтримки будівництва доступного, соціального житла, в тому числі житла за межами Київської агломерації, в периферійній частині області.

9. Запропоновано пріоритетний розвиток житлового будівництва спрямовувати в межі агломерації, зокрема забудову передмість та деяких периферійних територій столиці. В межах міста житлову забудову слід здійснювати лише на придатних для цього ділянках – колишніх та діючих військових територіях, виробничих чи сільськогосподарських, які становлять значні площі. Пріоритетним має стати розбудова Київського регіону через розширення та будівництво під'їзних магістралей з урахування сформованої системи розселення приміських територій, створення перехоплюючих паркінгів на в'їзді до столиці та на кінцевих станціях метро, створення транспортно-пересадочних вузлів на периферії міста. Прийняття рішення про будівництво повинне включати громадські слухання, обговорення кожного проекту експертами та активістами.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аврамова О. Е. Понятие и классификация жилой недвижимости / О. Е. Аврамова // Форум права. – 2012. – № 1. – С. 15–19.
2. Адамс Дж. С. Геоурбанистика в США: современные проблемы и направления исследований / Дж. С. Адамс. – М. : Ин-т географии, 1985. – 200 с.
3. Асаул А. М. Економіка нерухомості : монографія / Асаул А. М., Брижаль І. А., Чевганова В. Я. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.
4. Байсеркеев О. М. Региональная пространственно-предметная середа / О. М. Байсеркеев, В. М. Бугроменко. – Алматы: Рауан Демея, 2003. – 126 с.
5. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости : учеб. пособие / И. Т. Балабанов. – СПб. : Питер, 2002. – 208 с.
6. Безлюбченко О. С. Планування і благоустрій міст : навч. посіб. для студ. напряму "Будівництво" ВНЗ / Безлюбченко О. С., Завальний О. В., Черноносова Т. О. ; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ, 2013. – 204 с.
7. Більовський О. А. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності : аналіт. доп. / О. А. Більовський. – К. : НІСД, 2012. – 136 с.
8. Божанова В. Ю. Підвищення інвестиційної привабливості житлового будівництва: теорія, методологія, практика : монографія / В. Ю. Божанова. – К. : ДКС центр, 2011. – 273 с.
9. Бойко А. А. Характеристика и классификация рынка недвижимости / А. А. Бойко // Модели управления в рыночной экономике. – 2001. – Вып. 4. – С. 219–224.
10. Борисов А. П. Экономика градостроительства / Борисов А. П., Бубес Э. Я., Ревунова Э. Я. – М. : Стройиздат. 1980. – 256 с.
11. Бочаров Ю. П. Проектирование городской среды / Ю. П. Бочаров, О. К. Кудрявцев. – М. : Стройиздат, 1972. – 159 с.
12. Бугроменко В. М. Транспорт в территориальных системах / В. М. Бугроменко. – М. : Наука, 2007. – 111 с.
13. Будівництво житла та об'єктів соціальної сфери у місті Києві у 2012–2016 роках : Стат. зб. – К., 2017.– 47 с.
14. Бурка В. Й. Основи географії будівельно-індустріальних комплексів України : навч. посіб. для студ. ВНЗ / В. Й. Бурка ; ЧНУ ім. Ю. Федьковича. – Чернівці : Рута, 2009. – 188 с.
15. Бурка Й. А. Географія будівельної індустрії України : Навч. посіб. / Й. А. Бурка ; ЧДУ ім. Ю. Федьковича. – Чернівці : Рута, 2000. - 100 с.
16. Веб-сторінка "Головне управління статистики в Київській області" : офіц. сайт // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://kyivobl.ukrstat.gov.ua – Назва з екрана.

17. Веб-сторінка "Головне управління статистики в м. Києві" : офіц. сайт // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kiev.ukrstat.gov.ua – Назва з екрана.

18. Веб-сторінка "Державна служба статистики України" : офіц. сайт // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.ukrstat.gov.ua. – Назва з екрана.

19. Веб-сторінка "Європейської економічної комісії ООН" : Офіційний сайт Організації Об'єднаних націй // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://geneva.mfa.gov.ua/ua/ukraine-io/unece. – Назва з екрана.

20. Веб-сторінка "Національний банк України" : офіц. сайт // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://bank.gov.ua/ – Назва з екрана.

21. Веб-сторінка "ООН-ХАБИТАТ" : Офіційний сайт ООН // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.un.org/ru/ga/habitat/. – Назва з екрана.

22. Винник Б. Поняття "житло" в законодавстві України та його правове значення / Б. Винник // Юстініан. – 2005. –№ 12. – С. 26-30.

23. Виноградов Д. В. Экономика недвижимости: учеб. пособие / Д. В. Виноградов, С. Ю. Дерябин. – Владимир : Изд-во Владим. гос.ун-та, 2011. – 194 с.

24. Воськало В. І. Стратегії розвитку житлового будівництва в Україні: монографія / В. І. Воськало ; НАН України, Ін-т регіон. дослідж. – Львів : ІРД, 2010. – 176 с.

25. Геллер І. М. Статистика ринку житла : навч. посібник / І. М. Геллер ; Ін-т стат., обліку та аудиту Держкомстату України. – К., 2000.– 190 с.

26. Генеральний план м. Києва. Основні положення / Департамент містобудування та архітектури КМДА, КО "Інститут генерального плану м. Києва". – К., 2015. – 103 с.

27. Генеральний план розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року (проект) Офіційний сайт КМДА [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://kga.gov.ua/generalnij-plan – Назва з екрана.

28. Географія праці: сучасні концепти та ринки праці регіонів [Текст] : навч. посіб. / К. В. Мезенцев [та ін.] ; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. - Київ : Київський університет, 2014. – 190 с.

29. Герасимчук З. В. Регіональна політика розвитку житлово-комунального господарства: теорія, методика, практика : монографія / З. В. Герасимчук, К. О. Витрищук ; Луц. нац. техн. ун-т. – Луцьк : вид. Захарчук В. М., 2013. – 199 с.

30. Гладкий О. В. Географія міст. Геоурбаністика : підручник / О. В. Гладкий, С. І. Іщук. – К. : вид. Паливода А. В., 2014. – 300 с.

31. Горин И. В. Географические основы формирования рынка жилья города Львова / И. Горин, В.Запотоцкая, О.Левицкая // Могилевский меридиан (Магілёўскі мерыдыян). – 2017. – Т.17, вып. 3-4(39-40). – С.44-51.

32. Горохов Є. В. Управління регіонально-інвестиційним розвитком будівельного комплексу України : монографія / Горохов Є. В., Ращупкіна В. М., Сєвка В. Г. ; Донбас. нац. акад. буд-ва і архіт. – Макіївка: ДонНАБА, 2014. – 263 с.

33. Гриненко С. В. Экономика недвижимости / С. В. Гриненко. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – 186 с.

34. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии) / Е. А. Гриценко. – Харьков : Бизнес Информ, 2002. – 284 с.

35. Гриценко Е. А. Принципы поведения субъектов на рынке недвижимости / Е. А. Гриценко // Гос. бюл. о приват. – 2000. – № 8. – С. 74-77.

36. Гриценко О. А. Інвестиційні можливості ринку нерухомості / О. А. Гриценко // Економіка і прогнозування. – 2001. – № 4. – С. 85-94.

37. Гуров С. А. Территориальная система рынка жилой недвижимости: элементы и связи / С. А. Гуров // Уч. записки Таврического нац. ун-та им. В. И. Вернадского. Серия "География". – 2011. – Т.24 (63), №3. – С. 222-231.

38. Гуров С. А. Факторы ценообразования рынка недвижимости: географические аспекты / С. А. Гуров // Культура народов Причерноморья. – 2006. – № 85. – С. 40-43.

39. Гуров С. А. Экономика недвижимости : [учеб. пособие] / С. А. Гуров. – Симферополь : АРИАЛ, 2010. – 104 с.

40. Гусев А. Б. Индексы рынка недвижимости [Электронный ресурс] / А. Б. Гусев, Г. М. Стерник – 2000. – Режим доступа : http://realtymarket.ru/ metodi-eskie-materiali/INDEKSI-RINKA-NEDVIJIMOSTI-Gusev-A.F-Sternik-G.M..html

41. Гутнов А. Э. Эволюция градостроительства / А. Э. Гутнов. – М.: Стройиздат, 1984. – 256 с.

42. Данилишин Б. М. Наукові основи прогнозування природно-техногенної (екологічної) безпеки: [монографія] / Данилишин Б. М., Ковтун В. В., Степаненко А. В. – К. : Лекс Дім, 2004. – 552 с.

43. Департамент будівництва та житлового забезпечення КМДА Офіційний сайт. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://kyivcity.gov.ua/content/struktura-departamentu-budivnyctva-ta-zhytlovogo-zabezpechennya-kmda.html

44. Департамент житлово-комунальної інфраструктури КМДА. Офіційний сайт. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://kyivcity.gov.ua/content/81_departament-zhytlovo-komunalnoji-infrastruktury.html

45. Департамент регіонального розвитку та житлово-комунального господарства. Київська обласна державна адміністрація. Офіційний сайт. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://koda.gov.ua/oblderzhadministratsija/struktura/strukturni-pidrozdili-oda/departament-regionalnogo-rozvitku/

46. Дехтяренко Ю. Регулювання земельних відносин у місті / Ю. Дехтяренко [та ін]. – К. : Основи, 1997. – 139 с.

47. Дідик В. В. Планування міст : Навч. посіб. для студ. напряму "Будівництво" / В. В. Дідик, А. П. Павлів ; НУ "Львівська політехніка". – Львів : Вид-во НУ "Львів. політехніка", 2003. – 412 с.

48. Дмитрук О. Ю. Урбанізовані ландшафти: теоретичні та методичні основи конструктивно-географічного дослідження / О. Ю. Дмитрук. – К. : ВГЛ Обрії, 2004. – 239 с.

49. Драган І. О. Державне управління розвитком житлово-комунального господарства України: модернізація та ресурсозбереження / І. О. Драган ; НАН

України, Ін-т економіки природокористування та сталого розвитку. – Донецьк : Юго-Восток, 2011. – 235 с.

50. Дронова, О. Л. Геоурбаністика : навч. посіб. / О. Л. Дронова ; КНУ ім. Т. Шевченка. – К : ВПЦ "Київ. університет", 2014. – 419 с.

51. Дурицький В. В. Організаційно-економічні механізми становлення і розвитку ринку нерухомості : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук / В.В. Дурицький ; УжНУ. – Ужгород, 2005. – 20 с.

52. Егоров А. Н. Город как социально-экономический объект управления / А. Н. Егоров. – Донецк: НЭП НАН Украины, 2001. – 134 с.

53. Євко Н. О. Вплив ментальної приналежності та архетипів на поведінку і вподобання споживача / Н. О. Євко // Управління розвитком. – 2011. – № 1. – С. 122–124.

54. Єщенко П. С. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах / П. С. Єщенко, Л. П. Чубук // Фінанси України. – 2009. – № 7. – С. 30–38.

55. Житлове законодавство України / Галянтич М. К., Коваленко Г. І. та ін. – К.: Юрінком Інтер, 1998. – 448 с.

56. Житловий кодекс Української РСР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5464-10 – Назва з екрана.

57. Закон України "Про архітектурну діяльність" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/687-14 – Назва з екрана.

58. Закон України "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/525-16 – Назва з екрана.

59. Закон України "Про основи містобудування" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2780-12 – Назва з екрана.

60. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3038-17 – Назва з екрана.

61. Закон України "Про іпотеку" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/898-15 – Назва з екрана.

62. Запотоцька В. А. Географічні особливості ціноутворення на ринку житла / В. А. Запотоцька // Регіон – 2017: суспільно-географічні аспекти: Матеріали міжнар. наук.-практ. конф. студентів, аспірантів та молодих науковців (м. Харків, 20-21 кв. 2017 р.) / гол. редколегії Л. М. Нємець. – Харків : ХНУ ім. В. Н.Каразіна, 2017. – С. 92–95.

63. Запотоцька В. А. Державне регулювання ринку житла в Україні: завдання та пріоритети державної політики / В. А. Запотоцька // Шевченківська весна. Географія: Зб. наук. праць XII між народ. наук. міждисципл. конф. студентів, аспірантів та молодих вчених. – К., 2016. – Вип. XII. – С. 108–111.

64. Запотоцька В. А. Стимулювання розвитку житлового будівництва як інструмент регулювання ринку житла / В. А. Запотоцька // Шевченківська весна. Географія: Зб. наук. праць XIII міжнарод. наук. міждисцип. конф. студентів, аспірантів та молодих вчених. – К., 2017. – Вип. XIII. – С. 106–110.

65. Запотоцька В. А. Сучасні тенденції будівельної діяльності в Україні / В.А. Запотоцька, А.С. Екезлі // Шевченківська весна. Географія: Зб. наук. праць XI міжнарод. наук. міждисцип. конф. студентів, аспірантів та молодих вчених. – К., 2015. – Вип. XI. – С. 179–182.

66. Запотоцька В. А. Ціноутворення на регіональних ринках житла, теоретичний та прикладний аспект / В. А. Запотоцька // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Серія "Географія". – 2017. – Вип. 67(2). - С. 138–146.

67. Запотоцький С. П. Будівельна галузь в сучасних умовах: трансформації та перспективи / С. П. Запотоцький, В. А.Запотоцька // Регіон - 2014: стратегія оптимального розвитку: Матеріали між народ. наук.-практ. конф. (м. Харків, 6 лист. 2014 р.) / гол. ред. колегії В. С. Бакіров. – Харків : ХНУ ім. В.Н. Каразіна, 2014 – С. 217–220.

68. Запотоцька В. А. Житловий чинник формування вартості території міста Львова / Запотоцька В. А., Горин І. В., Левицька О. Л. // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Серія "Географія". - 2016. – Вип. 65(2). - С. 72-88.

69. Запотоцький С. П. Перспективи ринку житлової нерухомості України / С. П. Запотоцький, В. А. Запотоцька // Регіональні проблеми України: географічний аналіз та пошук шляхів вирішення : Міжнарод. наук.-практ. конф. (м. Херсон, 8-9 жовт. 2015 р.) / за ред. І. О. Пилипенка, Д. С. Мальчикової. – Херсон, 2015. – С. 178-183.

70. Запотоцький С. П. Пріоритети державної політики у сфері житлового будівництва / Запотоцький С. П., Запотоцька В. А., Левицька О. Л. // Українська географія: сучасні виклики : Зб. наук. праць у 3-х т. - К. : Прінт-Сервіс, 2016. – Т.ІІ. – С. 91–94.

71. Запотоцький С.П. Регіональні особливості житлового будівництва в Україні / Запотоцький С. П., Запотоцька В. А., Горин І. В. // Часопис картографії. – 2014. - Вип.10. – С. 186–196.

72. Запотоцький С. П. Ринок житла в Україні : суспільно-географічні трансформації / Запотоцький С. П., Запотоцька В. А., Екезлі А. С. // Сучасні проблеми розвитку суспільної географії : Матеріали IV Всеукр. наук.-практ. конф. – К., 2014. – С. 93–95.

73. Запотоцький С. П. Суспільно-географічні складові формування вартості житла міст-обласних центрів Західного регіону України / Запотоцький С. П., Запотоцька В. А., Горин І. В. // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Серія "Географія". - 2015. – Вип. 63. - С. 53–58.

74. Запотоцький С. П. Суспільно-географічні трансформації ринку житла в Україні / Запотоцький С. П., Запотоцька В. А., Екезлі А. С. // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Серія "Географія". - 2013. – Вип. 61. - С. 41–44.

75. Запотоцький С. П. Тенденції та перспективи житлового будівництва в Україні / Запотоцький С. П., Запотоцька В. А., Горин І. В. // Вісник Київського

національного університету ім. Тараса Шевченка. Серія "Географія". - 2014. – Вип. 62. - С. 45–49.

76. Изард У. Методы регионального анализа / У. Изард. – М. : Прогресс, 1966. – 659 с.

77. Йолкіна В. А. Ринок нерухомості в структурі перехідної економіки : дис. канд. екон. наук : спец. 08.01.01 / Йолкіна В.А. ; Харк. нац. ун-т ім. В.Н. Каразіна. – Харків, 2001. – 200 с.

78. Інвестиції та будівельна діяльність у Київській області у 2010–2016 рр. Статистичний збірник / Головне управління статистики у Київській обл.; під заг. кер. Н. В. Лемешко. – К., 2016. – 80 с.

79. Іщук С. І. Київська господарська агломерація : досвід регіонального менеджменту : монографія / С. І. Іщук, О. В. Гладкий. – К. : ВГЛ "Обрії", 2005. – 240 с.

80. Канєєва І. І. Торгівля житловою нерухомістю та механізм її удосконалення: дис. канд. екон. наук : 08.07.05 / Канєєва Інара Ісмаілівна ; Дон. держ. ун-т економ. і торг. ім. М. Туган-Барановського. – Донецьк, 2007. – 180 с.

81. Київ, як екологічна система: природа – людина – виробництво – екологія / Стецюк В. В., Гуцал В.О., Дмитрук О.Ю. та ін. [за ред. В. В. Стецюка]. – К. : ЦЕОІ, 2001. – 259 с.

82. Київський міський журнал "Хмарочос" Офіційний сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://hmarochos.kiev.ua/ – Назва з екрану.

83. Клюйко Т. І. Приміська зона та міста-супутники як об'єкт суспільно-географічного дослідження / Т. І. Клюйко // Економічна та соціальна географія. – 2013. – Вип. 2(67). – С. 207–213.

84. Клюшниченко Є. Є. Соціально-економічні основи планування та забудови міст / Є. Є. Клюшниченко. – К. : Укрінформ, 1999. – 348 с.

85. Клюшничснко Є. Є. Управління містом: [навч. посіб.] / Є. Є. Клюшничснко. – К. : КНУБА, 2003. – 260 с.

86. Коваль Л. А. Основні аспекти поведінки споживачів і чинників, що зумовлюють вибір певного типу споживацької поведінки / Л. А. Коваль, С. А Романчук. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua

87. Корнаи Я. Дефицит / Я. Корнаи. – М. : Наука, 1990. – 608 с.

88. Корнило І. М. Регіональні проблеми ринку нерухомості житла / І. М. Корнило // Экономика и управление. – 2007. – № 2. – С. 96–101.

89. Косарева Н. Об оценке доступности жилья / Н. Косарева, А. Туманов // Вопросы экономики. – 2007. – № 7. – С. 118–135.

90. Кравченко В. І. Фінансування будівництва житла: Новітні тенденції : у 2-х ч. / В. І. Кравченко, К. В. Паливода. – К. : ВД "Києво-Могилянська академія", 2006. – Ч. 2. – 132 с.

91. Крамаренко Г. О. Організаційно-економічний механізм управління житлово-комунальним комплексом / Г. О. Крамаренко. – Дніпропетровськ : Наука, 1998. – 205 с.

92. Кузнецов С. Г. Територіальне планування і розвиток міст / Кузнецов С. Г., Ананьян І. І., Богак Л. М. – Донецьк : Норд-Прес, 2008. – 335 с.

93. Кутилин П. А. Географические факторы дифференциации стоимости земель городских поселений Московской области : автореф. дис. на соиск. уч. степени канд. геогр. наук : спец. 25.00.24 "Экономическая, социальная, политическая и рекреационная география" / П. А. Кутилин. – М., 2007. – 21 с.

94. Куценко В. І. Соціальна сфера: реальність і контури майбутнього (питання теорії і практики) / В. І. Куценко ; РВПС України, НАН України. – Ніжин : Аспект-Поліграф, 2008. – 818 с.

95. Кушнір І. М. Житлове будівництво в Україні: фінансово-правові аспекти (проблеми фінансово-правового регулювання) / І. М. Кушнір. – К. : Юріном Інтер, 2014. – 206 с.

96. Лагоднюк О. А. Організація прибудинкових територій житлових багатоквартирних будинків : монографія / О. А. Лагоднюк, П. Г. Черняга ; НУ "Львів. політехніка". – Львів : Вид-во НУ "Львів. Політехніка", 2012. – 173 с.

97. Лаппо Г. М. География городов : учеб. пособие [для геогр. ф-тов вузов] / Г. М. Лаппо. – М. : ВЛАДОС, 1997. – 480 с.

98. Левків Г. Я. Основні елементи моделювання поведінки споживача / Г.Я. Левків – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: // http://www.nbuv.gov.ua – Назва з екрану.

99. Лисов І. В. Державна житлова політика України та її регіонів: теорія, методологія, практика: монографія / І. В. Лисов; АМУ. – Донецьк : Юго-Восток, 2012. – 399 с.

100. Мальцев А. В. Территориальная организация жилищного строительства в ЦЧР: дисс. канд. геогр. наук : 25.00.24 / Мальцев А.В. – Воронеж, 2012. – 172 с.

101. Манцевич Ю. М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: [монографія] / Ю.М. Манцевич. – К. : Профі, 2007. – 388 с.

102. Манцевич Ю. М. Житло: проблеми та перспективи [Текст] / Ю. М. Манцевич. – К. : Профі, 2004. - 360 с.

103. Махрова А. Г. Влияние социально-экономической ситуации на рынок жилья в городах России: опыт анализа и моделирования / А. Г. Махрова, А. Ю. Сапожников // Региональные исследования. – 2007. – № 5. – С. 59–64.

104. Махрова А. . Территориальная дифференциация рынка загородного жилья в Московской области / А. . Махрова // Вестник Московского университета. Серия 5 : "География". – 2006. – №2. – С. 29–34.

105. Мезенцев К. В. Зміни поселенської мережі у зоні впливу Києва / К. В. Мезенцев // Сучасні проблеми розвитку географічної науки і освіти в Україні. – К. : ВГЛ Обрії, 2012. – С. 6–7.

106. Мезенцев К. В. Тренди розвитку міських поселень України : стійкі та вразливі міста / К. В. Мезенцев // Вісник Київського університету. Сер. Географія. – 2013. – Вип. 1(61). – С. 31–36.

107. Мезенцев К. В. Урбанізовані території України: причини і наслідки трансформації у пострадянський період / К. В. Мезенцев, Н. І. Мезенцева // Соціально-географічні виклики у Східно-Центральній Європі на початку XXI століття : Зб.

матеріалів міжнародної наук. географ. конф. : у 2-х т. – Берегове, 2012, – Т. 1. – С. 310–317.

108. Мерлен П. Город: количественные методы изучения / П. Мерлен. – М.: Прогресс, 1977. – 564 с.

109. Миронова Н. Н. Экономика недвижимости / Н. Н. Миронова, С. А. Шутьков. – Ростов н/Д : Феникс, М. : Нац. ин-т бизнеса, 2004. – 160 с.

110. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України: офіц. сайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.minregionbud.gov.ua. – Назва з екрана.

111. Мірошниченко О. В. Регіональні аспекти інвестування об'єктів ринку нерухомості в умовах трансформації економіки: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук / О.В. Мірошниченко ; Полт. нац. техн. ун-т ім. Ю. Кондратюка. – Полтава, 2003. – 20 с.

112. Міста та села України. Київщина: Історико-краєзнавчі нариси. – Кн. І. [Автор-упорядник В.В. Болгов]. – К.: Українська конфедерація журналістів, Український видавничий консорціум, 2009. – 600 с.

113. Міста та села України. Київщина : Історико-краєзнавчі нариси. – Кн. ІІ. [Автор-упорядник В. В. Болгов]. – К. : Українська конфедерація журналістів, Український видавничий консорціум, 2011. – 448 с.

114. Містобудування. Довідник проектувальника / за ред. Т. Ф. Панченко. – К. Укрархбудінформ, 2001. –192 с.

115. Мічурін Є. О. Житлове право України : наук.-практ. посіб. / Мічурін Є. О., Сліпченко С. О., Соболев О. В. – Харків : Еспада, 2004. – 318 с.

116. Мясникова Л. Рынок и ожидания / Л. Мясникова // Вопросы экономики. – 1997. – №11. – С. 96-105.

117. Нємець К. А. Вплив процес урбанізації на виникнення сучасних форм міських поселень / К.А. Нємець, А.В. Мазурова // Вісник ХНУ ім. В.Н. Каразіна. Серія "Геологія – Географія – Екологія". – 2014. – № 41 (1128). – С. 116-119.

118. Нємець Л. Ретроспективний аналіз містоутворюючих функцій міста Харкова / Л. Нємець, А. Мазурова // Часопис соціально-економічної географії. – 2014. – Вип. 16 (1). – С. 56–61.

119. Нудельман В. И. Киев в опорном каркасе главных линий и узлов урбанизации Европы – сценарии будущего / В.И. Нудельман // Укр. географічний журнал. – 2013. – Вип. 3. – С. 8–15.

120. Нудельман В. І. Проблеми єдиної методики прогнозування розвитку міст / В. І. Нудельман // Містобудування та територіальне планування. – 2003. – № 16. – С. 100.

121. Ойкен В. Основные принципы экономической политики / В. Ойкен. – М. : Прогресс, 1995. – 496 с.

122. Оксфордский толковый словарь по бизнесу. – М. : Прогресс Академия, 1995. – 543 с.

123. Олійник Н. І. Розвиток ринку житла в Україні: теорія та практика державного регулювання : монографія / Олійник Наталія Іванівна; Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. – К. : НАДУ, 2011. – 288 с.

124. Олійник Я. Б. Економічна та соціальна географія : сучасний стан і перспективи розвитку / Я. Б. Олійник, А. В. Степаненко. – К. : ВГЛ "Обрії", 2009. – 63 с.

125. Омельчук В. Механізм державного регулювання ринку доступного житла : / Валерій Омельчук; Наук.-дослід. екон. ін-т. – К. : ПанТот, 2010. – 406 с.

126. Омельчук В. О. Регіональні аспекти доступності житла в Україні / В. О. Омельчук // Економіка та держава. – 2012. – № 9. – С. 108–111.

127. Онищенко В. О. Організаційно-економічні засади сучасної житлової політики: регіональний вимір : монографія / В. О. Онищенко, Т. М. Завора ; Полтав. нац. техн. ун-т ім. Юрія Кондратюка. – Полтава : ПолтНТУ, 2012. – 248 с.

128. Онищук Г. І. Проблеми розвитку міського комплексу України: теорія і практика / Г. І. Онищук. – К. : Наук. світ, 2002. – 440 с.

129. Офіційний сайт "РА ЕвроРейтинг" [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://euro-rating.com.ua – Назва з екрана.

130. Офіційний сайт Асоціації спеціалістів з нерухомості (ріелторів) України [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.asnu.net/

131. Офіційний сайт Всеукраїнського перепису населення 2001 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://2001.ukrcensus.gov.ua/ – Назва з екрана.

132. Офіційний сайт громадського проекту "Мій Київ" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://moygrad.kiev.ua/ – Назва з екрана.

133. Офіційний сайт Іпотечного центру Держмолодьжитла в м. Києві та Київській області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://kyiv.molod-kredit.gov.ua/ – Назва з екрана.

134. Офіційний сайт компанії "Лун" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://novostroyki.lun.ua/ – Назва з екрана.

135. Офіційний сайт Консалтингової компанії "Олімп-консалтинг" [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://olimp.net.ua/ – Назва з екрана.

136. Офіційний сайт Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс] / Мінрегіон. – Електрон. дані. – К. : Мінрегіон, 2013. – Режим доступу: http://minregion.gov.ua. – Назва з екрана.

137. Офіційний сайт Підтримки політики регіонального розвитку в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://surdp.eu/ – Назва з екрана.

138. Офіційний сайт Регіонального представництва Фонду ім. Фрідріха Еберта [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://fes.kiev.ua/n/cms/1/ – Назва з екрана.

139. Офіційний сайт регіональної філії "Південно-Західна залізниця" ПАТ "Укрзалізниця" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://swrailway.gov.ua/ – Назва з екрана.

140. Павлов В. І. Формування та становлення ринку комерційної нерухомості в регіоні: [монографія] / В.І. Павлов, Н.І. Ліповська-Маковецька – Рівне: НУВГП, 2009. – 187 с.

141. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія / К. В. Павлов ; Нац. ун-т вод. госп-ва та природокористування, Акад. екон. наук України, Ін-т регіон. дослідж. НАН України. – Рівне : НУВГП, 2013. – 250 с.

142. Палеха Ю. М. Вплив м. Києва на планувальну організацію території приміської зони / Ю. М. Палеха, Н.В. Вербило // Часопис картографії. – 2013. – Вип. 6. – С. 179-184.

143. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів / Ю.М. Палеха. – К. : Профі, 2006. – 294 с.

144. Палеха Ю. М. Планування забудови міського середовища / Ю.М. Палеха. – К. : [б.в.], 2008. – 121 с.

145. Палеха Ю. Н. Географические особенности формирования региональной земельной ренты в городах Украины / Палеха Ю Н. // Уч. записки Таврического нац. ун-та им. В.И. Вернадского. Серия География. – 2002. – Вып. 15(54). – С. 57–62.

146. Парцхаладзе Л. Київ – європейська столиця. Стратегія розвитку / Лев Парцхаладзе. – К. : Оптима, 2006. – 96 с.

147. Перспективи розвитку інвестиційного процесу на ринку житла : монографія / Н.І. Верхоглядова [та ін.]. – Донецьк : Свідлер, 2011. – 565 с.

148. Перцик Е. Н. География городов (геоурбанистика) / Е.Н. Перцик. – М.: Высшая школа, 1991. – 319 с.

149. Перцик Е. Н. Города мира. География мировой урбанизации / Е.Н. Перцик. – М. : Международные отношения, 1999. – 384 с.

150. Перцик Е. Н. Среда человека: предвидимое будущее / Е. Н. Перцик. – М.: Мысль, 1990. – 366 с.

151. Петрушина В. Операції з нерухомістю / В. Петрушина, М. Бойцова, С. Кобзан. – Харків : Фактор, 2006. – 632 с.

152. Пилипенко І. О. Сучасні напрямки та підходи нівелювання диспропорцій територіальних систем "центр-периферія" / І. О. Пилипенко // Часопис соціально-економічної географії. – 2009. – Вип. 7(2). – С. 58-61.

153. Підгрушний Г. Міста-метрополіси як новітня форма територіальної організації суспільства / Г. Підгрушний, О. Денисенко // Досвід та перспективи розвитку міст України. – 2010. – № 18. – С. 65-77.

154. Підгрушний Г. П. Визначення впливу Києва на прилеглу територію в контексті завдань територіального планування // Г. П. Підгрушний, О. О. Денисенко // Досвід та перспективи розвитку міст України. – 2012. – № 23. – С. 85-100.

155. Підгрушний Г. П. Київ та прилегла територія в системі центро-периферійної взаємодії / Г. П. Підгрушний, О. О. Денисенко // Укр. географічний журнал. – 2013. – №1. – С. 27–34.

156. Планування соціально-економічного розвитку територій України : навч. посіб. / [авт.-упоряд.: О. В. Берданова та ін. ; за ред. В. М. Вакуленка, М. К. Орлатого] ; Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. – К. : Фенікс, 2011. – 206 с.

157. Плешкановская А. М. Города и епохи / А. М. Плешкановская, Е. Д. Савченко. – К. : Логос, 2011. – 230 с.

158. Поддерегина Л. И. Проблемы разработки показателей оценки состояния жилищной сферы в условиях трансформационной экономики [Электронный ресурс] / Л. И. Поддерегина // Проблемы современной экономики. – 2005. – № 3(15). – Режим доступа: http://www.m-economy.ru /art.php?nArtId=892.

159. Посацький Б. С. Основи урбаністики : Навч. посібник у 2-х ч. / Б.С. Посацький. – Ч.ІІ. Розпланування та забудова міст. – Львів: Вид-во НУ "Львівська політехніка", 2001. – 244 с.

160. Про затвердження Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання від 30 верес. 1998 р. № 215 Електронний ресурс] / Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України. – Електрон. дані. – 1998. – Режим доступу: http://legal.com.ua/document/kodeks/0CH560215241-98.html – Назвав з екрану.

161. Регулювання земельних відносин у сучасному місті: монографія / Ю. Ф. Дехтяренко, О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова, О.К.Чеботарьова ; за ред. В.М. Вакуленка, М.К. Орлатого. – К. : НАДУ, 2009. – 156 с.

162. Рейкін В. С. Ціноутворення на регіональних ринках житлової нерухомості: дис. канд. екон. наук : 08.00.05 / Рейкін Віталій Самсонович ; Луцк. нац. техн. ун-т. – Луцьк, 2009. – 250 с.

163. Ринок нерухомості: [навч. посіб.] / Євтух А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І. та ін. – К. : Кондор, 2006. – 336 с.

164. Розвиток міст та містобудівна політика : монографія / Драпіковський О.І. [та ін.] ; ред. В.М. Вакуленко, М.К. Орлатий ; Нац. академія держ. управління при Президентові України. – К., 2009. – 202 с.

165. Розенберг Д. Инвестиции: Терминологический словарь / Д. Розенберг ; Университет Рутджерс. – М. : Инфра-М, 1992. – 268 с.

166. Рыбак В. В. Развитие жилищно-коммунальной сферы городского хозяйства / В.В. Рыбак // Социально-экономические аспекты промышленной политики: [сб. науч. тр.] / НАН Украины. Ин-т экономики промышленности; редкол. А. И. Амоша и др. – Донецк, 1999. – С. 56-68.

167. Саваренская Т. Ф. История градостроительного искусства. Рабовладельческий и феодальный периоды / Т. Ф. Саваренская. – М. : Архитектура-С, 2004. – 376 с.

168. Саваренская Т. Ф.История градостроительного искусства. Поздний феодализм и капитализм / Саваренская Т.Ф., Швидковский Д.О., Петров Ф.А. – М. : Архитектура-С, 2004. – 392 с.

169. Салій І. М. Українські міста: питання власності і муніципального управління: [навч. посіб.] / І.М. Салій. – К.: Експрес-Поліграф, 2001. – 416 с.

170. Сердюк А. В. Підвищення доступності житла / А.В. Сердюк // Вісник Вінницького політехнічного інституту. – 2010. – № 1. – С. 39-46.

171. Сивый В. Б. Математические методы и модели в планировании и управлении жилищно-коммунальным хазяйством : [уч. пособ. для вузов] / В.Б. Сивый, Б.Г. Скоков. – Харьков : Основа, 1991. – 208 с.

172. Симионов Ю. Ф. Экономика недвижимости / Ю.Ф. Симионов, Л.Б. Домрачев. – М. : МАРТ, 2004. – 224 с.

173. Скинемось по половині: як взяти участь у держпрограмі придбання житла. Офіційний сайт "Українська правда" [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://life.pravda.com.ua/columns/2017/04/10/223621/ – Назвав з екрану.

174. Состояние и проблемы ценообразования в строительстве и на рынке жилой недвижимости [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.irn.ru/articles/11437.html – Назвав з екрану.

175. Станиславский А. И. Планировка и застройка городов Украины / А.И. Станиславский. – К. : Будивельник, 1971. – 274 с.

176. Степаненко А. В. Города Украины: экон.-геогр. справочник / А.В. Степаненко, В.В. Ковтун. – К.: Вища шк., 1990. – 279 с.

177. Стерник Г. М. Методология сбора и обработки информации о рынке недвижимости: [пособие для риэлторов] / Г.М. Стерник, Н.Н. Ноздрина. – М., 1997. – 92 с.

178. Стерник Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник . – М. : Экономика, 2010. – 601 с.

179. Стратегія розвитку міста Києва до 2025 року [Електронний ресурс] – Режим доступу: https://kievcity.gov.ua/files/2016/11/9/Kyiv-City-Strategy-2025-Project.pdf – Назвав з екрану.

180. Суспільно-географічні основи регіонального природокористування : Монографія / За ред. Я.Б. Олійника. – К. : Ніка-Центр. 2006. – 284 с.

181. Сучасні будівельні матеріали і конструктивні системи для зведення доступного житла та об'єктів інфраструктури : [монографія] / Пушкарьова К.К. [та ін.]. – К. : Вік-Принт, 2015. – 269 с.

182. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози, 2007-2013 : [монографія] / Шалаєв В.М. [та ін.] ; [за ред. О.І. Драпіковського, І.Б. Іванової] ; УВЕКОН. – К. : Арт Економі, 2012. – 211 с.

183. Тімохін В. О. Основи містобудування : Навч. посібник / В.О. Тімохін. – К. : ІЗМН, 1996. – 216 с.

184. Топчієв О. Г. Основи суспільної географії: підруч. для студ. геогр. спец. ВНЗ / О.Г. Топчієв ; ОНУ ім. І.І. Мечникова. – Одеса : Астропринт, 2009. – 544 с.

185. Топчієв О. Г. Суспільно-географічні дослідження: методологія, методи, методика : Навч. посіб. / О.Г. Топчієв. – Одеса : Астропринт, 2005. – 632 с.

186. Топчієв О. Г. Планування територій : Навч. посібн. / О.Г. Топчієв, Д.С. Мальчикова. – Херсон : Грінь Д. С., 2014. – 268 с.

187. Управління сучасним містом: Підручник / За ред. В.М. Вакуленка, М.К. Орлатого. – К. : Вид-во НАДУ, 2008. – 632 с.

188. Урбаністична Україна: в епіцентрі просторових змін : монографія / за ред. К. Мезенцева, Я. Олійника, Н. Мезенцевої. – К. : Фенікс, 2017. – 438 с.

189. Фоменко И. В. Географические аспекты развития рынка недвижимости в г. Москве : дисс. канд. геогр. наук : 25.00.24 / Фоменко И.В. – М., 2003. – 143 с.

190. Форрестер Дж. Динамика развития города / Дж. Форрестер. – М.: Прогресс, 1974. – 287 с.

191. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – М. : Дело Лтд, 1997 – 480 с.

192. Функции городов и их влияние на пространство [Текст] / [Руденко Л.Г. и др.] ; под ред. Л.Г. Руденко; НАН Украины, Ин-т географии. – К. : Феникс, 2015. – 291 с.

193. Хачатрян С. Р. Современные аспекты анализа и модельного обоснования региональной жилищной политики на базе ипотеки (на примере г. Москвы) / Хачатрян С.Р., Фаерман Е.Ю., Федорова Р.Л. // Аудит и финансовый анализ. – 2000. – № 4. – С. 112-135.

194. Цивільний кодекс України: від 16.01.2003р. № 435 – IV – ЦК. – (Бібліотека офіційних видань)

195. Шаблій О. І. Основи загальної суспільної географії : Підручник / О.І. Шаблій. – Львів : ВЦ ЛНУ ім. Ів. Франка, 2003. – 444 с.

196. Шаблій О. І. Суспільна географія: теорія, історія, українознавчі студії: Монографія / О.І. Шаблій. – Львів : ЛНУ ім. Ів. Франка, 2001. – 744 с.

197. Шаповал С. Л. Громадське будівництво : навч. посіб. / С. Л. Шаповал ; за заг. ред. А.А. Мазаракі. – К. : КНТЕУ, 2011. – 360 с.

198. Шевчук О. І. Регіональна політика житлового будівництва: напрямки удосконалення : монографія / Шевчук О.І.; УжНУ. – Ужгород : Ліга-Прес, 2010. – 211 с.

199. Шишацький В. Б. Актуальні проблеми формування регіональної системи розселення Київського Столичного регіону / В.Б. Шишацький // Вісник Київського університету. Серія Географія. – 1997. – Вип. 42. – С. 67–72.

200. Экономика градостроительства : Уч. пособие / Под ред. Ю.Ф. Симионова, Н.Н. Титомирова. – М. : МарТ, 2003. – 384 с.

201. Экономико-географический комплекс крупного города (на примере г. Киева) / Пистун Н.Д., Пересекин В.Н., Мижега Н.Я. и др. – К. : Вища школа, 1989. – 136 с.

202. Юрковский В. М. География сферы обслуживания : Уч. пособие / В.М. Юрковский. – К. : УМК ВО, 1989. – 82 с.

203. American Housing Survey. Detailed Tables for Owner Occupied Housing Units [Electronic resource] / U.S. Census Bureau. – Washington DC : U.S. Census Bureau, 2014. – [Electronic data]. – Mode of access: http://www.census.gov/hhes/www/housing/ahs/01dtchrt/tab3-15.html.

204. Arthur O'Sullivan. Urban Economics. – Richard P.Irwin, Inc., Burr Ridge, IL. 1992.

205. Berry Brian J. L. Contemporary urban ecology / Berry Brian J. L., Kasarda John D. – Macmillan (NY), 1977. – 497 p.

206. Boelhouwer P. Housing systems in Western Europe: Theory and practice / P. Boelhouwer. – Moscow : OTB Research Institute for the Built Environment, 2010. – Mode of access: https://www.hse.ru/data/2010/04/16/ 1216776170/Moscow-2010.ppt

207. Ensuring quality of life in Europe's cities and towns. Tackling the environmental challenges driven by European and global change. EEA Report – [Electronic data]. – Mode of access: http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/U0564933.pdf

208. Housing Europe review 2012 / Cecodhas Housing Europe's Observatory. – Brussels, Belgium, 2011. – 90 p.

209. Housing indicators by country / The Organization for Economic Cooperation and Development – Electronic data – Paris : OECD publishing, 2014 – [Electronic data]. – Mode of access: http://www.oecdbetterlifeindex. org/topics/housing/.

210. King T. The Demand for Housing: A Lancastrian Approach / King Thomas // Southern Economics J. – 43 (1976). – P. 1077–1087.

211. Kovtun M. V. Conceptual approaches to define categories of "housing" and "residential real estate" / M. Kovtun // European Applied Sciences. ORT Publishing. – Stuttgart, 2013. – № 2-2. – P. 110–111.

212. Lang R. E. Beyond Edge City : Office Geography in the New Metropolis / Robert E. Lang, T/ W. Sanchez, A. C. Oner // Urban Geography. – 2009. – Vol. 30. Issue 7. – P. 726–755.

213. Levytska O. Public participation in urban planning: German and Ukrainian experience / Viktoria Zapototska, Olga Levytska // Вестник Казахского национального университета имени Аль-Фараби. Серия Географ. – 2017. – №2(45). – С. 4-11.

214. Mezentsev K. New Social and Economic Processes in Kyiv's Hinterland / K. Mezentsev, I. Brade, N. Mezentseva // Часопис соціально-економічної географії. – 2012. – Вип. 12(1). – С. 156-160.

215. Mezentsev K. Spatial processes in Kyiv metropolitan region: globalization or post-Soviet transformation // Kostyantyn Mezentsev, Tatiana Klyujko // Київський географічний щорічник. – 2013. – Вип. 8. – С. 92–98.

216. Official site of Global House price decline spreads around the world as investors wait to pounce. – [Electronic resource] − The access mode: http://www.knightfrank.com.ua.

217. Pozdena R. J. The Modern Economics of Housing / Pozdena R. J. – Greenwood Publishing Group, Inc., Westport, 1988, Greenwood Press.

218. Sternlieb G. America's housing: Prospects and problems / Sternlieb G., Hughes J. – Center for Urban Policy Research, Rutgers University (New Brunswick, N.J.), 1980. – 562 p.

219. Tammaru T. Suburbanisation, employment change, and commuting in the Tallinn metropolitan area / T. Tammaru // Environment and Planning. – 2005. Vol. 37, No 9. – P. 1669-1687.

220. Taylor J. Spatial disparities in the impact of the 1990-92 recession: an analysis of UK counties / J. Taylor, S. Bradley // Oxford bull. of economics a. statistics. –1994. – Vol. 56, № 4. – P. 367–382.

221. These Cities Make NYC Housing Look Dirt Cheap. // [Electronic resource] − The access mode: https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-10-19/.

222. Temporal and spatial dynamics of the new residential areas around Tallinn/ Tiit Tammaru, Kadri Leetmaa, Siiri Silm, Rein Ahas // European Planning Studies. – 2009. – 3/1. Vol. 17. – P. 423–439.

223. Zapototskyi S. Sectoral priorities for construction activities in Ukraine / S. Zapototskyi, V. Zapototska, A. Ekezli // Часопис соціально-економічної географії. – Харків: ХНУ ім. В. Н. Каразіна, 2014. – Вип. 17(2). – С. 171–175.

ДОДАТКИ

Додаток А

Схеми класифікації житла

1. Класифікація Української будівельної асоціації (основні критерії: місце розташування; будівельні та технічні характеристики будівлі та її конструктивних елементів; облаштування будівлі та прибудинкової території; соціальна інфраструктура; матеріали та обладнання; технічна інфраструктура; організація управління та експлуатації),

Житло поділяють на класи:

1) **соціальне житло;**
2) **житло для середнього класу або економ-житло;**
3) **житло класу преміум;**
4) **житло бізнес-класу;**
5) **житло класу "люкс" або елітне житло.**

Соціальне житло представлене квартирами старого планування невеликої площі (до 20 м^2 на особу) з висотою стель 2,5–2,7 м із балконом у типових, переважно панельних будинках, на водному опалюванні, побудованих не в центрі міста. У квартирі має бути телефонна лінія, лічильники води, тепла, електроенергії. Рівень і якість внутрішнього оздоблювання в квартирах мінімальні. Місце розташування такого житла має свої особливості: промислові зони на відстані більш як 1 км; поряд громадський транспорт; більш ніж 10 хвилин ходи до найближчої станції метро; наявність соціальної інфраструктури району.

Житло для середнього класу – квартири поліпшеного планування із мінімальною площею на одного мешканця від 21 до 40 м^2, переважно в цегляних будинках із бетонними перекриттями за типовими або спеціальними проектами. Будинки знаходяться в районах, розташованих неподалік від центра міста або поблизу до транспортних розв'язок на відстані не більше 1–5 км від промислової зони. Є відповідна інфраструктура. Наявні телебачення звичайне або кабельне, домофон. Рівень якості оздоблювання в будинках більш високий, ніж у соціальному сегменті.

Житло класу преміум – квартира, побудована за індивідуальним проектом, площею понад 40 м^2 у розрахунку на особу, з висотою стель більше 3 м, переважно монолітно-каркасна цегляна кладка. Будинок розташований поблизу метро, на відстані більш як 5 км від промислової зони. Є кабельне, супутникове телебачення, відеодомофон. Поряд відкритий із благоустроєм ігровий майданчик, є ігрова дитяча кімната. Відведено місце для паркування автомобіля, надаються послуги консьєржа, охорона будинку та місця для паркування автомобіля.

Житло бізнес-класу – квартира побудована за індивідуальним проектом у центральних і прилеглих до центру районах міста на зразок житлово-офісних

комплексів, площею від 21 до 40 м^2 у розрахунку на особу, з висотою стелі 2,7 м і вище. Будинок розташований на відстані більш як 5 км від промислових зон та об'єктів, має відеоспостереження. Є супутникове телебачення, електронні лічильники енергії та води, цифровий доступ до мережі Інтернет. На прибудинковій території споруджено дитячий майданчик, автомийка, відділення банку, аптека.

Житло класу "люкс" являє собою квартири в будинках, побудованих за спеціальними й індивідуальними проектами, що знаходяться переважно в центральних районах міста. Площею від 40 м^2 на одну особу, висота стелі більше 3 м. Обов'язковою є наявність критого паркінгу, прибудинкової території з огорожею, власної інфраструктури, фітнес-центру, комунальної служби, служби охорони, системи автономного забезпечення будинку.

Інший напрямок елітного житлового будівництва – це закриті котеджні містечка з повною інфраструктурою. Такі будинки здають в експлуатацію переважно з повним оздобленням, погодженим із замовником [34, с. 48].

Офіційний єдиний класифікатор житлових будинків, затверджений Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України № 215 від 30.09.1998 р. передбачає виділення 6 класів [160]:

1) особливо капітальні будинки (термін служби – 150 років) із кам'яними або цегляними стінами (товщина в 2,5–3,5 цеглини), із залізобетонним чи металевим каркасом, із залізобетонним перекриттям, висотою приміщень від підлоги до стелі 3,0 м і вище, з повним складом інженерного обладнання, в яких строк експлуатації не перевищує 50 % терміну служби або виконано капітальний ремонт;

2) капітальні будинки (термін служби – 125 років) із цегляними стінами (товщина в 1,5–2,5 цеглини), із залізобетонним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 2,7–3,0 м, з повним інженерним обладнанням, в яких строк експлуатації не перевищує 50 % терміну служби або виконано капітальний ремонт;

3) будинки великопанельні, великоблочні та з місцевих будівельних матеріалів – цегла, дрібні блоки із природного або штучного каменю тощо (термін служби – 100 років), із залізобетонним перекриттям (збірне або монолітне), висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5–2,7 м, з повним інженерним обладнанням, в яких строк експлуатації не перевищує 50 % терміну служби;

4) будинки великопанельні, великоблочні та із місцевих дрібноштучних будівельних матеріалів – цегла, дрібні блоки із природного та штучного каменю тощо (термін служби – 100 років), із залізобетонним або дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 м, в яких строк експлуатації перевищує 50 % терміну служби;

5) будинки зі стінами з монолітного шлакобетону, шлакоблоків та інших дрібноштучних виробів із місцевої сировини (термін служби – 70 років), із залізобетонним або дерев'яним перекриттям, висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 м;

6) будинки зі стінами полегшеної конструкції – збірнощитові, каркасно-засипні, глиняні, дерев'яні та інші, термін служби яких 30–50 років.

2. Класифікатор Компанії Олімп-консалтинг [135]

І. ЗБІРНО-ЗАЛІЗОБЕТОННІ БУДОВИ
поділяються на п'ять класів:

Клас А. (Економ)

Будови ринково-орієнтованого періоду. Сучасні планувальні рішення, тепло-енергозберігаючі матеріали, можливість поєднання панель – цегла, можливості об'єднання в блоки, можливість перепланувань, в будинку 2-3 ліфти (один вантажопасажирський). Типові представники Б-5 Серія, ЄС Серія, АППС – люкс, КТУ,Серія КТ-"Уют". Альтернативна назва: **сучасна панель**

Матеріал стін	**Панель, панель/цегла**
Поверховість будівлі	17–26
Період зведення	2000 р.
Висота стелі	2,64–2,75 м
Загальна площа середньої квартири:	
1-кімнатна	39–47 м^2
2-кімнатна	55–70 м^2
3-кімнатна	78–104 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
1-кімнатна	9,16 м^2
2-кімнатна	9,78 м^2
3 кімнатна	10,16 м^2

Клас В. (Економ)

Будови ринково-орієнтованого періоду. Нові, поліпшені серії 90-хроків, у будинку 2-3 ліфти (один вантажопасажирський).Типові представники: П.- 44, КОПЕ, АППС,СеріїТ-1, Т-2, Т-4, Т-6.Серія Б-5, Серія, ЄС.

Альтернативна назва: **покращена панель**

Матеріал стін	**Панель**
Поверховість будівлі	17–22
Період зведення	1990–2000 рр.
Висота стелі	2,64–2,70 м
Загальна площа середньої квартири:	
1-кімнатна	34–44 м^2
2-кімнатна	52–56 м^2
3-кімнатна	70–80 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
1-кімнатна	9,90 м^2
2-кімнатна	9,86 м^2
3-кімнатна	9,90 м^2

Клас С. (Соціальне житло)

Будови серійного зведення70–80-х років. Покращене планування, велика кухня, два ліфти (можливий вантажопасажирський). Типові представники: II-68, I-522A, БПС, Серія 96, Серія 134, Серія КТ. Альтернативна назва: **типова панель**

Матеріал стін	Панель, блок
Поверховість будівлі	14–16
Період зведення	кінець 70–1990 рр.
Висота стелі	2,64 м
Загальна площа середньої квартири:	
1-кімнатна	32–36 м^2
2-кімнатна	46–51 м^2
3-кімнатна	56–73 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
1-кімнатна	9,23 м^2
2-кімнатна	9,05 м^2
3-кімнатна	9,39 м^2

Клас D. (Соціальне житло)

Будови "постхрущовського періоду". За споживчими якостями відрізняються від п'ятиповерхових "хрущовок" лише наявністю ліфта та сміттєпроводу. Зношені комунікації, що вимагають регулярних ремонтів міжплитових з'єднань. Типові представники:серія 464, Чешка. Альтернативна назва: **панель, з малою кухнею**

Матеріал стін	Панель, блок
Поверховість будівлі	9–12
Період зведення	1965–1970 р.
Висота стелі	2,60 м
Загальна площа середньої квартири:	
1-кімнатна	29–34 м^2
2-кімнатна	44–48 м^2
3-кімнатна	54–65 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
1-кімнатна	6–7,5 м^2
2-кімнатна	6–7,5 м^2
3-кімнатна	6–7,5 м^2

Клас Е. (Соціальне житло)

Будови періоду масового будівництва п'ятиповерхових будинків. Низькі споживчі властивості, великий термін зносу. Не підлягають реконструкції. Альтернативна назва: **панельні хрущовки**

Матеріал стін	Панель, блок
Поверховість будівлі	5 поверхів без ліфта
Період зведення	1955–1965 рр.
Висота стелі	2,50 м

Загальна площа середньої квартири:	
1 - кімнатна	23–32 м^2
2 - кімнатна	38–44,40 м^2
3 - кімнатна	54–57,08 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
1 - кімнатна	5,75 м^2
2 - кімнатна	5,86 м^2
3 - кімнатна	5,83 м^2

ІІ. ЦЕГЛЯНІ БУДІВЛІ
поділяються на шість класів:

Клас А. (Еліт)

Нові цегляні малоповерхові будинки, а також дореволюційні будинки після реконструкції. У цьому класі найбільш цікаві "клубні будинки" – суперелітні будови з обмеженою кількістю ретельно відібраних сімей і гранично високим рівнем обладнання, інфраструктури та сервісу. Альтернативна назва: **сучасна цегла**

Матеріал стін	**Цегла**
Поверховість будівлі	4–8
Період зведення	Після 2000 р.
Висота стелі	Від 3,00 м
Загальна площа середньої квартири	
1-кімнатна	60-90 м^2
2-кімнатна	91–130 м^2
3-кімнатна	131 м^2 і більше
Площа кухні середньої квартири:	
1-кімнатна	від 11 м^2
2-кімнатна	від 11 м^2
3-кімнатна	від 11 м^2

Клас В.(Економ)

Будови-вежі, (відомчі будинки), з комфортними умовами проживання з великим метражем житлової та підсобної площі, широкими лоджіями. У будинку, як правило, 2 ліфти (1 ліфт вантажопасажирський). Альтернативна назва: **висотна цегла**

Матеріал стін	**Цегла**
Поверховість будівлі	12–20
Період зведення	1970–1990-х рр.
Висота стелі	2,7 5 м^2
Загальна площа середньої квартири	
1-кімнатна	34–42 м^2
2-кімнатна	48–69 м^2
3-кімнатна	62–97 м^2

Площа кухні середньої квартири:	
1-кімнатна	9,7 м^2
2-кімнатна	10,00 м^2
3-кімнатна	11, 15 м^2

Клас С. (Економ)

Елітні для свого часу будови, з великим метражем, високими стелями, ліфтами, хорошими тепло та шумоізолюючими властивостями, високою якістю будівництва. Альтернативна назва: **крупногабаритні сталінські будинки**

Матеріал стін	**Цегла**
Поверховість будівлі	5–10
Період зведення	1930–1960 рр.
Висота стелі	Від 3,2 м до 4 м
Загальна площа середньої квартири	
1-кімнатна	29–41 м^2
2-кімнатна	47–64 м^2
3-кімнатна	60–85 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
1-кімнатна	9,96 м^2
2-кімнатна	9,49 м^2
3-кімнатна	9,60 м^2

Клас D. (Економ)

Будови великогабаритні, зосереджені в центральних районах. Основні переваги: кімнати з великим метражем, високими стелями,товстими зовнішніми стінами, хорошими тепло і шумоізолюючими властивостями, перекриття дерев'яні (комбіновані) нестандартне архітектурне рішення. Альтернативна назва: **дореволюційні будинки**

Матеріал стін	**Цегла**
Поверховість будівлі	5–8
Період зведення	до 1917 р.
Висота стелі	Від 3,2 м до 4,5 м
Загальна площа середньої квартири	
1-кімнатна	35–48 м^2
2-кімнатна	47–80 м^2
3-кімнатна	85–120 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
1-кімнатна	10 м^2
2-кімнатна	10 м^2
3-кімнатна	10 м^2

Клас E. (Соціальне житло)

Будови 70-х років, зовнішні стіни цегляні товщиною 510 мм, ліфт вантажопідйомністю 400 кг, квартири з малою кухнею. Типові представники: II-29 Альтернативна назва: **цегла з малою кухнею**

Матеріал споруди	Цегла
Поверховість будівлі: 6–12 поверхів	
Період зведення	1970–1985 рр.
Висота стелі	2,55 м
Загальна площа середньої квартири	
1-кімнатна	25–32,10 м^2
2-кімнатна	42–46 м^2
3-кімнатна	55–63,31 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
1-кімнатна	6–7,5 м^2
2-кімнатна	6–7,5 м^2
3-кімнатна	6–7,5 м^2

Клас F. (Соціальне житло)

Будови 50–60-х рр., квартири з маленькою кухнею, поєднаним санвузлом, без ліфта, зі зношеними комунікаціями, але більш привабливі, ніж аналогічне панельне житло. Типові представники: I - 5II. Альтернативна назва: **цегляні хрущовки**

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	5 без ліфта
Період зведення	1950–1965 рр.
Висота стелі	2,50 м
Загальна площа середньої квартири	
1-кімнатна	23–32 м^2
2-кімнатна	42–46 м^2
3-кімнатна	55–63 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
1-кімнатна	5,67 м^2
2-кімнатна	5,90 м^2
3-кімнатна	5,89 м^2

III. МОНОЛІТНО-КАРКАСНІ БУДІВЛІ поділяються на чотири класи:

Клас A. (Еліт)

Спеціальний проект високого архітектурного класу. Наявність дворівневих квартир. Паркетна підлога, дерев'яні склопакети, центральне кондиціонування. Ексклюзивна інфраструктура і оздоблення, 3-4 індивідуальних ліфти. Зимовий сад, камінна зала, система клімат-контролю. Очищення води на вході в будинок, автономне опалення, спортивно-оздоровчий комплекс (тренажерні зали, сауна,

турецька лазня, басейн, критий тенісний корт). Бойлерна, прибирання квартир, сучасні телекомунікації. Професійна охорона, консьєрж, відеоспостереження, керуюча компанія.

Альтернативна назва: **еліт**

Матеріал стін	**Моноліт + Цегла**
Поверховість будівлі	Мінлива
Період зведення	з 2000 р.
Висота стелі	від 3,00 м
Загальна площа середньої квартири	
	150–500 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
	від 15 м^2

Зона розташування об'єкта **Тільки для Києва**

Обмежена: вул. Десятинна, вул. Паркова, вул. Трьохсвятительська, ст. м. Арсенальна, провулок Гордієнка, Спортивна площа, вул. Саксаганського, вул. Симона Петлюри, вул. Гоголівська, вул. Кудрявська, провулок Бехтеревський.

Клас В. (Бізнес)

Спеціальний проект високого класу, дерев'яні склопакети, кондиціонування, розвинена інфраструктура. Високоякісне оздоблення, сучасні телекомунікації. Консьєрж, відеоспостереження, керуюча компанія, охорона,3-4 ліфта.

Альтернативна назва: **бізнес-клас**

Матеріал стін	**Моноліт + Цегла**
Поверховість будівлі	Мінлива
Період зведення	з 2000 р.
Висота стелі	від 3,00 м
Загальна площа середньої квартири:	
	100–350 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
	від 12 м^2

Зона розташування об'єкта **Лише для Києва**

Обмежена: вул. Набережно-Хрещатицька, бульвар Дружби народів, Набережне шосе, Наддніпрянське шосе, вул. Тимірязевська, вул. Ольшанська, вул. Боженка, вул. Жилянська, вул. Чорновола, вул. Глибочицька, вул. Нижній Вал.

Клас С. (Економ)

Сучасне комфортне житло з можливістю перепланування, склопакети, відеодомофони, розвинена інфраструктура, підземний гараж або паркінг, наявність площ комерційного призначення. 2 пасажирських ліфти, 2 вантажних ліфти.

Наявність житлових приміщень у багатоквартирних будинках зі встановленням умов спільного володіння і користування міжквартирними сходами,

ліфтами, коридорами, дахами, технічними приміщеннями, позаквартирними інженерними комунікаціями, прибудинковою територією.

Альтернативна назва: **сучасний моноліт**

Матеріал споруди	**Моноліт + Цегла**
Поверховість будівлі Мінлива	
Період зведення	з 1995
Висота стелі	від 3, 00 м
Загальна площа середньої квартири	
1-кімнатна	42–60 м^2
2-кімнатна	60–80 м^2
3-кімнатна	80–120 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
1-кімнатна	від 10 м^2
2-кімнатна	від 11 м^2
3-кімнатна	від 11 м^2

Клас D. (Соціальне житло)

Зовнішні стіни і внутрішні перегородки монолітно-бетонні, жорстке планування приміщень, 2 пасажирських ліфти, 1–2 вантажних ліфти. Відсутність інфраструктури.

Альтернативна назва: **типовий моноліт**

Матеріал споруди	**Монолітний з бетону**
Поверховість будівлі 20–24 поверхи	
Період зведення	1990–1995 рр.
Висота стелі	до 2,7 м
Загальна площа середньої квартири	
1-кімнатна	42 м^2
2-кімнатна	55–68 м^2
3-кімнатна	68–95 м^2
Площа кухні середньої квартири:	
1-кімнатна	9,5 м^2
2-кімнатна	9,5 м^2
3-кімнатна	9,5 м^2

КЛАСИФІКАТОР БУДІВЕЛЬ	
Категорія	**Тип**
Будівлі житлові	**Житлова нерухомість**
	Будинки одноквартирні
	Житлові будинки одноквартирні масової забудови
	Котеджі та будинки одноквартирні підвищеної комфортності
	Будинки садибного типу
	Будинки дачні та садові
	Будинки з двома та більше квартирами
	Житлові будинки з двома та більше квартирами масової забудови
	Котеджі та будинки двома та більше квартирами підвищеної комфортності
	Будинки багатоквартирні
	Будинки багатоквартирні до 1917 р.
	Будинки багатоквартирні 1930–1950 р.
	Будинки багатоквартирні масової забудови (соціальне житло), рік введення в експлуатацію 1950–1992 р.
	Будинки житлові готельного типу рік введення в експлуатацію 1950–1992 р.
	Будинки багатоквартирні підвищеної комфортності (економ, бізнес, еліт), будинки ринкового орієнтованого періоду, введення в експлуатацію з 2000 р.
	Гуртожитки
	Гуртожитки для робітників студентів учнів
	Будинки-інтернати для людей похилого віку та інвалідів
	Будинки дитини та сирітські будинки
	Будинки для біженців, притулки для бездомних
	Будинки для колективного проживання інші

Додаток Б

1. Доступність житла за ООН - ХАБІТАТ, показує період, необхідний для придбання житла за умови заощадження всіх доходів [21].

$$t = \frac{P \times 54}{TI \times 12}$$

де t – коефіцієнт доступності, що визначає кількість років, необхідних для нагромадження коштів для придбання житла сім'єю з трьох осіб; P – середня ринкова вартість 1 м^2 житла; TI – мінімальний сукупний дохід сім'ї з трьох осіб у місяць.

Базовим показником у розрахунку є домогосподарство, що складається з трьох осіб і житла (квартири) площею 54 м^2. Показник характеризує баланс вартості житла та рівня доходів. У країнах з ринковою економікою він коливається у межах 3–4, у високорозвинених країнах – 2–3,5.

2. Скоригована доступність за умови використання частини доходів, що перевищують мінімальні споживчі витрати [21].

$$t = \frac{P \times 54}{(TI - E) \times 12}$$

де t – коефіцієнт доступності, що визначає кількість років, необхідних для нагромадження коштів для придбання житла сім'єю з трьох осіб; P – середня ринкова вартість 1 м^2 житла; TI – мінімальний сукупний дохід сім'ї з трьох осіб у місяць; E – мінімальні споживчі видатки сім'ї з трьох осіб у місяць.

3. Мінімальний сукупний дохід сім'ї, необхідний для придбання житла, що відповідає стандартам забезпечення житловим приміщенням (54 м^2 для сім'ї з трьох осіб), за рахунок власних і позичених коштів, визначається за формулою [21]:

$$TI = \frac{\frac{LTV}{100\%} \times P \times 54 \frac{i}{12 \times 100\%}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12 \times 100\%}\right)^{-t \times 12}} \times \frac{100\%}{PI}$$

де TI – мінімальний сукупний дохід сім'ї з трьох осіб у місяць; LTV – частка позичених коштів у вартості житла, що купується, %; P – середня ринкова вартість 1 м^2 житла; i – відсоткова ставка за іпотечним кредитом з виплатами на кінець кожного місяця, % за рік; t – термін кредиту, років; PI – частка платежу за іпотечним житловим кредитом у доходах сім'ї, %.

4. Визначення справедливої ціни житла, тобто ціни 1 м^2 житла загальною площею 54 м^2, для придбання якого середньостатистичне домогосподарство з трьох осіб із середнім рівнем доходу буде заощаджувати весь свій дохід протягом трьох років.

За таких умов справедливу ціну 1 м^2 житла розраховують за формулою:

$$P^* = \frac{12 \times TI \times t}{54}$$

де P^* – справедлива ціна 1 м^2 житла; TI – мінімальний сукупний дохід сім'ї з трьох осіб у місяць; t – кількість років заощадження коштів (3 роки).

5. Розрахунок потреби в житлі статистичною комісією ООН [19]:

$$E_{(t)}=k(E_1+E_2+E_3+E_4+E_6(t))+E_5+E_7(t)$$

де $E_{(t)}$ – загальна потреба в новому житлі на період t; k – коефіцієнт наявності незаселеного житла; E_1 , E_2 , E_3 – кількість житла, що потребують відповідно бездомні, особи, що проживають в непридатних умовах, особи, що спільно проживають з іншими сім'ями в непридатних умовах; E_4 – ліквідація перенаселених помешкань; E_5 – заміна малопридатного для помешкання житла; $E_6(t)$ – забезпечення можливого приросту домогосподарства за період t; $E_7(t)$ – заміна житла, що виходить з експлуатації за період t.

За наведеною формулою на практиці можна розрахувати потребу в житлі для країни, регіону або населеного пункту.

Додаток В

Топ 50 найкращих комплексів за відгуками споживачів у Київському регіоні

Складено на основі даних компанії Лун та РА "ЄвроРейтинг"[129, 134]

Житло економ класу		Житло комфорт класу		Житло бізнес класу	
Житловий комплекс	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**
ЖК Фаворит, Ірпінь, вул. Мінеральна, 7ж	Орлан Інвест	**ЖК Комфорт Таун** Київ, вул. Регенераторна	К.А.Н. Девелопмент	**ЖК Central Park** Київ, вул. Івана Кудрі, 7	К.А.Н. Девелопмент
ЖК Атлант 2. Коцюбинське, вул. Пономарьова, 26	Атлант	**ЖК Династія** Київ, вул. Ліпковського, 37г	Ковальської Нерухомість	**ЖК Новопечерські Липки** Київ, вул. Михайла Драгомирова	UDP
ЖК Академ Парк Київ, бул. Академіка Вернадського, 24	УКРБУД	**ЖК Традиція** Київ, вул. Олени Пчілки, 3	Інтергал-Буд	**ЖК РіверСтоун** Київ, вул. Дніпровська набережна	UDP
ЖК Обухівський ключ Обухів, вул. Каштанова	Обухів-житлоінвест	**ЖК Малахіт** Київ, вул. Богдановська, 7а	Інтергал-Буд	**ЖК Smart Plaza** Київ, просп. Перемоги, 26	UDP
ЖК Київский Ірпінь, вул. Університетська (Карла Маркса), 2/1	Новий Дім	**ЖК Чайка-2** Чайки, вул. Лобановського, 24-36	Омокс	**ЖК Новопечерський Квартал №5 (1-ша черга)** Київ, пров. Новопечерський, 5	NewSigma Development
ЖК Ліко-Град, 3-ий м-н Київ, вул. Ломоносова, 46/1, 50/2, вул. Вільямса, 3а, 5, 5а, вул. Мейтуса, 4, 4а, вул. Симоненка, 5, 5а	Ліко-Холдинг	**ЖК Нові Теремки** Новосілки, вул. Олександрівська, 1	Novbud	**ЖК Cardinal** Київ, вул. Анрі Барбюса, 28а	GEOS

Житло економ класу		Житло комфорт класу		Житло бізнес класу	
Житловий комплекс	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**
ЖК Атлант Коцюбинське, вул. Доківская, 14	Атлант	**ЖК Сяйво 2** Ірпінь, вул. Університетська, 1б	ІН-БІЛД	**ЖК Richmond** Київ, вул. Івана Кудрі, 26	GEOS
ЖК Петрівский квартал Святопетрівське, вул. Богдана Хмельницького, 1	Novbud	**ЖК Panorama** Київ, вул. Кіквідзе, 41-43	Building Development Holding	**ЖК Alter Ego** Київ, пров. Лабораторний, 7	GEOS
ЖК Аметист Петропавлівська Борщагівка, вул. Садова, 1а	Building Development Holding	**Rybalsky** Київ, Набережно-Рибальська дорога, 3, 9	Riverside Development	**ЖК SOHO residence** Київ, вул. Деміївська, 13	GEOS
ЖК вул. Драгоманова, 35 Київ, вул. Драгоманова, 35/55	Київміськбуд	**ЖК Зеніт (перша черга)** Вишгород, вул. Шолуденко, 17к	Zenith Group	**ЖК Delmar** Київ, вул. Драгомирова, 4б	Delmar
ЖК Львівський Петропавлівська Борщагівка, вул. Львівська, 1а, 17	Building Development Holding	**ЖК Нивки-Парк** Київ, просп. Перемоги, 67	Інтергал-Буд	**ЖК Сонячна брама,** Київ, вул. Ломоносова, 73–79	ТММ
ЖК Акварелі-2 Вишневе, вул. Ватутіна	ADH	**ЖК Orange Park** Крюківщина, вул. Одеська, 23	Orange Park	**Smart Plaza Obolon** Київ, вул. Маршала Тимошенко, 21, корп. 1	UDP
ЖК Олександрія Київ, вул. Миколи Островського, 48/50	УКРБУД	**ЖК Континент** Буча, вул. Тихого, 4	Strakhovskyi Group	**Chicago Central House** Київ, вул. Антоновича (Горького), 44	Riverside Development
ЖК Герцен-Парк Київ, вул. Герцена, 32	УКРБУД	**ЖК PARKLAND** Київ, вул. Практична, 1	ZIM Capital Group	**ЖК Manhattan** Киев, просп. Перемоги, вул. Борщагівська	Київміськбуд

Житло економ класу		Житло комфорт класу		Житло бізнес класу	
Житловий комплекс	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**
ЖК Квартал Буча Буча, вул. Депутатська	Будрегіон-інвест	**ЖК Лісовий квартал** Бровари, вул. Київська	Альянс Новобуд	**Podil Plaza &Residence** Київ, вул. Глибочицька, 73-77	Status Group
ЖК Софія Київська Софіївська Борщагівка, вул. Горького, 5б, 5в, 5г, вул. Павла Чубинського, 2, 4, 4а	Укрполіс-корм	**ЖК Озерний гай** Гатне, вул. Леніна, 1	Інтрегал-Буд	**ЖК Солом'янська**, 20А Київ, вул. Солом'янська, 20а	Контакт-Інвест
ЖК Campus Київ, вул. Польова, 38	Standard Development	**ЖК Деміївка** Київ, вул. Деміївська, 14	Інтергал-Буд	**ЖК Міністерський** Київ, вул. Юрія Кондратюка, 3, 5, 7	ПАТ "Енергополь-Україна"
ЖК Празький квартал2 Петропавлівська Борщагівка, пров. Софіївський, 15, вул. Садова, 51а, 51б, 51в	Building Development Holding	**ЖК Chehov Парк Квартал** Ірпінь, вул. Чехова, 27	Орлан Інвест	**Подол Град** Київ, вул. Дегтярна, 7, 8, 9-11, 10, 13-15, 25, 29, 31, ул. Кожемяки, 10ж	УКРБУД
ЖК Новосільцеве, Чубинське, вул. Виставкова, 12, 14, 16, 18, 20, 22	Новосільцеве	**ЖК Паркові озера** Київ, вул. Воскресенська	Інтергал-Буд	**ЖК Повітрянофлотський квартал** Київ, вул. Шолуденко, 1а	Building Development Holding
ЖК Олімпійський Бровари, вул. Олімпійська	Атлант	**Skyland 2** Київ, вул. Сергія Колоса (Леніна), 2а, 2б	ZIM Capital Group	**ЖК Центральний** Ірпінь, вул. Дем'яна Попова, 26	IC Group
Європейка в Софіївській Борщагівці Софіївска Борщагівка, вул. Соборна	Building Development Holding	**ЖК Spas Sky** Київ, вул. Спаська, 35	УКРБУД	**ЖК Аристократ** Київ, вул. Євгенія Коновальца (Щорса), 34	УКРБУД
Клубний дім "IrpinResidence" Ірпінь, вул. Садова, 78	Global Development	**ЖК Єнісейська садиба** вул. Писаржевського, вул. Іртишська	ОК "Єнісейська садиба -1"	**ЖК вул. Лейпцизька**, 13 Київ, вул. Лейпцизька, 13	Київміськбуд

Житло економ класу		Житло комфорт класу		Житло бізнес класу	
Житловий комплекс	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**
ЖК Теремки Київ, вул. Академіка Заболотного, 15	Інтергал-Буд	**ЖК Forest Land** Буча, вул. Івана Виговського, 3	Компанія-забудовник "Буча-Житлобуд №1"/ MaxArt DG	**ЖК Славутич** Київ, вул. Зарічна, 16	Building Development Holding
ЖК Софіївська Слобідка Софіївська Борщагівка, вул. Боголюбова	Будінвест-контакт	**ЖК UrbanRanch** Чубинське, вул. Виставкова, 1	КНЛ Девело-пмент	**ЖК Версаль Парк** Київ, вул. Українська, 83б	Linevich Group
ЖК Жилий дім №1 Бориспіль, вул. Льва Толстого, 1	Альтіс-Девелопмент	**ЖК Нова Англія** Київ, вул. Михайла Максимо-вича (Трутенко), 24 (1 черга, будинки 1-2)	Royal House	**ЖК Сонячна Рівьера** Київ, вул. Микільсько-Слобідська, 1	УКРБУД
ЖК вул. Горлівська, 215а, 215б, 215в	Київміськбуд	**ЖК Дім на Будівельників** Київ, вул. Будівельників, 30	КДС Інвест	**ЖК NewYorkConcept House** Київ, вул. Антоновича (Горького), 74-78	Riverside Development
ЖК Освіти Київ, вул. Освіти, 16, 16а	Київміськбуд	**ЖК Прованс-2** Ірпінь, вул. Новооскольська, 10	ЕСВ	**ЖК Венеция** Київ, вул. Ломоносова / вул. Конєва / вул. Вільямса	Ліко-Холдінг
ЖК Щасливий Петропавлівська Борщагівка, вул. Соборна (Леніна), 10а, 10б, 10в, 10г, 10д, 10д/1, 14 а,б,в	НоваБудова	**ЖК Friendly House** Київ, вул. Панельна, 2	УКРБУД	**ЖК Французький квартал 2** Київ, вул. Велика Васильківська, 139	Building Development Holding

Житло економ класу		Житло комфорт класу		Житло бізнес класу	
Житловий комплекс	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**
ЖК Затишний квартал Софіївська Борщагівка, пров. Героїв Небесної Сотні, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8, 18/9	Затишний квартал	**ЖК вул. Панельна**, 2 Київ, вул. Панельна, 2	Київміськ-буд	**ЖК Gloria Park** Київ, просп. Перемоги, 90/1	GEOS
ЖК Green Life Ірпінь, вул. Мечнікова, 104а, 106, 106а, 106г	Green Life	**ЖК Квартет** Київ, вул. Василя Ліпковського, 16а	Stolitsa Group	**ЖК Adamant** Київ, вул. Липківського, 35	GEOS
ЖК Ворзель Парк Ворзель, вул. Кленова (Леніна), 45а	Green Group	**Кришталеві джерела** Київ, вул. Метрологічна, 2 черга	КСМ-Групп	**ЖК вул. Казимира Малевича (Боженко) /** вул. Лабораторна Київ, вул. Казимира Малевича (Боженко) / вул. Лабораторна	МЖК "Оболонь"
ЖК Сонячний Бориспіль, вул. Привокзальна, 2в	ДБК-ЖИТЛОБУД	**ЖК ЧеріТаун** Вишневе, вул. Чорновола, 46б, вул. Івана Франка, 2а	ТОВ "ЧеріТаун"	**ЖК Борисо-Глібський** Вишгород, вул. Шкільна, 73а	Борисо-Глібський
ЖК Діамант Бровари, вул. Київська, 261	ЗБК Діамант	**ЖМ Саванна Сіті** Бровари, вул. Чубинського	БЗСК	**ЖК Зарічний** Київ, вул. Зарічна, 1б, 1в, 1г, вул. Миколи Бажана, 1а	Київміськбуд
ЖК Софіївська сфера Софіївська Борщагівка, вул. Гетьманська, 9, вул. Соборна (Леніна), 126	Сфера житлобуд	**ЖК вул. Драгоманова, 35/55** Київ, вул. Драгоманова, 35/55	City Premiere Group	**ЖК Зарічний** Київ, вул. Зарічна, 1б, 1в, 1г, вул. Миколи Бажана, 1а	Building Development Holding
ЖК Козацький Київ, вул. Гарматна, 38	УКРБУД	**ЖК Єсенін** Ірпінь, вул. Єсеніна, 30	Орлан Інвест	**ЖК Ярославів Град** Київ, вул. Бульварно-Кудрявська (Воровского), 15а	Емпоріум-Пропертіз

Житло економ класу		Житло комфорт класу		Житло бізнес класу	
Житловий комплекс	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**
ЖК Авіа Квартал Вишневе, вул. Вітянська, 2	Альфа-Капітал-Інвест	**ЖК Святобор** Київ, вул. Львівська, 15	Інвест-Будресурс	**ЖК Gold City** Буча, вул. Островського, 34б	ТОВ "В квартирі"
ЖК Вишнева оселя (вул. Вишнева) Вишневе, вул. Вишнева, 27	Вишнева оселя	**ЖК Синергія-3** Ірпінь, вул. Григорія Сковороди, 11	БФ Синергія	**ЖК Покрова** Київ, вул. Січових Стрільців (Артема), 59	УКРБУД
ЖК Атріум Ірпінь, вул. Тургенівска, 50	Global Development	**ЖК Позитив** Ірпінь, вул. Мечникова, 108в-110в	Нові Метри	**ЖК Київські Зорі** Вишгород, вул. Лугова, 36	ТОВ "Горизонт-будсервіс"
ЖК Квартал Парковий Обухів, мікрорайон №3	Новий Дім	**ЖК Millennium City** Буча, вул. Івана Кожедуба, 3	R-Building	**ЖК Старокиївський** Київ, вул.Старокиївська, 10	УКРБУД
ЖК Західний Чайки, вул. Коцюбинського, 36	ПГ Інвест	**Клубний дім "Fort House"** Вишгород, просп. Тараса Шевченка, 6б	ТОВ "Бінат ЛТД"	**ЖК Кассіопея** Київ, вул. Евгена Маланюка (Сагайдака), 101а	Банк "Аркада"
ЖК Столичний квартал 2 Ірпінь, вул. Кірічека (Карла Лібкнехта), 5, 7	Столичний квартал 2	**Парковий квартал "Місто Квітів "** Київ, вул. Тираспільська, 43	МЖК "Оболонь"	**ЖК Тридцать восьма перлина** Київ, вул. Жилянська, 68	Kadorr Group
ЖК Зелений Біла Церква, вул. Зелена, 21	Зелений	**ЖК На Прорізній** Гостомель, вул. Прорізна, 1	Comfort Life	**ЖК Львівський квартал** Київ, вул. Глибочицька, 13	Ріел
ЖК Lemongrass Ірпінь, вул. Тургенівская, 50	Lemongrass	**ЖК Автограф** Київ, вул. Генерала Жмаченко, 28	DIM	**ЖК Оболонський бриз** Київ, просп. Оболонський, 30а	ІнжПромБуд-Сервіс

Житло економ класу		Житло комфорт класу		Житло бізнес класу	
Житловий комплекс	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**	**Житловий комплекс**	**Забудовник**
ЖК Маланюка, 101, дом №30, 22-25 Київ, вул. Маланюка	Житло-інвестбуд-УКБ	**ЖК NewYorkTowers** Ірпінь, вул. Університетська	Орлан Інвест	**Дім "Панорамний"** Ірпінь, вул. Виговського (Суворова), 1и, 1ф	BGM
ЖК Sherwood Park Ірпінь, вул. Виговського (Суворова), 2к	ТОВ "В квартирі"	**ЖК Яскравий** Київ, вул. Сім'ї Кульженків (Петра Дегтяренка), 31а, 33, 35, вул. Петра Калнишевського (Майорова), 8	Інтергал-Буд	**ЖК EinsteinConcept House** Київ, вул. Златоустівська, 24	Riverside Development
ЖК вул. Володі Дубініна, 2а Київ, вул. Володі Дубініна, 2а	Київміськбуд	**ЖК Метрополія** Київ, вул. Дніпродзержинська, 128-130	Контакт-Інвест	**ЖК Elyseumhomespace** вул. Маршала Рибалко, 3а	Ріел
ЖК Гранд Віллас Ворзель, вул. Чубинського, 1, 3, 5, 6, 8, 10, 12, 14	ОК ЖБК Марін-Білдер-Київ	**ЖК Левада** Бориспіль, вул. Шевченка, 145/1, 165а, пров. Старовокзальний, 6	Агробуд-механізація	**ЖК Карат** Ірпінь, вул. Університетська (Карла Маркса), 2ф	Акрополь Групп
ЖК 7'я Щасливе, вул. Лесі Українки, 2а	Domira Development	**ЖК Парковий** Ірпінь, вул. Северіновська (Жовтнева), 105б, 105л, 105м, 105н, вул. Натана Рибака, 25в	Comfort Life	**ЖК ObolonSky** Київ, просп. Оболонський, 1	МЖК "Оболонь"
ЖК просп. Відрадний, 2 (просп. Комарова, 1) Київ, просп. Відрадний, 2	Житло-інвестбуд-УКБ	**ЖК Караваєві Дачі** Київ, вул. Польова, 73	Онікс Білд	**ЖК Park Town** Гостомель, вул. Мисливська, 5-17	ТОВ Парк Таун
ЖК Перший парковий квартал Білогородка, вул. Терновськая, 2а, 2б	DCG	**ЖК Барселона** Софіївська Борщагівка, вул. Петрівська, 1	ТОВ "Барселона Ю ЕЙ"	**ЖК Софія Клубний** Софіївська Борщагівка, вул. Соборна (Леніна), 100	Мартинов

Додаток Г

Таблиця 1

Індекси територіальної концентрації новобудов у м. Києві

Райони	Індекс територіальної концентрації новобудов	Індекс територіальної концентрації обсягів виконаних будівельних робіт	Індекс територіальної концентрації прийняття в експлуатацію житла
Голосіївський	0,98	0,81	1,16
Дарницький	0,91	0,93	0,54
Деснянський	0,14	0,08	0,16
Дніпровський	0,78	1,06	0,03
Оболонський	0,35	0,75	0,29
Печерський	6,75	7,66	14,04
Подільський	1,45	0,53	0,57
Святошинський	0,46	1,21	0,64
Солом'янський	3,06	0,88	1,88
Шевченківський	4,86	3,80	3,56

Таблиця 2

Індекси локалізації новобудов у м. Києві

Райони	Індекс локалізації новобудов	Індекс локалізації обсягів виконаних будівельних робіт	Індекс локалізації прийняття в експлуатацію житла
Голосіївський	2,16	1,79	2,57
Дарницький	1,96	1,25	1,73
Деснянський	0,21	0,11	0,23
Дніпровський	0,51	0,69	0,02
Оболонський	0,41	0,89	0,34
Печерський	2,92	3,32	6,08
Подільський	0,85	0,31	0,33
Святошинський	0,47	1,26	0,67
Солом'янський	1,16	0,33	0,71
Шевченківський	1,98	1,55	1,45

Таблиця 3

Індекси територіальної концентрації у Київській області

	Індекс територіальної концентрації прийнятого в експлуатацію житла	Індекс територіальної концентрації обсягів виконаних будівельних робіт	Індекс територіальної концентрації капітальних інвестицій
Баришівський	3,62	2,62	9,04
Білоцерківський	6,06	0,96	13,04
Богуславський	1,71	0,00	2,52
Бориспільський	29,69	-	67,04
Бородянський	9,62	3,49	3,47
Броварський	20,47	7,22	10,95
Васильківський	25,26	4,97	12,83
Володарський	0,15	0,00	76,93
Вишгородський	20,59	135,32	3,96
Згурівський	0,98	0,00	8,57
Іванківський	5,67	282,15	4,55
Кагарлицький	5,37	9,28	5,69
Києво-Святошинський	40,97	28,75	16,23
Макарівський	10,28	11,20	6,89
Миронівський	5,58	0,00	45,26
Обухівський	17,66	0,00	8,07
Переяслав-Хмельницький	2,06	0,00	19,08
Поліський	-	0,00	0,01
Рокитнянський	0,02	0,00	0,85
Сквирський	0,03	0,00	0,79
Ставищенський	-	0,00	0,17
Таращанський	0,02	0,00	0,05
Тетіївський	0,02	0,00	0,16
Фастівський	0,10	0,00	0,07
Яготинський	0,06	0,00	0,11

Таблиця 4

Індекси локалізації у Київській області

	Індекс локалізації прийнятого в експлуатацію житла	Індекс локалізації обсягів виконаних будівельних робіт	Індекс локалізації капітальних інвестицій
Баришівський	0,24	0,17	0,60
Білоцерківський	0,29	0,05	0,61
Богуславський	0,14	0,00	0,21
Бориспільський	1,24	-	2,81
Бородянський	0,64	0,23	0,23
Броварський	1,07	0,38	0,57
Васильківський	1,33	0,26	0,68
Володарський	0,02	0,00	9,78
Вишгородський	0,47	3,11	0,09
Згурівський	0,08	0,00	0,72
Іванківський	0,10	4,92	0,08
Кагарлицький	0,36	0,62	0,38
Києво-Святошинський	3,24	2,27	1,28
Макарівський	0,46	0,50	0,31
Миронівський	0,39	0,00	3,13
Обухівський	1,44	0,00	0,66
Переяслав-Хмельницький	0,14	0,00	1,26
Поліський	-	0,00	0,07
Рокитнянський	0,03	0,00	1,29
Сквирський	0,04	0,00	1,28
Ставищенський	-	0,00	0,33
Таращанський	0,03	0,00	0,08
Тетіївський	0,04	0,00	0,24
Фастівський	0,18	0,00	0,12
Яготинський	0,08	0,00	0,17

Додаток Д

Кореляційний аналіз та **рівняння регресії** для м. Києва.

За допомогою програми-користувача "statistica" розраховано коефіцієнт кореляції для м. Києва, який характеризує тісноту зв'язку між житловим фондом, капітальними інвестиціями, прийняттям в експлуатацію та обсягом будівництва житла, середньообліковою кількістю штатних працівників, середньомісячною заробітною платою і кількістю сімей, які перебували на квартирному обліку.

Коефіцієнти кореляції між	Капітальні інвестиції (**p**$_2$)	Прийняття в експлуатацію житла (**p**$_3$)	Обсяг будівництва житла (**p**$_4$)	Середньооблікова кількість штатних працівників (**p**$_5$)	Середньомісячна заробітна плата (**p**$_6$)	Кількість сімей, які перебували на квартирному обліку (**p**$_7$)
Житловий фонд (**y**)	**0,8930**	**0,6233**	**0,9040**	**0,8195**	**0,9298**	**-0,8591**

З отриманого результату випливає наступне:

0,9<r_{xy}<1 – щільним є зв'язок між житловим фондом, обсягом будівництва житла та середньомісячною заробітною платою;

0,6<r_{xy}<0,9 – зв'язок достатній між житловим фондом, капітальними інвестиціями, середньообліковою кількістю штатних працівників і прийняттям в експлуатацію житла. Якщо вести мову про такий показник як кількість сімей, які перебували на квартирному обліку, то його значення становить **-0,8591**. Знак мінус вказує на характер зворотного зв'язку. У нашому випадку він є зворотнім між x і y, так як r_{xy}<0 (зі зростанням фактору x відклик у зменшується).

Критерії надійності рівняння регресії для показника житлового фонду м. Києва.

Критерій Стьюдента свідчить про надійність коефіцієнтів рівняння лінійної регресії. Її перевірка здійснюється за даними вибірки $t_{спост}$ і критичним значенням критерію $t_{кр}$ ($t_{кр.}$>**2,16**). Якщо $t_{спост}>t_{кр}$, то рівняння є статистично надійним. Якщо $t_{спост}<t_{кр}$, то коефіцієнт рівняння статистично ненадійний. У нашій моделі тільки значення t_{b0} (житловий фонд), t_{b1} (капітальні інвестиції) та t_{b4} (середньооблікова кількість штатних працівників) є більшими, ніж **2,16**. Вони становлять, відповідно, по **6,87464**, **2,53797** та **4,83793** і є статистично надійними.

Критерій Фішера вказує на адекватність рівняння лінійної регресії з рівнем значущості α. Перевірку адекватності отриманого рівняння можна здійснити за допомогою даних вибірки $F_{спост}$ і критичного значення критерію $F_{кр}$, яке є більшим, ніж **19,4**. Якщо $F_{спост}>F_{кр}$, то рівняння адекватне. Якщо $F_{спост}<F_{кр}$, то рівняння неадекватне. У результаті проведених розрахункових операцій отримане значення критерію Фішера вказує на адекватність моделі, так як F = **46,945**.

Коефіцієнт детермінації (R^2) вважається мірою залежності варіації залежної змінної від варіації незалежних змінних. Він показує наскільки отримані спостереження підтверджують повноту статистичної моделі. Відомо, якщо коефіцієнт детермінації R^2>**0,75 – 0,80**, то кількість показників достатня для проведення дослідження. У нашому випадку R^2 = **0,97238237**.

Рівняння регресії	y = **37,14015 + 0,00102p_1 + 0,01443p_4 + 0,00093p_5 + + 0,01023p_6**
Коефіцієнт детермінації	R^2 = **0,97238237**
Критерій Фішера	F = **46,945**
Критерій Стьюдента	t_{b0} = **6,87464** t_{b1} = **2,53797** t_{b2} = **-1,49445** t_{b3} = **-0,87547** t_{b4} = **4,83793** t_{b5} = **1,59548** t_{b6} = **0,63451**

Кореляційний аналіз та **рівняння регресії** для Київської області.

Згідно з отриманими результатами, між житловим фондом, обсягом будівництва та прийняттям в експлуатацію житла і середньомісячною заробітною платою населення Київської області існує щільний зв'язок, так як **0,9 <r_{xy}< 1**. Щодо житлового фонду і капітальних інвестицій, то між ними спостерігається достатній зв'язок – **0,6 <r_{xy}< 0,9**.

На відміну від решти показників, які мають позитивний зв'язок із житловим фондом, середньооблікова кількість штатних працівників і кількість сімей, які перебувають на квартирному обліку, наділені зворотнім зв'язком стосовно житлового фонду, оскільки r_{xy}< 0 і зростання фактору x зумовлює зменшення відклику y.

Коефіцієнти кореляції між	Капітальні інвестиції (**p_2**)	Прийняття в експлуатацію житла (**p_3**)	Обсяг будівництва житла (**p_4**)	Середньооблікова кількість штатних працівників (**p_5**)	Середньомісячна заробітна плата (**p_6**)	Кількість сімей, які перебували на квартирному обліку (**p_7**)
Житловий фонд (**y**)	**0,7953**	**0,9611**	**0,9522**	**-0,8773**	**0,9924**	**-0,9738**

Використовуючи програму-користувача STATISTICA, було отримано **рівняння регресії.**

Для отримання повноцінного виразу рівняння регресії також були розраховані коефіцієнт детермінації та критерії Стьюдента і Фішера.

Рівняння регресії	y = **32,68075 + 0,01484p_5 + 0,00137p_6 – 0,42338p_7**
Коефіцієнт детермінації	R^2 = **0,99443416**
Критерій Фішера	F = **238,22**
Критерій Стьюдента	t_{b0} = **8,88258** t_{b1} = **0,45451** t_{b2} = **2,36154** t_{b3} = **-0,88207** t_{b4} = **0,65004** t_{b5} = **1,95328** t_{b6} = **-2,57206**

Коефіцієнт детермінації (R^2) – величина, яка відображає наскільки отримані спостереження підтверджують повноту статистичної моделі. Відомо, якщо R^2 > **0,75 – 0,80**, то кількість показників достатня для проведення дослідження. У нашому випадку коефіцієнт детермінації R^2 = **0,99443416**.

Критерій Стьюдента описує надійність коефіцієнтів рівняння лінійної регресії. Відомо, якщо $t_{спост}>t_{кр}$, то рівняння є статистично надійним. Якщо ж $t_{спост}<t_{кр}$, то коефіцієнт рівняння статистично ненадійний. У нашому випадку лише t_{b0} (житловий фонд), t_{b2} (прийняття в експлуатацію житла) та t_{b6} (кількість сімей та одинаків, які перебували на квартирному обліку) є більшими, ніж **2,16**. Значення цих коефіцієнтів становлять, відповідно, по **8,88258**, **2,36154**,**-2,57206** та є статистично надійними.

Критерій Фішера характеризує адекватність рівняння лінійної регресії з рівнем значущості α. Якщо $F_{спост}>F_{кр}$ (**19,4**), то рівняння адекватне. Якщо $F_{спост}<F_{кр}$, то рівняння неадекватне. У нашому випадку отримане значення критерію Фішера F становить **238,22**, що доводить адекватність статистичної моделі.

ЗМІСТ

ВСТУП 4

РОЗДІЛ 1
Ринок житла регіону у вимірі суспільної географії 6
1.1. Житлова нерухомість регіону
як об'єкт суспільно-географічного дослідження 6
1.2. Ринок житла в системі наукового пізнання суспільної географії 25
1.3. Чинники формування та розвитку ринку житла регіону 38
1.4. Методика дослідження ринку житла регіону 54

РОЗДІЛ 2
Оцінка чинників формування та розвитку ринку житла
Київського регіону 68
2.1. Чинники розміщення та доступності 68
2.2. Соціально-демографічні чинники 90
2.3. Економічні чинники 97
2.4. Законодавчо-правові та адміністративні чинники 99
2.5. Соціально-психологічні чинники 108

РОЗДІЛ 3
Суспільно-географічна оцінка ринку житла Київського регіону 113
3.1. Попит та пропозиція на ринку житла Київського регіону 113
3.2. Житлове будівництво в регіоні 136
3.3. Тенденції ціноутворення на регіональному ринку житла 144

РОЗДІЛ 4
Перспективи ринку житла Київського регіону 150

ВИСНОВКИ 168

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 172

ДОДАТКИ 185

Наукове видання

Олійник Ярослав Богданович
Запотоцький Сергій Петрович
Запотоцька Вікторія Анатоліївна

РИНОК ЖИТЛА КИЇВСЬКОГО РЕГІОНУ: СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНИЙ ВИМІР

Монографія

Редактор *Т. В. Мельник*

Оригінал-макет виготовлено ВПЦ "Київський університет"

Формат 70×100$^{1/16}$. Ум. друк. арк. 13,9. Наклад 100. Зам. № 219-9107.
Гарнітура Times New Roman. Папір офсетний. Друк офсетний. Вид. № Гр8*.
Підписано до друку 02.07.18

Видавець і виготовлювач
ВПЦ "Київський університет"
01601, Київ, б-р Т. Шевченка, 14, кімн. 43
☎ (044) 239 32 22; (044) 239 31 72; тел./факс (044) 239 31 28
e-mail: vpc_div.chief@univ.net.ua, redaktor@univ.net.ua
http: vpc.univ.kiev.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 1103 від 31.10.02