

УДК 728.22, 72.06

Кур'ят П.П.,

kuriat.pp@knuba.edu.ua, <http://orcid.org/0000-0002-9211-8174>,
Київський національний університет будівництва і архітектури

НАПРЯМКИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА УКРАЇНИ З УРАХУВАННЯМ ВПОДОБАНЬ ПОТЕНЦІЙНИХ ІНВЕСТИТОРІВ (на основі соціологічного опитування)

Для виявлення поточних вподобань потенційних інвесторів автором була розроблена і впроваджена програма соціологічного анкетного опитування у декількох відділах продажу нерухомості м. Києва та Київської області.

На основі проведеного аналізу визначено спільні риси дослідження із поточними статистичними даними з відкритих джерел, виявлено основні перспективні тенденції розвитку житлового будівництва в Україні.

Ключові слова: житло, житлове будівництво, соціологічне опитування, доступне житло, соціальне житло, анкетування, інвестор будівництва, демографія, соціально-економічні фактори.

Постановка питання. Наразі ринок нерухомості знаходиться на черговому етапі розвитку житлового будівництва. Основним фактором, що диктує зміни, є сталі соціально-економічні умови, які склалися в Україні за останні декілька років.

На сьогодні частка загальних капітальних інвестицій в житлове будівництво України складає 11,5%, що на 2,8% менше за той же період 2017 року [1]. При цьому, основними інвесторами виступають фізичні особи.

Виявлення та врахування вподобань майбутніх жителів проектного будинку дає змогу визначити його основні функціонально-планувальні особливості. Для архітектора – це, перш за все, додаткова можливість аргументації доцільності вибору тих чи інших планувальних рішень перед замовником. Результатом є оптимізація інформаційної бази, що безумовно може сприяти підвищенню рівня продажів на первинному ринку нерухомості

Аналіз попередніх досліджень. Найбільш дотичними до питання є праці українських авторів, серед яких: Куцевич В.В., Гнесь І.П., Новосад І.Г., Заславець Т.М., Книш В.І., Єжов В.І., Король В.П., Яновицький Є.Л. та ін. Загалом роботи присвячені особливостям структури житлового середовища в багатоквартирних будинках та принципам архітектурного формування житла при реконструкції та масовій забудові, питанням проектування постійного і тимчасового житла, розмежуванню за класами і рівнями комфорту житлового середовища.

Мета дослідження. Визначення поточних тенденцій у вимогах інвесторів до планувальної структури житлового будинку та інфраструктурних елементів, демографії розселення, соціально-економічних та інших факторів, що впливають на остаточний вибір об'єкту капіталовкладення у вигляді квартири в новобудові.

Основна частина. Зразками використання соціологічних опитувань при проектуванні житла є численні реалізовані проекти за кордоном, зокрема у Франції та Канаді. В рамках соціального проекту для громадян з низьким доходом, що вперше купують житло, в 2015 році архітектурним бюро MaO architectes Tectone було розроблено і реалізовано проект багатоквартирного житлового будинку в м. Нант (Франція). Автори проекту позиціонують свою роботу, як «перший реалізований житловий комплекс, в якому майбутні його користувачі були залучені до процесу проектування» [2].

В період II кварталу 2018 року автором була впроваджена програма соціологічного опитування. Загалом отримано 250 анкет, що надавалися до заповнення в чотирьох відділах продажу житлової нерухомості в м. Києві та двох у Київській області (м. Ірпінь, м. Гостомель). Анкети заповнювалися анонімно потенційними або фактичними інвесторами. Таким чином, респондентами є виключно цільова аудиторія. Локація обрана з міркувань найвищого рівня реалізації об'єктів житлового будівництва в країні (35% від загальної площі прийнятого в експлуатацію житла при новому будівництві по регіонах України за 2017 рік [3]).

Анкети виконано у вигляді поліграфічної продукції – листа опитування, який складається із 18 запитань загального характеру з варіантами відповідей, що визначають демографічні умови розселення (вік та склад сім'ї), фінансове забезпечення, побажання щодо інфраструктури (бажане розміщення в структурі міста чи його околиць, наявність місць для тимчасового зберігання автомобілів, офісних приміщень, підприємств обслуговування) на території житлового комплексу або будинку і прихильності, що відносяться до окремих частин як будинку в цілому (конструктивне рішення, поверховість, наявність системи сміттєвидалення, стилістичні рішення), так і окремих частин житлової чарунки (планувальні рішення кухні, санітарних вузлів, житлового простору, приміщень зберігання тощо) [4].

Опрацьовані результати опитування наведені у вигляді діаграм (рис. 1). Кількість відповідей по кожному із питань вказано у відсотковому співвідношенні від загальної кількості отриманих. Питання розподілено на чотири блоки у відповідності до вищевказаних меж опитування: це соціально-економічний «портрет» респондентів, побажання щодо містобудівних характеристик, планувального рішення будинку і житлової чарунки (квартири).

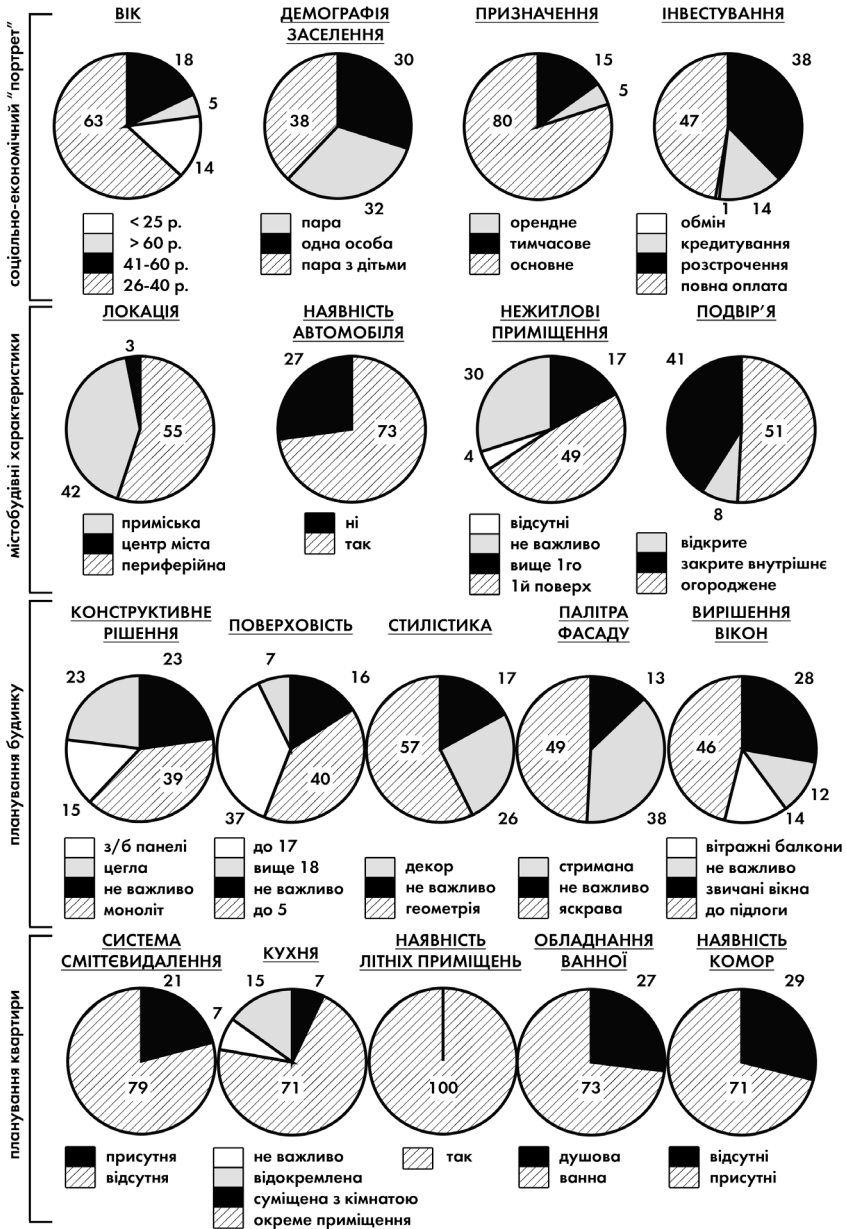


Рис.1. Результати опитування у відсотковому співвідношенні кількості варіантів отриманих відповідей по кожному із запитань.

Виходячи з максимальних значень і відсоткового розподілу по кожному з питань, можливо гіпотетичне виявлення загальних характеристик проектованого будинку, що буде найпривабливішим для більшості опитаних.

Основна частина опитаних належить до середньої вікової категорії – 25..40 років. Здебільшого це пари, пари з дітьми. Більшість людей, старших 40 років, за результатами опитування є одинаками. Порівнюючи вікову приналежність із планованою демографією розселення та прогножуючи перспективи розвитку домогосподарств, можна припустити наступний склад секцій за кімнатністю квартир: найбільша частка – однокімнатні малометражні і повноцінні квартири в рівному співвідношенні; частка двокімнатних – 1/2 до однокімнатних; трикімнатні і більше – виходячи із орієнтації будинку, але не більше за 1/5 від частки двокімнатних. Щодо планувального вирішення самих квартир – доцільно малометражні однокімнатні вільного планування передбачати з обладнанням душовими кабінами замість повноцінної ванної кімнати і кухнями-нішами в складі житлової кімнати або зони вітальні, а в квартирах з більшою кількістю кімнат передбачати класичне зонування і розподілення зон за окремими приміщеннями. Обов'язковою є наявність літніх приміщень в квартирі – жоден із опитаних не виявив бажання купувати квартиру без балкону.

Аналізуючи вирішення самого будинку, слід визначити основні бажані характеристики, серед яких: забезпеченість паркомісцями в межах діючих норм (73% опитаних мають автомобіль), влаштування вбудовано-прибудованих об'єктів обслуговування і громадського призначення в межах першого поверху будинку, актуальним є передбачення позаквартирних комор для оптимізації корисного простору житлової чарунки (особливо для малометражних квартир і квартир із вільним плануванням), відсутність внутрішньої системи сміттєвидалення. Найпривабливішими для інвестора є будинки середньої поверховості – від 5 і не більше 18 поверхів. З містобудівної точки зору – формування комплексів переважно закритого типу в периферійних зонах міста або в межах міст-супутників зі зручною доступністю до Києва. При цьому, значна частина інвесторів планує покупку квартири у розстрочення (38% опитаних), а 5% планують надання житла в оренду. Більш популярними з естетичної сторони є використання простих геометричних форм і вітражних систем при заскленні фасадів. Обізнаність інвесторів у сфері будівництва та відчуття загальних стилістичних характеристик безперечно зростає, але за опитуванням побажання відрізняються приблизно в рівних пропорціях. Тому доцільним залишати колористичні й стилістичні рішення за архітекторами, а

конструктивні рішення – виходячи із економічної доцільності та можливостей виробництва.

Враховуючи локацію проведення анкетного опитування, слід відзначити певну об'єктивність саме для визначення соціально-економічних факторів впливу на архітектурне формування житлової забудови в периферійних зонах міста Києва, але за певних уточнень регіональних характеристик населення можливе застосування даних при проектуванні житлових комплексів і в інших містах України, а також виявлення основних тенденцій у формуванні масової житлової забудови в цілому і доступного житла зокрема.

За статистичними даними з відкритих джерел, що спираються на опитування ріелторів нерухомості, найпопулярнішим для придбання квартири є Дарницький район м. Києва, що являється периферійною зоною міста. Щодо інших міст – в Харкові до 70% населення проживає в периферійних районах міста і квартири в новобудовах найпопулярніші в них же. Схожа ситуація і таких густонаселених містах, як Львів, Одеса та Дніпро. Частіше всього в новобудовах купляють одно- та двокімнатні квартири [5]. Таким чином, результати проведеного автором опитування за окремими пунктами, висвітленими в вищезгаданих статистичних даних, цілком співпадають.

Висновки. Результати опитування об'єктивно описують «портрет» потенційного інвестора житлової нерухомості в м. Київ та його околицях. Виявлено основні характеристики житла, які є найпривабливішими для опитаних і на основі аналізу отриманих результатів виконано припущення з вибору оптимальних показників для формування завдання на проектування з урахуванням соціально-економічних факторів. Дослідження потребує уточнень даних по різних регіонах України, але може використовуватись як базова інформація при розрахунку попередніх потужностей окремих ділянок будівництва, проведенню маркетингового аналізу і виборі певних проектних рішень як на містобудівному рівні проектування, так і на об'ємному.

Література та джерела інформації:

1. Державна служба статистики України. Капітальні інвестиції (щоквартальні показники) [Електронний ресурс]: [Веб-сайт]. - Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення 09.09.2018). - Назва з екрана.
2. Куцевич В.В. Вопросы проектирования и нормативного обеспечения экономического жилья. Опыт зарубежных стран [Текст] / В.В. Куцевич // Архитектура и современные информационные технологии. Международный электронный сетевой научно-образовательный журнал. - МАРХИ, 2016. - № 3(36).
3. Державна служба статистики України. Кількість та загальна площа прийнятих в експлуатацію будівель по регіонах у 2017 році [Електронний ресурс] : [Веб-сайт]. - Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення 02.03.2018). - Назва з екрана.

4. Kuriat P. Evaluation of socio-economic factors influence on efficient choice of space-planning descisions in housing [Text] / P.P. Kuriat // Working program and proceedings. International scientific-practical conference of young scientists "Build master class 2017" (Kyiv, 28.11-01.12.2017). - Kyiv : KNUCA, 2017. - p.111

5. Какие квартиры покупают в самых густонаселенных городах Украины в 2017 году [Електронний ресурс] : [Веб-сайт] – Режим доступу: <http://domik.ua/novosti/kakie-kvartiry-pokupayut-v-samyx-gustonaseleennyx-orodax-ukrainy-v-2017-godu-n252933.html> (дата звернення 01.09.2018) – Назва з екрана.

Курьят П.П.,
аспирант кафедры архитектурного проектирования
гражданских зданий и сооружений
Киевского национального университета строительства и архитектуры.

НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УКРАИНЫ С УЧЕТОМ ПРЕДПОЧТЕНИЙ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ИНВЕСТИТОРОВ (НА ОСНОВАНИИ СОЦИОЛОГИЧЕСКОГО ОПРОСА).

Для выявления текущих предпочтений потенциальных инвесторов автором была разработана и внедрена программа социологического анкетного опроса в нескольких отделах продаж недвижимости г. Киева и Киевской области.

На основе проведенного анализа определены общие черты исследования с текущими статистическим данным из открытых источников, выявлены основные перспективные тенденции развития жилищного строительства в Украине.

Ключевые слова: жилье, жилищное строительство, социологический опрос, доступное жилье, социальное жилье, анкетирование, инвестор строительства, демография, социально-экономические факторы.

P.P. Kuriat,
postgraduate Department of Architectural
Design of Civil Buildings,
Kyiv National University of Construction and Architecture.

DEVELOPMENT LINES OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION OF UKRAINE FACTORING IN THE PREFERENCES OF POTENTIAL INVESTORS (BASED ON SOCIOLOGICAL SURVEY).

During the 2nd quarter of 2018 year the author conducted the sociological survey. Altogether received 250 questionnaires which were given for filling up in the

several sales departments of residential real estate in Kyiv city and Kyiv oblast'. The questionnaires were filled up nameless by potential or real investors.

The main part of responders is in age category from 25 up to 40 years. Predominantly there were couples, families with children. The majority of people aged 40 plus, in accordance with survey, were single. Forming of residential sections tailored composition by apartment rooms and exposure choice depends on the results. As to the planning concept of the apartments – it is relevant to make provision of outfitting some apartments with shower units as a substitute for full-scale bathtubs and built-in kitchens as part of the sitting rooms, or combining with the living area, and in the apartments with rooms quantity 2 and more to provide classic zoning and zone allocation in accordance with separate rooms. The availability of summer quarters in the apartments is compulsive.

The most popular characteristics of the building and outdoor space are: parking slot sufficiency, arrangement of integrated-attached service objects and civilian usage objects within the first floor of the building, planning of extra store rooms, absence of garbage disposal internal system in the building. The most attractive for the investor are the buildings from 5 to 18 floors. From the city-planning point of view as a priority is complex forming enclosed-type dominating in the perimeter city zone or in inconsiderable distance from it.

Taking into account the site of conducting the survey it is important to note the definition objectivity of social-economic factors of impact on architectural forming of residential housing in the perimeter Kyiv city zones, but with some adjustments of regional characteristics, it is possible to use the received statistics in designing of residential compounds also in other cities of Ukraine, as well as searching of the main tendencies in forming of mass housing in general and the affordable housing in particular.

Keywords: housing, residential construction, social research, affordable housing, public housing, questionnaire, property investor, demography, socio-economic factors.