

Ю. М. Манцевич,

д. е. н., доцент кафедри землепорядкування і кадастру, КНУБА

## КОНЦЕПТУАЛЬНИЙ ПРОГНОЗ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ НА ФОНІ ЗАГАЛЬНОЇ КРИЗИ МІСТОБУДУВАННЯ

Y. Manzevich,

doctor of economics, associate professor of land use and cadastre department of KNUCA

A CONCEPTUAL PROGNOSIS OF HOUSING DEVELOPMENT IN UKRAINE IN TERMS OF URBAN PLANNING GENERAL CRISIS

---

*Стаття присвячена дослідженню проблем впливу нових тенденцій соціально-економічного розвитку країни, технічних ідей, напрямів розвитку світового господарства та інших передумов, що можуть впливати на житлове господарство країни в цілому та окремих населених пунктів.*

*The article is devoted to research of problems of influence of new socio-economic progress of country, technical ideas, development directions of world economy and other pre-conditions that can influence on the housing economy of all country and of the separate inhabited items.*

---

*Ключові слова: містобудування, житлове будівництво, ринок житла, новітні технології, падіння попиту.*

*Key words: urban planning, housing development, market of accommodation, newest technologies, falling of demand.*

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Забезпечення населення житлом завжди посідало особливе місце в системі проблем соціально-економічного розвитку України. Поводження ринку житла протягом останніх років не виправдовувало прогнозів. Значно ускладнило проблему планування в житловому будівництві, координації діяльності забудовників боротьба за лідерство та додаткові прибутки серед приватних будівельних компаній. Прогнозування охоплює лише період початку і завершення будівництва чергового об'єкту. Планування на віддалену перспективу на основі містобудівної документації втратило свій регулюючий вплив на розвиток галузі.

### АКТУАЛЬНІСТЬ ПРОБЛЕМИ ТА СТУПІНЬ ЇЇ ВИСВІТЛЕННЯ У НАУКОВИХ ПУБЛІКАЦІЯХ

Проблеми розвитку міст України досліджувались багатьма авторами. Варто відзначити великий внесок Ю. Білоконя, І. Бистрякова, Ю. Дехтяренка, М. Дьоміна, В. Нудельмана, Ю. Палехи, О. Петраковської, А. Степаненка, Г. Фільварова, І. Фоміна. Останнім часом значний інтерес науковці проявляють до вивчення організаційних, економічних, технологічних аспектів розвитку житлового будівництва. Серед них слід виділити роботи П. Гайдуцького, І. Лисова, В. Омельчука, К. Поливоди.

### МЕТА ТА ОСНОВНІ ЗАВДАННЯ ПУБЛІКАЦІЇ

На основі аналізу певних аспектів функціонування сучасного містобудування та значних трансформацій суспільного розвитку впродовж останніх двох років розробити прогноз можливого стану житлового будівництва у найближчому майбутньому як певного індикатора загального стану економічних і соціальних відносин в Україні.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Останнім часом все більше вітчизняних та зарубіжних фахівців звертають увагу на появу певних ознак загальної кризи розвитку міст як основного середовища перебування людини. Ці ознаки проявляються у вигляді невідповідності усталеної практики містобудування та значних змін у розвитку суспільства на рівні соціальних зв'язків, технологічних проривів по широкому спектру виробничих та наукових напрямів, зростанні впливу інтелектуальних засобів на вирішення практичних завдань.

Містобудування в широкому розумінні цього терміну (територіальне планування на місцевому та регіональному рівнях) є проявом комплексного підходу у вивченні та проектуванні соціального та економічного простору для розвитку відповідних регіональних утворень та територіальних громад.

Таблиця 1. Населення (на 1 січня; тис. осіб)

	Кількість наявного населення			Питома вага міського населення
	всього	у тому числі		
		міське	сільське	
1990	51838,5	34869,2	16969,3	67,3%
1995	51728,4	35118,8	16609,6	67,9%
2000	49429,8	33338,6	16091,2	67,4%
2005	47280,8	32009,3	15271,5	67,7%
2010	45962,9	31524,8	14438,1	68,6%
2014	45426,2	31336,6	14089,6	69,0%

Джерело: дані Державної служби статистики України.

Серед величезного переліку елементів проектування територіального розвитку житлове будівництво по-сідає особливе місце через те, що воно є одночасно і однією з найважливіших задач, і інструментом реалізації основних завдань соціально-економічного розвитку територій. Тому обійти увагою просторовий аспект тенденцій розвитку житлового будівництва неможливо.

Ряд дослідників дійшли висновку, що місто розвивається по спіралі або синусоїдальній кривій (у двомірному просторі), власне, як більшість процесів у суспільному житті. Періодичність розквіту і депресії міст залежать від багатьох факторів, але середня тривалість такого циклу складає близько 250 років. Серед них і група П'єра Мерлена, яка здійснювала математичне моделювання розвитку міст.

Мешканцям Києва і любителям історії хочу нагадати, що перші ознаки відродження Києва зафіксовані десь приблизно у 1870 році. Нескладна операція віднімання (2015р.-1870р.) показує результат 145 років. Ми вже живемо у зоні ризику депресії Києва. З кожним роком цей ризик буде пропорційно зростати.

Аналогічна ситуація з розвитком Донецька, Запоріжжя і Дніпропетровська. Значно складніше вирахувати періоди розквіту і депресії для Одеси і Львова. Власне для кожного українського міста може бути побудована власна модель циклічності просторового розвитку, але це дуже масштабна робота, і виникають сумніви щодо її фінансової виправданості.

Загальна картина для України на наступний період досить песимістична, якщо базуватись на традиційних методах мислення. На жаль, сьогодні у сфері містобудування домінують ідеї, які є прямим відзеркаленням минулої епохи, і нові модні слова не міняють структури мислення. Альтернативою може бути створення нової моделі розвитку суспільних відносин, що мають лягти в основу майбутньої концепції просторового розвитку населених пунктів і регіонів.

Подібні думки висловлюють і російські фахівці, зокрема, директор фонду "Центр стратегічних розробок Північний Захід" Володимир Княгинін: "Індустріальні, "фордистські" міста минулого економічного циклу не пристосовані для життя людей нового покоління". Він наголошує, що сучасні російські міста не дуже зручні для життя. При цьому шансів для кардинального перетворення міських поселень практично немає. Нові генеральні плани не містять інноваційних ідей, а просто закріплюють поточне положення. У міст немає адекватних вимогам часу стратегій розвитку, у країні в цілому — уявлення про те, що таке сучасне місто [1].

Сучасний період розвитку України характеризується поєднанням депресивних явищ у містобудуванні та кризи в житловому будівництві, як однієї з важливіших складових містобудування. Проблеми стратегічного прогнозування ускладнюються сьогоденними проблемами: фактично бойовими діями в Донецькій і Луганській областях та загальним спадом економіки в поєднанні з фінансовою кризою.

Це відволікає від сприйняття сутності проблеми, визначеної для дослідження в даній статті.

Для більш ретельного аналізу ситуації в житловому будівництві та прогнозуванні можливого стану галузі в майбутньому варто зупинитись на кількох аспектах, які, на думку автора, мають суттєвий вплив на предмет дослідження.

Перше, на чому варто зосередити увагу, — динаміка міграційних процесів і тенденції у зміні чисельності населення в різних регіонах і населених пунктах.

Міграція, як джерело потреби у житлі формується двома чинниками: внутрішня міграція між регіонами і населеними пунктами, а зовнішня — імміграційними потоками з інших країн. Ці проблеми вже розглядалися автором [2], тому для потреб цієї статті варто зупинитись лише на проблемах внутрішньої міграції.

Внутрішня міграція 60—70 років попереднього сторіччя формувалась переважно за рахунок перерозподілу населення по схемі "село-місто". Останні п'ятнадцять — двадцять років напрям "село-місто" значно скоротився, але збільшилась кількість переселенців "місто-місто". Як правило, сільське населення і міське (з невеликих міст) переселяється у великі міста.

Так само і при міжрегіональній міграції люди здебільшого переселяються за тими ж схемами — у великі міста.

За останнє десятиріччя міжрегіональний рух набув більш стабільного вигляду, ніж за попереднє. Переважно втрачають населення Донецька, Кіровоградська, Луганська, Сумська, Херсонська і Чернігівська області, а переважно збільшується населення в м. Києві, Полтавській, Харківській, Черкаській і Чернівецькій областях.

Таким чином, попит на житло у великих містах росте значно швидше, ніж у середніх і малих. Відповідно до законів ринку і ціна на житло швидше росте у великих містах.

Проведення антитерористичної операції дало значний поштовх до активізації міжрегіональної міграції. За наближеними підрахунками кількість переселенців вже перевищує один мільйон осіб. Проте автор вважає, що цей процес має тимчасовий характер. Певна частина населення залишиться у нових місцях проживання, але переважна більшість переселенців після завершення АТО повернеться до місць постійного проживання. Та висновки можна буде робити тільки після спеціальних соціологічних досліджень.

Другий аспект прогнозу розвитку житлового будівництва в Україні, який заслуговує на увагу, це аналіз основних тенденцій у розвитку ринку нерухомості в Україні.

Як бачимо, приріст житла за весь період склав всього 19%, тобто менше, ніж по одному відсотку в рік. У той же час стрімкий приріст забезпеченості житлом на одного мешканця на 34% швидше досягнутий за рахунок скорочення чисельності населення, ніж за рахунок нового будівництва.

Спостереження за ринком житла в Україні за період з 2000 року до теперішнього часу дозволяє зробити певні висновки.

Загальнодержавні коливання ринку житла зумовлені переважно рівнем доходів населення, що опосередковано пов'язано з рівнем розвитку економіки, а також рівнем впливу світового ринку житла на національний ринок житла України.

Локальні ринки більше реагують на попит у конкретному населеному пункті та регіоні. Так, на першому етапі різкого зростання цін на житло у 2004—2006 роках першим відчув злет цін Київ. На наступному етапі ціни почали стрімко підвищуватися на південному узбережжі Криму, в містах Одесі, Дніпропетровську, Донецьку, Львові, а слідом за ними — практично у всіх обласних центрах та великих містах, навіть тоді, коли в Києві настала певна стабілізація. Швидше за все, в цьому процесі відіграли роль два чинники: по-перше, перерозподіл грошових потоків і їх більш рівномірне спрямування у регіони з одночасним зменшенням впливу

**Таблиця 2. Житловий фонд України**

	Весь житловий фонд, загальної площі, млнм <sup>2</sup>	У середньому на одного жителя, м <sup>2</sup>	Кількість квартир, усього, тис.
1990	922,1	17,8	17656
1995	978,3	19,2	18303
2000	1015,0	20,7	18921
2005	1046,4	22,0	19132
2010	1079,5	23,3	19322
2013	1096,6	23,8	19368

Джерело: дані Державної служби статистики України.

столиці, а, по-друге, спекулятивні операції були перенесені з відносно стабільного Києва на динамічно зростаючі регіональні ринки.

Протягом останніх п'яти років помітна певна стабілізація вартості житла у доларовому еквіваленті. Навіть у період стрімкого зростання курсу долара по відношенню до гривні тільки на відносно короткому проміжку часу спостерігалось певне зниження доларових цін, але на даний час ціни знову повернулись практично до рівня початку 2014 року. Тільки в Донецьку і Луганську ціни впали майже в два рази у зв'язку з проведенням антитерористичної операції. Автор використав лише інформацію по двокімнатних квартирах як середню вартість, оскільки в цій статті не стоїть задача детального аналізу ринку.

Наведені дані говорять про те, що Україна вже включена в загальносвітовий ринок житла, і при суттєвому зниженні цін починають діяти міжнародні корпорації нерухомості, які швидко скуповують "надлишкове" (знецінене) житло, і таким чином утримують ціни на стабільному рівні. Житло в Україні давно перестало в чистому вигляді відігравати свою основну роль як місце проживання населення. Нині нерухомість часто використовують як засіб нагромадження капіталу, або як еквівалент доларових депозитів, які вивозити за кордон немає потреби.

Більш чутливим до коливань курсу долара виявився ринок будівельних робіт. Їхні обсяги в Україні за 2014 рік скоротилися на 21,7%. Про це повідомляє прес-служба Державної служби статистики України. Найближчим часом варто очікувати подальшого зниження темпів введення в експлуатацію житла.

**Таблиця 3. Вартість житла в окремих містах України**

	середня вартість, тис. USD	±	USD / 1 м <sup>2</sup>
Вінниця	33,7	0.5% ▲	711
Дніпропетровськ	46,1	1.2% ▼	877
Донецьк	24,8	10.4% ▼	474
Житомир	44,8	3.0% ▼	895
Запоріжжя	34,7	4.0% ▲	670
Київ	100,3	0.3% ▲	1 616
Львів	68,1	9.6% ▲	1 072
Одеса	70,1	0.2% ▼	1 098
Полтава	90,7	0.3% ▲	1 003
Рівне	45,4	0.5% ▲	979
Харків	60,3	3.2% ▼	1 022
Черкаси	38,7	8.9% ▲	754

Джерело: <http://agent.ua/statistics/?s=9> станом на 20 січня 2015 року.

Третій аспект, який може суттєво вплинути на розвиток житлового будівництва в цілому, — застосування нових технологій.

Китайська компанія Winsun Decoration Design Engineering Company розробила проект житлового будинку, який можна створити на спеціальному 3d-принтері менш, ніж за добу. Дослідницька робота зайняла у дизайнерів декілька років, а її результатом стали 10 будинків, "роздрукованих" за 10 годин. Експонати представлені в промисловому парку в китайській провінції Цзянсу. Один із будинків висотою у п'ять поверхів [4].

У якості сировини використовуються перероблені будівельні матеріали, тому ціна однієї споруди площею 200 м<sup>2</sup> складає всього \$4800 (\$24/1м<sup>2</sup> варто порівняти з вартістю \$1600/1м<sup>2</sup> у Києві).

Якщо вірити ученим, незабаром будівництво будинків повністю автоматизується. Професор Берок Хошневіс з Університету Південної Каліфорнії розробив 3d-принтер, який може побудувати окремий будинок площею в 250 м<sup>2</sup> протягом доби. Винахід Хошневіса є, по суті, гігантським роботом із закріпленням на рамі соплом, через яке проходить і накладається шар за шаром по наперед наміченому комп'ютером плану бетону суміш [5].

Ці вражаючі технології наводять на думку, що нас найближчим часом очікує революція у житловому господарстві. Проте варто більш обережно ставитися до радикальних ідей. Зокрема вчені провели дослідження у інших сферах науки і дійшли висновку, що не все так просто.

За прогнозом американських учених, опублікованим Міністерством енергетики США, можна зробити висновок, що у електромобілів немає майбутнього. Цей висновок ґрунтується на прогнозованому використанні палива в автомобілях до 2040 року. За словами експертів, до цього часу кількість електромобілів, які використовуватимуть "чисту електроенергію", буде лише малий 1%. Мова не йде про так звані гібриди. На думку експертів, такі автомобілі складатимуть майже 42% від усього автопарку США [6]. В інших країнах динаміка може суттєво різнитися, зокрема в Європі, Азії та на пострадянському просторі.

Порівняння з електромобілями наведено для того, щоб зрозуміти темпи впровадження нових ідей. Навряд чи через рік населення кинеться масово переселятися в будинки, побудовані 3d-принтерами.

Для масової реалізації ідеї "будинків швидкого приготування" необхідні принципово нові підходи до регіонального й містобудівного планування, відповідні земельні ресурси, новітні технології інженерного забезпечення життєдіяльності мешканців цих будинків на великих масивах. Найближчим часом можливі лише поодинокі випадки впровадження цих технологій, але сама їх наявність буде суттєво тиснути на світовий ринок житла.

Четверте, що автор вважає за доцільне розглянути в контексті даної теми, — економічні передумови, які впливають на прийняття рішення домогосподарствами щодо придбання або зміни житла.

Теоретично процес прийняття рішення про придбання житла сім'єю або особою може прийматись за досить простим алгоритмом:

$$D_c = (\sum V_{pm} + \Delta V_j + V_n) * t,$$

де  $D_c$  — сукупний дохід сім'ї;

$\sum V_{pm}$  — сума можливих витрат на власні потреби всіх членів сім'ї;

$\Delta V_j$  — додаткові витрати (різниця) на оплату житла і житлово-комунальні послуги в разі, якщо сім'я не має власного житла і орендує його за ринковими цінами;

$V_n$  — непередбачувані витрати, пов'язані з лікуванням, освітою, розвагами тощо (як правило вони складають близько 10% поточних витрат);

Таблиця 4. Спрощена схема прийняття рішення щодо придбання житла, %

Сукупний дохід сім'ї або особи	Одноразові та поточні витрати на придбання або оренду житла	Витрати на транспорт	Витрати на харчування	Особливі умови впливу на рішення
100	80	10	10	Квартира у великому місті
70	50	0	20	Квартира у малому місті
100	50	40	10	Будинок цегляний за містом
100/40	10	10	80/20	Будинок на 3-D-принтері за містом

Джерело: розраховане автором.

$H$  — накопичення для придбання майбутнього житла;  
 $t$  — проміжок часу, протягом якого здійснюються накопичення, необхідні для придбання житла [3, с. 126].

Насправді в такому вигляді формула працювати не буде з кількох причин. Головна — відсутність часового проміжку. Оцінка варіантів може здійснюватись тільки на певний відрізок часу у кілька років. В ситуації швидкоплинних змін це неможливо.

Принципово цей механізм можна представити у вигляді матриці. Але зрозуміло, що переважна більшість сімей або окремих осіб не буде використовувати математичні методи для вибору найкращого варіанту через відсутність необхідних знань, або через відсутність достатньої кількості інформації для перебору варіантів. Тому для більшості випадків буде застосовуватись простіший метод оцінки, який схематично можна представити у наступному вигляді (табл. 4).

Зважаючи, що ми використовуємо досить умовні величини в таблиці, вони будуть корегуватись в кожному випадку конкретними цифрами. Але принципово ми бачимо, що при роботі у великому місті і більшій зарплаті у нас залишається мало грошей на їжу, або ми маємо шукати дешеве житло гіршої якості. У малому місті знижуються витрати, але й дохід менший, ніж у великому. При будівництві житла за містом і роботі у великому місті є певні переваги, але значно збільшуються витрати на транспорт.

Варіант спорудження будинку на 3D-принтері наведено лише як додатковий аргумент для ілюстрації впливу нових дешевих технологій на процес прийняття рішення. Доход може бути максимальним, і тоді на власні потреби сім'я може витратити найбільше грошей. Зворотній варіант більш привабливий для сімей з малим доходом (40% від максимального) цілком достатньо для нормального існування.

Таким чином, при даному підході до вибору помешкання якість і місце розташування житла перестав відігравати головну роль у прийнятті рішення. Всі фактори будуть оцінюватись комплексно.

На розвиток житлового будівництва у значній мірі буде впливати фактор кількості грошей у секторі житлового будівництва.

Сектор житлового будівництва має певну специфіку, яку самі будівельники або не визнають, або визнають дуже неохоче. Будівництво житла є похідною від загального стану економіки. Будівництво взагалі, а житлове тим паче, не здатне витягнути економіку з кризи, як про це полюбляють говорити керівники будівельних корпорацій.

Дана теза може бути коротко викладена наступним чином: будівництво не сприяє кризі і не виводить економіку з кризи.

Цю думку виклав Роберт Поздена у книзі "Сучасна економіка житла". Зокрема, він вважає, що стан житлового сектору приводить до важливих наслідків для економіки, зважаючи на його масштаб. Прихильник теорії реальних циклів ділової активності сказав би, що цикли в житлово-інвестиційній активності, швидше за все, є проявами порушень, що відбуваються де інде і

розповсюджуються на житловий сектор. Наприклад, той факт, що спад у житловому будівництві відбувається до початку загального спаду, власне не є доказом того, що саме зниження активності в житловому секторі спричиняє рух у тому ж напрямі економіки в цілому, вважає Р. Дж. Поздена. Зміна активності в житловому секторі може у часі передувати загальній зміні економічної активності, проте в причинно-наслідковій залежності є лише результатом. На його думку, ринок житла може не тільки реагувати на події, що вже відбулися, але і намагатися передбачити їх. Житло є довговічним активом, і споживачі, ухвалюючи рішення про покупку або будівництво, повинні враховувати вірогідний стан майбутнього ринку.

За ситуації, коли учасники житлового ринку чекають спаду ділової активності, будівництво житла може знизитися насамперед саме як результат цих очікувань. Емпіричне спостереження, згідно з яким активність у житловому секторі керує спадами й підйомами економічної кон'юнктури, може просто відображати цю випереджаючу динаміку житлового будівництва. Найімовірніше, будівництво не спричиняє і не виводить економіку із стану спаду, а просто заздалегідь реагує і випереджає економіку, що входить або виходить із стану спаду. І хоча це твердження не збігається із звичайними поясненнями зв'язку між житловим ринком і економікою в цілому, воно не суперечить динаміці на ринках інших активів [7, с. 169—171].

Таким чином, ключовим для будівництва є наявність необхідної кількості грошей не взагалі в народному господарстві, а призначених для придбання житла в певний період часу.

Розглянемо цю тезу трохи детальніше.

Впродовж 2014 року відбулось кілька подій, які мають негативний вплив на майбутнє житлового будівництва.

По-перше, зміна влади і зміна ключових пріоритетів у розвитку держави: на перший план вийшла війна. Це призвело до значного перерозподілу як державних коштів, так і коштів населення.

У державі всі програми, які не мають прямого впливу на хід бойових дій, відійшли на другий план і відчували значне скорочення. У населення також відбувся перерозподіл пріоритетів у поточному житті.

По-друге, в стані переходу влади важко логічно та послідовно управляти фінансами країни. Внаслідок впливу багатьох чинників Україна пережила чотири хвилі падіння курсу гривні (8—11, 11—13, 13—16, 16—30, можливо будуть наступні). Внаслідок цього офіційний курс гривні вже впав більше, ніж у 3 рази.

Ми не будемо зараз розглядати можливі схеми обходу прямих наслідків цього явища, а спробуємо провести чистий "академічний" експеримент.

Прямих наслідків девальвації два:

1) Збільшення в чотири рази вартості квартир і будинків при стабілізації обсягу грошей, які можуть бути спрямовані на придбання житла, у гривні.

2) Інфляція. Протягом 2014 року за офіційною статистикою інфляція склала трохи більше 24%. Але інфля-

ція має специфічну властивість охоплювати значно більший проміжок часу, ніж час дії фактору, який спровокував її. Отже, навіть якщо девальвація зупиниться, інфляція буде проявлятися ще кілька років. Орієнтовно вона може досягти рівня 40—70% від початкового рівня девальвації.

Дію цих факторів посилює політика держави у бюджетній сфері. Заморожування заробітної плати бюджетників провокує аналогічний підхід приватного сектора до власних працівників. Таким чином, ми будемо мати справу з середньозваженим трендом по країні в цілому, а не з окремими групами населення.

Так, ряд керівників будівельних корпорацій тихо радують, що певна частина громадян переводить гроші в квадратні метри при сплеску інфляції, а також значна частина багатих переселенців з Донбасу почала придбавати житло в інших регіонах і тимчасово поживила ринок, зокрема у Києві.

Але накопичених капіталів обмежена кількість і багатих переселенців у загальній кількості переселенців лише трохи більше, ніж в цілому серед населення, а отже цей новий боковий тренд буде лише короткотерміновим і швидко вичерпає раніше накопичені ресурси.

Якщо розглядати частину доходу домогосподарства, воно може спрямовувати для нагромадження капіталу у відносно спокійні часи приблизно 12—15% від сукупного доходу. При цьому сім'ї, які відчувають гостру потребу у житлі, можуть спрямовувати в цей сектор до 60% власного доходу, а ті, хто використовує нерухомість як різновид депозитного вкладу, — не більше 10%.

У важкі часи сім'ї з низьким і середнім доходом практично припиняють накопичувати кошти. Пояснюється це дуже просто — при одночасній дії двох факторів: зростанні інфляції і фіксації заробітної плати у них значно зростають витрати на харчування, одяг, освіту, транспорт тощо. Отже, обсяг коштів, який може бути спрямований у придбання нерухомості, суттєво скорочується.

Можна погратися у цифри, але через значну невизначеність більшості показників, які мають використовуватися при побудові подібних моделей, точність розрахунків буде надто умовною.

Спроба наближених розрахунків показує наступне:

— спад обсягів житлового будівництва може скласти до 50%, а при негативному прогнозі — до 80% (нагадаю, за наслідками 2014 року спад вже склав 21,7%);

— тривалість спаду може сягати до 5 років при помірному варіанті розвитку подій і до 10 років при негативному прогнозі;

— рівень ризиків при існуючій системі законодавчого забезпечення зростає у 2—3 рази (втрата коштів населенням, спекулятивні операції, банкрутство будівельних компаній тощо).

При цьому спекулянти і забудовники спробують перекласти свої ризики на населення, що збільшить вартість житла ще на 20—30%

## ВИСНОВКИ

1. Криза в розвитку містобудування має відіграти позитивну роль у подальшому розвитку суспільних відносин у сфері просторового розвитку населених місць. Пояснення дуже просте: чим сильшим буде прояв кризи, тим більше зникне застарілих неефективних форм підготовки і прийняття управлінських рішень в сфері містобудування, і тим менший вплив вони зможуть спричинити на формування новітніх зв'язків і засобів реалізації містобудівної політики в майбутньому. У сполученні з додатковими факторами негативного впливу, які формуються у суміжних сферах діяльності, ці процеси будуть ще й прискорюватись.

2. Більшість довготривалих тенденцій соціально-економічного розвитку держави до початку бойових дій

на Донбасі мали тенденцію до стабілізації (міграційні процеси, ринок житла, обсяги житлового будівництва тощо). Загострення ситуації у зоні антитерористичної операції відіграє роль своєрідного каталізатора структуризації суспільних проблем, які мають вплив на всі сфери соціально-економічного розвитку України. Тому в найближчому майбутньому процеси, які лише мали потенційну можливість до розвитку, почнуть відбуватись в прискореному темпі (хвиля банкрутств, вихід нових, у тому числі іноземних компаній на ринок України, перерозподіл сфер впливу та інші).

3. Значний інтерес до українського простору як потенційного поля для вкладення капіталу і впровадження нових технологій управління і будівництва може привести до втрати позицій українськими компаніями у загальній структурі ринку цих послуг і робіт.

4. Відсутність внутрішнього попиту через низьку купівельну спроможність населення провокує подальше посилення позицій міжнародних корпорацій на внутрішньому ринку. В сфері житлового будівництва це призведе до витіснення на периферію цінового діапазону як українських виробників, так і споживачів продукції житлового будівництва.

## Література:

1. Щукин А. Кризис города журнал "Эксперт" [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://rusdb.ru/gorod/concept/knyaginin/>

2. Манцевич Ю.М. Вплив глобалізації та міграції на розвиток житлового господарства / Ю.М. Манцевич // Інвестиції: практика та досвід. — 2009. — № 12. — С. 35—39.

3. Манцевич Ю.М. Соціально-економічні проблеми розвитку житлового господарства України і стратегія його удосконалення: монографія / Ю.М. Манцевич. — К.: ПРОФІ, 2007. — 388 с.

4. В Китае жильё дома напечатали на 3D-принтере <http://news.finance.ua/ru/news/~342829>

5. Гигантский 3D принтер строит дом за 24 часа <http://naked-science.ru/article/hi-tech/gigantskii-3d-printer-stroit-d>

6. Министерство энергетики США считает, что у электромобилей нет будущего <http://www.imena.ua/blog/min-energetiki-ne-verit-v-ecars/>

7. Поляковский Г. Жилищная экономика: [пер. с англ.]. — М.: Дело, 1996, с. 171.

## References:

1. Schukyn, A. (2015), "Urban Decay", zhurnal Ekspert, available at: <http://rusdb.ru/gorod/concept/knyaginin/> (Accessed 21 Jan 2015).

2. Mantsevych, Yu.M. (2009), "The impact of globalization and migration on the development of housing", Investytsii: praktyka ta dosvid, vol. 12, pp. 35—39.

3. Mantsevych, Yu.M. (2007), Sotsial'no-ekonomichni problemy rozvytku zhytlovoho hospodarstva Ukrainy i stratehiia joho udoskonalennia [Socio-economic problems of development of Housing Ukraine and its improvement strategy], PROFI, Kyiv, Ukraine.

4. Finance.ua (2015), "In China, residential houses printed on 3D-printer", available at: <http://news.finance.ua/ru/news/~342829> (Accessed 21 Jan 2015).

5. Maloian, V. (2015), "Giant 3D printer builds a house for 24 hours", available at: <http://naked-science.ru/article/hi-tech/gigantskii-3d-printer-stroit-d> (Accessed 21 Jan 2015).

6. Imena.ua (2013), "US Department of Energy believes that electric cars have no future", available at: <http://www.imena.ua/blog/min-energetiki-ne-verit-v-ecars/> (Accessed 21 Jan 2015).

7. Poliakovskiy, H. (1996), Zhylyshnaia ekonomyka [The housing economics], Delo, Moscow, Russia.

Стаття надійшла до редакції 23.02.2015 р.