

І. В. Лисов,  
к. е. н., докторант, Академія муніципального управління

## АНАЛІЗ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА КРАЇН СВІТУ

*У статті проведено історичний аналіз та порівняння при розгляді розвитку житлового будівництва країн світу у попередні історичні періоди.*

*In the article the historical analysis and comparison is conducted at consideration of development of housing building of countries of world in previous historical periods.*

*Ключові слова: житлова політика, житлове будівництво, механізм будівництва, удосконалення.*

### ВСТУП

Житлове будівництво — одна з найбільш фондоємких сфер економіки і разом із тим одна з найменш вивчених фахівцями-економістами. Тому варто акцентувати увагу на наступному:

— по-перше, ринкові відносини інтенсивно розвиваються не тільки у сфері житлового будівництва, але й проникають все глибше в систему експлуатації та обслуговування житла. Не всі верстви населення одностайні в оцінці сучасних змін, виникає ностальгія за "благополучними" радянськими часами. Змінюється сприйняття громадянами суспільно-політичних процесів, у яких проблеми житлового господарства відіграють роль лакмусового папірця;

— по-друге, бурхливий розвиток іпотеки створив передумови для "демократизації" ринку житла, у зв'язку з чим виникли проблеми, з якими українське суспільство досі не стикалося. Одночасно із розширенням кола осіб, які можуть поліпшити свої житлові умови, з'явилася велика група громадян, що використовують іпотеку як засіб для збільшення власних статків завдяки придбанню нерухомості з подальшим продажем за завищеними цінами. Одні називають це бізнесом, інші — спекуляцією;

— по-третє, криза, яка охопила в 2007—2008 рр. ринки нерухомості Сполучених Штатів Америки і частково Європи, переконує, що навіть у благополучних країнах недостатнє державне регулювання та занадто ліберальні підходи до розвитку ринку нерухомості можуть спричинити важкі наслідки для всієї економіки.

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблемам державного регулювання ринку житла присвячені праці багатьох провідних вітчизняних та за-

рубіжних фахівців, а саме: Б.І. Адамова, В.Н. Амітана, А.В. Бабака, П.Ю. Беленького, Б.Т. Кліяненка, Н.Й. Коницевої, М.Х. Корецького, Г.О. Крамаренко, О.Ю. Кучеренка, В.П. Ніколаєва, Г.І. Онищука, В.П. Полуянова, Ю.М. Самохіна, Д.М. Стеценка, В.І. Торкатюка, Л.М. Шатенка та інших.

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Мета статті — провести історичний аналіз та порівняння при розгляді розвитку житлового будівництва країн світу у попередні історичні періоди.

### РЕЗУЛЬТАТИ

На території України приклади прадавніх будівель представлені розкопаними залишками дво- і триповерхових житлових будинків у добре спланованих поселеннях трипільської епохи. Виникнення прадавніх міст пов'язане з переходом до осілого землеробства й розвитку ремісничого виробництва і торгівлі. Поряд із цим поступово зростали вимоги до облаштування житла та ускладнювалися способи будівництва.

Міське середовище розвивалося дуже складно, але більш-менш гармонійно до початку бурхливого розвитку капіталізму. Швидкий розвиток мануфактурного виробництва потребував залучення великої кількості нових трудових ресурсів і розвитку транспортного сполучення. Вищі порівняно з сільськогосподарським виробництвом доходи приваблювали до міст збіднілих селян. Переселення значної кількості робочої сили вимагало забезпечення її житлом. Почали з'являтися перші фабричні селища, де житло будувалося відносно швидко, але низької якості, переважно у вигляді щільно розміщених бараків без необхідних зручностей та елементарного

благоустрою. Особливо швидко зростали промислові центри Європи.

Протягом XIX століття у Києві чисельність населення зростає у 10 разів — з 50 до майже 500 тис. мешканців, що потребувало швидкого спорудження житла. На території сучасного центру міста проживало близько 300 тис. осіб, а інші мешкали у тодішніх приміських селищах — Куренівці, Голосіїво, Воскресенці, Теличчі тощо. Власники великих підприємств вважали за доцільне будувати для своїх робітників зразкові селища з усіма зручностями. Середній клас мешкав у квартирах, що майже не змінилися за сто з лишком років. Квартири для багатів мали приблизно 200 м<sup>2</sup> площі, "маленькими" вважалися трикімнатні квартири площею 80 м<sup>2</sup> з кухнею 12 м<sup>2</sup>, двокімнатними квартирами користувались малозабезпечені сім'ї — робочі, дрібні чиновники, прислуга та ін. Ванни, туалети, газ і електрика були звичайним явищем в київських квартирах. Єдиною проблемою на околицях була каналізація [3].

У своїй капітальній праці "История градостроительного искусства" А. Бунін та Т. Саваренська пишуть, що до початку XX століття Лондон, Париж, Берлін, Нью-Йорк, як і ряд інших великих міст, повністю вичерпали свої земельні ресурси в міській межі й виявилися настільки щільно забудованими, що питання про розміщення у них нових промислових підприємств, як і житлової забудови, могло бути розв'язане лише за рахунок околиць або розвитку поблизу розташованих невеликих міст та селищ. Саме тут знаходилися найдешевші землі, тому промисловість переорієнтувалася на приміські зони. За порівняно короткий час міста утворили довгі планувальні структури вздовж залізниць і опинилися в оточенні міст-супутників. З виникненням таких урбаністичних скупчень закінчилася епоха монолітного міста-гіганта й почалася епоха територіально роз'єднаних і ще більш колосальних міських організацій, що складаються з економічно пов'язаних між собою міст.

Посилювала заселення околиць столиць також і внутрішня, суто міська, міграція жителів. Протягом цілого століття лондонська статистика відзначала неухильне зменшення чисельності населення Сіті. Так, у 1801 році тут постійно проживали 128 тис. осіб, до 1881 року їхня кількість скоротилася до 50 тис., в 1901 на цій території налічувалося лише 27 тис., а у 1911—19,5 тис. осіб. Ще стрімкіше зменшувалася чисельність населення в центральних районах Нью-Йорку, де південний край Манхеттена втратив майже всіх своїх постійних жителів.

Прискорене зростання чисельності населення на околицях великих міст відбувалося не стільки за рахунок природного приросту, скільки завдяки постійному припливу людей із сільської місцевості й економічно відсталих міст і селищ. Темпи зростання чисельності населення міст, особливо великих промислових центрів, були настільки інтенсивними, що житлове будівництво в більшості капіталістичних країн не встигало задовольняти безперервно зростаючі потреби. Нестача житла призводила до переущільнення квартир і погіршення санітарного стану робочих кварталів. У Парижі, наприклад, за спеціально проведеними підрахунками, в 1911 році 43% мешканців проживало в умовах перенаселеності (за норму брали двох людей на одну кімнату) [1, с. 117].

Далі Бунін та Т. Саваренська пишуть, що роль держави і міських управлінь у житловому будівництві все ще була дуже обмеженою. Анархія, яка панувала в сфері купівлі та продажу міських земельних ділянок, позначалася й на квартирній платі, розміри якої встановлювалися, як і ціни на всі інші товари, у період вільної конкуренції залежно від попиту та пропозиції. Природно, що в умовах швидкого зростання міст попит на ділянки для житлового і промислового будів-

ництва різко збільшувався, що викликало підвищення цін на міські землі.

Спекуляція незабудованими земельними ділянками, яка поширилася у містах Європи й Америки, спричинила ще більше подорожчання земель, а отже, і подальше зростання квартирної плати. Так, вартість міських земель Берліна в 1900 році у чотири рази перевищила їхню ціну в 1870. А в Чикаго до початку XX ст. вона підвищилася більш як у вісім разів порівняно з цим показником у середині XIX ст. тощо. Але якщо фінансові операції, пов'язані із земельною спекуляцією, давали колосальні прибутки окремим приватним підприємцям, то робити довгострокові капіталовкладення в житлове будівництво, особливо у спорудження дешевого житла для робітників, вважалося нерентабельним, оскільки прибуток на вкладений капітал надходив не відразу, а поступово, у вигляді складової квартирної плати. Гостра потреба в дешевих квартирах, що дуже відчувалася серед бідного населення, і незацікавленість у їхньому будівництві з боку власників капіталів призвели до того, що вже з кінця XIX ст. житлова проблема перетворилася на одну із найскладніших соціальних проблем.

Важливим заходом, який відкрив шлях житловому будівництву й плануванню міст, були перегляд і посилення прав міських управлінь у експропріації міських земель із метою поліпшення забудови та реконструкції міст. Вилучатися землі могли тільки на основі достатньої компенсації приватним власникам за відчужені ділянки. Це розширило можливості планування міст. Першим містобудівним законом став англійський закон 1909 року, згідно з яким складання генеральних планів міст зосереджувалося в міських радах і було під контролем Міністерства внутрішніх справ. Водночас він надавав можливість організаціям та приватним особам спостерігати за виконанням проектів планування й порушувати питання про складання генеральних планів.

Особливо важливе положення закону — це право примусової купівлі землі для реконструкції та розширення міст. Муніципальні власті мали змогу вести планування на всій міській території незалежно від майнової належності землі, а якщо проект передбачав розширення міста, то і включати сільськогосподарські угіддя, що знаходилися за межею муніципалітету. Законом був установлений порядок оцінки землі й розроблені заходи проти спекуляції земельними ділянками. Території ж, які відводилися під проїзди, місто одержувало тепер у приватних землевласників безплатно [1, с. 129].

У Російській імперії до Першої світової війни загальні тенденції розвитку житлового господарства узгоджувалися із загальносвітовими тенденціями. Але в інших країнах після війни настав період економічної стабілізації, а у Росії Перша світова війна переросла в Жовтневу революцію, потім по території широкою хвилею прокотилася громадянська війна, і лише після цього настав мирний період.

Плани нової більшовицької влади передбачали передусім відновлення й розвиток індустрії, проведення радикальної реформи на селі — перетворення приватних володінь у колгоспи. Питання будівництва житла в перших планових документах у числі пріоритетів не згадувалось.

До певної міри тенденції житлового будівництва в Україні можна простежити на прикладі Києва. В історичних довідках згадується, що протягом перших років після Жовтневої революції цивільне будівництво у місті майже не велося, і в ньому склалася невизначена містобудівна ситуація. Це пояснювалося нестабільністю його адміністративного положення на початку встановлення радянської влади, складним соціально-економічним становищем у країні після громадянської війни й відсутністю єдиної програми містобудівних заходів. У жовтні

1923 року було ухвалено рішення про розширення території Києва більш як у два рази, в результаті чого у міську межу було включено 20 населених пунктів: Біличі, Дарниця, Нивки, Микільська і Воскресенська Слобідки, Совки, Телічка та ін. Площа території міста зростає майже до 40 тис. гектарів, а навколо нього був створений "зелений пояс".

Зокрема, Ю. Івашко пише, що у 1926 році в Київському окружному відділі комунального господарства під керівництвом професора П.П. Хаустова почалися роботи щодо створення проектного плану Києва, а у 1927 році президія Київської міськради затвердила їх. Правила виконували ряд позитивних функцій, оскільки після громадянської війни в Києві було зруйновано понад 2300 житлових будинків, що становило 30% житлового фонду міста. У Правилах визначалося, під яку забудову слід виділяти ті або інші території, як регулювати щільність і масштаб забудови, а також, як стримати стихійне зростання кількості малоповерхових садибних будинків у міській межі. Згідно з Тимчасовими правилами в Києві передбачалося спорудження житлових, фабрично-заводських і торговельно-складських зон, а житлові райони розділялися на сім будівельних зон з обмеженням щільності забудови, поверховості будинків та зазначенням матеріалів, з яких повинні зводитися будівлі. Житлове будівництво поблизу Хрещатика мало бути обмежене, а центру міста належало перетворитися на центр суспільно-ділового життя.

З 1929 по 1931 рік у Києві було побудовано 120 тис. м<sup>2</sup> житлової площі, переважно в центральних районах міста. У 1934—1938 роках фахівці під керівництвом професора П.П. Хаустова розробили генеральний план Києва, в основу якого було покладено принцип районування. Генплан передбачав реконструкцію основних транспортних магістралей міста, створення зв'язків між центром і околицями, впорядкування й озеленення територій, облаштування набережної та шосе вздовж неї, а також шосе між Деміївкою і сучасним мостом Патона [2].

У міжвоєнний період зростання великих міст Англії, Італії, ФРН, Франції і навіть Сполучених Штатів Америки (за винятком тільки одного Лос-Анджелеса) мало спокійну позитивну тенденцію. І, навпаки, міста Індонезії, Колумбії, Мексики, Пакистану, як і багатьох інших колишніх колоніальних та залежних країн, розвивалися надзвичайно прискореними темпами. Особливо інтенсивно зростали Джакарта й Карачі завдяки їх перетворенню в столичні міста.

Корективи у розвиток європейських держав і міст внесла Друга світова війна. Ще під час війни в Англії зробили спробу визначити обсяг післявоєнного житлового будівництва. На конференції Інституту житла у 1943 році був названий розмір щорічної продукції домобудівного виробництва в 450 тис. будинків. Франція опублікувала свою першу будівельну програму в кінці 1946 року. За п'ятирічний період (з 1946 по 1951 роки) тут передбачалося спорудити 500 тис. квартир із тим, щоб протягом подальших 30 років щорічно вводити в експлуатацію по 320 тис. жител.

Якщо порівняти темпи будівництва повоєнної Англії, Німеччини та Франції, то стане зрозуміло, що обсяги житлового будівництва у Радянському Союзі були меншими в 3—5 разів. Точної цифри зруйнованих під час Другої світової війни будинків і квартир на території СРСР немає, але у партійних матеріалах згадується, що без даху над головою залишилося понад 25 млн осіб.

У післявоєнний період починає відновлюватися зруйнований житловий фонд країни. Проте розвиток промисловості викликав подальше зростання чисельності міського населення. Якщо в 1913 році воно становило 18% усього населення держави, у 1940 — 33%, то в 1959 — 48%. У зв'язку з цим у 1957 році ЦК КПРС і Рада Міністрів СРСР прийняли ухвалу "Про розвиток жит-

лового будівництва в СРСР", де було поставлено завдання у найкоротші терміни значно збільшити житловий фонд, а також визначити шляхи і методи розвитку масового житлового будівництва. Важливе значення мало рішення про родинне заселення квартир у новобудовах замість комунального. Різко зросли масштаби житлового будівництва: якщо в 1951—1955 роках у СРСР було здано в експлуатацію 6 052 тис. квартир загальною площею 240,5 млн м<sup>2</sup>, то у 1956—1960 збудовано 11 292 тис. квартир площею 474,1 млн м<sup>2</sup>. На створення невиробничих основних фондів Радянська держава асигнувала величезні капітальні вкладення. Житловий фонд у містах і селищах міського типу значно збільшився (від 421 млн м<sup>2</sup> в 1940 році до 1529 млн м<sup>2</sup> у 1970) [4, с. 97].

Відповідно до директив ХХІV з "Ізду КПРС за п'ятирічним планом розвитку народного господарства СРСР на 1971—1975 роки передбачалося побудувати за рахунок усіх джерел фінансування житлові будинки загальною площею 580 млн м<sup>2</sup>. Такі прискорені темпи житлового будівництва зберігались аж до початку 90-х років минулого століття, коли разом з розвалом СРСР швидко розвалилися система фінансування цієї сфери і виробнича база житлового будівництва.

В Україні обсяги спорудження житла за 10 років скоротилися майже в 20 разів. Нині поступово нарощуються обсяги будівництва по 6—9% за рік, але рівня кінця 80-х років Україна досягне ще не скоро.

Слід зазначити, що проблеми розвитку житлового сектора притаманні не тільки нашій країні. Містобудівникам післявоєнного часу потрібно було зважати на небачений стрімкий розвиток міст. Особливо швидкими темпами почала зростати чисельність населення в так званих мегаполісах у останні роки. При цьому слід звернути увагу на те, що темпи зростання мегаполісів "старого світу" значно повільніші від темпів росту мегаполісів Південної Америки, Азії і Африки, де частка сільського населення була значно вищою. У 1976 році в Ванкувері, на Конференції ХАБІТАТ-I, було прийнято програму дій щодо розвитку населених пунктів. Проблеми сталого розвитку населених пунктів були розглянуті в червні 1996 року в Стамбулі на Конференції Організації Об'єднаних Націй щодо населених пунктів (ХАБІТАТ-II).

## ВИСНОВКИ

Історичний аналіз дав можливість порівняти загальносвітові тенденції у сфері житлового будівництва з тими процесами, що переживала Україна у недалекому минулому, й переживає зараз. Можна однозначно стверджувати: ми повторюємо з певними відхиленнями та особливостями той шлях, який уже пройшли країни "старої" Європи і переживають тепер "молоді" держави цієї частини світу, а також США й частково Росія. У нас є не тільки можливість вивчити та вдосконалити досвід цих країн, але й уникнути більшості їхніх помилок.

## Література:

1. Бунин А.В., Саваренская Т.Ф. История градостроительного искусства: в 2 т. — 2-е изд. — М.: Стройиздат, 1979. — 908 с.
2. Івашко Ю. Из истории застройки Киева в 20—30-х годах XX века: <http://interesniy.kiev.ua/>
3. Немировский А. Киев сто лет назад. // Интересный Киев. 04.02.2006: <http://interesniy.kiev.ua/old/history/>
4. Селиванов М.В. Позови про стягнення коштів на придбання житла // Реформування житлового законодавства: проблеми та перспективи: 36. наук. пр./Н-д ін-т приват. права і підприємництва АПрН України, Харк. нац. ун-т внутр. справ України. Редкол. М.К. Галянтич, О.Д. Крупчан, Є.О. Мічурін та ін. — Х., 2006. — 97—98 с.

Стаття надійшла до редакції 21.07.2011 р.