А. Л. Мельничук, М. О. Растворова

ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТОК РИНКУ ОРЕНДИ ЖИТЛА М. КИЄВА У XIX – НА ПОЧАТКУ XX СТОЛІТЬ

У XIX – на початку XX століття на території Російської імперії, особливо в її європейській частині, відзначається суттєве пожвавлення економічної діяльності й зростання чисельності населення у великих містах. Зростала потреба у забезпеченні міських жителів житлом. В цей час по всій країні відзначається пожвавлення будівництва, виникнення нових і розширення існуючих форм використання нерухомості та житла з удосконаленням економічно-правових ринкових відносин. Одним з нових видів діяльності на ринку нерухомості стає оренда житла.

У другій половині XIX – на початку XX сторіччя у Києві відзначається інтенсивне зведення прибуткових будинків. Наявність попиту на житло й пропозиції її різних видів і майнових прав на нього призвели до формування розвинутого ринку житла. Вивчення особливостей ринку оренди житла в Київському регіоні під час його формування дає змогу більш детальніше усвідомити процеси сучасного ринку оренди житла.

Постановка проблеми у загальному виді та її зв'язок з важливими науковими завданнями. Столичний ринок нерухомості в Україні характеризують нездатність забезпечити всезростаючий попит, досить низька якість надання послуг, чисельні диспропорції розвитку. Їх подолання, зокрема, потребує визначення ролі стрімкого розвитку ринку оренди житла міста Києва в XIX – на початку XX століття, усвідомлення основних механізмів діяльності ринку оренди житла у цей період.

Аналіз основних досліджень та публікацій, в яких започатковано розв'язання проблеми. Дослідження особливостей розвитку м. Києва у визначений період у працях Т. Дмитренко, М. Кальницького, М. Рибакова, К. Третяка, М. Шулькевича, І. Щітківського та ін. Дослідження ринку нерухомості викладено у працях Ю. Дехтяренка, О. Драпіковьського, І.

Іванової, Ю.Палєхи та ін. В своїх роботах вони розкрили поняття ринку нерухомості великого міста, його структуру, особливості формування та розвитку.

Водночас недостатня увага звернена на історико-географічне вивчення розвитку ринку оренди житла міста Києва.

Дослідження формування та розвитку ринку оренди житла м. Києва у XIX – на початку XX ст. має на **меті** здійснити аналіз його трансформації з позицій діахронічного підходу.

Було поставлено та вирішено наступні **завдання**: визначити чинники формування й розвитку ринку оренди житла в м. Києві у XIX

-на початку XX століття; провести сегментацію ринку оренди житла міста Києва у цей період за географічним та соціографічним принципами.

Основна частина.

Чинники, що зумовили стрімкий розвиток ринку оренди житла в Києві в XIX – на початку XX ст.

Ринкова вартість житла характеризує вартість об‘єкту на існуючому ринку, за яку об‘єкт придбає покупець, що має усю необхідну інформацію.

В формуванні ринкової ціни на житло присутні декілька факторів:

- зростання рівня життя і поява грошових накопичень призводить до сплеску попиту;
- розвиток банківського кредитування знижує планку по купівельній спроможності покупців нерухомості, викликаючи збільшення їх кількості, що в сукупності із обмеженою пропозицією створює сильний тиск на ціну "знизу";
- обмеження пропозиції – в умовах зростання міст, складно знаходити місце під забудову, що підвищує вартість земельної ділянки і призводить до зростання цін на будівництво;
- житлово-побутові проблеми населення – значна кількість населення, особливо при суттєвому притоці його до міст, живе у незадовільних побутових умовах чи не має свого житла, що сприяє розвитку

приватного будівництва, як для постійного проживання, так і для здачі житла в оренду;

- сильна централізація – високий попит трудових ресурсів і, відповідно, вищій рівень життя відзначається у великих містах, що посилює приток до них населення і формує попит на житло [1, 2].

Всі ці чинники мали місце при виникненні і формуванні ринку нерухомості й оренди житла у Київі у другій половині XIX – на початку XX сторіччя. Загальні причини і фактори існування ринку нерухомості й оренди житла зберігаються і в сучасних умовах.

Позитивне значення мало переведення до Києва за Указом Павла I від 27 вересня 1797 р. контрактового ярмарку з Дубна. Великі прибутки, що їх мали київські жителі чи то від наймання приїжджими на контракти поміщиками та іншим особами приміщень, чи то від пожвавлення торгівлі призводили до зростання потреби в нових приміщеннях і помешканнях [3, 4].

На зламі XIX-XX ст. бурхливий розвиток промисловості в Росії, зведення нових заводів, фабрик, залізниць спричинили небачену досі трудову міграцію. На хвилі економічного піднесення у великих містах імперії почався домобудівний бум: тисячам приїжджих (робітникам, комерсантам, службовцям, міщанам, селянам, митцям, іноземцям) потрібен був дах над головою. Охопила будівельна лихоманка і Київ – інтенсивній забудові міста сприяли два основних фактори: економічний та культурний розвиток міста [2,4,5,6].

Перший став причиною зведення численних споруд комерційного характеру (банків, магазинів, страхових товариств тощо). Цей самий чинник привів до інтенсивного збільшення населення міста, для якого починають споруджувати багатоповерхові житлові будинки. З іншого боку, розвиток Києва як освітнього центру України спричинив приплив великої кількості викладацьких кадрів та студентів, які також потребували житла. Саме наприкінці XIX ст. тут стрімко розвивається готельний бізнес, який, однак, не встигав за темпами збільшення населення Києва [2, 5].

На початку ж XX ст. будівництво дещо стихло: вільних грошей забракло, банки вже не видавали значну кількість доступних кредитів, як у попередні кілька років. Домовласницька криза тривала до 1906- 1907 років, поки будівництво не пожвавилося знову. Апогей будівельного буму настав у 1910-1912 роках. Однак зведення новобудівель не викликало зниження цін на квартири навіть на околицях – таким великим залишався попит на житло в Києві. За перші 15 років минулого століття населення Києва збільшилось удвічі, а кількість садиб зросла лише на 22 %. Прибутковий будинок став одним з найпривабливіших бізнесів: його рентабельність становила 10-12 %, тоді як рента цінних паперів банків – 4-4,5 %.

Сегментація ринку оренди житла м. Києва в XIX – на початку XX століття

Сегментацію ринку оренди житла в місті Києві у XIX – на початку XX століття, можна провести за географічним та психографічним (соціографічним) принципами.

Географічний підхід до сегментації ринку має свої особливості й відрізняється від підходу до сегментації інших фахівців-маркетологів. Він передбачає виділення територіальних частин ринку внаслідок аналізу геопростору (або його просторів) на основі певних ознак. Тому географ розглядає ринок, що вимагає сегментації, не як сукупність споживачів, однією з властивостей яких є протилежність до цієї чи іншої географічної одиниці, а як ***територію, частину геопростору***, що володіє різними властивостями, у тому числі просторовими відмінностями демографічних, соціальних, економічних та інших ознак, що впливають на маркетинг [8,9].

Проведення відповідної сегментації виявило, що найпрестижнішими, звичайно, були центр міста й прилеглі до нього вулиці (рис. 1).

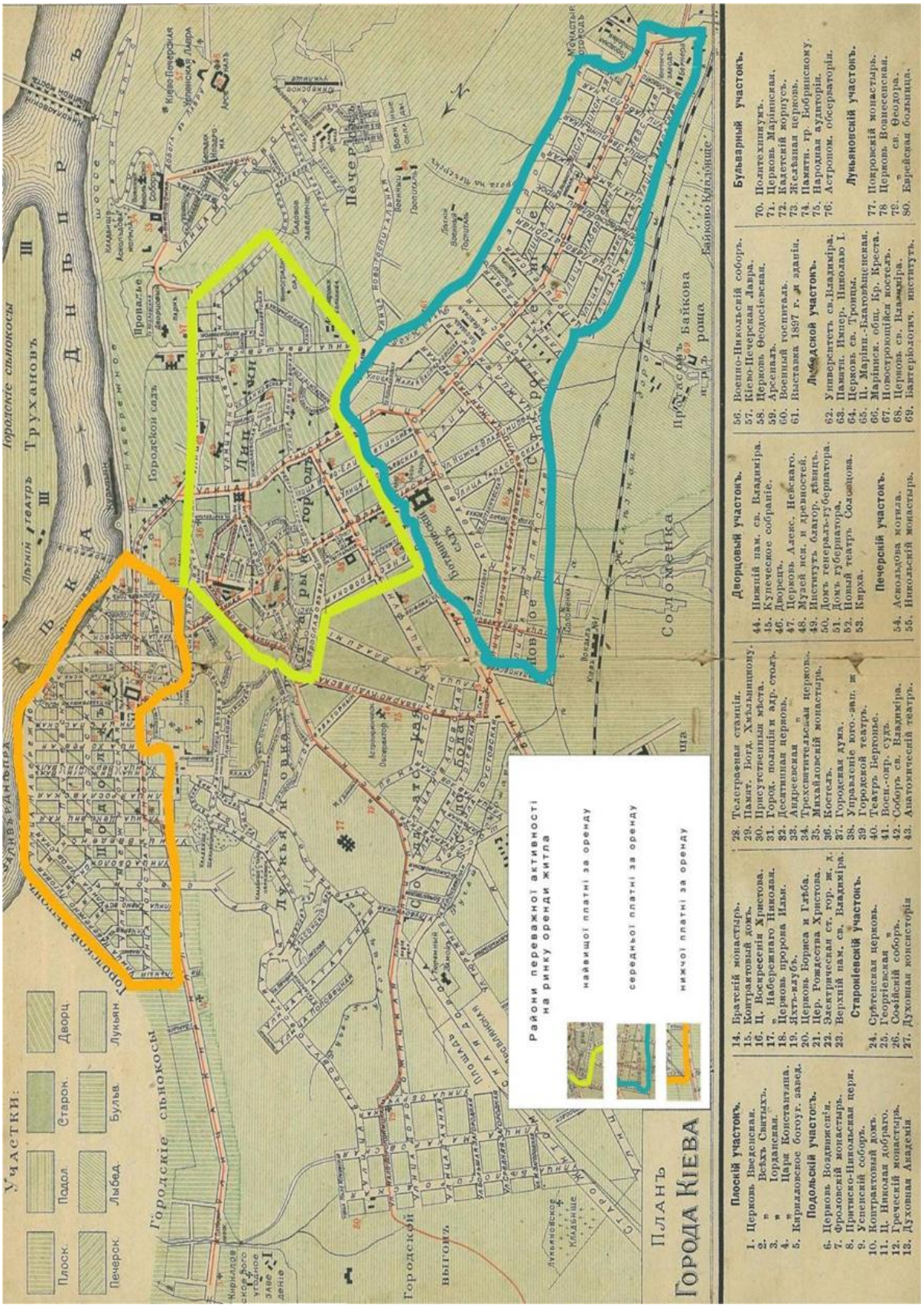

Рис. 1. Сегментація ринку оренди житла кінця XIX – поч. XX ст. у м. Києві

Так, пристойна квартира на 3-5 кімнат площею до 100 кв. м у центрі коштувала в середньому до 300 рублів на рік, у прилеглих до центру районах

– до 130, а на околицях – 70 рублів на рік. Що далі від центру, то нижчими були ціни і меншим набір послуг [5,6,10].

Цікаво, що такий престижний сьогодні в Києві район як Печерськ, на той час не був дорогим – у цьому районі, де розміщувалися головні фортифікаційні споруди міста, діяли обмеження на забудову. Київська еліта (службовці найвищих чинів, професори університетів, лікарі, юристи) ще з кінця XVIII ст. облюбувала Липки, де будувалися переважно двоповерхові особняки [4, 6, 10].

При сегментуванні ринку за ***соціографічним*** принципом відбувається розділення ринку на групи споживачів, що відрізняються за приналежністю до соціального шару, стилем життя, особистими якостями. В нашому випадку сегментування за соціографічним принципом можна провести, розділивши ринок оренди житла за соціальним та фінансовим статусом винаймачів житла та приміщень, що орендуються, – квартир у прибуткових будинках чи мебльованих кімнат.

У найцікавішому в архітектурному вирішенні відомому «будинку з химерами» Городецького одну із семи квартир займав сам власник будинку, інші ж здавалися: на першому поверсі двокімнатна – за 420 рублів на рік, трикімнатна – за 540, на другому поверсі 6-кімнатна – за 1200, на третьому 8-кімнатна – за 2000, на четвертому 10-кімнатна і на п‘ятому 9-кімнатна – за 3500 кожна, на шостому 8-кімнатна – за 2750 рублів на рік. У будинку були кучерські кімнати поряд зі стайнями, двірницька. Мешканці могли користуватися спільною домовою пральнею, льодовником, дров‘яником, екіпажним сараєм, корівником. Кожна квартира мала санвузол (деякі – два), ванну кімнату, комору. У будинку був вантажний ліфт, вестибюль з кімнатою для швейцара, окремі льохи з винними погребами, холодильник при спільному льодовнику. Навколо будинку було розбито садок з квітниками, декоративними насадженнями та фонтаном. Відповідно до оціночного акту, будинок мав давати 9500 рублів валового доходу, відрахунки на витрати становили 2300 рублів, чистий прибуток – 7200

рублів, капіталізація – 7 %. Цифри невисокі порівняно з іншими прибутковими будинками того часу [5, 6, 10].

Будівничий «бум» у Києві у XIX – на початку XX століття став поштовхом розвитку міської архітектури, причиною появи великої кількості оригінальних будівель і широкого стильового розмаїття, серед яких значна частка належала прибутковим будинкам. Унікальність міської забудови була обумовлена створенням індивідуальних проектів для кожної будівлі. Через постійний попит на оригінальні та функціональні архітектурні проекти на початку минулого сторіччя у Київі склалася своєрідна і багатовекторна своєрідна архитектурна школа.

Висновок. У статті визначено чинники формування та розвитку ринку оренди житла м. Києва у XIX – на початку XX ст. та проведена його сегментація, що за умови вивчення інших аспектів його становлення дозволить виявити перспективні напрями удосконалення механізмів регулювання сучасного столичного ринку оренди житла та оптимізувати його функціональну структуру.

Список літератури:

1. Королѐв И. В. Развитие капитализма в Украине. – К.: Наукова думка, 2003. – 215 с.
2. Третяк К. О. Історія забудови та архітектури Києва наприкінці XIX – початку XX століття. Автореферат дисертації кандидата історичних наук 07.00.01/ Інститут історії України НАН України – К., 1996 – 20 с.
3. Россия в конце XVII – XIX веке. Под ред. Н.И.Павленко. М.: Просвещение, 1997. – 376 с.
4. Щітківській І. До історії забудови міста Києва на початку XIX століття (Б. м. и. г.) – 321 – 345 с.
5. Історія Києва в 3-х томах та 4-х книгах, переклад з російської, гл. ред. – Ю. Ю. Кондуфор и др. – Київ, Наукова думка, 1983.
6. Київ. Історична енциклопедія. – К.: 3Медіа, 2002.
7. Ковалинский В. Меценаты Києва. – К.: Кобза, 1995 – 366 с.
8. Дорошенко, В. І. Маркетингова географія: Тексти лекцій. – К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2008. – 54 с.
9. Топчієв О.Г. Суспільно-географічні дослідження: методологія, методи, методики. – Одесса: Астропринт, 2005 – 631с.

Рибаков М. Маловідомі