

УДК 681.5

Неспай К.В.,
Луцький національний технічний університет

РЕАЛІЇ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА

У статті наведено схему планування доступного житла, описано основні вимоги до нього, результати досліджень ставлення людей до будівництва типових будинків, наведено приклади житла економ-класу Іспанії, США, Франції.

Ключові слова: доступне житло, здешевлення житла, „хрущовки”, житло економ класу, політикою енергоефективності, принципи проектування „економок”.

На сьогодні існує колосальна проблема недостатньої кількості житла для населення. Особливо в цьому переконуються громадяни середнього і нижче середнього класу, оскільки не мають можливості придбати квартири за нинішніми цінами. Для вирішення цього питання у Міністерстві регіонального розвитку та будівництва України завершено розробку проекту закону „Про забезпечення громадян доступним житлом”. Він визначає загальні правові, організаційні та економічні засади забезпечення громадян доступним житлом. Наразі в черзі на житло перебуває 1,3 млн. сімей в Україні, з них 400 тис. претендують на соціальне житло, решта – потенційні претенденти на доступне житло.

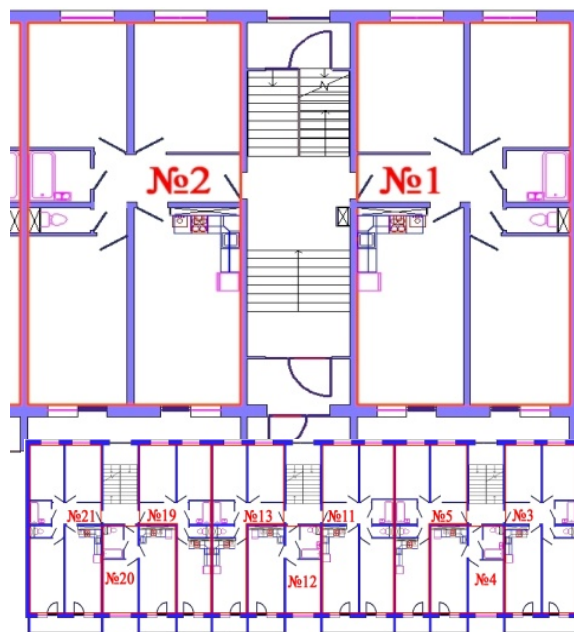


Рис. 1. Планування доступного житла

Кожен із нас може сам обирати спосіб забезпечення житлом: або побудувати власне, або орендувати, а можна претендувати на доступне чи так зване соціальне житло. Як пояснюють фахівці, соціальне житло розраховане на найбільш незаможні верстви населення. Зведення соціального житла фінансують із міського або державного бюджету. Воно є власністю міста, його безоплатно надають найбільш вразливим прошаркам населення. При цьому таке житло не може бути приватизоване, продане або здане в оренду, передане у спадок. Соціальне житло розраховане на забезпечення певного санітарно-гігієнічного мінімуму проживання, а за рівнем комфорту поступається доступному житлу. У документах Кабміну площа доступного житла становить 20 м кв., соціального – 14 м кв. Головна вимога до соціального житла – воно повинне бути максимально дешевим. Здешевлення відбувається завдяки вибору оптимального способу будівництва та зменшення метражу. Можливий варіант, коли людина, котра отримала соціальне житло, поліпшила своє матеріальне становище і може взяти кредит для придбання кращого помешкання. Як зазначається в законопроекті, розробленому Мінрегіонбудом, доступне житло створюється шляхом нового будівництва, розширення, реконструкції, капітального ремонту житла, переобладнання не житлових будівель у житлові, у тому числі на пайових засадах, а також придбання житла. При цьому вважають, що третину його вартості має сплатити держава. Це можливо, лише якщо місто безкоштовно надасть земельну ділянку, підведе інженерні мережі. Доступне житло використовується лише за призначенням відповідно до правил користування приміщеннями житлових будинків. Протягом п'яти років забороняється здавати його в оренду. У разі відчуження доступного житла раніше п'ятирічного терміну громадянин зобов'язаний повернути державі надані йому кошти в якості допомоги на будівництво цього житла, – зазначається в законопроекті „Про забезпечення громадян доступним житлом”.

Не секрет, що найбільшим попитом у нашій країні користується житло економічного класу. І не дивно, адже у основної маси людей просто не вистачає грошей на придбання або оренду більш якісної житлоплощі. А з нашими цінами на житлову нерухомість, навіть про власні апартаменти економічного рівня багатьом доводиться тільки мріяти. У Мінрегіонбуді уважно вивчається питання здешевлення будівництва житла. Досвід підказує, що його вартість можна зменшити завдяки широкому використанню місцевих будівельних матеріалів, які в багатьох випадках не поступаються якістю імпортованим аналогам, але водночас значно дешевші в порівнянні з ними. На мою думку, це одне з найважливіших джерел здешевлення, тому що у вартості житла будматеріали займають понад 50%. Мінрегіонбуд має намір підготувати перелік будівельних матеріалів, що завозяться в Україну з-за кордону і яких

потребують будівельники для того, щоб Мінфін міг створити умови для будівництва заводів, які вироблятимуть їх вітчизняні аналоги. Це сприятиме зменшенню вартості будівництва житла. На вартість будівництва впливає тривалість будівельно-монтажних робіт. Як правило, чим довше споруджується будинок, тим дорожчими стають його квадратні метри. Нові технології будівництва дозволяють побудувати малоповерхові 2-4 - квартирні будинки за три місяці, при цьому багатоповерхівки будуються від 8 до 12 місяців.

Важливо також внести відповідні зміни чи здійснити уточнення генеральних планів міст із визначенням земельних ділянок, які будуть відведені під це будівництво доступного житла. Має бути змінена нормативна база для зменшення навантаження на забудовника. Це все робиться з метою здешевлення житла. Надання безкоштовних ділянок землі на 5-7% здешевить квадратні метри доступного житла. До додаткових витрат, що збільшують вартість будівництва відносять сплату пайової участі на розвиток інфраструктури міста, будівництво комунальних мереж, відрахування коштів на будівництво об'єктів соціальної сфери та ряд інших відрахувань. Як стверджують представники будівельних компаній, додаткове навантаження на вартість будівництва житла іноді сягає до 40% його вартості.



Рис. 2. Житло економ-класу в Іспанії

Економія за рахунок використання типових проектів дасть можливість здешевити будівництво на 1,7-1,8%. Наприклад, Українська будівельна асоціація запропонувала звести серію малоповерхових типових будинків за ціною від 400 до 500 доларів за квадратний метр. Йдеться про типове житло

економ класу на кшталт "хрущовок". Ідеальними були б квартири від 25 до 100 квадратних метрів. "Економки" мають стелі заввишки 2,5-2,7 метра. Якщо ви і ваша сім'я – люди середньостатистичного зростання, така висота буде відчуватися цілком комфортною. До речі, за даними статистики, середня висота стель у житлових приміщеннях у північних районах США нижче середніх значень для України на 20 см. Це, в першу чергу, продиктоване політикою енергоефективності. Все вірно, чим нижче стеля, тим менше витрат на обігрів приміщень. Можна сказати, що при інших рівних умовах, квартира з балконом економічно вигідніше, ніж з лоджією. Оскільки принципова відмінність балкона від лоджії в тому, що балкон – неопалюване приміщення, що виступає з площини стіни фасаду будівлі, лоджія ж має три загальні стіни з будівлею (у разі кутового розташування – дві).

Термін експлуатації - як і у "хрущовок" - до 50 років. На розробку проекту знадобиться 3-4 місяці, важливим є і те, що влада має виділити земелью та забезпечити комунікації. Щоб максимально здешевити соціальне житло, будинки до чотирьох поверхів слід зводити без ліфтів. Потрібно також розширити палітру проектування на користь галерейних будинків, зараз найпопулярніших на Заході. Зручні вони й з огляду на правила пожежної безпеки. Обробка і фасад будівель - не головне. Головне - типовість проектування, використання вітчизняних будівельних матеріалів і економічність споруди.

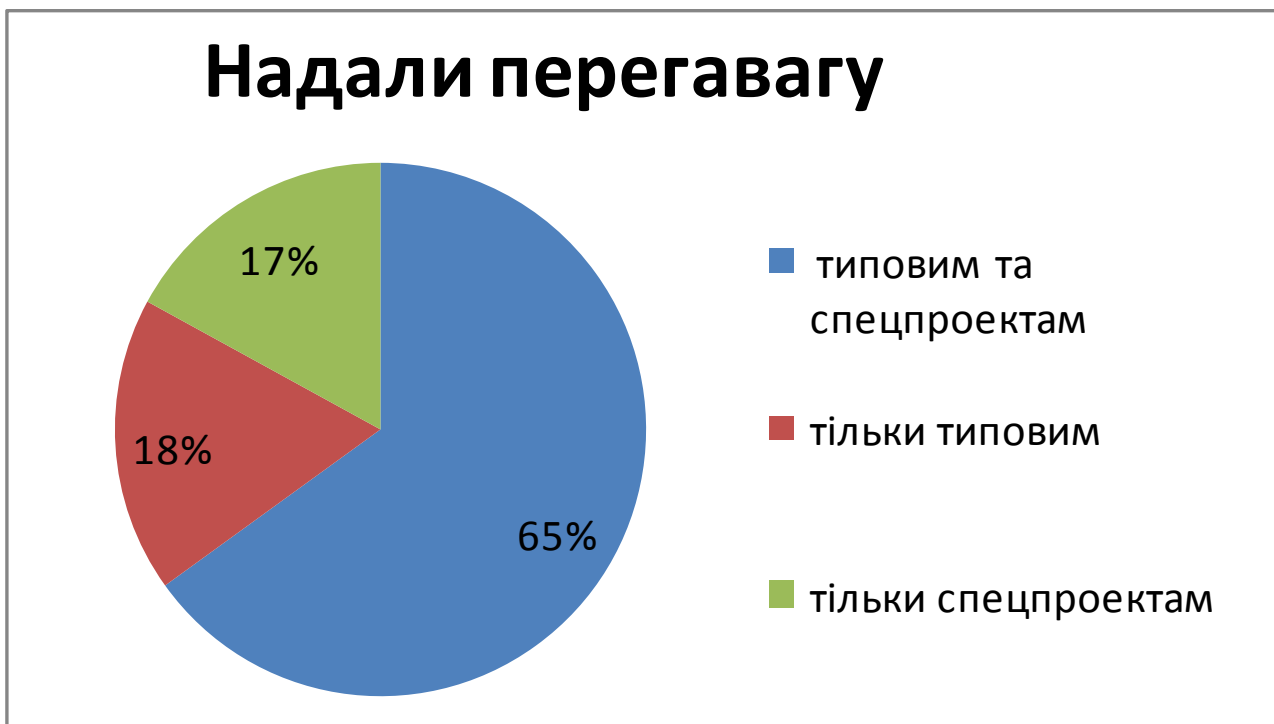


Рис. 3. Соціальне опитування

В результаті досліджень було виявлено ставлення людей до будівництва типових будинків, а саме:

- більшість (65%) міського населення приєднується до думки, що вмісті повинні будуватися і типові райони, і будинки за спецпроектами для тих, хто може собі це дозволити;

- близько 18% вважають, що потрібно провести забудову кварталів типовими будинками;

- а 17% повідомляють, що типові будинки не вписуються в сучасне місто, оскільки нові будинки повинні бути різної, оригінальної архітектури, навіть якщо вартість кв. метра в таких будинках вища. Отже, дані опитування повідомляють, що жителі міст надають перевагу такому варіанту забудови, при якому є найбільша можливість вибору, а саме коли є доступними для придбання, як типові будинки, так і будинки, розроблені за спецпроектами.

Вартість квадратного метра доступного житла буде відрізнятися за територіальним принципом. Будівництво "економок" потрібно проводити в передмістях. Пріоритетом є регіони, де будівельні роботи і земля набагато дешевше від міста. Рано чи пізно будь-яке місто почне розширювати свої межі, оскільки території для забудови в центрі буде недостатньою, для того щоб забезпечити житлом всіх бажаючих. У ряді досліджень була приведена модельована ситуація, в якій населенню пропонували вирішити, чи зацікавить їх придбання квартири в новому відокремленому районі, звідки потрібно добиратися транспортом, з нерозвиненою інфраструктурою чи ні. В результаті для 60% людей подібна пропозиція була б цікавою, тим більше що в новому районі ціни на житло нижчі, а інфраструктура через декілька років проявиться. В той же час 40% жителів міста категорично не згодні і відмовилися б куди-небудь переїжджати із заселених центральних районів. Таким чином, будівництво в передмістях не є критичним-головне щоб таке житло взагалі існувало, хоча потрібно приділяти увагу і задовольняти потреби тих, хто не дивлячись на ціни мають бажання проживати в центральних районах міста.

Здешевити житло допоможе малоповерховість зведених будинків. Мова йде про будинки в 4-5 поверхів, де можна не використовувати дорогі монолітно-каркасні технології, для них не потрібні ліфти, а це суттєво здешевлює будівництво. У підсумку квартира в 30 кв. м обійдеться покупцеві в \$ 10,5 тис. Звісно, це мала площа, але для молодого сім'ї або однієї людини це хороший варіант на декілька років. Така ціна може існувати на сьогодні, але ріст вартості електроенергії та пального підвищує вартість на будівельні матеріали і таким чином впливає на собівартість житла. Українці, як відомо, споживають енергоресурси вкрай неефективно. Завдяки економії енергоресурсів зменшаться витрати валюти на закупівлю цих ресурсів за

кордоном, зменшиться залежність України від імпорту енергоносіїв.

Отже, при масовому будівництві «економок» з квартирами від 25 квадратних метрів, отриманні безкоштовних земельних ділянок під цільове будівництво стандартних проектів, пільгових умов щодо прокладки комунікацій, розумної рентабельності в 3-5%, які могли б коштувати близько 400 \$ за квадратний метр, тобто від 10 000 \$ для споживача, можна вирішити житлову проблему тисяч сімей.

Порівнюючи з цінами минулих років приведемо статистику: якщо в 2002 році один квадратний метр житла в панельному будинку коштував в межах 1602 гривні, то у 2005 р. опосередкована вартість одного кв. м житла складає 2390 гривень, а у 2007 – вже більш, як 6045 гривень, тоді становить 5377,96 грн. за кв. м в 2009 р. і 4829,48 грн. за кв. м у 2010 р. Враховуючи, що в будівництві одного будинку задіяно до 40 суміжних компаній, такий державний підхід зміг би створити мільйони робочих місць і істотно вплинути на економічне зростання країни. Завдяки таким рішенням будівельна галузь стала б поштовхом для оновлення і розвитку економіки, вирішення соціальних проблем України.



Рис. 4. Соціальне житло у Франції

Але було б помилкою окремо проектувати квартал соціального житла, окремо – доступного, окремо – бізнес-класу. Як свідчать дослідження, житловий квартал за своєю структурою має максимально відповідати структурі суспільства. У такому разі це убезпечить від ситуації, схожої до тієї, що виникла нещодавно у Парижі, де спостерігали масовий бандитизм молоді з робітничих кварталів. Тому слід намагатися будувати соціальне житло з іншим, що вигідно навіть з економічних мотивів. Адже завдяки комерційному житлу

можна вирішити питання інженерної інфраструктури. Соціальне житло передбачає щільне заселення території. Це – найсуттєвіший момент, який може призвести до антисоціальних явищ. Те саме стосується й поверховості забудови. Багатоповерхове житло викликає відчуття перенаселеності, звідси підвищена криміногенність, вандалізм. У такому будинку діти розвиваються гірше. Захід давно зрозумів це й перейшов на малоповерхове житло. Тому оптимальне рішення для соціального житла – чотири, щонайбільше п'ять поверхів. Аби зберегти щільність, мінімізують розриви між будинками. Дослідження свідчать, що розриви між чотириповерховими будинками можна без шкоди зменшити з 20 до 15 метрів. В окремих випадках – іще до меншої цифри, все залежить від планування будинку. За кордоном майже всі дитячі майданчики розташовують під житловими будинками, а навколо них облаштовують зелену зону. Крім того, на першому поверсі можна розмістити об'єкти громадського обслуговування, невеликі дитячі садочки на 10-15 місць. Важливий момент: за кордоном немає вимоги, щоб уздовж фасаду будинків обов'язково могли проїжджати автомобілі. Головне – щоб пожежна машина змогла під'їхати до торця будинку, а пожежники мали змогу підключити водні гідранти.

Висновки

Прикладом для сьогоденного будівництва житла економ-класу є повернення у минуле. Йде мова про так звані “хрущовки”. Головний принцип проектування даних будівель – відсутність архітектурних надмірностей та мінімум непотрібного, слід економити на всьому і за рахунок якості домагатися кількості. Це квартири з мінімально допустимими площами, суміщеними санвузлами у 5-типоверхових будинках, побудованих з панелей, або цегли. “Хрущовки” – тісне, але відносно дешеве житло – прийшли в Україну в еру повоєнної відбудови. У 1960-70 роках люди, що мешкали в підвалах та бараках, мріяли про квартири в тодішніх новобудовах. Деякі серії будувалися з великим запасом міцності і були розраховані на 50 і більше років, а при обстеженні виявилось, що є будинки, здатні простояти і 150 років. Хоч вони виявилися такими довговічними, але на майбутнє нам потрібне не тільки дешеве, але й комфортне і якісне житло.

Література

1. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005
2. СНиП 2.08.01-89* Жилые здания
3. БудМайстер #11 (313) ноябрь 2010г
4. БудМайстер # 5 (307) май 2010г.
5. Будівельний журнал 2009

6. Державна програма "Соціальне житло",

7. Використання матеріалів розміщених на сайтах:

<http://mynews-in.net/news/society/2008/09/01/1439379.html>

<http://tsn.ua/groshi/v-ukrayini-zamist-hrushchovok-zbuduyut-ekonomki.html>

http://juristic.com.ua/index.php?page=news&news_id=44&news_page_num=15

<http://www.dom2000.com/ru/main/article/id/19473>

<http://www.unian.net/>

<http://www.stroymart.com.ua/ru/publications/4537>

<http://tsn.ua/groshi/v-ukrayini-zamist-hrushchovok-zbuduyut-ekonomki.html>

<http://www.ukrinform.ua/>

<http://posrednikam.net.ua/>

<http://domik.volyn.ua/news/ekonom-zhitlo-rentabelnist-vishche-dakhu>

Аннотация

В статье приведена схема планирования доступного жилья, описаны основные требования к нему, результаты исследований отношение людей к строительству типовых домов, приведены примеры жилья эконом-класса Испании, США, Франции.

Annotation

The article presents the planning scheme of affordable housing, outlines the main requirements for it, studies people's attitudes to the construction of typical houses are examples of economy class housing Spain, USA and France.