

АРХІТЕКТУРА БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

УДК 728.222

І.П. Гнесь

канд. арх., доц. НУ «Львівська політехніка»

ДОСТУПНЕ ЖИТЛО: ЗАДАЧІ ОПТИМІЗАЦІЇ ТИПОЛОГІЧНОЇ СТРУКТУРИ КВАРТИРНОГО ФОНДУ

Анотація: аналізується ситуація з формуванням доступного житла в Україні. На основі результатів спеціальних соціологічних досліджень серед респондентів, які складають аудиторію споживачів соціального і доступного житла, виявляються преференції стосовно різних варіантів вирішення проблеми доступного житла, в залежності від загальної площі квартири, її вартості, способу виплати, матеріальних можливостей майбутніх мешканців. Запропоновано три категорії доступного житла, в тому числі малометражного, запровадження якого суттєво розширить аудиторію потенційних споживачів доступного житла.

Ключові слова: соціальне і доступне житло, політика, квартира, площа, вартість, проектні норми, планування, споживач, опитування, можливості.

Постановка проблеми.

В останні роки питання забезпечення доступним житлом тих верств населення, рівень доходів яких не дає права на соціальне житло, але не є достатнім для самостійного розв'язання власної житлової проблеми, стоїть в ряду найбільш актуальних [7;10]. Наразі в Україні з 12,5 млн. сімей в черзі на житло перебуває 1,3 млн. сімей, з них 400 тис. претендують на соціальне житло, 900 тис. – на доступне житло. Приблизно ще півтора мільйона сімей також потребують покращення житлових умов і в стані самотужки вирішити власні житлові проблеми при наявності на ринку житла недорогих квартир. В цьому плані доброю новиною є оприлюднений план почати в 2011 р. будівництво кварталів доступного житла в 6-х містах України. Кожен з 6-ти комплексів складатиметься з 16 типових 9-поверхових 2-секційних будинків на 1120 квартир. Закінчити будівництво планується протягом 5-ти років, причому 30% його вартості покриє держава. В подальшому подібні комплекси планується будувати в інших обласних центрах і крупних містах, з тим, щоб протягом 30 років забезпечити доступним житлом 300 тис. сімей [1].

Якщо знехтувати цілком реальною загрозою, що будівництво ідентичних типових кварталів в містах України ймовірно поверне нас до безликості типової забудови 60-х років, яку вже важко буде приховати деревами із-за її 9-поверхової висоти, то варто відмітити, що протягом 5 років буде вирішена проблема *доступного житла тільки для 0,1% сімей*, які його потребують. Планується, що через 30 років доступним житлом буде забезпечено 25% сімей. Тобто, для задоволення потреб всіх, хто потребує доступного житла, знадобиться при задекларованих темпах більше 100 років. Цілком зрозуміло, що така ситуація не може влаштовувати ні ті сім'ї, які потребують житла вже сьогодні, ні суспільство в цілому. Також це прямий шлях до зловживань і корупції в цій сфері. Тому пошук шляхів вирішення проблеми доступного житла є надзвичайно актуальною задачею.

Стан дослідженості проблеми.

Вивченню проблем масового житлового будівництва було присвячено багато досліджень, які проводились в 80-х роках ХХ ст. В 90-х роках інтерес науковців до проблем житлового будівництва різко знизився, поодинокі роботи були зосереджені навколо комерційного житла. Однак в перше десятиліття ХХІ ст. питанням проектування житла, в тому числі соціального і доступного, стало приділятися значно більше уваги. Нормуванню житла присвячені роботи Куцевича В.В. і Омеляненка М.В., типологічним аспектам – роботи Бачинської О.В., Зозулі Ю.Л., Єжова О.І., Євсєєвої Є.Ю., Короля В.П., Рєпіна Ю.Г., Рогожнікова Е.Е., Яблонської А.Д.; соціальне і доступне житло розглядалось в роботах Гнеся І.П., Кушнірука І.О., Матвіюка Ю.В., Моркляник О.І., Свиридюка Ю.В., Товбича В.В.; соціально-психологічні, економічні, нормативні аспекти багатопверхового і висотного житла відображені в роботах Гнеся І.П., Ковальського Л.М., Росковшенко А.Ю., Яблонської А.Д., питанням інтегрованої оцінки якісних і економічних характеристик житла присвячені роботи Василенко Л.В., Лаврика Г.І., Літошенко Г.В., Сандуленко Е.Л., Товбича В.В., Хараторської Ю.О., Яблонської А.Д.; соціально-демографічні чинники формування багатоквартирного житла розглядались в роботах Бачинської Л.Г., архітектурно-композиційні – в працях Рєпіна Ю.Г., Козлової Н.В. Велику кількість публікацій можна знайти в ЗМІ і в Інтернеті, які проте носять переважно публіцистичний характер [6].

Сьогодні доступне житло більше нагадує інструмент політики, ніж закономірний результат наукових досліджень. Адже в погоні за політичними дивідендами на даний момент склалась парадоксальна ситуація, коли реальне будівництво доступного житла не зважає на теоретичні напрацювання в цій сфері. Особливо слід відмітити, що досі дуже мало уваги приділяється

виявленню *реальних потреб і можливостей потенційних споживачів власне доступного житла.*

Окрім того, чинні на даний момент проектні норми проектування житла [2] пройшли наразі 5-річну апробацію і на думку багатьох спеціалістів, які займаються проектуванням і науковими дослідженнями в сфері житла, потребують коригування для подальшого вдосконалення, особливо стосовно доступного і соціального житла.

Мета даної роботи - ознайомити фахівців в сфері проектування житла з результатами спеціальних соціологічних досліджень серед мешканців, які складають аудиторію споживачів соціального і доступного житла, а саме - виявлення переваг стосовно різних варіантів квартир, в залежності від їх загальної площі, вартості, способу виплати, принципової планувальної організації, формули заселення, рівня житлової забезпеченості опитаних.

Методика дослідження

Дослідження проведені в 2007-2010 роках під керівництвом проф. І.П.Гнеся науковцями кафедри архітектурного проектування Національного університету «Львівська політехніка». Анкетне опитування проводилось методом інтерв'ювання. Було охоплено 500 сімей чисельністю від 1 до 5 осіб в крупних містах західного регіону України. З них половина репрезентували думки споживачів соціального житла, інша половина – доступного житла. Обидві групи також розділялись на дві підгрупи у співвідношенні 60% і 40%: відповідно «реальних мешканців» - тих, що проживали в умовах, наближених до нормативів соціального чи доступного житла; і «потенційних мешканців» - тих, які проживають в інших умовах, але претендують на соціальне чи доступне житло.

Аналіз результатів дослідження.

Програмою будівництва доступного житла на найближчі 5 років заплановано, що вартість 1м² такого житла буде коштувати 4 тис.грн., але при умові, що землю під забудову міськради нададуть безкоштовно, і так само безкоштовно забезпечать це житло інженерними комунікаціями. Не вказується також, чи задекларовані 4 тис.грн./1м² мають на увазі вартість квартири «під ключ», чи це тільки вартість «коробки» і мешканцям самим прийдеться займатись оснащенням і опорядженням квартир. Якщо це вартість тільки «коробки», а місто безкоштовно не забезпечить інженерними мережами і ділянкою, то реальна вартість такого доступного житла може зрости майже вдвічі. Про ймовірність такого сценарію свідчить той факт, що в рамках тієї ж інформації про програму доступного житла в повідомленні про майбутню ціну квартир вартість 1м² вже складає не 4000 грн., а 5360 грн.[1]. Досвід попередніх років також дає підстави сумніватись стосовно вчасного і повного покриття

державою 30% вартості квартир. Окрім того, доступне житло – це не єдина турбота держави: є ще програма молодіжного житла, соціального, реконструкції житлового фонду 60-80-х років...

Очевидно сьогодні потрібно визнати, що в держави наразі бракує відповідних ресурсів для швидкого вирішення проблеми доступного житла. Між тим, досвід ряду європейських країн, які зазнали найбільших руйнувань під час II світової війни, свідчить, що масову нестачу житла можливо ліквідувати протягом 15-20 років. І головним ресурсом для вирішення такого завдання може бути пріоритетна орієнтація на інвестування будівництва доступного житла його майбутніми мешканцями. А з боку держави необхідно, не відкидаючи звичайно фінансову допомогу, першочергово забезпечити грамотну регуляторну політику, яка б, з одного боку, зробила будівництво доступного житла привабливим для бізнесу, з іншого боку – забезпечила б реальну фінансову доступність такого житла для потенційного споживача, а також протидіяла б спекуляціям і корупції.

Наразі є підстави стверджувати, що однією із найсуттєвіших перепон для широкомасштабного будівництва доступного житла в Україні є власне чинні державні проектні норми (ДБН) і норми забезпечення доступним житлом, які передбачають 21 м² загальної площі на 1 особу та додатково 10,5 м² на сім'ю [8]. Це означає, що сім'я із однієї особи може претендувати на квартиру загальною площею 31,5 м², з 2-х осіб - на квартиру загальною площею 52,5 м², з 3-х осіб - 73,5 м², з 4-х осіб – 94,5 м², з 5-х осіб – на 115,5 м² і т.д. Безумовно такі площі більш ніж достатні для створення квартир з європейським рівнем комфорту. На основі цих площ планується запровадження економічних типових проектів з раціональними архітектурно-планувальними рішеннями, що разом із застосуванням індустріальних методів будівництва, може суттєво знизити вартість доступного житла.

Однак реальність така, що запропоновані площі квартир доступного житла при теперішніх доходах громадян, є непідйомними для основної маси населення. Про це свідчить пірвищений попит на ринку житла на малометражні квартири (і не тому, що їх купують малі сім'ї, а тому що вони відносно дешевші), та більш висока вартість оренди 1 м² 1-кімнатних квартир, і особливо – квартир для малосімейних, на ринку оренди житла [3]. Проведене під керівництвом автора дані статті поглиблене вивчення попиту серед потенційних споживачів доступного житла також засвідчило *переважне зацікавлення квартирами, площа яких суттєво менша за директивну норму доступного житла*. Тобто, просто обмежитись дублюванням економічних проектних рішень квартир існуючого житлового фонду для потреб доступного

житла - означає позбавити можливості прийняти участь в інвестуванні власного житла до 90% потенційних сімей-інвесторів.

Тому напрошується висновок, що для швидкого задоволення потреби в доступному житлі необхідно розширити палітру спеціальних типів квартир різної вартості і, відповідно, площі, як це було в свій час здійснено в Європі. Підстави для такого твердження дають результати проведеного соціологічного дослідження серед потенційних споживачів соціального і доступного житла. Так, серед опитаних сімей, рівень житлової забезпеченості яких відповідає нормі заселення соціального житла (22м² загальної площі на сім'ю з 2-х осіб + 9.3 м² на кожного наступного члена сім'ї) лише 21% перебувають на черзі на покращення житлових умов (з них тільки тільки 9% таки сподівається на отримання державної квартири через відсутність власних реальних фінансових можливостей і впевненості у стабільних доходах). Решту 79% - вважають, що немає сенсу ставати в чергу на соціальне житло, і вихід зі свого становища бачать по різному: 24,5% і 9,5% відповідно будували б самі чи купили б будинок у сільській місцевості; 37% вважають єдиним можливим способом вирішення житлового питання – обмін свого житла на більш привабливе або орендувати житло, причому без примарних надій на його викуп; 22% орієнтуються на придбання власного житла (за зниженою нормою) при державній підтримці (погашення 30% вартості квартири). При подальшому ознайомленні з анкетною і можливими варіантами забезпечення житлом 68% респондентів, які претендують на отримання квартир соціального житла, допускали можливість придбання власної квартири в кредит, але *при умові, що її загальна площа буде значно менша від квартир доступного житла*. Так хотіли б придбати квартири:

- по нормах доступного житла..... - **5% опитаних;**
- квартиру за площею *на 15% меншу* від норми доступного житла (квартири існуючого житлового фонду забудови 80 рр., з кількістю кімнат, що дорівнює чисельному складу сім'ї (k=N). Вітальня – вільна від спальних місць, всі члени сім'ї і подружжя мають окремі спальні кімнати)..... – **24% опитаних;**
- квартиру за площею *на 30% меншу* від норми доступного житла (типові квартири забудови 70 рр., кількість спальних кімнат на 1 менша за кількість членів сім'ї (k= N-1)..... - **19% опитаних;**
- малометражну квартиру за площею *на 45% меншу* від норми доступного житла (квартири соціального житла з мінімальними площами спалень і їх кількістю (k= N-1), великою прохідною кухнею-їдальнею, яка виконує одночасно функції вітальні..... - **20% опитаних.**

Отож, до тих 1.2 млн. сімей, які сьогодні потребують доступного житла, можуть при певних сприятливих обставинах долучитись ще 270 тис. сімей, що сьогодні претендують на соціальне житло. Цікаво, що ще 10 років тому аналогічне дослідження сімей черговиків у Львові, проведене під керівництвом автора даної статті, засвідчило, що приблизно 50% опитаних були готові і далі залишатись в черзі і очікувати, скільки буде необхідно часу, на безоплатну державну квартиру, а 35% черговиків виявили готовність прийняти участь у частковому фінансуванні будівництва свого житла заради квартири більшої загальної площі, ніж це передбачено для соціального житла. Тож протягом 10 років кількість тих, хто орієнтується на безплатне державне житло, постійно скорочувалась, а відсоток бажаючих самим прийняти участь у вирішенні власних житлових проблем, зросло практично в 2 рази [4].

Аналогічне зацікавлення малометражними квартирами виявили і потенційні споживачі доступного житла. Так хотіли б придбати квартири:

- по нормах доступного житла.....**7-15% опитаних;**
- квартиру за площею **на 15% меншу** від норми доступного житла.....**29-44% опитаних;**
- квартиру за площею **на 30% меншу** від норми доступного житла..... **27-45% опитаних;**
- малометражну квартиру за площею **на 45% меншу** від норми доступного житла **13-28% опитаних.**

Таким чином, масове впровадження малометражних квартир могло б кардинально розширити інвестиційну базу житлового будівництва і таким чином значно прискорити вирішення проблеми доступного житла. Однак «зелене світло» таким квартирам мають відкрити державні проектні норми, які на даний момент не дають можливостей їх будувати.

Якщо керуватись Постановою Кабінету міністрів України 2008 року [9], якою введено норму заселення квартир соціального житла (22м² на сім'ю з 2-х осіб + 9,3 м² на кожного наступного члена сім'ї), то параметри квартир соціального житла могли б бути наступними для сімей з:

- **1-ї особи** - окрема кімната в квартирі соціального гуртожитку - **12,7(14,1)м^{2*}**
- **2-х осіб** - 1-кімнатна (без спальні, з кухнею-нішою) - **22,0(24,4)м²**
- **3-х осіб** - 2-кімнатна (кухня-їдальня+ 2 спальні 10+7,5 м²) - **31,3(34,7)м²**
- **4-х осіб** - 3-кімнатна (кухня-їдальня+3 спальні 10+6,5+6,5 м²) - **40,6(45,1)м²**
- **5-ти осіб** - 3-кімнатна (кухня-їдальня +3 спальні 10+10+7,5 м²) - **49,9(55,4)м²**
- **6-ти осіб** - 4-кімнатна(кухня-їдальня+4 спальні 10+10+6,5+6,5м²)- **59,2(65,7)м²**

*В дужках вказана можлива верхня межа збільшення загальної площі квартир за рахунок приведеної площі застаканованих літніх приміщень (площа літніх приміщень може складати 10-15% загальної площі квартири). В квартирах соціального житла оптимальне використання дуже обмеженого ресурсу робить доцільним застосування «французьких балконів» замість звичайних балконів і лоджій. За рахунок цього можливо збільшити загальну площу квартири, не виходячи за рамки її вартості.

Не дивлячись на такі незвичні для вітчизняних ДБН малі площі, подібні квартири масово будувались в 50-70-х роках в провідних країнах Європи (Австрії, Голандії, Великобританії, Данії, Німеччині, Франції, Швеції). Такі квартири досі користуються популярністю в окремих категоріях населення, особливо серед несімейної молоді, і сьогодні достатньо широко представлені на ринку житла в країнах ЄС, не зважаючи на те, що по рівню житлової забезпеченості вони набагато випереджають Україну. Сьогодні навіть можна говорити про деяку моду на маленькі квартири, особливо в центрах великих міст.

Опираючись на результати проведеного соціологічного дослідження, можливо зробити пропозиції по оптимізації квартирної структури доступного житла, яка б в максимально повній мірі відображала складний комплекс преференцій і можливостей майбутніх мешканців. Отож, квартири доступного житла, призначені для реалізації з допомогою пільгових позик, пропонується проектувати 3-х категорій, виходячи з того, що є різні верстви потенційних мешканців з цілком різними матеріальними можливостями виплачувати щомісячні відсоткові платежі:

I категорія – доступне житло підвищеного стандарту – проектується по формулі для доступного житла

$$S = 21m^2 \times N + 10,5 m^2, \quad \text{де } N - \text{кількість членів сім'ї};$$

II категорія – доступне житло середнього стандарту – проектується по нормах на проектування житла, які діяли в 1971-1986 рр.

III категорія – доступне житло пониженого стандарту – проектується по нормі заселення соціального житла

$$S = 22,0m^2 + 9,3x(2 - N)m^2, \quad \text{де } N - \text{кількість членів сім'ї}.$$

Проектування і будівництво 3-х категорій квартир дозволить вирішувати житлові проблеми одночасно для 3-х великих груп потенційних споживачів: тих, хто претендує на соціальне житло, на доступне і на комерційне економ-класу. При цьому необхідно передбачити можливість викупу соціального житла

на пільгових умовах його мешканцями після певного періоду проживання в ньому. Така можливість:

- буде дуже вигідною для акумуляції коштів на нове будівництво соціального житла;
- сприятиме створенню соціально інтегрованого житла, запобігатиме геттоізації кварталів соціального житла;
- сприятиме ліквідації споживацьких настроїв серед потенційних споживачів соціального житла, стимулюватиме громадян до активної соціальної поведінки і трудової діяльності;
- сприятиме збільшенню фонду доступного житла.

Допомога держави, якщо вона буде, в покритті частини вартості квартири має бути обов'язково однаковою в грошовому вимірі для всіх 3-х категорій квартир доступного житла. Величина допомоги може залежати тільки від соціально-демографічних характеристик сімей, але в жодному випадку не від площі чи від вартості квартири.

Жорстка фіксація розмірів державної допомоги може надати додаткових шансів великопанельним будинкам, і іншим будівельним системам з менш престижними, ніж цегла, але дешевшими матеріалами, оскільки здорожчання квадратного метра житла прийдеться оплачувати вже майбутнім мешканцям. Окрім того, при придбанні найменших квартир, доля допомоги держави в загальній вартості квартири буде максимальною, із збільшенням площі квартири прийдеться більше платити майбутньому власнику. Тобто грань між соціальним і доступним житлом будедещо розмитою, що матиме позитивні психологічні наслідки для спільноти мешканців. І в цьому також полягатиме соціальна справедливість житлової політики держави.

Результати соціологічного дослідження дозволяють окреслити орієнтовні кількісні пропорції будівництва різних категорій доступного житла:

Перший етап - найближчі 15 років: Наступний етап - після 2025 року:

I категорія – 25%

I категорія – 70%

II категорія – 50%

II категорія – 20%

III категорія – 25%

III категорія – 10 %

Звичайно, ці пропорції дуже умовні, вони можуть і повинні коригуватись, в залежності від регіону будівництва, величини допомоги держави у вирішенні проблеми, а також від результатів моніторингу реалізації програми доступного житла.

Для реалізації запропонованих категорій житла необхідно провести корекцію чинних проектних норм з проектування житла. Як показав аналіз

зарубіжного досвіду, натурне обстеження самочинно реконструйованих квартир, експериментальне проектування, і соціологічне опитування, корекція стосуватиметься:

- зняття обмежень нижньої межі загальної площі квартир доступного житла і комерційних квартир економ-класу, при тому, що верхня межа загальної площі квартир I категорії залишиться чітко обумовленою;
- зняття обмежень мінімальної площі загальної кімнати;
- зняття обмежень мінімальної площі спалень на 1 і на 2 особи;
- можливості застосування «темних» кухонь;
- допустимості суміщених санвузлів в 2-3-кімнатних квартирах;
- допустимості прохідної загальної кімнати або кухні-їдальні-вітальні, незалежно від кількості кімнат в квартирі;
- можливості проектування квартир без літніх приміщень.

Виконання всіх цих рекомендацій забезпечить стабільний інтерес з боку будівельного бізнесу до будівництва доступного житла, незалежно від наявності чи величини допомоги держави, і, відповідно, суттєво скоротить терміни вирішення першочергових завдань житлової політики. Збільшенню житлового фонду доступного житла також сприятиме диверсифікація способів вирішення проблеми доступного житла за рахунок додаткових напрямків:

- введення на ринок житла муніципального чи регульованого приватного орендного житла [3];
- будівництво однородного доступного житла силами самих мешканців;
- заводське виробництво мобільного житла.

Однак аналіз кожного із зазначених напрямків виходить за межі даного конкретного дослідження.

Висновки

1. В Україні існує гостра потреба в пошуку дієвих напрямків формування фонду доступного житла для дуже чисельного контингенту сімей. Ці напрямки не повинні залежати від обмежених ресурсів економіки держави і політичної кон'юнктури, а спиратись на бізнесовий інтерес і реальні фінансові можливості потенційного споживача.

2. На даний момент існує протиріччя між директивними площами заселення квартир доступного житла і реальними фінансовими можливостями населення придбати таке житло. 85-93% потенційних споживачів доступного житла виявляють інтерес до квартир, площа яких на 15-45% менша за офіційну норму доступного житла.

3. Подолати вищевказане протиріччя можна запровадженням 3-х категорій доступного житла, які б відрізнялись різною загальною площею квартир:

I категорія – доступне житло підвищеного стандарту згідно чинних норм площ доступного житла;

II категорія – доступне житло середнього стандарту - має проектуватись по нормах на проектування житла, які діяли в 1971-1986 рр.;

III категорія – доступне житло пониженого стандарту, згідно чинних норм заселення соціального житла.

4. Величина допомоги держави в придбанні будь-якої з 3-х категорій квартир доступного житла може залежати тільки від соціально-демографічних характеристик сімей, але в жодному випадку не від площі чи від вартості квартири.

5. Запровадження 3-х категорій доступного житла має здійснюватись одночасно із коригуванням чинних проектних норм на проектування житла через зняття обмежень нижньої площі квартир і лібералізацію окремих параметрів приміщень квартир, що зробить можливим проектування сучасних малометражних квартир.

Перспектива подальших досліджень полягає у вивченні особливостей раціональної планувальної організації малометражних квартир доступного і соціального житла і розробці конкретних рекомендацій по коригуванню чинних проектних норм по житлу.

Література

1. Панченко А. Новостройки будут по 500 долларов за «квадрат», Сегодня <http://investhelp.com.ua/novostrojki-budut-po-500-dollarov-za-kvadrat/>
2. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення».
3. Гнесь І.П. Проблеми формування фонду орендного житла. Сучасні проблеми архітектури і містобудування: Науково-технічний збірник – К., КНУБА, 2010, Вип.24, с.287-299.
4. Гнесь І.П. Проблеми формування соціального житла в Україні. Сучасні проблеми архітектури і містобудування: Науково-технічний збірник – К., КНУБА, 2008- Вип.20, с.273-282.
5. Гнесь І.П. Оптимізаційні задачі при формуванні житлового середовища. Вісник національного університету «Львівська політехніка» Архітектура №686. Львів 2009. – С.105-112.

6. Бережная И. Социальное и доступное жилье. <http://itogi.ua/politika/3303-2010-06-29-11-51-26.html>
7. Закон України „Про житловий фонд соціального призначення”. Від 12 січня 2006 р. N 3334-IV.
8. Постанова Кабінету Міністрів України №140 Про порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом від 11 лютого 2009 р.
9. Постанова КМУ від 19 березня 2008р. №219 Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом.
10. Указ Президента України № 1077/2007 від 8 листопада 2007 року Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом.

Аннотация

Анализируется ситуация с формированием доступного жилья в Украине. На основе результатов специальных социологических исследований среди респондентов, которые составляют аудиторию потребителей социального и доступного жилья, выявляются предпочтения относительно различных вариантов решения проблемы доступного жилья, в зависимости от общей площади квартиры, ее стоимости, способа выплаты, материальных возможностей будущих жильцов. Предложены три категории доступного жилья, в том числе малометражного, внедрение которого существенно расширит аудиторию потенциальных потребителей доступного жилья.

Ключевые слова: социальное и доступное жилье, политика, квартира, площадь, стоимость, проектные нормы, планирование, потребитель, опрос, возможности.

Abstract

Analyzes the situation with the formation of affordable housing in Ukraine. On the basis of special sociological research among the respondents, who constitute the audience of consumers of social and affordable housing, identify preferences for different solutions to the problem of affordable housing, depending on the total area of the apartment, its price, payment method, material possibilities of the future tenants. Proposed three categories of affordable housing, including small flats, which greatly expand the audience of potential consumers of affordable housing.

Key words: social and affordable housing, politics, apartment, area, cost, design standards, planning, consumer survey opportunities.