

**КВАРТИРИ СОЦІАЛЬНОГО І ДОСТУПНОГО ЖИТЛА
В ОЦІНКАХ ТА ПРЕФЕРЕНЦІЯХ РЕАЛЬНИХ І ПОТЕНЦІЙНИХ СПОЖИВАЧІВ**

Гнесь І. П., канд. арх., доц., декан Інституту архітектури
Гнат Г. О., аспірант
Національний університет «Львівська політехніка»
тел. (032) 258-25-22

Анотація. Подаються результати соціологічного дослідження реальних і потенційних споживачів соціального і доступного житла при співставленні загальної площі квартир, їх вартості та варіантів планувальної організації.

Ключові слова: соціальне, доступне житло, площа, планування квартир.

Постановка проблеми. В Україні сьогодні квартири соціального житла мають заселятись по формулі $22 \text{ м}^2 + 9,3 \text{ м}^2 \times (n-2)$, де n – кількість членів сім'ї. Це означає, що самотні будуть забезпечуватись окремою кімнатою в соціальному гуртожитку із розрахунку $12,7 \text{ м}^2$ на 1 особу, сім'ї з 2 осіб матимуть квартиру загальною площею 22 м^2 , з 3 осіб – $31,3 \text{ м}^2$.

Чинні норми забезпечення доступним житлом (21 м^2 загальної площі на 1 особу та додатково $10,5 \text{ м}^2$ на сім'ю [6]) передбачають, що сім'я із однієї особи може претендувати на квартиру загальною площею $31,5 \text{ м}^2$, з 2 осіб – на квартиру загальною площею $52,5 \text{ м}^2$, з 3 осіб – $73,5 \text{ м}^2$, з 4 осіб – $94,5 \text{ м}^2$, з 5 осіб – на $115,5 \text{ м}^2$ і т. д. 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 знизити вартість доступного житла.

Однак навіть такі здешевлені квартири будуть не по кишені переважній більшості сімей (сьогодні – до 90%), що потребують доступного житла. Тож зважаючи на обмежені фінансові можливості цієї категорії населення, напрошується гіпотеза, що паралельно з дублюванням економічних проектних рішень квартир існуючого житлового фонду, для швидкого задоволення потреби в доступному і соціальному житлі необхідно ввести на ринок житла дешеві квартири за рахунок зменшення її загальної площі [9]. Потенційна можливість застосування таких квартир в свою чергу диктує необхідність вивчити попит на різні можливі планувальні варіанти типів квартир серед потенційних споживачів, виявити перспективні прийоми компенсації зменшення загальної площі архітектурно-планувальними засобами.

Стан дослідження проблеми.

Вивченню проблем оптимізації планувальної структури квартир у 80-х роках ХХ ст. присвячені праці В. Альбанова, Б. Бранденбурга, І. Гнеся, В. Дурманова, К. Карташової, К. Кияненка, Н. Кордо, Г. Рєпіна, Б. Рубаненка, Г. Платонова, В. Смотриковського, Д. Яблонського та ін. В 90-х роках поодинокі роботи були зосереджені навколо комерційного житла. В останнє десятиліття 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.; питанням інтегрованої оцінки якісних і економічних характеристик житла присвячені роботи Л. Василенко, Г. Лаврика, Г. Літошенко, А. Росковшенко, Е. Сандуленко, В. Товбича, Ю. Хараборської, А. Яблонської. За останні роки архітекторами нагороджено також значний емпіричний матеріал.

При такому рості інтересу до проблем житла необхідно відмітити, що досі дуже мало уваги приділяється виявленню реальних потреб потенційних споживачів власне доступного і соціального житла. Крім того, чинні на даний момент проектні норми ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» пройшли наразі 7-річну апробацію і, на думку багатьох спеціалістів, які займаються проектуванням і науковими дослідженнями в сфері житла, потребують коригування для подальшого вдосконалення.

Мета роботи – на основі результатів спеціальних соціологічних досліджень виявити переваги потенційних споживачів соціального і доступного житла з різним рівнем житлової забезпеченості і різною формулою заселення, стосовно:

- шляхів вирішення їх житлових проблем;
- загальної площі, вартості та способу виплати квартир;
- різних планувальних варіантів квартир.

Методика дослідження. В 2007–2010 роках науковцями кафедри архітектурного проектування Національного університету «Львівська політехніка» [1;2;3;4] проведено анкетне опитування 500 сімей у Львові, Івано-Франківську, Чернівцях, Тернополі, Дрогобичі. Анкетування проводилось методом інтерв'ювання і супроводжувалось натурним обстеженням квартир, при якому фіксувались зміни, перепланування, яких зазнали квартири в процесі їх експлуатації в результаті стихійної реконструктивної діяльності мешканців. Цільова вибірка респондентів включала наступні категорії (Табл.1):

- 1 – сім'ї заселені сьогодні по нормі, близькій до соціального житла;
- 2 – сім'ї, заселені згідно норми забезпечення доступним житлом;
- 3 – сім'ї, які перебувають на квартирному обліку як такі, що потребують покращення житлових умов – перебувають на квартирному обліку і претендують (чекають) на безкоштовну соціальну квартиру або на доступне житло (незалежно від умов їх теперішнього проживання).

Демографічні характеристики сімей, планувальні характеристики квартир, кількість кімнат та інші аспекти, які представляли інтерес для дослідження, уточнювались в процесі інтерв'ювання.

Аналіз результатів дослідження.

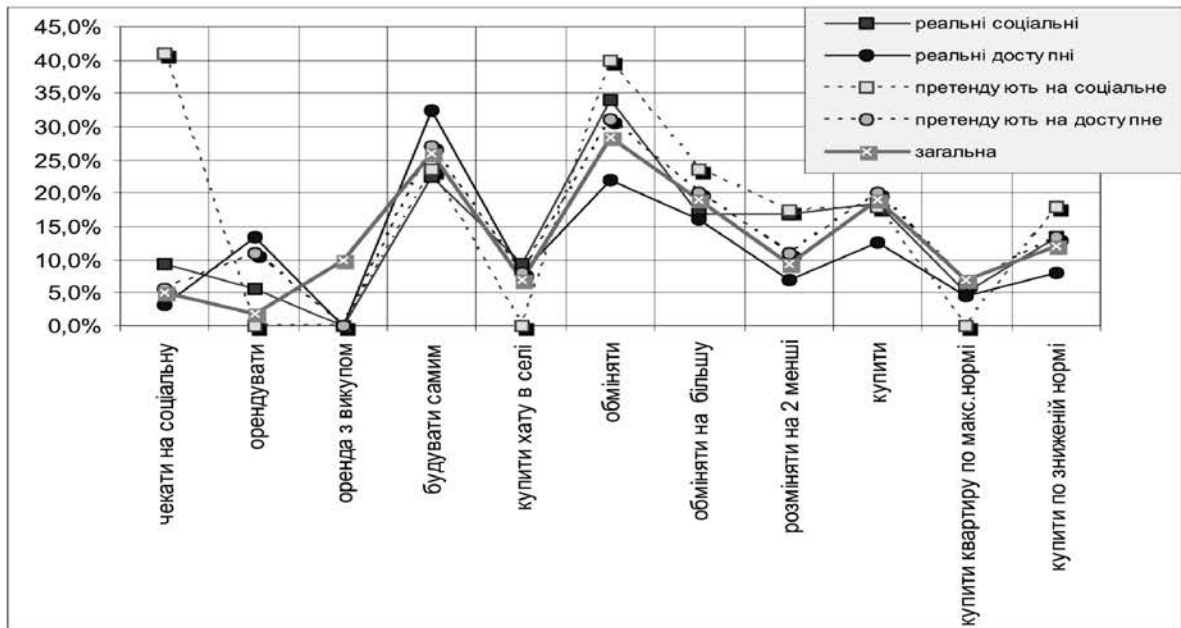
Результати анкетного опитування дали змогу з'ясувати думку вказаних категорій респондентів стосовно найбільш прийняттого способу реального покращення їх житлових умов (діаграма 1). Слід зазначити, що серед опитаних сімей, рівень житлової забезпеченості яких відповідає нормі соціального житла (11 м² загальної площі на особу і менше), лише 21% перебувають на черзі, як такі, що потребують покращення житлових умов, інші 79% - не бачать сенсу у постановці на соціальну чергу і вважають навіть теоретичну можливість отримання соціальної квартири примарною. При цьому реальний вихід зі свого становища вбачають у придбанні власного житла при державній підтримці (таких 22%) причому – за зниженою нормою; 24,5% і 9,5% відповідно будували б самі чи купили б будинок у сільській місцевості; 37% вважають можливим вирішення житлового питання – обмін свого житла на більш привабливе або орендувати житло, причому без надій на його викуп. І тільки 9% сподівається на отримання державної квартири. Важливо, що ніхто з опитаних респондентів даної категорії (соціальників) не є безробітним (за винятком пенсіонерів), і переважна більшість отримує заробітну платню в розмірі, що відповідає середньому показнику для даного регіону. Серед респондентів «соціальників», які початково не виявляли готовності купувати житло, деяка кількість в процесі опитування міняла свою думку, вважаючи за можливе придбати житло з допомогою кредитування, але при умові дотримання державою зобов'язань погашення 30% суми. Отож контингент потенційних споживачів доступного житла може збільшитись за рахунок тих, що чекають на соціальне житло.



Таблиця 1. Схема вибірки



Діаграма 1. Оцінка гіпотетичних покращень житлових умов



Наступним етапом стала спроба в'яснити готовність до фінансової участі споживачів у придбанні житла за державними програмами, і на яку площу вони в стані претендувати, виходячи із власних можливостей. Респондентам було запропоновано на вибір 4 варіанти квартир різної площі (і відповідно вартості і схем виплати). Вартість квартир і механізм кредиту-

вання наводився відповідно до ринкової ситуації в регіоні станом на кінець 2009–початок 2010 року. Попередньо пілотажним опитуванням на прикладі конкретних типів квартир було виявлено переважний бажаний термін кредиту – 15 років. Даний блок питань розроблявся окремо для сімей з різним чисельним складом, відрізнявся за площами пропонованих квартир, зберігаючи при цьому спільний принцип:

Схема 1: сучасна квартира загальною площею, умовно прийнята за 100% (табл. 2) і відповідає нормі доступного житла - розраховується за формулою $21 \text{ м}^2 \times N + 10,5 \text{ м}^2$ на сім'ю (де N - кількість членів сім'ї). Плани квартир сучасних новобудов: просторі кімнати, два санвузли, кількість кімнат на 1 менша за кількість членів сім'ї ($k=N-1$), що як правило означає присутність у вітальні одного спального місця. Наприклад, для сім'ї з 3 осіб – 2-кімнатна квартира площею $73,5 \text{ м}^2$, для сім'ї з 4 осіб – 3-кімнатна і т. д.

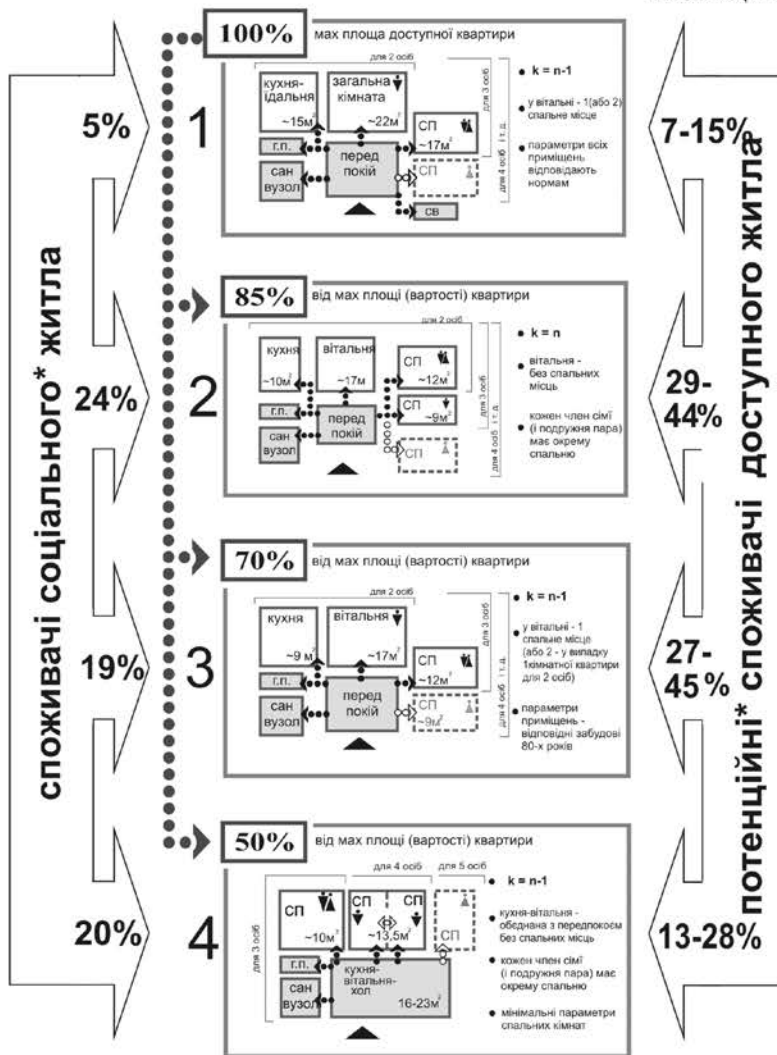
Схема 2: квартира загальною площею на 15% менша від норми доступного житла. Плани квартир з житлового фонду забудови 80-х рр., з кількістю кімнат, що дорівнює чисельному складу сім'ї ($k=N$). Вітальня – вільна від спальних місць, всі члени сім'ї і подружжя мають окремі спальні кімнати. Наприклад, для сім'ї з 3 осіб – 3-кімнатна квартира загальною площею 67 м^2 .

Схема 3: квартира за площею на 30% менша від норми доступного житла. Це типова квартира забудови кінця 70-х рр., кількість спальних кімнат на 1 менша за кількість членів сім'ї ($k=N-1$), за набором приміщень і їх кількістю повторює схему 1. Тобто для сім'ї з 3 осіб – 2-кімнатна квартира загальною площею 48 м^2 .

Схема 4: квартира за площею на 45% менша від норми доступного житла. Це квартири соціального житла (розроблені авторами дослідження, і представлені в табл.6, з мінімальними площами спалень і їх кількістю ($k=N-1$), прохідною кухнею-вітальнею-їдальнею, об'єднаною з передпокоем.

Результати (Табл. 2) показують, що найбільшим попитом користувались 2-га і 3-тя схема, а зацікавленість 4-м типом квартир з площею, близькою до соціальної норми, в 2 рази переважає інтерес до квартир, що відповідають нормам доступного житла (схема 1). Слід зазначити, що до 80% респондентів, які претендують на отримання квартир соціального жи-

Таблиця 2







* респонденти і їх сім'ї, які на момент опитування проживають згідно норми соціального житла або перебувають на соціальній черзі і розглядають можливість придбання власної квартири в кредит або з державною підтримкою
 **респонденти і їх сім'ї, які можуть за законом претендувати на доступне житло

тла, допускає можливість придбання власної квартири в кредит, але при умові, що її загальна площа буде значно менша від квартир доступного житла.

Таблиця 3

Преференції сімей із 2 осіб стосовно квартир з різною загальною площею, різною планувальною організацією і, відповідно, різною вартістю

сім'ї з **2** осіб

Тип квартири	опис	Ціна квартири USD	Сума щомісячних виплат при першому внеску 15%	Кінцева сума сплачена за квартиру
	52м² - 1 кімн. Новобудова 2008р. 1-кімнатна квартира Заг. площа – 52 м ² 1 кімната – 22 м ² Кухня-їдальня – 19 м ²	57 200 \$	680 \$ перший внесок 8580 \$	146 911 \$
	48м² - 2 кімн. 2-кімнатна квартира Заг. площа – 48 м ² Житлова площа – 28 м ² 1 спальня – 12 м ² вітальня – 16 м ² кухня – 9,5 м ²	52 800 \$	628 \$ перший внесок 7920 \$	121648 \$
	33м² - 1 кімн. 1-кімнатна квартира Заг. площа – 33 м ² 1 кімната – 17 м ² кухня – 9 м ²	36 300 \$	431 \$ перший внесок 5445 \$	83625 \$
	24м² - 1 кімн. заг. площа – 24 м ² 1 кімната – 13,5 м ² кухня – 5 м ²	24 000 \$	250 \$ перший внесок 3600 \$	55304 \$

споживачі соціального* житла

0%

30%

19%

20%

потенційні* споживачі доступного житла

13%

29%





45%

13%

Таблиця 4

Преференції сімей із 3 осіб стосовно квартир з різною загальною площею, різною планувальною організацією і, відповідно, різною вартістю

сім'ї з **3** осіб

Тип квартири	опис	Ціна квартири USD ринкова/пільгова	Сума щомісячних виплат при першому внеску 15%	Кінцева сума сплачена за квартиру
	73,5м² - 2кімн. 2-кімнатна квартира Загальна площа – 73,5 м ² житл. площа – 37 м ² 1 спальня – 16 м ² вітальня зі спальним місцем – 21 м ² кухня – 15,5 м ²	88 200 \$	1000 \$ перший внесок 13230 \$	204001 \$
	67м² - 3 кімн. 3-кімнатна квартира Загальна площа – 67 м ² Житл. площа – 38,5 м ² 2 спальні – 9 і 12 м ² вітальня – 17,5 м ² кухня – 11 м ²	73700 \$	876 \$ перший внесок 11055 \$	169800 \$
	50м² - 2 кімн. 2-кімнатна квартира Заг. площа – 50 м ² житл. площа – 28 м ² 1 спальня – 12 м ² вітальня з 1 спальним місцем – 16 м ² кухня – 9 м ²	55 000 \$	650 \$ перший внесок 8250 \$	126720 \$
	31м² - 2 кімн. 2 кімнатна квартира заг. площа – 31 м ² 2 спальні – 10 і 7,5 м ² кухня-їдальня – 9 м ²	31 000 \$	330 \$ перший внесок 4650 \$	71420 \$

споживачі соціального* житла

0%

25%

41%





33%

потенційні* споживачі доступного житла

Таблиця 5

Преференції сімей із 4 осіб стосовно квартир з різною загальною площею, різною планувальною організацією і, відповідно, різною вартістю

сім'ї з **4** осіб

Тип квартири	опис	Ціна квартири USD ринкова/ пільгова	Сума щомісячних виплат при першому внеску 15%	Кінцева сума сплачена за квартиру
	94,5м² - 3 кімн. 3-кімнатна квартира Заг. площа - 94,5 м ² Житл. площа - 54 м ² 2 спальні - по 17 м ² вітальня - 20 м ² кухня - 15 м ²	113 400 \$	1340 \$ перший внесок 17010 \$	261000 \$
	80м² - 4 кімн. 4-кімнатна квартира заг. площа - 80 м ² житлова площа - 50 м ² 2 спальні - по 11,5 м ² кабінет або 3 спальня - 8 м ² вітальня - 17 м ² кухня - 10 м ²	88 000 \$	1050 \$ перший внесок 13200 \$	202740 \$
	69м² - 3 кімн. 3-кімнатна квартира заг. площа - 69 м ² житлова площа - 40 м ² 2 спальні - 9 і 12 м ² вітальня - 17,5 м ² кухня - 11 м ²	73 700 \$	870 \$ перший внесок 11055 \$	169790 \$
	45м² - 2(3)кімн. заг. площа - 45 м ² 1 спальня - 10 м ² 2 півкімнати по 6,5 м ² що об'єднуються в одну - 13 м ² кухня-вітальня - 16 м ²	45 000 \$	450 \$ перший внесок 6750 \$	103680 \$

споживачі соціального* житла

6%

33%

25%

33%

потенційні* споживачі доступного житла

7%

44%





20%

20%

Таблиця 6

Преференції сімей із 5 осіб стосовно квартир з різною загальною площею, різною планувальною організацією і, відповідно, різною вартістю

сім'ї з **5** осіб

Тип квартири	опис	Ціна квартири USD ринкова/пільгова	Сума щомісячних виплат при першому внеску 15%	Кінцева сума сплачена за квартиру
	115м² - 4кімн. 4-кімнатна квартира Заг. площа – 115 м ² Жит. площа – 72 м ² 3 спальні вітальня – 21 м ² кухня – 13 м ²	138 000 \$	1610 \$ перший внесок 20700 \$	317956 \$
	80м² - 4 кімн. 4-кімнатна квартира заг. площа – 80 м ² житл. площа – 50 м ² 3 спальні вітальня – 17 м ² кухня – 10 м ²	88 000 \$	1050 \$ перший внесок 13200 \$	202740 \$
	73м² - 3 кімн. 3-кімнатна квартира Заг. площа – 73 м ² 3 спальні 15, 12 і 10,5 м ² кухня-вітальня – 21 м ²	80 300 \$	950 \$ перший внесок 12045 \$	185010 \$
	58м² - 3 кімн. Заг. площа – 58 м ² 2 спальні по 10 м ² Спальня – 7,5 м ² кухня-вітальня-хол – 21 м ²	58 000 \$	670 \$ перший внесок 8700 \$	126400 \$

споживачі соціального* житла

19%

31%

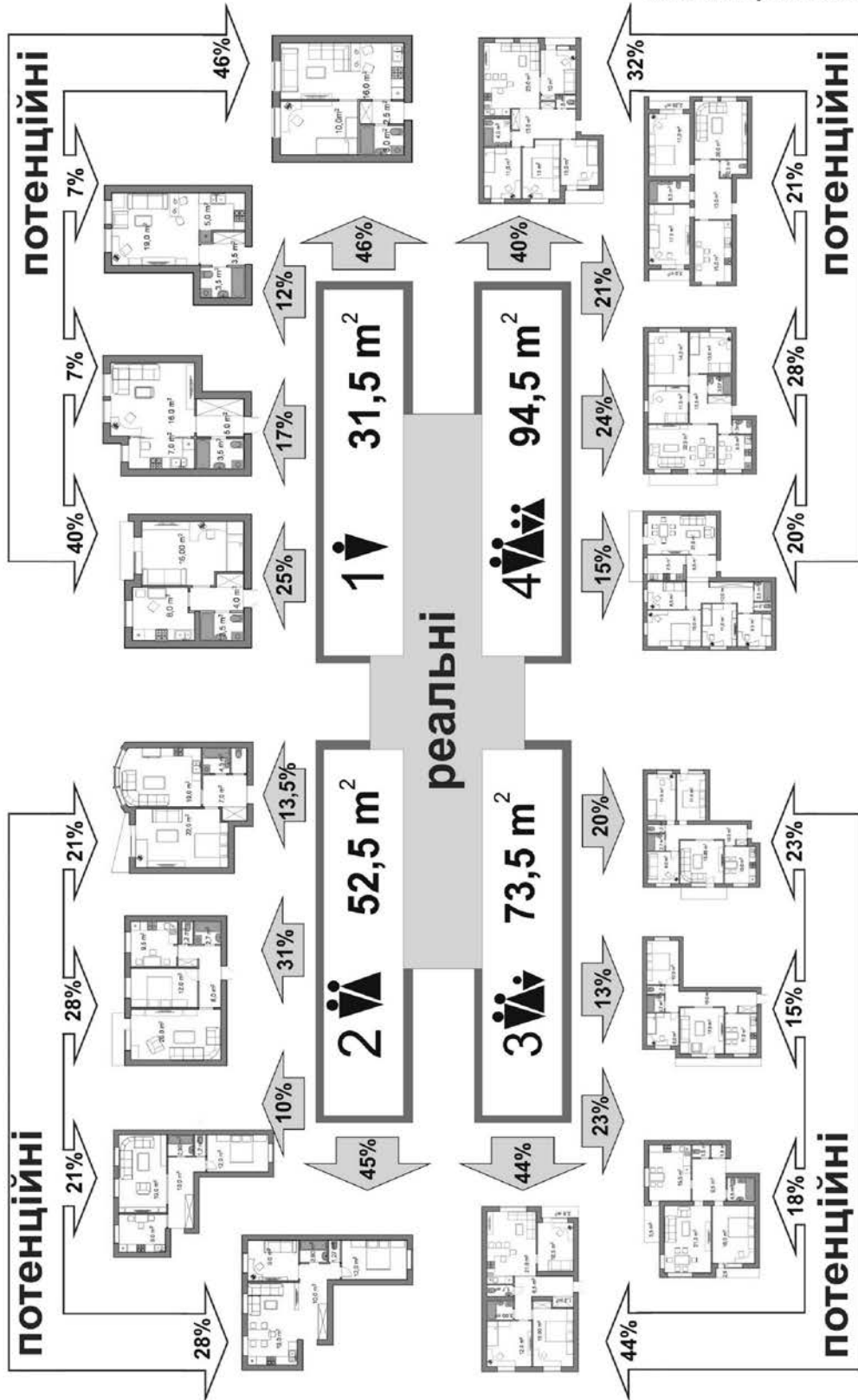
35%

15%

потенційні* споживачі доступного житла

Таблиця 7

Преференції споживачів квартир доступного житла з однаковою загальною площею, але різною планувальною організацією



** потенційні - сім'ї респондентів, які претендують на покращення житлових умов і мають право на отримання доступного житла.

* реальні - сім'ї респондентів, заселені на момент опитування згідно норми забезпечення доступним житлом

Висновки

1. Наразі в Україні при купівлі власного житла (самотужки і при підтримці держави) існує значний попит на квартири, **загальна площа яких менша за задекларовану Урядом норму доступного житла:**

- на 20–30% – серед потенційних споживачів доступного житла;
- на 35–40% – серед потенційних споживачів соціального житла.

2. Віддаючи перевагу квартирам із невеликою загальною площею, сім'ї, тим не менше, сповідують **принцип «більше малих кімнат на одній і тій же площі»**, тобто хочуть:

- щоб всі члени сім'ї і подружня пара були забезпечені мінімальними, але окремими житловими кімнатами;
- замість звиклої загальної кімнати мати ще одну невелику житлову кімнату (кабінет або резервну спальню);
- площу кухні збільшити до розмірів кухні-їдальні-вітальні.

3. При оцінці планувальних рішень квартир споживачами соціального і доступного житла відчутна **перевага надавалась квартирам, які містять в собі елементи, що суперечать чинним в Україні проектним нормам:** спальні площею 6–8м²; суміщені санвузли в 2-кімнатних, в деяких випадках – в 3-кімнатних квартирах; «темні кухні» (без прямого природного освітлення) в 2–4-кімнатних квартирах; відсутність літніх приміщень; вузькі передні.

4. Результати дослідження свідчать про **необхідність суттєвої лібералізації проектних норм і постанов, що регламентують планування і площі квартир.**

ЛІТЕРАТУРА

1. Гнат Г. О. До питання про підходи планувальної організації соціальних квартир // Геодезія, архітектура та будівництво: матеріали I конференції молодих науковців GAC-2007. – Львів: Видавництво національного університету «Львівська політехніка», 2007. – С.11–12.
2. Гнат Г. О. Соціально-психологічні аспекти формування квартир соціального та доступного житла. – Дизайн, архітектура, образотворче мистецтво: міжвідомчий науково-технічний збірник з матеріалів VI Всеукраїнської науково-практичної конференції «Інновації в освіті, науці та виробництві». – Випуск 6. – Полтава: вид-во ПІЕП, 2009 р. С.184–190.
3. Гнець І. П. Оптимізаційні задачі при формуванні житлового середовища. Вісник національного університету «Львівська політехніка», Архітектура, № 686. Львів, 2009. – С.105–112.
4. Гнець І. П., Гнат Г. О. Соціальні передумови формування планувальної структури квартир некомерційного житла. Вісник національного університету «Львівська політехніка», Архітектура, № 632. Львів, 2008. – С. 52–55.
5. Закон України „Про житловий фонд соціального призначення”. Від 12 січня 2006 р. № 3334-IV.
6. Постанова Кабінету Міністрів України № 140 Про порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом від 11 лютого 2009 р.
7. Постанова КМУ від 19 березня 2008 р. № 219 Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом.
8. Указ Президента України № 1077/2007 від 8 листопада 2007 року Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом.
9. Гнець І. П. Доступне житло: задачі оптимізації типологічної структури квартирного фонду. Сучасні проблеми архітектури і містобудування: Науково-технічний збірник. – К., КНУБА, 2010. – Вип. 25.