

## МІСТОБУДУВАННЯ

УДК 711.728

**У. Ю. Вербицька,**  
*Національний Університет «Львівська політехніка»*

### ТИПИ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА У СФОРМОВАНІЙ ЗАБУДОВІ ЦЕНТРІВ ВЕЛИКИХ МІСТ

Анотація: аналізуються особливості орендного житла, яке розташовується у центральній частині міста. Зокрема розглянуто існуючі типи такого житла та попит на нього. Аналізуються закордонний та вітчизняний досвід та зразки проектування орендного житла в центральній частині міста.

Ключові слова: орендне житло, центральна частини міста, дохідний будинок, студентський житловий комплекс, апартаменти.

Житло у центральній частині міста зазвичай вважається престижним. Ціна квартир у центральних районах набагато вища за периферію. Але аналіз останніх досліджень показує, що житло у центрі міста підходить не всім. Так, згідно даних опитування проведеного російським інтернет-порталом житло у центрі міста має окрім переваг і ряд недоліків: погана екологія, вкрай мало магазинів з доступними цінами, постійний натовп і шум, ніде гуляти з дітьми, відсутність об'єктів соціальної інфраструктури та прогулянкових зон, злочинність (ці два варіанти набрали рівну кількість голосів), і на останньому місці - відсутність парковок. [1]

Місто	Частка орендного житла
Берлін	86%
Женева	85%
Відень	77%
Амстердам	73%
Париж	53%

*Табл.1. Частка орендного житла у окремих містах світу.*

Незважаючи на всі недоліки, людей які бажають оселитися в центрі як і раніше багато. Це зрозуміло, як правило, у різних категорій мешканців і пріоритети різні. Як показує закордонний досвід, значна частина мешканців

центральної частини міста надає перевагу орендному житлу. В середньому 12% домогосподарств орендують житло у приватних власників на комерційних засадах. Найбільшою частка комерційного орендного житла є в Німеччині, Швеції, Бельгії, Австрії, Франції. (Табл.1) [2]

Значна частина орендного житла розташована у центральній частині міста. Зріст попиту на таке житло спостерігається зараз і в Україні, проте на сьогодні немає цивілізованого ринку орендного житла. Взагалі не існує такого поширеного у світі фонду житла, як дохідне житло (приватні багатоквартирні будинки, квартири в яких здають в оренду). Це зумовлено насамперед швидшою окупністю будинку із квартирами для продажу. Проте, слід зазначити, що на думку експертів, будівництво значних обсягів орендного житла є стратегічним напрямком державної житлової політики. [3] За даними агентства SV Realty в 2012 році в Києві було здано в оренду майже на 6 тис квартир більше, ніж у 2011 році: 19 535 проти 13 714. Найпопулярнішим серед орендарів залишається економ-клас. Найбільше бажаючих винаймати однокімнатні квартири, - так стверджують представники агентств нерухомості. У Львові найбільше бажаючих винаймати у центрі міста однокімнатні квартири - 51%, 27% - окрему кімнату, двокімнатну - 17%, а трикімнатну шуає всього 5% попиту. *(дані було отримано шляхом аналізу оголошень у пресі та опитування ріелторів)*

Головними споживачами орендного житла у центральній частині міста є молодь, сім'ї без дітей, студенти, працівники компаній розташованих у центрі міста. Для перелічених категорій мешканців оренда квартири забезпечує більшу мобільність та більше відповідає їхньому способу життя. Наявність у власності квартири обмежує свободу пересування людей при виборі роботи. Орендне житло в умовах цивілізованого ринку є більш зручним способом розв'язання житлових проблем для молодих сімей, фінансовий і кількісний стан яких постійно змінюється. [3] Аналізуючи закордонний та вітчизняний досвід проектування орендного житла у центральній частині міста можна виділити декілька його типів:

- *окремі квартири для оренди у житлових будинках різного класу комфортності*, такий варіант більш типовий для вітчизняного ринку. За кордоном переважна більшість таких квартир - це квартири-студії, де одна кімната є і вітальнею, і їдальнею, і спальнею. Для неї характерна низька орендна плата. Її вважають за краще знімати студенти та молоді люди - одинаки. Однокімнатні квартири - зі спальнею відокремленою від кухні. Двокімнатні і трикімнатні квартири можуть мати по два входи, забезпечуючи автономність мешканців. [4]

- *дохідні будинки* - це багатоквартирні житлові будинки, які спеціально будуються для подальшої здачі квартир в оренду. Вже дуже давно дохідні будинки є одним з основних видів житла для городян у багатьох розвинених країнах світу. Як правило, такий будинок у центральній частині міста займає всю земельну ділянку, іноді біля будинку є невеликий внутрішній дворик. Згідно чинних нормативних вимог в Україні проектування такого житла не є можливим. Також слід зазначити, що квартири в таких будинках якісно відрізняються від звичайних квартир, які пропонують в найм приватні особи. У таких будинках клієнтам практично завжди пропонується цілий набір додаткових послуг, наприклад: прибирання приміщень; консьєрж; парковка; мийка автомобілів і багато іншого.[5] Для центральної частини міста більш характерними є дохідні будинки вищого класу комфортності, проте це не завжди означає велику площу квартир.

- *апартготелі* - готелі із номерами квартирного типу. Від дохідних будинків відрізняються послугами готельного типу: прибирання номерів, ресторан і таке інше. Цей тип орендного житла у центрі міста можна розділити на два підтипи: сервісні апартаменти та кондо-готелі.

Сервісні апартаменти - це окрема будівля, яке знаходиться під управлінням єдиного власника. Номери там більше, ніж у звичайних готелях, - близько 100 кв. метрів. У кожному номері є кухня або місце, де можна приготувати їжу. Як правило, на перших поверхах розміщені хол з ресепшн, ресторани, SPA-і фітнес-центри, басейни та інші елементи інфраструктури. Сервісні апартаменти призначені для тривалого проживання - у середньому близько півроку. Звичайно, можливість зняти номер на невеликий термін існує, але тоді підвищується добова ціна.

Кондо-готелі популярні в деяких європейських країнах, Об'єднаних Арабських Еміратах, а також у США, Канаді, Панамі та інших латиноамериканських державах. Від апартаментів вони відрізняються тим, що квартири там можна придбати у власність. Але оператори не залишають власників без обслуговування та пропонують супутні готельні послуги. Крім того, власник має право користуватися всією інфраструктурою комплексу. За кордоном зустрічається практика часткового володіння, коли у однієї квартири може бути кілька власників, кожен з яких має право жити в ній певний час. В Україні аналогів такого поки немає.

Основними клієнтами апартготелів є гості з ближнього і далекого зарубіжжя. Понад 80% - це чоловіки, які приїжджають в Україну з діловими цілями: або в регулярні короточасні відрядження, або на тривалий період (так звані експати). У більшості з них є сім'ї на батьківщині, а в Україні вони

знаходяться тільки по роботі. Сьогодні в Києві є декілька реалізованих проектів таких будинків - Sherborne Guest House і мережа Senator Apartments.

- **студентські житлові комплекси.** Завдяки зростанню попиту на освіту і числа студентів по всьому світу, сектор студентського житла в зарубіжних країнах набув статусу окремого виду інвестицій, який приносить стабільний джерело доходу навіть у часи кризи. В Україні зараз немає такого поняття як комерційне студентське житло. Більшість такого житла це стандартні гуртожитки, власниками яких є Виші. При цьому місця для поселення усіх бажаючих завжди бракує. Окрім того умови проживання у них не всім підходять. Тому сьогодні маємо сформований попит на орендне житло серед студентів, значна частина яких надає перевагу розташуванню у центральній частині міста. За кордоном зараз розрізняють декілька варіантів студентського житла для різних бюджетів:

- приватна орендне житло з спільним проживанням кількох людей;

- приватні комплекси, побудовані спеціально для студентів. Такі комплекси часто розташовуються поблизу великих освітніх закладів, які в свою чергу найчастіше знаходяться саме у центральній частині міста. Сучасні студенти вимогливі до житлових умов. Тому сьогодні багато компаній будують спеціальні якісні комплекси для учнів, обладнані всім необхідним. У США таких об'єктів лише 9%. У Європі такі комплекси поширені більше. В Європі спеціалізовані комплекси студентського житла діляться на два типи [5]:

- блок, що складається з 3-5 кімнат, з одного кухнею і декількома санвузлами - у таких зазвичай живуть бакалаври. (Рис.1)

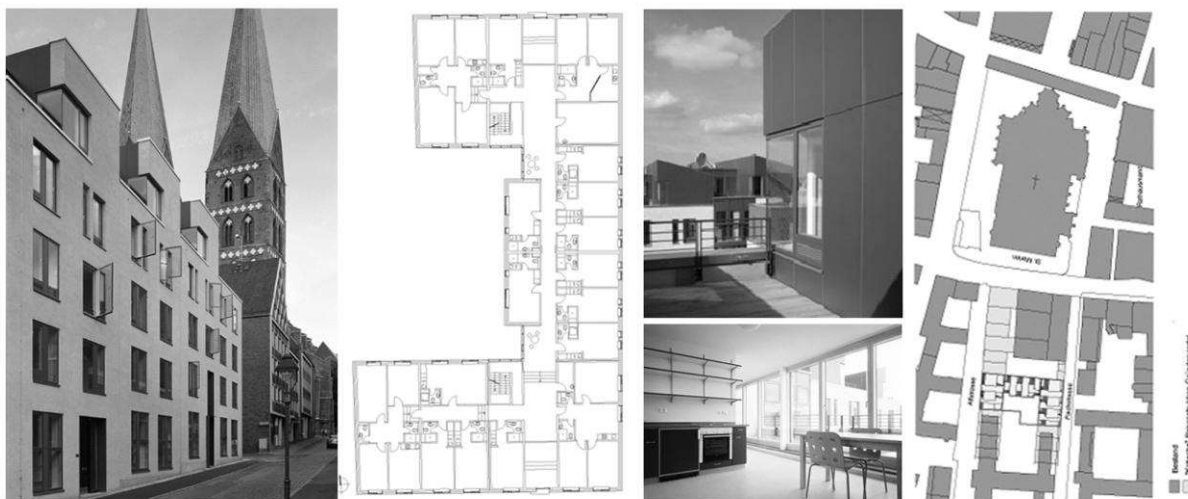


Рис.1. Комплекс студентського житла у центрі м.Любек, Німеччина, 2005 р МАІ Stadtplaner+Architekt PDA. Житлові приміщення кількох типів, 1105 кімнат, кімната для зберігання велосипедів, тераса. Орендна плата 180-290 €

- будинок, що складається з декількох студій з кухнею і ванною кімнатою, там зазвичай селяться аспіранти та магістри. Сучасні житлові комплекси для студентів пропонують широкий спектр обслуговуючих послуг та додаткових вигод. Це і прибирання кімнат, окремі облаштовані зали для навчання та відпочинку, заняття спортом, технічні приміщення - кімнати для зберігання велосипедів, пральні, та ін. (Рис.2)



Рис. 2. Комплекс студентського житла у центрі Відня, Австрія, 2011. Спортзал, кімната для зберігання велосипедів, тераса, окреме приміщення для навчання. Міні-квартири студії. Орендна плата 500 €

**Висновки:** За кордоном орендне житло у центральній частині міста має досить розвинену типологію. В Україні сьогодні пропозиція орендного житла обмежена тільки окремими квартирами приватних власників та невеликою кількістю апартотелів у столиці. Такий стан зумовлений насамперед нерозробленою нормативною базою для такого типу житла та відсутністю державної підтримки.

#### Література

1. “Приют для миллионеров: чем плохи квартиры в центре?” 09.07.2013. Режим доступа - <http://www.irn.ru/articles/35598.html>.
2. “The share of the rental sector”, 29.03.2013. Режим доступа - [http://www.iut.nu/facts\\_fig.htm#Switzerland](http://www.iut.nu/facts_fig.htm#Switzerland):
3. Манцевич Ю.М., Запатріна І.В. [“Розвиток державної підтримки житлових програм в Україні”] Демографія та соціальна економіка, 2012, №2 (18) с. 85-92.
4. Лесникова Юлия “Доходный дом как среда недвижимости и архитектурный жанр” Архитектон, № 34, 2011. .Режим доступа - [http://archvuz.ru/2011\\_22/58](http://archvuz.ru/2011_22/58)
5. Анна Беглова “Доходные дома: история и перспективы строительства в современной России”. 11.11. 2011. Режим доступа - <http://www.rmnt.ru/story/realty/360474.html>. [6] “Студенческая недвижимость в мире – одна из самых доходных отраслей” 27.08.2012. Режим доступа - <http://www.irn.ru/articles/33166.html>

## Аннотація

В статті аналізуються особливості арендного жилья, которое розполагається в центральній частині міста. В частині розглянуті існуючі типи такого жилья і спосіб на нього. Аналізуються зарубіжний і вітчизняний досвід і приклади проектування арендного жилья в центральній частині міста.

Ключевые слова: арендное жилье, центральная часть города, доходный дом, студенческий жилой комплекс, апартаменты.

## Annotation

This paper analyzes the features of rental housing located in downtown of the city. In particular existing types of such housing and demand for it is considered. Here you can find analyzed international, domestic experience and samples of design rental housing in downtown.

Keywords: rental housing, downtown, apartment building, student housing, aparthotel.

УДК 711.4 (045)

**Є. О. Запунна**

*аспірант кафедри містобудування  
Національний авіаційний університет*

## **ДО ПРОБЛЕМИ ІНТЕГРАЦІЇ ІСТОРИЧНИХ ПЛАНУВАЛЬНИХ СТРУКТУР У КОМПОЗИЦІЮ СУЧАСНОГО МІСТА (НА ПРИКЛАДІ МІСТА ЖОВКВА)**

Анотація: у статті розглянуто сутність терміну інтеграція по відношенню до містобудівного каркасу міста, графічно зафіксовано історичні планувальні структури та архітектурні одиниці міста Жовква, показано їх комунікаційні зв'язки; застосовано метод візуальної аналітики до планів міста, приведені пропозиції щодо поліпшення деяких аспектів його функціонування.

Ключові слова: інтеграція, історичні планувальні структури, вулично-дорожня інфраструктура та архітектурне надбання міст-магдебургій, візуальна аналітика.

**Постановка проблеми.** Одним із ключових питань розвитку сучасного міста є раціональне використання його ресурсів: географічних, кліматичних, економічних, екологічних. Попри врахування цих чинників, модернізація міської структури має відбуватись також із збереженням історичного образу міста, його культурної традиції та національним надбанням. Це актуально не лише для мегаполісів, які мають значний потенціал розвитку своєї інфраструктури. Збереження історичної міської тканини є актуальним і для малих та середніх міст, цінність яких полягає перш за все в їх історико-