

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ

УДК 69.003

АНАЛІЗ ТА УЗАГАЛЬНЕННЯ ЗАРУБІЖНОГО І ВІТЧИЗНЯНОГО ДОСВІДУ БУДІВНИЦТВА ДОСТУПНОГО МАЛОПОВЕРХОВОГО ТИПОВОГО ЖИТЛА

І. О. Михайлова, асп.

Ключові слова: доступне житло, типове житло, малоповерхове будівництво, зарубіжний досвід, короткостроковість, ціноутворення

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. В останні роки держава зіткнулася з проблемою забезпечення громадян житлом, а саме забезпеченням соціальних прошарків населення окремим видом житла – доступним. Розглядаючи різні стратегії і програми, націлені на вирішення житлової проблеми в Україні, можливо виділити варіант створення доступного житла за допомогою масового типового малоповерхового будівництва, адже малоповерхове будівництво може забезпечити формування якісно нового середовища існування [3].

Будинок, споруджений на власній землі, формує в людині почуття власності, відповідальності, соціальної захищеності. Розглядаючи масове типове будівництво саме малоповерхового доступного житла, громадяни України будуть здатні істотно вплинути на вирішення проблем демографії, кожна середньостатистична сім'я аналізує свої умови проживання та середньомісячний дохід та планує демографічний приріст своєї родини [4].

Типове житло – це, перш за все, зведення житла за певними стандартними проектами. Зведення таких будинків могло б знизити вартість житла, що допомогло б деякою мірою вирішити житлову проблему.

Які б технології не використовували будівельники, житло в усі часи і в усіх країнах було, є і, напевно, ще довгий час буде дорогим товаром. Щоб малоповерхове житло було справді доступним, потрібно не лише впроваджувати ефективні технології будівництва, а й застосовувати новітні організаційно-технологічні механізми, спрямовані на короткостроковість та ціноутворення механізмів будівництва [1].

Аналіз останніх досліджень. Особливості сучасних зарубіжних держав дуже схожі в одному питанні – це забезпечення населення житлом, але кожна окрема держава має свої сучасні індивідуальні будівельно-політичні, географічні, соціальні, енергетичні характеристики.

Сегмент малоповерхового житла почав активний розвиток у зв'язку з благонадійним розвитком економічно-соціальної кон'юнктури, у частини населення з'являлась можливість придбання індивідуального будинку, а забудовники пропонували адекватну будівельну політику. Більшу частину від загальної кількості малоповерхової забудови складають житло або житлові квартали поблизу міста, це житло бізнес-класу та змішаного типу, але на сьогоднішній момент гостро стоїть питання будівництва малоповерхового, соціального житла, що дасть змогу забезпечити населення України одним із видів доступного житла [2].

Питанням будівництва малоповерхового доступного житла присвячені праці зарубіжних та вітчизняних учених Е. Б. Стадника [6], Л. В. Іваненка [5], Я. І. Файзрахманова [5], М. В. Савицького [4] та інших.

Мета статті – аналіз існуючих прикладів зарубіжного досвіду й обґрунтування доцільності будівництва малоповерхового доступного житла в Україні з урахуванням цього досвіду.

Виклад основного матеріалу. Світовий досвід пройшов довгий шлях з організації та обробки технологій малоповерхового будівництва. Передусім необхідно виділити, що в таких державах як США, Канада, Німеччина та Фінляндія будівництво житла орієнтоване на малоповерхове, а об'єми та структура попиту та пропозицій, темпи введення та енергоефективність такого будівництва багаторазово перевищують досягнутий рівень ефективності у нашій державі. В середньому близько 80 % житлового фонду в цих державах складає малоповерхова забудова, на цьому тлі вирізняються аналогічні показники в Україні, де 80 % населення мешкають у квартирах у багатоповерхових будинках. Показовим виступає в

цьому відношенні досвід США, де в 2003 році було зведено понад 250 млн м² житла, з них 230 млн – малоповерхова типова забудова (92 %). Таких пропорцій будівництва немає навіть у Київській області, де кількість малоповерхової забудови найбільша в Україні [2].

Розглядаючи основні світові тенденції розвитку малоповерхового будівництва в Америці та європейських розвинутих країнах, аналізуючи історичний зарубіжний досвід, виокремлюємо низку факторів, які вплинули на фактори будівництва малоповерхової типової забудови:

- приміська територія розглядалась як площа під забудову для відносно низьких прошарків населення;
- стрімкий приріст населення та поліпшення життєвого рівня, зростання купівельної спроможності населення, що спричинило дефіцит на ринку житла;
- старіння існуючого житлового фонду і його енергетична та екологічна неефективність;
- хаотична забудова приміських територій [7].

З огляду на фактори, які свого часу вплинули на розвиток малоповерхового приміського будівництва, були прийняті та виконані такі завдання для подолання кризи у будівництві малоповерхової забудови:

- формування ідеологічної масової субурбанізації, котра мала на меті зацікавити потік інвесторів у цей процес;
- створення та освоєння технічних нововведень, необхідних для побудови якісної інженерної інфраструктури;
- розвиток транспортної інфраструктури;
- технологічні вдосконалення в будівельній індустрії, котрі скоротили строки будівництва й тим самим здешевили його (застосування принципів масового конвеєрного виробництва);
- удосконалення технологій будівництва із застосуванням інноваційних технологій;
- розвиток іпотечного кредитування;
- розвиток приміських територій та нове будівництво [8].

Потреба в новому житлі величезна. Зведення передмість із швидкокомтованих будинків може істотно допомогти у вирішенні проблеми доступного житла в Україні, а для будівництва таких передмість з типовою малоповерховою забудовою потрібно створити необхідні передумови, а саме:

- доступ розробників, забудовників до західних технологій будівництва швидкозведених будинків;
- удосконалення організаційно-технологічних рішень із будівництва малоповерхового житла, використання більш досконалих енергозберігальних та екологічно чистих матеріалів, величезна можливість у рамках архітектурних рішень;
- розвиток дорожньої мережі і вдосконалення транспортної системи;
- удосконалення окремих пунктів програми доступного житла.

Також необхідно виокремити позитивні етапи, які має сучасний швидкозведений малоповерховий будинок:

- високі темпи будівництва (150 м² будинку за 5 – 7 днів) за рахунок високого ступеня заводської готовності всіх конструктивних елементів;
- високі теплоізоляційні властивості огорожувальних конструкцій, що забезпечують комфортабельне проживання в будь-яких кліматичних умовах;
- стійкість до сезонних впливів ґрунтів на фундамент за рахунок малої ваги і високої пружності застосовуваних конструкцій, що значно знижує вимоги до міцності і масивності застосовуваних фундаментів, дозволяючи споруджувати будівлі на слабких ґрунтах і складних рельєфах;
- легкість і різноманітність зовнішніх і внутрішніх оздоблювальних робіт. Поверхні конструкцій будинків допускають будь-які види оздоблювальних робіт;
- можливість будівництва без застосування важкої будівельної техніки [9].

Плюси швидкокомтованих будинків очевидні, за умови грамотно розробленої та проведеної програми уряду (за основу можна взяти досвід зарубіжних країн) можна, якщо не докорінно, то хоча б значно просунути у вирішенні проблеми забезпечення житлом громадян України.

Висновки. Головним завданням у розширенні будівництва малоповерхового доступного житла на сьогодні є залучення інвесторів у сектор малоповерхового будівництва, зниження строків реалізації та введення в експлуатацію об'єктів, також важливим пунктом є забезпечення

прозорості та доступності інформації щодо техніко-економічних показників об'єкта будівництва, прозорість вибору компанії-забудовника, безперешкодний період передбудівельної підготовки документів та оформлення земельних ділянок. Очевидно, що величина фінансових потоків буде пропорційна доступності житла. Тому дії держави повинні концентруватися на підвищенні доступності нового житла. Вартість витрат на отримання дозволів на будівництво житла та відповідних погоджень аналітики оцінюють в 30 % собівартості самого будівництва. Оцінюючи реально ситуацію, слід визнати, що для того, щоб малоповерхове житло було доступним, слід застосовувати всі наявні інструменти, в першу чергу, використання регресивних методів зарубіжного досвіду, застосування новітніх тривалісно-вартісних організаційно-технологічних рішень та залучення бюджетних коштів і можливостей банківської системи. Тільки в рамках єдиної системи бюджет, будівельники, банки, інвестори зможуть дати поштовх будівництву дійсно доступного для громадян України малоповерхового житла.

ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Введення в експлуатацію житлових будинків. Статистична інформація [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Житловий фонд України. Статистична інформація [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Населення України. Статистична інформація [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
4. **Савицкий Н. В.** Социально-градостроительные аспекты формирования экоселений / Н. В. Савицкий, О. И. Бондаренко, Т. Хома // Строительство, материаловедение, машиностроение. – Д. : ПГАСА, 2011. – Вып. 58. – С. 616 – 625.
5. **Иваненко Л. В.** Зарубежный и отечественный опыт управления развитием застроенных территорий / Л. В. Иваненко, Я. И. Файзрахманова // Основы экономики, управления и права. – 2012. – №1 (1). – С. 77 – 83.
6. **Стадник Е. Б.** Опыт проектирования современного малоэтажного жилища на основе унификации строительных конструкций / Е. Б. Стадник // Архитектон: Известие вузов. – 2012. – № 38. – С. 76 – 79.
7. **Киевский И. Л.** Инвестиционно-строительный процесс создания и реализации жилища / И. Л. Киевский // Жилищное строительство. – 2003. – № 1. – С. 2 – 5.
8. **Асаул А. Н.** Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России / А. Н. Асаул, Ю. Н. Казаков, Н. И. Пасяда // Гуманистика: СПб. – 2005. – С. 563.
9. [http:// www.BDCuniversity.com](http://www.BDCuniversity.com) – Building design and construction

SUMMARY

Problem statement. The important a question is providing of population of Ukraine with affordable housing, on during the last years.

Analyzing of the resent research. The different strategies and programs have been studied. The results which were obtained aimed at solving and improvement of the housing problem in Ukraine. One of the variants of solving the housing problem is the construction of standard low-rise housing.

A lot of scientists such as E. Stadnik, L. Ivanenko, Ya. Fayzrahmanova, M. Savitskiy et al. were working on the problem of construction of low-rise affordable housing.

Research objective. The aim of the article is to analysis of existing examples of international experience and substantiation of expediency of construction of low-rise of affordable housing in Ukraine considering to international experience.

The author characterizes the main factors of international experience in the construction of low-rise affordable housing.

Conclusions. Assessing the real situation, it should be recognize that in order for low-rise housing was affordable, it is necessary to use all existing instruments, first of all using regression methods of international experience, use of modern organizational and technological solutions that will influence on the cost and duration of work and the involvement of the budget funds and possibilities of the banking system.

Only within the framework of the single system budget, builders, banks, investors will be able to give a push to the construction really affordable of low-rise housing for the population Ukraine.

REFERENCES

1. Vvedennja v ekspluataciju zhytlovyh budynkiv. Statestychni dani [Elektronnyj resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Zhytlovyj fond Ukrayiny. Statestychni dani [Elektronnyj resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
3. Naselennya Ukrayiny. Statestychni dani [Elektronnyj resurs]. – Rezhym dostupu: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
4. Savitskiy N. V. Sotsialno-gradostroitelnyie aspekty formirovaniya ekoposeleniy / N. V. Savitskiy, O. I. Bondarenko, T. Hoda // Stroitelstvo, materialovedenie, mashinostroenie. – D. : PGASA, 2011. – Vup. 58. – S. – 616 – 625.
5. Ivanenko L. V. Zarubezhnyiy i otechestvennyiy opyt upravleniya razvitiem zastroennyih territoriy / L. V. Ivanenko, Ya. I. Fayzrahmanova // Osnovy ekonomiki, upravleniya i prava. 2012. – №1 (1). – S. 77 – 83.
6. Stadnik E. B. Opyit proektirovaniya sovremennogo maloetazhnogo zhilischa na osnove unifikatsii stroitelnyih konstruktsiy / E. B. Stadnik // Arhitekton: Izvestie vuzov. – 2012. – № 38. – S. 76 – 79.
7. Kievskij I. L. Investicionno-stroitel'nyj process sozdaniya i realizacii zhilishha / I. L. Kievskij // Zhilishhnoe stroitel'stvo. – 2003. – № 1. – S. 2 – 5.
8. Asaul A. N. Teorija i praktika malojetazhnogo zhilishhnogo stroitel'stva v Rossii / A. N. Asaul, Ju. N. Kazakov, N. I. Pasjada // Gumanistika: SPb. – 2005. – S. 563.
9. [http:// www.BDCuniversity.com](http://www.BDCuniversity.com) – Building design and construction