

ОРГАНІЗАЦІЯ, УПРАВЛІННЯ ТА ЕКОНОМІКА В БУДІВНИЦТВІ

УДК 69.007:728.5

DOI 10.31649/2311-1429-2023-2-167-171

О. Г. Лялюк
А. О. Лялюк

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ БУДІВЕЛЬНИХ ТА ПЛАНУВАЛЬНИХ РІШЕНЬ ДЛЯ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА ДЛЯ МОЛОДИХ СІМЕЙ

Вінницький національний технічний університет

Стаття присвячена аналізу та формуванню ефективних стратегій у сфері будівництва та планування орендного житла для молодих сімей. Акцент роботи робиться на вивченні особливостей міської інфраструктури, з урахуванням потреб молоді у комфортних та функціональних просторах, а також розгляді практичних прикладів та інноваційних підходів у сфері житлового будівництва. Дослідження ставить перед собою завдання визначити оптимальні моделі житла для молодих сімей, які відповідають сучасним стандартам життя та сприяють сталому розвитку міста. Формування будівельних та планувальних рішень для орендного житла для молодих сімей має багатоаспектний характер. Врахування їхніх потреб, забезпечення функціональності, екологічності, технологічності та соціальної адаптації стає ключовими напрямками розвитку сучасного житлового будівництва. Проведені дослідження підкреслюють, що: "незадоволеність молодих сімей своїми житловими умовами пов'язано з такими факторами: дорожня оренда житла; проживання з батьками чи іншими родичами; невелика житлова площа; погані технічні характеристики житла. Надання молодим сім'ям можливості мати якісне, доступне та функціональне житло є важливим кроком у створенні стабільного та здорового суспільства. З урахуванням потреб молодих сімей слід проектувати раціональне житло із застосуванням усіх енергозощаджуючих технологій. Щоб придбання такого житла і подальша експлуатація його відповідала сімейному бюджету.

Встановлено, що розвиток орендних будинків в Україні неможливий без участі приватних інвесторів, котрим їх будівництво буде вигідним лише за умови надання з боку держави пільгових умов для будівництва. Результати роботи можуть бути використані як підстава для розробки міських стратегій та програм, спрямованих на покращення умов проживання для молоді та загального розвитку міста.

Ключові слова: орендне житло, молоді сім'ї, будівельні рішення, планування простору, міська житлова політика, житлові програми для молодих, інфраструктура для молоді, сталі житлові проекти.

Вступ

Житло є однією з ключових потреб людини, особливо для молодих сімей, які входять у період життя, повний нових викликів та можливостей. Орендне житло для молодих сімей вимагає ретельного та розумного планування, яке враховує як їхні поточні потреби, так і перспективи на майбутнє.

В сучасному глобальному контексті, де рівень міської індустріалізації та зростання населення мають безпрецедентний характер, питання доступу до достатньої кількості житла стає визначальним в аспекті соціальної стабільності та розвитку. Особливо гостро це відчувається в контексті молодих сімей, які, вступаючи в новий етап свого життя, стикаються з викликами насиченого міського середовища. Специфічні потреби та обмежені ресурси часто роблять завдання забезпечення якісного та доступного житла для молодих сімей складним завданням. У даному дослідженні розглядається не лише питання створення нового житла для оренди, а й важливий аспект планування простору та узгодження його з потребами молодого покоління. [1].

Основна частина

Мета даного дослідження – розробити архітектурно-типологічні основи формування архітектурно-планувальних рішень житла, що здається в оренду, для молодих сімей з урахуванням енерго заощаджуючих технологій в будівництві. Об'єктом дослідження є житло, що здається в оренду, призначене для молоді сім'ї. Предметом дослідження є типологічні особливості архітектурно-планувальних рішень будівель і квартир, що здаються в оренду молодій сім'ї.

Аналіз вітчизняного та зарубіжного досвіду свідчить, що будівлі, що включають установи обслуговування, потрібні, оскільки рівень комфорту проживання в таких будинках вищий, ніж у звичайних багатоквартирних будинках. Тому розвиток цього типу житла доцільно. Виявлено, що кількість існуючих орендних будинків недостатня і потреба у них висока. Огляд існуючих орендних будинків, що офіційно діють, показав, що в нашій країні не існує орендних будинків, спеціально виділених для молодих сімей. Багато сімей використовують неофіційне орендування у приватних власників квартир у звичайних багатоквартирних будинках. Однак квартири в таких будинках не

підходять для молодих сімей через відсутність у них установ обслуговування. З розгляду закордонного досвіду будівництва сучасних орендних будинків випливає, що у більшості з них передбачаються установи обслуговування різного складу. Типологічний ряд квартир має ширший набір планувальних рішень, ніж у вітчизняних прикладах, а в деяких орендних будинках використовується гнучке планування, за допомогою якого можливе продовження терміну морального зношування будівлі.

Розглянуто етапи розвитку архітектурно-планувальних рішень орендних будинків та сучасні архітектурно-планувальні рішення орендних будинків, а також їх об'ємно-планувальні рішення. Встановлено що, збудовані орендні будинки не пристосовані до господарсько-побутових особливостей різних типів соціальних верств населення, у тому числі молодих сімей. Розглянуто докладніше, які вимоги можуть пред'являтися до житла молодим сім'ям, що здається в оренду, і в чому їх специфіка [2,3]. При розробці архітектурно-планувальних рішень сучасних орендних будинків йдеться не просто про дах над головою, а про створення житла, що відповідає вимогам та критеріям певного соціального прошарку населення з урахуванням сучасних умов комфорту. У рамках даної роботи розглядається соціальний прошарок населення – молода сім'я, – як один з тих, хто найбільше потребує забезпечення житлом. Даному класу властиві свої особливі уподобання до архітектурно-планувальних рішень орендного будинку. Для з'ясування цього проведено два анкетні опитування. Для першого опитування було розроблено анкету, яка включала 12 питань. По ній було опитано 130 респондентів. Аналіз відповідей виявив переваги молодих людей в архітектурно-планувальних рішеннях орендного будинку. Для другого опитування було складено анкету, яка включала більш детальні питання, для уточнення деяких переваг даного верства населення до архітектурно-планувальних рішень орендного будинку. Анкета складалася із 30 питань. По ній було опитано 100 респондентів. Аналіз результатів опитування дозволив визначити побажання молодих сімей до архітектурно-планувальних рішень квартир, що здаються в оренду, а також отримати додаткові відомості про їх переваги. Критерієм відбору респондентів була їхня відповідність визначенню “Молода сім'я”. У опитуваннях також взяли участь молоді люди, які мають намір найближчим часом створити сім'ю. Загалом в опитуванні брали участь 135 молодих сімей та 95 потенційних молодих сімей. Молоді сім'ї з дітьми становили 45 пар від загальної кількості молодих сімей [4]. Згідно з анкетним опитуванням респондентів, у віці 20 років 46% живуть спільно з батьками, 33% винаймають квартиру в звичайному багатоквартирному житловому будинку і лише 21% мають окрему квартиру. При досягненні віку подружжя молодої сім'ї 25 років ситуація не зазнає сильних змін: 53% опитаних продовжують жити з батьками, мають окремі квартири 26%, орендують їх у звичайному багатоквартирному будинку - 21%. Кількість респондентів у віці 30 років, які проживають із батьками, становить майже половину від усіх опитаних молодих сімей (близько 46%); кількість квартир, що орендують, у звичайних багатоквартирних будинках підвищується майже вдвічі до 39%, а молодих сімей, що мають окрему квартиру, трохи падає до 15%. Незважаючи на досягнення молодого подружжя віком 35 років, 30% з них проживають з батьками, а мають окрему квартиру або орендують її у багатоквартирному житловому будинку по 35%. При цьому 76% респондентів відповіли, що вони не задоволені своїми житловими умовами і за можливості збільшення квартири 70% молодих сімей віддали б перевагу рівномірному збільшенню всієї квартири. На рисунку 1 представлено переважне розміщення орендного житла за результатами анкетування.

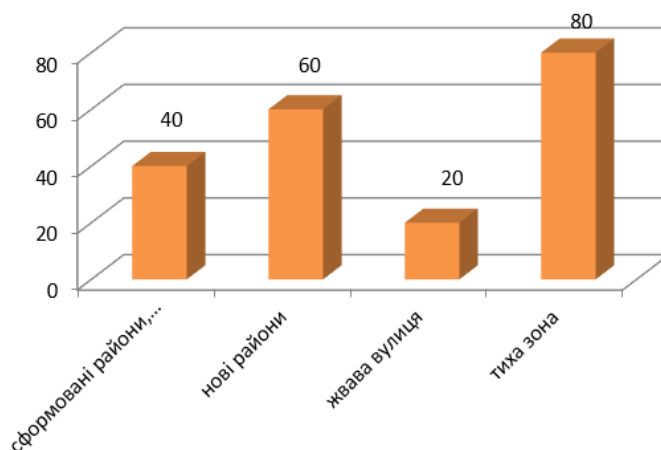


Рисунок 1 – Переважне розташування орендного житла в місті за результати анкетування, %

Визначення вимог молодих сімей до орендного житла:

- Соціально-демографічні особливості: врахування факторів, таких як кількість членів родини, вік, наявність дітей чи старших батьків.
- Спосіб життя: аналіз потреб у розвагах, спорті, освіті та інших аспектах, що впливають на вибір житла.

- Економічні можливості: визначення комфортного рівня орендної плати та економічних можливостей молодих сімей.
- Об'ємно-планувальні рішення: необхідність наявності різних за плануванням квартир для сімей з різним складом (з дітьми і без дітей, повних та неповних тощо), поверховість будівель та заселення квартир на різних поверхах, які повинні відповідати складу та побажанням сімей, та мати певну кількість.

Структура формування будівельних та планувальних рішень для будівництва орендного житла для молодих сімей представлена на рисунку 2 і передбачає врахування наступних факторів:



Рисунок 2 - Структура формування будівельних та планувальних рішень для будівництва орендного житла для молодих сімей

Аналіз Потреб

Першим кроком у формуванні будівельних та планувальних рішень є аналіз потреб молодих сімей. Це означає розуміння їхніх фінансових можливостей, розміру сім'ї, пріоритетів щодо локації, інфраструктури, доступності до освіти та медичних послуг.

Функціональність та ефективне використання простору

Планування простору для орендного житла має максимізувати функціональність кожного квадратного метра. Розумне використання простору може включати мультіфункціональні кімнати, зони для зберігання та інноваційні рішення для ефективного використання кожного кутка житла.

Типологічні відмінності житла для оренди молодим сім'ям:

Функціональні особливості: Розгляд кількох кімнат, наявність просторів для розвитку дітей, можливості для роботи вдома.

Соціальна орієнтованість: Аналіз того, наскільки житло сприяє соціальному взаємодії молодих сімей та їх інтеграції в громаду.

Архітектурно-планувальні рішення: Вивчення планування приміщень, оптимального використання простору та забезпечення комфорту для мешканців.

Екологічна й енергоефективна модель житла

Врахування екологічних аспектів у будівництві стає не лише тенденцією, але й вимогою. Розробка житла, яке мінімізує вплив на довкілля та зменшує витрати на комунальні послуги, стає важливою складовою будівельних рішень [6,7].

Технологічні інновації для зручності та безпеки

Впровадження сучасних технологій у житлові приміщення робить їх більш зручними та безпечними. Це може включати системи "розумного будинку", які контролюють освітлення, температуру та безпеку, а також використання біометричних технологій для забезпечення доступу.

Фінансова Доступність та Гнучкі Умови Оренди

Створення фінансово доступних умов оренди є ключовим фактором для молодих сімей. Гнучкі та адаптивні умови платежів, а також програми підтримки можуть значно полегшити доступ до якісного житла. Податкова політика, блок-гранти, допомога в оренді, справедливе житло та програми володіння житлом [8].

Спільнота та Соціальне Середовище

Створення сприятливого соціального середовища для молодих сімей також важливо. Інфраструктура спільних просторів, доступ до культурних та спортивних закладів, можливості для соціального взаємодії та розвитку створюють здорове та дружнє оточення.

Визначили вартість будівництва орендного житла для молодих сімей, об'єм будівлі – 44522,4 м³. Для розрахунку вартості будівництва дотримувалися вимог КНУ «Настанови з визначення вартості будівництва». Для визначення кошторисної вартості склали інвесторську кошторисну документацію: локальний кошторис на загально будівельні роботи - 61845,221 тис. грн., на внутрішні санітарно-технічні роботи 25154,255 тис. грн., внутрішні електромонтажні – 23728,362 тис. грн., на монтаж технологічного устаткування – 25225,143 тис.грн., на придбання технологічного устаткування – 23657,84 тис. грн., об'єктний кошторис 159610,82 тис. грн., зведений кошторисні розрахунки 225336 тис.грн. Розраховували термін окупності:

$$T = K / П, \quad (1)$$

де К – вкладені інвестиції в будівництво;

П – річний прибуток.

$$П = S \times O \times 12 \text{ міс}, \dots\dots\dots(2)$$

де S – загальна площа приміщень;

O – вартість оренди приміщень за 1 м².

$$П = 12843 \times 330 \times 12 \text{ міс} = 50858,28 \text{ тис. грн.}$$

$$\text{Термін окупності } T = 225336 / 50858,28 = 4,43 \text{ роки}$$

Проведені розрахунки підкреслюють ефективність будівництва житла для оренди молодий сімей, підкреслюють зацікавленість муніципальної влади участі в таких інвестиційних проектах.

Висновки

Формування будівельних та планувальних рішень для орендного житла для молодих сімей має багатоаспектний характер. Врахування їхніх потреб, забезпечення функціональності, екологічності, технологічності та соціальної адаптації стає ключовими напрямками розвитку сучасного житлового будівництва. Надання молодим сім'ям можливості мати якісне, доступне та функціональне житло є важливим кроком у створенні стабільного та здорового суспільства.

Пріоритет у збільшенні площі наступний: житлова кімната – 57%, кухня – 29%, комора – 6%, передня/хол та ванна по – 4%. Проведені дослідження підкреслюють, що: “незадоволеність молодих сімей своїми житловими умовами пов'язано з такими факторами:

- 1) дорожня оренди житла;
- 2) проживання з батьками чи іншими родичами;
- 3) невелика житлова площа;
- 4) погані технічні характеристики житла.

З урахуванням потреб молодих сімей слід проектувати раціональне житло із застосуванням усіх енергозощаджуючих технологій. Щоб придбання такого житла і подальша експлуатація його відповідала сімейному бюджету.

Встановлено, що розвиток орендних будинків в Україні неможливий без участі приватних інвесторів, котрим їх будівництво буде вигідним лише за умови надання з боку держави пільгових умов для будівництва.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій. Чинний від 2019-10-01. Вид. офіц. К.: Мінрегіонбуд України, 2019. 183 с.
2. Адамов Б.І., Пілюшенко В.Л., Шкрабак І.В. Управління інноваційно-інвестиційним розвитком території: монографія. Донецьк: ВІК, ДонДУУ, 2007. 317 с.
3. Дорофійенко В.В., Гончаров В.М., Лобас В.М., Алфьорова І.С., Гончаров Є.В. Фінансовий та організаційно-інвестиційний механізм державного управління розвитком соціально-економічної інфраструктури: монографія. Донецьк: СПД Купріянов В.С., 2010. 220 с.
4. Качала Т.М. Житлово-комунальне господарство в системі міського комплексу. Черкас. держ. техн. унт. К.: Наукова думка, 2008. 416 с.
5. Лялюк О. Г., Четвертуха В.Р. Формування будівельних та планувальних рішень для орендного житла для молодих сімей: на прикладі міста Львова. Тези міжнародної науково-технічної конференції «Енергоефективність в галузях економіки України-2023», м. Вінниця, 21.11.2023 [Електронний ресурс]. Режим доступу <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/egcu/egcu2023/paper/view/19341>.
6. Лялюк О. Г., Ю. С. Бікс, Г. С. Ратушняк, О. Г. Ратушняк. Потенціал енергоефективності огорожувальних конструкцій із біосферосумісних матеріалів монографія Вінниця : ВНТУ, 2022. 133 с.

7. Лялюк О. Г., Лялюк А. О. Г. Моделювання системи прийняття конструктивно-технічних рішень вибору енергозберігаючого покриття будівлі. Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. Вінниця: Універсам - Вінниця, № 1, 2020. С.140-146.
8. Blumenthal P., McGinty J. Housing Policy Levers to Promote Economic Mobility. Urban Institute. 2016.

REFERENCES

1. DBN B.2.2-12:2019. Planuvannya i zabudova terytoriy. Chynnyy vid 2019-10-01. Vyd. ofits. K.: Minrehionbud Ukrainy, 2019. 183 s.
2. Adamov B.I., Pilyushenko V.L., Shkrabak I.V. Upravlinnya innovatsiyno-investytsiynym rozvytkom terytoriy: monohrafiya. Donets'k: VIK, DonDUU, 2007. 317 s.
3. Dorofiyenko V.V., Honcharov V.M., Lobas V.M., Alf'orova I.YE., Honcharov YE.V. Finansovyy ta orhanizatsiyno-investytsiynyy mekhanizm derzhavnogo upravlinnya rozvytkom sotsial'no-ekonomichnoyi infrastruktury: monohrafiya. Donets'k: SPD Kupriyanov V.S., 2010. 220 s.
4. Kachala T.M. Zhytlovo-komunal'ne hospodarstvo v systemi mis'koho kompleksu. Cherkas. derzh. tekhn. unt. K.: Naukova dumka, 2008. 416 s.
5. Lyalyuk O. H., Chetvertukha V.R. Formuvannya budivel'nykh ta planoval'nykh rishen' dlya orendnoho zhytla dlya molodykh simey: na prykladi mista L'vova. Tezy mizhnarodnoyi naukovo-tekhnichnoyi konferentsiyi «Enerhoefektyvnist' v haluziyakh ekonomiky Ukrainy-2023», m. Vinnytsya, 21.11.2023 [Elektronnyy resurs]. Rezhym dostupu <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/egcu/egcu2023/paper/view/19341>.
6. Lyalyuk O. H., YU. S. Biks, H. S. Ratushnyak, O. H. Ratushnyak. Potentsial enerhoefektyvnosti ohorodzhual'nykh konstruktсий iz biosferosumisnykh materialiv monohrafiya Vinnytsya : VNTU, 2022. 133 s.
7. Lyalyuk O. H., Lyalyuk A. O. H. Modelyuvannya systemy pryynyattya konstruktivno-tekhnichnykh rishen' vyboru enerhozberihayuchoho pokryttya budivli. Suchasni tekhnolohiyi, materialy i konstruktсийi v budivnytstvi. Vinnytsya: Universam - Vinnytsya, № 1, 2020. S.140-146.
8. Blumenthal P., McGinty J. Housing Policy Levers to Promote Economic Mobility. Urban Institute. 2016.

Лялюк Андрій Олександрович – аспірант, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, 1b16b.lyalyuk@gmail.com. ORCID 0000-0002-4803-1629

Лялюк Олена Георгіївна – к. т. н., доцент кафедри будівництва міського господарства та архітектури Вінницького національного технічного університету, науковий керівник. e-mail: Lyalyuk74@gmail.com. ORCID 0000-0001-6446-9244

O. Lialiuk
A. Lialiuk

FEATURES OF THE FORMATION OF CONSTRUCTION AND PLANNING SOLUTIONS FOR RENTAL HOUSING FOR YOUNG FAMILIES

Vinnytsia financial and economic University

The article is devoted to the analysis and formation of effective strategies in the field of construction and planning of rental housing for young families. The emphasis of the work is on studying the features of urban infrastructure, taking into account the needs of young people in comfortable and functional spaces, as well as considering practical examples and innovative approaches in the field of housing construction. The research aims to determine optimal housing models for young families that meet modern living standards and contribute to the sustainable development of the city. The formation of construction and planning solutions for rental housing for young families has a multifaceted nature. Taking into account their needs, ensuring functionality, environmental friendliness, manufacturability and social adaptation become the key directions of the development of modern residential construction. The conducted studies emphasize that: "the dissatisfaction of young families with their housing conditions is associated with the following factors: the high cost of renting housing; living with parents or other relatives; small living space; poor technical characteristics of housing. Providing young families with the opportunity to have quality, affordable and functional housing is an important step in creating a stable and healthy society. Taking into account the needs of young families, rational housing should be designed using all energy-saving technologies. So that the purchase of such housing and its further operation corresponded to the family budget.

It was established that the development of rental houses in Ukraine is impossible without the participation of private investors, for whom their construction will be profitable only if the state provides preferential conditions for construction. The results of the work can be used as a basis for the development of city strategies and programs aimed at improving living conditions for young people and the overall development of the city.

Key words: ental housing, young families, construction solutions, spatial planning, urban housing policy, housing programs for young people, infrastructure for young people, sustainable housing projects.

Lialiuk Andrii - post-graduate studen, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, 1b16b.lyalyuk@gmail.com
Lialiuk Olena - Ph. D., Associated Prof., Vinnitsa National Technical University, e-mail: Lyalyuk74@gmail.com