

## ПЕРСПЕКТИВИ МІНІ-КВАРТИР НА РИНКУ ЖИТЛА

*Присвячена особливостям формування квартир малих площ, зокрема особливому сегменту на ринку житла смарт-квартир, їх об'ємно-просторовій організації, специфіці планувальних рішень, особливостей функціонального наповнення.*

*Ключові слова: малометражні житлові одиниці, смарт-квартира, функціональне зонування, корисна площа, планувальні рішення, об'ємно-просторова організація.*

**Постановка проблеми.** Довгий час і зовсім донедавна малометражні квартири асоціювалися з економічним, соціальним чи дешевим житлом. Це мало підстави, оскільки соціальне і доступне житло (іншими словами «некомерційне», і таке, що дотується державою) мало в правовій та нормативно-проектній базі суттєві обмеження за площею з розрахунку на одну особу. Цей показник забезпечення житлом і визначав площу квартири, на яку могла претендувати сім'я з певної кількості осіб [1].

Проте, тенденції, що спостерігаються у житловій сфері свідчать про деяке зміщення пріоритетів, коли ми говоримо про критерії якості житла: сама по собі площа помешкання та вартість метра квадратного уже не є єдиним визначальним фактором, що «одноосібно» впливатиме на рішення споживача придбати житло. Мала площа квартири сьогодні уже не асоціюється лише з бідністю і економією. Не менш важливими виявляються такі критерії, як якість позаквартирного середовища; якість послуг (включаючи інженерно-технічний стан будівлі та обладнання), а також експлуатаційні витрати, особливо енергоспоживання [2].

Моніторинг ріелторських пропозицій демонструє певне розширення спектру житлових одиниць як відповідь на попит у споживача. Дослідження проведене 5 роками раніше показало, що власне малометражні квартири користуються найбільшим попитом, якщо брати до уваги кількість здійснених операцій купівлі-продажу (більше 70%) [4]. Сьогодні можна знайти немало пропозицій квартир малих площ і серед новобудов (чого не було раніше) при чому не лише в «бюджетних» забудовах, а й у будинках, що позиціонуються, як житло бізнес- та еліт-класу. Серед пропозицій на ринку житла в Україні нерідко

можна зустріти smart-квартири, площа яких не перевищує 23-28 м<sup>2</sup>. [6,7,8,9] (Рис.1а,б)



Рис.1. Приклади планувань міні-квартир в новобудовах [6]  
а) квартира площею 25м<sup>2</sup> б) квартира площею 18м<sup>2</sup>.

Яким чином зробити таке мінімальне житло комфортним, хто є споживачем даного типу житлових одиниць, та чи є перспективи у цього сегменту ринку житла – це основні запитання, що зумовлюють потребу детального розгляду даної проблеми.

Таким чином, **цілі** даного дослідження полягають у з'ясуванні специфіки архітектурно-просторової організації міні-квартир та виявленні архітектурних засобів формування раціональних планувальних рішень, що забезпечили б максимальний комфорт проживання на обмеженій площі.

**Аналіз останніх досліджень.** Проблеми формування житла та житлової політики в країнах Європи розглядали у своїх працях Бачинська Л., Водецька О., Гнесь І., Доросевич Т., Ісаєнко Д., Марварова І., Кияненко К., закордонним досвідом будівництва соціального житла займалися Адамчевська-Вейхерт Х., Анісімова І., Бокова А., Букер З., Кушнірук І., Кононова С., Непомнящий О., Попова-Знаменська С., Репіна Ю., Дурманов В., російський досвід даного питання розглядали Орлов А., Верьовкіна І., Шагов Н. та ін.. Переважна більшість досліджень, однак, зосереджена навколо питань організаційного характеру, розпланування територій, конструктивних та естетичних проблем

житлової забудови. Рівень квартири, її розпланувальної структури та комфорту проживання розглянуті в роботах Гнеся І.П. [2], питаннями планувальної організації малометражних квартир, зокрема соціального і доступного житла Гнат Г., Гнесь І. [2,3,4]. Дане дослідження присвячене специфічному сегменту на ринку житла – міні-квартирам, та зокрема старт-квартирам, що давно уже популярні у закордонній практиці з ряду причин, а зараз пропонуються споживачам і в Україні. Наукової літератури з даного приводу обмаль, оскільки ще донедавна квартири з площами меншими за 30-40м<sup>2</sup> можна було зустріти лише на вторинному ринку житла, т. зв. «кавалерки», квартири утворені внаслідок поділу помешкань колишніх прибуткових будинків, тощо. Проте серед сучасних пропозицій у новобудовах міні-квартири користуються немалим попитом, з'явився тип квартир, що іменуються «смарт-житлом» [5,6,7,8].

**Виклад основного матеріалу.** Малі квартири не є новинкою на ринку житла розвинених країн Євросоюзу, а також США. Міні-квартири – різновид квартир малих площ, житлова одиниця з особливо малою загальною площею і специфічним плануванням, призначена, як правило, для одиноких осіб. Площі коливаються в районі 18 м<sup>2</sup>, проте можна зустріти пропозиції мініквартир загальною площею 10-12м<sup>2</sup> і навіть ще менші [2].

Сьогодні не лише економічний чинник зумовлює попит на малі квартири, це також і інший тип замовників, аніж споживачі соціального житла, для яких такі міні-квартири – це друге житло, бізнес-житло, тимчасове житло на час роботи в іншому місці, житло для працюючої молоді тощо.

Вагомим чинником популярності таких квартир є супутні послуги, що пропонуються забудовником. З одного боку організація якісного позаквартирного середовища – літні приміщення, тераси, елементи обслуговування, паркінг підземний та наземний, дитячі майданчики, дитячі кімнати, пральні, консьерж, охорона, індивідуальні гаражі, впорядкована територія, альтанки та місця для відпочинку, близькість до паркових і лісових зон, кафе і заклади харчування і т.п. – дозволяє винести частину звиклих функцій і потрібних під це площ за межі помешкання.

З іншого боку тенденції до мінімізації і тотальна мініатюризація пов'язана з сучасними технологіями дозволяє звільняти простір під функції що потребували раніше набагато більше місця: компактні носії інформації замінюють колишні полиці з книгами і документами; компактна побутова техніка непомітно вписується і ховається у меблевих конструкціях, тощо.

Все це зовсім не є ознаками «бідного» та надеконного помешкання, і як свідчить ринок – користується немалим попитом.

Однак, поняття smart-житла у закордонній практиці, на відміну від вітчизняних пропозицій (що іменують smart-квартирами маленькі за площею житлові одиниці), вкладають перш за все smart-системи життєзабезпечення

помешкання: це автоматизоване управління освітленням, електроприладами, кліматом, вентиляцією; управління відео спостереженням, контроль безпеки, автовідповідач; можливість керування усіма системами будинку з універсального пульта, а також голосовим управлінням, можливе керування з усіх гаджетів господаря, і т.і. [10,11,12].

Попри все, в архітектурному розрізі найбільшої уваги заслуговують питання ефективної об'ємно-планувальна організація міні квартир з метою забезпечення комфортного перебігу усіх необхідних процесів життєдіяльності мешканця. На основі аналізу вдалих рішень такого житла можна виділити наступні **особливості об'ємно-планувальної організації житла при обмежених просторових параметрах:**

1. На конструктивно-планувальному рівні це:

- поліфункційність транзитних зон і просторів, скорочення неефективних зон, відсутність коридорів:

- розширення функцій по вертикалі: максимальне використання об'єму приміщення з розташуванням деяких функцій одна під/над одною (Рис.2).

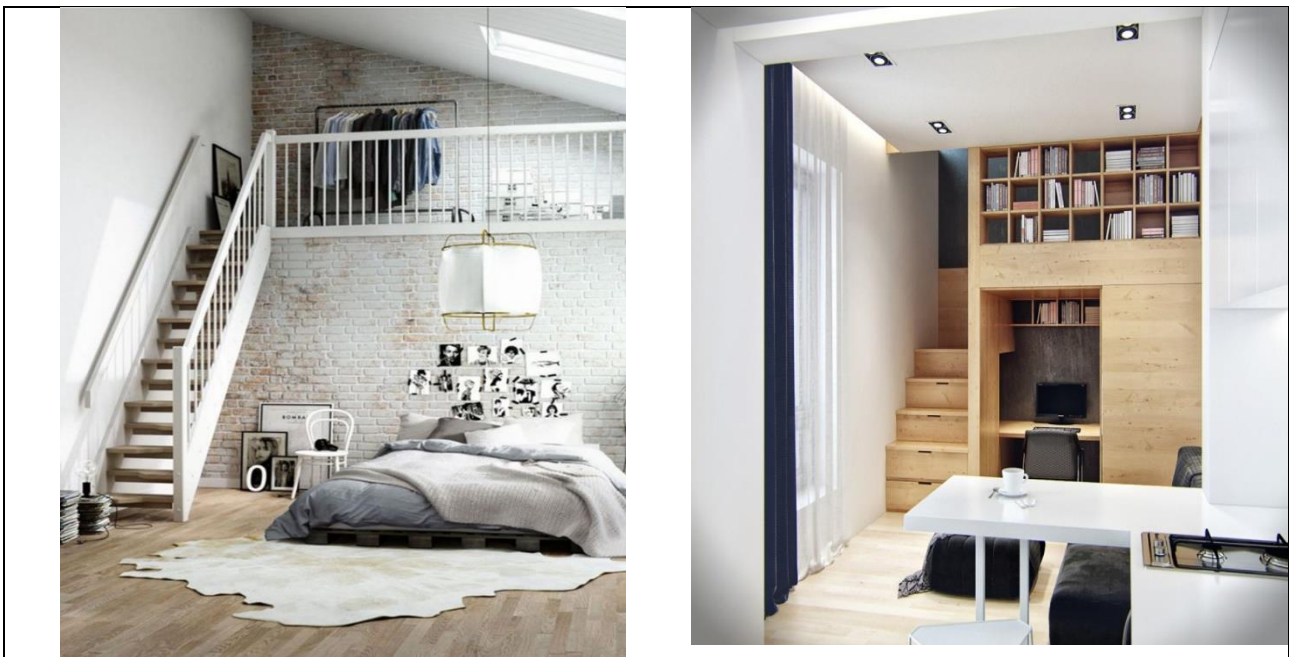


Рис.2. Приклади організації інтер'єру з нашаруванням функцій по вертикалі.

Для прикладу, над робочим місцем розташовується бібліотека та спальне місце у вигляді антресолі. Таким прийомом можливий при достатній висоті житлового приміщення.

- використання рухомих мобільних перегородок, розсувних складних дверних систем, що дозволяють розмежовувати чи об'єднувати простір помешкання в залежності від потреби;

- використання об'єму конструкцій перегородок та сходів під функцію для зберігання речей, а також приховані висувні системи;

Окремим аспектом, що уможливлює комфортну експлуатацію міні-помешкань – є винесення за межі квартири додаткових функцій пов'язаних з обслуговуванням: пральні, харчування, зони спільного користування мешканців, рекреаційні зони тощо.

*2. На рівні функціонального наповнення інтер'єру :*

- застосування багатофункційних меблевих конструкцій: подіуми з системами зберігання, ліжка-подіуми, складні консольні меблеві конструкції;

- меблі що трансформуються, рухомі меблі з малим радіусом обертання та відкривання дверей (Рис.3,4).



Рис.3. Приклади застосування подіумів для влаштування прихованих систем зберігання речей.

Немалу роль в організації вдалого поліфункційного простору відіграють так звані space-saving – системи. Це складні меблі з трансформативними механізмами, що дозволяють різнопланове використання тієї самої площі приміщення під різні функції залежно від потреби, наприклад підняти спальне місце звільнивши простір під зону вітальні, робочу зону, тощо (Рис.4,5)



а)

б)



в)



*а) двоспальне ліжко, що трансформується в робочу зону*

*б) підвісна шафа – стіл*

*в) комплекти меблів, що розкладаються в залежності від потреби*

Рис. 4. Зразки меблів, що трансформуються.

*Декоративні прийоми і засоби організації інтер'єрів міні-квартир полягають у використанні візуально легких матеріалів, застосуванні дзеркал для візуального збільшення простору, а також кольорових акцентів на фоні лаконічної гами з метою привернути увагу до більш вдалих ракурсів. Важливе також компактне розташування обладнання, яке переважно приховують за допомогою фасадних меблевих систем; освітлення та відмова від габаритного декору.*



Рис.5. а) Рухомі конструкції дозволяють приховати спальну зону  
<http://www.idesignarch.com/390-square-foot-micro-apartment-with-multifunctional-sliding-wall>.



Рис.5 б. Зразок організації інтер'єру, де за допомогою підйому спального місця звільняється місце для вітальні. /<http://www.dailymail.co.uk/femail/article-3204956>.

Все це стимулює появу цікавих планувальних рішень, які не були притаманні вітчизняній практиці, проте широко застосовуються за кордоном. З іншого боку поява таких помешкань стимулює також виробників меблів та обладнання шукати цікаві рішення мультифункціонального використання простору, space-saving фурнітура, дорогі трансформативні меблеві системи – часто стають родзинкою формування інтер'єру.



Рис.5в) Зразок трансформації спальної зони в робочу  
<http://www.contemporist.com/beds-that-are-designed-to-drop-down-from-the-ceiling>.



Рис.5 г) Зразок трансформації зони вітальні у спальню  
<http://www.contemporist.com/beds-that-are-designed-to-drop-down-from-the-ceiling>.

**Висновки.** Тенденції, що спостерігаються у житловій сфері, свідчать що на сьогодні не лише економічний чинник є визначальним при виборі споживачем житла. Не менш важливим є комплекс супутніх послуг, що пропонується, якість поза квартирною середовища, а також рівень інженерного та технічного оснащення помешкання. Зростає попит на малі квартири, зумовлений в першу чергу іншим типом замовника, аніж споживачі соціального житла, для яких такі міні-квартири – це друге житло, бізнес-житло, тимчасове житло на час роботи в іншому місці, житло для працюючої молоді тощо.

Необхідними елементами квартири при застосуванні різних прийомів планування і трансформації її внутрішнього простору є меблеві функціональні та розсувні перегородки, повне електрообладнання кухонь, сучасне оснащення санітарно-гігієнічних приміщень, різні види вбудованих і трансформованих меблів.

Окремої уваги заслуговують питання розміщення таких житлових одиниць в житлових комплексах, де в якості компенсаторного фактору деякі функціональні зони і приміщення повинні бути розташовані поза квартирою в структурі житлового будинку чи комплексу.

### Список використаних джерел:

1. Гнат Г.О. Проблеми нормування граничних параметрів площі квартир соціального і доступного житла. / Г.О. Гнат // Містобудування та територіальне планування: наук.-техн. збірник. – К.: КНУБА – 2011 – №.40. Ч.1. –С.224-232.

2. Гнесь І. П. Багатоквартирне житло: тенденції еволюції / І. П. Гнесь. – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2013. – 652 с.

3. Гнат Г. О. Питання адаптивності планувальної структури малометражних квартир до перспективних потреб / Г. О. Гнат, Л. С. Соловій. // Сучасні проблеми

архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. М.М. Дьомін.. – 2017. – №48. – С. 358–365.

4. Гнат Г.О. Формування планувальної структури квартир соціального і доступного житла: дис. ... канд. архітектури: 18.00.02 / Гнат Галина Олександрівна; Національний університет «Львівська політехніка». – Львів, 2013. – 274 с.

5. Житловий комплекс Smart-house // Режим доступу: <http://xn--80aa8arcefjq.com>

6. <http://parus-smart.lviv.ua/>

7. <https://dom.ria.com/uk/news/209053.html>

8. <http://comforttown.com.ua/ru/smart-build>

9. Smart Home. This smart house could keep track of your health like a live-in nurse // <https://www.digitaltrends.com/home/ku-smart-house/>

10. <http://www.smarthouse.ua/ua/>

11. Space Saving, Transforming Furniture From Resource Furniture // Режим доступу: <http://resourcefurniture.com/>

к. арх. Гнат Г.О., Васьків Т.О.,  
Национальный университет «Львовская политехника»

## **ПЕРСПЕКТИВИ МИНИ-КВАРТИР НА РИНКЕ ЖИЛЬЯ**

Статья посвящена особенностям формирования квартир малых площадей, в частности особом сегмента на рынке жилья смарт-квартир, их объемно-пространственной организации, специфике планировочных решений, особенностей функционального наполнения.

Ключевые слова: малометражные жилые единицы, смарт-квартира, функциональное зонирование, полезная площадь, планировочные решения, объемно-пространственная организация.

Ph.D. Hnat H.O., Vaskiv T.O.,  
Lviv Polytechnic National University

## **THE PERSPECTIVES OF SMALL APARTMENTS ON THE MARKET OF HOUSING**

The article is devoted to the features of the formation of apartments of small areas, in particular, especially segment of the market of residential buildings, their volumetric and spatial organization, the specifics of planning solutions and features of functional structure.

Key words: small-scale residential units, smart-apartment, functional zoning, useful area, planning decisions, spatial organization.