

## 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 перефірію. 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]

<b>Місто</b>	<b>Частка орендного житла</b>
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)

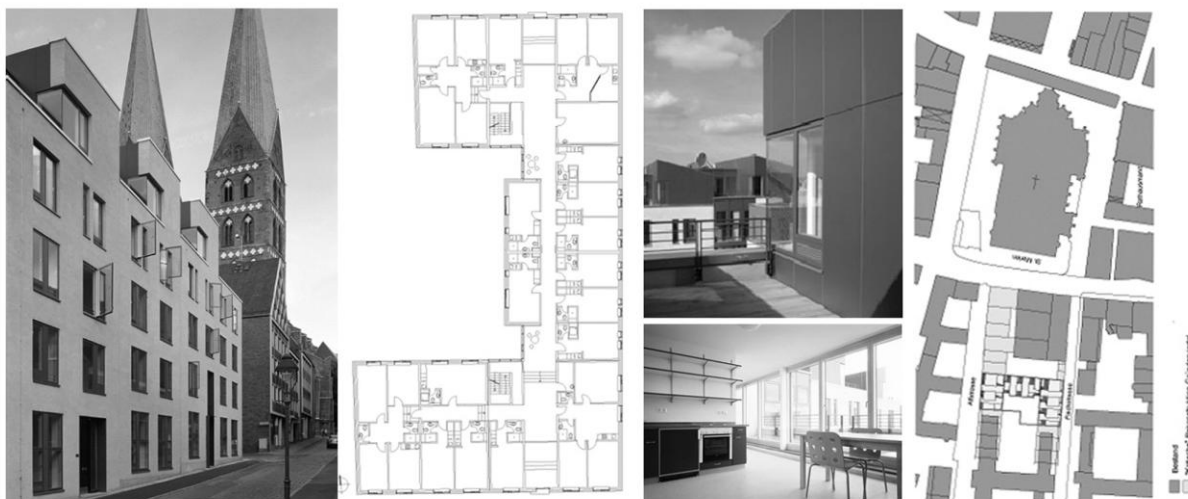


Рис.1. Комплекс студентського житла у центрі м.Любек, Німеччина, 2005 р МАІ Stadtplaner+Architekt PDA. Житлові приміщення кількох типів, 1105 кімнат, кімната для зберігання велосипедів, тераса. Орендна плата 180-290 €

- 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>