

УДК 711.1+365

Микола Габрель
доктор технічних наук, професор, зав. кафедри
архітектурного проектування
Інституту архітектури та дизайну,
Національний університет «Львівська політехніка», Львів
mykola.m.habrel@lpnu.ua
orcid: 0000-0002-2514-9165

ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА ВЕЛИКИХ МІСТ. УРБАНІСТИЧНО-ПРОСТОРОВИЙ АСПЕКТ

© Габрель М., 2020

<https://doi.org/10.23939/sa2020.02.034>

Обґрунтовано підходи до формування житлової політики як узгодження дій і рішень у просторовій організації та розвитку міст, підтверджена необхідність системних заходів зусиллями держави, місцевих органів, громадян та інвесторів. Запропонована модель просторових узгоджень, яка базується на моделі простору (людина – умови – функції – геометрія – час) і може служити методичним інструментом при обґрунтуванні як житлової політики в цілому, так і конкретних проектів з житлового будівництва в містах.

Ключові слова: житлова політика великих міст, урбаністичний аспект житлової політики, багатовимірність простору міст.

Постановка проблеми

Житлова політика є однією з найважливіших у розвитку міст, оскільки наявність житла фундаментальна потреба людини. Головним напрямом житлової політики в містах (державі) є формування програм, умов та інструментарію активної підтримки людей у покращенні житлових умов. Згідно Конституції України (Ст. 47) (Конституція України. 1996) громадянин має право на житло, держава надає допомогу, але не гарантує його отримання (окрім окремих категорій, які потребують соціального захисту). В Україні досі не прийнято комплексу нормативних документів на виконання зазначених конституційних положень. Сучасна система, яка не дозволяє придбати житло значній частині населення, сприймається як несправедлива й викликає додаткову соціальну напругу в суспільстві.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Житлове будівництво в містах охоплює архітектурні, урбаністичні, економічні, соціальні та інші аспекти. Процеси формування й функціонування ринку житла як однієї з найважливіших складових моделі соціально-економічного розвитку міст і країни розглядають В. Атанасов (Атанасов В., 2007), М. Ковтун (Ковтун М. В., 2011), С. Комнатний (Комнатний С., 2016), Е. Павленко (Павленко Е., 2008); методологічною основою дослідження стали наукові праці В. Абизова (Абизов В. А., 2009, с. 164–178), М. Дьоміна (Демин Н. М., 1991, с. 132–167), Є. Ключніченко (Ключніченко Є. Є., 1999, с. 256–289), А. Осітнянка (Осітнянко А. П., 2001, с. 367–390), А. Плешкановської (Плешкановська А. М., 2005, С. 125–164).

Аналіз досліджень житлового будівництва у містах дозволив дійти висновку, що цілий ряд принципово важливих проблем формування житлової політики та її елементів не знайшли свого вирішення, і створюють серйозні труднощі на шляху вдосконалення відносин у житловому секторі. Це зумовило вибір теми дослідження та формування його мети й завдань.

Мета статті

Обґрунтувати модель житлової політики для великих міст України з розкриттям просторово-урбаністичного аспекту. Зокрема, вирішувались задачі: проаналізувати вітчизняний стан і досвід європейських країн щодо житлової політики; здійснити аналіз й обґрунтувати підходи до вдосконалення житлової політики великих міст; запропонувати модель обґрунтування житлової політики в містах України.

Об'єктом дослідження є просторово-урбаністичний аспект житлової політики великих міст. *Предмет дослідження* – методологічний інструментарій її обґрунтування.

Виклад основного матеріалу

1. Категоріально-понятійний апарат. Відповідно до тлумачення термінів (Мардер А. П., 1995, с. 254–286) політикою є: зручні й вправні дії для досягнення окреслених намірів; мистецтво досягнення визначених цілей з допомогою певним чином підібраних засобів. Багатозначність поняття політики зумовлює особливості його застосування щодо конкретної діяльності, у т. ч. житлової.

Житлова політика держави (регіону, територіальної громади) – це загальні напрями, принципи й методи діяльності, що скеровані на досягнення визначеної мети в цій предметній сфері: покращення житлових умов і відносин, задоволення потреб мешканців, узгодження їх з ефективним функціонуванням містобудівних систем. Вона є частиною соціальної політики, а її завданнями є дослідження й оцінка житлових проблем, а також вирівнювання шансів мешканців на доступ до житла. Житлову політику міст можливо трактувати як систему рішень (управлінських, економічних, урбаністичних тощо), що здійснюються для досягнення комфортних житлових умов і власності, соціально-економічних відносин і функціонування міста.

Просторово-урбаністичний аспект житлової політики – діяльність, що обґрунтовує мету і способи організації та використання простору: забезпечення просторового ладу й формування гармонійних просторових структур, раціонального розміщення нового будівництва у їхньому взаємозв'язку з процесами соціально-економічного розвитку. Її творять, реалізують, моніторять та актуалізують за участі інвесторів, влади, фахівців і громадськості, в т. ч. за допомогою урбаністичних засобів.

2. Стан та проблеми житлового будівництва в Україні. Житлову ситуацію в Україні у післярадянський період можна охарактеризувати як таку, що може викликати соціальні напруги. Це пов'язано з низьким матеріальним становищем більшої частини суспільства, а невизначеність зі шляхами вирішення житлових питань, зумовлює втрату основ сім'ї як головного елемента. Постійно зростають диспропорції між вартістю будівництва житла та доходами працюючих. Фінансовий аспект охоплює як ціни на житло, так і поточні витрати мешканців на його утримання, що мають тенденцію до зростання. Відбулася принципова зміна житлової політики – вплив держави на розв'язок житлової проблеми став мінімальним. Відмовившись від попередніх форм фінансування житлового будівництва, держава водночас зняла обмеження – організаційні, правові, щодо участі громадян у вирішенні потреб житла. Перехід на засади ринкової економіки стосовно житла зумовив: зростання реальних затрат на житлове будівництво й вартості ділянок під забудову; появу нової групи інвесторів, що споруджують житло для комерційних цілей (оренди чи продажу); зміну систем управління житловим фондом; зміну системи фінансування житлового будівництва (держави, комунальних і громадських структур, приватних інвесторів, іпотечних кредитів тощо); дезорієнтацію

житлової політики серед об'єктів і зацікавлених інституцій (зростає вплив підприємницьких структур). Лівову частку житла, збудованого в роки незалежності, розподіляють за ринковими механізмами – шляхом купівлі-продажу на ринку нерухомості. Рентабельність будівельного бізнесу фахівці оцінюють від 40 до 300 %.

Загострюються проблеми застарілості комунікацій, актуальна загроза комунікаційного колапсу, низька енергоефективність будівель, яка повинна бути закладена не тільки в нове будівництво, а й у реновацію старого житлового фонду (саме старі будинки є джерелом найбільших енерговитрат), якості житлово-комунальних послуг, доступності для громадян ринку житла тощо. Таким чином, житловому будівництву й житловій політиці України характерні:

- відсутність нормативно-правового регулювання місцевого, регіонального та державного рівнів;
- ігнорування містобудівної документації та її ролі в житловій політиці;
- відсутність ефективних важелів боротьби зі спекуляціями територіями (земельними ділянками) міста;
- поведінка забудовника з нарощення земельного фонду через скуповування без урахування реальних потреб міста в будівництві;
- відсутність програм, спеціальних організаційних структур та ефективних механізмів розвитку соціального житла;
- відсутні системи орендного житла, його оренди;
- дисбаланс між вартістю й доходами мешканців;
- рудимент радянського мислення в багатьох мешканців щодо житла, його отримання й утримання тощо.

3. Світовий досвід житлової політики. Розкриємо коротко житлову політику країн Європи, а також США і Канади, звернувши особливу увагу на земельно-містобудівні аспекти. У Франції житлова політика характеризується взаємопов'язанням містобудівних і соціально-економічних методів. Тут законом передбачено довгострокове розпланування й використання земель, що забезпечує умови для територіального розвитку міста, включаючи території для житлового будівництва. Економічні й соціальні інструменти у сфері житлової політики Франції включають: безпосереднє фінансування будівництва з коштів державного бюджету (фінансування “у каміння”); допомогу громадянам, зокрема, оплати оренди житла; надання позик, звільнення від оподаткування, відкриття ощадної книжки на певну суму. Ефективною є система заходів проти можливої спекуляції землею. Наприклад, після затвердження генерального плану міста, перепродаж зарезервованих генеральним планом ділянок забороняється. Також муніципалітет має право переваг у викупі земель за межами міста, які згідно містобудівної документації, визначені для житлової забудови та на інші громадські потреби. У випадку конфлікту, пов'язаного з визначенням вартості викупу, питання переноситься до суду, рішення якого вважається остаточним. При забудові існуючих районів міста, враховується майбутня ціна землі, яка підвищується внаслідок удосконалення дійсної забудови.

Житлове будівництво у Бельгії визнано пріоритетом у розвитку цієї країни. Території для житлового будівництва, визначені генеральними планами міст, уряди яких проводять політику забезпечення житлом малозабезпечених сімей та середнього класу. Зокрема вони використовують механізми: залучення коштів приватного інвестора для реалізації проектів будівництва дешевого житла для середнього класу; систему субсидій для придбання житла й кредитування; надання соціального житла для малозабезпечених сімей (регулюється законом). Альтернативою будівництву соціального житла є допомога на придбання або реконструкцію житла. Участь міст у таких програмах дозволяє досягти двох позитивних моментів: забезпечити різні категорії громадян житлом; оновити квартали міст, які характеризуються застарілим житловим фондом та незадовільним станом території.

У Великій Британії формально відсутні спеціальні фінансові механізми, які регулюють ринок землі, що відводиться під забудову. Не застосовуються й спеціальні податки на прибутки від

продажу землі. Особливості державного регулювання ринку нерухомості зумовлюють бажання забудовників нарощувати земельні фонди, скуповувати земельні ділянки без урахування реальної потреби міста в будівництві. Гальмівним важелем виступає заборона на використання прибутку від подібних операцій до фактичного завершення будівництва. Щодо обслуговування соціального житла: створюються спеціальні неприбуткові організації, які керуються спеціальною радою в складі жителів, представників політичних партій, а також незалежних фахівців, покликаних здійснювати професійну управлінську діяльність та надавати послуги (понад 7000) мешканцям, що проживають за умов найму або оренди житла.

У Німеччині питання житлової забудови міст регулює містобудівна документація, яка складається з двох частин: плану використання площ та плану забудови. План використання площ складається для всієї території громади і в загальних ознаках встановлює території для житлової забудови. Він не має обов'язкової юридичної сили. Плани забудови, що впливають з плану використання площ, складаються для окремих частин території міста. У цьому документі детальніше визначаються характер житлової забудови, а також такі питання, як ділянка забудови, будівельні площі, спосіб забудови, щільність забудови на виділеній земельній ділянці тощо. Плани забудови мають юридичну силу та є обов'язковими до виконання. У питанні житлової політики Німеччина істотно змінилася після об'єднання в 1990 р. Для прикладу, в 1990 р. у західній частині м. Берліна існувало 475 тис. квартир у хорошому стані після реконструкції. Водночас у східній частині міста, налічувалося близько 312 тис. квартир у старих будинках, переважно в незадовільному стані. Результатом політики стимулювання будівництва нового житла на основі залучення коштів з бюджету Берліна зведено понад 150 тис. квартир, ще 650 тис. квартир було реконструйовано або проведено капітальні ремонти.

Житлова політика США характеризується низьким рівнем уваги до соціального житла, сама сутність якого суперечить філософії американського суспільства: тут домінують такі цінності, як індивідуальне домоволодіння й необмежене функціонування вільного ринку. Для порівняння, наприкінці ХХ ст. лише 2 % населення США проживало в соціальному житлі, тоді як в європейських країнах ця цифра досягала 20 % (Ковтун М. В., 2011). Сьогодні, з одного боку, визнається потреба покращення умов проживання громадян з низьким рівнем прибутків, а з другого, – низький рівень прибутків вважається не стільки результатом певного стану економічної системи країни, скільки наслідком недопрацювань самих громадян. Таким чином, проживання в соціальному житлі вважається не гідним активного громадянина, а претенденти для надання соціального житла відбираються на основі різних критеріїв, у т. ч. заслуг перед суспільством.

Канаду можна вважати прикладом ефективною соціально орієнтованою житловою політики. Вона характеризується тут жорстким нормативним регулюванням муніципального, регіонального і центрального рівнів. Нормативні акти є легітимним інструментом управління, спрямованим на забезпечення якості житлового фонду та загальних умов проживання в конкретному регіоні. У сфері інструментів житлової політики – податкове стимулювання накопичень на придбання і будівництво житла; програми з субсидування власників житла; фінансова підтримка людей, які вперше набувають житло. За оцінками канадських фахівців, приблизно 63 % сімей до кінця ХХ ст. були власниками житла; середній власник житла витрачає на утримання свого житла приблизно 9,5 % сукупного доходу, що знаходиться в його розпорядженні. Оренда житла становить 24 % сукупного доходу, але близько 35 % орендарів спроможні придбати “перший будинок” на ринку житла (Абизов В. А., 2009). Отже, реально власне житло достатньо високої якості можуть придбати три чверті канадських сімей.

Підсумовуючи аналіз світового досвіду в сфері житлової політики, зазначимо:

а) держави творять різноманітні програми вирішення житлової проблеми, а основними формами допомоги держави для людей є субсидії в інженерне оснащення території під житлову забудову; виділення позик з низькими процентними ставками та дотацій як для нового будівництва,

так і для покращення умов проживання; організація кредитних інституцій, які можуть мобілізувати приватні збереження; доплати за послуги родинам з низькими доходами. Проте потреби мешканців завжди перевищують можливості, тому країни з економічними труднощами орієнтуються на активізацію всіх можливих ресурсів та заохочення людей до будівництва власними силами, що в багатьох випадках зумовлює урбаністичні конфлікти;

б) ключовим показником стану житлової сфери й ефективності житлової політики є “доступність житла”, тобто визначається, упродовж скількох років мешканець з середнім рівнем може придбати житло. Для розвинених країн нормальною вважається ситуація, коли вартість житла дорівнює дво- або трирічному сукупному валовому доходу сім'ї. Якщо людина орендує житло або виплачує за нього іпотечний кредит, прийнято вважати, що щомісячні витрати на такі цілі не повинні перевищувати 20–30 % щомісячного доходу;

в) особлива увага в житловій політиці в містах європейських країн зосереджена на територіальних і урбаністичних питаннях: вилучення земель для спільних потреб, відшкодування, урбаністичне освоєння.

4. Теоретико-методологічний інструментарій обґрунтування житлової політики для великих міст України. Опираючись на вимогу системного підходу, автор пропонує застосувати модель п'ятивимірного простору для обґрунтування житлової політики в державі та містах (Габрель М. М., 2004). Модель простору “L – F – U – G – T” є ефективною для аналізу порушеної проблеми та обґрунтування концептуальних засад житлової політики великих міст. Характеристики окремих вимірів та їхньої взаємодії дозволяють впорядкувати інформацію з урахуванням вимог системності та ієрархії, цілісності методології аналізу. Масив взаємодії дозволяє виявити найважливіші комбінації в житловій політиці міст. Це, передусім, функціональна задача, відповідно, *функціональний вимір* має пріоритет. Для реалізації функцій житла необхідні ресурси, які ми віднесли до *виміру умов*. Людина виступає і як суб'єкт, і як об'єкт у цій задачі – житло створюється для людей і людьми. Функції реалізуються в *геометричному просторі*, а на їхню реалізацію витрачається час, відповідно, і ці виміри мають важливе значення в житловій політиці. Таким чином, житлова політика описується п'ятивимірним простором. Зазначимо, що проблеми виникають внаслідок невідповідностей перш за все цілей і умов, а також взаємодії вимірів. Цілі формуються людиною (суб'єктивна складова), а умови характеризують просторову ситуацію.

1. Людський вимір. Головною складовою діяльності є людина. Для обґрунтування житлової політики доцільно виділити такі характеристики цього виміру: духовно-ментальні (освіченість, толерантність, система цінностей), соціально-економічні (заможність, чисельність населення, кількісні характеристики сімей, очікуваний приріст, кількість домогосподарств; кількість однаків, подружніх пар, сімей з дітьми, закладання сім'ї, родинне життя, виховання дітей). Житлова політика й розвиток міст має базуватись на системі моральних цінностей, соціально-економічній ефективності дій та екологізації людської діяльності.

2. Вимір умов. На структуру житлового будівництва визначально впливають політико-правові умови, які є результатом процесів і явищ, не залежних від місцевої влади. Такими умовами є: політика державної й регіональної влад, що полягає в стимулюванні розвитку територій, виборі пріоритетних напрямів діяльності на вибраній територіальній одиниці, а також створенні правових умов до активізації чи стримування розвитку. Можна виділити також умови розміщення, а також вимоги й обмеження до розвитку житлового будівництва. Умови розміщення міста в системі розселення й основних транспортних комунікацій, а також природного оточення є важливими для окреслення перспектив житлової політики. Тут йдеться, передусім, про відносини міста з оточенням, процеси субурбанізації та можливості регулювання відносин міста з оточенням, розміщенням тут нових функцій. З вимог до розвитку житлового будівництва виділено загальнодержавні й локальні вимоги та обмеження; насамперед компетентність місцевої влади та її розуміння задач розвитку міста й розвитку житлового будівництва.

3. *Функціональний вимір* включає економічну (будівельна індустрія) та просторово-формуєчу складові. Традиційно функції систем розділяються на зовнішні, внутрішні та функції узгодження. Стосовно житлового будівництва й житлової політики слід підкреслити, що ефективне вирішення проблем житла в місті підвищує його атрактивність, притягує інвестиції та розвиток інших сфер всередині міста. Економічна складова житлової функції охоплює стан будівельного комплексу міста й регіону, ринок нерухомості (ціну, ціноутворення, вартість окремих складових, у т. ч. земельної). Функції узгодження передбачають узгодження житлової політики з іншими видами будівництва в місті, зокрема офісів, промислового та будівництва об'єктів соціальної й інженерної інфраструктур.

4. *Геометричний вимір* (функціональне та структурне розпланування міста). Цей вимір є перш за все територіальним і розкриває можливості й характеристики житлової політики. Вирішальною тут є характеристика компактності міста як відношення кількості мешканців до територій. Компактність та висока щільність забудови обумовлює проблеми з новими ділянками для забудови. Розвинутість розпланування міста та його структура визначають потреби розбудови інженерної та транспортної інфраструктури, а також відрахувань на їхній розвиток при обґрунтуванні житлової політики.

5. *Часовий вимір* охоплює минуле, сучасність й перспективи міста. Більшість міст України історичні, які зберегли у своїй просторовій структурі матеріальні субстанції з минулих епох. Ця обставина накладає певні обмеження на житлову політику, водночас вказує на шанси її успішного вирішення. Постає також вимога збереження історичного середовища, модернізації житлових будинків і реконструкції історичних територій (заміни інженерної інфраструктури, впорядкування благоустрою тощо), що є складовою житлової політики міста. Сучасність у часовому вимірі визначається часовими характеристиками реалізації проектів, пов'язаних із житловою політикою. Тобто житлова політика має хронологічно узгоджувати всі виміри, майбутнє її передбачає прогнозування явищ і процесів, що обумовлюються реалізацією.

У межах статті немає можливості детально проаналізувати дво-, три-, чотиримірні взаємодії між окресленими вимірами, тож стисло розкриємо окремі взаємодії та інструментарій аналізу просторової ситуації в містах для обґрунтування основ житлової політики (табл.).

Взаємодія вимірів “людина – умови” виявляє можливості й бажання людей щодо своїх житлових умов, а також можливості міста й держави в сприянні їх задоволенню. Взаємодія “умови – геометрія” вказує на просторову локалізацію умов у місті, зокрема розміщення основних житлових районів; вільних ділянок, придатних для забудови; потреби та врахування на розвиток інфраструктури міста тощо.

5. *Модель житлової політики великого міста.* Використовуючи модель п'ятивимірного простору та матрицю взаємопов'язань вимірів, а також світовий досвід, виділено множину характеристик оцінки житлової ситуації в містах та основні положення житлової політики у великих містах. До системи інтегральних характеристик просторової ситуації в місті стосовно проблематики житлового будівництва слід віднести: індекс соціально-політичного стану міста; індекс економічної активності; індекс якості міського середовища для проживання; співвідношення попиту й пропозиції на ринку нерухомості; доступність житла в місті (показник, що виражає термін, впродовж якого мешканець зі середнім рівнем доходів може придбати житло); індекс просторової організації міста. Аналіз вказує на те, що міста України не є самодостатніми й самостійними в житловій політиці. Значна частина проблем в цій сфері обумовлена зовнішніми умовами.

На цій основі можна стверджувати, що обґрунтування житлової політики передбачає визначення таких макрохарактеристик і підходів:

- структури й форми співвідношення житла різних типів (приватного, дохідного, соціального) та стосовно різних цільових груп власників і користувачів;
- структури співвідношень “ущільнення – розширення” територій житлової забудови;

– форми фінансування та інвестицій у житлове будівництво з поділом відповідальності та ефектів від житлового будівництва. Особливої уваги вимагає визначення можливостей інвестицій в суспільне будівництво;

– відношення до специфічних соціальних груп (неповносправних, довготривалі безробітні, безхатченки, самотні старіючі особи, багатодітні сім'ї, студенти та ін. категорії), визначених за критерієм прибутків, віку, цивільного стану, стану здоров'я, походженням, віри, раси;

– участі міста в розбудові суспільної й інженерної інфраструктури;

– розміщення житла різних категорій у просторі міста;

– відношення до реконструкції житла та житлової політики на вторинному ринку.

**Виміри та їхні взаємодії в містобудівному просторі,
важливі для обґрунтування житлової політики міст**

Ви- мір	Людина L	Функція F	Умови U	Геометрія G	Час T
Людина L	Чисельність населення Кількість сімей одинаків, подружніх пар Цінності	Економічна діяльність Якість трудових ресурсів Рівень обслуговування	Рівень життя Екологічна безпека Криміногенна безпека	Щільність населення Територіальна структура Територіальні конфлікти	Динаміка чисельності населення Вікова структура Часові пріоритети
Функція F	Функціональна достатність Зайнятість населення Трудомісткість функцій	Структура житла Структура будівництва Ефективність функцій	Конкуренто-спроможність Ресурсне забезпечення функцій Утилізація відходів	Функціональна структура території Житлові площі Ступінь освоєння земель	Продуктивність функцій Динаміка функцій Функціональний розвиток
Умови U	Рівень забезпечення житлом Рівень якості умов Рівень безпеки	Інвестиційний потенціал Ресурсна залежність Техногенні впливи на довкілля	Політико-правові Умови розміщення Територіальні ресурси й умови	Рекреаційно заповідні території Забруднені території Рівень озеленення території	Динаміка умов Інтенсивність споживання ресурсів Відновлення природних умов
Геометрія G	Площі земель під житлову забудову Конфігурація ділянок Розміщення будівництва	Функціональна структура території Забезпеченість площами Рівень транспортного сполучення	Протяжність кордонів території особливого режиму Розподіл умов на території	Площа території Показник компактності міста Рівень використання території	Динаміка територіальних змін Тривалість будівництва Динаміка розвитку мереж
Час T	Приріст населення Рівень стратегій розвитку міста Міграція	Актуальність функцій Сезонність функцій Динаміка будівництва	Стабільність умов Субурбанізація Збереженість середовища	Територіальна стабільність Розвиток мереж Зміна структури	Вік міста Історичний потенціал міста Динаміка розвитку міста

Житлова політика повинна узгоджувати три взаємопов'язані цілі: розвиток житлового будівництва разом з інфраструктурою й системою послуг; постійне підвищення якісних стандартів усіх компонентів житлового середовища; створення умов доступності житла і послуг для всіх суспільних груп. Для ефективної житлової політики недостатньо тільки збільшення державної ролі у врегулюванні житлового ринку й будівництві житла. Необхідна системна альтернатива, яка відмовилася б від пріоритету показників прибутковості на користь задоволення суспільних потреб. В якості першочергових заходів щодо забезпечення населення доступним житлом необхідно перейти до широкого розгортання державних програм житлового будівництва. Зростання обсягів будівництва житла дозволить створити великий державний і муніципальний житлові фонди, довгострокова оренда житла в яких повинна бути доступною всім, хто цього потребує. Необхідні також довгострокові (20–30 років) програми житлового кредитування за низькими ставками, а також встановлення максимуму розцінок на оренду житла і ставок іпотечного кредитування. Це є необхідністю й вимагатиме таких заходів, як націоналізація окремих компаній будівельної галузі та міського господарства.

Житлова політика повинна забезпечувати конкретні вимоги: 1) можливість мати житло всім мешканцям, що є первинною умовою ефективності політики міст і держави; 2) витрати на придбання житла високі, значно перевищують фінансові можливості осіб (насамперед тих, хто створює сім'ю), а вирішення житлового питання найчастіше є найбільшою грошовою інвестицією людини в її житті (більшою за інвестиції в освіту, здоров'я, духовність, відпочинок тощо), тому ця сфера повинна контролюватись державою; 3) житло при зміні потреб родини повинно відповідно збільшуватись або зменшуватись, тож слід розглядати механізм зміни житлових умов у життєвому циклі людини; 4) чинники, що впливають на житлові потреби людини, динамічно змінюються і мають оперативно надходити на ринок нерухомості для узгодження попиту з пропозицією; 5) із-за тривалого будівництва житла витрати на інженерну підготовку території мають відображатись в інвестиційних обґрунтуваннях; 6) слід урізноманітнити ринок нерухомості, оскільки ним управляють різні пріоритети й потреби.

Висновки

Підтверджена актуальність дослідження проблем житлової політики у великих містах, у нових геополітичних й соціально-економічних умовах, обґрунтування її нових засад. Визначено місце урбаністично-просторових чинників у житловій політиці.

Детальний аналіз світового досвіду в формуванні житлової політики на різних рівнях дозволяє виявити ефективні підходи й засоби, які можуть бути використані в Україні для обґрунтування житлової політики в її великих містах.

Запропонований підхід для аналізу та обґрунтування інструментарію житлової політики у містах, який базується на моделі п'ятивимірного простору (L-F-U-G-T). Аналіз окремих вимірів та їх взаємодій дозволяє структурувати масиви інформації про стан і динаміку житлової ситуації, виділити індикатори оцінки просторової ситуації в місті та обґрунтувати принципи, макрохарактеристики, вимоги й регламенти житлової політики.

Бібліографія

- Абизов В. А. 2009. *Теорія розвитку архітектурно-будівельних систем*. К. : КНУКіМ. 239 с.
- Мардер А. П. 1995. *Архітектура. Короткий словник-довідник*. К. : Будівельник, 333 с.
- Атанасов В. 2007. Жилищный вопрос в Украине. *Domik.ua* URL: <http://domik.ua/novosti/zhilishhnyj-vopros-v-ukraine-n18326.html>
- Габрель М. М. 2004. *Просторова організація містобудівних систем: монографія*. К. : А.С.С., 400 с.

Дутчак О. & Іщенко В. 2010. “Право на місто”, або Точкові протести проти точкових забудов? Дилеми міського руху на прикладі ініціативи “Збережи старий Київ”. [в:] *Спільне. Трансформації міського простору*. № 2. URL: <https://commons.com.ua/ru/pravo-na-misto-abo-tochkovi-protesti/>

Демин Н. М. 1991. *Управление развитием градостроительных систем*. К.: Будівельник. 184 с.

Ключніченко Є. Є. 1999. *Соціально-економічні основи планування та забудови міст*. К.: Укр. акад. Архітектури. НДПІ містобудування. 348 с.

Ковтун М. В. 2011. Порівняльна характеристика ринку житла розвинутих та перехідних економік. *Економіка та держава*. № 9. С. 98–101. URL: http://www.economy.in.ua/pdf/9_2011/29.pdf

Комнатний С. 2016. Чи допоможе держава у вирішенні житлового питання? *Buildportal: Главный строительный портал Украины*. URL: <http://budport.com.ua/news/2340-chi-dopomozhe-derzhava-u-virishenni-zhitlovogo-pitannya>

Конституція України. 1996. [док. 254к/96-ВР, чинний, пот. ред. від 01.01.2020, підстава – 27-ІХ; зі змінами]. *Відомості Верховної Ради України*. № 30, ст. 47. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vr#Text>

Осітнянко А. П. 2001. *Планування розвитку міста*: монографія. К.: КНУБА. 460 с.

Павленко Е. 2008. Грядет большое переселение, или Новые правила реконструкции жилья. *Сейчас*. № 126 (767). URL: https://desyatka.com.ua/ru/seminar/novi_zminy_v_budivnyctvi_v_ukraine_novi_dbn_dozvilna_dokumentaciya_u.html

Плешкановська А. М. 2005. *Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій*. К.: Вид. ін-т урбаністики. 190 с.

References

Abyzov V. A. 2009. *Teoriya rozvytku arkhitekturno-budivel'nykh system*. К.: КНУКіМ, 239 с.

Marder A. P. (red.). 1995. *Arkhitektura. Korotky slovnyk-dovidnyk*. К.: Будівельник, 333 с.

Atanasov V. 2007. *Zhilishchnyy vopros v Ukraine*. Domik.ua URL: <http://domik.ua/novosti/zhilishchnyy-vopros-v-ukraine-n18326.html>

Habrel' M. M. 2004. *Prostorova orhanizatsiya mistobudivnykh system: monohr*. К.: А.С.С, 400 с.

Dutchak O. & Ishchenko, V. 2010. “Pravo na misto”, abo Tochkovy protesty proty tochkovykh zabudov? Dylemy mis'koho rukhu na prykladi initsiatyvy “Zberezhy staryy Kyiv”. [v:] *Spil'ne. Transformatsiyi mis'koho prostoru*. No. 2. URL: <https://commons.com.ua/ru/pravo-na-misto-abo-tochkovi-protesti/>

Diomin N. M. 1991. *Upravleniye razvitiyem gradostroitel'nykh sistem*. К.: Будівельник. 184 с.

Klyushnichenko Ye. Ye. 1999. *Sotsial'no-ekonomichni osnovy planuvannya ta zabudovy mist*. К.: Ukrayins'ka akademiya arkhitektury, NDPI mistobuduvannya, 348 с.

Kovtun M. V. 2011. Porivnyal'na kharakterystyka rynku zhytla rozvynutykh ta perekhidnykh ekonomik. *Ekonomikata derzhava*. № 9. С. 98–101. URL: http://www.economy.in.ua/pdf/9_2011/29.pdf

Komnatnyy S. 2016. Chy dopomozhe derzhava u vyrishenni zhytlovoho pytannya? *Buildportal: Hlavniy stroytel'niy portal Ukraini*. URL: <http://budport.com.ua/news/2340-chi-dopomozhe-derzhava-u-virishenni-zhitlovogo-pitannya>

Konstytutsiya Ukrayiny 1996: [dok. 254k/96-VR, chynnyy, pot.red. vid 01.01.2020, pidstava – 27-ІХ; zi zminamy]. *Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny*. No. 30, st. 47. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-vr#Text>

Ositnyanko A. P. 2001. *Planuvannya rozvytku mista: monohr*. К.: КНУБА. 460 с.

Pavlenko Ye. 2008. Gryadet bol'shoeye pereseleniye, ili Novyye pravila rekonstruktsii zhil'tsa. *Seychas*. No. 126 (767). URL: https://desyatka.com.ua/ru/seminar/novi_zminy_v_budivnyctvi_v_ukraine_novi_dbn_dozvilna_dokumentaciya_u.html

Pleshkanovs'ka A. M. 2005. *Funktsional'no-planuval'na optymizatsiya vykorystannya mi-s'kykh terytoriy*. К.: Vyd. in-t urbanistyky. 190 с.

Mykola Habrel,

Doctor of Engineering Sciences, Professor, Head of the

Department of architectural design

Institute of Architecture and Design, Lviv Polytechnic National University, Lviv

e-mail: mykola.m.habrel@lpnu.ua

orcid: 0000-0002-2514-9165

HOUSING POLICY OF LARGE CITIES. URBAN-SPATIAL ASPECT

© Habrel M., 2020

Housing policy is one of the most important in the development of cities, because the availability of housing is a fundamental human need. Analysis of research on housing construction in cities has led to the conclusion that a number of fundamentally important issues of housing policy and its elements are not reflected in the literature and create serious difficulties in improving relations in the housing sector. The article substantiates the model of housing policy for large cities of Ukraine with the disclosure of the spatial and urban aspect. Approaches to the formation of housing policy as a coordination of actions and decisions in the spatial organization and development of cities are identified, the need for systematic measures by the state, local authorities, citizens and investors is confirmed. Spatial coordination of policy is based on the model of space (man – conditions – functions – geometry – time), can serve as a methodological tool in justifying both housing policy in general and specific housing projects in cities. Based on the five-dimensional space model, the analysis of individual dimensions and their interactions was carried out, which made it possible to structure arrays of information on the state and dynamics of the housing situation, identify indicators of spatial assessment in the city and substantiate principles, macro characteristics, requirements and regulations of housing policy.

The article solves the following tasks: analysis of the domestic situation and experience of European countries in relation to housing policy; approaches to improving the housing policy of large cities are substantiated; the model of substantiation of housing policy in the cities of Ukraine is offered. The object of the study was the spatial and urban aspect of housing policy of large cities, the subject of the study - the methodological tools for its justification.

Key words: housing policy of large cities, urban aspect of housing policy, multidimensionality of urban space.