

## ФОРМУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ СТРАТЕГІЇ ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМ ЖИТЛОВОГО СЕКТОРУ ЛАТВІЇ

**ЛІСА Інара**

*Балтійська міжнародна академія*

*SIA POLFIX, директор, Латвія*

*ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0003-3087-1846>*

*e-mail: [Inara.lisa@gmail.com](mailto:Inara.lisa@gmail.com)*

**Анотація.** У статті розглянуті основні принципи розробки стратегії житлового будівництва для створення комфортного міського середовища. Зі зростанням міст виникає потреба в нових концепціях і підходах до планування міського простору для підвищення екологічності та енергоефективності. Автор проаналізував і систематизував основні тенденції розвитку житлового сектора в Латвії, дослідив можливості використання рішень малоповерхового будівництва для благоустрою існуючих територій. Основна мета – розробити теоретичні основи і практичні рекомендації для розробки стратегії вирішення проблем житлового сектора в Латвії з використанням проектів малоповерхового будівництва.

**Ключові слова:** житловий сектор, малоповерхове будівництво, розвиток будівництва в Латвії, параметри ефективності розвитку.

Житловий сектор Латвії характеризується застарілістю житлового фонду, адже 94% усіх багатоквартирних будинків у Латвії були побудовані в період з 1300 по 1990 р. і тільки 6% - в період з 1991 по 2014 р. Централізований план будівництва, який був реалізований на території Латвії в СРСР, передбачав максимальну кількість побудованих квартир та сформував житловий фонд, який не відповідає сучасним вимогам щодо комфортного, екологічного та безпечного проживання. Близько 70% багатоквартирних будинків у країні віком понад 50 років та характеризуються низьким рівнем енергоефективності. Не дивлячись на такі позитивні тенденції як посилення активності на ринку житла, поновлення іпотечного кредитування із більш

жорсткішими вимогами, підвищення платоспроможності домогосподарств, на сьогодні житлова політика потребує впровадження нових підходів до проектування та будівництва будівель.

На сьогодні існує об'єктивна необхідність розробки ефективної соціально-орієнтованої національної економічної стратегії розвитку житлового сектору Латвії, орієнтуючись на іноземний досвід розвитку малоповерхового будівництва.

До основних етапів розробки національної стратегії вирішення проблем житлового сектору Латвії відносяться: 1) постановка проблеми (відсутність комфортного та доступного житла); 2) оцінка ефективності існуючого житлового фонду та освоєння території (визначення параметрів комфорту та

ефективності); 3) визначення цільової моделі житлового будівництва (приватні житлові будинки, малоповерхове житло з високою щільністю, багатоповерхові будівлі); 4) розробка та реалізація житлової стратегії.

В якості параметрів комфорту житла можуть бути обрані: екологічність місцевості, рівень безпеки, рівень забудови прилеглих територій, соціальна інфраструктура та зручності, наявність міської інфраструктури, рівень соціальної взаємодії.

Параметри комфорту розраховуються за бальною системою експертних оцінок для кожної з обраних територій (районів, населених пунктів або житлових комплексів).

Щодо параметрів ефективності, то вони повинні відображати доступність та енергоефективність житлових будинків. Доступність часто визначалася як доступність житла відповідно до його ціни або витрат на житло, включаючи оренду або заставу, податки на майно, утримання, ремонт та основні

комунальні послуги, але автори пропонують включити транспортні витрати як частина доступності. Оцінюючи політику доступності житла, важливо також враховувати різноманітність потреб домогосподарств, незалежно від рівня їх доходу.

При аналізі різних видів житлової забудови для визначення цільової моделі житлового будівництва було визначено високу ефективність малоповерхових будинків порівняно з традиційними багатоповерхівками з точки зору екологічності, щільності розміщення, комфортного середовища проживання та енергетичних показників.

Основними напрямками реалізації житлової стратегії є: реструктуризація існуючого житлового фонду, державне дешеве житло та державно-приватне партнерство у сфері житлового розвитку, субурбанізація шляхом будівництва малоповерхових будинків, інклюзивне зонування.

### *Список використаної літератури*

1. Latvijas Nacionālais attīstības plāns 2014. – 2020. gadam. URL: [https://www.pkc.gov.lv/images/NAP2020%20dokumenti/20121220\\_NAP2020\\_Saeim%20%20apstiprin%20%20ts.pdf](https://www.pkc.gov.lv/images/NAP2020%20dokumenti/20121220_NAP2020_Saeim%20%20apstiprin%20%20ts.pdf) (дата звернення: 20.05.2021).
2. Стратегия устойчивого развития Риги до 2030 года и Программа развития Риги на 2014–2020 годы (2014). URL: [https://www.rdpad.lv/wp-content/uploads/2014/11/RUS\\_STRATEGIJA.pdf](https://www.rdpad.lv/wp-content/uploads/2014/11/RUS_STRATEGIJA.pdf) (дата звернення: 20.05.2021).
3. В Латвии упростили процесс строительства частных домов. URL: <https://lenta.ru/news/2009/09/07/normativ/> (дата звернення: 20.05.2021).
4. Geipele S., Auziņš A. The Development of Housing Sector and Residential Real Estate Market After Economic Recession in Latvia. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. 2015. Vol. 3(1). P. 103-119.

5. Country Report Latvia. (2017). Commission Staff Working Document: European Commission.
6. Inadequate housing in Europe: Costs and consequences. /Ahrendt, D., Dubois, H., Jungblut, J.-M., Roys, M., Nicol, S., Ormandy, D., Ezratty. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2016.
7. OECD Economic Surveys: Latvia (2017). OECD Publishing, Paris. URL: [http://dx.doi.org/10.1787/eco\\_surveys-lva-2017-en](http://dx.doi.org/10.1787/eco_surveys-lva-2017-en) (дата звернення: 20.05.2021)
8. OECD Economic Surveys. Latvia. (2019). [www.oecd.org](http://www.oecd.org). Retrieved from: <https://www.oecd.org/economy/surveys/Latvia-2019-OECD-economic-survey-overview.pdf>. (дата звернення: 20.05.2021).
9. В Риге строится в три раза больше жилых домов, чем в остальной Латвии. URL: <http://telegraf.bb.lv/ekonomika/item/9168999-v-rige-stroitsya-v-tri-razabolshe-zhilykh-domov-chem-v-ostalnoj-latvii> (дата звернення: 20.05.2021).