

Лекція 9. Реновація житлових районів: виклики та перспективи

1. Вступ

Реновація житлових районів — це стратегічний напрям міського розвитку, який передбачає **модернізацію фізичного, соціального та екологічного середовища проживання**. На відміну від нової забудови, реновація орієнтована на **оновлення існуючих структур**: будинків, дворів, транспортних і соціальних мереж.

У XXI столітті саме житлові райони стають полем найбільших урбаністичних трансформацій, оскільки більшість міського населення живе в середовищах, створених у 1950–1980-х роках — часто морально та технічно застарілих. Мета реновації таких кварталів — **створення комфортного, безпечного, енергоефективного та соціально інклюзивного простору**.

2. Історичний розвиток концепції

Після Другої світової війни в більшості країн Європи було зведено мільйони соціальних житлових блоків — від німецьких *Plattenbau* до радянських «хрущовок». У 1980–1990-х роках стало очевидно, що **масове житло втратило функціональність**, а райони почали деградувати соціально і просторово.

Перші програми реновації з'явилися у Франції (програма *Banlieue 89*), Великій Британії (*Urban Regeneration Strategy*), а пізніше — у країнах Східної Європи (після 1991 року).

Україна успадкувала величезний житловий фонд із радянських часів (понад 40% — панельні будинки 1960–1980-х років), які нині мають вичерпаний ресурс.

3. Цілі та принципи реновації житлових районів

Принцип	Зміст	Очікуваний результат
Комплексність	Синергія архітектурних, соціальних, транспортних і екологічних рішень.	Стійке, багатофункціональне середовище.
Збереження і трансформація	Використання потенціалу існуючої забудови, а не її знесення.	Зменшення відходів, енергозбереження.
Участь громади	Залучення мешканців до прийняття рішень.	Підвищення якості простору й довіри до влади.
Сталий розвиток	Використання екологічних матеріалів, «зелених» технологій.	Зменшення викидів CO ₂ , комфорт мікроклімату.

Соціальна рівність	Баланс між приватними й публічними інтересами.	Уникнення гентрифікації, зміцнення спільнот.
---------------------------	--	--

4. Основні моделі реновації житлових районів

Модель	Характеристика	Приклади
Повна реконструкція (Redevelopment)	Знесення старої забудови та будівництво нової.	Берлін (Marzahn-Hellersdorf), Москва (програма 2017 р.)
Модернізація (Refurbishment)	Оновлення інженерних систем, фасадів, благоустрою.	Відень, Лейпциг, Київ
Соціально-просторна реновація	Переосмислення публічних просторів, дворів, соціальних функцій.	Амстердам (Bijlmermeer), Копенгаген
Екологічна реновація	Впровадження енергоефективності, зелених дахів, сортування.	Гельсінкі, Мюнхен
Інтегрована (комбінована)	Поєднання кількох підходів — архітектурного, соціального, енергетичного.	Варшава, Рига, Львів

5. Соціальний вимір реновації житлових районів

Соціальні аспекти мають першорядне значення. Погано продумані реконструкції можуть призвести до **виселення мешканців, руйнування локальної ідентичності, гентрифікації.**

Сучасні проекти реновації передбачають:

- громадські обговорення і *participatory design*;
- створення змішаного житла (соціального + комерційного);
- розвиток локальних ініціатив (community gardening, урбан-арт);
- формування *15-хвилинних районів*.

Приклад: Район Vauban у Фрайбурзі (Німеччина) — від військової бази до екопоселення з активною участю мешканців.

6. Технічна модернізація

Оновлення будинків передбачає:

- утеплення фасадів, заміну вікон, дахів;
- реконструкцію інженерних систем (вода, опалення, вентиляція);
- впровадження «розумних» технологій моніторингу споживання енергії.

Приклад: Програма *EnerPHit* у Німеччині (пасивні стандарти для старих будинків).

7. Економічні моделі фінансування реновації

Модель	Джерело фінансування	Переваги	Недоліки
Державна	Бюджетні кошти, субсидії	Масштабні програми, гарантії якості	Бюрократія, обмежені ресурси
Приватна	Інвестиції забудовників	Гнучкість, швидкість	Ризик гентрифікації
Партнерська (PPP)	Держава + бізнес + громада	Баланс інтересів, довгостроковість	Складність координації
Громадська (кооперативи)	Самоорганізація мешканців	Підвищення відповідальності	Потреба у підтримці держави

8. Екологічний аспект реновації житлових кварталів

Сучасна реновація передбачає екологічно збалансовані рішення:

- озеленення дахів і фасадів;
- дощові сади та водозбірні системи;
- велосипедна інфраструктура;
- зменшення площі паркінгів на користь пішохідних зон.

Приклад: «Eco-district Hammarby Sjöstad» (Стокгольм) — інтеграція енергетичної, водної та відходової систем у житловий район.

9. Світові приклади реновації житлових районів

№	Місто / Район	Країна	Тип реновації	Результат
1	Vijlmermeer	Нідерланди	Соціальна + архітектурна	Перетворення проблемного району на сучасний мікс-квартал.
2	Vauban (Фрайбург)	Німеччина	Екологічна	Зразок сталого, енергоефективного району.
3	Kreuzberg	Німеччина	Культурно-соціальна	Громадська участь, розвиток креативного середовища.
4	Elephant & Castle	Велика Британія	Повна реконструкція	Суперечлива гентрифікаційна програма, змішані результати.
5	Hammarby Sjöstad	Швеція	Еко-реновація	Інтегрована система енергозбереження.
6	Barcelona 22@	Іспанія	Урбаністично-технологічна	Перетворення індустриальної зони на інноваційний район.
7	Les Minguettes	Франція	Соціальна модернізація	Підвищення безпеки, освіти, доступності.

8	Gorbals	Шотландія	Інклюзивна реновація	Створення нової соціальної структури району.
9	HafenCity (частково житлова частина)	Німеччина	Мішана	Комфортне поєднання житла, офісів і культури.
10	Seoul Seun District	Південна Корея	Громадська реновація	Відновлення районів без виселення мешканців.

10. Українські приклади

Місто	Проект / Район	Опис	Стан реалізації
Київ	Реконструкція «Хрущовок» (пілотні проекти)	Програма оновлення старих житлових кварталів з енергоефективністю.	На стадії законодавчого запуску.
Львів	Реновація історичних кам'яниць і дворів	Комплексне відновлення житла в центрі.	Реалізується у межах Heritage for Development.
Харків	Салтівка: післявоєнна реконструкція	Відбудова зруйнованого масиву з новими	Планується.

		екостандартами.	
Івано-Франківськ	Smart District 2030	Програма енергоефективної реновації старих районів.	У розробці.

11. Сучасні виклики

1. **Гентрифікація** — ризик витіснення малозабезпечених мешканців.
2. **Відсутність системної політики** в Україні.
3. **Недостатня участь громади** у плануванні.
4. **Проблеми фінансування та управління спільною власністю.**
5. **Поствоєнна відбудова** — шанс оновити підходи до масового житла.

12. Перспективи розвитку

- Запровадження **національної програми реновації житлового фонду.**
- Стимулювання **енергоефективних технологій** через державні фонди.
- Підтримка **кооперативних моделей управління будинками.**
- Використання **цифрового моделювання BIM** для управління житловими масивами.
- Розвиток **громадських партнерств і локальних стратегій реновації.**

13. Висновки

Реновація житлових районів — це не лише архітектурний, а насамперед **соціально-економічний і культурний процес**. Сучасні світові практики демонструють: успішна реновація можлива лише за умов **комплексності, участі громади та сталого фінансування**.

Для України це виклик і водночас можливість — створити **нову якість життя**, спираючись на європейські стандарти, але з урахуванням локальних реалій.

Питання для самоперевірки

1. У чому полягають ключові відмінності між реконструкцією та реновацією житлових районів?
2. Які соціальні ризики супроводжують процес реновації?
3. Які моделі фінансування застосовуються у країнах ЄС?
4. Які українські міста мають потенціал для пілотних програм реновації?