

УДК 911.3:[911.375:728](477.83-25)

## ГЕОГРАФІЯ НОВОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ ЛЬВОВА

Ірина Гудзеляк , Юрій Андрейчук , Марта Біланюк

*Львівський національний університет імені Івана Франка,  
вул. П. Дорошенка, 41, 79007, м. Львів, Україна,  
e-mail: ihudzelyak@gmail.com, yuriy.andreychuk@gmail.com, martabilanyuk@gmail.com*

Розглянуто динамічні та просторові аспекти нової житлової забудови міста Львів, виконано порівняння з загальноукраїнськими тенденціями. Виявлено, що протягом останніх кількох десятиріч в Україні зафіксовано найбільше в світі зростання площі забудованих територій у розрахунку на особу населення. Львів є другим містом у країні після Києва за обсягами нового житлового будівництва. Пік житлового будівництва у Львові був 2015 р. Надалі темпи будівництва дещо скоротилися. Житловий фонд Львова збільшився до 736,2 тис. м<sup>2</sup> у 2019 р., а забезпечення житловою площею – до 22,4 м<sup>2</sup> на особу. З'ясовано, що ще п'ять років тому майже половину житла будували в історично сформованих кварталах Львова, а нині житлове будівництво поступово зміщується до периферії – головню, у північно-західному (район Голоско) та південному (вул. Стрийська, Сихів) напрямках. Найбільшим приростом житлової зони в розрахунку на 1 000 мешканців вирізняються Шевченківський і Сихівський райони.

У Львові домінує групова забудова на вільних ділянках у межах житлових зон радянського періоду, ревіталізують занедбані території промислових підприємств і складів, зокрема, у межах південної промислової зони будують найбільший житловий комплекс «Пасічний», процеси джентрифікації простежуються в районі Підзамче. Також у межах міста забудовують території садово-городніх кооперативів і колишні військові частини. Для просторової трансформації міста характерні високі темпи ущільнення забудови. Найвища щільність нової житлової забудови – в районі вулиць В. Чорновола–Варшавська та Т. Шевченка–Золота. Точкова житлова забудова відбувається в межах старої (австрійського та польського періодів) житлової зони середмістя, поблизу парків та на місці знесених особняків у зоні садибної забудови.

Виявлено, що вартість нового житла відрізняється за районами вп'ятеро: економ-клас домінує в найвіддаленішому та слабко транспортно пов'язаному районі Рясне з домінування промислових функцій, а найдорожчі квартири – поблизу центру (початок Личаківської, Пекарської, Чупринки, Новий Світ). Як і всі постсоціалістичні міста, Львів є соціально гомогенним, хоча тенденції появи бідних і багатих кварталів уже намітилися.

Візуальне обстеження районів нової житлової забудови дало змогу визначити головні проблеми розвитку. Попри те, що нове житло вирізняється функціональною інтенсифікацією (перший поверх займають заклади сфери послуг; інколи є поєднання житлових та офісних функцій), у районах нового житлового будівництва є дефіцит об'єктів соціально-культурної сфери, гострі проблеми з громадським транспортом, а дорожня мережа не пристосована до щораз більшого навантаження приватним автотранспортом.

*Ключові слова:* нова житлова забудова, житлове будівництво, житлова зона, просторова трансформація міста, Львів.



Розвиток поселень, у тім числі сучасних міст, пов'язаний із забезпеченням трьох головних функцій: житло, праця та відпочинок людей. Функціонально-територіальна структура міста формується так, щоб максимально ефективно забезпечити виконання міських функцій і створити комфортні умови для проживання населення. Житлова забудова міста є важливим елементом інфраструктури. У багатьох старих європейських містах, таких як Львів, – це головна складова компонента міського простору.

У радянський період житло трактували як соціальне благо, завдяки якому забезпечували первинні потреби людини в організації побуту, створювали умови для відновлення сил та енергії. Закріплення Конституцією України права приватної власності змінило оцінку житла – це не тільки місце, що забезпечує сприятливі умови для проживання, житло стало об'єктом особистого/сімейного інвестування, страхування, засобом фінансових відносин між банківською системою та громадянами, це складова розвитку низки видів економічної діяльності в регіоні, а також сфера зайнятості населення. Саме тому процеси, що відбуваються у житловій сфері, набувають вагомого значення в суспільстві та стають важливим предметом суспільно-географічних досліджень.

Незважаючи на значну увагу до проблематики формування житлової зони великого міста, у науковій літературі не достатньо глибоко досліджено сучасні просторові чинники її трансформації. Не вивчено суспільно-географічних аспектів формування нової житлової забудови та її вплив на усі інші функціонально-територіальні компоненти міста. Попри декларовану ефективну соціально-орієнтовану політику в житловій сфері в радянський період, рівень забезпечення населення житлом в Україні був одним із найнижчих у Європі, зберігалися довгі черги на отримання житла, діяли обмеження в приватному житловому будівництві у сільській місцевості. Комерціалізація ринку житла за останні 20–25 років не ліквідувала проблеми дефіциту житла, особливо для соціально-вразливих категорій населення. Окремі періоди, які збігалися з глобальними економічними кризами, супроводжувалися значним скороченням обсягів житлового будівництва. Загалом темпи будівництва нового житла й об'єктів соціальної інфраструктури несумірні, загострюються транспортні проблеми в районах нової забудови великих міст України, зникають зелені зони. У суспільній географії, зокрема в українській геоурбаністиці, перелічені вище проблеми практично не досліджували. Отже, ці питання потребують нового осмислення, а саме: поглиблення теоретико-методологічних основ дослідження нової житлової забудови, виявлення сучасних просторових тенденцій трансформації житлової зони, розробки рекомендацій для вдосконалення функціонування житлової зони великого міста в умовах сучасної інтенсивної нової забудови.

В американській геоурбаністиці ґрунтовні праці, присвячені вивченню ринку житла, опубліковані ще в середині ХХ ст. і стосувалися різних соціальних та економічних аспектів формування й функціонування житлової забудови. В українській геоурбаністиці такі дослідження активізувалися лише з початку ХХІ ст., хоча раніше були окремі праці з аналізу функціонування житлово-комунального господарства міст. Приватизація житла та спрямування інвестицій у нове житлове будівництво з середини 1990-х років зумовили появу нового предмета дослідження суспільної географії.

Особливо серйозні напрацювання в дослідженні житлової зони міста мають фахівці Київської школи геоурбаністики, які є представниками різних наукових та освітніх установ, а саме: К. Мезенцев, Я. Олійник, Ю. Палеха, Г. Підгрушний, Н. Провотар, О. Дронова, О. Гнатюк, А. Мельничук та ін. Сучасні просторові трансформації міського простору на прикладі Львова вивчав О. Шаблій [7], а географію будівельно-індустріальних

комплексів України проаналізував В. Бурка. Просторову організацію містобудівних систем дослідив М. Габрель. У монографії М. Назарука проведено соціально-екологічний аналіз Львова, у тім числі відображено тенденції формування та стан житлового фонду міста [9, с. 223–242].

Різні архітектурно-планувальні аспекти формування нової житлової забудови Львова досліджували науковці-архітектори Львівської політехніки У. Вербицька, С. Ганець [2], І. Гнесь [4], О. Карий, А. Павлів [10], Б. Посацький.

Вітчизняний і зарубіжний досвід наукового осмислення функціонування житлової сфери міста узагальнено в дисертаційному дослідженні В. Запотоцької [6, с. 40–46].

Наша мета полягала у виявленні геопросторових аспектів нової житлової забудови міста Львів, характеру трансформації міського простору, а також у розробленні пропозицій щодо можливих напрямів адаптивної трансформації функціональних зон міста, планувальної структури з огляду на зміни географії житлової зони.

*Методика досліджень.* Під новою житловою забудовою маємо на увазі ті об'єкти житлового будівництва, які були зведені у Львові протягом останніх 10–15 років. Особливі акценти зроблено на об'єктах багатоквартирного житлового будівництва, які здано в експлуатацію у 2015–2018 рр. та які ще будують. У картографуванні нової житлової забудови з об'єктивних міркувань поза увагою залишено нову садибну забудову.

Статистичною базою дослідження стали офіційні дані Головного управління статистики у Львівській обл. [11], матеріали інтернет-ресурсів забудовників Львова, інформація, зібрана безпосередньо під час натурного обстеження нової житлової забудови. Інформаційною базою послуговували також різночасові текстові та картографічні матеріали офіційних і неофіційних джерел (Генеральний план міста Львова, розроблений на період 2011–2025 рр., дані картографічних сервісів Google Maps, Google Street View, Google Earth, OpenStreetMap та ін.). Узято до уваги додаткову інформацію про технічні та якісні характеристики нових житлових будинків. Усього проаналізовано дані щодо 143 будинків і житлових комплексів.

Першим етапом реалізації дослідження було створення структури геопросторової бази даних та її наповнення фактичним матеріалом. У структурі виділено два основні блоки: геопросторовий та атрибутивний. Геопросторовий блок наповнювали інформацією про адміністративну належність, координатну й адресну прив'язку об'єктів будівництва. У межах атрибутивного блоку наведено інформацію про забудовника, назву житлового комплексу, клас і стан будівництва, поверховість і кількість будинків у кварталі забудови, вартість 1 м<sup>2</sup> площі, кількість одно-, дво-, три- та чотирікімнатних квартир, наявність та кількість дворівневих квартир, рік початку та завершення будівництва.

Для відображення геопросторового аналізу об'єктів будівництва використовували програмне забезпечення ArcGIS Desktop і відповідні модулі просторового (Spatial Analyst) та геостатистичного (Geostatistical Analyst) аналізу. Розташування забудови уточнювали на підставі георектифікованих різночасових даних дистанційного знімання Землі високої роздільної здатності та даних вище згаданих картографічних геосервісів. З метою побудови геопросторової поверхні вартості новозбудованого житла використано комбінацію методів зворотно-зважених відстаней та сплайн-інтерполяцій. Для аналізу щільності нової забудови міста використано функцію ядрової щільності, що забезпечила рівномірність розподілу значень по території та дала змогу виокремити території з різним ступенем щільності нової забудови. Найліпшим варіантом для геопросторового відображення кількості новозбудованих квартир на особу населення є спосіб хороплет, значення для

яких розраховували на основі статистичних даних кількості населення в адміністративному районі міста.

Темпи забудови міської території Львова впродовж вісімсот років його існування значно зумовлені загальноісторичними процесами в регіоні. Проте суттєве територіальне розростання міста розпочалося після переходу під владу Австрії 1772 р. та знесення середньовічних мурів і валів. У той час населення Львова, за даними О. Степанів, становило всього 20 тис. осіб.

Столичний статус Львова сприяв розвитку всіх інших функцій, які були притаманні великим європейським містам. Особливо високі темпи зростання людності, й, відповідно, житлове будівництво розпочалися в другій половині XIX ст. завдяки притоку іноземних інвестицій та інтенсивному індустріальному розвитку [5, с. 110]. Після окупації Львова СРСР період активної житлової забудови тривав з 1960-х до початку 1990-х років. Спочатку в районах Новий Львів, Майорівка та деяких інших з'явилися хрущовки. У 1970-ті роки почали забудовувати райони в південній, північній і східній частинах міста (Левандівка, вулиці Любінська, Городоцька, Володимира Великого, Наукова, Мазепа та ін.). У 1980-ті роки продовжувалось будівництво у названих районах та почалося зведення найбільшого житлового масиву Сихів. На початку 1990-х років житлове будівництво практично припинилось.

Розвиток будівництва житла в Україні з кінця 1990-х років зумовлений скасуванням багатьох обмежень, які діяли ще з часів СРСР. Масове заробітчанство сприяло припливу приватного капіталу в країну, і саме житлова нерухомість виявилася головним напрямом інвестування для жителів України. У 2018 р. 10 % ВВП України становили грошові перекази трудових мігрантів. Ці кошти є головним інвестиційним ресурсом для будівельної галузі України і, зокрема, Львівської обл., адже іпотечні кредити для громадян практично недоступні.

У звіті Світового банку про урбанізаційні процеси 2013 р. Україна посіла п'яте місце після Китаю, США, Індії та Росії за площею забудованих територій серед 40 країн, у яких ця площа зросла найбільше за останні 40 років. А площа забудованої території на особу населення найбільша в Україні. У нашій країні будівельний бум є чи найпотужнішим у світі, зважаючи на низькі показники ВВП та стрімку депопуляцію [12, с. 74–77].

За обсягами житлового будівництва виділяється столичний регіон: на Київ та Київську обл. припадає 43 % усього зданого в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках в Україні. Львівська обл. посідає друге місце – 10,3 %. Частка Львова в загальнообласному обсязі прийнятого житла у 2018 р. становила 46,3 % [11].

Найбільшим обсягом збудованого житла у Львові за весь період незалежності вирізняється 2015 р. – 571,8 тис. м<sup>2</sup>. Через зниження курсу гривні відбувся масовий відтік депозитів з банків, що призвело до значного зростання попиту на житло економ-класу, тож люди, які заощаджували впродовж багатьох років, почали вкладати кошти в нерухомість. Надалі обсяги будівництва дещо сповільнилися. У 2018 р. в експлуатацію здано 415,5 тис. м<sup>2</sup> нового житла, з них 88 % у багатоквартирних будинках. У розрахунку на 1 000 осіб населення Львова це становить 554,7 м<sup>2</sup>.

Загалом площа житлового фонду міста зросла з 13 734,3 тис. м<sup>2</sup> у 1995 р. до 16 736,2 тис. м<sup>2</sup> на початку 2019 р. Ще наприкінці 1990-х у Львові на одну людину припадало близько 17 м<sup>2</sup> загальної площі житла [3]. Сьогодні, за даними Головного управління статистики у Львівській обл., цей показник збільшився до 22,4 м<sup>2</sup> на особу.

Попри позитивні тенденції, населення Львова порівняно з європейськими містами майже удвічі менше забезпечено житловою площею.

Новозбудоване житло вирізняється більшою площею квартир, поліпшеними якісними характеристиками: загальна площа однієї новозбудованої квартири в першому півріччі 2019 р. становила в середньому 66,9 м<sup>2</sup>. Середня площа квартири у Львові, враховуючи весь житловий фонд, є меншою – 55 м<sup>2</sup>. За даними львівських забудовників, приблизно половина зданих в експлуатацію квартир – однокімнатні. Це свідчить про те, що на сучасному етапі головно покривають попит на недороге житло молодих сімей без дітей чи з однією дитиною. Також нові однокімнатні квартири популярні на ринку оренди житла, отже, є найліпшим об'єктом інвестування. Структура новозбудованого житла детермінована не лише купівельною спроможністю людей, а й демографічним складом населення, особливо віковим та сімейним, моделлю матримоніальної поведінки в сучасному суспільстві.

Станом на 2015 р. близько 40 % житла у Львові будувалося в історично сформованих кварталах міста [1]. Нині розташування новобудов поступово зміщується до периферії, зокрема, житлове будівництво активно триває на таких територіях: у районах радянської високоповерхової забудови (Рясне, Левандівка, Сихів, вул. Стрийська) на вільних ділянках; на територіях, що належали садово-городнім кооперативам (у районі «Північний», Рясне-1, вул. Варшавська, вул. Пасічна); на території колишніх промислових підприємств і складських приміщень (переважно в районі вулиць Т. Шевченка, Б. Хмельницького, Кульпарківська, Зелена, Дж. Вашингтона, Хуторівка, Стрийська, Луганська, на Новому Львові); на території колишніх військових частин.

У межах приміської зони житлове будівництво ведуть практично в усіх поселеннях, найбільше – у міських: Винниках, Брюховичах, Рудно, а також у селах, що безпосередньо межують зі Львовом, – Лисиничі, Сокільники, Солонка, Зимна Вода, Скнилів, Малехів, Сороки-Львівські, Зубра, Пасіки-Зубрицькі, Горішній.

Протягом останніх п'яти років у Львові домінує групова забудова – 73 житлові комплекси, хоча кількість окремих житлових будинків (точкова забудова) є значною – 70 об'єктів. Типи житлових будівель, їхня поверховість і характер забудови найбільше залежить від рельєфу території, головних рис сформованої забудови й функцій, від наявності вільних земель. Тому по районах характер забудови суттєво відрізняється (див. рис. 1).

Групова забудова домінує в Сихівському та Франківському районах. У решти адміністративних районах переважає точкова (одинична) забудова, особливо багато таких новобудов у Шевченківському районі (див. рис. 2).

Загалом Шевченківський район посідає перше місце за кількістю житлових новобудов – 19 житлових комплексів і 22 окремі будинки. Забудовують мікрорайони Голоско, Північний, вул. В. Липинського і пр. В. Чорновола, ревіталізують промислову зону в районі Підзамче (тут найактивніше відбуваються процеси джентрифікації, оскільки впроваджують ідею поступового зміщення центральних функцій до Підзамче). Нові житлові комплекси зводять на вул. Шевченка – на місці колишнього склозаводу та прилеглих територіях. Якісне житло й облаштована прибудинкова територія в Бельгійському містечку в районі вул. Джерельна. Найвища у місті щільність забудови є в районі вулиць В. Чорновола–Варшавська та Т. Шевченка – понад 16 об'єктів на 1 км<sup>2</sup>. Поліпшення транспортного сполучення може сприяти активнішому будівництву в мікрорайонах Рясне-1 та Рясне-2.

У Сихівському районі будують найбільший у Львові житловий масив Пасічний у межах Південної промислової зони міста. Територія добре спланована, облаштовано громадський простір, орієнтований на різні вікові групи. Однак тут бракує об'єктів соціальної сфери, житловий масив не забезпечений громадським транспортом. Також практично в центрі Сихова зводять комплекс висотних будівель офісно-житлового призначення. Забудовують вільні землі поблизу стадіону «Арена-Львів». На межі паркової зони на місці знесених особняків зводять будинки на вул. Стуса. Масштабна забудова триває на території колишніх Автобусного заводу та заводу «Полярон». У 2018 р. розпочалося будівництво житлових багатоповерхівок на території колишньої меблевої фабрики на вул. Зеленої та на сусідніх ділянках, де також були промислові території чи складські приміщення. Ще один перспективний район для житлового будівництва – Пирогівка (територія дач) та кінець вул. Зеленої (вільні землі).

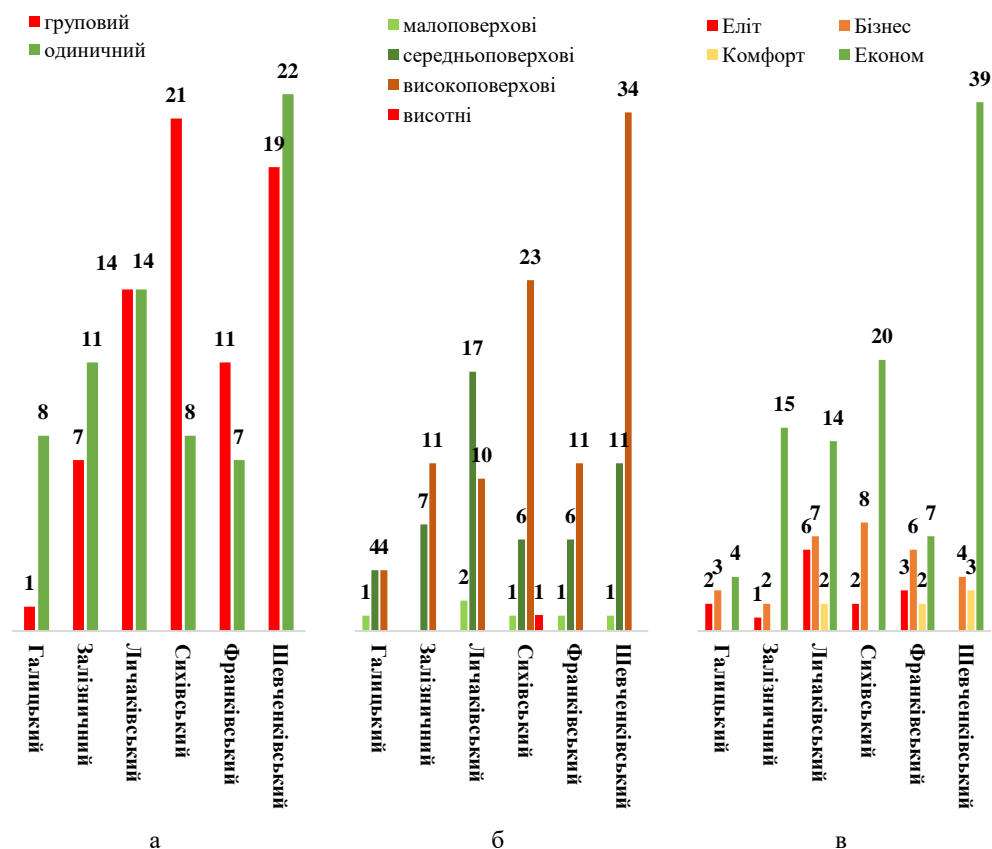


Рис. 1. Типи нової житлової забудови в районах Львова, 2015–2018 рр.:

а – характер забудови; б – поверховість; в – клас житла

Fig. 1. Types of new residential housing in Lviv city districts, 2015–2018:

a – types of the building; b – storeys; c – class of housing

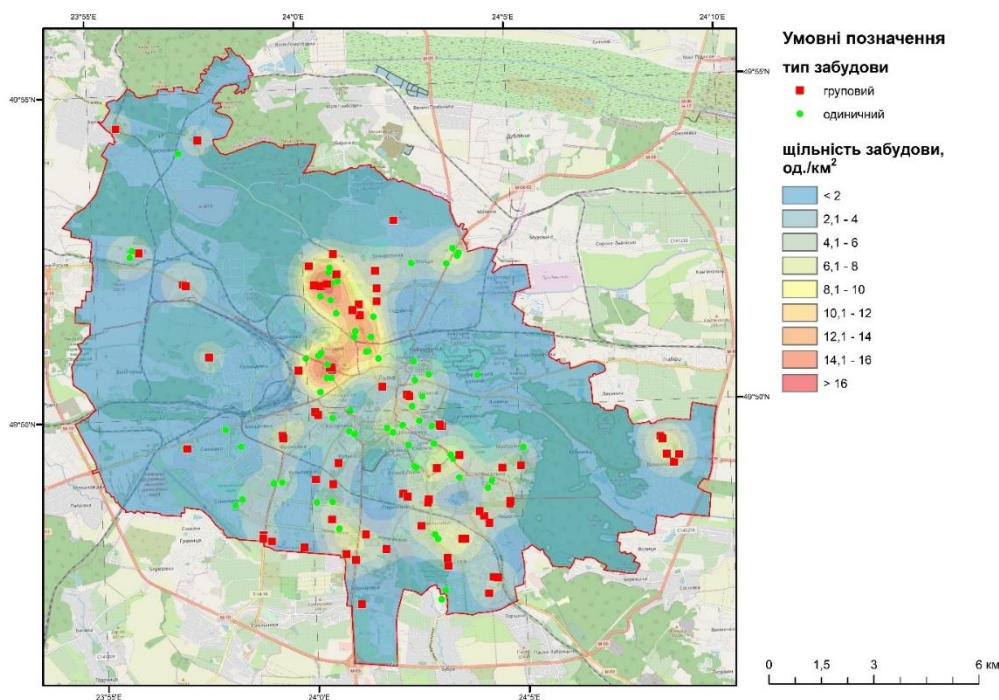


Рис. 2. Щільність нової забудови у Львові, 2015–2018 рр.

Fig. 2. New housing consolidation in Lviv, 2015–2018

Саме Шевченківський і Сихівський райони, які домінують за кількістю високоповерхових новобудов, вирізняються найбільшим приростом житлової площі – кількості квартир у розрахунку на 1 000 мешканців району (див. рис. 3).

На третьому місці за кількістю новобудов є Личаківський район. Тут нова середньоповерхова забудова переважно відбувається методом ущільнення в межах старих житлових кварталів. Багатоповерхівки будують у районі вул. Пасічна, у межах садибної забудови біля парку Погулянка, на вул. Мечникова, а також у районі Кривчиць, Знесіння та вул. Б. Хмельницького. Розпочалося будівництво кількох житлових комплексів і котеджних містечок на вул. Тракт Глинянський та на території в напрямку міста Винники.

Залізничний район вирізняється активною ревіталізацією території колишнього заводу «Автоавантажувач» та сусідніх резервних земель. На Левандівці середньо- і багатоповерхове будівництво ведуть у районі старої садибної забудови й на вільних ділянках. Висотні будинки зводять на вул. Кульпарківській, у районі Любінської-Городоцької. У майбутньому забудовуватимуть вільні землі, які межують з Білогорщею.

У Франківському районі нові житлові комплекси з'явилися на вул. Трускавецькій, Стрийській, Володимира Великого, Сахарова, Княгині Ольги – усі переважно на вільних землях, суттєво ущільнюючи вже сформовані житлові квартали. На Кульпарківській триває масштабна ревіталізація занедбані промзони колишнього заводу «Кінескоп». З огляду на високу щільність сформованої забудови можливість нового житлового будівництва є лише в районі вулиць Кульпарківська–Трускавецька–Стрийська.

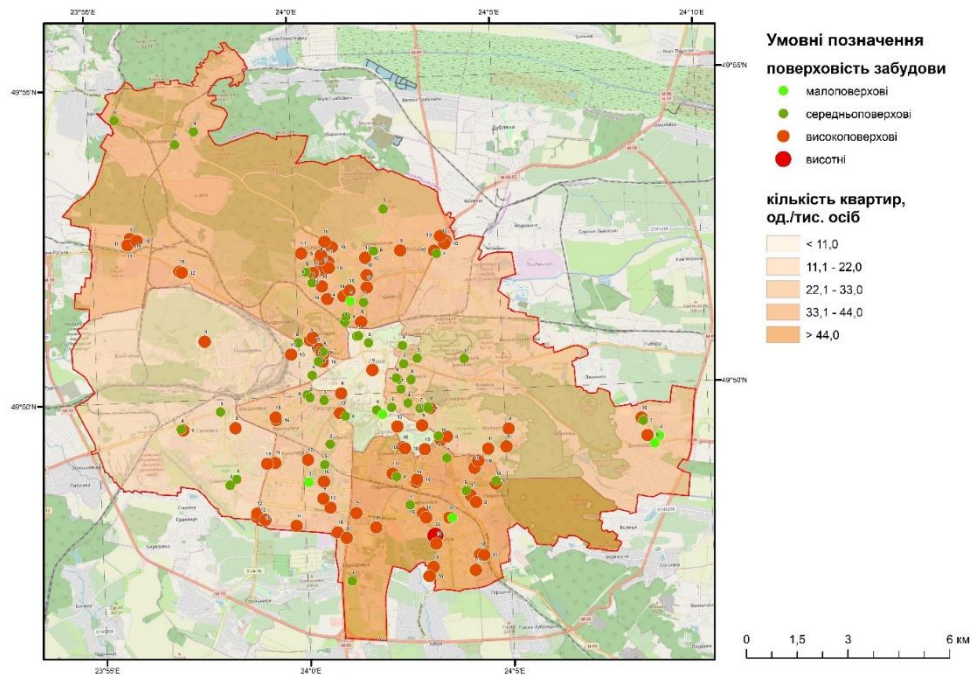


Рис. 3. Кількість квартир і поверховість нової житлової забудови у Львові, 2015–2018 рр.

Fig. 3. Apartments quantity and superficiality of the new housing in Lviv, 2015–2018

У центральній частині міста, у Галицькому районі, де переважає стара малоповерхова забудова периметрального типу, простежуємо планувальний конформізм – нові будинки розташовують точково на тих ділянках, де знесено занедбані будівлі нежитлового призначення, або ущільнюють, прибудовують до наявних. Тут зводять мало- і середньоповерхові будинки, які архітектурно не надто відрізняються від сформованої забудови. Однак трапляються випадки, коли нові будинки в стилі модерн різко дисонують з навколишніми будівлями.

Для нової житлової забудови Львова простежено нові тренди, які визначають просторову трансформацію міста.

По-перше, відбувається функціональна інтенсифікація, тобто всі житлові будівлі є багатофункціональними. Перші поверхи займають магазини та заклади обслуговування населення, підвальні приміщення часто призначені для паркування автомобілів. В окремих будинках є функціональний поділ між різними вертикальними секціями (житло й офісні приміщення). Планування поверхів і розподіл квартир не сприяють соціальній сегрегації, адже на одному поверсі є і маленькі однокімнатні квартири, і велике багатокімнатне житло.

По-друге, відбувається ущільнення житлової зони в усіх районах Львова. Водночас для всіх нових житлових комплексів або окремих будівель характерний добрий благоустрій навколишньої території. Нові будинки виглядають естетично привабливо, різко контрастуючи зі старою забудовою.



Саме ці тенденції посилюють неоднорідність міського простору Львова, який був достатньо гомогенним у радянський період без ринку житла. Вартість нового житла, яке будують, на сучасному етапі найповніше відображає рівень привабливості окремих районів міста. Як і більшість пострадянських міст, Львів зберігає підвищену цінність Центру, проте статус туристичної столиці держави сприяє високим цінам на нове житло в середмісті (рис. 4).

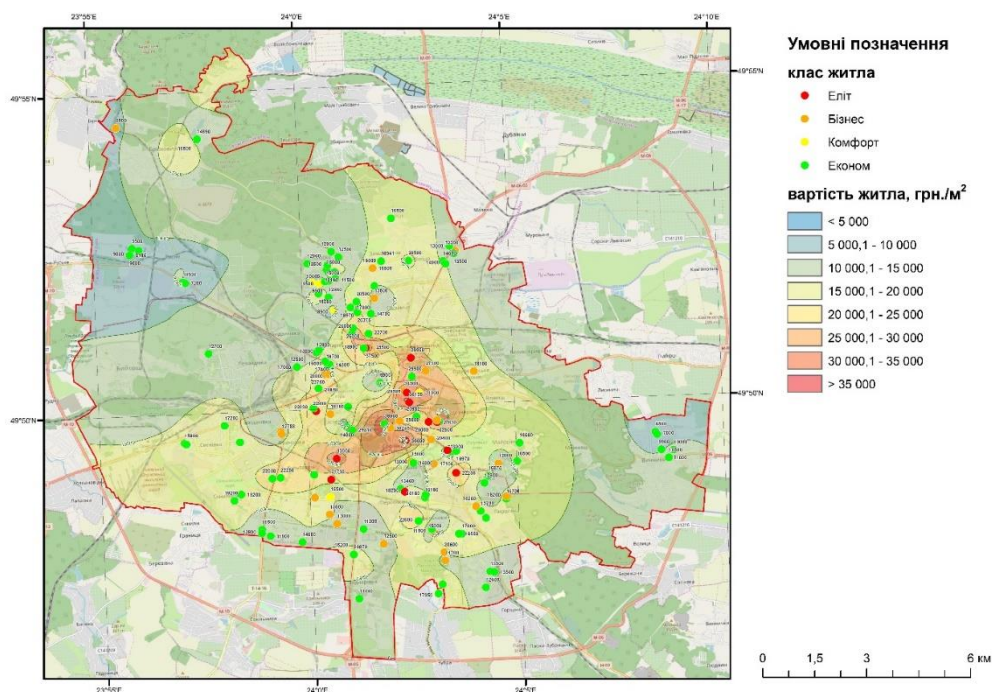


Рис. 4. Вартість новозбудованого житла у Львові, 2015–2018 рр.

Fig. 4. The price of new built-up homes in Lviv, 2015–2018

Найдорожчі нові квартири в центрі та середмісті – вул. Пекарська, початок вул. Личаківської, вул. Чупринки, у районі Нового Світу. Це житлова зона, де домінує австрійська і польська забудова високої якості, з просторими зеленими внутрішніми двориками, хорошим інфраструктурним забезпеченням. Нова забудова, зазвичай, досить гармонійно включена у сформовані житлові квартали і не погіршує міського ландшафту.

Дещо нижча вартість житла на початку пр. В. Чорновола, вул. Личаківській, на початку вул. Сахарова, у районі Софіївки. Це ті ділянки міського простору, які дещо віддалені від Центру або мають дуже високу щільність старої забудови і несприятливе сусідство, не забезпечені достатньо місцями для паркування приватного автотранспорту.

Найдешевше житло у Львові – у Рясне, найбільш віддаленій та найслабше транспортно пов’язаній частині міста з домінуванням промислових територій, дефіцитом установ соціально-культурної сфери, радянською середньо- і багатопверховою забудовою, призначеною для працівників сусідніх підприємств. У підсумку це визначає найменшу привабливість району, тут будують житло економ-класу.

Загалом вартість новозбудованого житла в різних частинах Львова відрізняється у п'ять разів, тому сьогодні вже можна говорити про ризики появи бідних і багатих кварталів. Однак поки що соціальна диференціація є надзвичайно слабкою. Люди з високими доходами зазвичай зводять особняки в приміській зоні. Тому процеси соціальної сегрегації більше виражені в передмістях, аніж у місті.

Найбільші проблеми нового житлового будівництва такі: високі ризики приватних інвестицій у житлове будівництво; несинхронність у зведенні житла та закладів соціальної сфери, особливо шкіл і дитячих садочків, часто їх нема; погане транспортне сполучення нових житлових мікрорайонів, або й навіть відсутність громадського транспорту; непристосованість дорожньої мережі до нового вищого навантаження приватним автотранспортом.

Попри високі темпи житлового будівництва у Львові, житлова проблема досі не вирішена: 27 тис. сімей перебувають на квартирному обліку. Місто найщільніше забудоване серед усіх обласних центрів України, є обмежені внутрішні територіальні можливості для збільшення житлового фонду. Зазначимо, що сьогодні є три варіанти вирішення цієї проблеми.

По-перше, знесенням хрущовок, оскільки в Україні наявне законодавче підґрунтя для таких проєктів. У Львові є майже 400 таких низькоякісних будівель. Термін експлуатації перших будинків, зведених ще в 1950-х, уже закінчився, в інших технічні резерви будуть вичерпані найближчим часом. Отже, необхідна дієва міська стратегія оновлення того житлового фонду, який не відповідає вимогам щодо безпечного, комфортного проживання людей. Цю проблему досліджували на матеріалах Києва [8].

По-друге, нове житло можна будувати на місці знесених низькоякісних будинків, які зведені у XIX–першій половині XX ст., не мають жодної архітектурної цінності та не обладнані необхідними комунікаціями, розташовані поза Охоронною зоною № 865 світової спадщини ЮНЕСКО.

По-третє, Львів має незначні територіальні ресурси в приміській зоні, де доцільно розширювати житлове будівництво, особливо вздовж сформованих транспортних магістралей. Освоєння передмістя дасть змогу уникнути транспортного колапсу в центрі й середмісті, які виявилися абсолютно не пристосованими до потужного транспортного навантаження.

Ревіталізація промислових зон у Львові, яка відбувається протягом останніх років, повинна мати інший характер. Уважаємо, що поряд з будівництвом житла треба також збільшувати площі для різних видів господарської діяльності, у тім числі нових промислових підприємств, які би працювали на новітній технологічній основі та використовували і працересурсний, і сировинний, і інтелектуальний потенціал регіону.

Отже, Львів – друге за темпами забудови місто після Києва. Географічне дослідження нової житлової забудови Львова дало змогу виявити три напрями сучасної трансформації житлової зони: ущільнення житла в межах старих сформованих житлових зон способом точкової забудови; ревіталізація промислових територій, зведення на їхньому місці житлових кварталів і повноцінних мікрорайонів; розширення житлової зони за рахунок резервних територій на околицях міста. Визначено головні вектори розростання житлової зони Львова – північний захід (район Голоско) та південь (вулиця Стрийська, Сихів).

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Вербицька У. Ю.* Архітектура багатоквартирного житла в історично сформованій частині міста // *Lviv Polytechnic National University Institutional Repository*, 2015. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://ena.lp.edu.ua>
2. *Ганець С. В.* Принципи формування житлових утворень на постпромислових територіях: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня кандидата архітектури : спец. 18.00.01 «Теорія архітектури, реставрація пам'яток архітектури». Львів, 2018. 20 с.
3. Генеральний план розвитку м. Львова до 2025 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: [www.city-adm.lviv.ua](http://www.city-adm.lviv.ua)
4. *Гнесь І. П.* Багатоквартирне житло: тенденції еволюції: монографія. Львів: Вид-во Львів. політехніки, 2013. 650 с.
5. *Гудзеляк І.* Демографічна ситуація у місті Львові // Вісник Львів. ун-ту. Сер. геогр. 2013. Вип. 41. С. 109–116.
6. *Запотоцька В. А.* Суспільно-географічне дослідження ринку житла Київського регіону: дис. на здобуття наук. ступеня канд. геогр. наук: спец. 11.00.02 «Економічна та соціальна географія». Київ, 2017. [Електронний ресурс]. Режим доступу: [http://scc.univ.kiev.ua/upload/iblock/113/dis\\_Zapototska%20V..pdf](http://scc.univ.kiev.ua/upload/iblock/113/dis_Zapototska%20V..pdf)
7. Львів. Комплексний атлас / О. Шаблій, С. Матковський, О. Вісьтак та ін. К.: ДНВП «Картографія», 2012.
8. *Мезенцев К., Стеблецька Ю.* Житлові масиви соціалістичного міста: минуле та майбутнє «хрущовок» Києва // *Урбаністична Україна: в епіцентрі просторових змін: монографія / за ред. К. Мезенцева, Я. Олійника, Н. Мезенцевої.* Київ: Видавництво «Фенікс», 2017. С. 227–240.
9. *Назарук М. М.* Львів у ХХ столітті: соціально-екологічний аналіз: монографія. Львів: Укр. акад. друкарства, вид. центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. 348 с.
10. *Павлів А. П.* Розвиток житлового будівництва у м. Львові в контексті змін політичної та економічної ситуації в Україні // *Lviv Polytechnic National University Institutional Repository*, 2018. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://ena.lp.edu.ua>
11. Статистичний щорічник Львова за 2018 рік. Львів: Головне управління статистики у Львівській області, 2019. 117 с.
12. Україна. Огляд урбанізації. К.: Міжнародний банк реконструкції та розвитку / Світовий банк, 2015. 195 с.

### REFERENCES

1. Verbycjka, U. Ju. (2015). Arkhitektura baghatokvartyrnogho zhytla v istorychno sformovaniy chastyini mista. *Lviv Polytechnic National University Institutional Repository*. URL: <http://ena.lp.edu.ua> (in Ukrainian).
2. Ghanecj, S. V. (2018). *Pryncypy formuvannja zhytlovykh utvorenj na postpromyslovykh terytorijakh*: avtoref. dys. na zdobuttja nauk. stupenja kandydata arkhitektury: spec. 18.00.01 «Teorija arkhitektury, restavracija pam'jatok arkhitektury». Ljviv. 20 p. (in Ukrainian).
3. *Gheneraljnyj plan rozvytku m. Lvova do 2025 r.* URL: [www.city-adm.lviv.ua](http://www.city-adm.lviv.ua) (in Ukrainian).
4. Ghnesj, I. P. (2013). *Baghatokvartyrne zhytlo: tendenciji evoljuciji: monoghrafija*. Lviv: Vyd-vo Lviv. politekhniky. 650 p. (in Ukrainian).

5. Hudzelyak, I. (2013). The demographic situation in Lviv. *Visnyk of the Lviv University. Series Geography*, 41, 109–116. (in Ukrainian).
6. Zapototska, V. A. (2017). *Human-geographical research of the housing market of the Kyiv region*. Dissertation for the degree of the candidate of geographical sciences in the specialty 11.00.02 – Economic and Social Geography. Taras Shevchenko National University of Kyiv. URL: [http://scc.univ.kiev.ua/upload/iblock/113/dis\\_Zapototska%20V..pdf](http://scc.univ.kiev.ua/upload/iblock/113/dis_Zapototska%20V..pdf) (in Ukrainian).
7. Shabljiy, O., Matkovskiy, S., & Vistak, O. (Eds.) (2012). *Lviv. Complex Atlas*. Kyiv: DNVP «Kartografija». 192 p. (in Ukrainian).
8. Mezencev, K., & Steblecjka, Ju. (2017). *Zhytlovi masyvy socialistychnogho mista: mynule ta majbutnje «khrushhovok» Kyjeva*. Urbanistychna Ukrajina: v epicentri prostorovykh zmin: monoghrafija. K. Mezencev, Ja. Olijnyk, N. Mezenceva (Eds.). Kyiv: Vydavnytvo «Feniks». 227–240. (in Ukrainian).
9. Nazaruk, M. M. (2008). *Lviv u XX stolitti: socialjno-ekologichnyj analiz: monoghrafija*. Ljviv: Ukr. akad. drukarstva, vyd. centr LNU im. Ivana Franka. 348 p. (in Ukrainian).
10. Pavliv, A. P. (2018). Rozvytok zhytlovogho budivnytva u m. Ljvovi v konteksti zmin politychnoji ta ekonomichnoji situaciji v Ukrajini. *Lviv Polytechnic National University Institutional Repository*. URL: <http://ena.lp.edu.ua> (in Ukrainian).
11. Gholovne upravlinnja statystyky u Ljvivskij oblasti. (2019). *Statystychnyj shhorichnyk Ljvova za 2018 rik*. Ljviv, 117 p. (in Ukrainian).
12. *Ukrajina. Oghljad urbanizaciji* (2015). Kyiv: Mizhnarodnyj bank rekonstrukciji ta rozvytku. Svitovyj bank, 195 p. (in Ukrainian).

*Стаття: надійшла до редакції 07.07.2020  
доопрацьована 14.08.2020  
прийнята до друку 17.09.2020*

## GEOGRAPHY OF THE NEW RESIDENTIAL HOUSING IN LVIV

**Iryna Hudzelyak, Yuriy Andreychuk, Marta Bilanyuk**

*Ivan Franko National University of Lviv,  
P. Doroshenko St., 41, UA – 79007 Lviv, Ukraine,  
e-mail: ihudzelyak@gmail.com, yuriy.andreychuk@gmail.com,  
martabilanyuk@gmail.com*

Ukraine has been noted for the most rapid increase of built-up territory area in calculation per capita for the last several decades. Lviv is the second city in the country after Kyiv in the amount of new housing. The peak of housing in Lviv was in 2015. Later, the building rates slightly shortened. Building stock increased to 736.2 thousand m<sup>2</sup> in 2019 and residential area provision grew to 22.4 m<sup>2</sup> per the person.

If 5 years ago the half of homes were constructed in historically formed districts of Lviv, today housing shifts to the periphery, especially in north-western (Holosko district) or southern (Stryiska street or Sykhiv) directions. Shevchenkivskiyi and Sykhiv districts are noted for the biggest growth of housing stock in calculation per 1000 inhabitants. Group development on free areas within the housing of the Soviet period is dominating in Lviv. There is also a revitalization of neglected territories of industrial enterprises and warehouses, in particular, the biggest apartment complex Pasichnyy is being built within the southern industrial zones, gentrification processes are tracked in Pidzamche District. There is also building up of garden cooperatives and old military units within the city. The spatial transformation of the city is defined by the highest rates of building up consolidation. The highest consolidation of new housing is in the area of

Chornovola-Varshavska and Shevchenka-Zolota streets. Spot residential housing takes place within old downtown districts of Austrian and Polish periods, close to parks and on demolished mansions places in homestead building area.

The price of a new home differs five times due to districts: economy class is dominating in the most remote area Riasne with weak transport connection and prevailing industrial functions, and the most expensive apartments are close to the city center (the beginning of Lychakivska, Pekarska, Chupryny, Novyi Svit streets). Lviv remains to be socially homogeneous like all post-socialist cities, however, tendencies of poor and rich neighborhoods have already appeared. Although new housing is marked for functional intensification (there are service sector establishments on the ground floor; sometimes there is a combination of living and office functions), there is a residential deficit of sociocultural sphere, big public transport problems, and road infrastructure is not adapted to an increasing number of private vehicles.

*Key words:* new residential housing, residential housing, residential area, spatial city transformation, Lviv.