

Корейко Юлія Вікторівна

Мельничук Анатолій Леонідович,  
кандидат географічних наук, доцент

Київський національний університет імені Тараса Шевченка,  
м. Київ, Україна, e-mail: Yuliya.korejko@gmail.com  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка,  
м. Київ, Україна, e-mail: melan97@ukr.net

## ЖИТЛО ДЛЯ КОЖНОГО ГАМАНЦЯ ЧИ ПРОСТОРОВА СЕГРЕГАЦІЯ НАСЕЛЕННЯ: КУДИ ВЕДУТЬ ДЕВЕЛОПЕРИ УКРАЇНУ?

**Мета:** Аналіз явища соціально-просторової сегрегації мікрорайонів міста Києва.

**Методика:** Методика базується на застосуванні прийомів і методів соціологічного дослідження, зокрема, анкетування. Також під час дослідження використано методи порівняння, аналізу та синтезу, метод узагальнення.

**Наукова новизна:** Виявлено актуальну проблему сучасного великого міста, а саме – соціально-просторову сегрегацію як поділ в сприйнятті жителями міста міського простору на зони відповідно до місця проживання певних соціальних груп, що відрізняються за деякими ознаками. Для України, і для Києва зокрема, це явище є досить новим та мало дослідженим, адже за радянських часів соціальна нерівність досить слабо простежувалася, а сегрегації у житловому секторі зовсім не існувало. Та з розвитком ринкових відносин в пострадянській Україні міста зазнали змін. Вартість житла починає залежати від престижу району, його комфорту та елітарності. В результаті, місце проживання стає визначальним фактором доходу і успішності.

**Результати:** Було проведено соціологічне опитування стосовно якості житлових мікрорайонів Києва. У ньому взяли участь 326 осіб, що є переважно жителями столиці та Київської агломерації (95,5%). Результати виявились досить очікуваними, зокрема було з'ясовано, що за категоріями «престижність» і «багате населення» лідирує історичний центр, а саме Печерськ, Липки, Поділ, Старий Київ. У категорії «найменш престижний» та «найбільш кримінальний» район лідирують мікрорайони Троєщина, ДВРЗ, Борщагівка, Академмістечко, Лісовий та ін. Було проведено аналіз мікрорайонів, що були найчастіше згадані нашими опитаними.

**Практична значимість:** Основні положення та зроблені висновки роботи можуть бути використані в подальших поглиблених дослідженнях проблем, що пов'язані соціально-просторовою сегрегацією. Корисними будуть результати досліджень і для доповнення змісту дисциплін, що викладаються студентам урбаністам та географам.

**Ключові слова:** Соціально-просторова сегрегація, мікрорайон, престиж, елітарність мікрорайонів, рівень доходу.

Корейко Юлія Вікторівна

Мельничук Анатолій Леонідович,  
кандидат географических наук, доцент

Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко,  
г. Киев, Украина., E-mail: Yuliya.korejko@gmail.com  
Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко,  
г. Киев, Украина., E-mail: melan97@ukr.net

## ЖИЛЬЕ ДЛЯ КАЖДОГО КОШЕЛЬКА ИЛИ ПРОСТРАНСТВЕННАЯ СЕГРЕГАЦИЯ НАСЕЛЕНИЯ: КУДА ВЕДУТ ДЕВЕЛОПЕРЫ УКРАИНУ?

**Цель:** Анализ феномена социально-пространственной сегрегации микрорайонов города Киева.

**Методика:** Методика базируется на применении приемов и методов социологического исследования, в частности, анкетирование. Также в ходе исследования использованы методы сравнения, анализа и синтеза, метод обобщения.

**Научная новизна:** Выведено актуальную проблему современного большого города, а именно – социально-пространственную сегрегацию как разделение в восприятии жителями города городского пространства на зоны в соответствии с местом жительства определенных социальных групп, отличающихся по некоторым признакам. Для Украины, и для Киева в частности, это явление является достаточно новым и мало исследованным, ведь в советское время социальное неравенство довольно слабо прослеживалось, а сегрегации в жилом секторе вовсе не существовало. С развитием рыночных отношений в постсоветской Украине города претерпели изменения. Стоимость жилья начинает зависеть от престижа района, его комфорта и элитарности. В результате, место жительства становится определяющим фактором дохода и успешности.

**Результаты:** Был проведен социологический опрос по качеству жилых микрорайонов Киева. В нем приняли участие 326 человек, которые являются преимущественно жителями столицы и Киевской агломерации (95,5%). Результаты оказались довольно ожидаемыми, в частности было установлено, что по категориям «престижность» и «богатое население» лидирует исторический центр, а именно Печерск, Липки, Подол, Старый Киев. В категории «наименее престижный» и «наиболее криминальный» район лидируют

микрорайони Троєщина, ДВРЗ, Борщагівка, Академгородок, Лесної і др. Було проведено аналіз микрорайонів, які були частіше всього згадані нашими опитаними.

*Практична значимість:* Основні положення і зроблені висновки роботи можуть бути використані в подальших углибоких дослідженнях проблем, пов'язаних з соціально-просторовою сегрегацією. Корисними будуть результати досліджень і для доповнення змісту дисциплін, що викладаються студентам урбаністам і географам.

*Ключові слова:* Соціально-просторова сегрегація, микрорайон, престиж, елітарність микрорайонів, рівень доходу.

UDC 911.33

<https://doi.org/10.17721/2308-135X.2019.54.60-68>

Koreiko Yuliia Viktorivna

Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine, e-mail:

Yuliya.korejko@gmail.com

Melnychuk Anatoliy Leonidovych,

Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine,

Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor

e-mail: melan97@ukr.net

## HOUSING FOR EVERY WALLET OR SPATIAL SEGREGATION: WHERE ARE DEVELOPERS LEAD UKRAINE?

*Objective:* Analysis of socio-spatial segregation phenomenon of Kyiv residential districts.

*Methodology:* The methodology is based on the application of techniques and methods of sociological research, in particular, questioning. Also, the study used the methods of comparison, analysis, generalization and synthesis.

*Scientific novelty:* The actual problem of modern big city was discovered during this research. Under this problem we mean social-spatial segregation, as the division in the perception of city residents of the city space into zones according to the place of certain social groups, that differ in some characteristics. Although for Ukraine, and Kiev in particular, this phenomenon is quite new, because in Soviet times, social inequality was poorly observed, and segregation in the housing sector did not exist at all. But with the development of market relations in post-Soviet Ukraine, cities began to change. The cost of housing estate starts to depend on the prestige of the area, its comfort and elitism. As a result, residence becomes a determining factor in income and success.

*Results:* A sociological survey was conducted regarding the quality of residential microdistricts of Kyiv. We asked 326 people, who are mostly residents of the capital and the Kyiv agglomeration (95.5%). The results turned out to be quite expected, in particular, it was found that the historical center, including Pechersk, Lipki, Podil, and Old Kiev, are leading by the categories "prestige" and "rich population". In the category of "least prestigious" and "most criminal" lead the residential districts of Troieshchyna, DVRZ, Borschagivka, Akademmistechko, Lisovy and others. The neighborhoods most frequently mentioned by our respondents were analyzed.

*Practical significance:* The main results and conclusions that was made in this work can be used in further in-depth studies of problems related to socio-spatial segregation. The results of the research will also be useful to complement the content of the disciplines taught to urban and geographic students.

*Key words:* Socio-spatial segregation, microdistrict, prestige, elitism of neighborhoods, income level.

*Постановка проблеми.* Протистояння житлових районів, виокремлених за різним рівнем достатку їх мешканців, знесило місто як на ментальному, так і на фізичному рівнях, робить його беззахисним як цілісне територіальне утворення. Сьогоднішні процеси, що відбуваються в житловому будівництві м. Києва не лише не відповідають завданням сталого розвитку, але й суперечать їм. Внаслідок цього відбувається дезінтеграція окремих житлових утворень міста, що призводить до зростаючої ізоляції різних за рівнем добробуту районів. У місті соціальні відмінності перетворюються в соціально-просторову сегрегацію, тобто в соціальну і фізичну дистанцію, так як завжди присутні люди різних статусів і різних верств населення, а також у всіх є свої погляди на життя, які зазвичай збігаються всередині однієї групи, виділеної за якимись соціальними ознаками. В центрі дослідницького інтересу знаходиться процес сегрегації як прояв соціального розшарування суспільства.

*Аналіз основних досліджень та публікацій.* Дослідженням соціально-просторової сегрегації займається ряд вітчизняних та іноземних науковців, зокрема Антипін П.В., Вагін В.В., Воськало В.І., Голубчиков О.Ю., Жайе М.К., Махрова А.Г., Мезенцев К.В., Мезенцева Н.І., Підгрушний Г.П., Строкова Е.Л., Шевчук Л.Т., Шевчук О.І., Усланер Е., Парк Р.Е., Таммару Т., Гесс Д.Б., Ван Хам М., Ясен Х.Дж. Стосовно соціально-просторової сегрегації нового житлового будівництва, то сьогодні широко відомими є праці Л. Вакванта, Дж. Форрестера, К. Лінча, П. Мерлена, К. Рікардо та ін. Незважаючи на велику кількість досліджень цього явища, консенсусу в його визначенні досі не досягнуто [1, с. 741]. Більшість дослідників вважає термін інтуїтивно

зрозумілим і одразу переходить до аналізу проблеми. В роботі Е.Л. Строкової приведено кілька дефініцій цього терміну :

Сегрегація – це відділення соціальних груп в повсякденному житті (містяни - представники різних груп харчуються в різних кафе, ресторанах, відвідують різні місця дозвілля, взаємодіють один з одним і іншими групами в певних міських районах). Сегрегація - це сприйняття містянами поділу міста на зони – формування карт міста в сприйнятті містян, культурні кордони міста. Сегрегація - це відділення певних соціальних груп за місцем проживання (райони елітного житла, райони нетрів, чорні гетто, «закриті співтовариства») [11, с. 238] .

Для даного дослідження найбільш точним буде поняття сегрегації як поділу в сприйнятті жителями міста міського простору на зони відповідно до місця проживання певних соціальних груп, що відрізняються за деякими ознаками, наприклад: рівень доходу, рівень освіти, вік, посада, рівень злочинності, що виражається в комплексній характеристиці місця проживання, локації або мікрорайону.

*Постановка завдання.* Метою дослідження є аналіз явища соціально-просторової сегрегації мікрорайонів міста Києва.

*Виклад основного матеріалу дослідження.* Яскравими прикладами для дослідження соціально-просторової сегрегації є такі країни, як: США, Великобританія, Франція, Німеччина, внаслідок припливу іммігрантів і диференційованих доходів. Просторова сегрегація стала об'єктом для вивчення в США на початку ХХ століття, що було пов'язано з припливом іммігрантів і поділом простору між етнічними групами [4, с. 18].

На сьогодні в містах Північної Америки склалися чіткі принципи заселення територій міста різними соціальними групами. Райони з престижним житлом розташовані за містом, де селяться представники вищого і верхівки середнього класу в закритих котеджних містечках. Околиці міста зайняв середній клас, сформувавши райони з малоповерховою забудовою. Історичний центр і ділова частина старого міста заповнена змішаними соціальними групами населення, в основному приїжджими і туристами. Довкола історичного центру формуються робочі квартали, які свого часу з'являлися навколо промислових підприємств. Часто подібні квартали перетворюються в соціальне гетто для людей з низьким соціальним статусом [5, с. 11]. Хорошим прикладом для вивчення сегрегації став Чикаго, в якому можна досить чітко виділити кілька функціональних зон. Зони виглядають як система концентричних кілець, кожне з яких є ареалом «проживання» певного соціального класу.

Характеризуючи процеси трансформації міського простору, слід мати на увазі, що вони властиві економічно успішним містам, які привабливі для інвестицій і мігрантів. Депресивні міста відчують наростаючу депопуляцію, починають «стискатися», стоншуючи простір міста і країни в цілому [10, с. 28].

Американський соціолог Р.Е. Парк писав про те, що соціальні відмінності стають причиною бажання людей до поділу на різні спільноти. Такі групи зазвичай формуються за схожими соціальними ознаками: статус, дохід, освіта, стиль життя і т.д. Подібні відмінності стимулюють спільноти до самоізоляції і формування окремого контингенту міського району [2, с. 256]. Сьогодні приплив іммігрантів в європейські та американські міста веде до формування соціальної роз'єднаності суспільства і диференціації житлового середовища. Наприклад, в Німеччині влада не намагалася асимілювати вихідців з інших країн, а стати громадянином Німеччини було практично неможливо, навіть народження на території країни не давало права на громадянство. Така політична поведінка призвела до яскраво вираженої сегрегації і відокремлення імміграційних ком'юніті [5, с. 11]. В сучасних містах Франції досить чітко спостерігається диференціація житла за соціальною ознакою. На думку М.К.Жайе [7, с. 177], причиною подібного процесу може слугувати прагнення вищих верств населення ізолюватися від неблагополучних сімей.

Соціально-просторова сегрегація у містах є симптомом нерівності доходів та майна [3, с. 5]. Нерівність, що веде до просторової сегрегації, пов'язана з добробутом населення та просторовою організацією ринку житла у місті [6, с. 955].

Для України проблеми сегрегації є досить новими, так як за радянських часів соціальна нерівність слабо простежувалася, а сегрегації у житловому секторі зовсім не існувало. З розвитком в пострадянській Україні ринкових відносин, міста зазнають змін: райони радянського періоду старіють, внаслідок банкрутства і реструктуризації вітчизняних підприємств розмиваються межі промислових і робочих зон, райони проживання працівників цих підприємств втрачають свою значимість і сполучну характеристику, стають менш привабливими, тому що втрачають свій

полюс зростання, передмістя забудовуються комфортабельними селищами, а центр, в свою чергу, заповнюється елітними житловими комплексами. Внаслідок цих процесів змінюється і соціальний склад населення районів, процес соціально-просторової сегрегації міста стає більш помітним. Вартість житла починає залежати від престижу, комфортності проживання, розвитку соціальної інфраструктури, що багато в чому впливає на вибір місця проживання різними соціальними верствами. Житло в престижному районі, з хорошою інфраструктурою, з красивими пейзажами і з підвищеним рівнем комфорту стає об'єктом мрій. В результаті, місце проживання стає визначальним фактором доходу та успішності. Подібні процеси призводять до виникнення соціальної ієрархії в суспільстві і просторової дистанції між людьми.

Можна помітити, що в Україні соціальна сегрегація в основному пов'язана з бажанням найбільш забезпечених верств населення ізолюватися від менш забезпечених, в європейських країнах сегрегація в основному полягає в поділі людей на ком'юніті за расовою або етнічною ознакою. Тому можна стверджувати, що в Києві немає соціально-просторової сегрегації за етнічною ознакою [9]. В Америці елітні локації в основному знаходяться за містом, в Україні ж цей процес тільки зароджується і залежить здебільшого від маркетингових компаній девелоперів.

Для аналізу житлового середовища на прикладі міста Києва було вирішено провести соціологічне опитування стосовно якості житлових мікрорайонів столиці. Зокрема було опитано 326 людей (95,5% проживають в Києві та Київській агломерації) за допомогою платформи Google Forms. Результати опитування дають відповідь на питання чи простежується соціально-просторова сегрегація в місті Київ. Потрібно врахувати, що опитані не є експертами в даній сфері, тому при відповідях керувались суб'єктивними чинниками (власним досвідом, інформацією, отриманою від друзів чи ЗМІ, іміджем того чи іншого мікрорайону).

Табл. 1

*Результати соціологічного опитування стосовно житлового середовища міста Київ*

| Питання                                                                                     | Результат                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Місце проживання                                                                            | Київ - 87,1%<br>Передмістя Києва - 8,5%<br>Київська область - 1,6%<br>Інша область України - 2,8%                                         |
| Ваш вік                                                                                     | Старше 18 років - 95,3%                                                                                                                   |
| Які мікрорайони Києва, на вашу думку є найпрестижнішими?                                    | Печерськ - 17,1%<br>Липки - 14%<br>Поділ - 10,5 %<br>Оболонь - 7,7%<br>Старий Київ - 6,8%                                                 |
| На вашу думку, в яких мікрорайонах Києва проживає найбільш привілейоване населення?         | Печерськ - 22,6%<br>Липки - 17,9%<br>Поділ - 10,5%<br>Чорна Гора - 9,3%<br>Старий Київ - 7,9%                                             |
| Як ви вважаєте, в яких мікрорайонах Києва проживають найменш забезпечені верстви населення? | Троєщина - 20,7%<br>ДВРЗ - 13,4%<br>Борщагівка - 12,1%<br>Академмістечко - 8,3%<br>Лісовий - 6,9%<br>Бортничі - 4,7%<br>Виноградар - 4,6% |
| Назвіть найбільш кримінальні мікрорайони міста Києва                                        | Троєщина - 24,1%<br>Борщагівка - 15,6%                                                                                                    |

|                                                           |                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | ДВРЗ - 10%<br>Лісовий - 7,8%<br>Академмістечко - 6,7%<br>Виноградар - 4,5%<br>Шулявка - 4,4%                                      |
| У якому мікрорайоні/житловому комплексі ви хотіли б жити? | Печерськ - 10,1%<br>Липки - 9,4%<br>Оболонь - 9,2%<br>Поділ - 9,1%<br>Голосієво - 8,5%<br>Чорна Гора - 6,9%<br>Старий Київ - 4,5% |

Аналізуючи соціологічне опитування, було з'ясовано, що за категоріями «престижність» і «багате населення» лідирує історичний центр, зокрема Печерськ, Липки, Поділ, Старий Київ. Також досить часто згадується мікрорайон Чорна Гора - локація елітних житлових кварталів, зокрема ЖК Новопечерські Липки. У категорії «найменш престижний» та «найбільш кримінальний» район лідирують мікрорайони Троєщина, ДВРЗ, Борщагівка, Академмістечко, Лісовий та ін. Найчастіше опитані виділяли Печерськ, Липки, Оболонь, Поділ та Голосієво як мікрорайони, в яких вони хотіли б жити. Кожен з мікрорайонів за історію свого існування створив стійкий імідж, який складно змінити в свідомості населення. Так у сучасному Києві Липки стали синонімом респектабельності. Житлові проекти з інших районів, які бажають підкреслити свою винятковість, стали використовувати термін "Липки" - "Оболонські Липки", "Новопечерські Липки". Цей район можна віднести до так званих "оазисів", що відрізняється ексклюзивністю житлового фонду. У населення, що проживає у такому житловому фонді, виникає відчуття своєї винятковості у зв'язку з високим рівнем доходів, вищим рівнем освіти та істотно вищими іншими показниками якості життя населення порівняно з усередненими показниками для населеного пункту загалом [8, с. 75]. Протилежним до згаданого району є район Троєщина, адже він має славу кримінального і неблагополучного району.

Чим же такі особливі райони, що їх найчастіше згадували в соціологічному опитуванні?

#### **Печерськ (Печерський район)**

Печерськ – історичний і діловий центр столиці. Нарівні з пам'ятками архітектури, музеями та парками тут зосереджена велика кількість скляних офісних будівель, бізнес-центрів, посольств і дорогих бутиків. До середини минулого століття Печерськ був військово-адміністративним центром Києва. В районі досі збереглися оборонна фортеця, башти і будівля арсеналу, на території якого тепер розташований популярний культурний центр «Мистецький Арсенал». За радянських часів поряд із царськими особняками з'явилися багатопверхові житлові будинки, а в роки незалежності – сучасні висотні споруди та бізнес-центри. Сьогодні Печерськ – один із найпрестижніших мікрорайонів Києва, на його території розміщені визначні пам'ятки світового масштабу: Києво-Печерська Лавра, парк Слави та Батьківщина-Мати.

Респектабельний Печерськ – район бізнесменів, політиків і мільйонерів. Центральне розташування, великий вибір елітного житла і комерційної нерухомості, швидкий доступ до нічного й культурного життя Києва приваблюють успішних ділових людей, перспективних фахівців і забезпечену молодь. Тут є кілька загальноосвітніх шкіл і центрів дошкільного розвитку, також працює Київський палац дітей та юнацтва. З Печерська можна легко дістатися до будь-якого району міста. Тут є станції двох ліній метрополітену: Святошинсько-Броварської та Сирецько-Печерської. Бульваром Лесі Українки і вулицею Івана Мазепи ходить наземний громадський транспорт. Як і в решті центральних районів, на Печерську дається взнаки надмір автомобілів. Ціни на продукти в місцевих супермаркетах і на ринках вищі, ніж у віддалених від центру районах. Середня ціна на квартири в новобудовах становить 50 000 грн за один квадратний метр (якщо середня ціна по Києву 27 900 грн, станом на січень 2020 року). В окремих житлових комплексах, таких як Diamond Hill ціна за один квадратний метр досягає 240 000 грн.

#### **Липки (Печерський район)**

Липки - мікрорайон, розташований між вулицями Михайла Грушевського, Банковою, Лютеранською, Академіка Богомольця, Виноградним і Фортечним провулками. Липки завжди

були елітним районом. За царських часів у розкішних особняках оселялися високого стану сановники й аристократія, у радянський період – партійна номенклатура, творча та наукова інтелігенція. Меморіальні таблички з іменами вчених, політичних діячів, народних артистів можна побачити на половині будинків району. Назва походить від липової алеї, посадженої в середині XVIII століття близько Кловського палацу і вздовж сучасної Липської вулиці. Оскільки земля тут була дорога, то мешкала на Печерську переважно знать. Так і з'явилися аристократичні Липки, де виростили особняки міської адміністрації, купців, відставних військових.

Тут розташовані численні пам'ятки архітектури, зокрема, Шоколадний будиночок, Жовтневий палац і Будинок з химерами. Окрім цього, на Липках можна відвідати Музичну академію імені Чайковського, Національний драматичний театр імені Івана Франка, Театр юного глядача, театр «Золоті ворота», кінотеатр «Україна» та Національний художній музей.

У районі достатньо хороших медичних установ: Олександрівська лікарня, Центральна поліклініка МВС і Центральний госпіталь СБУ. Серед навчальних закладів – елітний Кловський ліцей, Український гуманітарний ліцей і гімназія імені Лесі Українки. Район зручно розташований між трьома лініями метро, тому звідси легко та швидко добратися в будь-який кінець міста. До більшості розваг і визначних пам'яток можна дійти пішки.

Атмосфера Липок коштує недешево. Навчання в місцевих ліцях, послуги в салонах краси, покупки у супермаркетах – усе обходиться в кілька разів дорожче, ніж на околицях і в інших, менш фешенебельних центральних районах. За престижний район та пішу доступність до центру міста доводиться платити, зокрема середня ціна на квартири в новобудовах становить 55 000 грн за один квадратний метр.

#### **Поділ (Подільський район)**

Поділ – один із найдавніших районів міста, який часто називають серцем Києва. До середини XX століття його населяли купці й ремісники. Тривалий час він був торговим і промисловим центром столиці, але до середини 1960-х втратив колишню славу, і корінні жителі почали залишати свої будинки.

Поділ також вважається культурним центром Києва. Тут свого часу жили і творили відомі українські та радянські письменники і поети, серед яких Тарас Шевченко, Леся Українка, Олександр Купрін, Михайло Булгаков та інші. Відчути цю атмосферу можна і сьогодні на Андріївському узвозі, де, крім різних музеїв, ще й розташовані всілякі тематичні сувенірні лавки під відкритим небом.

На початку 1980-х почалося нове життя Подолу: відбулася масова реконструкція, у дореволюційних будинках відкривалися художні галереї, музеї та ресторани. Через незадовільний стан дореволюційних будинків чимало корінних жителів Подолу продали свої квартири. Тепер у відреставрованих приміщеннях розташовані офіси київських компаній. У фешенебельних апартаментах і пентхаусах на Воздвиженці оселилися київські мільйонери і зірки шоу-бізнесу.

Тут зосереджена велика кількість вищих навчальних закладів, шкіл, дитячих садків, адміністративних комплексів і багато іншого. Крім того, добре розвинений готельний сектор, адже приїхавши до Києва, можна зупинитися як в одному з хостелів на Подолі, так і в 5-ти зіркових готелях.

Якщо купити тут квартиру, не доведеться хвилюватися про доступність станцій метрополітену, адже Поділ розташований у напрямку синьої гілки метро. Тут добре розвинений наземний транспорт: трамваї, автобуси, маршрутні таксі. Звідси досить легко добиратися і до аеропорту «Жуляни», і до залізничного вокзалу. Головною магістраллю Подолу є Верхній і Нижній Вал, тому любителям автомобілів буде зручно добиратися в інші центральні райони Києва, хоча затори тут зовсім не рідкість. Щодо цін на ринку нерухомості, то тут квадратний метр житла коштує 38 000 грн.

#### **Троєщина (Деснянський район)**

Троєщина – другий по кількості населення житловий масив. Тут проживає 400 тисяч осіб. Після відкриття в 1970-х Московського мосту почалася забудова прилеглих до нього ділянок. Найближчі станції метро: Петрівка, Чернігівська, Дарниця. Сусідні райони – Райдужний і Воскресенка. Основна частка населення – це молоді сім'ї з маленькими дітьми, люди похилого віку, або громадяни, в інтересах яких невисока вартість покупки або оренди житла. Деякий час тому Троєщина була досить урбаністичним місцем. Через роки ситуація змінилася на краще. Зараз це масив з великою кількістю зелених насаджень, публічних просторів і об'єктів торгівлі.

Історії про хуліганський характер мікрорайону залишилися в минулому, хоча імідж району досі впливає на вибір потенційних покупців нерухомості. В колективній свідомості слово

«Троєщина» викликає картинку речового ринку з поганою якістю товарів та так званих «гопників» (представники субкультури, люди, що вимагають гроші або інші цінні речі від інших людей, шахраї, грабіжники, хулігани). Насправді Деснянський район Києва (в який входить житловий масив Троєщина) за 2019 рік суттєво скоротив показники злочинності, незважаючи на те, що раніше саме цей район називали найбільш кримінальним в столиці України. Кількість зафіксованих на Троєщині та Лісовому масиві крадіжок, грабежів, випадків шахрайства скоротилося в 2-3 рази.

Сьогодні місцевими жителями району є сучасні і прогресивні люди, діти, пенсіонери. Сам мікрорайон досить чистий в екологічному плані, оскільки оточений здебільшого полями і селами. Троєщина – мікрорайон із досить добре розвинутою інфраструктурою. У кожному кварталі є школа, дитячий садок і магазин. Майже в усіх дворах облаштовані дитячі майданчики, як у 1990-х. Уздовж головних вулиць – Бальзака, Маяковського та Закревського – розташовані кілька супермаркетів, працюють невеликі торгові центри. Є чималий ТЦ «Район» із магазинами та кафе. Завдяки сусідству із селами, на ринках завжди можна купити свіжі фермерські продукти.

Мабуть, найголовнішим недоліком і проблемою цього мікрорайону є відсутність метро. На дорогах спостерігається інтенсивний рух і довгі пробки. Незважаючи на те, що на Північному мосту є смуга для громадського транспорту і регулярно курсує міська електричка, ця проблема є актуальною не один рік. Київська влада вже давно обіцяє побудувати нову сучасну гілку метро, але поки далі розмов справа не просувається. Таким чином, жителі Троєщини змушені багато часу проводити в пробках. Хоча громадський транспорт розвинений тут досить добре (трамваї, маршрутки, автобуси) і звідси можна виїхати практично в будь-яку частину Києва. Сьогодні вираз «Метро на Троєщину» викликає радше сміх ніж дійсно сприймається серйозно. Перший проект лінії було розроблено ще у 1980-х роках, у 2016 році, за ініціативи Віталія Кличка було відкрито тендер на будівництво метро, потім тендер неодноразово закривали. На сьогоднішній день немає чіткого плану будівництва лінії.

На Троєщині переважає типова панельна забудова 1990-х років, але останнім часом тут активно зводять нові багатоповерхівки й житлові комплекси. Середня ціна на квадратний метр тут становить 20 000 грн, що є нижчою на 7 000 за середню по Києву.

### **ДВРЗ (Дніпровський район)**

ДВРЗ - житловий масив в східній частині Києва, який межує з масивом Стара Дарниця. Свою назву він отримав від Дарницького вагоноремонтного заводу (аббревіатура ДВРЗ). Населення мікрорайону - близько 15 тисяч осіб.

У 2004-2010 роках перетин Алма-Атинської вулиці і Сеноманського провулка було забудовано житловими будинками за сучасними проектами. Неофіційна назва новобудов - мікрорайон «Ліски». Зараз на території мікрорайону багато продуктових і господарських магазинів, кафе. Також працює поштове відділення і відділення банків. Є міська клінічна лікарня № 11, поліклініка, дитячі садки, кілька шкіл та ліцей.

Прогулянка по цьому району поверне вас в часи СРСР. Такий ефект виникає через архітектуру мікрорайону, зокрема тут переважають кольорові малоповерхові будинки ще довоєнних часів, частину з них було побудовано військовополоненими німцями (ці будинки вирізняються химерним ліпленням, башточками та оздобленням). Спокійні вулички, достатня кількість зелених насаджень, відсутність великої кількості транспорту і людей, а також чисте повітря - ось за що люди, які живуть тут, цінують ДВРЗ.

В середині 2000-х у районі почали з'являтися сучасні висотки, в які переселялись кияни з інших масивів. Чимало квартир здаються в оренду за невисокими цінами, що приваблює на ДВРЗ молодих орендарів. Сучасних супермаркетів, за винятком «Фори» на Алма-Атинській, у районі просто немає. Для відносно невеликого населення тут є дві школи, п'ять дитячих садків і поліклініка. У багатьох дворах облаштовані маленькі, але сучасні дитячі майданчики, є синтетичні футбольні поля та столи для пінг-понгу.

Незважаючи на всі переваги мікрорайону, він має не надто хорошу славу серед жителів столиці. Мікрорайон ДВРЗ називали одним з 10-ти найбільш кримінальних житлових масивів України, поліція пояснює цю ситуацію тим, що в районі проживає велика кількість раніше судимих та неблагополучних сімей. Кримінальний імідж району підсилюється у свідомості киян також через кінематограф. Зокрема 4-го лютого 2020 року відбулась прем'єра серіалу «Дільничний з ДВРЗ», де сюжет розгортається навколо чесного дільничного, що вирішив боротись з кримінальними бандами району.

ДВРЗ сполучається з іншими районами лише мостом через залізничну станцію Київ-Ліски, тому виникають певні труднощі з в'їздом та виїздом за межі масиву. Дорога до найближчих станцій метро займає 20–25 хвилин, до центру міста – близько години. За великими покупками та розвагами потрібно їздити в центр або в інші райони, а враховуючи проблеми з громадським транспортом, це не завжди зручно та забирає багато часу. Щодо цін на нерухомість, то сьогодні можна придбати житло по ціні 19 000 грн/метр квадратний.

### **Борщагівка (Святошинський район)**

Борщагівка - житловий масив у межах та за межею міста Києва. Так називається територія розташована на західному кордоні міста між залізницями Київ — Коростень, Київ — Фастів, Святошинським лісом і обабіч Кільцевої дороги. Складається з Південної, Михайлівської та Микільської Борщагівки.

Сучасну Борщагівку, як і більшість спальних районів Києва, забудовували в період з 1960-х по 1970-ті: звели багатоповерхові будинки, облаштували парки «Юність» та «Інтернаціональний», провели лінію швидкісного трамвая, що з'єднує масив із центром. У ті роки забудова не була щільною, тому в останні десятиріччя тут з'являються нові висотні будівлі й житлові комплекси, котрі змінюють зовнішній вигляд та інфраструктуру Борщагівки на краще.

Цікавою рисою Микільської Борщагівки є використання надзвичайно довгих багатосекційних будинків, серед яких півдесятка 12-секційних будинків по 250-270 метрів завдовжки, а абсолютний рекордсмен (Леся Курбаса, 9) має довжину 400 метрів.

На сьогодні Південна та Микільська Борщагівки є одними з найбільш заселених місцевостей Києва. Так як цей район будувався згідно детального плану, то він забезпечений достатньою кількістю шкіл та дитсадків, також є родильний будинок та кілька медичних установ.

Проте, район вважається далеко на найкращим та має славу досить кримінального. Попри наявну торговельну інфраструктуру ( ринок «Колібрис»), існує нестача інфраструктури саме для дозвілля – в районі є лише один кінотеатр «Лейпциг», а замість запланованого ще у 1960-х стадіону було побудовано житловий комплекс «Парковий».

Сьогодні виникла нова проблема - величезне навантаження, що зазнає Борщагівка в транспортному плані, і яке пояснюється багатоповерховою забудовою сусідніх сел Софіївська та Петропавлівська Борщагівка. Оскільки переважна більшість мешканців непередбачених багатоповерхівок передмістя працює в Києві, це створює додаткове навантаження на автомагістралі та, особливою мірою, на трамвай, що планувався для обслуговування масиву і не був розрахований на додаткові десятки тисяч пасажирів.

Житло тут є більш доступним ніж в середньому по Києву, адже його вартість становить близько 20 000 грн за квадратний метр.

### **Висновки з проведеного дослідження**

Отже, після проведення опитування та аналізу результатів ми дійшли до висновку, що дійсно, між мікрорайонами Києва можна простежити соціально-просторову сегрегацію, яка переважно ґрунтується на іміджі району, його віддаленості від центру, наявності інфраструктури, історичному та майновому факторі. Щодо останнього - то сегрегація за соціальним принципом, завдяки новій житловій забудові, буде тільки рости. Уже по вартості житла можна виділити формування респектабельних та бідних районів. Девелопери, пропонуючи різні види житла, тільки підсилюють ці процеси.

Адміністративно регулювати сегрегацію можна, але сьогодні це досить важко. Головний регулятор на цьому полі - ринок. Адміністративними заходами можна контролювати якість міського середовища, знижувати напругу між різними районами, можна забезпечити дружні контакти між ними. Існує маса важелів впливу. Наприклад, можна прокласти автобусні маршрути, які з'єднають різні розділені райони. В Америці була практика, коли школи будувалися в прикордонних зонах, в результаті, туди потрапляли і багаті, і бідні. Є досвід, коли міська влада перекроювала сітку адміністративних районів так, що до кожного району відійшов шматочок бідного кварталу і шматочок багатого. Та на сьогодні, як згадували раніше, таку практику застосувати до Українських міст буде досить складно.

#### *Список використаних джерел*

1. Kaplan D. H. Research in Ethnic Segregation II: Measurements, Categories and Meanings / Kaplan D. H. & Woodhouse K. // *Urban Geography*. - 2004. - № 26 (8). - P. 737-745.
2. Park R. E. The Urban Community as a Spatial Pattern and Moral Order / Park R.E. // *The Urban Community University of Chicago Press*. - 2012. - № 5(11). - P. 256.
3. Tammaru T. Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West / Tammaru T., van Ham M. & Musterd S. // *Oxford: Routledge*. - 2016. - P. 5.

4. Uslander E. M. Segregation, Mistrust, and Minorities / Uslander E. M. // *Chongqing: Southwest University of Political Science and Law*. - 2010. - P. 18.
5. Uslander E. M. Contact, Diversity, and Segregation / Uslander E. M. // *Chongqing: Southwest University of Political Science and Law*. - 2011. - P. 11.
6. van Ham M. New perspectives on ethnic segregation over time and space. A domains approach / van Ham M. & Tamarru T. // *Urban Geography*. - 2016. - № 37(7). - P. 954-962.
7. Жайе М.К. От социальной сегрегации к пространственной самоизоляции: крупные города Европы перед риском десолидаризации общества / Колосов В.А. & Эккерт Д. (ред) // *Крупные города и вызовы глобализации*. Смоленск. - 2003. - С. 175-179.
8. Воськало В.І. Сегрегаційні процеси в житловому будівництві як вираз маргіналізаційно-полярних регіональних територіально-структурних процесів / Воськало В.І., Шевчук Л.Т. & Шевчук О.І. // *Просторовий розвиток регіону: соціально-економічні можливості ризику та перспективи*. Львів: НАН України. Інститут регіональних досліджень. - 2011. - С. 69-85.
9. Мезенцев К.В. Потенційні загрози та виклики соціально-просторового розвитку Києва / Мезенцев К.В. // *Українська правда*. - 2019. - Електронний ресурс - <https://www.pravda.com.ua/columns/2019/05/6/7214300/>.
10. Махрова А.Г. Российский город в условиях капитализма: социальная трансформация внутригородских пространств / Махрова А.Г. & Голубчиков О. Ю. // *Вестник Московского университета. Серия 5: География*. - 2012. - № 2. - С. 26-31.
11. Строкова Е.Л. Социо-пространственная сегрегация города: проблемы определения и исследования / Строкова Е.Л. // *Городской альманах. Институт экономики города*. - 2008. - 3. - С. 237-246.

#### Список использованных источников

1. Kaplan D. H. Research in Ethnic Segregation II: Measurements, Categories and Meanings / Kaplan D. H. & Woodhouse K. // *Urban Geography*. - 2004. - № 26 (8). - P. 737-745.
2. Park R. E. The Urban Community as a Spatial Pattern and Moral Order / Park R.E. // *The Urban Community University of Chicago Press*. - 2012. - № 5(11). - P. 256.
3. Tammaru T. Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West / Tammaru T., van Ham M. & Musterd S. // *Oxford: Routledge*. - 2016. - P. 5.
4. Uslander E. M. Segregation, Mistrust, and Minorities / Uslander E. M. // *Chongqing: Southwest University of Political Science and Law*. - 2010. - P. 18.
5. Uslander E. M. Contact, Diversity, and Segregation / Uslander E. M. // *Chongqing: Southwest University of Political Science and Law*. - 2011. - P. 11.
6. van Ham M. New perspectives on ethnic segregation over time and space. A domains approach / van Ham M. & Tamarru T. // *Urban Geography*. - 2016. - № 37(7). - P. 954-962.
7. Жайе М.К. От социальной сегрегации к пространственной самоизоляции: крупные города Европы перед риском десолидаризации общества / Колосов В.А. & Эккерт Д. (ред) // *Крупные города и вызовы глобализации*. Смоленск. - 2003. - С. 175-179.
8. Воськало В.І. Сегрегаційні процеси в житловому будівництві як вираз маргіналізаційно-полярних регіональних територіально-структурних процесів / Воськало В.І., Шевчук Л.Т. & Шевчук А.І. // *Просторовий розвиток регіону: соціально-економічні можливості ризику та перспективи*. Львів: НАН України. Інститут регіональних досліджень. - 2011. - С. 69-85.
9. Мезенцев К.В. Потенціальні загрози та виклики соціально-просторового розвитку Києва / Мезенцев К.В. // *Українська правда*. - 2019. - Електронний ресурс - <https://www.pravda.com.ua/columns/2019/05/6/7214300/>.
10. Махрова А.Г. Российский город в условиях капитализма: социальная трансформация внутригородских пространств / Махрова А.Г. & Голубчиков О. Ю. // *Вестник Московского университета. Серия 5: География*. - 2012. - № 2. - С. 26-31.
11. Строкова Е.Л. Социо-пространственная сегрегация города: проблемы определения и исследования / Строкова Е.Л. // *Городской альманах. Институт экономики города*. - 2008. - 3. - С. 237-246.

#### References

1. Kaplan D. H. Research in Ethnic Segregation II: Measurements, Categories and Meanings / Kaplan D. H. & Woodhouse K. // *Urban Geography*. - 2004. - № 26 (8). - P. 737-745.
2. Park R. E. The Urban Community as a Spatial Pattern and Moral Order / Park R.E. // *The Urban Community University of Chicago Press*. - 2012. - № 5(11). - P. 256.
3. Tammaru T. Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West / Tammaru T., van Ham M. & Musterd S. // *Oxford: Routledge*. - 2016. - P. 5.
4. Uslander E. M. Segregation, Mistrust, and Minorities / Uslander E. M. // *Chongqing: Southwest University of Political Science and Law*. - 2010. - P. 18.
5. Uslander E. M. Contact, Diversity, and Segregation / Uslander E. M. // *Chongqing: Southwest University of Political Science and Law*. - 2011. - P. 11.
6. van Ham M. New perspectives on ethnic segregation over time and space. A domains approach / van Ham M. & Tamarru T. // *Urban Geography*. - 2016. - № 37(7). - P. 954-962.
7. Jaie M.K. From social segregation to spatial self-isolation: the big cities of Europe before the risk of social desalidation / Kolosov V.A & Eckert D. (Eds) // *Large cities and challenges of globalization*. Smolensk. - 2003. - P. 175-179.
8. Voskalo V.I. Segregation processes in housing construction as an expression of marginal-polar regional territorial-structural processes / Voskalo V.I., Shevchuk L.T. & Shevchuk A.I. // *Spatial development of the region: socio-economic opportunities risks and prospects*. Lviv: NAS of Ukraine. Institute for Regional Studies. - 2011. - P. 69-85.
9. Mezentsev K.V. Potential threats and challenges of socio-spatial development of Kyiv / Mezentsev K.V. // *Ukrainian truth*. - 2019. - Electronic resource - <https://www.pravda.com.ua/columns/2019/05/6/7214300/>.
10. Makhrova A.G. The Russian city in the conditions of capitalism: social transformation of inner city spaces / Makhrova A.G. & Golubchikov O.Yu. // *Moscow University Journal. Series 5: Geography*. - 2012. - № 2. - P. 26-31.
11. Strokov E.L. Socio-spatial segregation of the city: problems of definition and research / Strokov E.L. // *City almanac. City Economics Institute*. - 2008. - 3. - P. 237-246.