

Міністерство освіти і науки України  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка  
Географічний факультет  
Кафедра економічної та соціальної географії

На правах рукопису  
УДК 911.3

**ВПЛИВ НОВИХ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ  
НА ТРАНСФОРМАЦІЮ МІСЬКОГО ПРОСТОРУ КИЄВА**

Галузь знань: 10 Природничі науки  
Спеціальність: 106 Географія  
Освітня програма: Економічна та соціальна географія

Магістерська робота  
Студента 2-го курсу  
ОР Магістр  
Дехтерьова Кирила Євгеновича  
Науковий керівник: завідувач кафедри  
економічної та соціальної географії,  
доктор географічних наук, професор  
Мезенцев Костянтин Володимирович



Київ 2025

## ЗМІСТ

	Стор.
<b>ВСТУП .....</b>	<b>3</b>
<b>Розділ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЗМІН МІСЬКОГО ПРОСТОРУ: ДЖЕНТРИФІКАЦІЯ ТА СЕГРЕГАЦІЯ .....</b>	<b>5</b>
1.1. Поняття джентрифікації міського простору .....	5
1.2. Сегрегація міського простору .....	9
1.3. Класифікація житла в Україні .....	14
1.4. Методика дослідження впливу новобудов на навколишню територію .....	17
<b>Розділ 2. ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ МІСЬКОГО ПРОСТОРУ КИЄВА В КОНТЕКСТІ ДЖЕНТРИФІКАЦІЇ ТА СЕГРЕГАЦІЇ .....</b>	<b>19</b>
2.1. Планувальна структура Києва як чинник просторової сегрегації .....	19
2.2. Нове будівництво у старому Києві .....	23
2.3. Прибуткові будинки Києва як приклад житла преміум класу .....	27
2.4. Джентрифікація житлових районів Києва .....	31
<b>Розділ 3. ВПЛИВ НОВИХ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ БІЗНЕС ТА ПРЕМІУМ СЕГМЕНТУ КИЄВА НА НАВКОЛИШНІ МІСЬКІ РАЙОНИ .....</b>	<b>34</b>
3.1. Характеристика нових житлових комплексів Києва – обрані кейси .....	34
3.2. Оцінка впливу новобудов бізнес та преміум сегменту на навколишню територію .....	54
<b>ВИСНОВКИ .....</b>	<b>59</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....</b>	<b>61</b>
<b>ДОДАТКИ .....</b>	<b>63</b>

## ВСТУП

Відновлена у 1991 році незалежність України привнесла разом з капіталістичним устроєм економіки його нюанси та аспекти, як позитивні так і негативні. З цією новою реальністю були змушені стикнутися усі країни колишнього соціалістичного табору, не оминули вони звісно і нашу державу. Одним з таких нововведень була можливість накопичення капіталу, перерозподіл важелів впливу з державного апарату у приватний сектор, що спричинило появу (а часто і повернення із забуття) нових прошарків населення, таких як клас заможних громадян середньої управлінської ланки та керівників і власників бізнесів, доходи та сподівання на кращі умови життя яких вже не міг задовільнити доволі тривіальний та розрахований на широкі верстви населення ринок нерухомості пострадянської країни. І саме для таких людей у середині – кінці 1990-х років почали будуватись так звані “спецпроекти”, “будинки підвищеного комфорту”, а згодом і житлові комплекси бізнес та преміум сегментів, які за характеристиками, оздобленням та якістю вже були на рівні кращих світових аналогів та конкурували у нішах вартості, про існування яких більшість населення і не здогадувалась.

Такі острівці “гарного життя” та процвітання часто з’являлись як у історичній більш заможній частині міста, так і у цілком пролетарських спальних районах, через менші ціни на землю, більш просту процедуру отримання дозволів на будівництво та високу прибутковість таких проєктів, що спричиняло значну різницю у рівні життя всередині одного невеликого мікрорайону.

Саме такі ситуації та різні їх приклади і контекст я висвітлюю у цій роботі, зосередившись на впливі та взаємодії таких новозбудованих центрів зосередження заможного населення на довколишні території. Чи стає в середньому життя “сірого спальнику” кращим після побудови чергової “скляної вежі” за високим парканом, або ж весь позитивний вплив зостається всередині і сусідам таких об’єктів лишається тільки заздрісно дивитись на часто недосяжне інше життя.

Об'єктом даного дослідження є міський простір Києва.

Предмет дослідження – вплив новозбудованих житлових комплексів бізнес та преміум сегменту на сформоване середовище навколишніх міських районів.

Мета дослідження – виявити масштаб та фактори впливу дорогих новобудов на довколишні території, позитивні та негативні для наслідки для місцевих мешканців.

Для досягнення поставленої мети, зокрема, були визначені такі завдання: дослідити закономірності появи житлових комплексів бізнес та преміум сегменту, визначити фактори, що впливають на їх розташування та розбудову, проаналізувати історичні приклади такого будівництва у другій половині 19 – на початку 20 століття, визначити як впливають такі новобудови на навколишню територію.

У роботі використано такі методи: аналіз фахової літератури, статистичний аналіз, залучені спостереження, глибинні інтерв'ю, аналіз медіа, порівняльно-географічний аналіз.

## РОЗДІЛ 1

# ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ЗМІН МІСЬКОГО ПРОСТОРУ: ДЖЕНТРИФІКАЦІЯ ТА СЕГРЕГАЦІЯ

### 1.1. Поняття джентрифікації міського простору

Поняття "джентрифікація" відображає процеси трансформації міського простору, що супроводжуються змінами у складі соціальних груп, які в ньому мешкають. Цей термін виник понад півстоліття тому і поступово розширився від характеристики окремих районів Лондона до опису загальносвітових урбаністичних тенденцій. Вперше його застосувала соціологиня Рут Глас у своїй роботі 1964 року "Лондон: аспекти змін". Вона відзначала, що робітничі райони міста поступово заселялися представниками середнього класу, що спричиняло підвищення вартості житла та покращення інфраструктури. Жартівливо називаючи цей новий клас "дворянством" (середня і дрібна шляхта Британії називалась "джентрі"), Р. Глас заклала основу для терміну "джентрифікація". Спочатку поняття мало вузький зміст, пов'язаний із відновленням занепадаючих районів, але з часом стало загальноновживаним та широковідомим терміном для опису різноманітних змін міського середовища у різних частинах світу, що як результат призвело до суттєвого розширення його значення та втрати конкретної контекстної прив'язки через розпливчастість розуміння цього слова людьми різного рівня кваліфікованості.

Існує два базові підходи до розуміння причин цього явища: через попит і пропозицію. З однієї точки зору – попиту, джентрифікація є наслідком соціально-економічних та політичних змін, які впливають на міграцію різних верств населення. У середині 20 століття політика субурбанізації сприяла масовому переміщенню середнього класу до передмість, купівлі приватних садиб та будинків, у деяких країнах це стало навіть таким собі еталоном шаблонно гарного життя, свій будинок, машина та невелика прибудинкова ділянка вважались ознакою життєвого успіху родини чи людини. Але у наш час

молодь багатьох регіонів почала надавати перевагу міському способу життя, сталась зміна базових життєвих пріоритетів у бік зниження рівня народжуваності, зростання середнього віку шлюбу, прагнення до проживання в динамічному середовищі з розвиненою культурною інфраструктурою. Одночасно з цим невпинно зростаючі витрати на транспорт та нерухомість у передмістях, постійні корки на шляху до роботи у місто зробили історичні та центральні райони міст знову більш привабливими як з економічної, так і з соціальної точок зору [20].

Джентрифікація часто може відбуватися хвилеподібно, на початку занедбані райони заселяє студентська молодь, митці та представники творчих професій люди, які і формують унікальне комфортне середовище з культурними просторами, закладами та спільнотою. Це у свою чергу вже привертає увагу більш заможних містян, які починають розмірковувати над переїздом у такі локації навіть не будучи частиною локальної "тусовки". У результаті цього середня вартість житла у цій місцевості зростає, разом з підвищенням рівня життя звідти витискаються ті хто не може вже за ним встигнути, часто це початкові мешканці або менш заможні з тих хто був частиною першої черги переселенців, у результаті район стає привабливим для ще багатших верств населення. З такого круговороту і походить стереотип про "хіпстерів з лате" як про один з символів новітньої джентрифікації [23].

Інший підхід до пояснення джентрифікації зосереджується на факторі пропозиції. Ніл Сміт розробив "*теорію розриву у ренті*", яка ґрунтується на економічних закономірностях інвестування в міське середовище. Н. Сміт, натхненний працями Девіда Гарві, підкреслював, що міста є не просто просторами проживання, а важливими механізмами накопичення капіталу. Тоді як урбаністичні зміни у них відбуваються саме через перерозподіл інвестицій між різними зонами міста.

Основою його теорії є поняття земельної ренти, яка розраховується як різниця між доходом від використання землі та витратами на її утримання. "Розрив у ренті" виникає тоді, коли потенційний прибуток від землі перевищує

її нинішню рентабельність. Інвестори, бачачи можливість отримання більшого прибутку, починають вкладати гроші у розвиток району, що запускає процес джентрифікації. Відповідно до цього підходу, джентрифікація не є наслідком індивідуального вибору жителів, а радше результатом структурних змін у міській економіці.

*Джентрифікація у пост-соціалістичних містах.* Спочатку джентрифікацію розглядали як суто західне явище, проте останнім часом дослідники звертають увагу на її прояви у пост-соціалістичних містах. Дискусія щодо цього процесу поділяється на дві точки зору: одна стверджує, що ринкові реформи неминуче приведуть пост-соціалістичні міста до повторення західних моделей розвитку, тоді як інша наголошує, що саме радянський спадок здатен створити унікальні передумови, які у цих реаліях можуть гальмувати процес або перетворювати його [2].

За часів соціалізму інвестиції у міста спрямовувалися переважно на масове будівництво житлових кварталів на околицях, тоді як історичні райони занепадали. Однак, на відміну від західних країн, це не призводило до соціальної сегрегації, оскільки механізми розподілу житла були неринковими. Держава контролювала вартість житла, що забезпечувало відносну рівність у просторі міста.

Приватизація житла в 1990-х та 2000-х роках змінила ситуацію. Впровадження ринкових механізмів виявило суперечність між принципами радянського міського планування та капіталістичною економікою. Вартість землі, раніше однакова по всьому місту, почала варіюватися залежно від розташування. Це спричинило нерівномірний розвиток міських районів, створивши умови для джентрифікації, хоча її темпи та характер суттєво відрізняються від західних аналогів.

Джентрифікація є багатогранним явищем, що має різні причини та наслідки залежно від історичних і соціальних умов конкретного міста. Вона може сприяти розвитку міських районів, покращенню інфраструктури та підвищенню якості життя, але водночас провокує витіснення менш забезпечених

мешканців. У пост-соціалістичних країнах цей процес має свої особливості, пов'язані з історичним спадком і реформами власності. Відтак, його розуміння потребує комплексного аналізу з урахуванням як попиту, так і економічних чинників міського розвитку [3].

Широке використання терміну «джентрифікація» для позначення всіх можливих процесів соціально-просторової диференціації в місті не завжди сприяє кращому розумінню реальності. Чи дійсно цей термін допомагає пояснити події довкола? Чи існує єдине чітке визначення? Якщо відповідь на ці питання негативна, можливо, варто переглянути необхідність його постійного застосування.

В українському суспільному дискурсі існує кілька хибних уявлень про джентрифікацію:

1. Це не природній процес. Часто у статтях та блогах місто порівнюють з організмом, де одні частини занепадають, а інші розвиваються, насправді, занепад певних районів – це наслідок свідомих дій, спрямованих на витіснення мешканців та створення умов для девелопменту.
2. Джентрифікація не є неминучою, існує поширене уявлення, що «або район буде джентрифікований, або прийде занепад», є надто спрощеним і не враховує механізмів та реалій нерівномірного накопичення капіталу в місті.
3. Це не моральне, а політичне питання, замість оцінки процесу як «доброго» чи «поганого», людям варто аналізувати, кому він приносить користь і хто в його результаті зазнає втрат. Джентрифікація створює протистояння між групами населення: тих, хто ризикує бути виселеним, та гравцями ринку нерухомості, які отримують суттєвий зиск від змін.

Дослідження свідчать, що джентрифікація зазвичай призводить до витіснення мешканців та перенесення соціальних проблем далі у спадок на нові території, а не до їхнього реального вирішення. Зростання місцевих податкових надходжень та покращення міського середовища часто не компенсує втрат для вразливих груп населення.

## 1.2. Сегрегація міського простору

Одним із найдавніших викликів суспільного устрою є проблема нерівномірного розподілу багатства. Незважаючи на численні революційні зміни, воєнні конфлікти та поступові реформи, людство досі не змогло вирішити цю суперечність, глобалізація й урбанізація лише загострили контрасти, оскільки великі міста стали магнітом для мільйонів людей, що шукають кращого життя, проте далеко не всі з них отримують гідні умови праці та комфортне житло. Небагато великих міст можуть похвалитися відносно рівномірним розподілом фінансових ресурсів серед мешканців, як, наприклад, деякі регіони Норвегії або бразильська Курітіба, де реалізовані ефективні механізми соціальної справедливості.

Проте навіть у найрозвиненіших мегаполісах світу існують гетто та райони, де панує бідність, що створює соціальну напругу. У країнах, що розвиваються, контраст між розкішшю та злиденністю набуває ще більш різючих форм, у Мумбаї офіційно нараховують понад мільйон жебраків, на Гаїті біля половини наявного населення виживає на менше одного долара на день, у Демократичній Республіці Конго близько 70% громадян перебуває за межею бідності.

Однак високий рівень бідності спостерігається не лише в екзотичних країнах. Наприклад, Україна, що розташована в географічному центрі Європи, стикається з аналогічними проблемами через неефективну державну політику, корупцію та вплив олігархів. Багато громадян ледве зводять кінці з кінцями, що ускладнюється політичною нестабільністю, війною та депресивним інформаційним фоном. Реформи, запроваджені після подій Революції Гідності, хоч і призвели до певного покращення рівня життя але були нівельовані епідемією Covid та повномасштабним вторгненням. Тому питання співіснування багатства та бідності в міському просторі є надзвичайно актуальним і для нас, адже воно впливає як на окремих людей, так і на суспільні процеси загалом [6].

Як приклад можна розглянути вплив радянського та пострадянського досвіду на міське середовище. Радянська офіційна ідеологія заперечувала соціальну сегрегацію, адже офіційно всі громадяни вважалися рівними, а робітничий клас мав ті ж права, що й представники інтелігенції, велась системна боротьба проти заможних селян та буржуазії, тотальний перерозподіл власності. Після Другої світової війни міста відбудовувалися відповідно до концепції рівності та доступності соціального житла. Офіційна позиція держави полягала в тому, що забудова радянських міст ґрунтувалася на принципах типового проектування, для того щоб мінімізувати соціальну нерівність та створити загальний простір для комунікації, водночас це типовість житла збільшувала темпи будівництва та дозволяла забезпечити більшу кількість населення хоч якимсь помешканням. Влада прагнула запобігти утворенню престижних і непривабливих районів, зрівняти населення часто однаково поганими умовами, однак з часом природні процеси призвели до утворення неформальних соціальних кластерів.

Незважаючи на офіційно декларовану рівність, сегрегація проявлялася у формі неформальних об'єднань, клубів, квартирників і підпільних точок зустрічей. Проживання у спальному районі зазвичай вважалося менш престижним, а визначення статусу часто залежало від того, з якого району чи частини населеного пункту була людина. Існували і окремі магазини, крамнички, заклади «для своїх», де можна було знайти дефіцитні товари, встановити корисні зв'язки або отримати послуги через систему особистих домовленостей. Радянська епоха сприяла розвитку культури «блату», яка визначала доступ до ресурсів та привілеїв.

У той же період з'явився особливий прошарок суспільства – цеховики та фарцовщики, які отримували значний прибуток, що перевищував заробітну плату звичайного інженера, вони мали доступ до дефіцитних товарів, однак не могли претендувати на елітне житло в центрі міста, адже будь-які суттєві витрати могли привернути до таких осіб увагу правоохоронних органів. Окрему категорію становили особи, наближені до влади, вони користувалися суттєвими

привілеями, мали можливість відвідувати закриті заклади, купувати товари в спеціальних магазинах та володіли впливом на прийняття рішень. Соціальний статус у їх колах визначався не лише наявністю дефіцитних матеріальних благ, сервісів, машин чи югославських стінок, а й рівнем впливу на владні структури та можливості щось “порішати”, себто пересунути родичів чи друзів у черзі на житло, отримати право на відпустку у капіталістичних країнах, тощо.

Після розпаду СРСР українські міста зіткнулися з новими викликами, повальна приватизація житла та дозвіл на торгівлю нерухомістю змінили принципи розподілу міського простору. Базово вважалося, що мешкати в межах промислового кільця було престижніше, ніж за його межами, накопичений первинний капітал дозволив людям переселятися ближче до центру, а нерухомість ставала основним активом для інвестування.

Сучасне уявлення про багатство включає не лише володіння матеріальними благами, а й швидкість доступу до них. Автомобілі, здатність оперативно отримувати інформацію та здійснювати фінансові операції – ключові атрибути заможності, з’являються престижні райони з обмеженим доступом, наприклад, під Києвом створюються закриті котеджні містечка. Водночас творча та наукова інтелігенція втрачає свій колишній престиж статус, оскільки не завжди може відповідати динамічним вимогам сучасного суспільства а рівень підтримки їх державою невпинно падає, КБ закриваються, заводи перестають працювати, цілі наукові інститути припиняють діяльність, колишні топові науковці іноді опиняються буквально на вулиці без коштів до існування.

Розвиток ІТ-сфери спричинив появу нового прошарку економічної еліти, айтішники працюють у гнучкому режимі, не прив’язані до офісів, а їхня висока заробітна плата дає змогу самостійно обирати місце проживання та спосіб життя. Вони віддають перевагу коворкінгам, кафе чи навіть роботі просто неба, що відрізняє їх від традиційних категорій заможних громадян, загалом багатство поступово стає засобом забезпечення незалежності від політичних та економічних потрясінь, а фінансова мобільність дозволяє впливовим особам виводити активи за кордон і підтримувати міжнародні зв’язки, що гарантують

стабільність у довгостроковій перспективі. Феномен ІТ-еліти має низку характерних особливостей, які відрізняють її від традиційних професійних спільнот, перш за все, їх діяльність базується на фрілансі або гнучких контрактах, а не на стандартній офісній зайнятості з фіксованою заробітною платою. Це в свою чергу дозволяє їм самостійно встановлювати робочий графік, що безпосередньо впливає на їхній спосіб життя.

Ще однією важливою особливістю є високий рівень доходів, що дозволяє представникам цієї спільноти вести комфортний спосіб життя, однак без демонстративного споживацтва, наприклад, вони не приділяють великої уваги брендовому одягу, дорогим аксесуарам чи статусним предметам розкоші, в їхньому середовищі зрідка можна зустріти коштовні годинники, масивні золоті прикраси [13].

Щодо транспорту, багато хто свідомо відмовляється від власного автомобіля через бажання уникнути зайвих клопотів із паркуванням, технічним обслуговуванням та фінансовими витратами. Часто вони віддають перевагу громадському транспорту, велосипедам, самокатам або ж таксі.

Ще однією характерною рисою є відмова від купівлі власного житла, за статистикою, значна частина ІТ-спеціалістів надає перевагу оренді, адже в довгостроковій перспективі це може виявитися вигіднішим варіантом, ніж придбання квартири, ремонт і подальше утримання. Зароблені кошти вони часто вкладають у цифрові активи, технологічні стартапи та криптовалюту, а не у традиційні банківські депозити чи нерухомість. При цьому їх спосіб життя орієнтований на мобільність та подорожі, хоча в цілому за рівнем достатку вони можуть зрівнятися з представниками бізнес-еліти.

Щодо вибору житла, вони не орієнтуються на престижність районів, а обирають місця відповідно до власних уподобань – близькість до річки, спокійний мікрорайон або розташування поруч із улюбленими закладами, щоб мінімізувати потребу у транспорті. Водночас їхня соціалізація відбувається переважно у вузькому колі знайомих та колег, а випадкові комунікації, як-от у

громадському транспорті чи чергах у банках, практично відсутні завдяки цифровізації більшості життєвих процесів та роботи.

ІТ-спеціалістів можна зустріти як у ресторанах високої кухні, так і у звичайних забігайлівках, що підкреслює їхню гнучкість у сприйнятті міського середовища, вони схильні до ментального картографування, формуючи власну мережу улюблених місць. Освіта для них не є визначальним фактором професійного успіху – важливішими є креативне мислення та здатність до самонавчання і швидкої адаптації до потреб ринку праці.

Враховуючи просторову структуру сучасних мегаполісів, можна відзначити поділ на елітні та менш престижні райони, що є типовою ознакою урбаністичного розвитку в багатьох країнах світу. Наприклад, у містах Латинської Америки соціальна сегрегація досягає рівня, коли квартали багатих буквально відгороджені стінами від неблагополучних районів, подібне явище спостерігається і в Південній Африці, де межа між заможними та бідними чітко визначена.

Девіантна поведінка, характерна для соціально неблагополучних районів, створює загрози для мешканців міст, наприклад, райони біля Північного вокзалу в Парижі відомі своїм високим рівнем злочинності, а в деяких містах США існують цілі квартали, де рівень безпеки значно нижчий за середній.

На відміну від цього, українські мегаполіси поки що не мають настільки вираженої просторової сегрегації. Незважаючи на наявність певних умовно небезпечних районів, рівень соціальної напруги не досягає критичних меж. Це можна пояснити відносною етнічною однорідністю населення, відсутністю монопромислових зон із закритими робітничими спільнотами та культурними особливостями українців [5].

Проте зі зростанням добробуту окремих громадян відбувається активний розвиток споживацької культури, що впливає на вигляд міст, будуються елітні житлові комплекси, що змінюють історичний ландшафт, вулиці переповнені приватними автомобілями, що створює затори, а надмірна комерційна реклама спотворює міський простір. Дефіцит культурних об'єктів і проблеми міської

інфраструктури посилюються через корупцію в сфері містобудування, що в підсумку загрожує соціальними конфліктами.

Попри це, важливу роль у згуртуванні суспільства відіграють загальноміські простори – площі, набережні, парки, які стають місцем взаємодії різних соціальних груп, наприклад, Майдан Незалежності в Києві, Приморський бульвар в Одесі або Княжа гора у Львові виконують функцію громадських майданчиків, де перетинаються люди різного рівня достатку.

Зрештою, хоча розрив між багатими та бідними є традиційним соціальним протиріччям, такий новий фактор як утворення прошарку ІТ-еліт певною мірою виходить за межі цього поділу, формуючи нову соціальну групу, яка поєднує фінансову незалежність із нестандартним підходом до життя. Разом із іншими представниками творчих професій вони поступово змінюють міський простір, впроваджуючи інноваційні тенденції в урбаністиці. Водночас безконтрольний розвиток споживацької культури може загострити соціальне напруження, що робить активну участь громадянського суспільства у формуванні міської політики необхідною умовою для гармонійного розвитку міст [7].

### **1.3. Класифікація житла в Україні**

В Україні існує кілька основних підходів до класифікації житла. Українська будівельна асоціація (УБА) розробила систему категоризації житлової нерухомості. Відповідно, житло класифікується на п'ять основних класів: соціальне, економ, бізнес, преміум та де-люкс. Розробники класифікації врахували понад 100 характеристик, які згрупували за сімома основними критеріями:

- місце розташування;
- будівельні та технічні параметри;
- інфраструктура та благоустрій;
- якість будівельних матеріалів та оснащення;
- соціальна інфраструктура об'єкта;

- технологічне оснащення будівлі;
- система управління та обслуговування.

Таку класифікацію створено з метою забезпечення прозорості ринку для споживачів. Як зазначив один із керівників УБА Микола Толмачов, її запровадження дозволить визначати справедливую вартість житла, а також мінімізувати ризики для покупців, яких деякі забудовники вводять в оману, надаючи звичайному житлу статус елітного [9].

Вартість квадратного метра житла залежить від категорії нерухомості, однак чіткі стандарти для визначення класу наразі відсутні. Через це деякі забудовники продають бюджетне житло за завищеними цінами, видаючи його за бізнес-клас. Люди, які не мають досвіду в сфері нерухомості, можуть бути введені в оману та заплатити значно більше, ніж варте таке житло.

Основними критеріями визначення класу житла є:

- місцезнаходження будівлі;
- будівельні технології;
- якість матеріалів;
- архітектурні рішення;
- планування квартир;
- кількість поверхів і квартир у будинку;
- рівень інфраструктури;
- стан прибудинкової території;
- паркінг;
- додаткові зручності (ліфти, відеонагляд, лобі тощо).

Раніше основним критерієм був район забудови: центральні квартири автоматично відносили до бізнес- чи еліт-класу, проте це призвело до масового будівництва недорогих будинків у центрі з преміум-цінником. Сьогодні для визначення класу житла використовують комплексний підхід [19].

Іншою важливою класифікацією є типи забудови. Часто складно розібратися в різниці між панельною, монолітно-каркасною та цегляною

технологіями. У широких мас населення склалась думка, що панельні будинки – низької якості, цегляні – кращі, а монолітні – довговічні та найбільш надійні.

*Панельна забудова.* Ця технологія була популярною у ХХ столітті через швидкість спорудження будинків. Її сутність – у використанні готових панелей, які монтуються безпосередньо на майданчику і створюються спеціалізованими підприємствами у великих кількостях. Втім, при порушенні технології можливі дефекти, такі як нерівні стіни та щілини.

Плюсами такої забудови є швидкість будівництва, доступна вартість. Мінуси – слабка звукоізоляція, залежність планування від вироблених панелей, однотипність забудови часто цілих мікрорайонів через використання одного типу будинку. Сучасні панельні будинки мають значно вищу якість завдяки вдосконаленню технологій.

*Цегляна забудова.* Цегляні будинки – класичний варіант, що забезпечує міцність та довговічність. Проте будівництво складне, потребує кваліфікованих майстрів і займає більше часу. Зараз такі будинки серед новобудов менш поширені, адже мають значну собівартість а отже знижують прибуток забудовника. Плюсами такої забудови є гарна звукоізоляція, енергоефективність, міцність. Мінуси: висока вартість, тривалий процес будівництва.

*Монолітно-каркасна забудова.* Цей метод є найбільш поширеним у сучасному будівництві, його перевага – можливість створювати різноманітні планування, міцність конструкцій та довговічність. Її плюсами є відносно швидке (порівняно з цегляними спорудами) зведення, висока міцність, можливість вільного планування. Мінуси: необхідність дотримання чіткої технології, що підвищує витрати [11].

Як висновок можна зазначити що кожен тип будівництва має свої переваги та недоліки, у певних умовах одні можуть бути краще інші гірше, але всі вони мають право на життя в нинішніх реаліях. Головне – звертати увагу на якість робіт та матеріалів, а не лише на технологію, бо навіть найкращі матеріали не можуть бути запорукою ідеального зведення конструкції за умов проблем з ґрунтами на місцевості або будівництва споруди поблизу ґрунтових вод [22].

#### **1.4. Методика дослідження впливу новобудов на розвиток навколишньої території**

Дослідження впливу нових житлових комплексів бізнес та преміум сегменту на навколишні території передбачало три етапи:

- формування теоретичних засад дослідження, на якому було проаналізовано фахову літературу, охарактеризовано концепції джентрифікації та сегрегації міського простору, а також класифікації житла в Україні;

- аналіз особливостей планувальної структури, розвитку житлової забудови Києва у ретроспективі та на нинішньому етапі, проявів просторової сегрегації та джентрифікації міського простору столиці;

- вибір кейсів для дослідження (рис. 1.1) та їх загальна характеристика, виявлення особливостей впливу на навколишні міські райони. У своїй роботі на прикладі 8 житлових комплексів бізнес та преміум сегменту побудованих у проміжку часу з початку 2010-х років і до сьогодні я хотів показати як по-різному може впливати поява такої нерухомості на усталений благоустрій та становище місцевості де вони з'являються. Чи може поява кількох сотень забезпечених громадян сприяти покращенню середнього рівню життя місцевого населення або ж надати нового сприйняття історичній зоні міста.

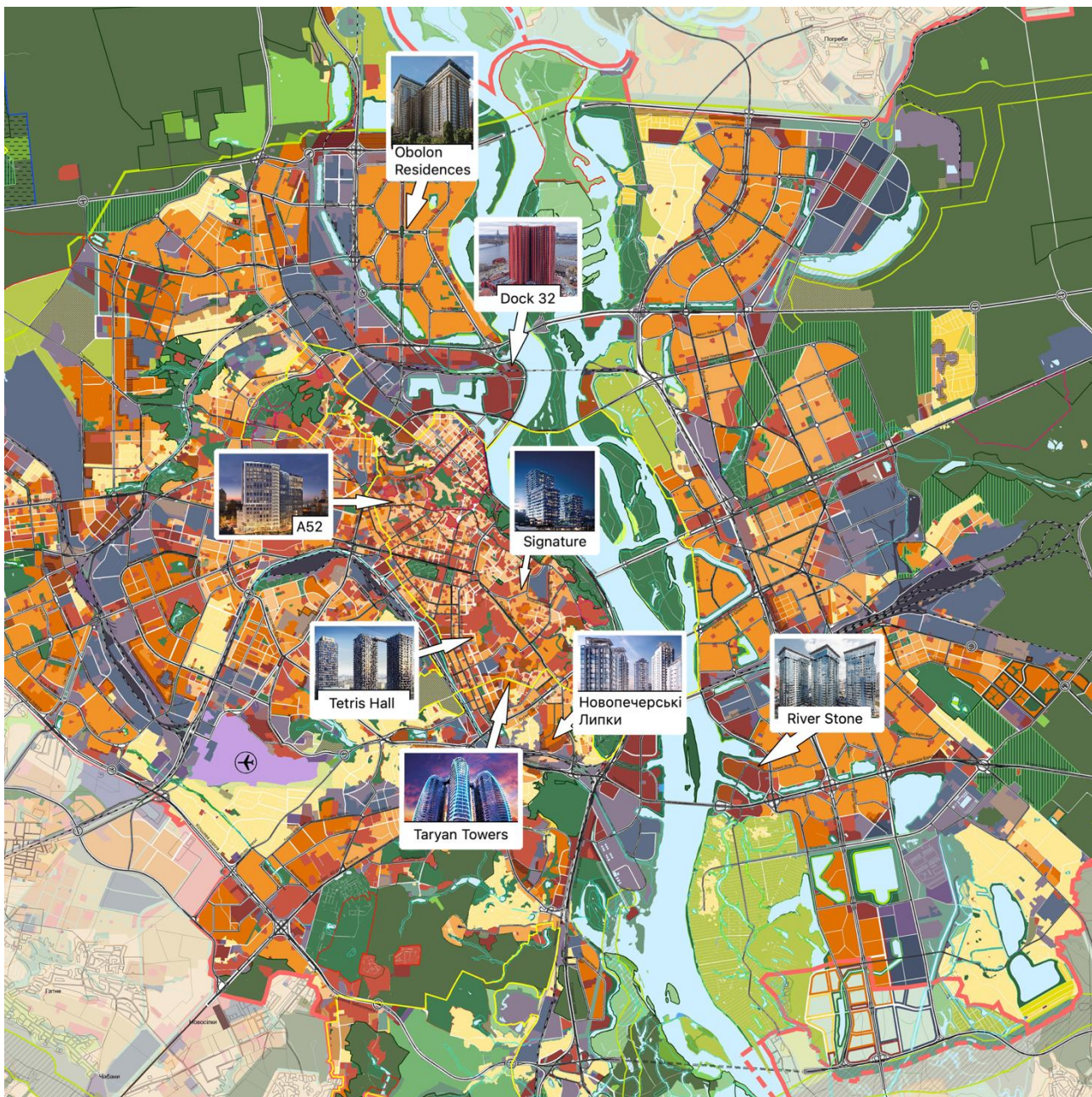


Рис. 1.1. Вибір кейсів дослідження

## РОЗДІЛ 2

### ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ МІСЬКОГО ПРОСТОРУ КИЄВА В КОНТЕКСТІ ДЖЕНТРИФІКАЦІЇ ТА СЕГРЕГАЦІЇ

#### 2.1. Планувальна структура Києва як чинник просторової сегрегації

У 1861 році було розроблено новий генеральний план Києва, який передбачав формування кварталів у місцевостях Шулявки, Куренівки та Лук'янівки. Згідно з цим планом, вуличну мережу поділили на різні категорії. Подальше уточнення проєкту відбулося у 1888 році, коли місто почало активно розширюватися вздовж тодішнього Брест-Литовського шосе, на початку ХХ століття внаслідок прокладення нових вулиць та появи нових поселень структура міста суттєво змінилась. В цей час активно забудовувалися схили Хрещатика та прилеглі території, споруджувалися багатоповерхові прибуткові будинки, одночасно планувалося виділення окремих промислових зон, будівництво політехнічного інституту та різних підприємств. Основною метою генеральних планів того періоду було об'єднання різних частин міста в єдиний міський простір, проте, на той момент планувальна структура лишалася розосередженою [16].

Револьюційні події початку ХХ століття не мали значного впливу на розвиток міської інфраструктури Києва. Натомість радянський період, який охопив майже все ХХ століття, позначився створенням чотирьох генеральних планів, що визначали подальший просторовий розвиток міста. Київ значно збільшив свою територію, почав активно освоювати лівий берег Дніпра та набув рис сучасного мегаполіса. У 1926 році розпочалася розробка нового генерального плану, а вже у 1927 році президія Київської міської адміністрації затвердила "Тимчасові правила", що регулювали містобудівний розвиток. Відповідно до цих норм, територіальна експансія Києва спрямовувалася переважно на захід та південний захід, додатковий імпульс розвитку міста дало

перенесення столиці Радянської України до Києва. Станом на 1 січня 1935 року населення столиці становило 625,5 тис. осіб.

Перший генеральний план Києва ХХ століття, розроблений під керівництвом І. Хаустова, було затверджено у 1936 році, у ньому передбачалося розширення міської території більше ніж удвічі, освоєння лівобережної частини міста та благоустрій центральних островів для рекреаційного використання. До складу Києва включили понад 20 приміських населених пунктів, що перетворило його на потужний індустріальний центр з розвинутою транспортною інфраструктурою, план також передбачав створення дачно-курортного району в Пущі-Водиці, однак реалізацію цього плану перервала Друга світова війна.

Післявоєнний період ознаменувався новою хвилею відбудови міста, у 1946-1949 роках під керівництвом О. Власова та Б. Приймака розробили генеральний план, затверджений у 1947 році. Згідно з ним, населення Києва до 1970 року мало сягнути 1,2 мільйона осіб, цей документ визначив реконструкцію центральної частини столиці, забудову периферійних районів та розвиток радіально-кільцевої планувальної структури. Саме в цей час сформувався сучасний вигляд Хрещатика, розпочалося активне освоєння лівобережної території, реалізовувалася концепція водно-зеленого діаметра міста вздовж Дніпра. Завдяки ініціативі О. Власова заборонили відновлення селищ на Трухановому острові, а зовнішній пояс міста збагатився парками в Святошині, Дарниці та Пущі-Водиці.

Проте темпи розвитку перевищили прогнозовані показники, і вже у 1961 році чисельність населення Києва досягла запланованого на 1970 рік рівня. Це спричинило потребу у створенні нового генерального плану з розширеними містобудівними параметрами, генеральний план 1966 року, затверджений у 1967 році, передбачав збільшення населення до 1,8 мільйона осіб до 1980 року. Саме тоді вперше було реалізовано комплексне проектування міста разом із приміською зоною, що включало детальне планування зелених територій, активніше почало освоюватися лівобережжя, де з'явилися нові житлові масиви – Лівобережний, Березняки, Лісовий, Радужний. Було закладено основи

компактної радіально-кільцевої міської структури, яка включала систему громадських центрів, озеленення та розвинену транспортну мережу.

Наступний етап містобудівного розвитку розпочався у 1986 році, генеральний план цього періоду враховував наявні територіальні ресурси та передбачав зростання населення Києва до 3 мільйонів осіб до 2005 року. Основним напрямком територіального розвитку стала лінійна схема розширення міста вздовж Дніпра на північ та південь, для цього було виділено три перспективні ділянки забудови: дві на півночі та одну на півдні, в районі Чапаївки. Проте після аварії на Чорнобильській АЕС реалізацію північних проектів призупинили, попри це, Київ продовжував зростати, а нові житлові масиви з'явилися у Вигурівщині-Троещині, Позняках, Осокорках, Оболоні та інших районах.

Як висновок можна зрозуміти, що генеральні плани радянського періоду мали на меті забезпечити потреби стрімко зростаючого населення міста у житлі та соціальній інфраструктурі. Також у радянські часи великі ділянки міста були відібрані у власність держави під промислову чи військову забудову, що спричинило створення таких закритих острівців у багатьох частинах міста та його околиць, що стало такою собі бомбою сповільненої дії для майбутнього цих ділянок, значна кількість яких наразі є закинутими чи напівзакинутими після суттєвого скорочення оборонних замовлень та бюджетів у 1990-х роках.

У подальшому такі ділянки спричинили суттєву сегрегацію на місцевості, одним з прикладом якої є створення комплексу Комфорт Таун на місці колишнього заводу. Тоді як довкола нового ЖК знаходиться Соцмісто – фактично житло для працівників заводів, часто не дуже високої якості, Комфорт Таун утворив такий собі острівець нового, європейського життя посеред сірості, що очевидно продукує подальшу сегрегацію. Не сприяє її подоланню і закритість ЖК, він обнесений суцільний парканом, на якому з недавнього часу з'явився ще й колючий дріт. Однак за радянський час Київ суттєво розширив свої межі, що змінило його структурну схему від компактної на початку ХХ століття до більш розосередженої наприкінці століття [4].

Сучасний виток розбудови планувальної структури Києва розпочався у ХХІ столітті, коли було схвалено перший генеральний план міста, створений в незалежній Україні, основна відмінність генплану 2002 року, якщо порівняти з попередніми документами, полягає у стабілізації кількості населення столиці. Головним завданням було подолання негативних демографічних тенденцій, таких як скорочення природного приросту, та збільшення міграційного притоку.

Як і раніше, Київ розглядався як структурний елемент агломерації, проте нововведенням стало визначення приміської зони як цілісного адміністративно-територіального утворення, яке отримало назву "Київський столичний округ". Ключова мета цієї концепції – реалізація функцій столиці, забезпечення екологічної збалансованості в рамках територіального розвитку, раціональне розселення населення та удосконалення міської структури. Важливим аспектом стало регулювання процесу розширення забудови за межами адміністративних меж міста.

Згідно з Генеральним планом, до 2020 року житловий фонд Києва планувалося збільшити в 1,5 рази, сягнувши 70,7 мільйонів квадратних метрів загальної площі. Нове житлове будівництво обсягом 26 мільйонів квадратних метрів передбачалося відповідно до шести планувальних зон, основні території для забудови були розташовані вздовж прибережних ділянок у південному та північному напрямках, а також на південному заході міста. Це зумовило необхідність розширення міських меж та перерозподіл населення між існуючими та новими районами, у проєкті розвитку Києва та його околиць значну увагу приділено вдосконаленню транспортної системи, внаслідок невідповідності прогнозованих показників розвитку міста на 2020 рік було прийнято рішення про розробку нового генерального плану до 2025 року.

Проєкт нового Генплану враховує концепцію "столичного регіону", що включає чотири взаємопов'язані рівні: надобласний, соціально-економічний, планувальний і просторовий. Київська агломерація зберігає історично сформовану радіально-кільцеву структуру, було запропоновано відкриту містобудівну систему, яка передбачає інтеграцію столиці з передмістями за

рахунок ефективних транспортних зв'язків між житловими районами, місцями праці, об'єктами інфраструктури та зонами відпочинку.

На території Києва планується подальший розвиток житлових районів, мікрорайонів, громадсько-ділових і промислово-комунальних зон, а також ландшафтно-рекреаційних територій. Планувальна структура столиці базується на шести ключових районах: Центральному, Південному, Західному, Північному, Північно-Лівобережному та Східному. Головною тенденцією сучасного етапу містобудування є подальший розвиток Києва в єдності з його приміськими територіями, що підсилює роль міста як центру агломерації.

З огляду на те, що генеральний план – це концептуальний документ, його нова версія спрямована на вирішення ключових проблем столиці: вихід із економічної кризи, посилення столичних функцій, розвиток міжнародної інфраструктури, збалансоване планування функціональних та адміністративних районів. Це дозволить впорядкувати розташування громадських центрів, розширити міські межі, інтегрувати приміські території та забезпечити розвиток промислових, житлових і рекреаційних зон. Таким чином, оновлений Генеральний план має стати дієвим інструментом для подальшого розвитку Києва як європейської столиці.

## **2.2. Нове будівництво в старому Києві**

Щоб глибше зрозуміти сучасні тенденції у міському будівництві, варто звернутись до досвіду минулого, на початку 19 століття Київ пережив значні зміни, що вплинули на його розвиток, оскільки тоді київський ландшафт був представлений переважно храмами, монастирями та одно- чи двоповерховими будинками, потинькованими та побіленими за традиціями українського зодчества. Після приєднання Правобережної України до складу Російської імперії місто стало адміністративним центром новоутвореної Київської губернії, що сприяло його соціально-економічному зростанню. Завдяки промисловій революції та поширенню капіталістичних відносин у середині 19 століття Київ

активніше розвивав свої торговельні зв'язки в межах імперії. Він поступово перетворювався на ключовий транзитний центр регіону [18].

Економічний розвиток, поліпшення транспортної інфраструктури та приплив сільського населення, звільненого від кріпацтва, спричинили стрімке зростання чисельності жителів. Це загостило проблему житлового забезпечення, що вимагало впорядкування забудови.

У 1830-х роках архітектори Вікентій Беретті, Людвіг Станзані та інженер Л. Шмегельський створили генеральний план міста. У 1833 році місто було поділене на п'ять адміністративних частин: Печерськ, Старий Київ, Двірцева частина, Поділ та Плоська слобода.

Протягом 19 століття до складу Києва увійшли також Либідська частина, Пріорка, Куренівка, Сирець, Шулявка та Звіринець. Однак до кінця XIX століття дерев'яні будинки все ще становили значну частину міської забудови, наприклад, у 1856 році серед 4873 будівель лише 361 (близько 7%) були кам'яними.

Щоб уникнути хаотичного будівництва, у 1861–1868 роках було розроблено план міста та встановлено правила забудови. Всі вулиці й площі поділили на чотири категорії: центральні, другорядні, менш важливі та периферійні. Встановлювалися вимоги до матеріалів будівництва та поверховості споруд залежно від їхнього розташування. Зокрема, на головних вулицях дозволяли зводити лише кам'яні будинки з вогнетривкими конструкціями.

З другої половини 19 століття міська влада активно заохочувала будівництво, безкоштовно надаючи землю під забудову з умовою зведення будинку протягом трьох років. У разі недотримання термінів ділянку могли відібрати. Спочатку в Києві зводили приватні особняки, але з 1860-х років почали активно будувати прибуткові будинки, призначені для отримання доходу від продажу чи здачі в оренду квартир. Одним із перших прикладів такого типу будівель була двоповерхова кам'яниця Листовничого на Андріївському узвозі, 13, зведена в 1888 році за проєктом архітектора Миколи Горденіна.

З кінця 19 століття міська влада посилила контроль не лише за забудовою, а й за розвитком інфраструктури, активно розширювали транспортну мережу, водопостачання та каналізацію, що сприяло підвищенню рівня комфорту життя у місті. У цей період Київ став важливим економічним, культурним і адміністративним центром, що визначило його подальший розвиток у ХХ столітті.

*Розвиток багатопверхового житла.* У 1870-х роках з'являються поодинокі триповерхові будівлі, зокрема флігель архітектора Павла Спарро на Костельній, 4 (не зберігся) та житловий будинок на Великій Житомирській, 34 (1880 рік). З другої половини ХІХ століття зростання промисловості, зокрема цукрової, розвиток залізничного та водного транспорту, а також проведення щорічних контрактних ярмарків сприяли збільшенню населення Києва, що, у свою чергу, стимулювало активне будівництво житлових будівель.

Міське будівництво контролював будівельний відділ міської управи, до складу якого входили архітектори, інженери та землеміри. Вони розглядали проекти, кошториси, видавали дозволи та контролювали дотримання будівельних норм.

У 1890-х роках у Києві почався справжній будівельний бум. Підприємці вкладали значні кошти в нерухомість, залучаючи кредити Київського міського кредитного товариства або об'єднуючи фінанси кількох інвесторів. До кінця 19 століття багатоквартирні кам'яниці стали масовим явищем, а частка кам'яних споруд у місті зросла до 20%.

Розглянемо, як відбувалося будівництво в дореволюційному Києві на початку 20 століття, яка була система дозволів і наскільки вона сприяла гармонійному розвитку міста. В той час існувала значна децентралізація в сфері будівництва, в кожному регіоні діяло губернське правління, при якому було будівельне відділення, що видавало дозволи на проведення робіт.

Для отримання дозволу на будівництво, заявник мусив подати заяву, креслення проекту та кошторис, всі документи розглядалися на засіданнях, після чого проект або затверджували, або відхиляли. У випадку з громадськими

спорудами, потрібно було додаткове узгодження з міським керівником пожежної служби. А проекти промислових об'єктів проходили перевірку санітарної комісії.

З часом міські думи та управи почали відігравати більшу роль у містобудуванні, але виборче право мали тільки заможні містяни, тому управління забудовою було обмеженим. Відповідальність за контроль будівництва несла міська архітектура, що не тільки розглядала проекти, але й здійснювала технічний нагляд за виконанням робіт. З ростом міста, кількість архітекторів зростала, і кожен з них мав у підпорядкуванні інженерів та помічників. Щоб отримати дозвіл на будівництво, треба було подати план земельної ділянки, креслення майбутньої споруди та зобов'язання архітектора щодо відповідності проекту будівельним нормам. Сам дозвіл видавався після підпису членів міської управи та архітектора.

*Чи існували містобудівні обмеження?* Так, певні обмеження впливали на забудову. Наприклад, в Києві довгий час діяли еспланадні правила, пов'язані з Київською фортецею – навколо неї існувала зона, де будівництво було заборонене або ж суворо регламентовано. Тільки у 1909 році ці обмеження зняли, крім того, з 1874 року Київ мав генеральний план розвитку. Міська дума регулярно вносила в нього корективи відповідно до потреб розбудови. Також діяв загальнодержавний "Будівельний статут", що регулював параметри забудови. Вулиці столиці були поділені на категорії, кожна з яких мала свої вимоги до висоти та архітектури споруд. Наприклад, на центральних вулицях дозволяли лише двоповерхові будинки із залізними дахами. Але на початку ХХ століття ці норми втратили актуальність, тому часто ігнорувались.

У 1894 році розробили "Інструкцію для Київської міської будівельної комісії", що уточнювала процедури контролю за будівництвом. Комісія складалася з представників міської думи та інженерів, які оцінювали проекти забудови та слідкували за їхнім виконанням. Місто було поділене на ділянки, кожна з яких контролювали відповідальні інспектори. Вартість будівельних

робіт визначала рівень перевірки: для дешевших проєктів достатньо було огляду дільничних, а дорогі об'єкти перевіряли всі члени комісії.

Контроль за будівництвом здійснювали не тільки чиновники, а й поліція, котра могла припинити роботи у випадку порушень. Окрім цього, на з'їздах архітекторів розроблялися рекомендації щодо правильного містобудування: забудовник повинен був підтвердити право власності на ділянку, проєкт мав відповідати будівельним нормам, використовуватися якісні матеріали, а всі роботи – гарантувати безпеку робітників.

Однак, навіть при таких правилах не вдавалося уникнути будівельних аварій. У 1911 році в Києві відбулося кілька великих катастроф на будмайданчиках, які спричинили загибель людей. Через будівельний бум контролюючі органи просто не встигали перевіряти всі об'єкти, а архітектори часто відхилялися від проєктів, економили на матеріалах та скорочували терміни зведення будівель. Після цих трагедій міська влада впровадила нові обмеження: висота будинків не могла перевищувати ширину вулиць, на яких вони знаходилися. А всі споруди вище п'яти поверхів проходили особливий контроль.

Таким чином, понад сто років тому система містобудівного регулювання в Києві була відносно простою та ефективною, що дозволяло стрімко розвивати місто. Однак, незважаючи на низку обмежень, будівельні скандали були звичайним явищем. Водночас, архітектурна спадщина дореволюційного Києва стала важливою частиною історії міста, якою ми пишаємося й сьогодні [14].

### **2.3. Прибуткові будинки Києва як приклад житла преміум класу**

Прибуткові будинки Києва – це багатоквартирні споруди, призначені для здачі в оренду, які відігравали важливу роль у розвитку міста наприкінці XIX – початку XX століття. Дослідники підраховали, що на межі цих століть у Києві з'явилося приблизно 850 таких будинків.

Власниками прибуткових будинків були як приватні особи, так і різноманітні установи: архітектори, комерційні компанії, благодійні організації,

навчальні заклади, монастирі та сиротинці. Вони використовували нерухомість як стабільне джерело доходу. Більшість із цих споруд нині має статус пам'яток архітектури, хоча частина з них була втрачена внаслідок воєн, реконструкцій або хаотичної забудови міста наприкінці ХХ – початку ХХІ століття.

### *Архітектурні особливості прибуткових будинків.*

*Київський Париж.* У 1895-1896 роках на місці садиби Мерінга проклали кілька нових вулиць: Миколаївську (нині Городецького), Ольгинську, Мерінговську (нині Заньковецької) та Нову (нині Станіславського), а також облаштували Миколаївську площу (тепер площа Івана Франка). Ця територія швидко забудовувалася розкішними п'ятиповерховими та шестиповерховими прибутковими будинками в стилях модерн, неоренесанс, необароко та неоготика. Серед архітекторів, які працювали тут, були Георгій Шлейфер, Едуард-Фердинанд Брадтман, Владислав Городецький, Мартин Клуґ. Через вишуканість забудови цей район отримав назву «Київський Париж».

Серед найвідоміших прибуткових будинків Києва – Будинок із химерами, будівлі на вулиці Городецького, Будинок Сироткіна, Будинок Підгорського, Замок Річарда, Будинок Іксюль-Гільденбанда та Будинок Мороза на Володимирській, 61/11. На початку ХХ століття найвищою житловою будівлею України був Будинок Гінзбурга (1901 рік), який мав розкішний фасад з античними скульптурами, 21 балкон та 5 веж на даху.

*Будинок Гінзбурга* – це історична прибуткова споруда, що розташована у Києві на вулиці Архітектора Городецького, 9 (раніше – Миколаївська вулиця). Він є одним із трьох будинків у столиці, пов'язаних із іменем Гінзбурга, поряд із будівлею на бульварі Шевченка, 5 (нинішній готель "Прем'єр Палац") та зруйнованим хмарочосом Гінзбурга. Зведення будинку тривало з 1900 по 1901 рік. Одним із найвідоміших магазинів, розташованих на його перших двох поверхах, був меблевий салон "Я. та Й. Кон". У 1905-1912 роках тут проживав відомий фізик Петро Олексійович Зілов.

Під час політичних подій грудня 1917 року у підвальних приміщеннях будівлі розташовувалася Канцелярія Ради Вільного козацтва робітників Києва, а

згодом – клуб "Бесіда". У приміщеннях Ради були обладнані кімнати для зберігання зброї та боєприпасів. Після 1917 року тут функціонувало Товариство колишніх політкаторжан та клуб "Мистецький льох". Будівля зазнала значних руйнувань унаслідок вибухів, що сталися 24–27 вересня 1941 року під час операції з підриву Києва радянськими військами.

Відновлення будинку було завершено у 1950 році, хоча його початкові масштаби були суттєво зменшені. Фасад зазнав реставрації у 1986–1987 роках. Сучасний будинок має сім поверхів (шість основних і підвальний), побудований із цегли та має тинькований фасад. Під час відновлення було змінено внутрішнє планування, видалено місток, що з'єднував будівлю із сусідньою садибою, а також перероблено сходи та огорожу.

Фасад є зразком пізнього еkleктизму, зберігаючи розкішність і пластичність, характерні для стилізації ренесансно-барокових форм. Його композиція п'ятичастинна, включає розкріповки, підкреслені колонами коринфського ордера, та три гранчасті купольні вежі (втрачені під час пожежі).

Фасад будівлі прикрашають великі вітрини на нижніх поверхах, масивні портали та рельєфний декор. Центральний вхід оформлений у вигляді арки з грифонами та картушем, що містить символіку Міністерства вугільної промисловості СРСР, яке займалося відбудовою споруди у післявоєнні роки.

Оздоблення включає полірований лабрадорит, міжповерхові профілі, декоративні грифони, рельєфні орнаменти та металевий парапет. У центрі фасаду розташовані скульптури Гермеса та Геї, а також алегоричні фігури Деметри, Афіни та Гермеса.

Ліпнина у вестибюлі, металеві кронштейни для ліхтарів та численні архітектурні деталі зберігають естетичну цінність будівлі, проте встановлені у 1990-х роках ковані ворота не відповідають історичному стилю та містять хибну дату "1904". Будинок Гінзбурга залишається однією з видатних архітектурних пам'яток Києва початку ХХ століття, вражаючи своєю витонченістю та монументальністю.

**Феномен забудови Києва.** Київська архітектура являє собою унікальний симбіоз різних стилів, від бароко й готики до неомодернізму, конструктивізму та монументалізму. Однак поряд із культурною спадщиною можна побачити й занедбані будівлі, які нерідко поступаються місцем сучасним багатоповерховим житловим комплексам або офісним центрам. Чому ж історичні пам'ятки часто зникають, а міська влада звертає на це увагу лише після їхнього руйнування.

На сьогодні одним із небагатьох достовірних джерел інформації про покинуті будівлі столиці є інтерактивна карта історичної спадщини, створена громадською організацією "Мапа Реновації". Згідно з її даними, лише у двох районах Києва – Шевченківському та Подільському – наявні сотні об'єктів, які перебувають у занедбаному стані.

Лише в межах Шевченківського району вони ідентифікували більше 200 покинутих будівель, це потребувало колосальних обсягів роботи. Враховуючи складність збору даних по всьому Києву, вони зосередилися на спорудах, що мають архітектурну чи історичну цінність. Ситуація з державними об'єктами найчастіше ускладнюється нестачею фінансування та байдужістю відповідальних структур, у той час як приватні власники нерідко свідомо доводять нерухомість до критичного стану. Будівля занепадає, і згодом звучить аргумент, що єдиний вихід - знесення та зведення нової споруди, причому значно вищої за попередню [10].

Подібний сценарій розігрався навколо вікової дерев'яної садиби в Пущі-Водиці. У березні 2023 року вона згоріла, хоча ще раніше - у 2020 році, там уже фіксували щонайменше дві спроби підпалу. Ця споруда мала велику історичну цінність завдяки унікальному різьбленню, однак врятувати її не вдалося. Проблема полягає не в самих забудовниках. У будь-якій країні світу їхні інтереси відрізняються від суспільних потреб.

На мою думку, забудовники завжди певною мірою конфліктують із принципами гармонійного розвитку міста. Обмежувати їхню діяльність неможливо, але критично важливим є ефективний контроль із боку міста та держави.

Важливим інструментом захисту історичних будівель є укладання охоронних договорів із чітко визначеними умовам, для об'єктів особливої цінності має передбачатися виключно реставрація без зміни первинного вигляду, функцій чи конструктивних елементів. У разі порушення цих зобов'язань мають застосовуватися штрафні санкції, арешт майна або навіть примусове повернення будівлі у власність міста чи держави.

#### **2.4. Джентрифікація житлових районів Києва**

В українських містах спостерігається активна комерціалізація історичних районів. Наприклад, у центрі Львова з кожним роком зростає кількість орієнтованих на величезний потік туристів закладів торгівлі, ресторанів та готелів, що відбувається за рахунок зменшення житлового фонду, цей процес не спинився навіть у останні роки повномасштабного вторгнення. У Києві подібного роду зміни торкнулися житлової нерухомості в центрі міста – через підвищений попит на офісні приміщення значну частину колишнього приватизованого житла було продано та перетворено у нежитлову (часто орендну) нерухомість, [17].

Загальна приватизація житла дозволила багатьом мешканцям зберегти свої квартири, на сформованому ринку переважають приватні власники, що дає змогу значній кількості мешканців залишатися у престижних районах. У реаліях сьогодення в одній будівлі можуть співіснувати люди дуже різного соціального статусу та рівня доходів, бабуся що працювала у радянський час у партійному апараті та отримала житло від держави і сім'я IT-фахівців з місячним заробітком у річний бюджет невеликого населеного пункту. Володіння нерухомістю значно знижує ризики виселення соціально незахищених верств, оскільки вони не залежать від орендних відносин а дуже часто навпаки здають отримані у спадок квартири чи кімнати власного великого помешкання.

Повальна приватизація призвела до певного дисбалансу між рівнем доходів та наявним у громадян житлом, внаслідок чого сформувалася система

«подрібненої власності», коли в одному будинку співіснують як власники квартир, так і орендарі, які винаймають житло у власників, котрі можуть мешкати в іншому місці. Така структура ускладнює інвестиційні проекти в житловий фонд, оскільки забудовники вимушені взаємодіяти з великою кількістю власників із різними запитами та можливостями. Існує багато випадків коли величезна квартира, що була у власності заможних містян початку 20 століття, після революції та визвольних змагань була розділена комуністами на комуналку з 5 сім'ями, нащадки яких володіють кімнатами і зараз, тоді як оригінальні власники розстріляні у найближчому підвалі.

Київ, зосередивши в собі значні фінансові ресурси, швидко адаптувався до постіндустріальної економіки. Швидкий розвиток сфери послуг зумовив потребу оновлення або знесення старої забудови, окрім перетворень у роздрібній торгівлі та офісній нерухомості, трансформації зазнав і житловий сектор центральних районів. Висока концентрація представництв міжнародних організацій та великих компаній сприяла появі заможних мешканців, які мали змогу купувати та реанімувати часто занедбані квартири в престижних локаціях.

Одним із прикладів таких процесів можна назвати зміни на Подолі. Тут відбувається так звана «маргінальна джентрифікація» – поступове оновлення району без значного зростання добробуту його мешканців. Основними джентрифікаторами є молодь та студенти, які хоча й змінюють соціальну динаміку району, однак часто не мають значного фінансового впливу чи статків. Тоді як попередні мешканці часто залишаються власниками житла, що відрізняє цей процес від класичної джентрифікації [21].

Українські міста поступово переходять до моделі, де приватні інтереси домінують над колективними потребами громади, відсутність масштабної джентрифікації не означає відсутності інших форм просторової сегрегації. Наприклад, точкова забудова спричинює появу житлових комплексів із підвищеним рівнем комфорту, що мають власні сквери, навчальні заклади та огорожені території. У цей же час бідніші верстви населення витискаються на околиці місто а часто і за його межі, де будуються величезні площі дешевого

низькоякісного житла для забезпечення попиту, що призводить до постійних корків зокрема і через погану пов'язаність такого житла з центром міста громадським транспортом, а отже жителі мусять купляти приватні авто в наслідок чого транспортна ситуація в місті і далі погіршується.

## РОЗДІЛ 3

### ВПЛИВ НОВИХ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ БІЗНЕС ТА ПРЕМІУМ СЕГМЕНТУ КИЄВА НА НАВКОЛИШНІ МІСЬКІ РАЙОНИ

#### 3.1. Характеристика нових житлових комплексів Києва – обрані кейси

В сучасній Україні на відміну від більшості капіталістичних країн Європи була на майже століття втрачена традиція будівництва житлових об'єктів люксового класу, тому у новій незалежній державі смаки до розкоші нових еліт перші десятиліття були доволі дивними, як на розуміння середньостатистичного європейця з Британії чи Франції. Швидко сформовані великі капітали у людей, які могли ще 5 років тому жити в кімнаті комунальної квартири не могли надолужити весь той втрачений час та покоління які зубожіли за радянської диктатури. Тож, наше суспільство у перші десятиліття було буквально згідне на будь-що і дуже поблажливе до забудовників у всіх сегментах, адже своя квартира навіть у панельному будинку точно краще за кімнату гуртожитку, а власна квартира у цегляному чи монолітно-каркасному будинку взагалі здавалась близькою за ставленням до княжого палацу. Тому покупці були згодні миритись і з невеликою прибудинковою територією, і з не дуже престижним розташуванням, а іноді і з руйнуванням історичної спадщини, адже все це нівелювало омріяне володіння власним житлом.

Обрані для порівняння житлові комплекси доволі різні, деякі розташовані посеред панельної забудови спального району, якісь на місці колишньої промзони або в історичному центрі міста поряд з будівлями імперських часів. Але всіх їх об'єднує одне, вони стали результатом бажання населення жити краще, прагненням до більшої площі, кращих матеріалів, вищого поверху, багатшого оздоблення, особистого простору. Всі ці блага, доступні лише партійній та армійській верхівці за часів СРСР з плином часу пошились на суттєво більший % населення, хоч і лишаючись ознакою високого статусу, таке житло можна сказати стало ближче до народу.

Житловий комплекс *Obolon Residences* вважається одним із кращих об'єктів преміум-класу у столиці. Він розташований у Оболонському районі Києва за адресою: Оболонський проспект, 26 Києва й вирізняється з місцевої забудови сучасною архітектурою, розвиненою інфраструктурою та зручним розташуванням. За баченням забудовника, цей комплекс обирають люди, які прагнуть максимально комфортного, безпечного та стильного життя. Перевагою локації також є пішохідна доступність до Оболонської набережної та Дніпра, і насиченість соціальною інфраструктурою.

Близькість до метро "Мінська" та гарна розв'язка для автотранспорту дозволяє швидко дістатися до будь-якої частини Києва, що є великою перевагою для мешканців. У пішій доступності розташовані торгові центри, супермаркети, ресторани, освітні заклади, спортивні клуби та інші важливі об'єкти, що забезпечують комфорт проживання. Житловий комплекс складається з трьох висотних будівель (24 поверхи кожна), зведених за монолітно-каркасною технологією. Фасади мають панорамні вікна, що не лише додають естетичної привабливості, а й забезпечують чудову природну освітленість у квартирах (однак в умовах війни додають страху).

Об'єкт відзначається дизайном вестибюлів у британському стилі, зручними плануваннями квартир та використанням енергоефективних технологій у процесі будівництва. Концепція "двір без автомобілів" гарантує безпеку та комфорт, особливо для сімей із дітьми, фактично для мешканців доступний власний затишний дворик над комерційною частиною башт [8].

Проект реалізовано девелоперською компанією UDP (Ukrainian Development Partners), яка є одним із провідних забудовників України, компанія спеціалізується на будівництві елітної житлової та комерційної нерухомості.

Комплекс пропонує мешканцям широкий перелік бонусних сервісів та об'єктів, серед яких:

- ландшафтний двір із зонами для відпочинку;
- сучасний фітнес-клуб;
- дитячий ігровий простір;

- підземний паркінг;
- коворкінг-зона та лаунж-простори;
- служба охорони та відеоспостереження 24/7;
- консьєрж-сервіс.
- професійна пральня;
- сезонний сад на даху з обладнаною зоною відпочинку.

Вартість житла в Obolon Residences залежить від розташування квартири, її площі та рівня ремонту. Орієнтовні ціни:

- 1-кімнатні квартири (від 55 м<sup>2</sup>) – від 150 000\$;
- 2-кімнатні квартири (від 80 м<sup>2</sup>) – від 230 000\$;
- 3-кімнатні квартири (від 110 м<sup>2</sup>) – від 300 000\$;
- Пентхауси – від 450 000\$.

Оскільки цей житловий комплекс належить до преміум-класу, його вартість перевищує середній рівень цін у місті. Проте вона повністю відповідає якості будівництва, місцерозташуванню та рівню комфорту.

Основні переваги Obolon Residences:

- сучасна архітектура та стильний дизайн;
- вигідне розташування в престижному районі;
- закрита територія з цілодобовою охороною;
- доступ до всіх необхідних об'єктів інфраструктури;
- високий рівень безпеки;
- захопливі панорамні краєвиди.

Для власників автомобілів передбачений дворівневий підземний паркінг на 158 машиномісць (перша секція), що дозволяє уникнути проблем із паркуванням у густонаселеному районі.

Значна частка мешканців зі слів представників забудовника і раніше жили на Оболоні, тобто комплекс не прагне перетягнути заможне населення з центру ближче до спальних районів, а скоріше надає нові можливості та встановлює нові стандарти комфортного життя для місцевих. Його можна вважати одним з найдорожчих ЖК в районі, що у поєднанні з гарними краєвидами, великою

кількістю сервісів та преміальним оздобленням спільних зон вирізняє його серед сусідніх ЖК. Однак у створенні комплексу такого рівня у вже густозаселеній місцевості є і свої недоліки. По-перше територія внутрішнього дворику ЖК доволі мала, через обмеженість площі під забудову, також впритул розташовані інші будинки, тож вид з перших кількох поверхів ЖК не можна назвати рівноцінним з верхніми поверхами.

На мою думку, Obolon Residences є типовим прикладом “елітного острівця” посеред спального району, середні статки та рівень життя жителів якого не йде в жодне порівняння з мешканцями сусідніх радянських панельок, і хоч очевидно якщо є попит на таке житло то має з’явитись і пропозиція, такі жк сприяють подальшій соціальній сегрегації. І менш успішні жителі місцевості кожен день йдучи з метро додому бачитимуть цю вежу розкоші з високим парканом, що постала посеред їхнього затишного району.

Житловий комплекс *"Новопечерські Липки"* – один із найпрестижніших житлових проєктів Києва, розташований у Печерському районі по вулиці Драгомирова. Це один з кращих районів столиці завдяки близькості до центру, наявності парків та зручному транспортному сполученню, жк знаходиться за 10 хвилин пішки від станції метро "Дружби народів", що забезпечує швидкий доступ до будь-якої частини Києва, крім того, поруч проходять основні магістралі міста, що дозволяє швидко дістатися до урядових установ, бізнес-центрів та культурних локацій. "Новопечерські Липки" – це масштабний проєкт преміум-класу, що включає понад 20 будинків, зведених за монолітно-каркасною технологією. Такий метод будівництва забезпечує міцність, довговічність та можливість індивідуального планування квартир [12].

Фасади будівель виконані у сучасному стилі з панорамними вікнами, що відкривають мальовничі краєвиди на Дніпро, історичний центр міста та зелені зони. Вхідні групи оформлені вишукано, що відповідає статусу житла елітного класу.

Девелопером проєкту є компанія City One Development – один із лідерів українського ринку нерухомості. Завдяки її досвіду у будівництві бізнес- та

преміум-класу, а також використанню передових технологій, "Новопечерські Липки" стали взірцем якості, стилю та комфорту.

Житловий комплекс має власну інфраструктуру, що робить його фактично автономним мікрорайоном. Серед основних об'єктів:

- Торговий центр із магазинами та бутиками;
- Престижні ресторани та кафе;
- Приватний дитячий садок та "Новопечерська школа";
- Медичний центр та аптеки;
- Фітнес-клуб із басейном та тренажерними залами;
- Салони краси та спа-центри;
- Підземний паркінг;
- Закрита територія з цілодобовою охороною та відеоспостереженням;
- Ландшафтний парк та зони відпочинку.

Крім внутрішньої інфраструктури, навколо комплексу також розташовано безліч соціально важливих об'єктів: державні та приватні школи, поліклініки, великі супермаркети та розважальні заклади, що робить життя мешканців ще комфортнішим.

Через преміальний статус житла, вартість квартир у "Новопечерських Липках" перевищує середній рівень навіть в цій престижній місцевості. Орієнтовні ціни:

- 1-кімнатні квартири (від 55 м<sup>2</sup>) – від 200 000\$;
- 2-кімнатні квартири (від 80 м<sup>2</sup>) – від 300 000\$;
- 3-кімнатні квартири (від 110 м<sup>2</sup>) – від 400 000\$;
- Пентхауси – від 700 000\$.

Однак завдяки сукупності переваг, вартість житла у ЖК стабільно зростає, що робить його привабливим варіантом для інвестицій.

Основні переваги комплексу:

- Престижне розташування;
- Закрита територія з охороною та контролем доступу;
- Розвинена внутрішня інфраструктура;

- Високий рівень комфорту та безпеки;
- Панорамні краєвиди на місто та Дніпро;

Окремо варто зазначити, що з розвитком району навколо ЖК з'являються нові можливості для його мешканців. Поруч відкриваються нові ресторани, бізнес-центри, спортивні комплекси та культурні простори. Це дозволяє поєднати затишне проживання в закритому комплексі з активним міським життям.

Однак жителі комплексу мають змішані враження щодо буття там, з одного боку - доглянуті вулиці, якісний асфальт, чисті тротуари, стильні дитячі майданчики, зелені газони та квітники. Але над цим усім височіють численні житлові будинки, перебування та прогулянки буди б комфортніше, якби забудова була менш щільною.

Деякі мешканці, з якими вдалося поспілкуватися, також скаржилися на відчуття перенаселення. Зокрема у зв'язку з розширенням комплексу з'явилися труднощі з в'їздом і виїздом, який здійснюється величезною кількістю авто фактично через вузькі провулки, а також бракує паркомісць як у підземних, так і у гостьових паркінгах. Окрім того мешканці додають що дитячі майданчики переповнені, а на території комплексу часто бувають люди, які тут не проживають, що не зовсім відповідає їх очікуванням. До того ж, існує ймовірність, що в майбутньому міська влада може вимагати прибрати шлагбаум на в'їзді на вулицю Драгомирова, оскільки її планують з'єднати із Залізничним шосе.

Люди старшого віку, навпаки, зазвичай задоволені житлом. Вони цінують наявність необхідних об'єктів інфраструктури: аптек, магазинів, медичних установ та місць для прогулянок. Вони зазначили, що квартири затишні, під'їзди чисті, сусіди привітні, а територія доглянута. Щоправда, погоджуються, що вітряна погода тут може створювати дискомфорт.

У той же час мешканці зазначають, що внутрішня інфраструктура дозволяє майже не залишати квартал, хоча ціни на товари та послуги в ЖК вищі, ніж у сусідніх районах. Витрати на утримання квартири тут складають 13 грн за

квадратний метр плюс оплата за лічильниками. Однак ця сума включає не лише прибирання, а й охорону. Щодо щільності забудови, багатьох це не хвилює, часто для приїжджих це створює омріяну атмосферу мегаполісу, яку часто зневажають кияни.

Будинки відповідають архітектурному стилю комплексу: монолітно-каркасна технологія, світлі фасади, великі панорамні вікна. Стіни виконані з цегли, міжкімнатні перегородки – з гіпсокартону. У кожному будинку передбачений підземний паркінг. На типовому поверсі розташовано до шести квартир, а пересуватися між поверхами допомагають три ліфти (один із них веде у паркінг).

Площі квартир стартують від 44 м<sup>2</sup> для однокімнатних, 80 м<sup>2</sup> для двокімнатних, 93,5 м<sup>2</sup> для трикімнатних та 130,5 м<sup>2</sup> для чотирікімнатних. Планування зручні: просторі кухні-їдальні (14–20 м<sup>2</sup>), світлі кімнати (16–25 м<sup>2</sup>), функціональні холи з можливістю облаштування гардеробних, місткі санвузли (від 4 м<sup>2</sup>). Високі стелі додають житлу більше простору.

Ціна квадратного метра в ЖК стартує від \$2300–2450, вартість залежить від площі квартири та поверху: чим вище, тим дорожче. Наприклад, двокімнатна квартира площею 79,8 м<sup>2</sup> у будинку 7 черги на 4 поверсі коштує \$184 000, а на 10-му – близько \$188 000. Паркомісце тут оцінюється від \$30 000.

Вторинний ринок пропонує квартири у цьому ЖК за ціною від \$2800–3000 за квадратний метр, хоча забудовник утримує вартість у межах \$3300–3500. Купуючи готову квартиру, необхідно одразу внести 100% вартості, а при інвестуванні в будівництво доступна розстрочка на три роки з першим внеском 20%.

Власні враження від комплексу доволі змішані, для мене він відрізняється від ненависних “мурашників” лише оздобленням та розташуванням, по суті своїй зберігаючи їх недоліки – замалі простори між спорудами, незначну кількість зелених зон, велику поверховість та “тиск” багатоповерхівок. Однак ринок диктує свої вимоги, і оскільки тисячі людей голосують за такі ЖК своїм гаманцем то вони будуть і далі розширюватись, спотворюючи центр міста.

Житловий комплекс *Tetris Hall* – багатьма вважається втіленням сучасного стилю та преміальної нерухомості Києва. Тут гармонійно поєднано інноваційну архітектуру, розвинену інфраструктуру та високий рівень комфорту. Tetris Hall знаходиться за адресою: вулиця Ділова 1/2 у Печерському районі столиці. Місцевість є однією з найпрестижніших у Києві, поряд розташовано значну кількість бізнес-центрів, офісів компаній, державних установ а також наявна велика кількість закладів різного гатунку для розваг та відпочинку, ресторанів, ТРЦ тощо.

Комплекс має зручне розташування щодо транспортних вузлів: усього за 10 хвилин пішки можна дістатися станції метро "Палац Україна". Крім того, поряд проходять головні магістралі міста, що дозволяє швидко пересуватися особистим транспортом.

ЖК Tetris Hall – це два сучасні хмарочоси, збудовані за монолітно-каркасною технологією. Фасади оформлені із використанням скла та металу, що надає будівлям стильного та футуристичного вигляду.

Серед ключових архітектурних рішень:

- Панорамні вікна для максимальної природної освітленості;
- Просторі та ергономічні планування;
- Унікальний лаунж-простір на дахах із басейном і зонами відпочинку;
- Використання передових технологій у будівництві.

Проект реалізовано девелоперською компанією KAN Development – одним із лідерів ринку елітної нерухомості в Україні. Компанія спеціалізується на будівництві сучасних житлових комплексів, які відрізняються високою якістю, інноваційністю та продуманою концепцією, і ЖК Tetris Hall став зразком комфортного міського житла, що відповідає світовим стандартам.

Однією з головних переваг Tetris Hall є його багатофункціональна інфраструктура, комплекс пропонує мешканцям:

- Панорамний басейн на даху;
- Сучасний фітнес-центр з тренажерним залом;
- Лаунж-зони з терасами для відпочинку;

- Коворкінг-простори для роботи та зустрічей;
- Закриту територію з відеоспостереженням;
- Дитячі ігрові майданчики та кімнати;
- Великий підземний паркінг.

Ціни в ЖК Tetris Hall залежать від площі, планування та розташування квартири. Орієнтовна вартість:

- 1-кімнатні квартири – від 250 000\$;
- 2-кімнатні квартири – від 400 000\$;
- 3-кімнатні квартири – від 500 000\$;
- Пентхауси – від 1 000 000\$.

Незважаючи на високу ціну, інвестиція в нерухомість цього комплексу виправдана завдяки його преміальному статусу, винятковим умовам проживання та стабільному попиту на подібне житло навіть в умовах війни. Основні переваги:

- Локація в серці столиці;
- Сучасний архітектурний стиль;
- Панорамні краєвиди та лаунж-зони на дахах;
- Високий рівень безпеки та приватності;
- Великий вибір зручностей прямо на території.

Незважаючи на високу вартість, ЖК Tetris Hall залишається одним із найпопулярніших варіантів для тих, хто цінує якість, комфорт і престиж.

Однак є у комплексу і недоліки, одним з яких, на мою думку, є відсутність у пішій доступності парків та значних зелених зон (найближча десь за 2 км). Загалом розміщення у діловому центрі столиці надає місцевості особливе відчуття життя у центрі мегаполісу серед скляних башт та висотної забудови, і тоді як для мене це було б мінусом є значна кількість людей які навпаки прагнуть такого життя, тому у своїй ніші ЖК є одним з найкращих на сьогоднішній момент, не зважаючи на нюанси розташування та інші можливі суб'єктивні та об'єктивні недоліки.

Житловий комплекс **A52** – це втілення концепції сучасного елітного житла, яке задовольняє найвищі вимоги до комфорту, дизайну та технологічних інновацій. Розташований у історичному центрі Києва, в одній з кращих місцевостей поблизу Золотих Воріт, цей комплекс поєднує естетичний вигляд з функціональністю, створюючи ідеальне середовище для мешканців, які шукають розкішне, але водночас зручне та сучасне житло в серці столиці. Комплекс знаходиться на вулиці Січових Стрільців в одному з найрозвиненіших та найбільш бажаних для життя районів столиці. Місцевість відома не лише чудовою транспортною доступністю, але й багатою інфраструктурою, що включає магазини, ресторани, культурні заклади, а також зелені зони для відпочинку. У пішій доступності також розташовані фактично всі історичні пам'ятки Києва часів Русі.

A52 – це 17-поверхова будівля, розділена на дві секції. У комплексі є 231 квартира, кожна з яких спроектована з максимальним акцентом на комфорт, стиль та функціональність. У будинку наявні панорамні вікна для максимального природного освітлення, а високі стелі (до 3,6 метра) створюють атмосферу простору та свободи. Сучасний фасад, виконаний з декоративного бетону, скла та металу, надає будівлі елегантного та стильного вигляду.

A52 пропонує широкий спектр послуг та інфраструктури, що сприяють комфорту мешканців:

- Просторий паркінг з великою кількістю місць і зарядними станціями для електричних автомобілів.
- Цілодобова охорона, відеоспостереження та контроль доступу гарантують максимальний рівень безпеки для мешканців.
- Вражаюче лобі з вишуканим дизайном та консьєрж-сервіс для вирішення побутових питань.
- Особливістю комплексу є зелена зона на даху з оглядовими майданчиками, що дозволяє мешканцям насолоджуватися панорамними видами на місто та організувати різноманітні заходи.

- Простір для роботи та зустрічей, що дозволяє мешканцям працювати без необхідності залишати комплекс.
- Сучасні тренажери, йога-студія та спа-послуги для підтримки фізичної форми та відновлення після робочих днів.

Проект реалізується компанією DIM, одним з лідерів на ринку елітної нерухомості Києва, що спеціалізується на створенні житлових комплексів найвищого класу, DIM використовує передові технології будівництва, забезпечуючи високу якість, енергоефективність та екологічність об'єктів.

Ціни на житло в комплексі A52 варіюються в залежності від площі та типу квартири. Вартість квадратного метра коливається від \$3,500 до \$4,200:

- 1-кімнатні квартири: від \$130,000
- 2-кімнатні квартири: від \$250,000.
- 3-кімнатні квартири: від \$350,000.
- Пентхауси на верхніх поверхах: від \$800,000.

Для мене A52 є одним з кращих ЖК цього сегменту ринку в Києві, та кращим з перелічених, адже при співставній з іншими ціні він розташований в історичній місцевості з великою кількістю невисокої забудови початку 20 століття, суттєвою кількістю зелених зон, та кращою для пішої доступності мабуть в усій столиці, що для мене є важливим фактором та перевагою A52. Водночас хоч ЖК і є 17 поверховим, він знаходиться фактично на 2 лінії від вулиці тому не спотворює висотністю огляд місцевості, адже навіть за 4-5 поверховими будинками його вже не видно. Єдиний негатив який я чув від його мешканців – це підвішений стан “Квітів Україні”, розташованих через дорогу, адже з часом покинута будівля стає здобиччю маргіналізованих груп.

Житловий комплекс *Dock32* – це один з найбільш дивних та незрозумілих проєктів житлових комплексів середнього-високого класу останнього часу. Починаючи з розташування будинку – Рибальський півострів, колишня промзона, оточення ЖК – з однієї сторони траса на Поділ з постійним потоком авто біля якої ще й заправна станція, з боків гаражі та автобаза, за комплексом залізниця. Все це не покращує комфорт проживання в такій місцевості. Комплекс

являє собою червону високу башту, яка різко контрастує з ландшафтом місцевості і з оглядових майданчиків на високій частині міста виглядає як башта головного злодія з якогось фентезі, оформлення у чорний з червоним як будинку так і прибудинкової території додає ще одну негативну асоціацію – мавзолей чи гробниця. І хоч я розумію що забудовник обрав цю ділянку з планами, що у майбутньому і територія навколо буде забудована житловими комплексами та ревіталізована, наразі мешканцям не позаздриш.

З іншої сторони завдяки близькості до важливих транспортних магістралей, таких як проспект Степана Бандери та Дніпровська набережна, мешканці Dock32 мають зручний доступ до всіх частин міста на особистому транспорті, тоді як найближча станція метро знаходиться далеко за межею комфортної пішохідної доступності. Хоч відносно недалеко знаходиться парк Наталка та Оболонська набережна з комфортною прогулянковою зоною, мешканцям Dock 32 щоб туди дістатись треба подолати кілька великих магістральних автошляхів, що не можна також назвати зручною пішохідною доступністю.

Значним плюсом жк однак є краєвиди з верхніх поверхів будинку, адже наразі споруда є найвищою будівлею і з неї відкривається прекрасний вид на Дніпро, Лівий Берег та Поділ.

Dock32 забезпечує своїм мешканцям різноманітні зручності для комфортного життя:

- Підземний паркінг з зарядними станціями для електричних авто.
- На території є невеликий сквер та зелена зона.
- Магазини, кафе, ресторани та інші комерційні приміщення прямо в комплексі.
- Фітнес-зал, йога-студія та зручні приміщення для активного відпочинку.

Проект реалізується компанією Ковальська, відомим забудовником з багаторічним досвідом у створенні високоякісних житлових об'єктів.

Орієнтовні ціни на 2025 рік складають:

- Однокімнатні квартири— від \$100,000.

- Двокімнатні квартири — від \$170,000.
- Трикімнатні квартири — від \$230,000.

У підсумку можу зазначити, що цей ЖК є однозначно доволі своєрідним проєктом і якщо сам будинок естетично для людини є приваблим, а конструктивізм та бруталізм улюбленими напрямками архітектури то, мабуть, альтернативу йому серед сучасної забудови знайти буде важко.

Житловий комплекс *Signature Residences* – це втілення сучасного стилю, передових технологій і преміального комфорту в самому центрі Києва. Його архітектура гармонійно поєднує естетику, інновації та функціональність, створюючи унікальний простір для життя. Комплекс складається з трьох веж, кожна з яких має оригінальний дизайн, що забезпечує мешканцям не лише комфорт, а й естетичне задоволення. Signature розташований у Печерському районі столиці за адресою: вул. Мечникова, 11А, локація забезпечує легкий доступ до культурних пам'яток, зелених зон і головних ділових центрів Києва. Поруч знаходяться станції метро «Кловська» та «Палац спорту», відповідно наявне зручне транспортне сполучення.

Signature пропонує своїм мешканцям вражаючий спектр сервісів та інфраструктури:

- Центр краси та здоров'я — сучасний спа-комплекс, тренажерний зал і фітнес-центр, доступні лише для резидентів.
- Комерційна зона — стильна галерея із торговими бутиками, ресторан авторської кухні та дитячий клуб із можливістю трансформації під різні активності.
- Паркінг – простора підземна стоянка на 332 автомобілі з послугою valet-сервісу.
- Наявний просторий внутрішній дворик, який є виключно пішохідним.

Signature складається з трьох веж: центральна будівля має 24 поверхи, а дві інші – по 12. Усього в комплексі передбачено 171 апартамент, серед яких:

- Однорівневі апартаменти площею від 71 до 430 м<sup>2</sup> із терасами та панорамними вікнами, що наповнюють приміщення природним світлом.

- Пентхауси – дворівневі резиденції з просторими терасами, які можна облаштувати під зону відпочинку чи приватний сад.

Високі стелі і широкі вікна створюють відчуття простору, а майбутні власники можуть обирати індивідуальні планувальні рішення під власні потреби.

Signature інтегрує найсучасніші інновації для комфорту мешканців:

- Система «розумний дім» керування освітленням, мікрокліматом і безпекою через мобільний додаток.
- Клімат-контроль – автономне регулювання температури та приплив свіжого повітря завдяки рекуперації тепла.
- Система водоочищення – багатоетапне фільтрування води для забезпечення її високої якості без додаткової фільтрації.
- Індивідуальне опалення – кожен апартамент обладнаний автономною системою обігріву.

Безпека: цілодобова охорона та професійний контроль за територією; система відеоспостереження охоплює всі загальні зони; індивідуальна сигналізація в кожному апартаменті з прямим підключенням до охорони.

Проект Signature Residences розроблено авторитетною компанією Consulting Development, що має багаторічний досвід у сфері будівництва елітної нерухомості. Проект успішно завершено, і перші мешканці вже можуть насолоджуватись усіма перевагами елітного житла.

Ціна апартаментів залежить від їхнього розташування, площі та планування, однак варто зазначити що за минулий рік ціни зросли майже в 2 рази, і якщо у 2024 можна було придбати тут нерухомість за ціною близько \$3 500 за м<sup>2</sup>, то зараз ціни коливаються біля \$6 500 за м<sup>2</sup>, відповідно на даний момент:

- Однокімнатні апартаменти – від \$500 000.
- Двокімнатні – від \$600 000.
- Трикімнатні і більші – від \$800 000.

Переваги ЖК Signature Residences:

- Престижна локація в центрі Києва.
- Інноваційні технології та сучасний дизайн.

- Закрита територія з найвищими стандартами безпеки.
- Розвинена інфраструктура: ресторани, фітнес-центр, спа-зона, лаунж-зони.
- Комфортний підземний паркінг із valet-сервісом.
- Автономність та екологічність.

ЖК Signature Residences на даний момент є одним з найдорожчих у столиці, можу зазначити що хоч ціни тут суттєво вищі навіть порівняно з схожими за класом об'єктами, квартири користуються попитом і наразі майже всі продані.

Житловий комплекс *Taryan Towers* – це втілення інновацій, розкоші та передових технологій у сфері сучасного житла. Вражаючий проєкт поєднує нестандартні архітектурні рішення, максимальний комфорт та розвинену інфраструктуру, створюючи новий рівень житлової нерухомості в столиці. Кожна нова вежа відкриває перед мешканцями унікальні можливості для комфортного життя у динамічному мегаполісі. Taryan Towers розташований у Печерському районі Києва по вулиці Іоанна Павла II, 12. Це місце ідеально підходить для тих, хто хоче жити в самому серці міста, водночас маючи доступ до спокійних і затишних куточків. Близькість до ключових транспортних артерій, станцій метро "Либідська" та "Дружби Народів" забезпечує зручний зв'язок із будь-яким районом столиці. Завдяки цьому мешканці можуть легко дістатися ділових центрів, торгових закладів, ресторанів, культурних та розважальних об'єктів, значна кількість яких є і по сусідству.

Комплекс складається з трьох 31-поверхових веж, які з'єднані між собою панорамними скляними мостами. Унікальність дизайну, гармонійне поєднання форми та функціональності роблять ці будівлі одними з найбільш вражаючих у Києві. Проєкт Taryan Towers розроблений видатним британським архітектором Джоном Доузом, який відомий своїми сміливими концепціями та створенням знакових будівель у різних країнах світу. Комплекс побудований із використанням найсучасніших технологій, що забезпечують енергоефективність, довговічність та екологічність.

Однією з головних особливостей Taryan Towers є дах, що перетворений на розкішну зону відпочинку, тут розташований зимовий сад із штучним озером, зелені простори для прогулянок, зони релаксу та панорамний ресторан.

Житловий комплекс має надзвичайно розвинену внутрішню інфраструктуру, що включає:

- Торговий центр із бутиками, супермаркетами, кафе та аптеками;
- Фітнес-клуб із сучасним обладнанням, студіями йоги та спа-зоною;
- Відкриті та закриті басейни;
- Багаторівневий паркінг для зручного зберігання автомобілів;
- Ландшафтні зони з прогулянковими доріжками та місцями для відпочинку.

Реалізацією проєкту займається компанія Taryan Group – провідний український девелопер, який відомий своїми амбітними та інноваційними будівельними ініціативами. Заснована у 2011 році, компанія зарекомендувала себе як надійний забудовник, що створює не просто житло, а цілі мікрорайони з розвинутою інфраструктурою та високим рівнем комфорту. Серед знакових проєктів Taryan Group – комплекси TSARSKY, Royal Tower та інші елітні об'єкти.

На 2025 рік вартість квадратного метра в Taryan Towers стартує від близько 3 600 доларів США. Ціна залежить від площі квартири, поверху та її розташування у комплексі. У продажу представлені як компактні студії, так і просторі апартаменти з кількома спальнями. Приблизні ціни наступні:

- Однокімнатні – від \$270 000.
- Двокімнатні – від \$330 000.
- Трикімнатні і більші – від \$500 000

Taryan Towers є одним з найбільш амбітних проєктів житлової забудови преміум-сегменту в Києві, однак його інноваційність та технологічність не допомогли в результаті уникнути кількох вагомих недоліків, таких як мала прибудинкова територія чи різкий контраст ЖК з довколишньою забудовою що спотворює її загальний вигляд.

Житловий комплекс *RiverStone* є одним із найбільш успішних проєктів нерухомості у столиці України, розташований у Дарницькому районі Києва, він поєднує сучасний дизайн, мальовничі краєвиди та розвинену інфраструктуру. Цей комплекс у довгостроковій перспективі показав себе привабливим як для комфортного проживання, так і для вигідного інвестування.

ЖК *RiverStone* розташований за адресою: вул. Дніпровська набережна, 14. Однією з ключових переваг його місця розташування є безпосередня близькість до Дніпра, що дарує мешканцям неймовірні панорамні краєвиди. Крім того, комплекс знаходиться за 10-12 хвилин ходьби від станції метро "Осокорки", що забезпечує зручний доступ до центральних районів міста.

Окрім метро, поряд із ЖК є зупинки громадського транспорту, що дозволяє легко пересуватися Києвом без власного автомобіля, у безпосередній близькості розташовані головні транспортні магістралі, включаючи Південний міст, який спрощує поїздки на правий берег столиці.

ЖК *RiverStone* належить до житла бізнес-класу і складається з 9 будинків, зведених за монолітно-каркасною технологією. Це забезпечує міцність, довговічність та гнучкість у плануванні квартир. Фасади виконані в сучасному стилі з великими панорамними вікнами, які не тільки додають естетики, але й покращують природне освітлення приміщень, квартири в комплексі мають продумані планування, високі стелі та зручні зони. Представлено варіанти від однокімнатних до просторих багатокімнатних апартаментів. Дизайн вхідних груп і громадських приміщень виконаний у преміальному стилі, що підкреслює високий рівень комплексу.

Проєкт реалізується компанією "Міськжитлобуд", яка має значний досвід у будівництві житлової та комерційної нерухомості в Києві. Девелопером виступає компанія UDP, відома реалізацією успішних проєктів із 2002 року. Обидві компанії мають позитивну репутацію завдяки високій якості будівництва та відповідальному підходу до зобов'язань перед інвесторами.

*RiverStone* пропонує своїм мешканцям розвинену внутрішню інфраструктуру, що включає:

- Торгово-офісні приміщення для бізнесу;
- Дитячий садок;
- Спортивний клуб і тренажерний зал;
- Спортивні та дитячі майданчики;
- Кафе та ресторани;
- Закритий внутрішній двір із набережною.

Окрім цього, в пішій доступності розташовані супермаркети, школи, медичні заклади, банки та торговельно-розважальні комплекси, зокрема ТРЦ Arcadia та River Mall.

Ціновий діапазон у ЖК залежить від площі, поверху та типу ремонту квартири. Ось приблизні ціни:

- 1-кімнатні квартири – від 130 000\$;
- 2-кімнатні квартири – від 180 000\$;
- 3-кімнатні квартири – від 265 000\$;
- Пентхауси та багаторівневі квартири – від 500 000\$.

Територія ЖК повністю закрита та охороняється, вхід можливий лише за електронним ключем або за запрошенням мешканця. У ЖК передбачено три підземні паркінги, один із яких має ліфтовий доступ безпосередньо з житлових будинків. Також є гостьові стоянки та окремі паркувальні місця для відвідувачів торгового центру та фітнес-клубу.

У межах пішої доступності знаходяться три медичні установи, серед яких і клініка "Добробут". Крім того, до елементів навколишньої інфраструктури можна віднести аптеки, салони краси, банківські відділення, стоматологічні кабінети, а також кафе й ресторани. Поблизу розташовані кілька автосалонів і автозаправна станція, а справжнім інфраструктурним бонусом є Київський міський крейсерський яхт-клуб.

Аналізуючи всі параметри, можна зробити висновок, що житловий комплекс RiverStone повністю відповідає заявленому рівню "бізнес-класу", а за окремими характеристиками навіть наближається до "преміум" сегмента. Його локація водночас є як перевагою, так і потенційним недоліком: забудовник зумів

перетворити малопrestiжний лівий берег на вагомий аргумент на користь ЖК, зробивши акцент на мальовничих краєвидах правого берега, які відкриваються з більшості квартир, та забезпечивши високий рівень внутрішньої інфраструктури й якість будівництва, [15].

Проте, варто зазначити, що початковий графік будівництва суттєво змістився. У 2013 році передбачалося, що весь комплекс буде завершений у 2016 році. Наприклад, згідно з початковими планами, друга черга (три будинки та паркінг) мала бути здана ще у 2014 році. У цей же період планувалося завершення третьої та четвертої черг, які включали дитячий садок, паркінг і соціально-побутовий блок. А завершення п'ятої, шостої та сьомої черг (чотири житлові будинки, паркінги, майданчик для відпочинку та ще один торгово-офісний комплекс) очікувалося до кінця 2016 року. Важливо відзначити, що на той момент три будинки першої черги вже були введені в експлуатацію.

Однак реальність внесла свої корективи. Будівництво другої черги (будинки № 4, 5 і 6) завершилося лише у 2016 році, а наступні етапи реалізовувалися з подальшими затримками. Зокрема, будинок №7 разом із паркінгом планували здати в другому кварталі 2019 року. У цей же період передбачалося відкриття нового дитячого садка або школи. Будинок №8 (четверта черга) очікували у 2020 році, а будинок №9 – ближче до кінця того ж року.

Окрім житлових будівель, забудовник активно працював над облаштуванням території комплексу, внутрішній простір виглядає доглянутим і продуманим, зона поділена на два рівні: верхній – для дитячих ігрових майданчиків, а нижній – для прогулянок дорослих мешканців. Усе виконано з увагою до деталей: вимощені доріжки, газони, зелені насадження, місця для відпочинку та лавки. Хоча від ідеї відтворити "Стоунхендж" забудовник відмовився, використавши дерева замість кам'яних споруд, внутрішня територія ЖК вийшла справді гармонійною [1].

Цікавий момент стосується облаштування набережної, де забудовник фактично обмежив доступ сторонніх осіб, зробивши берег закритим для

мешканців інших мікрорайонів. Однак, згідно з українським законодавством, береги водойм мають залишатися у вільному доступі, комунальні служби демонтували паркан, який перегороджував шлях до набережної, проте забудовник знову відновив огорожу вже через кілька тижнів і з того часу вона все ще на місці.

Більшість мешканців, з якими вдалося поспілкуватися, в цілому задоволені своїм вибором, попри певні затримки у введенні будинків в експлуатацію, які спричинили певне хвилювання серед інвесторів, якість будівельних робіт оцінюється на високому рівні. Водночас не обійшлося без проблем: деякі жителі скаржаться на нерівномірну усадку будинків, що вплинуло на їхні ремонти, а також періодичне погіршення якості води. Проте загальна атмосфера ЖК позитивна: будинки добре утеплені, територія доглянута, а безпекові заходи відповідають високому рівню (охорона, система доступу за картками, контроль на вході).

Щодо планувань квартир, вони виявилися досить комфортними. Завдяки великим вікнам і триметровим стелям приміщення добре освітлені. Кухні-їдальні (від 22 м<sup>2</sup>) дають змогу зонувати простір. У багатокімнатних квартирах передбачені два просторі санвузли, а в однокімнатних їхня площа складає 4,5-5,5 м<sup>2</sup>. За словами мешканців, рівень шумоізоляції в комплексі досить високий: сусідів практично не чути, а шум із вулиці не проникає всередину при закритих вікнах. Ціна квартир залежить від багатьох факторів: площі, поверху та виду з вікна.

Як узагальнення, для кращого розуміння досліджуваних житлових комплексів було проведено бальну оцінку, яка включає сім критеріїв в діапазоні від 0 до 10 балів (табл. 3.1). Оцінка 0-5 балів відповідає дуже поганому та поганому стану, 6-7 добре, але могло бути суттєво краще, 8-9 – майже ідеально, 10 – ідеально.

**Таблиця 3.1. Бальна оцінка новозбудованих житлових комплексів**

Назва ЖК	Розташування	Інфраструктура всередині	Інфраструктура поблизу	Озелення території	Транспортна доступність	Гарно вписується у існуючу забудову	Позитивне сприйняття місцевими	Загальна оцінка
Obolon Residences	6	9	7	5	7	5	6	45
Новопечерські липки	7	7	7	7	7	6	6	47
Tetris Hall	8	9	8	8	8	6	7	54
A52	10	8	10	7	10	6	6	57
Dock 32	5	6	5	4	6	0	5	31
Signature Residences	9	10	9	8	10	6	5	57
Taryan Towers	8	9	9	6	9	3	3	47
River Stone	6	7	8	10	7	5	7	50

Відповідно до отриманих результатів можемо зазначити, що кращими за сумою параметрів є ЖК A52 та Signature Residences, а гіршим з великим відривом від решти визнано Dock 32.

### **3.2. Оцінка впливу новобудов бізнес та преміум сегменту на навколишню територію**

Як видно з розглянутих прикладів, вплив на місцевість елітної забудови може суттєво відрізнятись. Деякі забудовники прагнуть за будь-яку ціну відмежувати привілейоване населення своїх проєктів від навколишнього середовища. Прикладом такого можна назвати Новопечерські Липки, які, хоч і розташовані у доволі гарному і престижному району все ж як головну свою ідею продають концепт “міста в міста”, закритого середовища тільки для своїх де всередині ЖК буде все необхідне для життя еліти, щоб жителі поменше контактували з зовнішнім світом, на в’їздах до ЖК шлагбауми, по околицям паркан. Мабуть квінтесенцією такого підходу в Києві можна назвати Комфорт Таун де вже буквально ЖК обнесли забором з колючим дротом і різниця його з в’язницею підвищеного комфорту полягає тільки в тому що жителів (хоч і по перепусткам) але поки безперешкодно випускають назовні.

Особливо відчутною є різниця у підходах якщо порівняти сьгоднішню логіку розбудови елітних комплексів і 110-120 років тому. Тоді місто мало доволі

чіткі межі розселення для громадян різних станів та рівню доходів, і якщо у гарному районі з'являвся новий будинок то його навпаки, намагались якомога краще вписати в існуючі реалії та інтегрувати майбутніх мешканців у громаду.

Часто в результаті прагнення створити всередині ЖК приватні зони, доступні тільки мешканцям, з'являються і доволі цікаві та незвичні об'єкти, як от парки на дахах чи терасах. Часто забудовник для відділення зелених зон чи внутрішніх двориків ЖК від сусідів застосовує практику підняття їх на кілька рівнів, створення їх на рівні 2-3 поверху, такі приклади можемо бачити в Dock 32 та Obolon Residences. Однак ці 2 випадка мають і принципову різницю, якщо у Dock32 внутрішній дворик обнесли червоною стіною з склоблоками, щоб мешканці не бачили розташовані за нею гаражі та промзону, в Obolon Residences обрали інший шлях – вони за кошти забудовника утепили та розфарбували у стилі італійського дворику стіну сусіднього панельного будинку, яка розташована впритул до цього дворику, щоб мешканці дивились хоча б на кольорову стіну замість сіро-коричневої. Однак всі ці хитрощі якщо і не створюють фізичних негараздів сусідам ЖК то часто формують моральний бар'єр та уявну різницю станів та класів між людьми навіть одного достатку та рівня життя.

Згідно з даними відкритих ресурсів по продажу житла, прямої кореляції між появою одного конкретного ЖК бізнес або преміум класу та здорожченням вартості довколишнього житла не виявлено. Особливо у зв'язку з повномасштабним вторгненням пріоритети та важливі фактори у виборі житла суттєво змінилися, адже реальність війни ввела свої корективи. Якщо до 24.02.22 наявність вікон у всю висоту помешкання була плюсом та беззаперечною перевагою то зараз, коли їх може вибити у будь-який день через приліт чи збиття ворожого дрона/ракети по сусідству, то чим більше вікон тим відповідно дорожче їх міняти. Також змінилось ставлення киян до житла на високих поверхах, взимку 2022-2023 років жителі пентхаусів та поверхів вище 10-го особливо відчували на собі як це, у 21 столітті раптово опинитись без ліфтів. І так в один момент товсті надійні стіни, невисокий поверх та віддаленість від

потенційних цілей ворожих ударів стали для ринку нерухомості новими перевагами.

Суттєво такі події відбилися і на ЖК Taryan Towers, який почав втілюватись ще у 2016, а в 2021 виграв одну з найпрестижніших премій в архітектурі, своєрідний архітектурний “Оскар”. Цей комплекс мав стати новим взірцем елітної забудови Києва, місцем концентрації технологій, ресурсів, кращих планувальних та архітектурних рішень. І в цілому, він упевнено йшов до мети, однак якщо в 2020-2021 роках ціни на однокімнатну квартиру без ремонту могли сягати 400 тис. \$ то зараз схожі варіанти можна знайти близько 200 тис. \$. І це ще ринок умовно прийшов до тями і показує ріст після першого періоду абсолютної невизначеності на початку вторгнення, адже очевидні на 2021 рік переваги цього ЖК стали його недоліками. Башти у 31-33 поверхи є архітектурною домінантою району серед доволі невисокої забудови старого фонду 1940-60-х років, панорамні вікна є потенційними уламками, а самі будинки чудовою мішенню навіть для не спеціально спрямованих у них засобів ураження через свою висоту. І хоч забудовник комплексу намагається нівелювати ці ризики створюючи комфортні укриття та стабільне живлення, за умов війни, на мою думку, колишньої слави та піку цін Taryan Towers вже не досягне.

Не дуже потішила поява трьох 30-поверхових башт і місцеве населення, адже окрім будівництва власне основних конструкцій та пов'язаним з ним постійним шумом, пилом, знищенням покриття місцевих автодоріг вантажною технікою суттєвим стало і питання паркінгу та виїзду жителів і гостей новозбудованих споруд. І так доволі сильно завантажену вузьку вулицю Іоанна Павла II тепер ще сильніше затисли десятки нових елітних авто, вони стоять на парковках сусідніх закладів, а часто і просто на тротуарі вздовж вулиці. Адже, хоч у ЖК і наявний підземний паркінг однак за близько 80 тис. \$ багато власників житла цілком справедливо вирішили що ці гроші краще використати на придбання ще однієї цілком пристойної квартири деінде, ніж на паркомісце. До того ж виїзд та заїзд до паркінгу прокладено через тротуар, що додає до всіх перерахованих вище мінусів ще й небезпеку для пішоходів. І хоч ця місцевість

далеко не маргінальна і є домівкою для вельми заможних громадян, навіть вони почуваються не дуже комфортно проходячи повз цей скляний меморіал багатству та обходячи дорогою до улюбленого затишного закладу черговий Майбах.

У порівнянні з Taryan Towers реалізацію та розбудову ЖК River Stone можна назвати відносно позитивним явищем для Осокорків (рис. 3.1). Адже, хоча проєкт фактично відібрав у місцевого населення доступ до половини узбережжя однієї з заток Дніпра (що є абсолютно незаконним). Внесок River Stone у покращення іміджу та підвищення середнього рівню життя місцевості, що у довгостроковій перспективі перевищило негативний вплив від будівництва комплексу. Перші 3 вежі комплексу збудовані на початку 2010-х років стали взірцем нового етапу забудови району житловими комплексами та будинками вищого класу. Їх багате оздоблення, сервіси, доступні жителям всередині комплексу та розбудова інфраструктури під відповідний рівень ЖК стали новинкою для місцевості. А швидкий викуп квартир та безперебійне будівництво наступних веж показали надійність забудовника та спроможність вести проєкт, що додало йому інвестиційної привабливості.

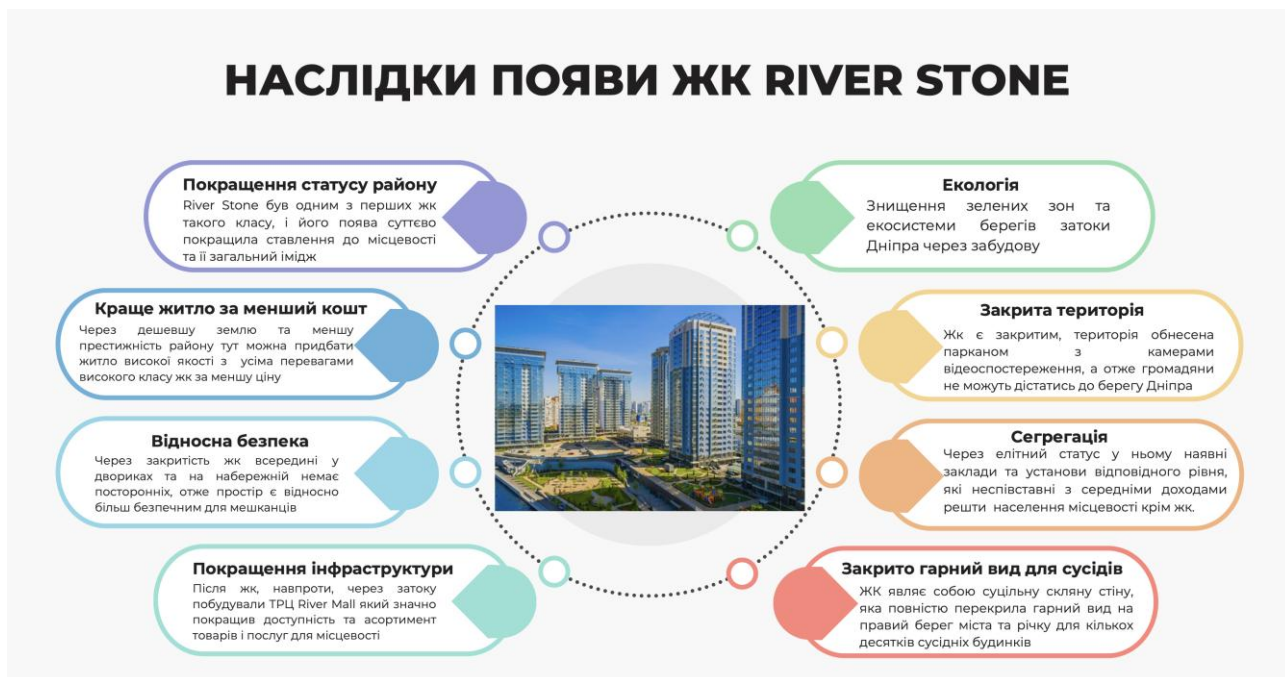


Рис. 3.1. Вплив житлового комплексу River Stone на навколишній міський район

На мою думку, саме будівництво River Stone (а в подальшому і ТРЦ River Mall) створило Осокорки з таким рівнем життя, який маємо зараз, адже хоч до цього кілька позитивних для іміджу проєктів (як ЖК Корона) вже існували, місцевості не вистачало цілісності. Зараз фактично західні Осокорки є одним з небагатьох кластерів доволі високого рівню життя на Лівому березі Києва, з доступом до послуг та інфраструктури будь-якого рівня. Водночас, порівняно з схожими за класом будинками на правому березі, ціни на житло у River Stone лишаються нижчими, однокімнатну квартиру з ремонтом там можна придбати в діапазоні 130-150 тис. \$, що дає суттєву різницю з житлом у центрі міста.

При цьому розташування за межами історичного ареалу житла такого класу дало і свої переваги, як от велику площу під забудову, можливість робити значні за обсягом паркінги, велику приватну територію ЖК, зручні виїзди та заїзди, в результаті чого довколишні тротуари не заставлені машинами з ЖК. Також маємо прекрасний вид на правий берег, Лавру і Видубицький монастир з значної кількості квартир комплексу. В результаті все це показало правильність закладених при будівництві ідей та потенціалу і єдине що лишилось покращити це довести до кінця знесення паркану і вирішити цим проблему з доступом місцевого населення до набережної ЖК, адже ідея “gated community”, на мою думку, застаріла та не виправдовує себе, особливо у зв’язку з відсутністю маргіналізованих зон поблизу, які могли б знизити відчуття безпеки у мешканців ЖК.

## ВИСНОВКИ

Як бачимо з наведених вище матеріалів, десятиліття капіталізму та демократії не пройшли марно для столичної забудови. Розподіл житла на класи за переліком характеристик та розшарування суспільства мають як свої плюси, так і мінуси. З одного боку, очевидне бажання людей покращити умови свого життя та перейти від виживання до комфортного існування неможливе без нерівності, і наслідки спроби влади втрутитись у цей природній процес ми можемо відчувати на собі і досі. З іншого боку, часто забудовник нехтує цілком реальними можливостями при будівництві житла високого класу покращити життя спільноти місцевого населення, а іноді і спеціально створює штучну сегрегацію. Це звісно підіймає самооцінку мешканців такого житлового комплексу, однак у довгостроковій перспективі виявилось не дуже гарною ідеєю, адже скільки б метрів паркан не був довкола будинку, іноді мешканці виходять назовні, а отже контактують з навколишньою дійсністю, яку забудовник від них відділив чи приховав. І от тоді жорстока реальність дає про себе знати, і виявляється що зекономлені на благоустрої місцевості не дуже і великі кошти призводять до суттєвого розчарування мешканців.

На мою думку, таке становище можна покращити при будівництві нових подібних житлових комплексів або добудові вже існуючих. Адже саме добросусідські стосунки всередині місцевої громади є одним з важливих факторів для комфортного існування усіх мешканців. Тоді як побудова парканів з колючим дротом та камерами хоч і надає певне відчуття безпеки, однак є скоріше її видимістю для замилювання очей (особливо коли ми кажемо про Київ та Україну загалом де кожного дня в будинок може влетіти ракета від якої не врятує жоден паркан). Тому шляхом до кращого майбутнього у цьому питанні має бути як наявний запит від теоретичних покупців дорогої нерухомості на позитивний вплив на територію та її покращення, так і наявність у забудовника розуміння, що у довгостроковій перспективі закрита територія та висока огорожа

стане скоріше мінусом жк. У той час як створений парк, суспільний простір, реконструкція прилеглої території на потреби громади та загалом нормальна комунікація є ключем до успіху та комфортного життя.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. ABCNEWS: 5 зірок для RiverStone за комплексність (2018). *UFUTURE*. URL: <https://ufuture.com/uk/abcnews-5-zirok-dlya-riverstone-za-kompleksnist/>
2. Kubes, J., Kovacs, Z. (2020). The kaleidoscope of gentrification in post-socialist cities. *Urban Studies*. Vol. 57(13). P. 2591-2611. URL: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098019889257>
3. Marcińczak, S. (2012). The evolution of spatial patterns of residential segregation in Central European Cities: The Łódź Functional Urban Region from mature socialism to mature post-socialism. *Cities*. Voll. 29(5). P. 300-309. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264275111001077>
4. Mezentsev, K., Gentile, M., Mezentseva, N., Stebletska, I. (2019). An island of civilization in a sea of delay? Indifference and fragmentation along the rugged shorelines of Kiev's newbuild archipelago, *Journal of Urban Affairs*, Vol. 41(5). P. 654-678, URL: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/07352166.2018.1503544>
5. Smigiel, Ch., Mezentsev, K., Provotar, N. (2020). From exception to norm? Analysing gated housing in Sofia and Kyiv since 1989. *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft, Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, Vol. 162. P. 91-121. URL: <https://austriaca.at/?arp=0x003c53d5>
6. Sýkora, L. (2009). New socio-spatial formations: places of residential segregation and separation in Czechia. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*. Vol. 100(4). P. 417-435. URL: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/j.1467-9663.2009.00550.x>
7. Temelová, J. (2007). Flagship developments and the physical upgrading of the post-socialist inner city: the golden angel project in prague. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*. Vol 89(2). P. 169-181. URL: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1111/j.1468-0467.2007.00246.x>
8. ЖК "Obolon Residences" (2019). DOMIK. URL : <https://forum.domik.ua/uk/zhiloy-kompleks-obolon-obolonskij-p-t-26-t21377.html>
9. Критерії класифікації житла в новобудовах (2025). *Zagrodna.com*. URL: <https://www.zagrodna.com/uk/klasifikaciia-neruhomosti/klasifikaciya-zhitla-na-pervinnomu-rinku/kriterij-klasifikacij-zhitla-v-novobudovakh.html>
10. Ляшева, А. (2018). Житло у Києві: чому мені ніде жити? *Спільне. Commons*. URL: <https://commons.com.ua/uk/zhile-v-kieve-rochemu-mne-negde-zhit/>
11. Основні типи будівництва новобудов: у чому їх особливості та відмінності (2019). *3m2.ua: Онлайн-журнал про новобудови*. URL: <https://3m2.ua/analitika/osnovni-tipi-budivnitstva-novobudov-u-chomu-yih-osoblivosti-ta-vidminnosti/>
12. П'ять років потому: ЖК «Новопечерські Липки» (2018). URL: <https://gdevkievezhithorsho.com/2018/07/%D0%BF%D1%8F%D1%82%D1%8C-%D0%BB%D0%B5%D1%82->

- %D1%81%D0%BF%D1%83%D1%81%D1%82%D1%8F-%D0%B6%D0%BA-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B5%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5-%D0%BB%D0%B8%D0%BF/
- 13.Препотенська, М.П., Тимашова, О. С. (2016). Філософія міста: бідність і багатство у контексті сегрегації простору. *Вісник НТУУ “КПІ”. Філософія. Психологія. Педагогіка*. Вип. 3(48). С. 63-70. URL: [https://fsp.kpi.ua/wp-content/uploads/2018/09/07\\_Prepotenska\\_Timashova.pdf](https://fsp.kpi.ua/wp-content/uploads/2018/09/07_Prepotenska_Timashova.pdf)
  - 14.Прокопенко, А. (2024). Який вигляд мав Київ на початку ХХ сторіччя: архівні фото. *ТиКиїв*. URL: <https://tykyiv.com/ce-kyiv/kiyiv-100-rokiv-tomu/>
  - 15.Рік по тому: елегантний ЖК RiverStone (2018). URL: <https://gdevkievezhithorosh.com/2018/02/%D0%B3%D0%BE%D0%B4-%D1%81%D0%BF%D1%83%D1%81%D1%82%D1%8F-%D1%8D%D0%BB%D0%B5%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D1%82%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%B6%D0%BA-riverstone/>
  - 16.Серга, Ж.І. (2011). З історії забудови Києва у ХІХ – поч. ХХ століть (за документами Державного архіву міста Києва). *Архіви України*. № 5. С. 68-77. URL: [https://old.archives.gov.ua/Publicat/AU/AU\\_5\\_2011/07.pdf](https://old.archives.gov.ua/Publicat/AU/AU_5_2011/07.pdf)
  - 17.Соснова, Н. (2011) Джентрифікація, як риса сучасної міської динаміки (на приклад м. Львова). *Містобудування та територіальне планування*. Вип. 41. С. 411-419.
  - 18.Тацій, Ю. (2021). Як будували в старому Києві. *Interfax-Україна*. URL: <https://interfax.com.ua/news/blog/735622.html>
  - 19.У чому різниця між житлом комфорт-класу й економом? (2022). *PIEL*. URL: <https://riell.ua/blogs/u-chomu-riznicya-mizh-zhitlom-komfort-klasu-i-ekonomom>
  - 20.Федорів, П. (2019). Що таке джентрифікація і чи є вона в Україні. *MistoSite*. URL: <https://mistosite.org.ua/articles/shcho-take-dzhentryfikatsiia-i-chy-ie-vona-v-ukraini>
  - 21.Феномен київської забудови: що це і як його зупинити (2025). *Рубрика*. URL: <https://rubryka.com/article/zabudova-u-kyuevi/>
  - 22.Характеристика житла (2006). *OpenHouse*. URL : <https://www.elitnoe.com.ua/%D1%85%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B8-%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%B0/>
  - 23.Цибрівський, Р. (2013). На берегах Дніпра: географія нової джентрифікації в серці Києва. *Урбаністичні студії. Місто й оновлення*. Вип. 1.

## ДОДАТКИ

### Додаток А

#### Питання інтерв'ю

1. З якого року Ви проживаєте біля ЖК (назва)?
2. Як часто проходите крізь/поблизу нього?
3. Якщо не зважати на вартість житла, чи переїхали б Ви у цей ЖК?
4. З появою ЖК як змінилася ситуація в цілому в навколишньому районі? Для Вас особисто загалом покращилася чи погіршилася? (чому?)
5. Чи привніс щось нове для Вас цей ЖК у навколишній район (заклади сфери послуги, магазини, клуби, спортцентри, інше)?
6. Чи є у Вас знайомі серед мешканців ЖК?
7. Які основні позитивні впливи ЖК на місцевість?
8. Які основні негативні впливи ЖК на місцевість?
9. Якщо б у Вас була змога змінити проєкт на етапі будівництва, що б Ви змінили з архітектурної (естетичної, практичної) точки зору?
10. Чи вплинула поява ЖК на ціни (продукти/заклади сфери послуг/вартість оренди чи купівлі житла)? Якщо так, то наскільки сильно?
11. Чи вплинув, на Вашу думку, ЖК на імідж місцевості у жителів міста та приїжджих?
12. Як Ви вважаєте, що ЖК та забудовник могли б привнести цінного та позитивного для місцевості?
13. Чи проводять час мешканці ЖК за його межами, або переміщуються тільки на авто і їх дуже рідко можна зустріти на вулиці?

**Нові житлові комплекси бізнес та преміум сегменту в Києві, обрані для дослідження**



Рис. Б.1. ЖК Obolon Residences

Джерело: [https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-obolon-residences-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsltid=AfmBOop-GufeRR-M\\_Od93enqiSGJ6Y9fYgb6NvUDBc2w-Y-FjnLvbezT](https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-obolon-residences-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsltid=AfmBOop-GufeRR-M_Od93enqiSGJ6Y9fYgb6NvUDBc2w-Y-FjnLvbezT)



Рис. Б.2. ЖК Новопечерські Липки

Джерело: <https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B5%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D1%96-%D0%BB%D0%B8%D0%BF%D0%BA%D0%B8-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsIid=AfmBOoqNvcGFB9ub4KX1qCyoaYfguX5ZCKh9c9ZkkfhLynoGwS6tMn97>

%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D1%87%D0%B5%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D1%96-%D0%BB%D0%B8%D0%BF%D0%BA%D0%B8-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsIid=AfmBOoqNvcGFB9ub4KX1qCyoaYfguX5ZCKh9c9ZkkfhLynoGwS6tMn97



Рис. Б.3. ЖК Tetris Hall

Джерело: <https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-tetris-hall-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsltid=AfmBOorBUWMOneKfFLuqzwrbw5rRiQ2dtUq8RgJwrKKZbLebC2ZdxeB>

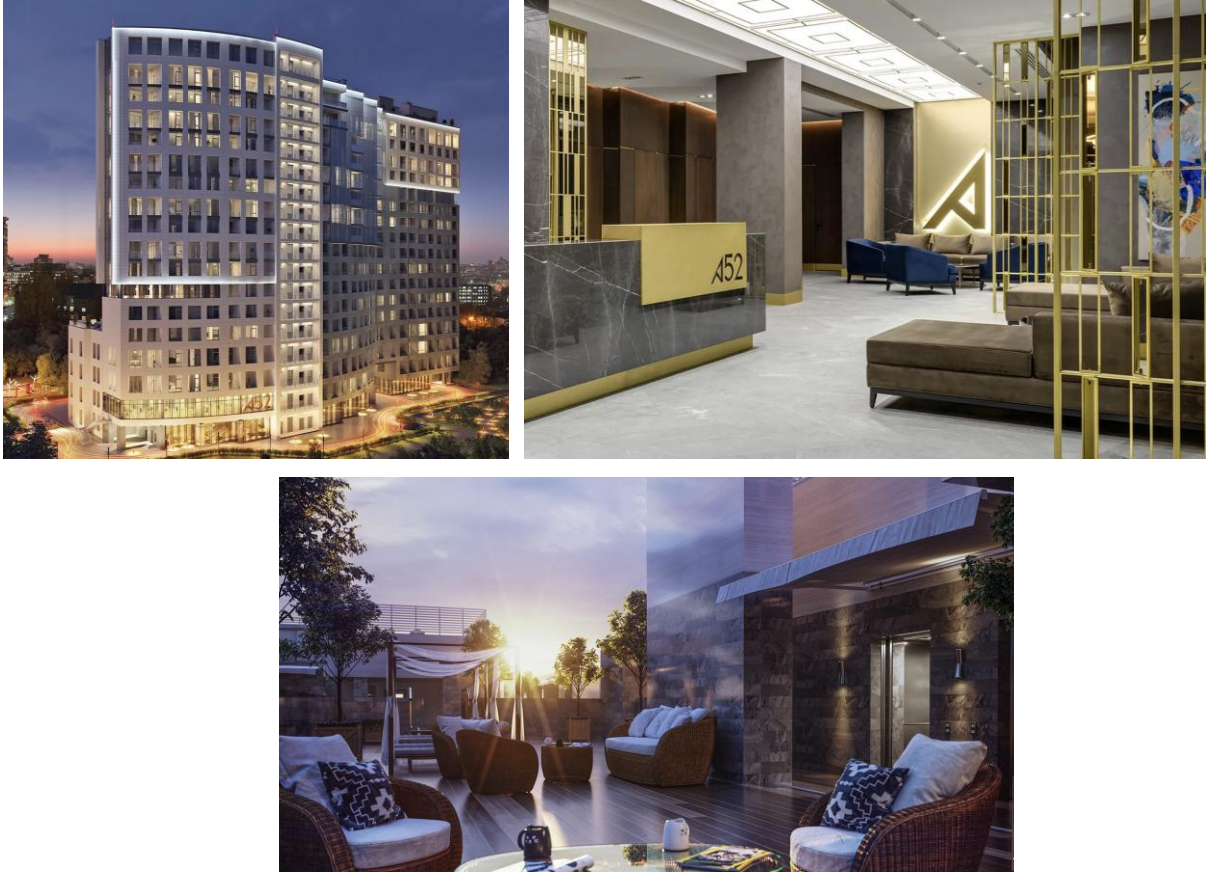


Рис. Б.4. ЖК А52

Джерело: [https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-%D0%B052-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsltid=AfmBOopSPNipxx1qWPOyqp8Zok3vj5Zq\\_UExpwFvpxdhW-zaiV9\\_5kEK](https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-%D0%B052-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsltid=AfmBOopSPNipxx1qWPOyqp8Zok3vj5Zq_UExpwFvpxdhW-zaiV9_5kEK)

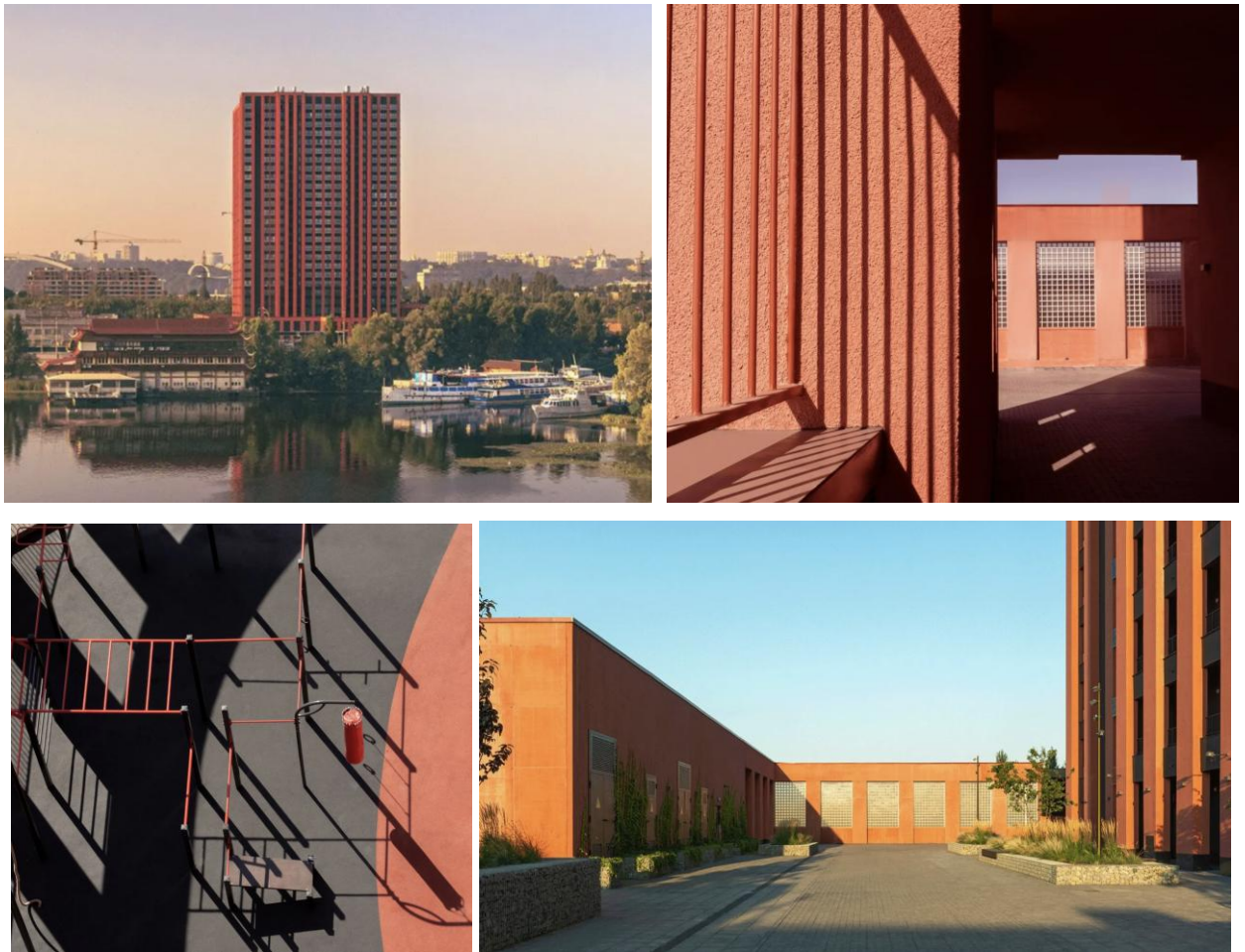


Рис. Б.5. ЖК DOCK32

Джерело: [https://lun.ua/uk/dock-32-](https://lun.ua/uk/dock-32-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsltid=AfmBOopt2j2m9NoLxj7kM1Cte57o-GUNvMqFtYmaR2Vp_qfTtvT8hQD)

[%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsltid=AfmBOopt2j2m9NoLxj7kM1Cte57o-GUNvMqFtYmaR2Vp\\_qfTtvT8hQD](https://lun.ua/uk/dock-32-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsltid=AfmBOopt2j2m9NoLxj7kM1Cte57o-GUNvMqFtYmaR2Vp_qfTtvT8hQD)



Рис. Б.6. ЖК Signature

Джерело: <https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-signature-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsltid=AfmBOoojIJ3OwkPlb8-es17FWSJVrwQDuOzkerNiDIB4FNZh6-I2fj4g>



Рис. Б.7. ЖК Taryan Towers

Джерело: [https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-taryan-towers-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsltid=AfmBOorCjmcD80\\_ZcTbG0jcCJVYLgjQs95vwr\\_o4wYMyryanSen0cc2C\\_](https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-taryan-towers-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsltid=AfmBOorCjmcD80_ZcTbG0jcCJVYLgjQs95vwr_o4wYMyryanSen0cc2C_)



Рис. Б.8. ЖК RiverStone

Джерело: <https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-riverstone-%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2?srsIid=AfmBOorlYgfbhNr4osoFfHMxB7YCmH0vbBR3wiG35oHCKMKtx3rFJ0xO>

**Документ підписано у сервісі Вчасно (продовження)**  
Дехтерьов Кирил.pdf

Документ відправлено: 13:59 14.05.2025  
Документ отримано: 20:39 14.05.2025

**Відправник документу**

**Електронний підпис**

13:59 14.05.2025

Ідентифікаційний код: 3717805037

ДЕХТЕРЬОВ КИРИЛ ЄВГЕНОВИЧ

Власник ключа: ДЕХТЕРЬОВ КИРИЛ ЄВГЕНОВИЧ

Час перевірки КЕП/ЕЦП: 13:59 14.05.2025

Статус перевірки сертифікату: Сертифікат діє

Серійний номер: 2DBD5940D955E12A040000003CC60300477E1300

Тип підпису: удосконалений

Тип сертифікату: кваліфікований

**Отримувач документу**

**Електронний підпис**

20:41 14.05.2025

Ідентифікаційний код: 2611013675

МЕЗЕНЦЕВ КОСТЯНТИН ВОЛОДИМИРОВИЧ

Власник ключа: МЕЗЕНЦЕВ КОСТЯНТИН ВОЛОДИМИРОВИЧ

Час перевірки КЕП/ЕЦП: 20:41 14.05.2025

Статус перевірки сертифікату: Сертифікат діє

Серійний номер: 5E984D526F82F38F040000001019E4002E3ACE05

Тип підпису: удосконалений

Тип сертифікату: кваліфікований