

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

На правах рукопису

УДК 911.3

**СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ТАУНХАУСІВ
М. КИЇВ ТА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ:
СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ**

Галузь знань: 10 Природничі науки

Спеціальність: 106 Географія

Освітня програма: Економічна та соціальна географія

Спеціалізація: Розвиток продуктивних сил та регіональна економіка

Магістерська робота

студента II курсу

ОР Магістр

П'єро Дениса Степановича

Науковий керівник:

Кандидат географічних наук, доцент

Матвієнко Володимир Миколайович

ЗМІСТ

ВСТУП	
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ ТРАНСФОРМАЦІЙ ПРОСТОРУ ПІД ВПЛИВОМ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ	
1.1. Суть та значення таунхаусів, як принципово нового виду житлової забудови.....	
1.2. Історія розвитку таунхаусів.....	
1.3. Методи та методика дослідження	
РОЗДІЛ 2. ЧИННИКИ ФОРМУВАННЯ ТАУНХАУСІВ У РІЗНИХ ЗОНАХ МІСТА ТА ПЕРЕДМІСТЯ	
2.1 Суспільно-географічні чинники	
2.2 Природно-географічні чинники	
2.3 Еколого-географічний чинник.....	
РОЗДІЛ 3. СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ТАУНХАУСІВ М. КИЇВ ТА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	
3.1 Розміщення таунхаусів у м. Київ.....	
3.2 Розміщення таунхаусів у Київській області.....	
3.3. Проблеми та перспективи розитку таунхаусів.....	
ВИСНОВКИ	
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	
ДОДАТКИ	

ВСТУП

Надзвичайно інтенсивний розвиток ринку нерухомості столичного регіону спонукає забудовників до нововведень та будівництва житла принципово нового формату, що, безумовно, відображається на соціально-економічному розвитку території та перцепційному сприйнятті населення. Одним із таких, на наш погляд, ефективних рішень є створення як сьогодні прийнято говорити «котеджних містечок», ядрами яких являються таунхауси, котрі дедалі більше витісняють котеджі із ринку нерухомості. Відтак, у даній роботі основна увага приділена дослідженням забудови нового формату для українського ринку – зблокованим багатосекційним будинкам із власним входом, що в сучасній літературі прийнято називати «таунхаусами» (англ. townhouse від town – «невелике містечко» і house – «будинок»).

Об’єктом дослідження є таунхауси м. Київ та Київської області.

Предметом дослідження є аналіз сучасних тенденцій просторового розміщення, проблем та перспектив розвитку таунхаусів м. Київ та Київської області.

Метою роботи є дослідження розвитку та розміщення таунхаусів м. Київ та Київської області.

У роботі були поставлені та виконані наступні **завдання**:

- 1) виявлені теоретико-методологічні основи досліджень трансформацій простору під впливом житлової забудови;
- 2) визначені основні чинники розвитку та фактори розміщення таунхаусів м. Київ та Київської області;
- 3) досліджені особливості розміщення таунхаусів м. Київ та Київської області;
- 4) виявлені основні проблеми та перспективи розвитку таунхаусів м. Київ та Київської області.

Дослідженням проблем розвитку та розміщення таунхаусів та малоповерхової забудови світу займалися: Л. В. Беляєва, М. Г. Бархін, С. Г.

Буравченко Г. Б. Борисовський, А. В. Баранський, С. А. Степанова, В. Ю. Циркунов, Б. Н. Компанейський.

У роботі використано наступні методи дослідження: аналіз, системний, синтез, математичний, статистичний, індукція, дедукція, літературний, картографічний, історико-географічний, порівняльно-географічний, метод географічного районування тощо.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ ТРАНСФОРМАЦІЙ ПРОСТОРУ ПІД ВПЛИВОМ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

1.1. Суть та значення таунхаусів, як принципово нового виду житлової забудови

Таунхаус – це система заблокованих будинків, які мають власну ділянку землі, тому деякі фахівці називають його «заміською квартирою». Його різновидом є «дуплекс» – будинок для двох власників. Зазвичай таунхауси бувають дво-, три-, п'яти- і восьмисекційні. У кожній секції при цьому окремий вхід [28].

Найчастіше таунхауси мають два або три поверхи. При цьому у кожного з них спільні стіни із іншими секціями. Власник кожної секції обов'язково має декілька соток власної землі, котра може бути використана як під плодові дерева, так і під овочеві насадження. Звісно, господар такого будинку буде часто бачити своїх сусідів, але цей зв'язок уже не буде таким небажано тісним як у багатоквартирних будинках.

На мій погляд, українці з радістю заселили б таунхауси в межах міста (хоча при такому підході втрачається перевага таунхауса як житла за містом), але малоповерхова забудова в мегаполісах викликає певний дисонанс у будівельних компаній. Земля в межах міста дуже дорога, на ній набагато вигідніше будувати багатоповерхові будинки, в той же час навіть малоповерхова забудова економ класу уже буде варіюватися у цінах вище, ніж трикімнатна квартира.

Таунхаус має яскраво виражене вертикальне планування. Його загальна площа може становити 100-300 кв. м. Це досить яскраво видно на гістограмі площ таунхаусів м. Київ та Київської області: лівова частка забудовників пропонує діапазон від 70 до 180 кв. м. Якщо взяти будинки, де секція пропонується із площею менше 100 кв. м., то скоріше за все мова йде про

двоповерховий таунхаус, як правило, оформлений у стилі смарт-квартир, де простір досить обмежений. Тоді ж як стандартні таунхауси пропонують 150-200 кв.м.

Внутрішнє планування українських таунхаусів запозичене за кордоном, власне, тому майже повністю відповідає європейським аналогам у Великобританії та країнах Західної Європи. Зазвичай перший поверх традиційно займає вітальня, кухня і підсобні приміщення, а спальні кімнати, дитяча, кабінет знаходяться на другому і третьому поверхах. На першому поверсі також може бути доцільно розташована передпокій, хол, технічні приміщення. І безсумнівний плюс таунхауса, який гідно оцінять власники автомобілів, - наявність гаража і місце для парковки автомобілів. У більшості будинків даного типу є облаштовані мансарди, що не може залишити байдужим їх майбутніх господинь, котрі зможуть вирощувати власні квіти.

Будівництво таунхаусів у столичному регіоні набирає особливу популярність, адже ціни на котеджі дуже високі, а можливість мати трохи власної землі робить їх гідними конкурентами квартир. Таунхауси, як правило, зводять в передмісті. Пов'язано це із ціною на землю, проблемами паркування та екологічністю. Вони зводяться на менш привабливих ділянках землі, ніж котеджі. Від цього залежить і їх вигідна ціна [11].

На виконаній карті дуже чітко видно, що таунхауси принципово відрізняються у розміщенні від котеджів (Додаток А). Річ у тім, що проводячи дані дослідження, ми неодноразово помічали, що котеджі тяжіють не лише до екологічно чистих та зелених зон, а й до більш закритих, недоступних територій (береги річок, озер), котрі, відповідно, вважаються більш елітними та дорогими. Таунхауси ж розміщуються переважно враховуючи як транспортну доступність так і наявність соціальної інфраструктури, позаяк жителі середнього класу в основному досить сильно прив'язані до роботи та міста відповідно, а життя в тих місцях, де розташовуються котеджі розглядається як поїздка на відпочинок чи дачу, тобто, місце, де ніхто не потривожить і можна відпочити душею.

Придбання таунхауса все ж має і психологічний момент. Як показує закордонна практика, люди, що купили недороге житло, опиняються в колі успішних і знаменитих сусідів, що благотворно позначається на їх особистому успіху. На сьогодні часто можна помітити, що таунхауси купують відомі блогери, музиканти, актори, працівники ІТ-сфери. Таким чином, створюється щось на зразок клубних будинків, при чому не штучно, а природним шляхом. Люди, котрі мають приблизно рівні доходи, цілі та погляди на життя, а також побажання щодо комфорту і спокою, - усі вони можуть зустрітися фактично в одному місці. На мій погляд, це чудова ідея для перенесення деяких невеликих підприємств за місто, ближче до подібних котеджних містечок. Це може бути в деякій мірі рестайлінгова версія соціалістичного підходу (міста для робочих). Для більшої зацікавленості певним професіям та видам зайнятості можна робити знижки або різного роду бонуси на проживання саме в цьому містечку. Це може вирішити транспортну проблему, разом із тим і екологічну, наближаючи наше місто до концепцій зелених розумних міст. До того ж, не варто забувати, що наявність буквально власного даху над головою дозволяє ставити сонячні панелі та використовувати альтернативні види енергії. Крім цього, жителі таунхаусів можуть забути про центральне опалення, адже вони вправі самі регулювати температуру в кожній кімнаті як їм заманеться. В поєднанні із незалежністю від природного газу та інших комунальних послуг, на мій погляд – це мрія будь-якого господаря.

Сучасні таунхауси, за моїм прогнозом, при правильному маркетингу та стратегії забудови та ціноутворення незабаром стануть гідними конкурентами квартир і котеджів. Сьогодні багато компаній готові запропонувати своїм клієнтам якісні таунхауси за прийнятною ціною у таких населених пунктах як: Вишневе, Ірпінь, Горенка, Крюківщина, Гатне, Вишгород, до них уже приєднуються Бровари, Бориспіль та інші. До того ж, не варто забувати, що привабливі варіанти поволі з'являються і в самому м. Київ. Яскравим прикладом цього може послужити будівництво як вказано у документації «котеджного містечка» за адресою вулиця Професора Буйка, 28 (на північ від метро «Голосіївська»). Це містечко має назву «Міський будинок» і пропонує

придбати 1 секцію, власне, таунхаус із середніми цінами у 5 млн. грн. Зрозуміло, що ця ціна менш приваблива, ніж у забудови такого ж типу за межами столиці, проте, та швидкість із якою були розкуплені 7 секцій із 9 дозволяє робити висновок, що таунхауси у столиці мають попит і свій сегмент покупців (Додаток Є).

1.2. Історія розвитку таунхаусів

Історично таунхаус вважався міською резиденцією знаті та багатих сімей, які володіли одним або декількома заміськими будинками, в яких вони проживали більшу частину року. Починаючи з XVIII ст., землевласники з їх слугами часто перебирались в такий особняк під час сезону прийомів гостей та балів.

У наш час таунхаус часто називають компромісом між великою квартирою та котеджем. У XIX ст. будинки такого типу будували переважно на Туманному Альбіоні, тоді як сьогодні наявність таунхаусів можна спостерігати на території усієї Європи. Зважаючи на сучасні архітектурні рішення, сьогодні вони вважаються сучасним та респектабельним варіантом заміського житла.

Згідно з однією відомою версією, таунхауси стали з'являтися в Англії в XIX ст. як будинки для кількох поколінь в межах однієї сім'ї. Дорослі діти, які хотіли жити окремо від батьків, але поруч з ними, стали добудовувати свої домівки до основного, батьківського, що дозволяло досить здешевити будівництво житла. Подібно збудоване "родове гніздо" з часом перетворювалося в набір котеджів, котрі сполучалися одне з одним. Згодом така забудова перетворилася в таунхаус – котедж в 2-3 поверхи із окремим входом, поєднаний з іншими такими ж котеджами. Вертикальне планування, яке характерне для такого типу будівель, утворилася в Англії ще й через дефіцит землі [31].

Такий формат забудови став досить популярним у Європі через свою недороговизну, економію місця для ресурсів і комунікацій для будівництва. Також варто врахувати, що у порівнні із котеджами таунхауси набагато легше

обслуговувати та охороняти, з чого можна зробити висновок, що жити у таунхаусі обійдеться значно дешевше з економічної точки зору. У деяких містах Європи, особливо у великих та дорогих для життя, наприклад, як Лондон, таунхауси стали справжнім порятунком. У Німеччині та Фінляндії такий формат забудови став цілою новою епохою у будівництві. Так, як принцип економії та практичність є основними кредо багатьох сучасних європейців, німців зокрема, не дивно, що сучасні жителі Європи дедалі частіше надають перевагу саме таунхаусам.

Дуже велику популярність таунхауси отримали при будівництві робочих містечок в період промислового зростання економіки в багатьох європейських країнах. Так як в основі їх створення лежить здешевлення проживання на Заході і в США в подібному житлі живе середній клас.

До Росії моду на таунхауси привезли іноземці в середині 1990-х років. Перші селища таунхаусів були орієнтовані саме на них – наприклад, селищу "Сетунь" вже десять років. Але специфіка ринку в Росії така, що таунхауси позиціонуються, як житло підвищеної комфортності і користуються попитом у забезпечених верств населення.

Масова забудова таунхаусів в Росії почалася з 1995 р. Спочатку вартість 2 кв. м доходила до 4000 доларів, але в міру того як кількість таунхаусів стала збільшуватися, ціна поступово знижувалася, а в підсумку зменшилася в 5 разів. Звичайно, покупця в першу чергу приваблювала сучасна мода на цей вид житла. Першим відомим проектом з будівництва більш дорогих зблокованих котеджів стало селище "Подушкіно-таун", який знаходиться за межами Москви – за 14 км престижним Рублево-Успенським шосе. Спочатку в селищі було побудовано 7 таунхаусів на 22 квартири [11].

Перша поява таунхаусів в Україні припадає на кінець ХХ ст. Прикладом може служити спроба забудови урочища Гончарі-Кожум'яки (м. Київ). Проте, цей проект так і не був втіленим у життя. На місці потенційного містечка таунхаусів з'явилися особняки та класичні багатоквартирні будинки. На мій погляд, це можна пояснити тим, що українська публіка була неготова до подібного житла нового формату. Місто Київ забудоване в основному

житловим фондом радянської епохи (так звані «хрущовки», сталінки, чеські проекти.), тому, формати житла для населення укорінилися досить глибоко: вторинний ринок – житловий фонд післявоєнного періоду, первинний ринок – нова багатоповерхова забудова, котеджі. Історично українці та жителі м. Київ зокрема, не звикли до такого формату житла як таунхауси. Вони поки не належать до певної чіткої категорії та не сприймаються як масова забудова. Проте, час прямує лише в одному напрямку – вперед, тому крізь покоління ця точка зору, на мій погляд, буде змінюватися. Найбільш неймовірно те, що ми і є свідками цього перелому, коли виникає конфлікт між епохами, який у будь-якому випадку принесе ряд структурних змін у конфігурації міст, що, безумовно, стане дуже цікавим полігоном для досліджень.

До того ж, самі архітектори не сприйняли таунхауси як самобутній і прибутковий проект, тому ця ідея застигла на певний час, щоб отримати новий поштовх у розвитку вже в наступному тисячолітті.

1.3. Методи та методика дослідження

Метод (від грец. μέθοδος – «дослідження») – це спосіб дослідження явищ, який визначає планомірний підхід до вивчення їх наукового пізнання та встановлення істини [5].

Для комплексного аналізу географії таунхаусів у даній роботі було застосовано 3 групи методів наукових досліджень: 1) філософські; 2) загальнонаукові та 3) спеціально-наукові методи.

Основним філософським методом є метод діалектики – це метод, який вивчає широкі поняття, загальні моменти, зв'язки, закономірності будь-якої зміни є не тільки загальною теорією розвитку, але і універсальним методом пізнання об'єктів, що розвиваються. Загалом, цілком справедливо можна стверджувати, що діалектичне мислення це гнучке, нестандартне та творче осягнення світу. Метод діалектики неодноразово застосовувався при написанні даної курсової роботи, особливо при аналізі схожих статей із різними поглядами на одне явище.

Основними загальнонауковими методами для дослідження трансформацій міського простору під впливом житлової забудови є: аналіз, математичний, статистичний, літературний, індукція, дедукція.

Аналіз – метод дослідження, який включає в себе вивчення предмета за допомогою мисленого або практичного розчленування його на складові елементи. Саме в цьому і полягає ключова роль аналітичного методу: виокремити певний об'єкт і чітко проаналізувати його структуру, будову, розвиток, що дасть змогу робити конкретні висновки. У даній роботі було проаналізовано ринок нерухомості та виокремлено особливості розвитку таунхаусів.

Синтез – поєднання абстрагованих сторін предмета і відображення його як конкретної цілісності; метод вивчення об'єкта у його цілісності, у єдиному і взаємному зв'язку його частин.

Математичний метод – це метод, який застосовують для обробки даних, одержаних методами опитування й експерименту, а також для встановлення кількісних залежностей між досліджуваними явищами. Математичний метод був використаний у даній курсовій роботі при обрахунках середньої вартості таунхаусів у різних котеджних містечках.

Статистичний метод – метод, який базується на вивченні статистичних даних за певний період про певні явища чи об'єкти. Статистичний метод є доцільним для досліджень галузей, що активно розвиваються, особливо ринку нерухомості. Статистика була використана у роботі у вигляді усереднених даних ціни та площі, а також співвідношення проданих будинків до тих, які ще можна придбати. На мій погляд, цей метод можна вважати основним на ряду із картографічним методом, адже саме ці два методи наочно демонструють суспільно-географічні явища, дають змогу візуалізувати та досягнути їх.

Літературний метод – базується на детальному опрацюванні, сортуванні та осмисленні літературних джерел у вигляді статей, монографій, наукових видань, книг.

Індукція (від лат. *inductio* – наведення, спонукання) – метод, що базується на формально-логічному умовиводі, який дає змогу отримати

загальний висновок, виходячи із окремих фактів. Інакше кажучи, це є рух нашого мислення від часткового, окремого до загального. В даній курсовій роботі це один із основних методів, адже досліджуючи окремі сторони об'єкта постійно робились загальні висновки.

Дедукція (від лат. *deductio* – виведення) – метод, за допомогою якого можна прямувати від загальних, широких понять, до більш конкретних висновків. Інакше кажучи, це є рух нашого мислення від загального до часткового, окремого. Цей метод також був широкоживаним у даній роботі, адже виокремити конкретні та ціленаправлені думки із загального виразу також є дуже важливим завданням.

Спеціалізнаукові методи представлені картографічним, порівняльно-географічним, історико-географічним та методом географічного районування.

Картографічний метод – дозволяє вивчати закономірності просторового розміщення і розвитку територіальних комплексів шляхом складання і використання географічних карт. У даній практичній роботі було складено карту розміщення таунхаусів по м. Київ та Київській області. За допомогою віджетів вартості, площі, та статусу будівництва на створеній карті розміщення таунхаусів можна чітко спостерігати основні тенденції ціноутворення, принципи вибору місця для забудови, вподобання покупців нерухомості (за допомогою віджета проданий/доступний для придбання) та інші цікаві суспільно-географічні моменти. Загалом, створена карта представляє собою продукт, який може бути цікавий як для дослідників, так і для людей, які потенційно зацікавлені у придбанні житла нового формату.

Порівняльно-географічний – застосовується для висвітлення переваг або недоліків одних об'єктів з іншими. Цей метод дає змогу на контрасті зрозуміти специфіку та проблематику певного об'єкта, явища чи структурної одиниці. У даній роботі порівняння застосовувалось у випадках аналізу забудови м. Києва та Київської області, було проведено порівняння цін за квадратний метр у різних районах Києва. Також усі дані, котрі було внесено в карту, ми порівнювали із багатоповерховою забудовою: особливості розміщення, транспортна доступність, екологічна ситуація, техногенне навантаження тощо.

Метод районування базується на поділі території на окремі регіони за певними природно-, економіко-, та суспільно-географічними особливостями. У даній практичній роботі цей метод був використаним частково, а саме, для зонування території за вартістю землі, за екологічною ситуацією тощо.

Методика вивчення таунхаусів м. Київ та Київської області передбачає виділення трьох етапів дослідження:

- 1) етапу ознайомлення з теоретико-методологічними засадами дослідження таунхаусів м. Київ та Київської області;
- 2) етапу збору статистичної інформації щодо особливостей розвитку житлової забудови м. Київ та Київської області;
- 3) аналітично-синтетичного етапу, який передбачає необхідність проведення аналізу та узагальнення, щодо розвитку та розміщення таунхаусів м. Київ та Київської області.

РОЗДІЛ 2

ЧИННИКИ ФОРМУВАННЯ ТАУНХАУСІВ У РІЗНИХ ЗОНАХ МІСТА ТА ПЕРЕДМІСТЯ

2.1. Суспільно-географічні чинники

Суспільно-географічні чинники мають фундаментальний вплив на розвиток таунхаусів. Основними суспільно-географічними чинниками формування та розміщення таунхаусів є: чинник суспільно-географічного положення, транспортний, демографічний, чинник ринкової кон'юнктури, рівень соціально-економічного розвитку країни, соціальний, економічний.

Суспільно-географічне положення є першим і ключовим чинником, який безпосередньо береться до уваги при виборі місця будівництва. Воно характеризує географічне положення житлового об'єкта відносно вагомих суспільно-географічних (міста, промислові об'єкти, торгові центри, магазини, спорткомплекси) та природних об'єктів (річки, озера, гори, яри, ліси, заплави). У даній роботі неодноразово звертається увага на ключову роль даного чинника, який визначає вартість та рівень комфортності проживання у конкретному житловому комплексі. Відтак, для таунхаусів характерне розташування неподалік від міста, у приміській зоні. Причиною цього є швидка доступність до роботи та об'єктів сфери послуг у великому місті для працюючого населення. Притаманною ознакою розміщення котеджних містечок також є близькість до водних об'єктів (річок, озер, ставків) та лісових масивів, парків.

У нашому випадку вплив **транспортного чинника** найяскравіше відображається на тому, що близько 2/3 від усіх таунхаусів у Київській області зосереджені навколо великої кільцевої дороги, адже вона є основною транспортною артерією, що дозволяє жителям передмістя діставатися на роботу в місто.

Транспорт – це серйозна проблема, через яку пройшли всі європейські міста. Шляхи її вирішення відомі, але не всі вони закладені в генпланах міст і

думку професіоналів висловлюють головні архітектори мегаполісів. Передусім це проектування швидкісних доріг дублерів для найбільш перевантажених радіальних напрямів. По-перше, багато людей відмовилися від громадського транспорту, обравши особисті автомобілі основним засобом щоденних поїздок. Однак якщо 60 пасажирів з тролейбуса або 160 з трамвайного зчеплення пересядуть у свої нові автомобілі, вони займатимуть на вулиці приблизно в 20–60 разів більше місця, ніж раніше; якщо 1000 пасажирів змінять метро на власні автомобілі, дорожній рух поповниться ще близько 800 автомобілями. По-друге, спостерігається інтенсивне будівництво нових великих будівель на місці малоповерхових, які зносяться [30].

Через невелику щільність населення і, відповідно, менше транспортне навантаження передмістя повністю відповідає всім екологічним вимогам, тому і є найбільш прийнятним варіантом розміщення таунхаусів. Таке розташування сприятливе і з позиції забезпечення інфраструктурою.

Чинник ринкової кон'юнктури. Нерухомість – це складова національного багатства держави, тобто сукупність матеріальних благ, об'єктів, накопичених в країні в результаті праці людей, а також частина природних ресурсів, придатних для економічного і соціального використання. Кон'юнктура ринку нерухомості являє собою форму прояву на інвестиційному ринку у цілому чи на окремих його сегментах системи факторів (умов), що визначають співвідношення попиту, пропозиції, цін і рівня конкуренції. В сучасній Україні на ринку житлової нерухомості в середньому за рік продавалось 1140 тис. м² житла, з яких на вторинний ринок припадало 850–900 тис. м². На первинний ринок припадало близько 300 тис. м² відповідно. Водночас, на вторинному ринку житла попит і пропозиція врівноважені, тобто ціни вже сформувалися, а сам ринок вже вивчений і розроблений. Однак, цього не можна сказати про первинний ринок житлової нерухомості, де пропозиція майже у 4 рази перевищує попит [26].

Позаяк таунхауси продаються майже виключно на первинному ринку, де пропозиція значно перевищує попит, це негативно відзначається на темпах зростання продажів даного формату житла. Ринкова кон'юнктура зараз більше

спрямована на вторинний ринок, тому, на мій погляд, варто очікувати стрибок популярності на котеджні містечка через 5-10 років, коли вони почнуть виходити на вторинний ринок.

Демографічний чинник об'єднує групу показників, що характеризують щільність населення, динаміку чисельності населення району, або мікрорайону, та показники вікової структури мешканців. Демографічні фактори визначають прошарок населення, котре буде заселяти ту чи іншу територію. У випадку із таунхаусами можна спостерігати як середній працюючий клас виїздить за місто у зв'язку і високою щільністю, старінням населення та депресивністю периферії.

Рівень соціально-економічного розвитку країни. Універсальний показник, за яким можна характеризувати рівень купівельної спроможності населення та актуальний попит на конкретні види житла. Відтак, чим вище загальний рівень соціально-економічного розвитку країни – тим вища купівельна спроможність населення і вищий попит на більш престижне, дороге житло на первинному ринку. Окрім цього, такі показники як ВВП на душу населення, рівень середньої зарплати населення та інші макроекономічні показники досить чітко корелюють із ситуацією на ринку нерухомості. В Україні показник ВВП на душу населення становить 3095\$, а середня зарплата по Києву становить 550\$ (15180 в грн., 2018 р.). Таким чином, Україна належить до країн з середнім рівнем розвитку, проте середній клас не є досить розвиненим. Навіть, у столиці спостерігається високий контраст між мешканцями з високим рівнем достатку та бідним населенням. Особливо яскраво це показує перебування населення на карантині у березні 2020 року: опитування показали, що більше 55% українців мають запаси фінансів не більше, ніж на місяць. Отже, середній рівень розвитку країни та несформованість міцного середнього класу в країні негативно позначаються на зростанні активності діяльності на ринку нерухомості.

Соціальний чинник. У середині мікрорайону організовується громадська зона – дитяча і спортивні майданчики, де і у кожного вдома є своя приватна частка землі. Кожному з нас добре знайомі такі проблеми багатопверхових

будинків, як неробочий ліфт, брудні під'їзди, холод взимку, зношені комунікації і неприбрані двори. Нові висотні будинки завжди довго обживаються власниками, тому, придбавши квартиру в новому будинку, людина протягом наступних кількох років вимушена неодноразово слухати гуркіт сусідських ремонтів. Адже всі звуки передаються по конструкціях, і якщо на першому поверсі працюють дрилем, то на останньому досить добре чути.

Обмеження висотності споруд закріпилося в усіх будівельних інстанціях, як легітимний спосіб регулювання забудови, натомість не існує сформульованого усвідомлення наслідків проблеми горизонтальної протяжності споруд. Насправді ж, видовженість у горизонтальній площині, як уздовж фасаду вулиці, так і у випадку одинично розташованого об'єкта – вагомий чинник, що впливає на якість публічного простору та на його зручність для пішоходів. Прогулянки пішки суттєво залежать від психологічних чинників, а довгі фронти та довгі пустки уздовж дороги негативно впливають на їхнє сприйняття. Якщо споруди не можуть запропонувати цих опорних пунктів, пішоходи змінюють маршрут і наступного разу просто уникають його. У цьому випадку різноманітне оформлення великих об'єктів не допомагає [15].

Люди інтуїтивно відчують приховувану ними гомогенність об'єктів, гегемонічну ідентичність, відсутність висловлення індивідуальної діяльності та історії. Тож при виборі між гомогенним вуличним фасадом на правому боці й малогабаритною забудовою на лівому людина обирає лівий бік. Цей приклад можна вважати антропологічною константою – він діє незалежно від культурного та економічного підґрунтя [18].

Візуалізація сприйняття образів середовища потребує певної дистанції між пейзажем та суб'єктом. Дистанція візуального сприйняття залежатиме від точки пейзажного огляду з якої відбувається споглядання (від найбільшої та найменшої перспективи самого пейзажу).

Разом зі статичним спогляданням сприйняття пейзажних оглядів може відбуватися в процесі проходження по певному маршруту (від точки до точки). Маршрути можуть бути зімкненими та розімкненими. З кожної оглядової точки

відкривається свій ландшафт або принаймні певна варіація одного ландшафту.

На, ракурс та глибину пейзажної перспективи та пейзажне різноманіття має вплив місцеположення точок огляду.

За типологією К.І. Ерінгіса, оглядові точки в ландшафті розрізняються за кутами пейзажного огляду і бувають:

- щілинними (вісти) – кут менше за 30 градусів;
- секторними – 30-115 градусів;
- панорамними – 120-240 градусів;
- кругорамними – кут більший за 240 градусів [12].

Тож, з огляду на комфорт пішоходів суспільний інтерес полягає в обмеженні горизонтальної протяжності будівель уздовж пішохідних вулиць. Звідси виникає висновок, що для дотримання справедливості у просторі існує ще одна необхідність, а саме – обмеження розміру «експлуатаційних одиниць»: коли цілі райони чи блоки будинків споруджуються і обслуговуються однією фірмою, страждає міське різноманіття, а отже, і здатність до розвитку. Ця здатність розвиватися безпосередньо пов'язана з «гранульованістю», тобто з кількістю одиниць забудови та обслуговування домів на певній площі. За умови високого різноманіття негативні зміни від одного суб'єкта, зумовлені його невибагливою архітектурою чи одноманітним використанням, можуть бути компенсовані іншими одиницями, що забезпечать певний рівень якості та пожвавленості простору [2].

Слід також зазначити, що окремі багатоповерхівки позбавляють вулиці їхнього суспільного характеру, внаслідок чого простір сприймається як частина гегемонічної споруди. Як би ми не оцінювали ці чинники, у будь-якому випадку за наявності альтернативи при пресуванні простором люди завжди обирають ситуацію, що пропонує ширше різноманіття [10].

Окремо, дуже цікаво розглянути принципову відмінність нової забудови від великих житлових масивів соціалістичної епохи. У сучасній фаховій літературі традиційно акцентується увага на проблемах та недоліках великих житлових масивів, визначенні причин, що зумовлюють зменшення їх популярності серед населення. Житлові масиви, збудовані після Другої світової

війни, зазвичай мають погані позиції на ринку житла внаслідок їх “монолітного дизайну”, периферійного розташування, високої концентрації доступного житла та населення з низькими доходами, неадекватного менеджменту. Багато з них мають ознаки фізичного занепаду, розташовані на периферії міста, для них характерний порівняно високий рівень безробіття мешканців, поява небезпечних місць, конфлікти щодо відповідальності за тримання публічних просторів, а зростаюча кількість автомобілів зумовлює транспортні затори та проблеми паркування тощо. Часто виникають проблеми інженерно-технічного змісту, зокрема, протікання води, небезпечні балкони, погано функціонуючі системи освітлення та опалення, опадаюча штукатурка, погані утеплення, звукоізоляція. Також варто додати їх монотонність, сірість. На сьогодні цю ситуацію намагаються виправити по-різному, зокрема Найбільш яскравим проявом модернізації “хрущовок” у Києві є оновлення їх фасадів та стін з використанням стріт-арту – створення муралів (великих графіті-розписів) [21].

Щодо зарубіжного досвіду модернізації “хрущовок”, то цікавим є досвід Чехії та Східної Німеччини. Так, наприклад, з 1990 року в Німеччині діє державна програма з оздоровлення панельного житлового фонду, що передбачає реконструкцію типових будинків масового житла. Падіння попиту на проживання в районах так званої “ущільненої забудови” зумовило необхідність таких заходів [21].

Переважає більшість мешканців великих житлових масивів постсоціалістичних країн бере на себе витрати з поліпшення житла (наприклад, індивідуальне зовнішнє утеплення квартир, добудову балконів, встановлення кондиціонерів тощо), хоча важливо, що половина з них ідентифікує себе як бідних, а це також є дуже важливою складовою формування перцепційного портрету житла. На цьому фоні таунхауси мають доволі високі шанси зарекомендувати себе як нове житло для успішних людей, котрі прагнуть насолоджуватися життям і відчувати максимальний комфорт від місця, де проживають, та від середовища, яке їх оточує. Саме це і можуть запропонувати нові котеджні містечка, котрі не лише виглядають презентабельно, а й можуть запропонувати наявність власної артезіанської свердловини, закритої території,

клубного формату (будинки продаються лише певним прошаркам населення або окремим професіям) тощо.

Економічний чинник. За останнє десятиліття столичний ринок нерухомості пережив багато потрясінь та трансформацій. Однією із найцікавіших є трансформація під впливом малоповерхової забудови, зокрема, котеджних містечок та таунхаусів.

Ціна повинна відповідати вартості житла економ-класу, адже саме так позиціонували забудовники новий формат на ринку нерухомості. Отже, максимальна вартість таунхауса не повинна перевищувати 300 тис. \$. Але, на жаль, наш ринок нерухомості не був готовий до такого повороту, спрацювало те, що житло за містом має бути великим та елітним. У результаті побудували економ-житло по 300 кв. м і почали продавати його за ціною особняків. Максимальна площа таунхаусів не повинна перевищувати 250 кв. м. А українські таунхауси не тільки мають завищені ціни, але і не завжди відповідають вимогам потенційних власників житла. Наприклад, гаражі на деяких об'єктах не відповідають розмірам автомобілів, на яких їздять покупці житла такого формату. Згідно з прийнятими в світі стандартами загальна площа таунхауса економ-класу становить 100-150 кв. м, бізнес-класу - 150-200 кв. м, еліт-класу -200-250 кв. м. [26], (Додаток Ж).

Сьогодні таунхауси все частіше споруджуються за канадською або фінською технологіями, які свідомо надають замовнику можливість заощадити на закупівлю будматеріалів та процесі будівництва. Незважаючи на те, що таунхаус не є бюджетним варіантом будівництва через чималу площу, за ціною, вказаною в кошторисі, він може бути дешевше витрат на будівництво приватного будинку або квартири в місті. Крім того, існує можливість замовити будівництво таунхауса економ-класу, що вийде в результаті досить недорого.

На відміну від покупки готової квартири, проекти таунхаусів можна планувати за своїм бажанням. Таунхаус може бути одноповерховим, двоповерховим, мати мансарду і різний тип конструкції зі своїми особливостями.

Інтер'єр і планування також є унікальними і виробляються за смаком власника. Квартира з двориком може мати будь-яку інтер'єрну та екстер'єрну обробку, обрану суто за особистими уподобаннями і можливостям власника.

Одна із головних переваг таунхаусів – прийнятна вартість, досягається за рахунок економії на прокладці комунікацій. Якщо облаштовувати системи комунікацій відразу до декількох квартир в одному будинку, а не до кожного окремого будинку, то коштів на це піде приблизно в чотири рази менше. Також новий формат передбачає використання простих конструкцій і недорогих будівельних матеріалів. За рахунок цього можна заощадити ще близько 10-15%. Але, не дивлячись на те що проекти таунхаусів є типовими, технології, що застосовуються при зведенні такого житла, дозволяють втілити практично будь-яку дизайнерську ідею, що виникла у власника будинку, причому без шкоди для несучих конструкцій будівель [23].

Невелика територія забудови дозволяє оптимізувати витрати на будівельні роботи, на техніку і транспорт. Значно більше перспектив експерти бачать у впровадженні таунхаусів до складу котеджних містечок, які будуються в передмісті. На сьогоднішній день у багатьох проектах таких селищ передбачена хоча б одна лінія таунхаусів. Таке перевтілення міського житла вигідно і забудовникам, і покупцям. Будкомпанії отримують можливість максимізувати прибуток від використання наявних в їх розпорядженні ділянок землі. Земля зараз дорога, а таунхауси, як правило, будуються не у горизонтальному векторі а у вертикальному.

Для кінцевих споживачів таунхауси теж вигідні, оскільки є можливість придбати квадратні метри за більш доступними цінами, адже в основному таунхауси купують люди, які хочуть жити за містом, але не можуть дозволити собі окремих котедж. В принципі, за ті гроші, які доведеться віддати за нову квартиру в Києві, можна купити таунхаус значно більшого метражу. При цьому головна його перевага перед котеджем – ціна.

Типові параметри таунхаусів відповідають запитам споживачів, які потребують багатофункціональне, зручне житло. Так, 200-300 «квадратів» таунхауса – це від трьох до п'яти повноцінних житлових кімнати, гараж на одну

(дві) машини, простора тераса і декілька санвузлів. Невелику земельну ділянку (3-5 соток) не вимагає особливих турбот по догляду та благоустрою.

Власники таунхаусів, розташованих у сучасних спеціалізованих мікрорайонах позбавлені головного болю з приводу підведення комунікацій і їх технічного обслуговування, тобто всіх тих проблем, з якими стикаються індивідуальні забудовники.

У сфері послуг працює близько 60 % зайнятого населення. За останнє десятиліття цей показник зріс більше ніж на 10 %. При цьому максимальне значення характерне для Києва, мінімальне – для регіонів Центральної України. У структурі зайнятості сфери послуг понад 40 % припадає на торгівлю, готельне і ресторанне господарство, по 10 % і більше – на освіту, охорону здоров'я, транспорт і зв'язок, державне управління. За останнє десятиліття значно зросла частка зайнятих у торгівлі, готельному і ресторанному господарстві, фінансовій діяльності [21].

Безумовно, усі ці зміни в структурі сфери послуг Києва суттєво відзначаються на вподобаннях жителів міста щодо покупки нерухомості, автомобілів та іншого майна. Наприклад, зараз бурхливо розвиваються сфери які дозволяють працювати віддалено, вдома. Яскравим прикладом служить ІТ сфера, робітники якої можуть спокійно дозволити собі обрати варіант житла за містом і не зважати на транспортний чинник.

Ще один важливий чинник на мій погляд – нерозвинений вторинний ринок. Причиною цього слугує відносна новизна такого формату житла як таунхауси. Безумовно, це сповільнює поширення їх популярності серед населення. Все ж, вторинний ринок є дуже важливим елементом просування певного бренду чи товару: чим більше людей спробує продукт – тим більше продажів можна буде чекати в майбутньому. Яскравим прикладом цього є розвинені вторинні ринки відомих брендів із виробництва гаджетів та автомобільні ринки.

Не менш важливий чинник, що впливає на цінову політику таунхаусів – вартість проведення комунікацій та вартість обслуговування прибудинкових територій у майбутньому. Наявність сучасної інфраструктури також вигідно

відрізняє селища таунхаусів від приватних будинків. Сучасна дорога, тротуари, освітлення – обов'язкові атрибути правильно спланованого мікрорайону. Центральне водопостачання та каналізація – необхідний атрибут сучасного житлового масиву. Опалення і постачання гарячої води здійснюються автономно за рахунок індивідуального котла. Індивідуальний гараж, а якщо потрібно і два – мрія будь-якого автомобіліста. Це є значною перевагою таунхауса, особливо, якщо згадати «прогулянку» із важкими пакетами від паркувального місця автомобіля до під'їзду свого будинку. Як бачимо, в багатьох випадках власник таунхауса матиме приємні переваги порівняно із власником квартири або котеджа.

Аналізуючи виконану нами карту, можна одразу можна відзначити, що переважна частина таунхаусів, зокрема в межах столиці, будується на економічно доцільних ділянках: дотримується баланс низької вартості разом із транспортною доступністю та екологічною ситуацією. Відтак, лєвова частка котеджних містечок розташовуються неподалік кільцевої дороги (Вишневе .Петропавлівська Борщагівка), а також Гостомеля, Бучі та Горенки. Разом із цим, 27% від загальної кількості містечок ще будуються, і будуються вони найбільше в Ірпені, Бучі, Вишневому. Це можна пояснити фактором ринкової кон'юнктури, адже ціни за квадратний метр тут значно менші ніж навіть на околицях столиці (Додаток Е).

Судячи із показників проданих будинків можна зробити чіткий висновок, що найбільшою в середній ціновій категорії популярністю користуються містечка у Вишневому та Петропавлівській Борщагівці, що можна пояснити відносно низькою ціною за квадратний метр та близькістю до кільцевої дороги. Серед елітного сегменту найбільш популярними виявились містечка, котрі розташовані безпосередньо у віддалених заплавах Дніпра (Козин, Вишгород), та котеджні містечка неподалік залізничного масиву та Совських ставків у столиці. Таунхауси у цих містечках уже не можна придбати ще з кінця 2019 року, що свідчить про досить високий попит на даний вид нерухомості та доцільність їх економічної складової. Підбір матеріалів для будівництва, забезпечення інфраструктурою окремі квартали котеджів роблять їх з

економічної точки зору набагато доцільнішими ніж котеджі. Звісно, за рівнем приватності вони завжди будуть поступатися останнім, проте, як бачимо, в результаті проведених досліджень ми виявили таунхауси також і преміального сегменту ціною від 10 млн. грн (Додаток Д). Таким чином, забудовники розширюють сегмент споживачів і показують, що котедж можна побудувати іншим, економічно доцільнішим шляхом (Додаток Л).

2.2. Природно-географічні чинники

Основними природно-географічними чинниками розвитку та розміщення таунхаусів є: рельєф, клімат, водний чинник та лісистість території.

Рельєф є кістяком усієї композиції котеджного містечка. Особливо це помітно на світлинах будинків, котрі ріелтори виставляють на продаж. Рельєф у таких випадках дуже яскраво підкреслює зовнішній вигляд будинків. Проте, привабливий ландшафт є не лише обов'язковою вимогою для естетичного задоволення. Якщо поглянути з інженерної сторони, рівнинний, або рельєф із симетричними та пологими схилами є запорукою правильного розподілу сонячної радіації, що, у свою чергу, впливає на ергономічність будинку та витрати на опалення. І, звісно ж, особливості рельєфу та підстилаючої поверхні, що сформувалася на ньому є найпершим питанням, над яким замислюється архітектор при виборі ділянки для будівництва. Безумовно, ідеальним варіантом визнають варіант із найменшими можливостями зсувних та інших небезпечних явищ.

Поверхня більшої частини Київщини – хвилясто-рівнинна, розчленована річковими долинами, ярами й балками. На сході області простягається Придніпровська низовина, де переважають піщані та піщано-глинисті відклади (абсолютні висоти над рівнем моря 140 – 183 метри). На півдні й південному заході Київщини – Придніпровська височина (абсолютна висота – близько 283 метрів); в її основі залягають тверді кристалічні породи.

В цілому, як бачимо, територія Київської області є хвилясто-рівнинною, що позитивно відзначається на темпах розвитку таунхаусів. Проте, є і винятки:

таунхаси біля Протасового яру та вул. Професора Буйка (неподалік станції метро Голосіївська), рельєф там дуже розчленований і наявні значні перепади висот.

Клімат. Наше дослідження проводилося у масштабах однієї області, тому в цілому, кліматичні особливості у різних частинах області є досить схожими.

Клімат Київщини – помірно-континентальний, м'який, з достатнім зволоженням. Середня річна температура, за даними багаторічних спостережень, становить $+7,2^{\circ}$. Пересічна температура найтеплішого місяця (липня) $+19,5^{\circ}$, а найхолоднішого (січня) – 6° . Опадів випадає в середньому 500 – 600 мм за рік; найбільша їх кількість припадає на червень – липень [24].

Проте, варто відзначити, що на території області розташовані великі водні об'єкти (водосховища, річка Дніпро та інші), а також значні площі лісових масивів, що формують власний мікроклімат території. Цей аспект є надзвичайно важливим при виборі потенційними мешканцями місця свого проживання. Цікаво, що це у якості реклами відзначаються самі забудовники. Безумовно, великий водний об'єкт чи масив лісових насаджень буде помітно впливати на загальну циркуляцію повітря, розподіл сонячної радіації та силу поривів вітру. Яскравим прикладом слугують таунхауси, котрі розташовані неподалік Конча-Заспи та котедж не містечко «Італійський квартал» (на північ від Оболоні). У цих випадках наявний власний мікроклімат, котрий можна охарактеризувати як більш м'який, із помірними вітрами (завдяки високому відсотку лісистості території).

Водний чинник. Водні об'єкти, як говорилося раніше, відіграють дуже важливу роль у створенні особливого локального мікроклімату. До цього ж, зважаючи на сучасні специфічні особливості смаків споживача, надзвичайно важливими є естетичне задоволення та рекреаційний потенціал. Річки та озера, на наш погляд, найкращим чином виконують, як рекреаційну, так і атрактивну (приносять естетичне задоволення і мають заспокійливий ефект) функції.

Не варто забувати також про підземні води, адже чиста артезіанська вода в нинішніх умовах є дуже цінною перевагою. Цим дуже активно користуються

ряд забудовників, адже однієї або декількох свердловин цілком вистачає для невеликого котеджного містечка.

Загалом, Київщина має густу річкову мережу (177 річок завдовжки понад 10 км). Найважливіша водна артерія – Дніпро (довжина його в межах області – 246 км), його головні притоки – Прип'ять, Тетерів, Ірпінь, Рось (праві); Десна і Трубіж (ліві). На території області – Київське водосховище і частина Канівського водосховища (створені на Дніпрі). Усього в області 13 водосховищ та понад 2000 озер.

Таким чином, Київська область є добре забезпеченою водними ресурсами як у побутовому плані, так і в цілях рекреації, що позитивно відзначається на темпах розвитку таунхаусів.

Лісистість території. Загальна площа земель лісового фонду становить 745,9 тис.га (7,5 тис кв. км). Лісистість території області складає 20,4 %. Разом з тим, по районах її рівень нерівномірний і знижується з півночі на південь області. Якщо в зоні Київського Полісся лісистість становить 44 %, то в південно-східних районах (Згурівський, Яготинський райони), які відносяться до зони Лісостепу, всього 1,9-2,0 %.

У нашій уяві ліс та озеро є невід'ємною деталлю комфортного та затишного заміського приватного будинку. Саме така асоціація скоріш за все виникає у кожного, хто намагається уявити щасливе та безтурботне життя у власному домі. Цю мрію уже досить тривалий час втілюють в життя котеджні містечка таунхаусів, котрі переважно розташовують неподалік лісистих територій, що забезпечує наявність свіжого чистого повітря (особливо, якщо мова іде про хвойні породи дерев). Тому, можна помітити, якщо детально аналізувати цінову політику котеджних містечок, то дуже цікаво помічати, що фактор наявності лісової смуги (особливо соснові бори) суттєво підвищують ціну і автоматично підвищують рівень житла до комфорт- та еліт-класу.

За породним складом насаджень хвойні займають 60 % території, покритої лісом, твердолистяні – 27 %, м'яколистяні – 13 %.

За екологічним і господарським значенням ліси області поділяються на першу та другу групи. До першої групи віднесені 550 тис.га (73,8 % загальної

площі), до другої групи – 195,3 тис.га (26,3 %) [37]. Тобто $\frac{3}{4}$ усієї площі лісів мають екологічне та рекреаційне значення, що грає важливу роль у місто плануванні та оцінці придатності території для зведення будинку і в цілому позитивно відзначається на темпах розвитку таунхаусів у м. Київ та Київській області (Додаток Н).

2.3. Еколого-географічний чинник

Дуже важливий чинник при виборі проживання, який подекуди має вищий пріоритет при виборі житла, аніж транспортний, або економічний чинники. Мешканці столиці дедалі більше намагаються оселитися там, де немає забруднення атмосферного повітря та небезпечних скидів відходів у водні об'єкти.

Міжнародні експерти провели дослідження в 215 містах світу. Київ у міжнародному рейтингу займає 29 місце за забрудненням, тому цілком логічно, що будуються таунхауси переважно у передмісті – у зелених районах з сприятливим навколишнім середовищем. Перший варіант можуть дозволити собі далеко не всі міста Європи. Таунхаус – це, у першу чергу, житло сімейного типу, а, отже, екологічна ситуація і мінімальна загазованість є найважливішими факторами успішної реалізації проектів у цьому сегменті нерухомості. Житель багатоповерхового будинку відірваний від природи. Для прогулянки з дитиною доводиться вибиратися через двір, заставлений машинами та переповнений собаками, або в кращому випадку – міському парку. Тоді як власники таунхауса живуть на лоні природі [22].

Причому через малу щільність населення і, відповідно, менше транспортне навантаження саме околиці є найбільш прийнятним варіантом розміщення таунхаусів. Така їх локалізація сприятлива і з точки зору забезпечення необхідною інфраструктурою – магазинами, школами, розважальними закладами. Однак на сьогоднішній день в Києві таунхауси зустрічаються дуже рідко, адже екологічна ситуація в столиці далеко не

ідеальна. Загальний рівень забруднення повітря в Києві становить вище середнього по Україні і оцінюється фахівцями, як високий.

Фахівці визначають у повітрі Києва більше двох десятків різних шкідливих домішок. Найбільше серед них діоксиду сірки, оксиду вуглецю, діоксиду азоту, формальдегіду та звичайної пилу.

Головним забруднювачем повітря, за даними департаменту екологічного контролю Міністерства охорони навколишнього природного середовища України, є автомобілі. У Києві автомобільний транспорт дає 83,4% усіх шкідливих викидів в атмосферу. Більшість автотранспортних засобів за викидами вихлопних газів задовольняє лише нормам Євро-2. Велика кількість автомобілів працює на низькооктановому бензині, в який додається потужний канцероген – тетраетилсвинець. Вихлопні гази автомобілів особливо небезпечні для здоров'я, так як їх викид здійснюється безпосередньо в зону дихання людей – у безпосередній близькості від тротуарів у зоні активного пішохідного руху.

У Києві налічується понад 1 тис. великих та середніх промислових підприємств, забруднюють середовище з 24 тисяч труб.

Основні підприємства-забруднювачі Києва, в порядку убування:

- ТЕЦ-5;
- ТЕЦ-6;
- Дарницька ТЕЦ;
- Сміттєспалювальний завод «Енергія»;
- ВАТ «Корчеватський комбінат СМ»;
- СТ-1;
- СТ-2;
- РК «Борщагівка»;
- Київський склотарний завод;
- Дарницький вагоноремонтний завод;
- ЗАТ «Київський м'ясокомбінат»;
- Бортницька станція аерації [25].

В останні роки в Києві розгорнулося масштабне будівництво і реконструкція. У процесі виробництва даних робіт виникає величезна кількість пилу.

Найбільш високе забруднення повітря в Києві спостерігається в місцях, прилеглих до автомагістралей та їх перехресть – на Московській, Ленінградській, Бессарабській, Харківській площах, вулицях Олени Теліги, Гагаріна, Набережно-Хрещатицькій, проспекті Возз'єднання, Харківському шосе, бульварах Дружби Народів та Лесі Українки.

Найчистіше повітря в Гідропарку, на проспекті Науки та в Національному експоцентрі України. Дуже наочно, що поблизу найбільш забруднених зон розташовані цілі масиви новобудов, проте, немає жодного таунхауса.

Досліджуючи вплив екологічного чинника на розміщення таунхаусів доцільно використовувати порівняльно-географічний та картографічний методи. Зокрема, якщо порівнювати карту забрудненості повітря та розміщення котеджних містечок, спостерігається цікава закономірність тяжіння житлових об'єктів до зон із більш чистим повітрям. Також, характерно, що не лише в передмісті, а й самій столиці таунхауси тяжіють до зон із менш помітним техногенним навантаженням і при цьому віддалені від великих промислових об'єктів. Яскравими прикладами цієї закономірності є таунхауси «SovSky» та «Міський будинок-2» в районі Совських ставків та, особливо таунхауси «Good House» на Караваєвих дачах. Особливістю останніх є те, що вони розташовані в центральній частині міста на дорогій землі, проте, все ж тяжіють до Відрадного мікрорайону, який має високий рівень озеленення та низький рівень забруднення повітря.

РОЗДІЛ 3

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ТАУНХАУСІВ М. КИЇВ ТА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Розміщення таунхаусів у м. Київ

Перш за все варто відзначити, що ринок житла в Україні та в Київській області зокрема є надзвичайно динамічним. Відтак його дослідження зіштовхується з рядом перешкод. Однією з них є той факт, що інформація, котра використовується у дослідженнях дуже швидко змінюється (зміна курсу долара, економічної ситуації, замороження будівництва на певних об'єктах, через зміни у законодавстві тощо).

Проте, в нашому дослідженні було дотримано принцип відбору найбільш актуальної інформації методом моніторингу офіційних сайтів забудовника. Оскільки темою нашого дослідження є конкретно особливості розміщення таунхаусів, ми зосередилися на побудові онлайн карти, за допомогою якої можна відстежувати розміщення, цінову політику, «квадратуру» та стан будівництва і реалізації житлових об'єктів. Найбільшою перевагою моделі саме «живої» карти є те, що ній можна змінювати в реальному часі і при цьому не потрібно змінювати саму карту чи тим більше передруковувати її заново.

Дуже примітно, що для України такий новий формат житла, як таунхауси є новинкою, в той час як у більшій частині Ірландії, виноградних районах Відня, або на околицях Санкт-Петербурга вони уже давно закріпилися, як комфортний та економічний вид житла.

Котеджні містечка в переважній більшості розташовуються за межами міста. Це є абсолютно логічним фактом, адже, перш за все, вони позиціонують себе як заміський вид житла, котрий пропонує тишу, комфорт, високий рівень екології та малу кількість сусідів. І, звичайно, ціна землі за містом дозволяє зробити набагато більш вигідну пропозицію на готовий об'єкт, якщо порівнювати навіть із околицями міста. Таким чином, власне у столиці

представлено близько 20 котеджних містечок із наявними таунхаусами, у 6 з яких усі будинки продані (станом на 2020 рік).

Одним із найбільших котеджних містечок у м. Київ є Італійський квартал.

Розташоване нове котеджне містечко на вул. Богатирській, 32 у м. Київ, транспортна доступність до центру міста – 15 хвилин. Навіть на фото котеджне містечко Італійський квартал в Києві вражає досконалою архітектурою, елегантністю і затишком. Комплекс об'єднує понад 300 сучасних будинків – таунхаусів та котеджів. Площа будинків коливається від 134 до 1200 кв. метрів. Ціни в районі 5 млн. грн, окрім цього, усі будинки проекту вже продані. Особливу увагу забудовник приділяє комфорту майбутніх мешканців. Котеджі підключені до всіх необхідних комунікацій, кожен будинок має місце для парковки авто і власну земельну ділянку. В якості додаткової площі можна використовувати мансарду. Варто відзначити, що Італійський квартал - котеджне містечко, який може похвалитися затишній територією. Комплекс розташований на берегах Дніпра, забудовником передбачено комплексне озеленення, є зручні під'їзди до кожного котеджу. На території містечка є ігровий майданчик для дітей, поруч знаходяться магазини, торгові центри, школа, дитячий сад, медичні установи, міський парк [28].

Таунхауси «Ecovillage».

Розташовані на околиці Києва, на межі з Броварами. Середня ціна за секцію – 1,48 млн. грн., площі коливаються в межах 130 кв. м.

Цей комплекс сучасних енергозберігаючих зблокованих будинків оснащений літньою верандою, гостьовим паркуванням, гаражем, а також, спеціальною квартирою для гостей, або орендарів, виконаний з екологічно чистих матеріалів. Конструктивні особливості будівлі та раціональна орієнтація будинку щодо сторін світла дозволяють витратити на експлуатацію в два рази менше коштів. Інноваційні технології в поєднанні з винятковими матеріалами обробки забезпечать здоровий мікроклімат у вашому будинку. Комплекс розташований в одному з найбільш екологічно сприятливих містечок нашої столиці. З вікон можна спостерігати чудовий вид на лісове озеро, монастир.

Серед елементів інфраструктури поселення наявні: школа, дитячий та спортивний майданчики, магазини, зупинки громадського транспорту, лісопарк, Дніпро.

Таунхауси «Royal Hill».

Одну секцію площею 203 кв. м. тут можна придбати за 6,5 млн. грн.

Елітний житловий комплекс "Royal Hill" розташований на пагорбах Протасового Яру, завдяки чому з вікон буде відкриватися неймовірний вид на місто. Тут все передбачено: від власної розвиненої інфраструктури до безпечної території, на якій знаходиться комплекс: хімчистка, ремонт взуття, служба охорони, дитячі та спортивні майданчики.

Таунхауси «Міський будинок».

Міський будинок по вулиці Професора Буйко розташований в Голосіївському районі, недалеко від однойменних станції метро та проспекту, що без проблем дозволить Вам дістатися до будь-якої точки столиці.

Це абсолютно новий і комфортабельний формат житла в місті, можливість «дихати на повні груди», адже площі квартир великі, світлі, а завдяки панорамним вікнам – візуально житло стає ще більшим. «Міський будинок» по вулиці Професора Буйко оточує зелень і свіже повітря. Приємним бонусом, також, буде літня тераса, на якій можна буде влаштувати сімейні барбекю. У кожній квартири свій гараж у підземному паркінгу [15].

Таунхауси «Олегова гора»

Комплекс елітних таунхаусів з цінами близько 9,8 млн. грн. та площею 190 кв. м. Усі будинки станом на 2020 рік продані.

Це Поділ з усіма його вражаючими видами, старовинною архітектурою і спокоєм. Поблизу знаходиться станція метро «Контрактова площа», а для власників – зручний автомобільний виїзд на вулиці Нижній та Верхній Вали (Додаток В).

Таунхаус «Good House».

Ціна 24 300 грн. за м². (біля Караваєвих дач у Солом'янському районі).

Як підсумок можна зазначити, що таунхауси, котрі розташовані власне у межах столиці, вирізняються вищим діапазоном цін (в середньому від 4 млн.

грн. до 20 млн. грн.). Перш за все це пов'язано з особливостями формування ціни на землю під забудову у великому місті, що і пояснює кінцеву високу ціну. Ще можна відзначити, що переважна більшість об'єктів розташована, все ж на околицях, або у районах з гіршою екологічною ситуацією та транспортною доступністю. Винятками є «Струтинські» таунхауси на Дружби Народів та котеджне містечко «Олегова Гора» на Подолі. При цьому, дуже важко назвати їх таунхаусами, адже за всіма кількісними та якісними характеристиками вони більше претендують називатися елітними котеджами. Проте, дуже важко робити загальні висновки про ситуацію з таунхаусами в межах самої столиці, адже будувати таунхауси тут почали відносно недавно і поки їх кількість сягає близько 20 котеджних містечок на все місто (Додаток А).

3.2. Розміщення таунхаусів у Київській області

У ряді країн з розвиненим ринком нерухомості таунхауси утвердились, як бюджетний та водночас комфортний вид житла для середнього класу (США, Велика Британія, Росія). В Україні ж і досі цей вид житла ототожнюється з котеджами, як за цінами так і за сприйняттям.

Якщо розглядати особливості просторового розміщення таунхаусів у Київській області, то одразу можна впевнено зробити висновок, що найбільш популярними місцями для забудовників є передмістя столиці – Вишневе, Петропавлівська Борщагівка, Ірпінь та Гостомель. На них припадає понад 80% від загальної кількості котеджних містечок, 25% з яких лише починають будувати.

Це можна пояснити тим, що ці напрямки мають уже переважно готову соціальну та транспортну інфраструктуру, а також рівень цін на землю тут набагато нижчий, ніж, скажімо, неподалік від заплав Дніпра у районі Козина та Конча-Заспи.

В цілому, українські забудовники знаходять правильний підхід для максимального задоволення потреб споживача. Місця для забудови підбираються таким чином, щоби віднайти баланс між ціною, комфортом та

якістю життя. Проте, є і відхилення від норми, коли таунхауси позиціонуються, як завідомо недороге та максимально економічне житло (смарт-таунхауси, і об'єкти з площею менше 120 кв.м.) і, навпаки – елітні особняки за ціною понад 5-10 млн. грн. Прикладом недорогих таунхаусів можуть слугувати пропозиції від забудовника «New Smart», що розташовані в районі Петропавлівської Борщагівки та Ірпеня. Їх площа становить від 70-100 м. кв., а ціна відповідно до 1 млн. грн. Прикладом елітних таунхаусів слугують котеджні містечка «Три ріки», «Золоті Ворота», «Романово», «Сосновий бір». Селище таунхаусів «Три ріки» виріс в межиріччі Козинки, Стугни і Дніпра, в районі Конча-Заспи. Кожен таунхаус селища – це об'єднані суміжними стінами та спільним дахом в єдиний корпус 10-14 квартир. Весь двоповерховий будинок з мансардою належить одному власникові. Йому ж в безстрокове користування передається і ділянка землі перед будинком. Площа квартир – від 149 до 260 м². Вартість квадратного метра в таунхаусі «Три ріки» – 12500 грн. Також, не можна назвати не престижними місця, де розташовані «Місто Сонця» (Додаток Г), (Києво-Святошинський район), «Зелений гай» (Новообухівський напрямок), «Княжичі» (Броварський напрямок [26]).

Якщо говорити про тенденції забудови передмістя усіма видами житлових об'єктів, включно з багатоповерхівками, то передмістя Києва нині забудовується набагато активніше, ніж сама столиця. Згідно зі статистикою ЛУН.юа, в місті квартири доступні в 245 об'єктах, що зводяться, у передмісті – у 213. А от за кількістю житла, зданого в першому півріччі в експлуатацію, Київська область вже в лідерах. За даними держстату, там готові до заселення 350 тис. м² житла в 105 будинках, а в столиці - 318 тис. м² у 44 будинках.

Забудовується передмістя дуже нерівномірно. Левова частка пропозиції (77%) будується уздовж Варшавського, Житомирського та Одеського напрямків. Безумовний лідер – Варшавський напрям, де зосереджено 46% загальної пропозиції квартир. В Ірпені зараз 68 новобудов, Бучі – 12, Ворзелі – 8, Гостомелі – 4 (Додаток Б).

Популярність цих напрямків криється в розвиненій соціальній інфраструктурі, транспортній доступності (до 25 хвилин до станції метро і

розвинена мережа громадського транспорту), рекреаційних зонах (поруч ліс, озера, або упорядковані вже зони відпочинку, як, наприклад, у Бучі). Однак пробки по Гостомельській трасі в годину пік вже не рідкість, на місці частини лісових зон ростуть нові містечка і комплекси, так що плюси напрямку можуть обернутися в мінуси в разі незбалансованої забудови.

На Вишгородському та Броварському напрямку весь обсяг пропозиції зосереджений в межах міст-сателітів, а ось уздовж Житомирського та Одеського напрямків будівництво йде практично в кожному населеному пункті. Зараз у Вишгороді ведуться продажі у семи проектах, у Броварах – в десяти.

Окремо хочеться відзначити комплекс з 18 таунхаусів в Конча-Заспі, Козині, який зараз виставлений на продаж. Тут продається 18 таунхаусів в комплекті, з можливістю проживання, або створення бізнесу. Готовність будинків – 90%, земельна ділянка 39 соток, загальна площа будинків – 2562 м². Свої газ, каналізація, свердловина – 8 м³/годину, ТП 400 кіловат. Вартість цього комплексу таунхаусів на кінець березня 2018 року становив 7 млн грн.

Котеджне містечко «Княжичі». Розташоване дане котеджне містечко за 10 хв. їзди автомобілем від станції метро «Лісова» в населеному пункті Княжичі. Таунхауси тут пропонують із середньою площею 160 кв.м. Середня ціна – 2,47 млн. грн.

Експозиція та архітектура даного комплексу дуже яскраво вирізняється серед інших котеджних містечок. Тут можна побачити ефективно запозичене з Європи планування: широкі вікна, просторі кімнати та вітальні, стіни виконані з використанням найновіших звукоізоляційних та теплозберігаючих матеріалів. Усе це в сумі створює дуже приємні умови для життя та, безумовно, береже витрати на енергоресурси майбутнього господаря.

Таунхауси «Montana village» (напрямок Обухівського шосе).

Середня площа – 205 м², ціна – 6,5 млн. грн. будинки побудовані з цегли, що гарантує високу ефективність збереження тепла та високу звукоізоляцію. Так, як даний комплекс розташований неподалік від Дніпра, господарі такого житла бонусом отримують можливість дуже якісної рекреації для своєї сім'ї та друзів. Гараж зроблено під дві машини, кожен будинок має доступ до

артезіанської свердловини з чистою питною водою. Сучасні системи підтримки мікроклімату та вентиляцію приміщень роблять проживання у даних будинках по-справжньому комфортним.

Котеджне містечко «Зелений гай» (Обухівський напрямок) розташований на двох ділянках в різних кінцях с. Лісники. На одному з них ведеться будівництво котеджів, на іншому – зводиться таунхаус на п'ять квартир з метражем в межах 220-250 м². Згідно з проектом, автономну структуру котеджного містечка утворюють 15 особняків та 6 таунхаусів.

Будинки виконані за північно-американською технологією: каркаси виконані з дерева. Зовнішні стіни мають цегляне облицювання, з внутрішнього – гіпсокартон.

Площа квартир коливається від 240 до 380 м². На території містечка знаходиться басейн розміром 14 x 7 м. Містечко таунхаусів забезпечене системами охорони, зручними під'їзними шляхами, розвиненою інфраструктурою, сучасними інженерними та комунікаційними мережами.

Таунхауси Київської області вирізняються тим, що мають два потужні ядра свого місце розташування – на південний захід та на північний захід від столиці. Їх також вирізняє те, що в основному пропозиції підібрані чітко під смаки середнього класу, що повністю відповідає самій концепції побудови житла такого формату. На наш погляд, основним показником успішності проектів такого формату є величина продажів. Дослідження показали, що 45% будинків у котеджних містечках є проданими (усього 159 містечок), що є досить високим показником, особливо враховуючи те, що в тих комплексах, де залишилися вільні пропозиції, близько 1/3 будинків також уже продані.

3.3. Проблеми та перспективи розвитку таунхаусів

Таунхаус – це поки що принципово новий тип нерухомості для українського і, в першу чергу, київського ринку заміської нерухомості. Сам тип об'єкту вже можна назвати перевагою – це щось середнє, альтернатива між звичайною міською квартирою (де душно, тісно і шумно) та заміським

будинком (де є своя приватна територія, свіже повітря і тиша). Основна перевага, з точки зору моральних благ, це заміський стиль життя: розміщення в екологічно чистих районах, порівняно близько розташованих до міста (висока транспортна доступність), приватність житла», – розповідає вона. У забезпеченні комфорту відіграє роль також наявність власної прибудинкової території, окремого входу до квартири. У таунхаусі є можливість облаштування, як з точки зору облаштування, так і встановлення систем життєзабезпечення будівлі з більшою легкістю, ніж у багатоквартирному будинку. Також плюсом є наявність гаража [18].

Серед недоліків цього виду нерухомості експерти виділили обмежений рівень приватності. Таунхаус усе ж таки залишається квартирою в зблокованому будинку, тому повної приватності при його купівлі отримати неможливо. У будь-якому випадку, залишаються сусіди поряд. А при покупці заміського будинку-котеджу високий рівень приватності, разом з сприятливою екологічною ситуацією – це один з головних мотивів покупки. Розташовуючись в організованих селищах, таунхауси, як правило, підпорядковуються спільному архітектурному вигляду і планувальним рішенням. Можливості вибору сьогодні не надто великі. Хіба що при купівлі ділянки з підрядом, та й то необхідно вирішувати проектні нюанси з майбутніми сусідами. Не радують і будматеріали, оскільки при зведенні таунхауса орієнтуються на дешевизну, а не на якість. Зміна будматеріалів спричинить подорожчання, що призведе до втрати основної переваги таунхаусів – цінової доступності.

Українці з радістю заселили б таунхауси в межах міста (хоча при такому підході втрачається перевага таунхауса, як житла за містом), але малоповерхова забудова в мегаполісах викликає протиріччя у будівельних компаній. Земля в межах міста дуже дорога, на ній набагато вигідніше будувати багатоповерхові будинки. Таунхауси – один з найбільш популярних форматів заміського житла. Але при цьому і один з найбільш проблемних. При їх будівництві потрібно дотримуватися ряду жорстких умов. Інакше право власності не оформлять, а будинок можуть знести [8]. Усього за кілька років в передмістях Києва

сформувався ринок таунхаусів – на сьогоднішній день продажі йдуть приблизно в 160 проектах.

В Україні, як таких таунхаусів на даний момент немає. Це скоріше сучасні котеджні містечка, яких у нас дуже мало. Вартість таких новобудов така ж захмарна. На даному етапі вони не виправдовують себе, як «недороге житло». Але все може змінитися, коли їх з'явиться на ринку більше, адже вартість їхнього зведення істотно нижче, ніж будівництво котеджів. Причина економії криється в тому, що існує єдність фундаменту, комунікацій. Крім того, забезпечити безпеку таких «квартир» набагато простіше.

Позитивним моментом у таунхаусах є їх стабільна ціна. У той час, коли вартість на нерухомість в Україні зростає, ціна на них не змінюється. Це пов'язано з низьким попитом на таунхауси. Для України вони залишаються суттєвою новинкою і тому не так затребувані. Але перспективи для забудовників відмінні. Чим більше люди будуть дізнаватися про позитивні моменти сучасних таунхаусів, тим частіше будуть надавати їм перевагу [3]. Хоча, як зазначають експерти, таунхауси покликані забезпечити якісним житлом представників середнього класу, який сьогодні тільки формується. Вартість цього житла поки не дозволяє віднести його до категорії «економ».

За рахунок великої площі житла кінцева ціна таунхауса наближається до \$ 300 тис., що вдвічі перевищує середню вартість типових київських квартир, тому, в основному, він позиціонується як бізнес-клас. Однак, найімовірніше, багато вітчизняних забудовників незабаром будуть переорієнтувати свій бізнес на економ-клас і позиціонувати таунхауси саме, як житло доступне широким верствам населення. Таким чином підтверджуються прогнози експертів, які стверджують, що забудовникам не варто розраховувати виключно на київських покупців, охочих жити в 15-20-кілометровій зоні. Для даного сегмента житла цілком можливі проекти і в 30-кілометровій зоні, але в цьому випадку виникають додаткові труднощі, пов'язані з віддаленістю містечка від столиці. Тому, щоб такі проекти були успішними, вони повинні бути досить великими (на сто і більше будинків), з розвиненою інфраструктурою.

Таунхаусам можна буде пробачити їхні недоліки, якщо вдасться створити недорогі селища в межах транспортної доступності. Правда, поки ці два завдання поєднуються не дуже добре. Однак перспектива є. Справа в тому, що селища економ-класу, розташовані в межах 50-100 км від Києва, безсумнівно, будуть затребувані через 10-15 років, коли з'явиться той самий середній клас, не пов'язаний щоденними поїздками в столицю, і в віддалені селища поїдуть родичі забезпечених людей, а також пенсіонери, які встигли заробити собі на безбідну старість.

Активізація ринку заміської нерухомості поки що мінімальна. Експерти сподіваються, що восени традиційно кількість угод збільшиться. Вони не змогли однозначно спрогнозувати частку ринку таунхаусів. По-перше, багато що залежить від ринку житлової нерухомості Києва. Багато покупців очікують підвищення цін на міське житло, щоб продати свої квартири дорожче. Враховуючи, що заміська нерухомість дорожчає повільніше міської, покупці зможуть придбати таунхаус більшої площі, або вкласти отримані гроші ще і в ремонт. Багато залежить і від забудовників. Зараз спостерігається стабільний інтерес до цього виду заміської нерухомості, але термін експозиції становить у середньому близько двох-трьох місяців. Найчастіше забудовники надають знижки або розстрочки, що сприяє попиту, але з часом від подібних поступок забудовники відмовляться, що призведе до невеликого зниження попиту. У цьому немає нічого страшного, коли ринок перебуває на піку, але в нинішньому становищі подібна економність може призвести до повернення стагнації [3].

Проте, якщо враховувати основну тенденцію розвитку ринку житла в столиці, то масового будівництва тут таунхаусів поки не передбачається. Це обумовлено, як значним незадоволеним попитом на квартири в багатоповерхівках, так і цілком зрозумілою економічною мотивацією більшості київських забудовників, що прагнуть витиснути з кожного квадратного метра землі максимальний прибуток. Нескладні розрахунки показують, що прибуток від реалізації «висотки» на 250-300 квартир і групи таунхаусів, побудованих на однаковій за площею ділянці, різниться в 5-7 разів. Природно, на користь багатоквартирного будинку. У такій ситуації будівельні компанії, ясна річ,

віддають перевагу висотному будівництву. Виходячи з цього, експерти вважають, що в найближчому майбутньому розвиток заморського виду житла в Києві нереальний: таунхауси будуть активно споруджувати лише тоді, коли столичному середньому класу, який з тих чи інших причин не хоче переїжджати за місто в котеджні містечка, набридне купувати квартири. Хоча, знову ж таки, горезвісне «земельне» питання вирішувати буде складно. Адже коли платоспроможний покупець «дозріє», придатні для будівництва таунхаусів місця можуть бути зайняті стихійним приватним сектором, який активно розростається на околицях Києва.

До цього ж, таунхауси у плані забудови м. Києва підходять під сучасну концепцію креативних міст: на відміну від індустріальних, нові міста характеризуються іншими ознаками – ресурсовиробництво; поствуглецева енергетика; постіндустріальна економіка; креативна та інноваційна економіка; розумні інфраструктурні мережі; smart-споживання; гнучка функціональна організація простору, вертикальне зонування, що передбачає поєднання промислової, житлової та комерційної зон; наявність житлової зони, місць праці та публічних просторів; поява “третього місця”; створення креативних кварталів, центрів (районів дизайну і мистецтв) [6].

Концепція “третього місця” передбачає, що “першим місцем” є житло, “другим” – місця прикладання праці, а “третє місце” – це територія, де поєднуються місця відпочинку, місця спілкування та місця роботи. Власне концепція “третього місця” стоїть на позиціях відмови від чіткого функціонального зонування “житло-офіс-підприємство”, тобто відмови від щоденного переміщення жителів міст від місця проживання до місця роботи. На противагу цьому пропонується створення змішаних просторів, де поєднуються житло, офіси, відпочинок, розваги, торгівля тощо.

Ключовими критеріями створення нових міст можна вважати безпечне середовище життєдіяльності, якість життя населення, екологічну безпеку, конкуренцію талановитих, креативних та толерантних жителів.

Поняття “зеленого міста” (green city) передбачає перехід до використання відновлювальних джерел енергії, енергоефективність у всіх сферах

життєдіяльності населення, скорочення автотрафіку в місті, використання екобезпечного транспорту, певну архітектуру, дизайн та облаштування публічних просторів. В своєму розвитку такі міста спираються на зелену економіку. В ідеалі зелені міста – це міста з величезними площами зелених насаджень, чистим повітрям, чистою водою, чистою енергією, високою часткою перероблених відходів, зеленим транспортом та, відповідно, здоровими міськими жителями [11]. Неважко простежити чітку закономірність: концепції креативних міст мають подібну філософію до розвитку котеджних містечок. На наш погляд, це є дуже перспективною стороною розвитку таунхаусів у великих містах, зокрема у м. Київ та Київській області.

ВИСНОВКИ

1. У роботі були розглянуті теоретико-методологічні підходи до дослідження трансформацій простору під впливом малоповерхової забудови, зокрема було виявлено суть та значення таунхаусів, як принципово нового виду житлової забудови.

2. Розглянуто історію розвитку таунхаусів у світі. Приведено ознайомлення з динамікою розвитку цього типу житла у ряді розвинених країн.

3. Виявлено основні методи та методологічні засади дослідження таунхаусів (діалектики, аналіз, системний, синтез, математичний, статистичний, індукції, дедукції, літературний, картографічний, порівняльно-географічний, метод географічного районування).

4. Виявлено три групи чинників розміщення та розвитку таунхаусів у м. Києві та Київській області: 1) суспільно-географічні (суспільно-географічне положення, транспортний, демографічний, чинник ринкової кон'юнктури, рівень соціально-економічного розвитку країни, соціальний та економічний чинники); 2) природно-географічні чинники (рельєф, клімат, водний чинник та лісистість території) та 3) еколого-географічний чинник.

5. Вивчено та досліджено проблеми формування та поширення таунхаусів у м. Київ. Виявлено особливості розташування та закономірності щодо ціноутворення новобудов залежно від різних чинників.

6. Виявлено основні тенденції розвитку таунхаусів у Київській області (зокрема, у приміській зоні). Визначено пріоритетні напрями забудови малоповерховим житлом – Петропавлівська Борщагівка, Гатнівський, Броварський, Обухівський та Ірпінський напрямки.

7. Проаналізовано особливості розвитку і розміщення таунхаусів у місті Києві та Київській області, визначено подальші перспективи розвитку цього виду житла. У столиці України в класичному варіанті такі будинки зводяться на околицях міста (зазвичай неподалік від рекреаційних зон), а також на його околицях – в місцях з доброю транспортною доступністю та сприятливим навколишнім середовищем.

Отже, за результатами проведених досліджень, можна відзначити, що таунхауси є відносно молодого формою житла для України, зокрема для м. Київ та Київської області. Проте, не дивлячись на їх новизну, станом на 2020 рік в м.Київ та Київській області наявні 159 котеджних містечок, 27% з яких ще будуються, а 45% продані, що є досить високим показником і свідчить про популярність такого виду житла.

Якщо розглядати особливості просторового розміщення таунхаусів у Київській області, найбільш популярними місцями для забудовників є Вишневе, Петропавлівська Борщагівка, Ірпінь та Гостомель. На них припадає понад 80% від загальної кількості котеджних містечок, 25% з яких лише починають будувати.

Також, ми вважаємо, що через 15-20 років попит на таунхауси може зрости за рахунок забезпечених городян середнього віку, які будуть переселятися у приміську зону Києва у зв'язку з погіршенням екологічної ситуації в межах міста та виходячи з економічних та естетичних міркувань.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Анатомія міста: Київ. Урбаністичні студії. [упоряд., прим. Надія Парфан, Анна Хвиль] – К.: Смолоскип, 2012. 195 с.
2. Антонов В.Л. Розвиток містобудування великих міст. – Київ-Харків-Сімферополь, 2005. 644 с.
3. Беккер А.Ю., Щенков А.С. Сучасне міське середовище та архітектурний наслідок, М., 1986. 288 с.
4. Беляєва О. Л. Архітектурно-просторова складова міста як об'єкт зорового сприйняття». М.: Будвидав, 1977, 127 с.
5. Білуха М.Т. Методологія наукових досліджень: Підручник. – К.: АБУ, 2002. 480с.: іл.
6. Бірюкова Е. Е. Естетика і форма міського простору. дисертація на здобуття вченого звання кандидата філософських наук. Владимир, 2003. 208 с.
7. Буравченко С.Г. Формування композиційних структур фасадів житлових об'єктів із врахуванням їх розміщення: дисертація, кандидата архітектури Київського Національного університету будівництва та архітектури. К., 1987. 204 с.
8. Гінзбург М.Я. Ритм в архітектурі. – М.,1923. – 65с.
9. Дронова О.Л. Геоурбаністика : навч . посіб ./.. – К. : Видавничо - поліграфічний центр "Київський університет", 2014. – 419 с.
10. Іконников А.В. Мистецтво, середовище, час. (Естетична організація міського середовища). – М.: Советский художник, 1984. – 336 с.
11. Коссаковський В.А., Ржехіна О.І. Блокований будинок за кордоном. – М.: Держбуд, 1960.
12. Купач Т. Г. Атрактивність географічного середовища . - К., 2015. - 25 с.
13. Мезенцев К. В., Підгрушний Г. П., Мезенцева Н. І Регіональний розвиток в Україні: суспільно-просторова нерівність і поляризація: Монографія /.. – К.: ДП «Прінт Сервіс», 2014. – 132 с.

14. Мезенцева Н.І., Мезенцев К.В. Економічна і соціальна географія України /: навчально-методичний посібник. - К.: Видавничо-поліграфічний центр "Київський університет", 2010. - 239 с.
15. Місто й оновлення. Урбаністичні студії / Представництво Фонду ім. Гайнріха Бьоля в Україні; Редкол.: С. Шліпченко, В. Тимінський, А. Макаренко, Л. Малес, І. Тищенко. - К.: ФОП Москаленко О.М., 2013. 360 с.
16. Немець Л.М., Мезенцев К.В. Соціальна географія: підручник/ за ред.. – Київ: Фенікс, 2019. – 304 с.
17. Рочняк Ю.А. «Мова архітектури як засіб вивчення проблем композиції міського середовища», М., 1994. - 34 с.
18. Степанова С. А. Динаміка візуального образу міста. Автореферат дисертації на здобуття наукового степеня кандидата архітектури. – М., 2006. 22 с.
19. Мезенцев К. В. Суспільно-географічне прогнозування регіонального розвитку : Монографія / . – К.: Видавничо-поліграфічний центр „Київський університет”, 2005. – 253 с.
20. Пістун М.Д., Мельничук А.Л. Сучасні проблеми регіонального розвитку України: навч. пос. / - 3-тє доп.вид. - К.: Видавничо-поліграфічний центр "Київський ун-т". 2013. - 286 с.
21. Урбаністична Україна: в епіцентрі просторових змін : монографія / за ред. К. Мезенцева, Я. Олійника, Н. Мезенцевої. – Київ: Видав-ництво «Фенікс», 2017. – 438 с.
22. Шимко В.Т. «Комплексне формування міського середовища», -М.: СПЦ-принт, 2000. 196 с.
23. Carson, A. (1965) 'Islington Village', New Statesman, September 17: 395-396.
24. "Richmond Terrace and House". UK Parliament. Retrieved 20 February 2020. Townhouses in Edinburgh, Brown, Keith M. Noble Society in Scotland: Wealth, Family and Culture from the Reformation to the Revolutions. Edinburgh University Press, 2004, p. 203.
25. William, Logan (1985). The Gentrification of inner Melbourne - a political geography of inner city housing. University of Queensland Press. p. 36

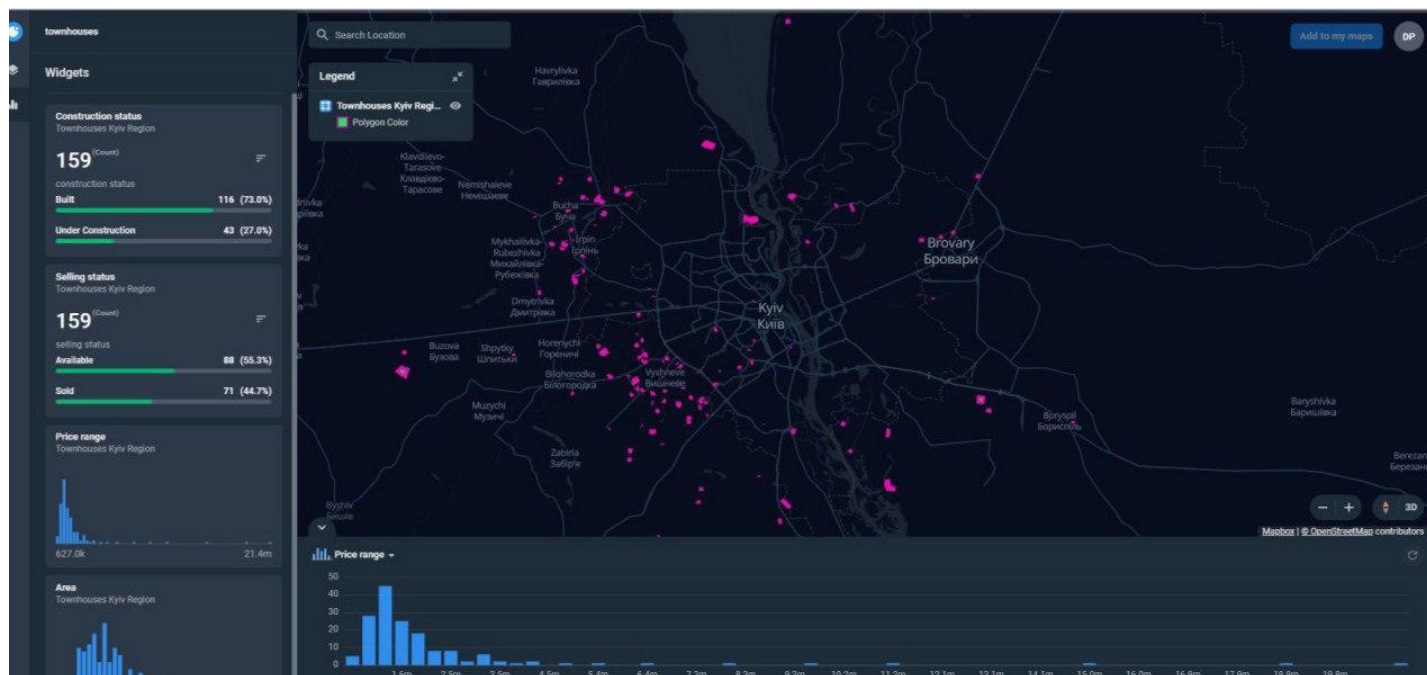
26. Агенство нерухомості м. Київ / Новобудови м. Київ. URL: <http://mdigroup.com.ua> (дата звернення 10.09.2019)
27. Державне агенство лісових ресурсів України / Київське обласне управління лісовим та мисливським господарством. URL: <http://dklg.kmu.gov.ua/forest/control/uk/index> (дата звернення 03.04.2020)
28. Заміські будинки та заміська нерухомість м. Київ / котеджні містечка м. Київ та Київської області. URL: <http://www.zagorodna.com/> (дата звернення 20.01.2020)
29. Статистичний щорічник за 2018 рік / Держ. служба статистики України. Київ: Август Трейд, 2018. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 17.11. 2019).
30. Chicago duplex apartments. URL: <https://www.rentkidz.com/chicago-duplex-apartments/#!/bounceback> (Last accessed: 20.02.2020)
31. Daily life in 18th-century England. URL: https://books.google.com.ua/books?id=o_hwrAqoxmQC&pg=PA85&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false (Last accessed: 07.09.2019)
32. Lauren Busser. The house designers. URL: <https://www.thehousedesigners.com/blog/benefits-of-a-duplex-house-plan/> (Last accessed: 18.12.2019)
33. Philadelphia buildings. URL: https://www.philadelphiabuildings.org/pab/app/ar_display.cfm/23000 Last accessed: 14.10.2019)

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

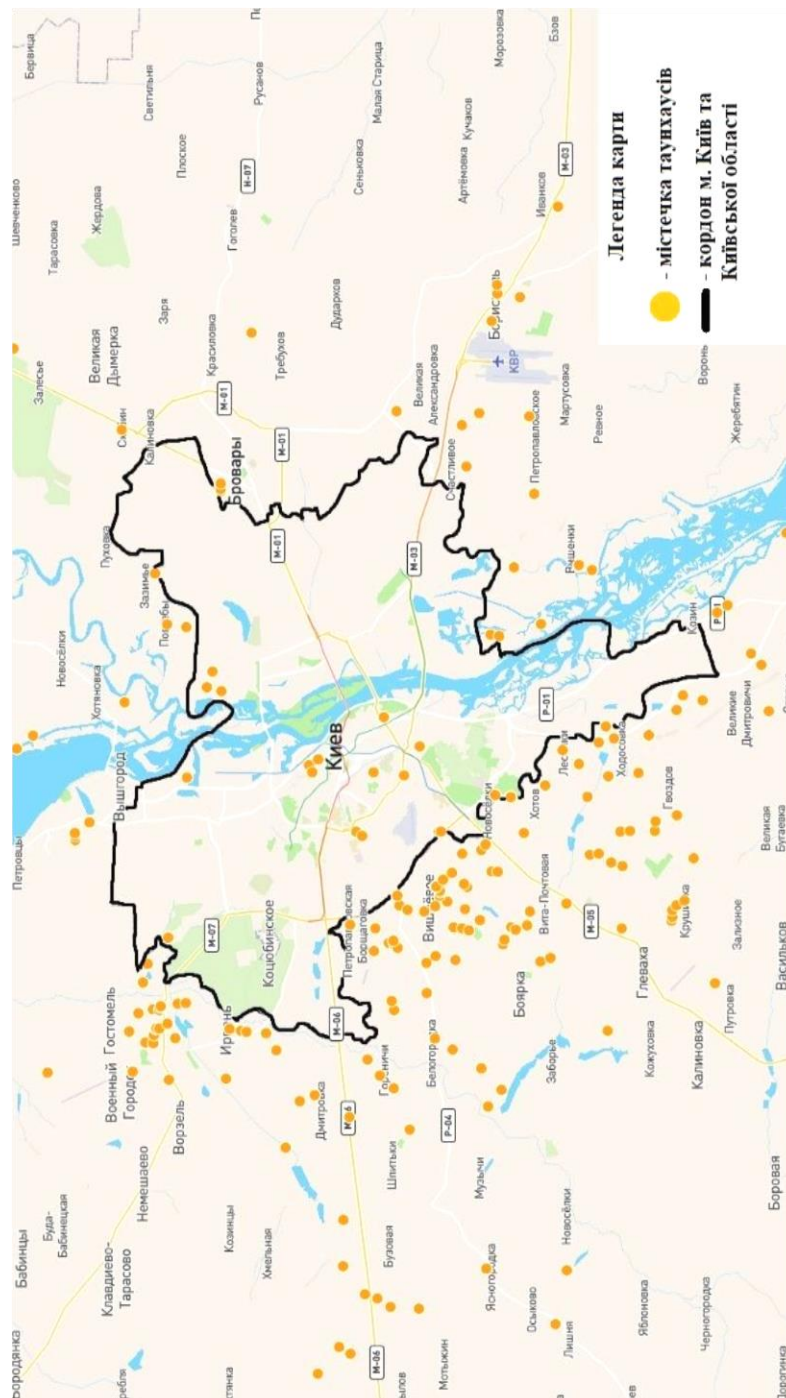
Розміщення таунхаусів у м. Київ та Київській області, 2019 р.

[<https://aspectum.com/app/mapEditor/2ff18099-cf99-4d03-9e82-f18c1751ecbd>]



ДОДАТОК Б

Розміщення таунхаусів у Києві та Київській області [https://lun.ua/]



ДОДАТОК В

Типові таунхауси у м. Київ, котеджене містечко «Олегова Гора»

[<https://lun.ua/>].



ДОДАТОК Г

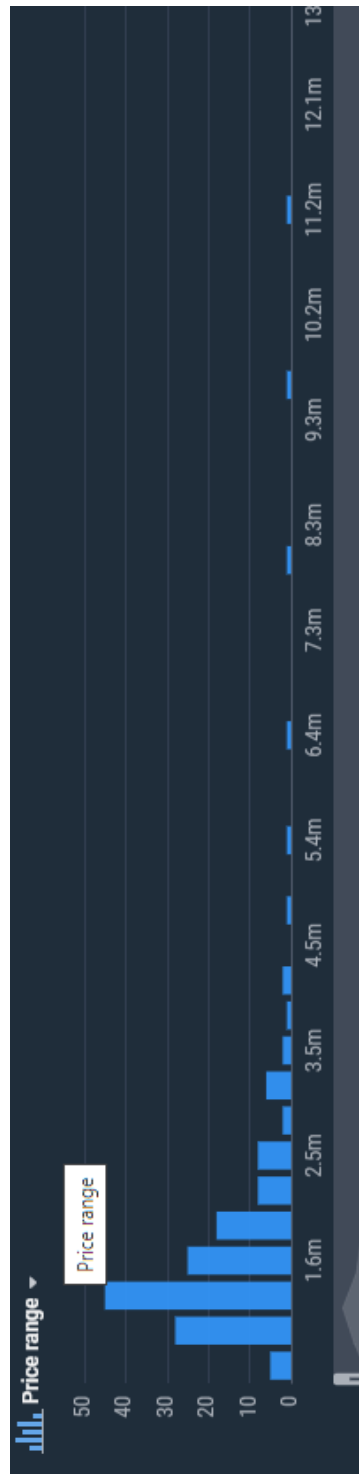
Котеджне містечко «Місто сонця», Крюківщина [<https://lun.ua/>].



ДОДАТОК Д

Цінова політика таунхаусів м. Київ та Київської області (у гривнях).

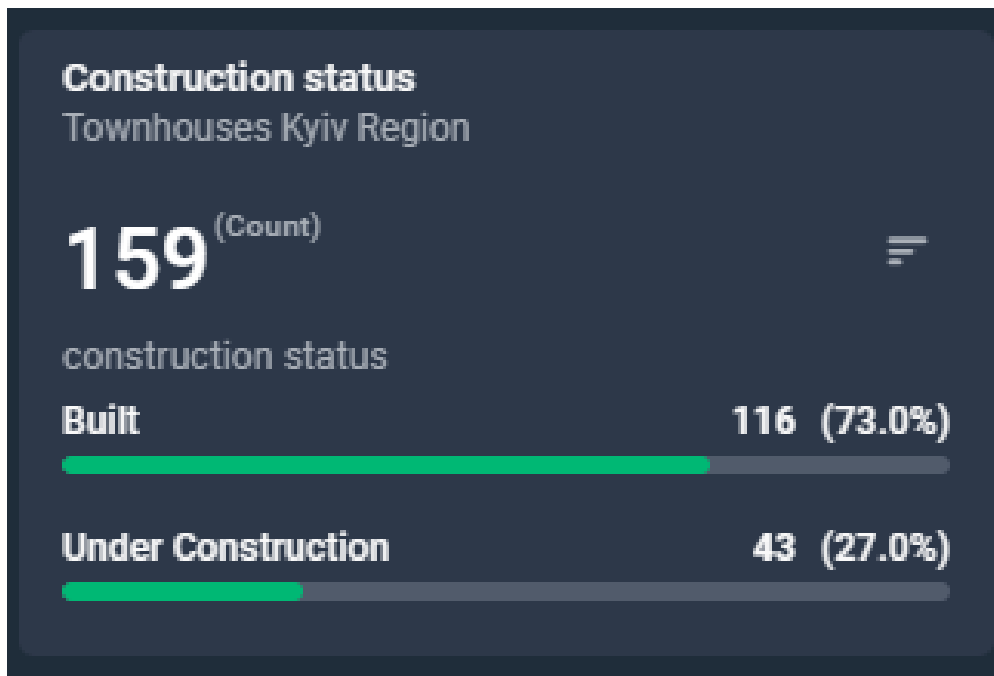
[<https://aspectum.com/app/mapEditor/2ff18099-cf99-4d03-9e82-f18c1751ecbd>]



ДОДАТОК Е

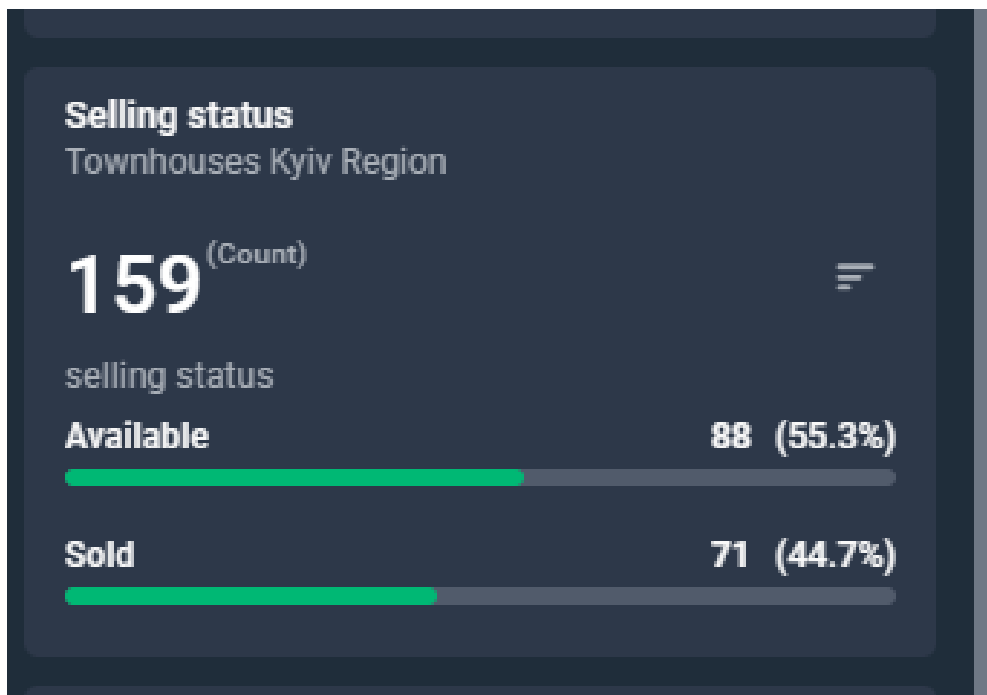
Співвідношення побудованих і таунхаусів, та об'єктів що будуються.

[<https://aspectum.com/app/mapEditor/2ff18099-cf99-4d03-9e82-f18c1751ecbd>]



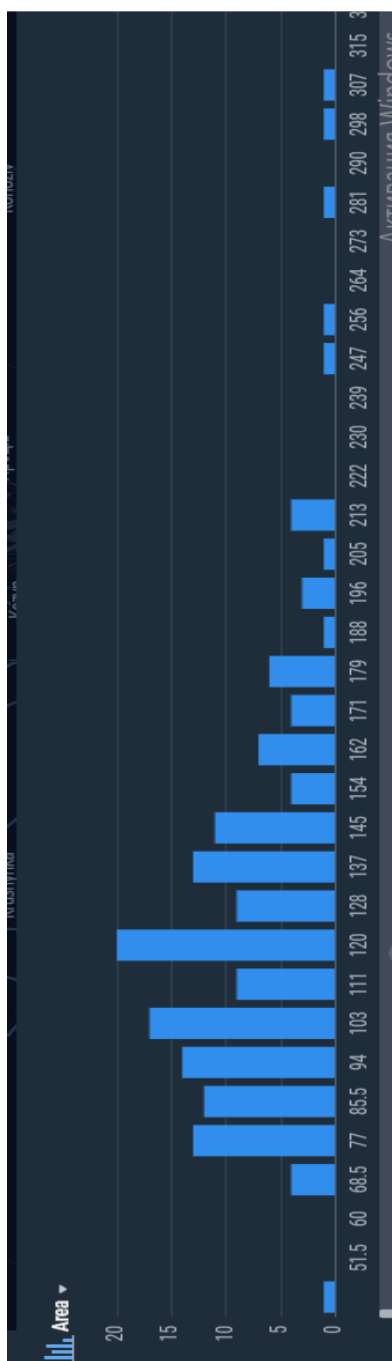
ДОДАТОК Є

Співвідношення проданих і доступних для покупки таунхаусів м. Київ та Київської області. [<https://aspectum.com/app/mapEditor/2ff18099-cf99-4d03-9e82-f18c1751ecbd>]



ДОДАТОК Ж

Площа таунхаусів м. Київ та Київської області (у квадратних метрах).
[<https://aspectum.com/app/mapEditor/2ff18099-cf99-4d03-9e82-f18c1751ecbd>]



ДОДАТОК 3

Прийнято в експлуатацію житла у 2018 році

	Усього		У тому числі у міських поселеннях	
	м ² загальної площі	у % до 2018р.	м ² загальної площі	у % до 2018р.
м.Київ	1334003	97,7	1334003	97,7
райони				
Голосіївський	215555	71,0	215555	71,0
Дарницький	297240	106,7	297240	106,7
Деснянський	36943	53,0	36943	53,0
Дніпровський	39484	29,5	39484	29,5
Оболонський	12257	7,3	12257	7,3
Печерський	66889	45,1	66889	45,1
Подільський	171656	390,1	171656	390,1
Святошинський	59651	93,5	59651	93,5
Солом'янський	315106	383,7	315106	383,7
Шевченківський	119222	160,0	119222	160

Складено за даними сайту: [Державна служба статистики України.

<http://www.ukrstat.gov.ua/>]

ДОДАТОК І

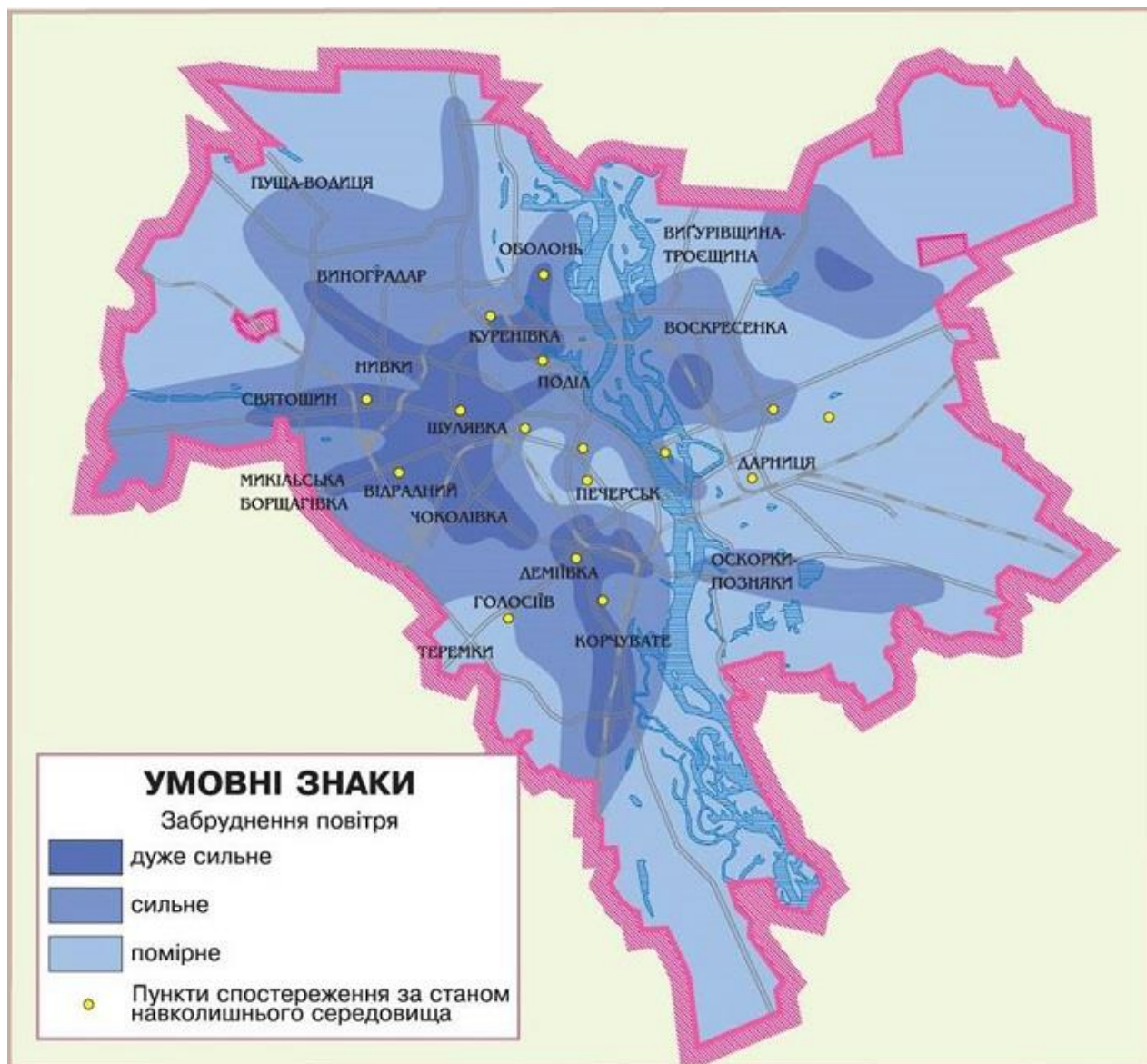
**Прийняття в експлуатацію житла за видами житлових будівель
протягом 2005-2018 роки по Україні [Державна служба статистики України.**

<http://www.ukrstat.gov.ua/>

Роки	Усього	У тому числі у житлових будівлях		
		одноквартирних	з двома та більше квартирами	гуртожитках
2005	1001117	87829	913288	–
2006	1050449	144130	906319	–
2007	1200858	69278	1131580	–
2008	1300980	98711	1201691	578
2009	1401452	108281	1293171	–
2010	1430442	114762	1311115	4565
2011	947873	78214	868076	1583
2012	1012254	258416	753838	–
2013	1501453	233643	1257342	10468
2014	1503439	343440	1159815	184
2015	1509049	152607	1344650	11792
2016	1442391	101873	1334820	5698
2017	1365796	77775	1285956	2065
2018	1334003	50170	1283833	–

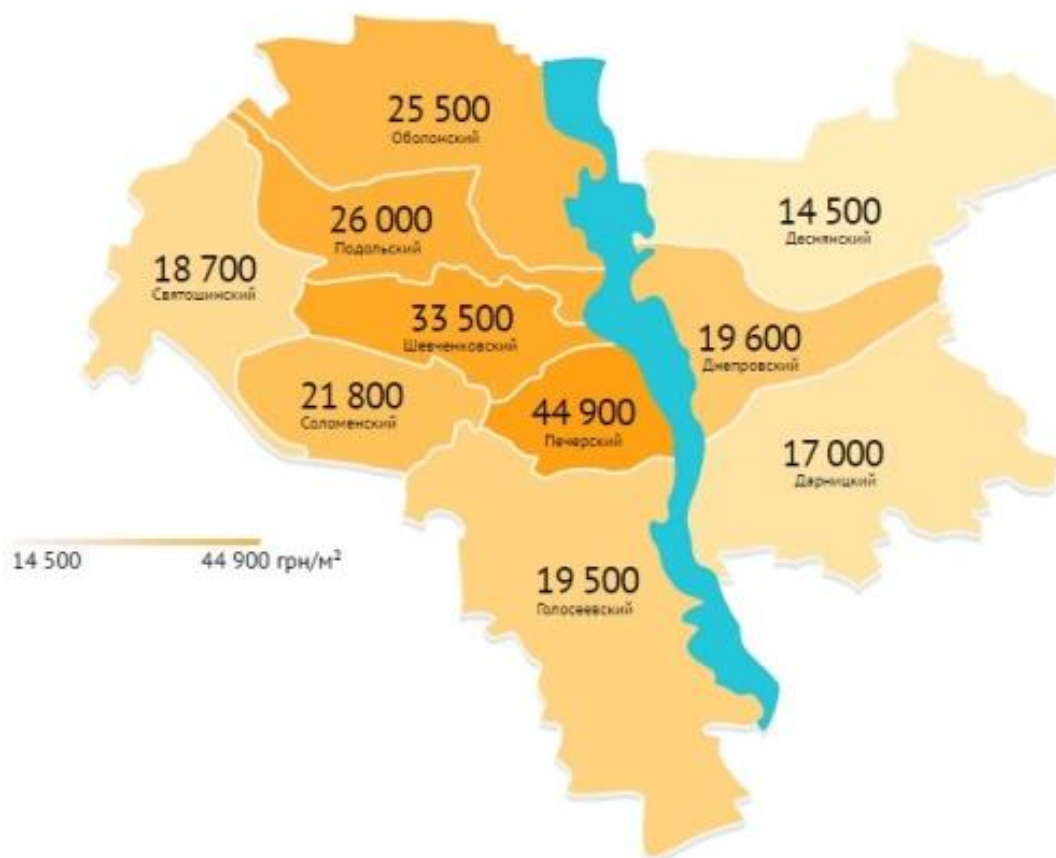
ДОДАТОК К

Моніторинг якості повітря Києва - Kyiv Smart City, 2019 р. [Бюро технічного нагляду м. Київ. <http://www.btn.kiev.ua/ua/ekologicheskaya-karta-kieva.html>]



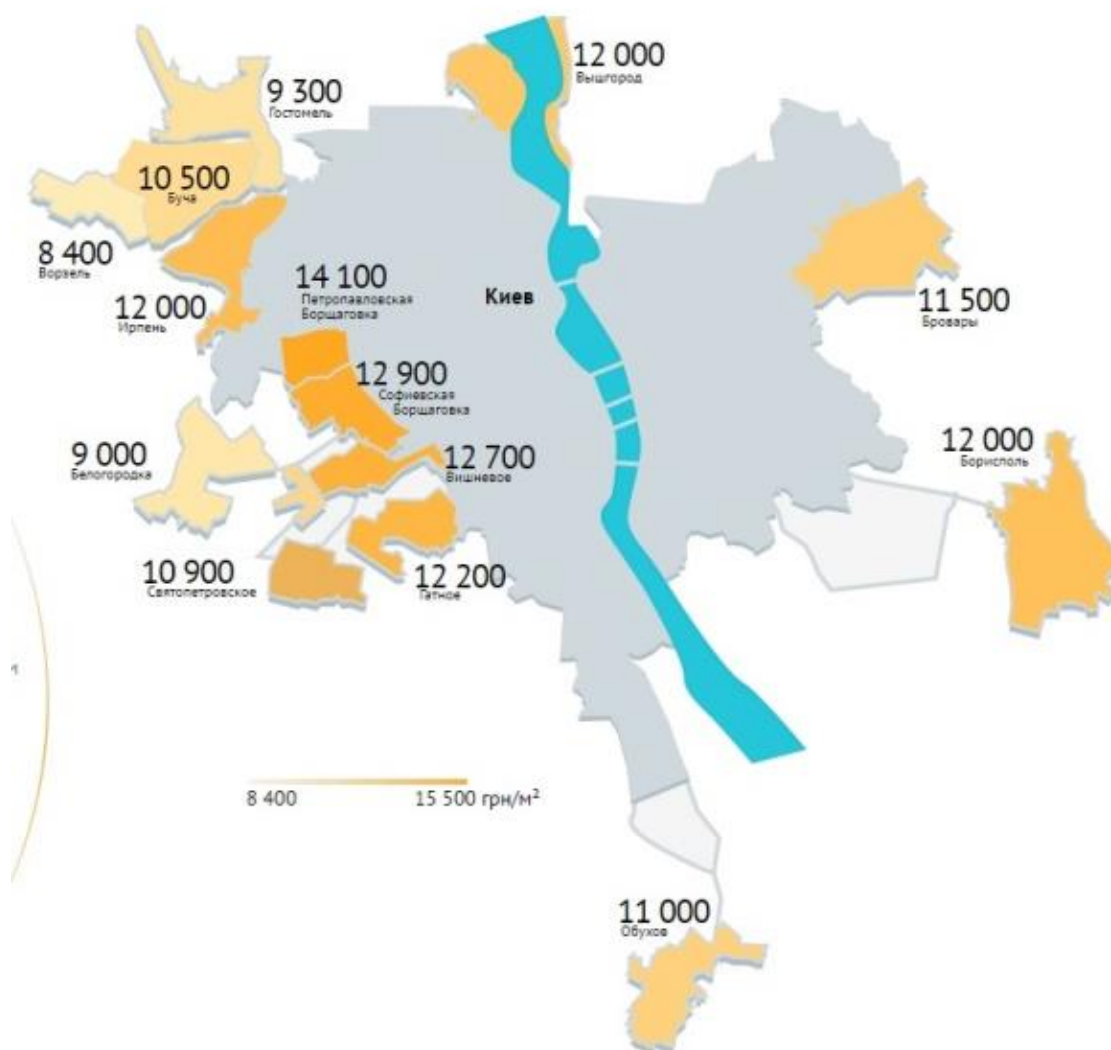
ДОДАТОК Л

**Середня ціна житла у новобудовах за районами Києва
за лютий 2018 року (в грн. за 1 квадратний метр) [https://lun.ua/].**



ДОДАТОК М

Середня ціна житла у передмісті Києва у новобудовах
за лютий 2018 (в грн. за 1 квадратний метр) [<https://lun.ua/>].



ДОДАТОК Н

Лісистість території України станом на 2019 рік

(у % від площі областей) [Державне агентство лісових ресурсів України

<http://dklg.kmu.gov.ua/forest/control/uk/index>].