

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 НОВОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА НА ЯВИЩЕ
СОЦІАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ СЕГРЕГАЦІЇ НАСЕЛЕННЯ НА
ПРИКЛАДІ МІСТА КИЄВА**

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

Корейко Юлії Вікторівни

Науковий керівник:

кандидат географічних наук,

доцент Мельничук А.Л.

КИЇВ – 2020

ЗМІСТ

ВСТУП	3
Розділ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОСТОРОВОЇ СЕГРЕГАЦІЇ	5
1.1 Соціально-просторова сегрегація та бідність як об'єкт суспільно-географічного дослідження	5
1.2. Соціальна стабільність та архітектура сегрегації	6
1.3. Методика суспільно-географічного дослідження просторової сегрегації	15
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СЕГРЕГАЦІЇ ПРОСТОРУ НА ПРИКЛАДІ ЖИТЛОВИХ КВАРТАЛІВ МІСТА КИЄВА	19
2.1. Ринок житла як індикатор соціально-просторової сегрегації м. Києва	19
2.2. Дослідження сприйняття міського простору. Типологія житлових мікрорайонів столиці	24
2.3. Дослідження гостроти соціально-просторової сегрегації на прикладі дослідження щоденних практик жителів нових житлових кварталів передмістя Києва	33
2.3.1 ЖК «Петрівський Квартал»	34
2.3.2 ЖК «Європейка»	44
2.3.3 ЖК «Софіївська Сфера»	48
Розділ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ БУДІВНИЦТВОМ В УКРАЇНІ	54
3.1.Просторова сегрегація як загроза розвитку міста	54
3.2.Заходи із уникнення сегрегації та підвищення соціальної стабільності	57
ВИСНОВКИ	61
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	62
ДОДАТКИ	68

ВСТУП

Актуальність теми. У сучасній Україні активно будуються різні житлові райони, які за певними ознаками можна розділити на житло класу «економ», «комфорт», «бізнес» та «еліт» в яких концентрується населення за певними подібними ознаками. Тому, сьогодні, нове житлове будівництво зі своїми векторами розвитку поглиблює процеси соціально-просторової сегрегації, породжує соціальну напругу в суспільстві, викликаючи справедливе невдоволення і нарікання окремих верств населення.

Престижність тих чи інших міських локацій все частіше визначається вартістю житла, яка, в свою чергу, стає головним чинником вибору місця проживання. Такі процеси керуються переважно забудовниками і призводять до знесення міста як цілісного територіального утворення. Сьогоднішні процеси, що відбуваються в житловому будівництві м. Києва не лише не відповідають завданням сталого розвитку, але й суперечать їм. Через це починаються процеси поляризації окремих районів міста, а це призводить до ще більшого розшарування населення, яке проживає всередині різних районів.

Об'єкт дослідження: соціально-просторова сегрегація населення міста.

Предмет дослідження: сучасні процеси поглиблення явища соціально-просторової сегрегації спричиненої новим житловим будівництвом на прикладі м. Києва.

Мета: виявити особливості сучасних процесів поглиблення явища соціально-просторової сегрегації спричиненої новим житловим будівництвом у м. Києві, дослідити різні прояви сегрегації, сформулювати рекомендації щодо зменшення соціально-просторової сегрегації.

Основні завдання:

1. Проаналізувати різні визначення та методологічні підходи до вивчення явища соціально-просторової сегрегації, а також його об'єкта - бідності;

2. Виявити співвідношення явищ соціальної стабільності та архітектури сегрегації;
3. Дослідити стан нового житлового будівництва на прикладі м. Київ, проаналізувати основні патерни та провести опитування стосовно престижності мікрорайонів Києва;
4. Провести дослідження гостроти соціально-просторової сегрегації на прикладі трьох нових житлових кварталів передмістя, дослідження щоденних практик їх жителів;
5. Запропонувати заходи із уникнення сегрегації та підвищення соціальної стабільності.

Теоретико-методологічна основа дослідження: проблему бідності та соціально-просторової сегрегації досліджували у своїх роботах ряд вітчизняних та іноземних науковців, зокрема: Антипін П.В., Вагін В.В., Васильєв О.А., Воськало В.І., Голубчиков О.Ю., Жайе М.К., Лібанова Е.М., Махрова А.Г., Мезенцев К.В., Мезенцева Н.І., Підгрушний Г.П., Сатиго К.Д., Строкова Е.Л., Шевчук Л.Т., Шевчук О.І., Усланер Е., Парк Р.Е., Таммару Т., Гесс Д.Б., Ван Хам М., Яссен Х.Дж. Стосовно соціально-просторової сегрегації нового житлового будівництва, то сьогодні широко відомими є праці Л. Ваканта, Дж. Форрестера, К. Лінча, П. Мерлена, К. Рікардо та ін.

Структурно робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, додатків та списку використаних джерел. Курсова робота викладена на 56 сторінках, включає в себе 1 таблицю, 4 рисунки та 8 додатків.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОСТОРОВОЇ СЕГРЕГАЦІЇ

1.1 Соціально-просторова сегрегація та бідність як об'єкт суспільно-географічного дослідження

Для дослідження явища соціально-просторової сегрегації, що за останнє десятиліття набуло значного поширення в світі та Україні, зокрема, доцільно використовувати показники доходів найбідніших і найбагатших громадян, а також їх співвідношення [14]. Природно, що зі зростанням прірви між багатими та бідними, зростає і явище соціально-просторової сегрегації. Якщо в європейських країнах співвідношення доходів найбідніших і найбагатших громадян становить один до шести, то в Україні, за даними ООН, один до 30. Розрив між цими показниками продовжує зростати, посилюючи поляризацію суспільства і спотворюючи економіку та соціальну сферу [51].

Щодо дефініції «багатства», то ми його розуміємо як надлишок достатку, як розкіш у сфері матеріальних благ, що вимірюється зазвичай різницею між активними і пасивними доходами [2, с. 235]. Щодо явища бідності, то тлумачення терміну є менш однозначним.

До 1999 року не було чіткого визначення терміну «бідність». Сьогодні науковці пояснюють бідність як неспроможність через брак коштів вести спосіб життя, що є притаманним в середньому суспільству [20, с. 34]. Йдеться про те, що через матеріальні нестатки бідне населення не може харчуватися належно до місцевих стандартів, не може оплачувати комунальні послуги та житло, не можуть лікуватися та відпочивати і не можуть забезпечити себе та своїх дітей платною освітою. Тому, хоча бідність має переважно економічне походження, але є ширшим явищем, що торкається різних аспектів життя населення.

Іншим визначенням поняття «бідність» є відсутність спроможності підтримання мінімального рівня споживання, який формується на основі нормативів: фізичних (біологічних), соціальних та культурних. Щодо відмінності у цих визначеннях, то, перше пояснює бідність як явище, що

характерне людям, які живуть гірше фактичного середнього суспільного стандарту, а друге вважає бідними тих, хто живуть нижче визначеного суспільством мінімального рівня [23, с. 142].

У документах ООН виділяють чотири основні прояви бідності:

1. голод і недоїдання, нестача чистої питної води;
2. обмежений доступ до освіти та інших основних послуг;
3. соціальну дискримінацію та відчуження;
4. відсутність участі у прийнятті рішень [56].

Якщо простежити тенденції сучасної світової практики, нації, що витрачають на харчування близько половини свого бюджету можна вважати бідними. Українські соціальні інститути по-різному трактують явище бідності. Аналіз теоретичних концепцій показав, що кожна теоретична парадигма породжує свою концепцію бідності, тому єдиної теорії бідності не існує. Є низка показників бідності, в яких враховуються риси і кількість бідних домогосподарств, рівень їхніх доходів, відношення середнього дефіциту доходів до рівня бідності тощо [44, с. 156].

У якості межі бідності Світовим банком був запропонований показник \$ 1 Паритет купівельної спроможності (надалі ПКС) на людину в день для країн з низьким рівнем доходу за даними, доступними у 1990 р. Згодом на основі оновлених даних було обрано межу в \$ 1,25 ПКС на людину в день, що відображає той самий набір у 2005 р., як оригінальний \$ 1 ПКС в день [47].

1.2 Соціальна стабільність та архітектура сегрегації

В Україні будуються різні за низкою параметрів житлові масиви, що дає змогу виокремити в їхньому складі "соціальне житло" та "житло для багатих людей". Така житлова забудова дуже часто породжує соціальну напругу в суспільстві та суперечить офіційним міжнародним документам, що захищають соціальну стабільність. Тому, нове житлове будівництво можемо вважати одним

з основних засобів, що поглиблює явище соціально-просторової сегрегації населення міста .

Незважаючи на велику кількість досліджень явища сегрегації, консенсусу в його визначенні досі не досягнуто [34, с. 741]. Більшість дослідників вважає термін інтуїтивно зрозумілим і одразу переходить до аналізу проблеми. В роботі Е.Л. Строкової приведено кілька дефініцій цього терміну :

Сегрегація – це відділення соціальних груп в повсякденному житті (містяни - представники різних груп харчуються в різних кафе, ресторанах, відвідують різні місця дозвілля, взаємодіють один з одним і іншими групами в певних міських районах). Сегрегація – це сприйняття містянами поділу міста на зони - формування карт міста в сприйнятті містян, культурні кордони міста. Сегрегація – це відділення певних соціальних груп за місцем проживання (райони елітного житла, райони нетрів, чорні гетто, «закриті співтовариства») [25, с. 238] .

Щодо просторової сегрегації, то за В. Вагіним, це – «просторове розділення жителів міста на підставі економічних, соціальних, расових ознак» [3, с. 143]. П. Антипін образно характеризує це явище як «просторове відображення» або «проектування на карту міста соціальних ієрархій і горизонтальних соціальних структур» [1, с.79].

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

Як правило, феномен сегрегації властивий містам, де ступінь різноманітності суспільства вищий, ніж у сільській місцевості, тому найактивніше вивчається внутріміська сегрегація, що є синонімом до просторової сегрегації. Додавання прикметника «внутріміська» слугує, в першу

чергу, для фокусування на об'єкті дослідження. Також в якості синонімів соціально-просторової та міської сегрегації використовуються поняття сегментації, диференціації, фрагментації, зонування, відокремлення, гомогенізації, виключення, поляризації, розшарування, стратифікації, дезінтеграції і деякі інші.

Суперечливим є питання про те, як нова житлова забудова, що є проявом архітектури сегрегації, може співіснувати та відповідати соціальній стабільності населення.

Офіційні документи – від хартій і декларацій ООН до національних концепцій, регіональних і муніципальних програм сталого розвитку – розуміють соціальну стійкість як деякий стан обслуговуючої (соціальної) інфраструктури, що сприяє досягненню бажаного рівня і якості життя, розвитку так званого «людського капіталу». Даний «людський капітал» зміцнюється зі збільшенням доступу населення до якісної освіти та охорони здоров'я, з ростом безпеки, зняттям проблем в сфері демографічного відтворення, зі збільшенням тривалості життя, з розвитком сфери споживання. Саме так оцінюються соціальні аспекти стійкості міст [27].

Забезпечення соціальної стійкості демонструють багато документів міжнародних організацій, пов'язаних з ООН і ХАБІТАТ (Комісією ООН по населених пунктах). Так, ще в 1976 році, тобто до появи концепції «сталого розвитку», але в контексті єдності екологічних, економічних і соціальних процесів у відомій Ванкуверській декларації зазначалося: «Особливе значення має ліквідація соціальної та расової сегрегації, зокрема, за допомогою більш збалансованих громад, які об'єднують різні соціальні групи, професії, житло і комунальні зручності» [56, с.6]. Через двадцять років Стамбульська конференція ХАБІТАТ закликає «всебічно зайнятися, зокрема, проблемами соціальної ізоляції в контексті надання місту стійкості» [52, с. 5-6]. У матеріалах Програми розвитку ООН (United Nations Development Program – UNDP) зазначається: «Сталий людський розвиток – це розвиток для людей. Його найвищим

пріоритетом є зниження бідності, ефективна зайнятість, соціальна інтеграція і відновлення навколишнього середовища ».

В той же час, природним для міста є зростання його чисельності , що потребує збільшення житлової площі та стимулює нову житлову забудову. Сьогодні забудова набула сегментаційного характеру [22, с. 79] . Мешканці міста все активніше відмежовуються один від одного. Закривають не просто окремі прибудинкові території, а цілі квартали, створюючи «режимні» містечка зі своїми магазинами, школами, спортклубами та іншою інфраструктурою. Просторова сегрегація міста суперечить цілям сталого розвитку та має негативні наслідки. До цих наслідків слід віднести в першу чергу дві соціальні проблеми: вплив сегрегації на життєві можливості містян і складність інтеграції соціальних груп.

Перша проблема виникає при формуванні в місті районів з нерівними можливостями доступу проживаючих в них до різноманітних послуг: з одного боку – закриті співтовариства, у яких можливостей більше, з іншого - райони з високим рівнем депривації. Наслідком концентрації міської бідності є формування замкнутого кола бідності (cycle of disadvantage), або, іншими словами, культури бідності. Так, згідно з результатами дослідження З. Хажнала (Zoltan L. Hajnal), жителі районів концентрованої бідності (де більше 40% населення живуть в стані бідності) в Канаді і США потрапляють у замкнуте коло бідності, що в свою чергу загрожує для їх більш заможних сусідів ризиком також впасти в цей стан. При цьому як в США, так і в Канаді райони концентрованої бідності найчастіше з'являються в індустріальних центрах міст. Це переважно райони з найгіршою якістю житла, а також з найнижчим рівнем доступу до закладів інфраструктури, що розташовані далеко від центру і відокремлені від решти міста. Цей феномен можна пов'язати з тим, що бідні городяни змушені концентруватися в районах з низькою вартістю житла, так коло бідності продовжується [42].

Друга соціальна проблема – складність інтеграції різних соціальних груп, обумовлена концентрацією гомогенних груп в певних районах, де в силу етнічних або соціально-економічних причин формується контркультура і високий ризик виникнення соціальних заворушень [15].

Яскравими прикладами для дослідження соціально-просторової сегрегації є такі країни, як: США, Великобританія, Франція, Німеччина, внаслідок припливу іммігрантів і диференційованих доходів. Просторова сегрегація стала об'єктом для вивчення в США на початку XX століття, що було пов'язано з припливом іммігрантів і поділом простору між етнічними групами [38, с. 18].

На сьогодні в містах Північної Америки склалися чіткі принципи заселення територій міста різними соціальними групами. Райони з престижним житлом розташовані за містом, де селяться представники вищого і верхівки середнього класу в закритих котеджних містечках. Околиці міста зайняв середній клас, сформувавши райони з малоповерховою забудовою. Історичний центр і ділова частина старого міста заповнена змішаними соціальними групами населення, в основному приїжджими і туристами. Довкола історичного центру формуються робочі квартали, які свого часу з'являлися навколо промислових підприємств. Часто подібні квартали перетворюються в соціальне гетто для людей з низьким соціальним статусом [39, с. 11]. Термін «гетто» виник ще в XVI столітті в Італії, і пояснював він райони проживання євреїв, сьогодні «гетто» називають райони міст, де добровільно або примусово проживають етнічні меншини (не лише євреїв) [26]. Зараз все частіше до гетто відносять райони, які навіть не мають зв'язку з етнічними меншинами.

Якщо аналізувати термін «гетто» стосовно нових житлових районів сучасних міст, то Інститут регіональних досліджень НАН України в своїй монографії вказує, що «гетто» можна вважати ділянки нової житлової забудови з певними ознаками, зокрема: нижчою вартістю житла порівняно з середньою по населеному пункту, відносною однорідністю соціального статусу мешканців забудови, для жителів цього житлового фонду характерне самоусвідомлення

своїї відмінності від населення інших районів, існує відчуття меншовартості у населення даного локалу через нижчий рівень доходів та освіти, та іншими показниками якості життя [11 с. 72]. Гетто робить його мешканців об'єктивно та суб'єктивно відмінними від інших міських жителів, підпорядковуючи їх унікальним умовам [41].

Протилежною є ситуація в так званих житлових оазисах, тобто ділянках нового житлового будівництва, для яких характерним є ексклюзивність житлового фонду з покращеними ознаками, будинки є унікальними, вишуканими, населення, що проживає у такому новозбудованому житловому фонді формується відчуття своєї винятковості через високий рівень доходів, освіти та іншими показниками якості життя порівняно з середніми для населеного пункту [11, с. 74]. Розкішні закриті комплекси забезпечують "безпеку, відчуження, соціальну однорідність, зручності та послуги", які дозволяють заможним сім'ям уникнути того, що вони вважають "хаосом, брудом та небезпекою міста" [30, с. 264].

Хорошим прикладом для вивчення сегрегації став Чикаго, в якому можна досить чітко виділити кілька функціональних зон. Зони виглядають як система концентричних кілець, кожне з яких є ареалом «проживання» певного соціального класу.

Таблиця 1.1. Концентричні зони міста (модель Берджесса) [29].

Зона	Характеристика	Функції
Центр	«Сіті» – діловий центр. Мінімальна кількість житлової забудови	Публічно-ділові функції
Спальні квартали	В основному тихі квартали для проживання «середнього класу». Основні жителі - працюють в центрі.	Житлова багатоповерхова забудова

	Наявність відповідної інфраструктури: школи, дитячі садки, продуктові магазини і т.д.	
Робочі квартали	Наявність офісів, невеликих магазинів, торговельних центрів	Ділове, суспільне і комерційне призначення
Індустріальні зони	Промислові квартали (заводи, фабрики, складські приміщення) з відповідною інфраструктурою	Промислові зони, об'єкти інженерної і транспортної інфраструктури
Елітні райони	Аристократичне передмістя	Житлова зона з приватними будинками

Ідея чиказької школи про внутрішню неоднорідність міста і його «роздробленості» на окремі сусідські ком'юніті, відокремлені один від одного, стала основою для дослідження міської сегрегації. Соціологи чиказької школи стали першими, хто зміг проаналізувати залежність життєвих шансів індивіда від просторової організації міста та локалізації його житла, більш того – запропонували концепцію житлових класів (housing classes), що описує групи і їх конфлікти через їх локальну приналежність, а також елементи системи соціальної стратифікації. Дана тематика була розкрита в праці Ллойда Уорнера «Yankee City». Автор зазначив, що в ході дослідження розкрилася важливість «географічного» фактора (мається на увазі місце проживання), що впливає на соціальний статус «Певні географічні терміни використовувалися не тільки, щоб охарактеризувати розташування людей в просторі, але і щоб оцінити їх відносне положення в ранжированому порядку [32].

Характеризуючи процеси трансформації міського простору, слід мати на увазі, що вони властиві економічно успішним містам, які привабливі для

інвестицій і мігрантів. Депресивні міста відчувають наростаючу депопуляцію, починають «стискатися», стоншуючи простір міста і країни в цілому [13, с. 28].

Американський соціолог Р.Е. Парк писав про те, що соціальні відмінності стають причиною бажання людей до поділу на різні спільноти. Такі групи зазвичай формуються за схожими соціальними ознаками: статус, дохід, освіта, стиль життя і т.д. Подібні відмінності стимулюють спільноти до самоізоляції і формування окремого контингенту міського району [35, с. 256]. Сьогодні приплив іммігрантів в європейські та американські міста веде до формування соціальної роз'єднаності суспільства і диференціації житлового середовища. Наприклад, в Німеччині влада не намагалася асимілювати вихідців з інших країн, а стати громадянином Німеччини було практично неможливо, навіть народження на території країни не давало права на громадянство. Така політична поведінка призвела до яскраво вираженої сегрегації і відокремлення імміграційних ком'юніті [39, с. 11]. В сучасних містах Франції досить чітко спостерігається диференціація житла за соціальною ознакою. На думку М.К.Жайе [6, с. 177], причиною подібного процесу може слугувати прагнення вищих верств населення ізолюватися від неблагополучних сімей.

Соціально-просторова сегрегація у містах є симптомом нерівності доходів та майна [37, с. 5]. Нерівність, що веде до просторової сегрегації, пов'язана з добробутом населення та просторовою організацією ринку житла у місті [40, с. 955].

Для України проблеми сегрегації є досить новими, так як за радянських часів соціальна нерівність слабо простежувалася, а сегрегації у житловому секторі зовсім не існувало. У радянських містах було практично неможливо вловити соціально-просторові відмінності в житті людей. Радянський соціолог та урбаніст О.Н. Яницький писав, що в СРСР не існує престижних оазисів або етнічних гетто, немає і локалізації соціальних або професійних груп [28]. З розвитком в пострадянській Україні ринкових відносин, міста зазнають змін: райони радянського періоду старіють, внаслідок банкрутства і реструктуризації вітчизняних підприємств розмиваються межі промислових і робочих зон, райони

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

Можна помітити, що в Україні соціальна сегрегація в основному пов'язана з бажанням найбільш забезпечених верств населення ізолюватися від менш забезпечених, в європейських країнах сегрегація в основному полягає в поділі людей на ком'юніті за расовою або етнічною ознакою. Тому можна стверджувати, що в Києві немає соціально-просторової сегрегації за етнічною ознакою [18]. В Америці елітні локації в основному знаходяться за містом, в Україні ж цей процес тільки зароджується і залежить здебільшого від маркетингових компаній девелоперів.

Існує також думка, що соціально-просторова сегрегація має позитивні аспекти. До їх числа, наприклад, можна віднести комфорт проживання серед членів «своїх» соціальної групи, в деяких випадках відбувається взаємодопомога, яку приносять різні групи один одному. Так, при сусідстві елітарного закритого співтовариства (gated community) і бідного району представники першого можуть наймати в другому обслуговуючий персонал для себе, а представники другого, відповідно, знаходити високооплачувану роботу недалеко від дому [25, с.56].

Для дотримання соціальної стабільності, пов'язаної з містобудівельною діяльністю, деякі науковці пропонують здійснювати реконструкцію старих житлових будинків замість нової забудови. Зокрема Деніел Гесс (Daniel B. Hess) у своєму дослідженні феномена житлової забудови в місті Таллін (столиця Естонії) дійшов до наступного висновку - реконструкція житла не впливає на соціально-просторову сегрегацію, тоді як нове житлове будівництво поглиблює це явище [33].

Часто як синонім до реновації (реконструкції) або ревіталізації (відродження до життя) використовують термін джентрифікація. Джентрифікація (переміщення) - це процес перетворення промислових, інколи криміногенних або вільних міських зон в райони для середнього або вищого класу, який використовується в міській політиці для підвищення фізичної, економічної і соціальної перспективності міст [36, с.349]. Однак, по суті, цей феномен характеризує «проникнення» нових жителів в уже існуючі не дуже заможні міські райони з подальшим поступовим виселенням колишніх жителів. Одна з причин - перебудова будівель, яку влаштовують нові мешканці та яка тягне за собою підвищення податків. Це веде до того, що як місцеві жителі, так і місцеві підприємства змушені залишати район.

Так, в ході дослідження джентрифікації Манхеттена було з'ясовано, що після двох десятиліть інтенсивного облагородження району уникнути переселення вдалося тільки тим наймачам житла з низьким і середнім рівнем доходу, які змогли пристосуватися до все більш конкурентного ринку нерухомості, пожертвувавши значною частиною звичного способу життя заради збереження можливості платити оренду [31, с.157].

1.3 Методика суспільно-географічного дослідження просторової сегрегації

Дослідження соціально-просторової сегрегації міста, як важливого аспекту міського розвитку, здійснюється на стику декількох дисциплін - містобудування, географії, соціології, політології, економіки міста. Більш

детальне трактування змінюється в залежності від того, з позиції якої дисципліни ведеться дослідження [23, с. 132].

Залежно від визначення, яке дається в тому чи іншому дослідженні соціально-просторової сегрегації міста, можна умовно виділити наступні типи зарубіжних досліджень по цій темі:

- 1) дослідження морфології міста. Сегрегація визначається як поділ територій міста за характером використання міських зон (зонування);
- 2) дослідження сегрегації за резидентною ознакою. Під сегрегацією розуміється відокремлення певних соціальних груп за місцем проживання;
- 3) дослідження освоєння міського простору. Сегрегація – це відокремлення певних соціальних груп в повсякденному житті;
- 4) дослідження сприйняття міського простору. Сегрегація – це сприймання городянами поділу міста на зони [25, с. 240].

У теоретичних роботах з містобудування та соціальної географії під сегрегацією в основному розуміється соціальна ієрархія міських просторів, яка полягає в нерівномірному розподілі суспільних благ і різних якостей умов проживання. В даному дослідженні буде використана методика дослідження сегрегації за резидентною ознакою, освоєнням міського простору та сприйняттям міського простору.

Перший етап дослідження було проведено методом сприйняття міського простору. Для аналізу житлового середовища міста Києва було вирішено провести соціологічне опитування стосовно якості житлових мікрорайонів столиці. Результати опитування дали відповідь на питання чи простежується соціально-просторова сегрегація в місті Київ. Потрібно врахувати, що опитані не були експертами в даній сфері, тому при відповідях керувалися суб'єктивними чинниками (власним досвідом, інформацією, отриманою від друзів чи ЗМІ, іміджем того чи іншого мікрорайону).

Наступним етапом було вивчення сегрегації за місцем проживання, для цього в основному використовуються змінні, що характеризують місце проживання (наприклад, якість і тип житла), а також пов'язані з соціально-

економічним статусом домогосподарства (наприклад, дохід, освіту, етнічні та інші характеристики).

Було здійснено аналіз нового житлового будівництва в межах міста Києва, зокрема умовне виділення в м. Київ соціально-просторових гетто та оазисів, а також так званих «елітних» та бідних районів. Згідно цієї концепції, сегрегація нового житлового будівництва трактується як поділ районів нового житлового будівництва на порівняно однорідні за тими чи іншими показниками ділянки житлового будівництва – гетто, малоцінне житло, середньоцінне житло, високоцінне житло, оазиси [41]. Було проаналізовано динаміку та закономірності забудови Києва житлом “економ”, “комфорт”, “бізнес” та “еліт” класу, та виявлено зв’язок вартості цієї забудови з “престижністю” району, в якому воно розташовано.

Прикладом досліджень освоєння міського простору є дослідження «сегрегації активності» (оскільки різні групи не тільки живуть в різних районах, але і взаємодіють один з одним в інших місцях). В якості основних для вивчення цього виду сегрегації використовуються показники, що характеризують освоєння міського середовища (місця роботи, навчання дітей, місця проведення дозвілля, місця, де здійснюються покупки, місця де отримують послуги), а також показники, що характеризують взаємодію з іншими групами (наприклад, рівень сегрегації вище, якщо члени домогосподарства спілкуються з друзями і родичами всередині свого району і не мають друзів за його межами).

Для вимірювання сегрегації в рамках даного підходу використовується, зокрема, індекс ізоляції – він вимірює рівень «змішання» з іншими групами в двох аспектах: взаємодії і територіального розміщення основних сфер повсякденного життя резидента. Здійснення дослідження за цими методиками було проведено методом глибинних інтерв’ю населення трьох нових житлових кварталів передмістя Києва, а також на наступних етапах методами аналізу, опрацювання отриманих даних та підготовки графічних матеріалів (карт щоденних практик).

Питання, що нас цікавили під час проведення глибинних інтерв'ю, переважно стосувались щоденних практик населення. Ці житлові квартали розташовані в максимальній близькості один від одного, тому були вибрані для дослідження. Ми хотіли дізнатися та проаналізувати основні відмінності та закономірності щоденних практик жителів різних кварталів (“комфорт” та “економ” класу). Зокрема питання стосувалися:

- 1 - інформація про себе: вік, діти, освіта, посада, зайнятість ;
- 2 - причина вибору даного житлового кварталу (Далі - ЖК), чим задоволені і що не подобається;
- 3 - місця активності: де, в межах ЖК , проводять найбільше часу, і навпаки, які території ЖК є досі чужими;
- 4 - покупки: локації щоденних покупок, святкових, закупівель, покупок довготривалого вжитку;
- 5 - отримання послуг: медичних, стоматологічних, послуг краси;
- 6 - внутрішня міграція: виїзди за межі ЖК;
- 7 - безпечні території в межах ЖК.

Фінальним етапом дослідження було укладання пропозицій для дотримання соціальної стабільності та уникнення сегрегації населення. Розроблено концептуальну модель стратегії житлового будівництва на основі отриманих підсумкових оцінок та національної стратегії житлового будівництва. Визначено стратегічні завдання та заходи, необхідні для реалізації стратегії.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СЕГРЕГАЦІЇ ПРОСТОРУ НА ПРИКЛАДІ ЖИТЛОВИХ КВАРТАЛІВ МІСТА КИЄВА

2.1 Ринок житла як індикатор соціально-просторової сегрегації міста

Київ

Нове житлове будівництво сьогодні суперечить соціальній стабільності, адже забудовники забувають про свій вплив на суспільство і лише нарощують капітали. Ґрунтовна робота по аналізу та вивченню соціальної ситуації при побудові нового житлового комплексу не проводиться, сьогодні будівництво переважно направлене на розподіл населення за доходами .

У світі житлової нерухомості з'явився поділ на класи – будинки, які споруджуються і відносяться до тієї чи іншої категорії залежно від низки характеристик. Зазвичай, найбільшим попитом користується житло класів «економ», «комфорт» і «бізнес», дещо рідше «еліт». Цей розподіл і є основною причиною поглиблення соціально-просторової сегрегації населення сучасного великого міста.

До основних ознак житла економ-класу відносяться ціна і віддалена від центру міста локація (об'єкти такого класу можуть знаходитися поруч з промзонами, залізничними коліями, автомагістралями і т.п.). Для архітектури характерні стандартні фасади, поширені проекти повторного застосування. Кватирки переважно малометражні. У будівництві використовуються дешеві матеріали, в результаті - низький рівень звуко- і теплоізоляції в порівнянні з іншими класами новобудов. Кватирки здаються з чорною обробкою. У будинках економ-класу часто відсутня хоч якась інфраструктура. Також не передбачена закрита територія і паркомісця. Щільність забудови висока.

Будинки комфорт-класу відносяться до середнього сегменту і зазвичай вважаються покращеною версією економ-класу, внаслідок цього відрізняються більш високою вартістю, поліпшеними типовими проектами, більш різноманітною архітектурою і дизайном. Технологія може бути монолітно-каркасною або передбачати цільну цегляну кладку. Кватирки утеплюються

мінеральною ватою. У житлових комплексах комфорт-класу і вище паркінг - обов'язкова умова комфортного проживання, оскільки у дворі житлового комплексу з паркінгом буде більше місця для дитячих та спортивних майданчиків, більше зелені і прогулянкових зон. Щодо благоустрою території, то комфорт-клас передбачає огорожу по периметру і охорону також обов'язково вимагає наявність типових дитячих майданчиків і загального озеленення території. Житлові комплекси комфорт-класу мають гарно розвинену внутрішню інфраструктуру з усім необхідним (аптека, супермаркет і т. д.).

Житло бізнес-класу зводиться переважно в престижних районах міста, обов'язкова наявність розвиненої інфраструктури, зручної транспортної розв'язки. У плані архітектури - як правило, це авторський проект, що передбачає вільні планування. Внутрішнє оздоблення квартир може бути або чорновим, або дизайнерським ремонтом. Часто одним з ознак бізнес-класу є наявність вбудованої системи «розумний дім». При будівництві використовуються більш якісні, технологічні та енергозберігаючі матеріали.

Бізнес-клас передбачає обов'язкову охорону території, наявність консьєржа та домофона. Передбачається організація підземного паркінгу, обов'язкова наявність гостьової парковки, дитячих і спортивних майданчиків, зелених зон, зручних і функціональних зон загального користування.

Еліт-клас (він же преміум-клас) повинен говорити сам за себе, оскільки саме поняття позначає вищий клас товарів - преміальний. Але насправді, на практиці межа між бізнес-класом і преміум-класом розмита більше, ніж між іншими класами новобудов, хоча вимоги до цього класу новобудов визначено жорсткіше. Локація новобудов еліт-класу можлива тільки в центрі міста, переважно в історичних місцях, при цьому близькість до метро, скоріше, вважається мінусом, ніж перевагою. Архітектура для цього класу передбачає тільки індивідуальний авторський проект, який до того ж ще і виконаний іменитим архітектором. Планування квартир вільні, часто індивідуальні, квартири здаються без обробки (або з обумовленим, індивідуальним дизайнерським проектом). Матеріали будівництва повинні використовуватися

високоякісні, енергозберігаючі, з натуральної сировини. Обов'язкова наявність холу, ресепшена (присутність консьєржа (адміністратора), зон відпочинку. Будинки і комплекси еліт-класу обладнані відеоспостереженням і мають власну службу охорони, автономні системи водопостачання та опалення. Чистоту в місцях загального користування підтримують співробітники клінінгових компаній.

На ринку нерухомості вважають, що найпопулярнішими у 2020 році будуть нові 1-кімнатні квартири площею 35-45 м². За підсумками 2019 року продажі таких квартир склали близько 55% від усього обсягу. При цьому близько половини однокімнатних квартир купувалися в інвестиційних цілях: для перепродажу або здачі в оренду. У структурі нової житлової забудови в 2019 році переважав комфорт-клас - 43%. Щодо економ-класу, то це близько 28%, далі йде бізнес-клас з 22% та преміум-клас 7% відповідно.

Велика пропозиція житла класів економ і комфорт на ринку пояснюється підвищеною затребуваністю з боку населення. В Додатку А представлена таблиця розподілу цін в новобудовах Києва за класами та кількістю кімнат на грудень 2019 року. Зокрема середні ціни виявились наступними. Квартири економ-класу в середньому коштують 20 790 грн за м.кв.; комфорт-класу – 24 460 грн за м.кв.; бізнес-класу – 38 900 грн за м.кв.; преміум-класу – 60 150 грн за м.кв. Оскільки чітко прописаних норм класифікації в будівельному законодавстві немає, класифікація носить рекомендаційний характер - отже, забудовники не сприймають її як керівництво до дії. Ринок житлової нерухомості сьогодні розділений на класи дуже умовно, та от цінова політика розмежована досить чітко.

Попередній рік став одним з найскладніших для українського ринку житлової нерухомості за останні п'ять років. Найбільших втрат зазнали саме забудовники. На це вплинули подвійні вибори і зміцнення гривні, тому продажі нерухомості були нижчими ніж прогнозовані. Скандал пов'язаний з одним з лідерів ринку - «Укрбуд девелопмент» - також вплинув на падіння продажів. Попередній власник компанії зараз знаходиться під слідством, а більше 20

житлових комплексів «Укрбуду» передані для добудови холдинговій компанії «Київміськбуд».

Щодо пропозиції на первинному ринку, то сьогодні вона лише зростає, так за 2019 рік за даними Державного комітету статистики, в експлуатацію прийняли 934 500 кв. м нового житла, що на 51,7% більше, ніж за аналогічний період 2018 року. Всього в 2019 році в Києві було збудовано понад 300 новобудов.

На кінець 2019 року розподіл пропозиції нових житлових комплексів по районах Києва був наступним: Голосіївський район - 17%, Шевченківський район - 16% , Дарницький район - 12% та Солом'янський район - 11% . Менша кількість новобудов в Святошинському - 8%, в Дніпровському , Подільському і Деснянському - по 6% і в Оболонському - 5%. Щодо розподілу цін на новозбудовані квартири по районах столиці, то вони представлені в Додатку Б. З таблиці видно, що найдорожче житло розташоване в Печерському та Шевченківському районах, а найбільш доступні варіанти нерухомості - в Святошинському та Деснянському районах [53].

Крім того, в умовах досить обмеженого попиту, забудовники стали активно конкурувати концепціями і наповненням своїх житлових комплексів. Це формати «місто в місті», «live-work-play», багатофункціональні житлові комплекси та ін. Покупець хоче бачити продуману до дрібниць, грамотну інтеграцію життя, роботи і відпочинку. Також не варто забувати про місцезнаходження майбутнього житлового комплексу, можливостей локації (розвинена інфраструктура району) та логістики (тимчасові витрати для того, щоб дістатися до центральної частини міста).

Девелопери та їх маркетологи не стоять на місці, тому виникають сьогодні й житлові квартали, що орієнтуються виключно на представників київської ІТ-еліти. Зокрема ЖК Unit-Home, що знаходиться на території першого в Україні інноваційного парку. Він був задуманий як певний «заповідник» для молодих фахівців ІТ, стартаперів, винахідників і креативників. Так звана «силіконова долина», де можна буде з комфортом жити і працювати, відпочивати і вчитися. Тут запланована житлова та офісна нерухомість, школа, дитсадок, медичний

центр, парк, стадіон, фітнес-клуб, велодоріжки, магазини, ресторани, тобто все, щоб не було потреби виїздити за межі району. Обіцяють, що все, від парковок до запису до лікаря буде вестися за допомогою онлайн додатків, літатиме патрульний дрон, відеоспостереження використовуватиме алгоритм розпізнавання лиць, а інтернет мережа буде захищена від кібератак. Житло позиціонують як клас бізнес, а середня вартість на нерухомість тут становить - від 40 000 грн за квадратний метр. Цікавим є те, що представники ІТ відреагували на цей ЖК досить неоднозначно. Дехто вважає, що це справжня «резервація» і створена вона не для комфорту жителів, а для прибутку на оренді та продажі квартир, ціни на які є дещо вищими, адже це для ІТ-еліти [45].

Сьогодні вагоме місце в частці ринку житлової нерухомості належить забудові передмістя Києва, ріелтори запевняють, що це житло є не менш престижним ніж в столиці, та значно більш доступним. Інфраструктура не поступається, а інколи навіть випереджає київську. На відміну від житлових комплексів, що побудовані в межах міста, приміські не обмежені в території, а вартість на земельні ділянки – є нижчою. Через це, ЖК, що побудовані в передмісті зазвичай мають меншу щільність забудови та нижчу поверховість [16, с. 279].

Протягом 2018-2019 рр. в передмісті Києва будується 180 житлових комплексів, а значить, що за обсягом будівництва житла, область значно випереджає Київ. З них 40 – ЖК економ класу, 109 – комфорт класу, 28 – бізнес класу і 3 – еліт класу. Під Києвом, найбільша частка вводу нового житла припадає на Києво-Святошинський район та становить 42%, це переважно стосується Софіївської та Петропавлівської Борщагівки. В передмісті найактивніше забудовувалися міста-сателіти: Бровари (6,5%), Ірпінь (6,2%), Буча (3,5%) та Бориспіль (3,4%).

Інвесторів (так називають часто покупців нової житлової нерухомості) приваблює ціна, розташування відносно Києва та зручна транспортна доступність, наявність гарної діючої інфраструктури та рекреаційних зон. При наявності власного авто, віддаленість від Києва майже невідчутна, щодо ціни на

нерухомість, то чим далі розташований ЖК, тим ціна більш приваблива (Додаток В).

2.2 Дослідження сприйняття міського простору. Типологія житлових мікрорайонів столиці

Для аналізу житлового середовища на прикладі міста Києва було вирішено провести соціологічне опитування стосовно якості житлових мікрорайонів столиці. Зокрема було опитано 326 людей (95,5% проживають в Києві та Київській агломерації) за допомогою платформи Google Forms.

Результати опитування дають відповідь на питання чи простежується соціально-просторова сегрегація в місті Київ. Кожен мікрорайон має свій географічний образ, тобто систему взаємозв'язаних і взаємодіючих уявлень, знаків, символів, архетипів і стереотипів, що яскраво і водночас достатньо просто характеризують територію, це певним способом організована, внутрішньо цілісна інформація про місце. Близьким є поняття географічного іміджу, або іміджу території [7].

Уявлення та образи не є сталими, вони змінюються у часі шляхом неперервного сприйняття нових характеристик міст, регіонів, районів та в нашому випадку мікрорайонів. Зазвичай ці образи є стереотипні, адже формуються вони свідомо (через рекламу, описи подорожей, телепроекти) та несвідомо (наприклад стереотип “заможності”, “нового життя”) [17, с. 214].

Тому враховуючи це, потрібно зазначити, що опитані не є експертами в сфері містобудування, тому при відповідях керувались виключно суб'єктивними чинниками (власним досвідом, інформацією, отриманою від друзів чи ЗМІ, іміджем того чи іншого мікрорайону). Результати опитування представлені в Додатку Г.

Аналізуючи соціологічне опитування, було з'ясовано, що за категоріями «престижність» і «багате населення» лідирує історичний центр, зокрема Печерськ, Липки, Поділ, Старий Київ. Також досить часто згадується мікрорайон Чорна Гора - локація елітних житлових кварталів, зокрема ЖК Новопечерські

Липки. У категорії «найменш престижний» та «найбільш кримінальний» район лідирують мікрорайони Троєщина, ДВРЗ, Борщагівка, Академмістечко, Лісовий та ін. Найчастіше опитані виділяли Печерськ, Липки, Оболонь, Поділ та Голосієво як мікрорайони, в яких вони хотіли б жити [8, с. 54].

Кожен з мікрорайонів за історію свого існування створив стійкий імідж, який складно змінити в свідомості населення. Так у сучасному Києві Липки стали синонімом респектабельності. Житлові проекти з інших районів, які бажають підкреслити свою винятковість, стали використовувати термін "Липки" - "Оболонські Липки", "Новопечерські Липки". Цей район можна віднести до так званих “оазисів”, що відрізняється ексклюзивністю житлового фонду. У населення, що проживає у такому житловому фонді, виникає відчуття своєї переваги над іншими у зв’язку з високим рівнем доходів, вищою якістю освіти та істотно вищими іншими характеристиками якості життя населення порівняно з усередненими показниками для населеного пункту загалом [4, с. 75]. Протилежним до згаданого району є район Троєщина, адже він має славу кримінального і неблагополучного району.

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

Печерськ (Печерський район)

Печерськ вважають історичним та діловим центром Києва. Поряд з архітектурними пам’ятками, музеями, театрами та парками тут розташована значна кількість бізнес-центрів, офісних будівель, посольств і дорогих магазинів. Печерськ був військово-адміністративним центром Києва аж до середини минулого століття. Тут досі збереглась будівля арсеналу, де тепер розташований «Мистецький Арсенал» – популярний культурний центр столиці. В радянський час близько царських особняків з’явилися багатоповерхові будинки, а в роки незалежності – нові висотні бізнес-центри та офісні споруди [43].

Сучасний Печерськ можна вважати одним із найбільш престижних мікрорайонів Києва, це район політиків, бізнесменів та мільйонерів. Розташування, гарний вибір преміальної житлової та комерційної нерухомості,

доступ до культурного та нічного життя Києва притягують сюди успішних людей, перспективних фахівців та “золоту” молодь столиці. В межах району є декілька шкіл та дошкільних закладів, також функціонує найбільший позашкільний заклад столиці – Київський палац дітей та юнацтва. На території Печерська розташовані визначні пам’ятки світового масштабу: парк Слави, Батьківщина-Мати та Києво-Печерська Лавра. Звідси можна швидко дістатися до будь-якого району міста, часто навіть пішки. Районом проходить дві лінії метрополітену: Святошинсько-Броварська (червона лінія) та Сирецько-Печерська (зелена лінія). Центральне розташування має і певні недоліки, такі як велика кількість автомобілів і, як наслідок - заторів. Ціни на продукти в місцевих супермаркетах і на ринках вищі, ніж у віддалених від центру районах. Середня ціна на квартири в новобудовах становить 50 000 грн за один квадратний метр (якщо середня ціна по Києву 27 900 грн, станом на січень 2020 року). В окремих житлових комплексах, таких як Diamond Hill ціна за один квадратний метр досягає 240 000 грн. [50].

Липки (Печерський район)

Липки - мікрорайон, розташований між вулицями Михайла Грушевського, Банковою, Лютеранською, Академіка Богомольця, Виноградним і Фортечним провулками. Липки завжди були елітним районом. У царські роки в особняках жили аристократи, у радянські роки – наукова інтелігенція та представники партії. Пам’ятні таблички з портретами та іменами вчених, політичних діячів, народних артистів можна побачити на половині будинків району. Липками район назвали від алеї лип, що була посаджена ще в середині XVIII століття біля Кловського палацу та вздовж сучасної Липської вулиці. Оскільки земля тут була дорога, то мешкала на Печерську переважно знать. Так і з’явилися аристократичні Липки, де виростили особняки міської адміністрації, купців, відставних військових [21 с. 39-40].

Тут розташовані численні пам’ятки архітектури, зокрема, Шоколадний будиночок, Жовтневий палац і Будинок з химерами. Окрім цього, на Липках можна відвідати Музичну академію імені Чайковського, Національний

драматичний театр імені Івана Франка, Театр юного глядача, театр «Золоті ворота», кінотеатр «Україна» та Національний художній музей.

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

Атмосфера Липок коштує недешево. Навчання в місцевих ліцях, послуги в салонах краси, покупки у супермаркетах – усе обходиться в кілька разів дорожче, ніж на околицях і в інших, менш фешенебельних центральних районах. За престижний район та пішу доступність до центру міста доводиться платити, зокрема середня ціна на квартири в новобудовах становить 55 000 грн за один квадратний метр [50].

Поділ (Подільський район)

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

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

На початку 1980-х почалося нове життя Подолу: відбулася масова реконструкція, у дореволюційних будинках відкривалися художні галереї, музеї та ресторани. Через незадовільний стан дореволюційних будинків чимало корінних жителів Подолу продали свої квартири. Тепер у відреставрованих приміщеннях розташовані офіси київських компаній. У фешенебельних

апартаментах і пентхаусах на Воздвиженці оселилися київські мільйонери і зірки шоу-бізнесу [43].

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

Якщо купити тут квартиру, не доведеться хвилюватися про доступність станцій метрополітену, адже Поділ розташований у напрямку синьої гілки метро. Тут добре розвинений наземний транспорт: трамваї, автобуси, маршрутні таксі. Звідси досить легко добиратися і до аеропорту «Жуляни», і до залізничного вокзалу. Головною магістраллю Подолу є Верхній і Нижній Вал, тому любителям автомобілів буде зручно добиратися в інші центральні райони Києва, хоча затори тут зовсім не рідкість. Щодо цін на ринку нерухомості, то тут квадратний метр житла коштує 38 000 грн. [50].

Троєщина (Деснянський район)

Троєщина - другий по кількості населення житловий масив. Тут проживає 400 тисяч осіб. Після відкриття в 1970-х Московського мосту почалася забудова прилеглих до нього ділянок. Найближчі станції метро: Петрівка, Чернігівська, Дарниця. Сусідні райони - Райдужний і Воскресенка. Основна частка населення - це молоді сім'ї з маленькими дітьми, люди похилого віку, або громадяни, в інтересах яких невисока вартість покупки або оренди житла. Деякий час тому Троєщина була досить урбаністичним місцем. Через роки ситуація змінилася на краще. Зараз це масив з великою кількістю зелених насаджень, публічних просторів і об'єктів торгівлі [21, с.70].

Історії про хуліганський характер мікрорайону залишилися в минулому, хоча імідж району досі впливає на вибір потенційних покупців нерухомості. В колективній свідомості слово «Троєщина» викликає картинки речового ринку з поганою якістю товарів та так званих «гопників» (представники субкультури, люди, що вимагають гроші або інші цінні речі від інших людей, шахраї, грабіжники, хулігани). Насправді Деснянський район, в який входить Троєщина,

значно знизив показники злочинності за 2019 рік, раніше цей район називали найбільш кримінальним районом міста Києва. Сьогодні кількість нападів, крадіжок, випадків шахрайства зменшилися в 2-3 рази на Троєщині та Лісовому масиві.

Сьогодні місцевими жителями району є сучасні і прогресивні люди, діти, пенсіонери. Сам мікрорайон досить чистий в екологічному плані, оскільки оточений здебільшого полями і селами. Троєщина – мікрорайон із досить добре розвиненою інфраструктурою. Кожен квартал має свою загальноосвітню школу, дошкільний заклад та магазини. Переважна більшість дворів облаштовано дитячими майданчиками. По головних вулицях (Закревського, Бальзака та Маяковського) розташовані кілька супермаркетів, працюють невеликі торгові центри. Є чималий ТЦ «Район» із магазинами та кафе. Завдяки сусідству із селами, на ринках завжди можна купити свіжі фермерські продукти.

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

На Троєщині переважає типова панельна забудова 1990-х років, але останнім часом тут активно зводять нові багатоповерхівки й житлові комплекси. Середня ціна на квадратний метр тут становить 20 000 грн, що є нижчою на 7 000 за середню по Києву [50].

ДВРЗ (Дніпровський район)

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

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

Прогулянка по цьому району поверне вас в часи СРСР. Такий ефект виникає через архітектуру мікрорайону, зокрема тут переважають кольорові малоповерхові будинки ще довоєнних часів, частину з них було побудовано військовополоненими німцями (ці будинки вирізняються химерним ліпленням, башточками та оздобленням). Спокійні вулички, достатня кількість зелених насаджень, відсутність великої кількості транспорту і людей, а також чисте повітря - ось за що люди, які живуть тут, цінують ДВРЗ [21, с.22].

В середині 2000-х у районі почали з'являтися сучасні висотки, в які переселялись кияни з інших масивів. Чимало квартир здаються в оренду за невисокими цінами, що приваблює на ДВРЗ молодих орендарів. У районі немає сучасних супермаркетів, окрім «Фори» на Алма-Атинській. Хоч кількість населення є значно невелико, тут працює дві школи, п'ять дошкільних навчальних закладів та поліклініка. Багато дворів облаштовані маленькими сучасними дитячими майданчиками, також є кілька синтетичних футбольних полів та столів для гри в настільний теніс.

Незважаючи на всі переваги мікрорайону, він має не надто хорошу славу серед жителів столиці. Мікрорайон ДВРЗ назвали одним з 10-ти найбільш кримінальних житлових масивів України, поліція пояснює цю ситуацію тим, що в районі проживає велика кількість раніше судимих та неблагополучних сімей. Кримінальний імідж району підсилюється у свідомості киян також через

кінематограф. Зокрема 4-го лютого 2020 року відбулась прем'єра серіалу «Дільничний з ДВРЗ», де сюжет розгортається навколо чесного дільничного, що вирішив боротись з кримінальними бандами району [48].

Район сполучається з Києвом та іншими районами лише мостом через залізничну станцію Київ-Ліски, через це з'являються певні складнощі з в'їздом та виїздом за межі мікрорайону. Доїхати до метрополітену можна за 20–25 хвилин, до центру міста дорога займе близько години. В районі немає інфраструктури для здійснення великих покупок, за покупками та розвагами потрібно їздити в центр або в інші райони, а це, займає багато часу, враховуючи проблему з громадським транспортом. Щодо цін на нерухомість, то сьогодні можна придбати житло по ціні 19 000 грн/метр квадратний [50].

Борщагівка (Святошинський район)

Борщагівка - це житловий масив, що розташований у межах і за межею Києва. Цей мікрорайон складається з Михайлівської, Південної та Микільської Борщагівки.

Борщагівку забудовували в період з 1960-х по 1970-ті, як і більшість спальних районів Києва. Було зведено багатоповерхові будинки, проведено лінію швидкісного трамваю, яка об'єднує мікрорайон із центром Києва, облаштовано парки «Юність» та «Інтернаціональний». Тоді забудова не була надто щільною, цим користуються забудовники, тому в останні десятиріччя тут з'являються нові житлові квартали, котрі змінюють зовнішній вигляд та інфраструктуру Борщагівки на краще [24].

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

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

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

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

Житло тут є більш доступним ніж в середньому по Києву, адже його вартість становить близько 20 000 грн за квадратний метр [48].

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

Адміністративно регулювати сегрегацію можна, але сьогодні це досить важко. Головний регулятор на цьому полі - ринок. Адміністративними заходами можна контролювати якість міського середовища, знижувати напругу між різними районами, можна забезпечити дружні контакти між ними. Існує маса важелів впливу. Наприклад, можна прокласти автобусні маршрути, які з'єднають різні розділені райони. В Америці була практика, коли школи будувалися в прикордонних зонах, в результаті, туди потрапляли і багаті, і бідні. Є досвід,

коли міська влада перекроювала сітку адміністративних районів так, що до кожного району відійшов шматочок бідного кварталу і шматочок багатого. Та на сьогодні, як згадували раніше, таку практику застосувати до Українських міст буде досить складно.

2.3 Дослідження гостроти соціально-просторової сегрегації на прикладі дослідження щоденних практик жителів нових житлових кварталів передмістя Києва

У якості об'єкта для дослідження гостроти соціально-просторової сегрегації спричиненої новим житловим будівництвом було обрано житлові квартали Києво-Святошинського району Київської області сіл Софіївська Борщагівка та Святопетрівське. Наступним етапом нашого дослідження було проведення глибинних інтерв'ю жителів цих кварталів. Прикладом досліджень освоєння міського простору є дослідження «сегрегації активності». В якості основних для вивчення цього виду сегрегації використовуються показники, що характеризують освоєння міського середовища. Під час проведення інтерв'ю нас найбільше цікавило освоєння простору даних ЖК та щоденні практики населення, тобто локації для здійснення щоденних покупок, закупівель, локації для здійснення покупок товарів довготривалого використання та локації для отримання медичних послуг і послуг краси. Зокрема питання стосувалися:

- 1 - інформація про себе: вік, діти, освіта, посада, зайнятість ;
- 2 - причина вибору даного житлового кварталу, чим задоволені і що не подобається;
- 3 - місця активності: де, в межах ЖК , проводять найбільше часу, і навпаки, які території ЖК є досі чужими;
- 4 - покупки: локації щоденних покупок, святкових, закупівель, покупок довготривалого вжитку;
- 5 - отримання послуг: медичних, стоматологічних, послуг краси;

6 - внутрішня міграція: виїзди за межі ЖК;

7 - безпечні території в межах ЖК.

Хоча комплекси розташовані за межею м. Київ (7 км від кільцевої дороги), але життєдіяльність населення ЖК та їх щоденні дії напряду пов'язують їх зі столицею. Останніми роками між урядовцями ведуться дискусії щодо розширення меж м. Київ та приєднання приміських сіл та селищ до складу столиці. Через швидку забудову та тісні зв'язки жителів з Києвом, приєднання цієї території є питанням часу.

Зручна транспортна доступність (на момент забудови), екологічно чиста місцевість та помірні ціни спричинили активну забудову цієї приміської території. Сьогодні в межах Софіївської Борщагівки збудовано та досі будується 31 житловий квартал, зокрема це «Уютный квартал», «Київський маєток», «Барселона», «Львівський», «Київський квартал», «Софіївський квартал», «Софія Київська», «Данія», «Волошковий».

Для дослідження було обрано три житлових квартали – «Петровский квартал» (рік заснування 2012), «Європейка» (2016 рік), «Софіївська Сфера» (2015 рік). Ці житлові масиви було обрано через низку факторів, вони розташовані в максимальній близькості один від одного (5 хв в пішій доступності), є подібними за класами (перший ЖК – комфорт, два інших – економ класу) та мають переважно гомогенне населення, що себе самоідентифікує як середній клас.

2.3.1 ЖК «Петрівський Квартал»

ЖК «Петрівський Квартал» належить до класу «комфорт». Всі будівлі побудовані з цегли, їх фасади ретельно утеплені плитами пінополістиролу і облицьовані штукатуркою. Загальна кількість будинків в ЖК – 92 будинки (поверховість 5/ 6/ 11), кількість квартир 12000 шт. Квартал розрахований на кількість населення, що могла б заповнити маленьке містечко, тому при

будівництві були враховані потреби населення та побудована вся необхідна соціальна інфраструктура.

Територія комплексу закрита і знаходиться під охороною (постійно патрулюють кілька охоронців). Потрапити всередину автомобілем можна через так званий КПП (при наявності перепустки, або важливої причини) , також працюють 2 воріт на спеціальних магнітних ключах для пішоходів.

Територія за парканом достатньо доглянута: всюди мощені доріжки, газони, клумби, біля будинків облаштовані невеликі обгороджені дворики, є дитячі та спортивні майданчики, корти та стадіон для міні-футболу, велика прогулянкова алея, фонтан, наземна автопарковка. Тут функціонують власний дитячий садок і школа (початкова, але з наступного року тут можна буде здобувати середню освіту). Заклади ці приватні, тому батькам вихованців і учнів доводиться оплачувати навчання: щомісячна вартість відвідування дитсадка обходиться в 12 тис. грн, а навчання в школі - 9 тис. грн.



Рисунок 2.1. Житловий квартал «Петрівський Квартал» с. Святопетрівське (фото Ю. Корейко, 2020)

Також на території кварталу працює приватна поліклініка і аптека. Якщо говорити про побутову інфраструктуру, то в «Петровському кварталі» вона розвинена добре. Магазини, відділення банків та поштового зв'язку, салони краси, ресторани та інші необхідні для комфортного життя заклади формують інфраструктуру самодостатнього, невеликого, досить затишного містечка [50].

У 2018 році, в рамках дослідження для написання бакалаврської роботи, було здійснено анонімне анкетування жителів ЖК «Петрівський квартал», для формування портрету жителя та дослідження явища соціально-просторової сегрегації за допомогою концепції соціальної стратифікації та теорії соціального статусу. Згідно з нею соціальна нерівність – це нерівність статусів, що впливає зі здатності чи нездатності індивідів виконувати ту чи іншу соціальну роль. Соціальний статус— позиція людини чи групи в суспільстві, яка визначається соціальними ознаками (економічне забезпечення, фах, кваліфікація, освіта, політичні можливості тощо) і демографічними особливостями (стать, вік тощо).

Анкета складалася з запитань про суб'єктивну (рівень матеріальної забезпеченості порівняно з більшістю людей, які оточують) та об'єктивну (середній рівень місячного прибутку на одного члена сім'ї) оцінку власної бідності, а також про вік, стать, освіту респондентів. Анкета була сформована на платформі Google та саме анкетування здійснювалося онлайн.

Анкетування пройшли 100 жителів комплексу (віком від 18 років), потрібно зазначити, що оголошення про проведення даного анкетування було поширено за допомогою месенджера Телеграм (чат жителів – більше 1200 учасників на 2018 рік, зараз 3800 учасників). Тому не були враховані відповіді населення, що не користується мережею Інтернет (переважно людей літнього віку).

Після аналізу отриманих відповідей, можна зробити висновок, що зі 100 осіб, що пройшли анкетування 4% - населення віком від 18 до 22 років ; 16,7% - 22-27 років; 47% - 27-33 років; 27,5% - 33-40 років; 2,9% - 40-50 років; 2% - 50-65 років. З них 69,6% - жінки і 30,4% - чоловіки. Сімейний стан респондентів даного анкетування типовий для жителів нових житлових кварталів, зокрема

67% - в шлюбі, 17% - в цивільному шлюбі, 16% - не в шлюбі. 60 % респондентів мають дітей, характерним є те, що 66% з них мають 1 дитину дошкільного віку, 25% з них мають 2 дитини до 10 років. Через вікову структуру дитячого населення можна простежити певні хвилі підвищеної народжуваності, зокрема пік народжуваності припав на 2015 рік.

Жителі комплексу мають різне походження, зокрема з міста Києва переїхали до ЖК 25% респондентів анкетування, зі Сходу – 26 %; з Центральної України – 22%; з Півночі – 12%; з Півдня – 6% та із Заходу – 4%. Також 5% опитуваного населення мають іноземне походження (2 – Росія, 1 – Білорусь, 1 – Туркменістан, 1 – Угорщина).

Щодо блоку освіта, то зі 100 респондентів 94 здобули вищу освіту, 4 – середню спеціальну. Цей показник є дуже високим порівняно із загальноукраїнським, зокрема на 2014 рік за даними інституту демографії та соціальних досліджень ім. М. В.Птухи валовий коефіцієнт охоплення населення вищою освітою в Україні становив 76% [49].

Стосовно видів зайнятості респондентів даного анкетування, то найбільш численною групою, що становила 54% є наймані працівники, 20 % – самозайняті (приватні підприємці) та 19 % у декретній відпустці по догляду за дитиною. Сфери діяльності дуже різноманітні, щодо основних патернів, то 17 % зайняті у сфері ІТ (програмне забезпечення), 14% - продаж та роздрібна торгівля, 8% - медицина та фармацевтика, по 7% бухгалтерія/аудит та юриспруденція, 6% - адміністрування, 5% - дизайн та творчість та ін.

За рівнем доходів респондентів можна зробити висновок про те, що в ЖК «Петрівський квартал» проживає населення з доходами вище середнього. Зокрема 14% мають доходи на рівні до 3700 грн/місяць, 20% - до 8000 грн/місяць, 30% - до 15000 грн/місяць, 36% - більше 15000 грн/місяць. Щодо суб'єктивної оцінки власного соціального становища, то 34% відносять себе до населення з доходами нижче середнього, 61% - до населення з середніми доходами і 5% - до населення з доходами вище середнього.

Стосовно показника витрат жителів кварталу на харчування, то вони, в середньому є меншими загальноукраїнських. Витрати на харчування посідають в Україні дуже значну частину родинних бюджетів (понад 50% , часто до 70%) практично всіх верств населення – лише доходи 10% найбільш заможних мешканців країни дають їм змогу витратити на харчування менше половини [11, с. 64]. Серед опитаних мешканців 55% витрачають на харчування до 30% своїх доходів, 43% витрачають на харчування до 50% своїх доходів і 3% витрачають до 70% .

Житловий квартал розташований за 7 кілометрів від межі м. Києва, тому для мешканців питання пересування та зв'язку зі столицею є більш ніж актуальним. 50% респондентів зазвичай користуються громадським транспортом, 46% - приватним транспортом і 4 % - пересуваються зазвичай пішки.

Маючи доходи вищі середніх по Україні , 72% респондентів даного опитування були за кордоном. Якщо порівнювати із загальноукраїнським показником (31%) , то жителі ПК перевищують його більше ніж вдвічі.

Позиціонування ЖК як комплексу «комфорт» класу вплинуло на певну однорідність його жителів (вік, освіта, сімейний стан, кількість дітей, доходи). Щодо вікової структури, то практично відсутнє населення у віці від 16 до 20 років, а також населення похилого віку (50-65 років). Це спричинить непропорційний розподіл у віковій структурі , зокрема народжуваність різко зменшиться через 10 років, а через 30 років ЖК «Петрівський Квартал» буде комплексом з населенням переважно похилого віку (старше 60 р) [9, с. 15].

Хоча дане опитування було проведено 2 роки тому, та на нашу думку нам вдалося створити портрет жителя ЖК «Петрівський Квартал», який не змінився за цей короткий період. Зокрема це людина віком 27-40 років, що має одну дитину, перебуває в шлюбі, переїхала до ЖК з інших областей України, має вищу освіту, користується громадським транспортом, була за кордоном, працює як найманий працівник в Києві та отримує заробітню плату вищу середньої по країні. Самоідентифікує себе як людина, що належить до середнього класу.

Середній клас розуміємо тут як сукупність соціальних верств населення, які займають в стратифікаційній системі суспільства проміжне положення між нижчим класом (бідними) і вищим класом (багатими), представники яких мають достатній рівень доходів для задоволення своїх потреб, високий кваліфікаційно-освітній рівень, відчують престижність власного становища в суспільстві та відіграють ключову роль у підтримці його стабільності [19, с. 174].

Щодо глибинних інтерв'ю, що були проведені у лютому 2020 року, то у ньому взяли участь 3 жителі ЖК «Петрівський Квартал», так як я проживаю у цьому кварталі вже більше 4-х років, то було не складно знайти бажаючих для інтерв'ю. Кожен з них проживає на кварталі більше 1,5 року, обрали даний ЖК з різних причин, зокрема один з опитаних знайшов роботу на кварталі, що стало причиною оренди квартири тут, інші ж придбали квартиру через її невисоку вартість порівняно з ринком (13 000 - 15 000 грн/м²), гарною інфраструктурою кварталу, тишею передмістя та через відгуки жителів. Після аналізу отриманих відповідей, було складено схематичні картосхеми ЖК, та показано різні зони та локації щоденних практик жителів. Ознайомитись з ними можна в Додатку Д.

Сьогодні в межах ЖК функціонує близько 50 магазинів (продукти (окремо молочних продуктів, овочів, м'яса, риби, еко лавки), побутова хімія, косметика, одяг, іграшки, квіти, подарунки, книги, канцтовари), 25 кафе та ресторанів, 22 салони краси, 8 ательє та 17 магазинів будівельних матеріалів та товарів для дому, також будується хостел та великий магазин типу універмаг в межах кварталу. Працює відділення Нової пошти та Укрпошти, відділення Приватбанку, кілька офісів туристичних агенцій, є приватний нотаріус. Забудовник врахував потреби населення в закладах інфраструктури, тому було передбачено велику кількість приміщень (різної площі) комерційного призначення на цокольних поверхах будинків. Респонденти надають перевагу здійснювати щоденні покупки саме в межах ЖК, адже вибір дуже великий, кожен магазин змагається за свого покупця і турбується за репутацію, тому якість товарів на найвищому рівні. Щодо інфраструктури ЖК один респондент дав такий коментар:

“Завжди мріяли про будинок, тому з часом плануємо купівлю, стримують поки фінансові можливості та гарна інфраструктура кварталу. Ми настільки звикли, що можна купити все, обійшовши наш будинок по колу та знаючи імена всіх продавців, що буде складно потім цього лишитися”.

J3, чоловік 26 років

Жителі ЖК мають довіру до забудовника, адже картинка, яку показували інвесторам кілька років тому і сьогоднішній стан кварталу повністю збігаються. Було побудовано бульвар з фонтаном, що є головною артерією кварталу, на ньому зосереджено найбільшу кількість закладів інфраструктури, а так як він є пішохідним, то там завжди прогулюється велика кількість населення, особливо мами з дітьми. В межах кварталу є 11 великих, гарно облаштованих дитячих майданчиків, 3 спортивні площадки, 1 закрите поле для баскетболу та 1 закрите поле для міні футболу. Забудовник хотів створити затишне сімейне містечко і на думку жителів кварталу у нього це вийшло. Під час інтерв'ю, одна з опитаних сказала наступне:

“Якщо дивитись на «Петрівський Квартал» з боку, то є відчуття, що було вкладено душу під час будівництва кварталу”.

F4, жінка 47 років

Також потрібно згадати роботу аніматорів, адже на кожне свято квартал проводить концерти, зустрічі, конкурси для дітей, інколи приїзжають ярмарки. На Великдень щороку жителям роздають подарункові пасочки. На ЖКГ кварталу також немає жодних нарікань, є достатня кількість двірників, садівників, прибиральників. Територія завжди виглядає доглянутою. Комунікація дуже проста, звернення можна написати через месенджер Viber.

Та яким би зручним, затишним та сімейним не був ЖК «Петрівський Квартал» більшість жителів покидають його зранку та повертаються ввечері,

адже всіх функцій задовольнити квартал не може. Зокрема з Києвом жителів кварталу пов'язує робота, відвідування дітьми шкіл та садочків, покупки довготривалого призначення (одяг, побутова техніка) та отримання медичних послуг. Ось основні причини виїзду з кварталу до Києва. Одна з опитаних працює на кварталі та має досить щільний графік роботи, тому до Києва виїжає не частіше 1 разу на місяць для покупки одягу чи іграшок для внука, запевняє, що всі інші послуги отримує в межах ЖК та Софіївської Борщагівки.

Жителі «Петрівського Кварталу» окрім виїздів до Києва також виходять за межі комплексу в ТЦ «Європарк», який було побудовано в 2018 році. Там сьогодні працює супермаркет «Сільпо», тренажерний зал, ресторани, зоомагазин, магазин «Єва», аптека, взуттєвий магазин та кілька магазинів одягу (дитячого та дорослого), за кілька місяців відкривають кінотеатр.

Щодо недоліків, про які згадували під час інтерв'ю, то це відсутність цілодобового продуктового магазину та аптеки. Також недостатня кількість паркомісць, припаркувати машину після 7 вечора буде дуже складно. Хоч є парковка, та там немає можливості орендувати паркомісце, його можна тільки викупити. Також обурює мешканців те, що домашніх улюбленців (собак переважно) вигулюють на тих же газонах, на яких проводять час діти. Тому жителі хотіли б аби забудовник передбачив майданчик для вигулу, а не лише собачі вбиральні з пакетиками в найбільш людних місцях. Щодо якості будинків, то жителі скаржаться на тонкі стіни та погану звукоізоляцію. Молоді мами скаржаться на відсутність дитячого садочку, який буде по карману для середнього класу. Зокрема одна з опитуваних зараз у вимушеній декретній відпустці, адже в свій час не змогли знайти садочок для дитини. Ось, як вона прокоментувала ситуацію:

“Не подобається, що садочки в які ти міг би привести свою дитину дуже дорогі, а ті що по ціні доступні – якісь безтолкові. Є варіанти, коли на обід треба забирати дитину і годувати вдома, є такі, що виводять дітей

на спільний дитячий майданчик, є незвичного кришнійтського спрямування”.

D2, жінка 34 роки

Якщо говорити про соціальні практики жителів передмістя, то вони поєднують в собі практики жителів невеликих міст, що можуть в пішій доступності отримати всі необхідні послуги, та практики жителя столиці, великого міста, адже щодня на дорогу до роботи і назад додому витрачається не менше 2 годин. Люди звикли, що за комфорт та затишок потрібно тут платити своїм часом. Також після проведення інтерв'ю було з'ясовано те, що населення ЖК «Петрівський Квартал» майже не здійснює закупівель продуктами (як це роблять жителі невеликих міст та сіл) адже дбають більше про якість, а не ціну продукту. До того ж, всі необхідні магазини знаходяться близько, тому потреба в закупівлях відсутня. Жителі кварталу щодня користуються спільнотою в мережі Телеграм (зараз більше 3600 користувачів), для обговорення великої кількості питань (від побутових до адміністративних), існують групи за інтересами (групи для молодих мам, з оренди житла, для рукоділля, читацький клуб, клуб автомобілістів, «продавалка» і т. д.). Також існує чат водіїв та пасажирів (більше 2700 користувачів), за його допомогою водій може розділити витрати на пальне, а пасажир дістатися до Києва швидко та в комфорті. Хоча використання новітніх методів спілкування є більш властивим жителям великих міст, та, на нашу думку, ось така згуртованість жителів (де кожен знає кожного) характерна малим містам та селам. Багато дошкільнят кварталу не відвідують садочки, адже ціни на приватний садок, що знаходиться в межах комплексу дуже високі, а державні садочки найближчих населених пунктів (с. Святопетрівське та с. Софіївська Борщагівка) переповнені. Для міста така ситуація не є характерною, тому це більше нагадує маленькі села, що не мають садочків. Саме через це, велика кількість молодих мам змушені продовжувати декретну відпустку по догляду за дитиною, вони зазвичай займаються наданням послуг краси на дому

(маникюр, косметологія, перукарські послуги) та продажем товарів через інтернет магазини.

Так як даний ЖК є досить великим, то цікаво простежити як розташування житла (в межах комплексу) впливає на формування перцепційного образу території. Зокрема для кожного з опитаних близькою і добре знайомою є територія бульвару Тараса Шевченка, адже це пішохідна алея з великою кількістю магазинів, також там є клініка, аптека, магазин “Фора”, “Єва”, Укрпошта та інші заклади інфраструктури. Саме на цій алеї є найбільше скупчення людей. Іншими близькими територіями є зазвичай зони, найближчі до будинку, кожен з респондентів уточнив, що досі є місця на кварталі в яких вони не бували та навіть не знають, що там знаходиться. Одна з опитаних відповіла, що найбільше часу проводить біля садочку (хоча діти уже дорослі), та за ним (там є ніби міні-парк). Пояснила вона це тим, що любить гуляти подалі від скупчення людей, тому хоч там вітряно – але це її улюблене місце на кварталі. Ця ж респондент зізналась, що також має територію, яка їй не подобається в межах ЖК, це будинки по вулиці Соборна, вони всі 11-типоверхові, мають щільну забудову, мало зелених насаджень і є відчуття ніби забудова на неї тисне (у неї клаустрофобія).

Всі опитані запевняють, що в загальному на кварталі дуже безпечно, але територія, що ще будується, викликає у них змішані відчуття, більш наближені до небезпеки. Адже поряд з будівництвом розташоване тимчасове містечко будівельників, що не вирізняється особливою естетикою. Через складні умови праці та графік часто будівельників можна зустріти в неохайному вигляді, тому склались певні стереотипи по відношенню до них.

Хоч в загальному даний житловий комплекс є гарного рівня та має позитивні відгуки жителів, та все ж є кілька рекомендацій стосовно покращення забудови. Найголовнішим є забезпечення паркомісць, на нашу думку забудовник мав би користуватись якоюсь формулою при розрахунку кількості паркомісць на таке населення, враховуючи якийсь індекс передмістя (точно має бути більше ніж в Києві). Ця ситуація не лише викликає невдоволення у водіїв, вона є

небезпечною для населення. Адже в разі якоїсь надзвичайної ситуації (пожежі, виклику швидкої і т.д.) рятувальники не зможуть оперативно надати допомогу, через сотні машин, які будуть заважати проїзду. Також потрібно згадати про дошкільні заклади, цей ЖК позиціонується як дім для молодих сімей, отже забудовник мав би співставити вартість на квадратний метр житла та приблизну вартість відвідування садочка. Забудовник знає свого покупця і його можливості, так от садочок – зовсім їм не відповідає.

2.3.2 ЖК «Європейка»

ЖК «Європейка» позиціонує себе як житло класу «економ» класу, в 2016 році на своєму каналі на платформі Youtube, вийшло відео, що пояснює філософію даного житлового кварталу та його назву. Зокрема забудовник наголошує на тому, що «Європейка» – це втілення житлового формату нового покоління, яке зможе втілити мрію кожного українця про власне житло, що це всеукраїнська житлова програма, завдання якої полягає в оновленні житлового фонду міст та наданні широким верствам населення гідних умов для проживання в рамках проєвропейського курсу України.

На сьогодні, в експлуатацію здано 16 будинків (4-6-ти поверхові), та в плані забудовника перетворити цей ЖК на один з найбільших в передмісті Києва. Будинки побудовані з цегли та газоблоку, а утеплені пінепластиролом та мінеральною ватою. При будівництві використовувались сучасні матеріали високої якості. Територія комплексу знаходиться під охороною, квартал огорожено, пройти можна лише за наявності магнітного ключа або перепустки для авто. Квартал має гарні дитячі майданчики та прогулянкові доріжки, з охайно оформленими газонами та клумбами.

Щодо інфраструктури комплексу, то поки вона розвинена недостатньо, адже в межах кварталу відсутні магазини, кафе, заклади поштового зв'язку, банківські установи, салони краси та ін. Соціальна інфраструктура новобудови передбачає створення школи, дитячого садочка та медичного центру. Сьогодні жителі кварталу користуються найближчими ЖК для отримання всіх послуг, а

також збудованим в 2018 році ТЦ «Європарк», що розташований навпроти ЖК [50].

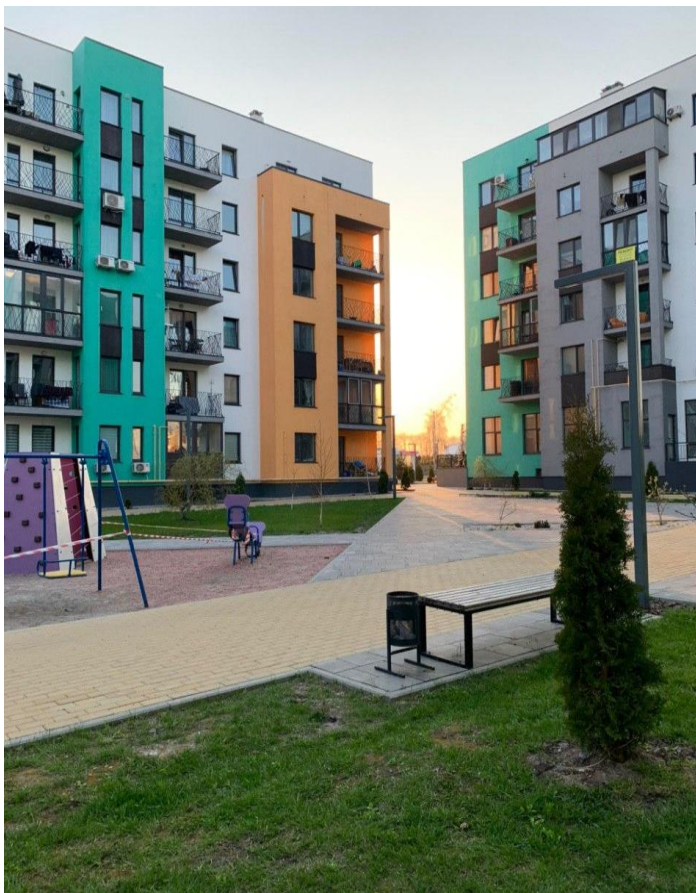


Рисунок 2.2. Житловий квартал «Європейка» с. Софіївська Борщагівка (фото Ю. Корейко, 2020)

В рамках нашого дослідження ми також провели три глибинних інтерв'ю в жителів даного комплексу. Тут знайти бажаючих для інтерв'ю було складніше, тому ми використовували метод “снігової кулі”, коли провівши інтерв'ю з одним респондентом, він рекомендує кілька своїх знайомих, з якими він, або ж сам дослідник домовляється про інтерв'ю [12 с. 380]. Всі опитані проживають в ЖК «Європейка» більше 1 року, один респондент живе тут з сім'єю уже 3 роки, та всі є власниками квартир. Основною причиною купівлі нерухомості для них була вартість (12 000 - 13 300 грн/м²), відносна близькість до Києва та поради друзів, що проживали в даному ЖК. Після аналізу отриманих відповідей, було складено схематичну картосхему «Європейки», та показано різні зони та локації щоденних практик жителів. Так як квартал досить молодий та невеликий за площею,

відповіді дуже збігалися та мало залежали від розташування будинку, в якому живе респондент, тому на одній картосхемі представлені 3 респонденти. Ознайомитись з нею можна в Додатку Е.

Як уже було згадано раніше, інфраструктури, як такої, в кварталі ще немає. Цікавим є те, що для жителів кварталу це не є проблемою, вони користуються інфраструктурою сусіднього «Петрівського кварталу» та відвідують ТЦ «Європарк», що було згадано раніше. Респонденти навіть відзначали, що для них відсутність інфраструктури це радше перевага.

“Помічаю, що по ЖК, в основному, гуляють тільки жителі. Відсутність магазинів / ресторанів / банків не доставляє ніякого дискомфорту і для нас є навіть плюсом. Відчуваємо себе більш спокійно”.

Н1, жінка 25 років

Також один з опитаних розповів, що для нього сусідній великий ЖК «Петрівський квартал» – наче центр міста, з оживленою головною вулицею, що має багато розваг, а ось «Європейка» – безпечний, спальний район. Кожен респондент відзначив якість послуг, що надає охоронна фірма. Сторонні люди не можуть потрапити на територію, маршрутні таксі також не можуть проїхати. Щодо інших переваг комплексу, то жителі відзначають достатню кількість паркомісць, дизайн будинків та естетичне облаштування території, також молодим батькам подобаються дитячі площадки (6 на весь комплекс).

Кілька років тому, коли перші інвестори вкладали гроші у проект, плани у забудовника були дуже грандіозні, зокрема «Європейка» мала би стати повноцінним містечком, що мав би свій садочок, школу, гарно розвинену інфраструктуру, більше сотні будинків, 10 тис. квартир, та займав би площу в 20 га. Перші будинки були здані в 2016 році і за обіцянками забудовника у 2017 році мали б розпочатись роботи з будівництва власного торговельного центру та дитячого садка але забудовник зосередив увагу на зведенні будинків. Для молодих сімей питання садочка стоїть дуже гостро, тому доводиться возити дітей

до Києва або мами змушені залишити роботу та доглядати за дітьми. Щодо території кварталу, то деякі мешканці хотіли б аби на території ЖК було щось на кшталт “променадної алеї” - зараз дорослим жителям нічим зайнятись в комплексі. Кожен з опитаних також згадав проблеми роботи ЖКГ , постійні перебої світла та води , а також будівельний тариф на електроенергію.

Даний квартал, сьогодні, є дійсно справжнім спальним районом, тому щоранку сотні людей прямують в напрямку Києва на роботу, для того щоб завести дитину в заклад освіти та для отримання інших послуг. Зокрема жителі комплексу виїжджають за його межі до Києва для отримання медичних послуг, для отримання послуг краси (також в сусідній «Петрівський квартал»), для здійснення покупок товарів довготривалого вжитку, для закупівель продуктами (до супермаркету «Ашан», що на Кільцевій, та до супермаркету «АТБ» в Софіївській борщагівці). Один респондент надає перевагу здійсненню покупок онлайн, це стосується навіть щоденних покупок.

Якщо проаналізувати щоденні практики населення, то вони мало відрізняються від практик сусіднього «Петрівського кварталу», які було описано в попередньому пункті. Відмітити потрібно два моменти: для отримання послуг жителям ЖК «Європейка» потрібно виходити за його межі, тобто долати дещо більшу відстань ніж жителям «Петрівський квартал», тому можна порівняти це з більш міським способом життя, де є райони “спальні” і де є райони для розваг; також жителі даного кварталу здійснюють закупівлі продуктів в таких магазинах як “АТБ” та “Ашан”, а це дещо нагадує сільський спосіб життя, коли роблять запаси круп, цукру, олії для того, щоб дещо зекономити.

Так як квартал досить невеликий за площею, то складно простежити взаємозв'язок будинку, в якому проживає респондент з територіями, які для нього є близькими, кожен з опитаних має дитину дошкільного віку (квартал позиціонує себе як житло для молодих сімей, тому таких там більшість), то найбільше часу в межах ЖК вони проводять на дитячих майданчиках. Також всі респонденти сказали, що відчують себе в повній безпеці в межах кварталу,

небезпечними можуть вважати лише майданчики, де зараз проходить будівництво, але так як вони огорожені – то це не є проблемою.

В загальному, даний ЖК справляє враження невеликого молодого “спального” району з амбітними планами, і хоч та перший погляд переваг більше ніж недоліків, та є певні рекомендації стосовно покращення забудови. На нашу думку, забудовник має підтримувати ініціативи стосовно інфраструктури та пропонувати різні за площею приміщення комерційного призначення. Адже якщо зараз для молодих мам відсутність інфраструктури є плюсом, то з часом їм доведеться відпускати дітей самих до ТЦ «Європарк» (що розташований через дорогу, на якій часто не працює світлофор) та до сусідніх ЖК. Також зараз в межах комплексу відсутні спортивні майданчики та поля для ігор, в майбутньому, було б гарно їх побудувати.

2.3.3 ЖК «Софіївська Сфера»

ЖК «Софіївська Сфера» також належить до нерухомості економ класу. На сьогодні в ЖК здано 19 будинків (10 поверхів), продовжується будівництво ще 8-ми будинків. Цікавим є те, що дата здачі в експлуатацію більшості будинків, що на стадії будівництва – ще не відома, та забудовник позиціонує ЖК як в майбутньому грандіозний проект, поселитися в якому зможе більше 5000 сімей. Всі будинки з цегли, утеплені пінопластом, забудовник запевняє, що при будівництві використовувались екологічні матеріали та сучасні технології [50].

Територія знаходиться під охороною (з ініціативи жителів) та не огорожена. Так як ЖК зараз на стадії будівництва, то територія ще не є повністю приведена до порядку, відсутні пішохідні алеї, які є в плані. Двори є охайними, з достатньою кількістю паркомісць та дитячими майданчиками.

Щодо інфраструктури, то у планах у забудовника побудувати в межах кварталу дитячий садок та школу, а також медичний заклад. Перший поверх ЖК має приміщення для комерційного призначення, тому зараз там працює один продуктовий магазин, кафе, тренажерний зал та господарчий магазин. Також ЖК

розташований між двома продуктовими супермаркетами - «АТБ» та «Сільпо», що розташовані в 5-тихвилинній доступності.

Як і у випадку з ЖК «Європейка», ми застосували метод “снігової кулі” для пошуку бажаючих взяти участь у нашому глибинному інтерв’ю. Кожен з опитаних проживає в комплексі більше 2 років, з основних причин вибору саме житла в ЖК «Софіївська Сфера» відзначають найперше вартість нерухомості (14 000 - 16 000 грн/м²) та відносна близькість до Києва. Також відзначають гарну роботу команди маркетологів забудовника, адже на них справило враження рекламне відео майбутнього комплексу. Після аналізу отриманих відповідей, було складено схематичну картосхему ЖК «Софіївська Сфера», та показано різні зони та локації щоденних практик жителів. Так як квартал досить молодий та невеликий за площею, відповіді дуже збігалися та мало залежали від розташування будинку, в якому живе респондент, тому на одній картосхемі представлені 3 респонденти. Ознайомитись з нею можна в Додатку Ж.



**Рисунок 2.3. Житловий квартал «Софіївська Сфера» с. Софіївська
Борщагівка (фото Ю. Корейко, 2020)**

Хоча інфраструктура комплексу дещо розвинена, як було згадано раніше працює продуктовий магазин «Лоток», невелике кафе, тренажерний зал, студія з пошиття штор, господарчий магазин, барбершоп, один з респондентів розповів ще про безкоштовну бібліотеку, але жителям не вистачає більш соціальної інфраструктури: дитячого садочку, відділень поштового зв'язку, банків, аптек та медичного закладу. Саме тому жителі рідко користуються інфраструктурою свого ЖК і часто ходять (за щоденними покупками) до сусіднього «Львівського кварталу» у «АТБ» та «Фору», та в сторону «Європейки», до «Європарку».

Так як площа кварталу є досить невеликою, а поруч з ним є більш розвинені комплекси, то мешканці «Софіївська Сфера» часто відвідують сусідні комплекси. Один з респондентів сказав, що вважає всю Софіївську Борщагівку своїм районом і вона є для нього близькою.

“На території ЖК поки немає власної території для прогулянок, тому вважаємо всю Софіївську Борщагівку нашим мікрорайоном. Часто гуляємо сусідніми кварталами, інколи заходимо в «Петрівський Квартал» та «Львівський Квартал»”.

А7 чоловік, 31 рік

Щодо переваг комплексу, то окрім його вартості опитані відзначають хороше планування квартир, підходять для молодих сімей, адже є малометражні двокімнатні квартири-студії, забудовник не проти перепланувань та охорону території. Сім'ям з дітьми подобаються гарні дитячі майданчики (їх поки 3 на весь ЖК). Також респонденти відзначають, що у них не було при покупці якихось завищених вимог до кварталу, адже вони розуміли, що означає житло «економ» класу.

Якщо говорити про довіру жителів до забудовника, то на сьогоднішній день, кілька обіцянок не було виконано. Зокрема інвестори дуже скаржаться на затримку здачі об'єктів, також при покупці квартири 3-4 роки тому, забудовник обіцяв, що незабаром розпочнуться роботи з будівництва дитячого садочку,

школи та торговельного центру. На офіційному сайті ЖК, також наголошують на винятковому зовнішньому вигляді будинків, що “є зразком неперевершеного стилю і витонченої досконалості” і додають відео рекламу про те, як буде виглядати ЖК після завершення всіх робіт. На відео ми бачимо сучасну житлову забудову, з гарним оздобленням, великою кількістю пішохідних доріжок, прекрасним озелененням. По факту, сьогодні навіть кольори будинків не збігаються з тими, що на відео. Також жителі скаржаться на погану роботу ЖКГ, часте відключення електроенергії (до кількох разів на тиждень, інколи немає світла до 1 доби), до того ж, вартість на електроенергію зараз розраховується по будівельному тарифу, що є вищою від вартості для населення. Одна з опитаних є молодою мамою, ось її коментар стосовно недоліків ЖК:

“Щодня мусимо возити дитину до садочку в Київ, поки почнуть будувати наш садочок – ми уже в школу підемо. Також в будинках дуже тонкі стіни, часто не працює ліфт, тому було складно з коляскою”.

М5 жінка, 29 років

Відносна близькість до Києва зранку є дійсно відносною, адже по вузькій Соборній вулиці щодня до столиці прямує десятки тисяч працівників, не є винятком і жителі ЖК «Софіївська Сфера», адже більшість з них є найманими працівниками, та працюють в столиці. Кількість автомобілів є настільки великою, що 20-тихвилинна поїздка перетворюється інколи в півторагодинну. Окрім роботи жителі виїжджають до Києва, аби завести дитину в дитячий садок чи школу, для отримання медичних послуг та послуг краси, для купівлі товарів довготривалого вжитку (зазвичай це ТЦ «Лавіна») та для здійснення закупівель продуктами (супермаркет «Ашан», що на Кільцевій). Також часто жителі здійснюють покупки онлайн. Один з опитаних зараз тимчасово безробітний, тому до Києва він виїжджає 2-3 рази на тиждень для зустрічі з друзями, відвідування якихось закладів, тобто для того, щоб розважитись.

Щодо щоденних практик населення даного комплексу, то вони є дуже схожими з тими, що мають жителі ЖК «Петрівський Квартал» та ЖК «Європейка». Зокрема населення щодня виїжджає до Києва, діти не відвідують садочки, а ті які все ж відвідують, то їх доводиться возити до Києва, в даному ЖК недостатньо розвинена соціальна інфраструктура, тому для отримання послуг жителям потрібно виходити за межі комплексу та долати певну відстань до найближчого магазину (це дещо нагадує міській спосіб життя, де є житлові тихі райони, та локації скупчення закладів інфраструктури). Стосовно закупівель, то на нашу думку, для жителів даного комплексу є важливою вартість продуктів, тому вони здійснюють закупки “стратегічних” продуктів (круп, цукор, олія, чай) в таких магазинах як «АТБ» та «Ашан», а це нагадує сільський спосіб життя, коли населення хоче запитися продуктами, щоб зекономити.

Даний квартал (як і попередній) є досить невеликим за площею, тому складно простежити взаємозв'язок будинку, в якому проживає респондент з територіями, які для нього є близькими. Для сім'ї з дитиною – це є дитячий майданчик, інші ж респонденти відзначають, що рідко проводять час за межами квартири в комплексі, адже там немає чим себе зайняти. В одному всі респонденти погодилися – це територія, яку вони вважають небезпечною, зокрема між двома побудованими та зданими в експлуатацію частинами є територія, на якій ще не почалось будівництво та де сьогодні проживають будівельники.

Жителі комплексу відзначають більше переваг ніж недоліків, та не ставлять якихось захмарних вимог до забудови «економ» класу, все ж, є кілька рекомендацій для покращення. Зокрема доросле населення кварталу хотіли б аби окрім дитячих майданчиків та парковок були спортивні майданчики, поля для ігор і пішохідні бульвари. Також на сайті ЖК сказано, що “аптека, супермаркет, школа, перукарня, дитячий садок – все необхідне знаходиться в декількох кроках від будинку. Ви отримуєте житло, яке відповідає сучасним стандартам” [46]. По факту, на сьогоднішній день це є обманом потенційних покупців, тому забудовник має пришвидшити темпи будівництва принаймні дитячого садочку.

Отже, після проведення глибинних інтерв'ю та аналізу отриманих відповідей, можна зробити певні попередні висновки про соціально-просторову сегрегацію спричинену новим житловим будівництвом і, основне, поділом забудови на класи. Зокрема з відповідей наших респондентів стало зрозуміло, що жителі не ставлять якихось особливих вимог до житла, адже всі недоліки вони пояснюють словом «економ». Цим самим вони несвідомо відчують свою меншовартість, порівняно з жителями кварталів вищих класів. Навіть у назві самого кварталу іде посил на те, що це житло є доступним для кожного (у випадку ЖК «Європейка», вони наголошують що це всеукраїнська житлова програма, завдання якої полягає в оновленні житлового фонду міст та наданні широким верствам населення гідних умов для проживання в рамках проєвропейського курсу України). Щодо цін, то вони слабо корелюються з відгуками населення про проживання в комплексі, зокрема ціни на нерухомість в ЖК «Софіївська Сфера» є найвищими та, на нашу думку, в плані комфорту проживання, забезпеченості соціальною інфраструктурою та безпекою в межах комплексу він поступається двом іншим. Це може бути пояснено тим, що він розташований на 400 метрів ближче до Києва.

РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ БУДІВНИЦТВОМ В УКРАЇНІ

3.1. Просторова сегрегація як загроза розвитку міста

Відповідно до «Нової програми розвитку міста» , яка була прийнята 20 жовтня 2016 року в м. Кіото на Конференції Організації Об'єднаних Націй по житлу та сталому міському розвитку (Хабітат III) було виділено основні положення та правила, що стосуються розвитку міста [44, с. 94].

Зокрема в ній йдеться про те, що сталий розвиток міста може бути досягнений шляхом забезпечення для всіх жителів нинішнього і майбутніх поколінь без будь-якої дискримінації можливості проживання в справедливих, безпечних, здорових, доступних в фізичному і фінансовому плані, життєздатних і стійких містах та інших населених пунктах і їх будівництва з метою сприяння процвітанню і якості життя для всіх.

Мета цієї програми розвитку міста полягає в створенні таких міст та інших населених пунктів, де всі люди можуть користуватися рівними правами і можливостями, а також своїми основними свободами, керуючись цілями і принципами Статуту Організації Об'єднаних Націй, включаючи неухильне дотримання норм міжнародного права.

Також зазначається, що викорінення злиднів у всіх формах та проявах, включаючи крайню бідність, є найважливішим глобальним завданням і однією з необхідних умов сталого розвитку. Проблема зростаючої нерівності і збереження численних проявів злиднів, включаючи зростання числа мешканців нетрів і неорганізованих поселень, зачіпає як розвинені, так і країни, що розвиваються, і що просторова організація, доступність і проектування міського простору, а також питання наявності або відсутності інфраструктури і основних послуг, поряд з питаннями політики в галузі розвитку, можуть сприяти або перешкоджати соціальній згуртованості, рівності та інтеграції суспільства. («Нова програма розвитку міста», 20 жовтня 2016 р м. Кіото, Конференція

Організації Об'єднаних Націй по житлу та сталому міському розвитку (Хабітат III) [44, с. 19, 27].

Сьогоднішні процеси, що відбуваються в житловому будівництві м. Києва не лише не відповідають завданням сталого розвитку, але й суперечать їм. Сьогодні Кияни все частіше почали відмежовуватись один від одного. Це звісно спричинило нову хвилю попиту на закриті житлові квартали. Сьогодні девелопери закривають не лише прибудинкові території, а повністю житлові масиви, цим вони створюють так звані «режимні» містечка, що мають власні магазинами, школи, тренажерні зали та інші заклади. Окрім того, на ринку нерухомості з'явилася градація житла за ціновою категорією на житло для бідних, середнього класу та заможних. Ці та інші закономірності суперечать сталому розвитку сучасного міста.

Закриваючи цілі мікрорайони, забудовники цим приваблюють потенційних покупців. З одного боку, це закономірний процес. Люди протягом усього історичного періоду намагалися захистити себе шляхом самоізоляції за допомогою будівництва захисних стін, мурів, ровів з водою, укріплень. Якщо в давні часи величезні стіни будували з метою захистити етнос від нападів завойовників, то в пізніші часи оборонні споруди будували навколо міст. Внаслідок цього, простір всередині міста був безпечним для його мешканців, які відчували себе захищеними від ворогів. У місті сформувалися різні функціональні зони, відкриті для всіх мешканців: діловий центр, житлові квартали, паркові зони тощо. Усіма вуличками, зонами можна було вільно пересуватися, спілкуватися, оскільки найголовнішими і єдиними засобами спілкування були розмовна мова, а дещо пізніше письмо.

Зараз, коли масово поширилися новітні форми спілкування (мобільний телефон, інтернет), можливість отримати інформацію та видовища, не виходячи з квартири (телевізор, радіо) чи з власного будинку, відпала потреба в щоденному спілкуванні сусідів під час спонтанних чи організованих зустрічей у місті. Часто мешканці не знають власних сусідів, не зустрічаються з ними навіть у багатоповерхівках на сходовій клітці, оскільки до житла добираються ліфтами,

часом навіть з підземних паркінгів. Саме через це кожного, кого зустрічають мешканці на території свого будинку, вважають чужим і ставляться з недовірою та пересторогою.

Рівень злочинності в столиці впливає на вибір громадян оселитися на безпечній території з цілодобовою охороною. Частина населення надає перевагу проживанню поряд рівних собі по соціальному статусу. Таке бажання населення є природним і контролювати його майже неможливо, тому, якщо ситуація не буде змінюватись, то можливо через 15-20 років Київ поступово ділиться на райони для бідних та заможних, неблагополучні та елітні, в місті виникнуть так звані «гетто» та «оазиси».

«Замкнутість території» впливає на ціну нерухомості, зокрема значно підвищує її. Якщо купується нерухомість в інвестиційних цілях, то вигідніше буде згодом її продати чи здати в оренду. Більшість забудовників сьогодні намагається «закрити» двори та забезпечити охорону, адже попит на таку нерухомість з кожним днем зростає. Адже якщо запитати покупця, яке житло він обере: з охороною чи без, то вибір є очевидним.

Процес розділення міст на зони зазвичай здійснюється за такою схемою: через не дуже хорошу репутацію району платоспроможні мешканці хочуть переїхати в інше, більш пристойне місце, тому виставляють своє житло на продаж. Так як пропозиція на нерухомість зростає, то нерухомість в цьому районі стає більш доступною (через зниження ціни) для небагатих городян, мета яких купити квартиру за нижчою ціною. Тому в одному районі накопичується велика кількість жителів з низьким соціальним статусом, а це, в свою чергу, спричиняє зростання рівня злочинності та ще більше падіння репутації мікрорайону.

На щастя, сьогодні в столиці ще немає чіткого розділення на ці зони, та вважається, що на Печерську жити престижно, а на Троєщині - ні. Хоча в кожному з цих районів живе різне населення, з різними доходами та різними соціальними статусами. З нашого опитування населення видно, що склалися

стійкі стереотипи про київські мікрорайони, які підтверджуються частково цінами на нерухомість.

Престижність тих чи інших міських локалів все частіше визначається вартістю житла, яка, в свою чергу, стає головним чинником вибору місця проживання. Такі процеси керуються переважно забудовниками і призводять до знесення міста як цілісного територіального утворення. Сьогоднішні процеси, що відбуваються в житловому будівництві м. Києва не лише не відповідають завданням сталого розвитку, але й суперечать їм. Через це починаються процеси поляризації окремих районів міста, а це призводить до ще більшого розшарування населення, яке проживає всередині різних районів.

3.2. Заходи із уникнення сегрегації та підвищення соціальної стабільності

Коригування процесу сегрегації можливе при активному втручанні держави в ринкові механізми розподілу житла. Існуючі державні програми з будівництва доступного житла та виділення субсидій для окремих груп населення практично не регулюють процесу сегрегації, так як діють за законами ринку (житло для соціальних потреб зазвичай зводиться окремими масивами на периферії міста).

Вирівнювання соціально-просторової сегрегації сучасного міста можливе завдяки соціально-майновому змішуванню. Ідея соціально-майнового змішування (англ. Income and social mix) втілює суть сучасних підходів до створення стійкого міста, хоча вона була вперше висунута і випробувана ще в середині XIX століття у Великобританії. Сьогодні вона набуває все більшої популярності, адже цей метод допомагає досягти соціальної стабільності в житловому будівництві. Зокрема професор Оксфордського університету Олег Голубчиков в своїй праці пише: “Соціальна стабільність нерухомості полягає у створенні доступних, якісних, інклюзивних та різноманітних (змішаної форми власності та змішаного доходу), безпечних та здорових осель, житлових районів

та громад, які добре інтегровані в ширші соціально-просторові системи, з яких житло є частиною – міською та національною” [5, с.33].

Суть підходу полягає в цілеспрямованому розселенні достатньо близько один від одного домогосподарств з різними доходами, соціальним статусом, національно-етнічною приналежністю, способом життя і іншими істотними відмінностями.

В основі політики змішування лежить, як правило, комплекс законодавчих, нормативних, адміністративних, податкових та інших заходів. Необхідно підкреслити , що без заходів, які не супроводжуються реальною економічною, культурною, соціальною інтеграцією, протидією соціально-майнового розшарування полюсів суспільної шкали, соціально-просторове змішування здатне лише загострити міжгрупові суперечки.

Практично повсюдно в Європі і Північній Америці діють спеціальні закони, подібні Національному житловому закону Канади або Закону про справедливе житло США (Housing Act, Fair Housing Act), де змішування закріплено як один з принципів надання житла. Правильна житлова політика, націлена на подолання бар'єрів між комерційною та соціальною підсистемами ринку, між людьми різних культур, релігій, фізичних можливостей, взагалі має першорядне значення для створення інтегрованого житлового середовища.

Правильна політика містопланування стимулює або просто зобов'язує будь-якого забудовника передбачати деяку частку жител, економічно доступних для домогосподарств з невисокими доходами. Так діє американська система «бонусів щільності» (density bonus): девелоперам, які погодилися вбудувати в проект певну кількість квартир або будинків економічно доступного житла, місцева влада дозволяє підвищити законодавчо обмежену межа щільності забудови і тим самим компенсувати збитки. Прикладом такої змішаної забудови є квартал Navy Green в Нью Йорку, США [55].



Рисунок 3.1. Соціально-інтегрований квартал в США Navy Green, Нью-Йорк, 2012 [55]

Цей прямокутний квартал площею 1,26 га охоплений простим контуром будівель, адресованих різним за майновим станом сім'ям. 22% всіх квартир призначені бідним сім'ям. Велика частина жител (40%) відводиться трохи менше нужденним сім'ям, з доходами до 60% від медіанного для зони Нью-Йорка. За сім'ями з доходами від 80% до 130% медіанного рівня зарезервовано 23% осель. Всі ці категорії отримують в різній формі допомогу в оплаті їх житлових витрат. Нарешті, 16% всіх осель кварталу призначені для вільної ринкового продажу.

Квартал сформований з секційних будинків (4 шт) і таунхаузів (23 шт), в тому числі один 12-поверховий секційний будинок призначений для субсидійованої оренди, а інший - для регульованої по вартості і вільного продажу квартир. Одна восьмиповерхова будівля пропонує студії і квартири для оренди сім'ями з низькими доходами. Друга така ж будівля містить 98 квартир для матерів-одиначок, людей похилого віку, інвалідів ; передбачена соціальна інфраструктура для них - медичні послуги, дитячий садок, центр профперепідготовки. Триповерхові таунхауси продаються по вільній ринковій вартості. У центрі кварталу - упорядкований двір, що слугує об'єднуючим простором для сімей різного соціального статусу.

Для зменшення соціально-просторової сегрегації український уряд має перейняти іноземний досвід побудови житлових комплексів змішаного типу та на законодавчому рівні контролювати цей процес.

Інша концепція щодо зменшення сегрегації населення міста передбачає реконструкцію уже існуючої житлової забудови. Зокрема, Деніел Гесс (Daniel B. Hess) у своєму дослідженні феномена житлової забудови в місті Таллін (столиця Естонії) дійшов до наступного висновку - реконструкція житла не впливає на соціально-просторову сегрегацію, тоді як нове житлове будівництво поглиблює це явище. При правильному регулюванні, така реконструкція (джентрифікація) може перетворити неблагополучні райони міста на привабливі, зменшуючи цим самим рівень сегрегації [33].

Важливим є той факт, що на соціально-просторову сегрегацію суспільства пов'язану із містобудівною діяльністю можна впливати, не тільки зводячи новий житловий фонд або реконструюючи старий, але і підвищуючи якість життя району в цілому. Додатковими заходами для вирівнювання сегрегації мають бути наступні:

- рівномірне за якістю будівництво житла для представників різних класів;
- створення відкритих публічних просторів, в тому числі і повсякденного використання; змішання функціональних зон на мікрорівні для підтримки інтенсивного суспільного життя;
- пріоритет пішохідного руху і «демократичних» видів транспорту;
- підвищення естетичних якостей середовища.

ВИСНОВКИ

У результаті проведеного дослідження, можемо зробити висновки:

- здійснено аналіз теоретичних засад дослідження, зокрема проаналізовано методологічні підходи до вивчення явища соціально-просторової сегрегації спричиненої новим житловим будівництвом та як архітектура сегрегації відповідає та суперечить концепціям сталого розвитку та соціальній стабільності; розкрито сутність таких понять як житлове «гетто» та «оазис»; розглянуто результати іноземних досліджень соціально-просторової сегрегації.
- проведено суспільно-географічний аналіз розвитку житлового будівництва в місті Київ; виявлено різницю між забудовою «економ», «комфорт», «бізнес» та «еліт» класу та проаналізовано вартість квартир в залежності від класу забудови станом на грудень 2019 року; за допомогою анкетування виявлено мікрорайони м. Києва за престижністю проживання, на думку Киян ними є Печерськ, Липки, Поділ, Оболонь, Старий Київ та навпаки, мікрорайони в який проживає найменш забезпечене населення, ними виявились Троєщина, ДВРЗ, Борщагівка, Академмістечко та Лісовий; зроблено аналіз найчастіше згаданих мікрорайонів; проведено аналіз гостроти сегрегації на прикладі щоденних практик жителів нових кварталів передмістя Києва методом глибинних інтерв'ю та складено картосхеми за їх відповідями;
- визначено напрямки подолання та згладжування гостроти соціально-просторової сегрегації спричиненої новим житловим будівництвом; проаналізовано іноземний досвід змішаної забудови (англ. Income and social mix) та реконструкції старої забудови (джентрифікації). Запропоновано додаткові заходи для вирівнювання сегрегації, серед них створення відкритих публічних просторів, в тому числі і повсякденного використання та змішання функціональних зон на мікрорівні для підтримки інтенсивного суспільного життя.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Антипін П.В. Особливості соціального зонування міського простору / П.В. Антипін // *Московський громадський науковий фонд*. – 2000. – 79 с.
2. Буселс В.Т. Великий тлумачний словник української мови (з дод. і допов.) / уклад. і гол. ред. В.Т. Буселс // *Київ-Ірпінь : ВТФ "Перун"*. – 2005. – 235 с.
3. Вагин В.В. Міська соціологія. Навчальний посібник для муніципальних керуючих / В.В. Вагін // *Московський громадський науковий фонд*. – 2000. – 167 с. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://refdb.ru/look/2559656-pall.html>
4. Воськало В.І. Сегрегаційні процеси в житловому будівництві як вираз маргіналізаційно-полярних регіональних територіально-структурних процесів / Воськало В.І., Шевчук Л.Т. & Шевчук О.І. // *Просторовий розвиток регіону: соціально-економічні можливості ризику та перспективи*. Львів: НАН України. Інститут регіональних досліджень. – 2011. – С. 69-85.
5. Голубчиков О. Sustainable Housing for Sustainable Cities: A Policy Framework for Developing Countries / О. Голубчиков // *United Nations Human Settlements Programme*. – 2012. – 75 с.
6. Жайе М.К. От социальной сегрегации к пространственной самоизоляции: крупные города Европы перед риском десолидаризации общества / Колосов В.А. & Эккерт Д. (ред) // *Крупные города и вызовы глобализации*. Смоленск. - 2003. - С. 175-179.
7. Замятін Д.Н. Гуманітарна географія: Простір і мова географічних образів / Д.Н. Замятін // *Санкт-Петербург*. – 2003. – 331 с.
8. Корейко Ю.В. & Мельничук А.Л. Житло для кожного гаманця чи просторова сегрегація населення : куди ведуть девелопери Україну? / Ю.В. Корейко & А.Л. Мельничук // *Географія та туризм: науковий журнал /ред. кол.: Запотоцький С.П. (гол. ред.) та ін. – К.: Альфа-ПІК, 2020. – Вип. 54 – 104 с.*

9. Корейко Ю.В. Соціально-просторова сегрегація м. Києва / Ю.В. Корейко // *Збірник наукових праць школи-семінар (с.Хрінники, 14 - 15 квітня 2018 р.)* . – Київ, 2018. – Вип 2. – 33 с.
10. Кухта Б. Соціальна політика як складова політичної культури. Основи політичної науки: курс лекцій / За ред. Б. Кухти // *Львів: Кальварія*. – 1998. – 267 с.
11. Лібанова Е.М. Демографічні чинники бідності : [монографія] / Е. М. Лібанова, С. В. Башкіров, О. А. Васильєв, О. І. Крикун, С. В. Полякова// *Ін-т демографії та соц. досліджень НАН України*. – 2009. – 180 с.
12. Мацко І. Досвід глибинних інтерв'ювань у дослідженні іммобільної поведінки мешканців малого міста / І. Мацко // *Соціальні виміри суспільства: Зб. наук. НАН України*. – 2009. – Вип. 1 (12). – 378-388 с.
13. Махрова А.Г. Российский город в условиях капитализма: социальная трансформация внутригородских пространств / Махрова А.Г. & Голубчиков О. Ю. // *Вестник Московского университета. Серия 5: География*. – 2012. – № 2. – 26-31 с.
14. Мельник В. Проблема подолання глобальної бідності у контексті міжнародної політики / В.Мельник, Н.Комар // *Вісник Тернопільської академії народного господарства*. – № 2. – 2004. – 135– 143 с.
15. Менова Н.Ф. Соціальні аспекти стійкості розвитку міст / Н.Ф. Менова // *Податки. Інновації. капітал*. – 2006. – № 1–3. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://nic.pirit.info/200607/136.htm>
16. Мезенцев К.В. & Мезенцева Н.І. Житлова субурбанізація в Україні: тренди та відмінності. Урбаністична Україна: в епіцентрі просторових змін : монографія / за ред. К. Мезенцева, Я. Олійника, Н. Мезенцевої // . – *Київ: Видавництво «Фенікс»*. – 2017. – 438 с.
17. Мезенцев К.В. & Мезенцева Н.І. Перцепційна географія / К.В. Мезенцев & Н.І. Мезенцева // *Соціальна географія : підручник / за ред. Л. Немець та К. Мезенцева*. – *Київ: Фенікс*. –2019. – 304 с.

18. Мезенцев К.В. Потенційні загрози та виклики соціально-просторового розвитку Києва / Мезенцев К.В. // Українська правда. – 2019. – Електронний ресурс – <https://www.pravda.com.ua/columns/2019/05/6/7214300/>.
19. Мезенцева Н.І., Гнатюк О.М., Андріянова В.М. & Мороз В.О. Суспільно-географічне дослідження формування середнього класу в Україні / Н.І. Мезенцева, О.М. Гнатюк, В.М. Андріянова & В.О.Мороз // *Економічна та соціальна географія: Наук. зб. КНУ*. – 2011. – Вип. 62. – 169-177 с.
20. Примуш М.В. Загальна соціологія. Навч. посібник / М.В. Примуш // *Соціологія.-К.:Професіонал*. – 2004. – 590 с.
21. Пономаренко Л.А. & Різник О.О. Київ. Короткий топонімічний довідник. Довідкове видання / Л.А. Пономаренко & О.О. Різник // *Видавництво «Павлім»*. – 2003. – с. 39-40. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://tram.mashke.org/Kiev_toponim_2003.pdf
22. Сатиго К.Д. Дослідження процесу соціально-містобудівної сегрегації території житлової забудови міст / К.Д.Сатиго // *ПГУАС*. – 2013. – 140 с.
23. Скуратівський В.А. & Палій О.М. Основи соціальної політики: Навч. посібник / В.А. Скуратівський, О.М. Палій // – *МАУП*. – 2002. – 200 с.
24. Стасіневич Є. За що я люблю Борщагівку / Є. Стасіневич // *БЖ: Журнал великого міста*. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://bzh.life/gorod/za-chto-ya-lyublyu-borshchagovku>
25. Строкова Е. Л. Соціально-просторова сегрегація в сучасному місті / Е.Л. Строкова // *Міський альманах*. – 2009. – 165 с.
26. Шемшученко Ю.С. Юридична енциклопедія / Ю.С. Шемшученко // *Українська енциклопедія ім. М. П. Бажана*. – 1998. – 672 с.
27. Харченко Н.М. Методика вимірювання та досвід аналізу бідності в сучасній Україні [дисертація] / Н.М. Харченко // *КНУ ім. Тараса Шевченка*. – 2001. – 180 с.
28. Яницький О.Н., Ахієзер А.С. & Коган Л.Б. Урбанізація, суспільство і науково-технічна революція / О.Н. Яницький, А.С. Ахієзер & Л.Б. Коган // *Питання філософії*. – 1969. – No 2.

29. Burgess E.W. The growth of the city / E.W. Burgess & R.E. Park// *American Sociological Society*, vol XVIII. – 1925.
30. Caldeira T. City of Walls : Crime, Segregation and Citizenship in São Paulo / T. Caldeira // *Berkeley, Calif. : University of California*. – 2001. – P. 264-265
31. Chum A. The impact of gentrification on residential evictions / A. Chum // *Urban Geography*. – 2015. – Vol. 36, No. 7. – P. 1085.
32. Florida R. & Mellander Ch. Segregated City. The Geography of Economic Segregation in America's Metros. – 2015. – P. 66. – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://martinprosperity.org/media/Segregated%20City.pdf>].
33. Hess D.B., Tammaru T. & van Ham M. Housing Estates in Europe Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges / D.B. Hess, T. Tammaru & M. van Ham // *The Urban Book Series*. – 2018. – 424 c.
34. Kaplan D. H. Research in Ethnic Segregation II: Measurements, Categories and Meanings / Kaplan D. H. & Woodhouse K. // *Urban Geography*. – 2004. – № 26 (8). – P. 737-745.
35. Park R. E. The Urban Community as a Spatial Pattern and Moral Order / Park R.E. // *The Urban Community University of Chicago Press*. – 2012. – № 5(11). – P. 256.
36. Richard S. The Gentrification of Harlem? / S. Richard & N. Smith // *Annals of the Association of American Geographers*. – 1986. – P. 349.
37. Tammaru T. Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West / Tammaru T., van Ham M. & Musterd S. // *Oxford: Routledge*. – 2016. – P. 5.
38. Uslaner E.M. Segregation, Mistrust, and Minorities/ Uslaner E. M. // *Chongqing: Southwest University of Political Science*. – 2010. – P. 18.
39. Uslaner E.M. Contact, Diversity, and Segregation / Uslaner E. M. // *Chongqing: Southwest University of Political Science*. – 2011. – P. 11.

40. van Ham M. New perspectives on ethnic segregation over time and space. A domains approach / van Ham M. & Tamarru T. // *Urban Geography*. – 2016. – № 37(7). — P. 954-962.
41. Wacquant L. What is ghetto? Building a sociological concept / L. Wacquant // *Journal of Sociology and Politics*. – 2004. [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=.
42. Zoltan L. Hajnal. Dangerously Divided. How Race and Class Shape Winning and Losing in American Politics / Zoltan L. Hajnal // *Cambridge University Press*. – 2020. – P. 102.
43. Гід мікрорайонами м. Києва «Flatfy.lun.ua» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://flatfy.lun.ua/мікрорайони.києва>
44. Нова програма розвитку міста. Конференція Організації Об'єднаних Націй по житлу та сталому міському розвитку (ООН/ ХАБІТАТ III) – 74с. / [Електронний ресурс] // – Режим доступу: <http://habitat3.org>
45. Офіційний сайт Житлового кварталу UNIT.home [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://home.unit.city/main>.
46. Офіційний сайт Житлового комплексу «Софіївська Сфера». – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://sofievska-sfera.com.ua/about/>
47. Офіційний сайт Світового банку [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://web.worldbank.org/>
48. Офіційний сайт телеканалу «ICTV» Про проект «Дільничний з ДВРЗ» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://serial.ictv.ua/ua/dilnychyi-z-dvrz/>
49. Охопленість українців вищою освітою - Інститут демографії [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://www.unian.ua/society/1023767-ohoplennya-naselennya-ukrajini-vischoyu-osvitoyu-stanovit-76-institut-demografiji.html>
50. Пошукова система, що спеціалізується на пошуку нерухомості «ЛУН.ua» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://lun.ua/>.
51. Розрив між багатими і бідними , Газета «Тиждень» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://tyzhden.ua/News/29341>

52. Стамбульська декларація по населеним пунктам. – Стамбул, Туреччина: ООН/ ХАБІТАТ. – 7-8 с. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.unhabitat.ru/assets/files/publication/sd.pdf>
53. Статистика ринку нерухомості в Києві і Київській області ЛУН [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://novostroyki.lun.ua/статистика-цен-киев-и-область#uah>
54. Шанхайська декларація. Всесвітня виставка ЕКСПО-2010. Шанхай, 31 жовтня 2010 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.rusdb.ru/shanghai_decl
55. The Navy Green Supportive Housing. *Arch Daily*. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://www.archdaily.com/769887/navy-green-supportive-housing>].
56. The Vancouver Declaration on Human Settlements. – United Nations Conference on Human Settlements. Vancouver, Canada. – 1976, p. 6. [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://www.unhabitat.org/declarations/The_Vancouver_Declaration.pdf

ДОДАТКИ

Додаток А

Таблиця А.1 Середня вартість квартир в новобудовах Києва по класам і кількістю кімнат, грудень 2019 року

Клас	Кількість ЖК/кімнат	Середня загальна площа м.кв.	Середня ціна квартири, грн	Середня ціна грн/м.кв
В цілому по Києву	220	77	2 169 177	27 558
Економ	48	73	1 515 313	20 790
	1-комн.	45	948 676	21 119
	2-комн.	69	1 443 579	20 796
	3-комн.	93	1 910 540	20 524
	4≥комн.	132	2 648 770	20 390
Комфорт	95	72	1 761 882	24 459
	1-комн.	45	1 126 021	25 062
	2-комн.	70	1 722 492	24 402
	3-комн.	91	2 170 382	23 716
	4≥комн.	130	3 251 226	24 772
Бізнес	61	88	3 473 461	38 902
	1-комн.	53	2 047 676	39 112
	2-комн.	80	2 989 596	37 195
	3-комн.	107	4 204 293	39 222
	4≥комн.	151	6 589 258	42 930
Преміум (Еліт)	16	96	5 691 093	60 190
	1-комн.	56	3 534 266	63 878
	2-комн.	80	4 897 148	61 679
	3-комн.	112	6 319 178	56 557
	4≥комн.	162	9 490 328	58 795

*Складено за даними порталу з нерухомості «Столична нерухомість»
(<https://100realty.ua/analytics/53201>)

Додаток Б

Таблиця Б.1 Середні ціни пропозиції квартир в новобудовах по районах Києва, грудень 2019 р

Район	Кількість ЖК	Середня загальна площа м.кв.	Середня. ціна квартири, грн.	Середня ціна грн/м.кв
В цілому по Києву	220	77	2 169 177	27 558
Голосіївський	38	78	2 438 530	29 147
Дарницький	27	75	1 676 328	22 466
Деснянський	14	65	1 316 704	20 301
Дніпровський	13	80	1 943 171	24 299
Оболонський	11	76	1 886 427	24 399
Печерський	30	88	4 345 017	49 155
Подільський	13	79	2 144 858	26 998
Святошинський	17	67	1 615 463	24 306
Солом'янський	25	74	1 713 875	23 899
Шевченківський	32	81	2 591 466	31 550

*Складено за даними порталу з нерухомості «Столична нерухомість»
(<https://100realty.ua/analytics/53201>)

Додаток В

Рисунок В.1 Зміни в ціні на нову нерухомість (грн/ м²) з віддаленістю від м. Київ



* Використано дані пошукової системи, що спеціалізується на пошуку нерухомості «ЛУН.ua» (<https://misto.lun.ua/price>)

Додаток Г

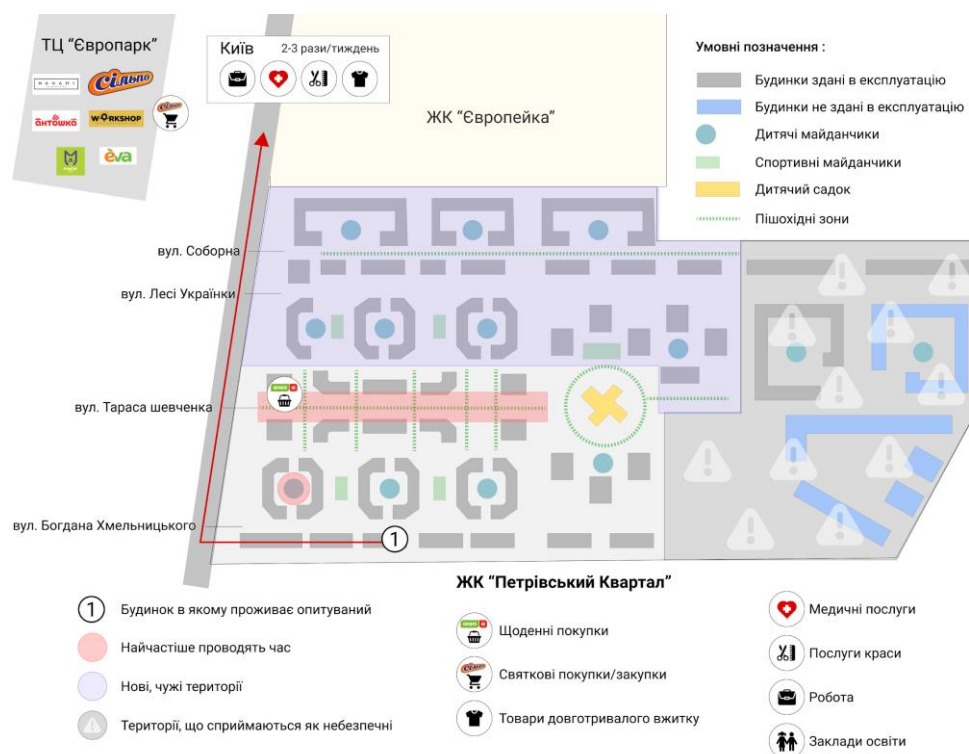
Таблиця Г.1 Результати соціологічного опитування стосовно житлового середовища міста Київ , проведено в лютому 2020 року.

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

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

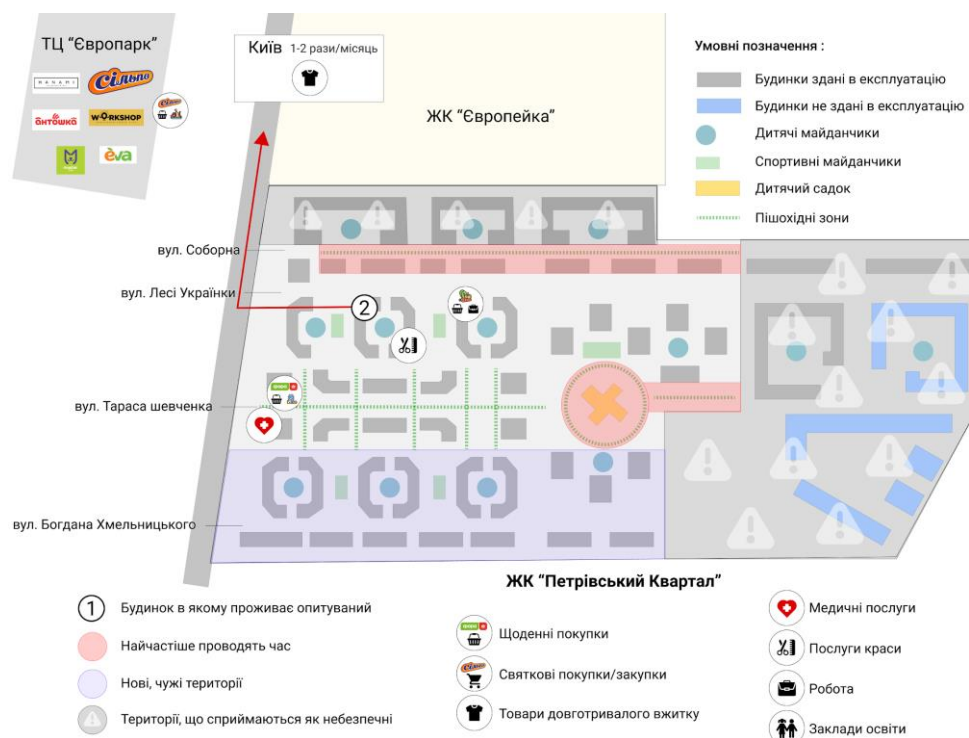
Додаток Д

Схематична картосхема щоденних практик населення ЖК «Петрівський Квартал» побудована за результатами глибинних інтерв'ю.



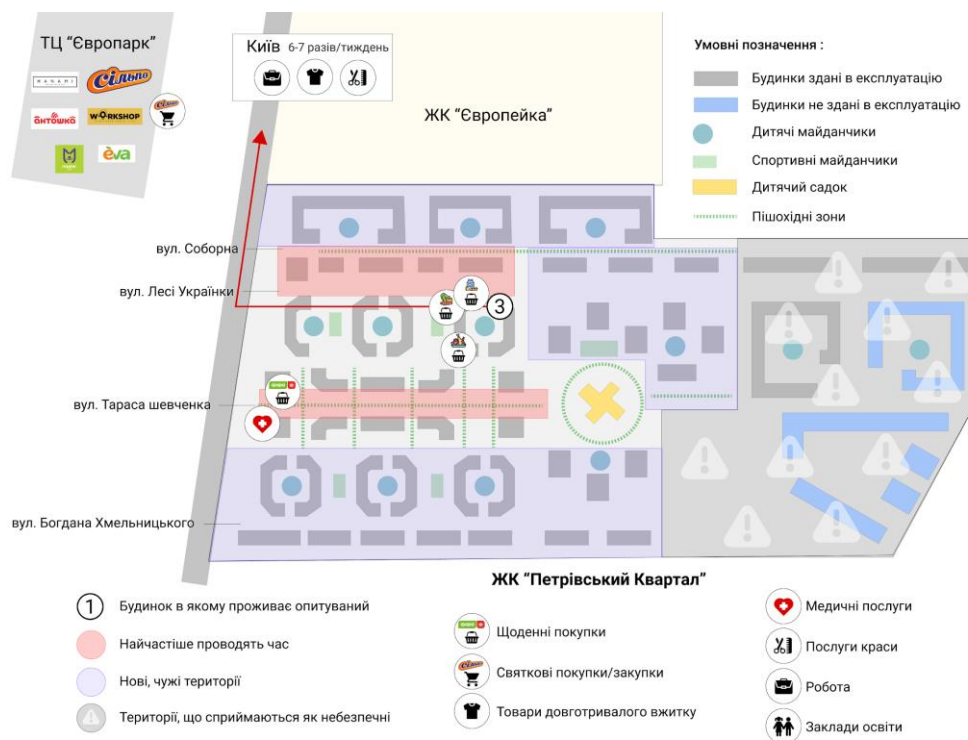
D2, жінка

34 роки



F4, жінка

47 років

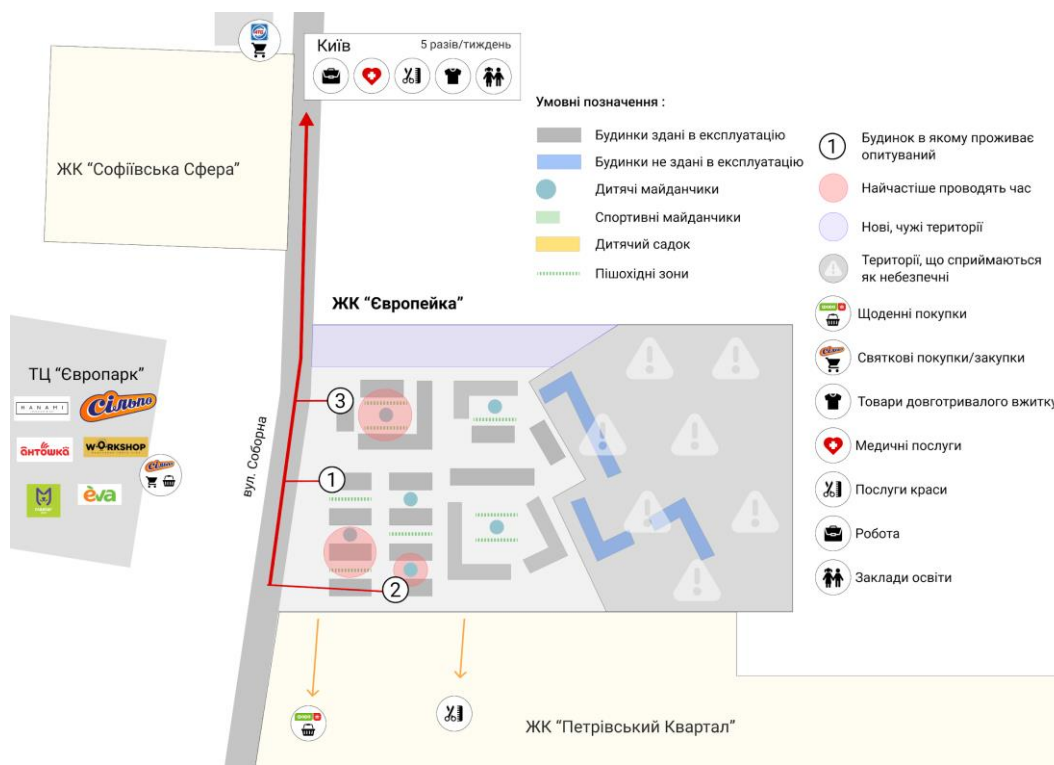


ІЗ, чоловік

26 років

Додаток Е

Схематична картосхема щоденних практик населення ЖК «Європейка» побудована за результатами глибинних інтерв'ю.



Додаток Ж

Схематична картосхема щоденних практик населення ЖК «Софіївська Сфера» побудована за результатами глибинних інтерв'ю.

