УДК 911.3

**Ю. Стеблецька, асп.**
**КНУ імені Тараса Шевченка, Київ**

# ПРОСТОРОВІ ВІДМІННОСТІ У ЯКОСТІ МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА М. КИЄВА

***Виділено чинники та систематизовано показники, які визначають якість міського середовища. Здійснено просторовий аналіз якості міського середовища м. Києва за житловими масивами. Проведено кореляційний аналіз та кластеризацію масивів за якістю середовища для проживання. Представлено результати соціологічного опитування жителів столиці щодо просторових вподобань проживання. Проведено порівняльний аналіз результатів дослідження якості міського середовища, вартості житла та опитування киян.***

***Ключові слова: міське середовище, якість, житловий масив, транспортна доступність, екологічний стан, привабливість середовища, інженерне облаштування, соціально-економічна освоєність, сусідство, просторові відміни, вартість житла, соціологічне опитування, порівняльний аналіз.***

**Вступ. Постанова проблеми.** Для задоволення попиту на житло відбувається реалізація проектів як комплексного освоєння нової територій міста, так і точкової забудови, не рідко за рахунок зміні функціонального призначення міських просторів. Такі перетворення його внутрішньої структури, які спостерігається в теперішній час, не завжди позитивно впливають на якість міського середовища, хоча саме ця умова повинна бути визначальною у виборі місця проживання для людей та у ціноутворенні вартості житла для забудовників.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Аналіз внутрішньоміських відмінностей ніколи не був в числі ключових напрямів вітчизняної соціально-економічної географії. Дослідницькі роботи з формалізованої оцінці якості міського середовища, були виконані представниками радянської школи факторної екології (Ю. Медведков, Н. Барбаш) в 1970-1980-х роках. Розробкою теоретичних і методологічних засад територіального планування в нашій країні займалися відомі географи та економісти О. Драпіковський, О. Гладкий, С. Іщук, М. Мижега, В. Пересєкін, М. Пістун, Ю. Пітюренко, Ю. Палеха, архітектори – Ю. Білоконь та інші.

**Формування цілей, постановка завдання.** Метою дослідження даної роботи є виявлення закономірностей просторових змін якісних характеристик міського середовища м. Києва, виділення чинників, що впливають на якість міського середовища та вартість житлової нерухомості, проведення соціологічного опитування з даної проблематики.

**Виклад основного матеріалу.** Столичне місто є цілісною динамічною просторовою соціально-економічною системою, ключовим елементом територіального поділу праці, місцем життєдіяльності великої частини населення країни. Столичне місто має найбільшу притягальну силу для концентрації населення і розвитку господарства. Завдяки його центральному положенню, тут створюються кращі умови для життя людей, розвитку інноваційних передових галузей господарства. Столиці відіграють визначальну роль у поступальному соціально-економічному розвитку держави, зокрема в удосконалені техніки і технології, підвищені ефективності матеріально-технічної бази людської діяльності, посилення участі держави в розвитку зовнішньоекономічних зв'язків, створенні умов для духовного і творчого розвитку людей. Столиці за ринкових умов, як правило стають "полюсами" зростання. Тобто, зосереджують на своїй території динамічні галузі, які переважно стимулюють зростання економіки держави.

*Міське середовище* є складною багаторівневою системою, об'єднуючою зони організації різних соціальних процесів і життєдіяльності населення. В наш час ми є свідками вибіркового освоєння територій саме в тих районах, які є привабливими для суб'єктів середовища. Ними є споживач-мешканець, для якого важливі якості комфорту проживання; замовник, зацікавлений у високій ціні продажу нерухомості у престижних районах; інвестор, що прагне одержання більшого прибутку від об'єктів забудови. В сучасний період подальшого реформування земельних відносин, актуальними стають методичні засади оцінки територій міста з позиції якості середовища і виявленні його основних ознак.

Територія столичного міста як просторовий базис соціально-економічного та містобудівного розвитку характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, розвинутою планувальною структурою, динамічністю процесів її перетворення, що призводить до неоднорідності прояву факторів якості міського середовища. Це зумовлює необхідність її просторової структуризації на облікові одиниці – територіально вираженого і функціонально визначеного утворення, – в межах якого і на множині яких проводиться аналіз споживних властивостей міських земель. Для аналізу якості міського середовища м. Києва для проживання людей було виділено 85 житлових масивів з переважаючою сельбищною функцією.

Кожний із житлових масивів був проаналізований за 17 показниками, які було об'єднано в 6 груп, що забезпечило здійснення пофакторної та інтегральної оцінки якості міського середовища. Головними чинниками, які впливають на розвиток столичного міста є: природно-ландшафтна та історико-культурна цінність, соціально-економічна освоєність, транспортна доступність, інженерна інфраструктура та екологічний стан, відповідно до цих чинників було виділено наступні параметри дослідження:

1. Доступність до загальноміського центру.
2. Екологічний стан території.
3. Привабливість середовища.
4. Рівень інженерного забезпечення та облаштування території.
5. Рівень соціально-економічної освоєності території.
6. Сусідство.

*Доступність до загальноміського центру*, а конкретно до вулиці Хрещатик, було проаналізовано за двома показниками – час поїздки на автомобілі та громадським транспортом, за відсутності заторів. Найкращий час, що й не дивно, показав район Хрещатик, найгірший – віддалені села Рибне (103 хв громадським транспортом) та Мриги (48 хв автомобілем). Більшість житлових масивів Києва знаходяться в транспортній доступності до центру в межах до 30 хв автомобілем та до 50 хв громадським транспортом. Тобто завдяки розвитку вулично-дорожньої мережі, а також розвитку масового пасажирського транспорту: метрополітену, трамваю, тролейбусу і автобусу, більшість житлових масивів Києва мають досить гарну транспортну доступність як для такого великого міста.

Одним з головних факторів, що визначають цінність окремих ділянок території міста є їх *екологічний стан*. Його оцінка здійснюється на основі визначення концентрації та сили дії того чи іншого забруднювача в навколишньому середовищі і відображає екологічну якість житлових масивів. Екологічні умови масивів включали оцінку: стану атмосферного повітря та впливу шуму. Оцінка екологічного стану відображає поляризований

© Стеблецька Ю., 2013

характер прояву цього фактору. Найсприятливішими в екологічному відношенні є прилеглі до міських лісів та водно-зеленого діаметру Дніпра райони житлової забудови. Низьку оцінку отримали масиви на які негативно позначився вплив шуму від розташованих в місті аеропорту "Київ", транспортних магістралей, залізниці та промислових підприємств.

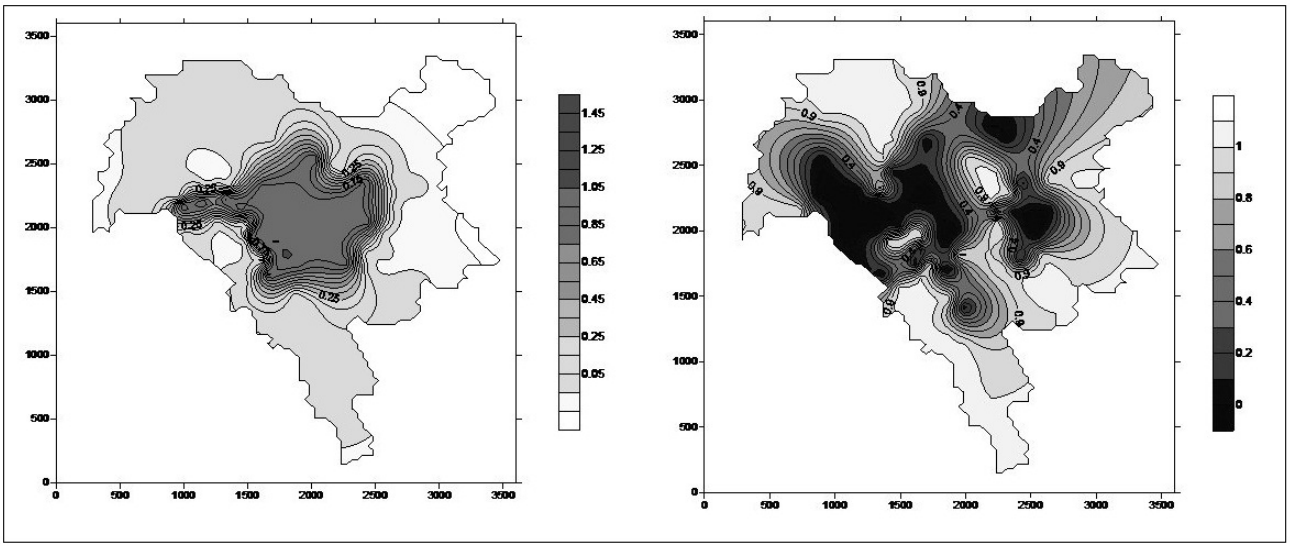

**Рис. 1. Просторові зміни якості міського середовища м. Києва за транспортною доступністю та екологічним станом** (зліва на право)

*Привабливість території* визначалась з урахуванням історико-культурної та природно-ландшафтної цінності території житлового масиву. Даний фактор встановлювався за наявність в масиві історико-культурних або природно-охоронних заповідників, заповідних територій,а також буферних ділянок з обмеженою забудовою. Оцінка історико-культурних та природно-ландшафтних властивостей свідчить про їх локалізований характер поширення на території міста. В основному вони не виходять за межі міського центру, що історично склався: Район Хрещатика, Печерськ, Паньківщина, Кудрявець, Поділ, Нова Забудова, Чорна Гора-Звіринець, Нижня Солом'янка, Шулявка, Лук'янівка. Тут зосереджені унікальні пам'ятки історії та архітектури, найвиразливіші містобудівні ансамблі. За межами міського центру високу оцінку отримали окремі території, які відрізняються високими історичними та природно-ландшафтними властивостями – Пуща-Водиця, Микільський хутір, Конча-Заспа, Биковня, Замковище, Вітряні Гори, сел. Шевченко, Пирогів, Феофанія, Сирець, Першотравневий, Дегтярі. Всі інші житлові масиви відносяться до фонової забудови міста. Рис. 2

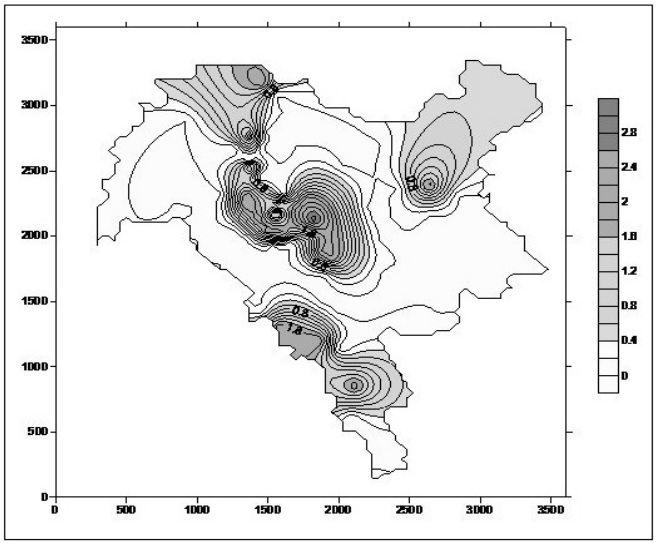

**Рис. 2. Просторові зміни якості міського середовища м. Києва за привабливістю території**

*Рівень інженерного облаштування* території житлових масивів оцінювався за п'ятьма факторами: водопостачання, каналізування, електропостачанням, теплопостачанням та газопостачанням. Оцінка рівня інженерного облаштування чітко відокремила масиви квартирної забудови від садибної. Крім того, вона виявляє достатньо стійку залежність рівня інженерного облаштування від часу забудови території житлових масивів, що пов'язано не тільки з характерним для останніх десятиріч більш комплексним та сучасним інженерним обладнанням, але й з попередньо проведеною масовою інженерною підготовкою території, як це мало міс-

це при забудові Русанівки, Березняків, Оболоні, Теремків-ІІ, Вигурівщини-Троєщини, Позняків та Осокорків. В деяких нових житлових масивах, навмисно відсутне газопостачання, у зв'язку з технікою безпеки.

*Рівень соціально-економічної освоєності* території охарактеризовано за двома факторами (забезпеченість робочими місцями та соціальною інфраструктурою) та п'ятьма показниками, які відображають різноманіття місць прикладання праці та послуг. Показники забезпеченості робочими місцями (в офісних центрах та на промислових підприємствах) та соціальною інфраструктурою (кількість шкіл, закладів охорони здоров'я і площа торговельно-розважальних комплексів) розраховувалися з урахуванням чисельності населення житлового масиву. Оцінка соціально-економічної освоєності території, характеризує нерівномірність його розподілу по території міста при чітко вираженому домінуванні центральної частини міста, яка відрізняється високими рівнями концентрації місць прикладання праці та соціальної інфраструктури. Такий високий рівень прояву цих факторів завжди має обмежене розповсюдження і поза центральної частини міста зустрічається лише в громадських центрах загальноміського значення.

Якість міських земель в межах оціночного району визначається розміщенням його по відношенню до інших районів міста – *сусідством*. Головними міськими функціями, як відомо, є: житлова, культурно-побутова, рекреаційна та функція забезпечення населення місцями прикладання праці. На основі цього було проведене дослідження привабливості сусідства, тобто які території за функціональним призначенням оточують житловий масив. Найкращим сусідством визначено примикання до міських лісів, паркових зон, водоймищ, що характерне для масивів, які розташовані в зеленому поясі (Пуща-Водиця, Конча-Заспа, Пирогів та ін.), а найгірше – до сельбищних та виробничих зон (Караваєві Дачі, Жуляни, Південна Борщагівка, Микільська Борщагівка, Пріорка, Стара Дарниця).

Відповідно до розрахованого *інтегрального індексу* якості міського середовища Києва для проживання людей було виділено п'ять груп житлових масивів. В першу групу ввійшли житлові масиви, що розміщені в історичному ядрі маста (Район Хрещатика, Паньківщина, Кудрявець, Поділ), ці масиви є найбільш сприятливі для проживання, оскільки мають найкращу доступність, найвищу концентрацію місць прикладання праці та послуг, і до того ж представляють основну історико-культурну цінність. Другу групу склали житлові масиви, що найближче примикають до історичного ядра (Печерськ, Нова Забудова, Нижня Солом'янка, Лук'янівка, Микільська Слобідка, Дегтярі, а також масиви Сирець, Пирогів, Биковня), і якщо в першому випадку масиви мають високу цінність за рахунок перетягування з історичного ядра загальноміських функцій, то в другому випадку – це масиви з високою природно-ландшафтною цінністю. Третя та четверта групи найбільш чисельні, це масиви з задовільною якістю міського середовища, проте майже позбавленні близько розташованих місць прикладання праці, недостатньо забезпечені соціальною інфраструктурою, а в деяких масивах до цього ще й приєднується віддаленість від центра міста. І остання, п'ята група, це житлові масиви з несприятливим для проживання міським середовищем (Совки, Караваєві Дачі, Академмістечко, Чапаївка, Жуляни, Катеринівка, Рибне, Микільський хутір, Чайка, Мриги). До проблем, що характерних для попередніх двох груп, додаються екологічні проблеми та недосконаліть забезпечення інженерною інфраструктурою. Рис. 3

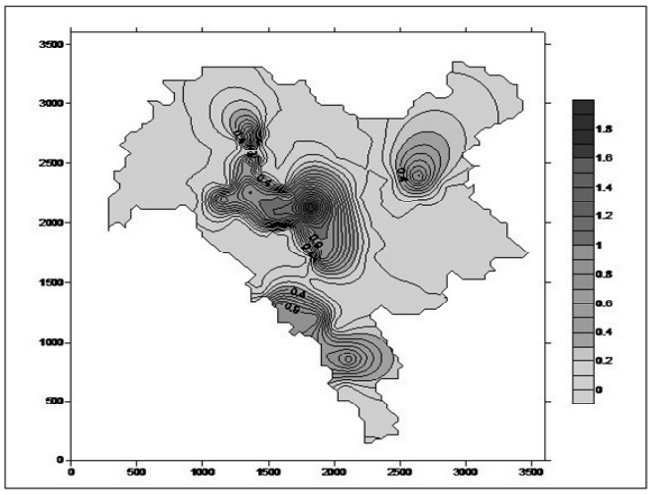


**Рис. 3. Просторові зміни якості міського середовища м. Києва за інтегральним індексом**

Кластерний аналіз житлових масивів Києва за якістю міського середовища підтвердив результати розрахованого інтегрального індексу.

Отже, на основі проведених досліджень, можна зробити висновок, що найбільш сприятливими територіями, для проживання людей, є масиви, що розташовані в історичному ядрі міста та поблизу великих зелених зон, проте не надто віддалені від центра, а відповідно найменш комфортними – віддалені села, що не мають забезпечення інженерною та соціальною інфраструктурою та робочими місцями.

Оскільки, якість міського середовища повинна виступати основою ціноутворення вартості житла того чи іншого масиву, було проведено порівняння вартості квадратного метра житла та результатів дослідження.

Кореляційний аналіз результатів пофакторної оцінки та вартості квадратних метрів житла житлових масивів свідчить, що між обраними для оцінки параметрами існує прямий зв'язок, але його тіснота дозволяє стверджувати, що дія факторів не дублює, але доповнює один одного. Так, для столиці більш вагомими виявилися чинники, що відображають репрезентативність та комунікативність середовища (привадливість середовища та транспортна доступність), далі йдуть соціально-економічна освоєність, забезпеченість інженерною інфраструктурою та сусідство, найменша тіснота зв'язку була виявлена з екологічним станом.

Вартість квадратних метрів житла в місті Києві зменшується від центра до периферії, і в середньому відрізняється в 5 разів. Найдорожчі квадратні метри на

Хрещатику (Липках), а також на Печерську, Кудрявці та Звіринцю. Найнижчі ціни характерні для Катеринівки, Чапаївки, Бортничів, Вигуровщини-Троєщини, Воскресенки, сел. ДВРЗ, Південної та Микільської Борщагівки. Для решти території міста характерні середні по місту ціни з деяким здороженням біля станцій метрополітену.

Для порівняння отриманих результатів з думкою киян, було проведе *опитування*, в якому прийняло участь 50 осіб. Респондентам було задано питання: "В якому з масивів Києва Ви б хотіли проживати? А в якому ні?". Думки киян, щодо масивів, яким вони віддають переваги були набагато розрізнені, ніж щодо масивів, які їм не до вподоби. Так, 18% опитаних респондентів віддають перевагу Подолу, 16% – Русанівці, 14% – Оболоні, 11% – Хрещатику, 8% – Пущі-Водиці, по 5% – Голосієву, Осокоркам та Печерську і по 3% – Теремкам – 2, Кудрявцю, сел. Осокоркам, Харківському, Березнякам та Лук'янівці. Також слід, зазначити, що 4 людини, взагалі забажали жити в приміській зоні. Щодо свого не бажання жити в конкретному масиві, тут думки киян були більш одноголосні: 52% опитаних не бажають жити на Троєщині, 22% на Борщагівці, крім того 7% проти Харківського, 4% – сел. ДВРЗ та по 3% обрали Хрещатик, Шулявку, Татарку, Осокорки та Стару Дарницю.

В свою чергу, оцінка якості міського середовища Києва в цілому відображає закономірний зональний характер зниження цінності міських земель від центру до периферії. При цьому виразно простежується подовжений характер дії фактору доступності вздовж напрямків ліній метрополітену та швидкісного трамваю. З наявністю швидкісного транспорту пов'язане також локальне зростання показників оцінки поза центральної частини міста, якщо розміщення станцій метрополітену співпадає з громадськими центрами та районами концентрації місць прикладання праці чи масового відпочинку.

Отже, в цілому, результати дослідження відповідають реальному стану речей на ринку житлової нерухомості Києва та особистій думці киян, відповідно до яких якість міського середовища знижується від центру до периферії.

**Висновки.** У рамках даного дослідження було проведено аналіз особливостей територіальної диференціації якості міського середовища м. Києва, тобто в рамках тієї територіальної одиниці, де зміни середовища виражені в даний час найбільш сильно. Особливості розподілу значень індексу якості міського середовища Києва характеризуються досить високим ступенем мозаїчності. При цьому інтегральні значення індексів досить рівномірно розподілені за масивами Києва, на відміну від, окремих індикаторів, які диференційовані набагато сильніше. Найбільш високі значення відзначаються в центральних масивах міста (і відповідають основній закономірності цінового ландшафту київського ринку нерухомості). Також відзначається ще один максимум в масивах, що розміщені біля великих зелених зон столиці, що ідентифікує "недооціненість" таких масивів. Абсолютний максимум значень індексу відзначений для Району Хрещатик, мінімальні значення – у ряді віддалених ізольованих сел в лісопарковому поясі (Рибне, Лукове, Редьки).

**Надійшла до редколегії 07.10.13**

**Ю. Стеблецкая, асп.**
**КНУ имени Тараса Шевченко, Киев**

## ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ РАЗЛИЧИЯ В КАЧЕСТВЕ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ Г. КИЕВА

***Выделены факторы и систематизированы показатели, которые определяют качества городской среды. Осуществлен пространственный анализ качества городской среды г. Киева по жилыми массивами. Проведен корреляционный анализ и кластеризация массивов по качеству среды для проживания. Представлены результаты социологического опроса жителей столицы по пространственных предпочтений для проживания. Проведен сравнительный анализ результатов исследования качества городской среды, стоимости жилья и опроса киевлян.***

***Ключевые слова: городская среда, качество, жилой массив, транспортная доступность, экологическое состояние, привлекательность среды, инженерное обустройство, социально-экономическая освоенность, соседство, пространственные отличия, стоимость жилья, социологический опрос, сравнительный анализ.***

**I. Stebletska, graduate**
**Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv.**

## SPATIAL VARIATION IN THE QUALITY OF THE URBAN ENVIRONMENT OF KYIV

***Factors and indicators that determine the quality of the urban environment are highlighted and systematized. Spatial analysis of the urban environment quality of Kyiv for residential areas is made. A correlation analysis and clustering of arrays in quality of environment for living are made. The result of the survey of the capital residents on spatial preferences of residence is presented. A comparative analysis of the results of urban environment quality research, housing costs and surveys of Kyiv citizens is made.***

***Keywords: urban environment, quality, residential area, accessibility, environmental condition, attraction of environment, engineering arrangement, socio-economic development, neighborhood, spatial cancellation, the cost of housing, survey, comparative analysis.***