

УДК 911.375.5

**В. В. МІРОШНИЧЕНКО**

*Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна*

61022 м. Харків, майдан Свободи, 6

[miroshnichenko@mail.ru](mailto:miroshnichenko@mail.ru)

## **ОЦІНКА СТУПЕНЯ ПРЕСТИЖНОСТІ ВЕРНАКУЛЯРНИХ РАЙОНІВ м. ХАРКОВА**

Розглянуто престижність або статусність вернакулярних районів м. Харкова. Визначено, що 4 райони найбільш зручні для мешкання у місті Харків. Значну увагу приділяється розташуванню району відносно центру міста; історичній і архітектурній цінності забудови, їх візуальній привабливості та ступеню комфортності; наявності необхідних об'єктів інфраструктури.

**Ключові слова:** престижність району, господарська інфраструктура, спортивні об'єкти, місця відпочинку, транспортна доступність, криміногенна ситуація

### **Miroshnichenko V. ESTIMATION of DEGREE of PRESTIGE of VERNACULAR DISTRICTS of KHARKIV**

Considered of prestige or status value of vernacular districts of Kharkiv. Certainly, that Pavlov's Weeds, Oleksiivka, Nagirny and Historical districts the most comfortable for dwelling boroughs Kharkiv. Considerable attention the location of district is spared in relation to the center of city; historical and architectural value of building, measure them visual attractiveness; presence of necessary objects of infrastructure.

**Keywords:** prestige of district, economic infrastructure, sport objects, resting-places, transport availability, criminal situation

### **Мирошніченко В. В. ОЦЕНКА СТЕПЕНИ ПРЕСТИЖНОСТИ ВЕРНАКУЛЯРНЫХ РАЙОНОВ г. ХАРЬКОВА**

Рассмотрена престижность или статусность вернакулярных районов г. Харькова. Определенно, что 4 района наиболее удобны для проживания в городе Харькове. Значительное внимание уделяется расположению района относительно центра города; исторической и архитектурной ценности сооружений, их визуальной привлекательности и степени комфортности; наличию необходимых объектов инфраструктуры.

**Ключевые слова:** престижность района, хозяйственная инфраструктура, спортивные объекты, места отдыха, транспортная доступность, криминальная ситуация

### **Вступ**

Поняття «престижний район» давно увійшло до ужитку працівників агентств нерухомості, аналітиків ринку нерухомості і самих городян. У чому ж причина того, що одні райони міста називають престижними, а інші – ні?

Престижними можна назвати райони, які за деякими якостями перевершують інші. Це може бути естетична привабливість міського середовища, екологічні дані, рівень соціальної і транспортної інфраструктури і деякі інші. З іншого боку, поняття престижності того або іншого району може бути породженням так званої «міської міфології». Поняття про те, що той або інший район є престижним, закріплюється у свідомості людей і при виборі місця проживання впливає на масову поведінку людей. Властивості середовища району можуть змінюватися, причому не завжди в кращу

сторону, а район у свідомості людей може ще довгий час залишатися престижним для проживання. Наприклад, центр Харкова на екологічній карті знаходиться в зоні найбільш несприятливою для проживання людей, проте ця територія залишається найбільш престижною і на цій території в основному і зосереджений ринок елітного житла [1].

Тобто спочатку престижність формується об'єктивними властивостями міського середовища, такими як естетична привабливість, високий рівень соціальної і транспортної інфраструктури, добрий стан екології та іншими, потім стає такою властивістю, що починає впливати на масову поведінку людей, ставати одним з провідних чинників, що формують попит на житло.

Існує абсолютно чітка шкала цінностей, яка робить той або інший район будь-якого міста престижним. Це, по-перше, історія і традиції, по-друге, естетика (стосовно не-

рухомості – цікавий архітектурний вигляд). Третє – екологічний стан і четверте – зручність у використанні. У випадку з нерухомістю останнє означає грамотно організований простір. Є ще, зрозуміло, і мода. Але мода – річ непостійна, і вона з часом переважається традиційними цінностями [4].

Чотири ключові моменти тягнуть за собою усе інше, включаючи соціальне середовище, побутову і транспортну інфраструктуру. Рівень престижності місця довго формується, але потім і довго живе. Є безліч причин, що не дозволяють тому або іншому району стати елітним. Це і концепція забудови, і транспортна доступність, і наявність промислових підприємств, і соціальний склад, і статус мешканців, рівень доходів людей, що мешкають в районі. Це і історична складова розвитку міста, в результаті якої на одиниці площі концентрується житло різних типів. Більше того, якщо раніше престижність району визначалася з точки зору зручності і розвиненості інфраструктури, то тепер додалася вартість нерухомості. Ще один з відвертих «дефектів» Центру – надмірна щільність забудови. Там освоєний кожен квадратний сантиметр і ця щільність є незручною. Все-таки престижний будинок не може не мати двору і вид з вікна повинен бути достатньо комфортним.

Говорячи про престижність районів будь-якого міста, необхідно враховувати дві її характеристики: так звану традиційну престижність і престижність «індивідуальну» [3].

Під традиційною престижністю розуміють ті чинники, які є визначальними при виборі квартири для більшості жителів міста.

Індивідуальний підхід до вибору житла також існує завжди. Ця суб'єктивна характеристика престижності, швидше за все, може бути охарактеризована як привабливість того або іншого району.

Так, традиційними чинниками престижності району завжди вважалися: близькість до історичного центру міста, центрів торгівлі, наявність розвинутої інфраструктури в районі, паркувальних місць, його благоустрій і озеленення.

Але є такі чинники, які для одних людей є важливими або навіть визначальними при купівлі нерухомості, в той час, як інша людина не зверне на них особливої уваги. Наприклад, наявність в районі дитячих освітніх установ, я думаю, не грає особливої ролі при

виборі нерухомості. Тут, швидше за все, питання зручності, а не престижу.

Загалом престижність тісно пов'язана з соціальним розшаруванням суспільства. Тобто свобода вибору місця проживання різних соціальних груп обмежена. Людина з високим рівнем доходів не захоче оселитися в околичному «спальному» районі, в панельному будинку, та ще і по сусідству з нафтопереробним підприємством. А людина з низьким рівнем доходів не зможе оселитися в елітному будинку. Тобто в просторі міста одні соціальні групи виявляються відокремленими від інших так чи інакше. Люди з різним рівнем доходів не можуть жити в одному і тому ж місці, і чим більше різниці в доходах різних груп населення, тим більше вірогідності, що представників цих соціальних груп не зустрінеш в одному і тому ж районі. Престижними стають ті райони, де спостерігається підвищена концентрація володарів економічного, культурного і соціального капіталів, володіння якими лежить в основі визнаної переваги. І престижними стають райони з високою якістю житла, високим рівнем інфраструктури, визнані городянами як найестетичніше привабливі. Соціальне відтворення пануючих груп неможливе без визнання їх переваги. І становище в суспільстві необхідно підтверджувати місцем проживання в престижному районі. Соціальні групи з високим рівнем доходів, як правило, прагнуть до просторової близькості тільки з рівними собі, тому одним з дуже важливих існуючих критеріїв елітного житла є обраність мешканців. Район, населений тільки людьми з високими доходами, тільки забезпеченими городянами, отримує ярлик «престижний». Тобто, знову ж таки, на початку свого формування район просто виділяється на тлі інших набором якостей, що визначають найбільший комфорт проживання в нім, а вже на пізнішому етапі свого існування стає загально-визнаним престижним районом. Люди, що живуть в цьому районі, знаходячись на вершині громадської ієрархії, передають міському середовищу, ними створеною, своє виправдане благородство, породжуючи колективні уявлення про символічну цінність окремих частин міського простору [2].

**Стан вивчення питання.** Вернакулярний район – це район мешкання спільноти, який виділяється самими жителями цієї те-

риторії. Це не просто частина території урбосистеми, але і ментальне представлення суспільства про територію, на основі якого воно і будує свою поведінку в просторі. Під поняттям «вернакулярний район» розуміється територія, що виділяється, в першу чергу, самими городянами; яка має у свідомості її жителів загально визнаний образ, що складається з набору когнітивних (пізнавальних, розумових), афективних (емоційних, нервових) і ціннісних компонентів [7]. Ще в 1973 році Уїлбер Зелінський, найбільш відомий працями щодо культурно-географічного районування США, розглядаючи питання, які торкалися формування територіальних спільностей людей, місцевих культурних відмінностей, географії на-

селення, виділяв так звані «буденні» (вернакулярні) райони, не пов'язані з адміністративними межами або економічною діяльністю [4]. Проблематикою вернакулярних районів займається цілий ряд російських географів (Д. М. Замятин, М. П. Крилов, М. М. Межевич, С. Г. Павлюк, Л. В. Смирнягин, та ін.) [3]. Серед українських вчених цими питаннями займаються М Гродзинський та О. Гродзинська.

**Мета досліджень** – визначити суб'єктивно-об'єктивні оцінки мешканців м. Харкова щодо показників престижності вернакулярних районів та впливу цих показників на поведінкові орієнтації мешканців (криміногенну ситуацію).

### *Результати досліджень*

Престижні і непрестижні райони існують в місті Харків здавна. До 80-м рокам минулого століття ситуація з престижністю / непрестижністю розглядалась так: офіційно нічого подібного не було, і засоби масової інформації запевняли громадян, що радянська людина однаково вільно дихає що на «Університеті», що на ХТЗ. Неофіційно, звичайно, усі розуміли, що перше трохи краще другого, і при обмінах квартир враховували це. До того ж існувала множина нічим не з'ясовних пристрастей: приміром, жителі Павлова Поля і Олексіївці страшно пишалися своїми районами і нікуди звідти від'їжджати не хотіли. Хоча, якщо вдуматися, райони ці дуже віддалені, без метро (на Павлове Поле воно було проведене в 2004 р., на Олексіївці – одна станція у грудні 2010 р., інша ще будується)

Першими елітними районами вже нинішнього, пострадянського Харкова стали усі квартали Центру. Пояснювалося це двома причинами. По-перше, в усіх містах світу центральна частина дорога і престижна, і тут ми просто перейняли світові традиції. А по-друге, заможні покупці початку 90-х хотіли просторі квартири, але їх в ту пору не будували.

Єдиним можливим варіантом були розселені комуналки в сталінських і дореволюційних будинках, а вони переважно якраз в Центрі.

У радянському суспільстві (в соціологічних моделях радянського суспільства) не існувало понять соціальної нерівності, соці-

альної ієрархії. У радянській науці престижність окремих районів розглядалася незалежно від особливостей територіального розподілу міських мешканців, що різняться своїми об'єктивними соціальними характеристиками і становищем в суспільстві. Проте, наприклад, в радянській Москві існували так звані «царські села», в яких селилася номенклатура, розташовані на заході і південному заході, а райони з максимальною концентрацією робочого населення були на південному сході [2].

Як тільки українці стали купувати квартири, усі учасники ринку нерухомості: інвестори, будівельники, ріелтери, покупці – виявилися вимушеними зважати на новий чинник, що впливає на формування попиту, – чинником престижності району. Більше десяти років тому Харків мимоволі розділилася на зони престижності і непрестижності, межі яких не пов'язані з адміністративним діленням міста. При цьому ніяких офіційних схем і планів розділення не існує, а система вичленення таких зон розробляється учасниками ринку самостійно, відповідно до наявних досвідом і уявленнями про міру привабливості територій міста. Проте формуються ці представлення на основі об'єктивних умов, найважливішими з яких є особливості забудови столиці, екології, концентрації населення і соціального складу жителів в різних районах. До тих пір, поки житло «давалося» державою, сам факт отримання квартири був бажаним і радісним, незалежно від розташування бу-

динку. Але з того моменту, коли квартири у Харкові стало можливим вільно купувати, новосели стали більше зважено відноситися до вибору місця поселення. Ось тут і проявилася зворотна сторона масового будівництва: Харків поділився на зони – престижні і непрестижні. Особливу гостроту проблема негласного розділення міста придбала з початком активної участі у фінансуванні будівництва житла численних приватних інвесторів. Ціна на квартири визначається законами ринкової економіки: як найбільш ліквідне і затребуване, житло в престижних місцях коштує дорожче за житло аналогічного за якістю, але що знаходиться в місцях менш популярних. Із застосуванням у Харкові сучасних технологій будівництва і якісних матеріалів з'явився новий рівень комфорту і додаткових зручностей – покупці почали переглядати поняття елітарності району. Воно доповнилося однією істотною ознакою: хороший район – це ще і той, де будують хороші будинки. Від практики, коли привабливим вважалося будь-яке місце в історичному центрі міста і по західному напрямку, довелося відмовитися ще і унаслідок нерівноцінності територій у рамках адміністративного ділення: будь-який міський напрям – поєднання неоднорідних зон по щільності і якості забудови, соціальному оточенню і інфраструктурі. У престижному завжди Центрі міста далеко не усі частини можна назвати елітними, а лише ті острівці-оазиси, де гармонійно поєднуються неповторний архітектурний вигляд місцевості, тихі зелені зони і високий рівень комфорту житлових будинків. Райони у межах зон престижності, що склалися, на практиці отримують різні індекси комерційної привабливості [1]. У відсутність єдиної системи і стандартів вичленення найбільш респектабельних зон інвестори, ріелтори, та і самі покупці житла формують власні уявлення про те, які умови є визначальними.

У зв'язку з цим автором було проведено соціопитування, в якому взяли участь 400 харків'ян з усіх районів міста у віці від 18 років. Респонденти повинні були оцінити свій район проживання за наступними категоріями: престижність, чистота, безпека, наявність місць для відпочинку, контингент жителів району, розвиток транспортної і соціальної інфраструктури, а також зруч-

ність здійснення різного роду покупок. У нинішньої системи адміністративних районів м. Харків простежуються величезні диспропорції між інфраструктурою. Оцінювали городяни не адміністративно-територіальні одиниці, а неформальні, культурно-історичні житлові масиви-вернакулярні райони [3]. Отже, харків'яни виставили оцінки своїм районам. Перше місце в рейтингу зайняв вернакулярний район Павлове Поле як оптимальний для проживання. Район виявився єдиним, який його жителі жодного разу не оцінили негативно.

Друге місце в рейтингу самооцінки зайняв район початку проспекту Гагаріна, який також включає вул. Плеханівської і станцію метро «Спортивна». Слід зазначити, що престиж і статус району значно підвищилися в результаті підготовки міста до чемпіонату Євро-2012. На третьому місці – Центральний район, який жителі назвали найпрестижнішим в місті. Далі в рейтингу слідує Салтівка, Олексіївка, Холодна Гора, ХТЗ. На останньому місці район Нових Будинків, жителі якого погано оцінили його чистоту, а також розвиток транспортної і соціальної інфраструктур.

Крім того, харків'яни назвали найпрестижніший і найменш престижніший, найбезпечніший і кримінальний, найбагатіший і бідніший, а також найчистіший і брудніший райони.

Краще всього харків'яни оцінили вернакулярний Нагірний район (Університет, Шатилівка). Він був названий городянами найпрестижнішим (48,5%), чистішим (46%), багатішим (55,75%) і безпечнішим (39%). Серед інших районів городяни позитивно відзиваються про житлові масиви Держинського району. Павлове Поле і Олексіївка зайняли лідируючі позиції серед найпрестижніших (26% / 8%), безпечніших (16,5% / 13,5%), чистіших (14,5% / 8%) і багатіших (21,5% / 5,25%) відповідно.

Лідером «антирейтингу» може вважатися вернакулярний район ХТЗ. 51,5% опитаних назвали його самим кримінальним районом, 26,5% – найменш престижним, 10,25% – найбруднішим.

Серед інших територій, які удостоїлися несхвальних характеристик, – невеликі житлові масиви, розташовані в Жовтневому, Ленінському і Червонозаводському районах. Найбільш типовий представник – Москалівка.

Найбільший житловий масив міста – Салтівка (з населенням близько 400 тисяч) одночасно є присутнім в списках найбагатших (7,75%) і бідніших (5%), кримінальних (17%) і безпечних (6%). Можна припустити, що Салтівку престижною (5%) і безпечною називали її лояльно і патріотичний налагоджені жителі. Крім того, 23,75% опитаних назвали Салтівку найбруднішим районом.

Крім того, в ході опитування городянам було запропоновано вибрати район, в який вони хотіли б переїхати. Близько 40% респондентів вказали свій нинішній район проживання. Серед тих, що вказали не свій район, найбільшою популярністю також користуються Центр, Дзержинський, Київський і Московський райони. Не бажають городяни переїжджати на територію районів ХТЗ, Рогань, Салтівка, Баварія, Москалівку, Сортування і Залютине.

Мабуть, найоб'єктивніше про рівень інфраструктури можна судити по тому, наскільки великий попит на житло в конкрет-

ному районі. Для оцінки престижності вернакулярних районів м. Харкова проаналізовано 804 пропозиції на 4-5- та більшекімнатні квартири міста. Визначена середня площа квартир та середня ціна квадратного метру у тис. у. о. [5].

Виявилось, наші висновки про «благополуччя» і «неблагополуччя» районів в основному співпадають з думкою експертів по нерухомості та опитаними харків'янами. Так, найбільш затребувані у харків'ян Павлове Поле, Нагірний, Історичний (близькість до центру і ВНЗ, багато зелені), Олексіївка (молодий район з відносно новим житловим фондом). Це райони масового попиту, пристосовані для життя. Центр, Нагірний район, проспект Леніна і Держпром – перспективні і затребувані, але це, швидше, «статусне» житло, яке можуть дозволити собі не багато мешканців міста.

Проте велика частина Салтівки, включаючи Північну (житмасив з прекрасно розвиненою інфраструктурою, який можна

**Таблиця**

**Розподілення середніх цін та площ на елітну нерухомість у за вернакулярними районами м. Харків**

Вернакулярний район	Середня площа, кв. м	Середня ціна за 1 кв. м, тис. у. о.
Рогань	85,5	0,712
Комунальна	105	0,75
Одеська-Аеропорт	86,45	0,792
ХТЗ	90,9	0,808
Південна Салтівка	81,69	0,85
Стара Салтівка	77,85	0,851
Нові Дома	99,4	0,859
Холодна Гора	100,86	0,861
Героїв Праці	78,48	0,896
Жуковський-П'ятихатки	93,67	0,907
Північна Салтівка	101,86	0,917
Східна Салтівка	87,05	0,928
Журавлівка	145,07	0,93
Студентська	96,84	1,038
Олексіївка	97,63	1,06
Історичний	146,67	1,102
Павлове Поле	119,19	1,174
Нагірний	134,58	1,451
Харків	109,72	0,998

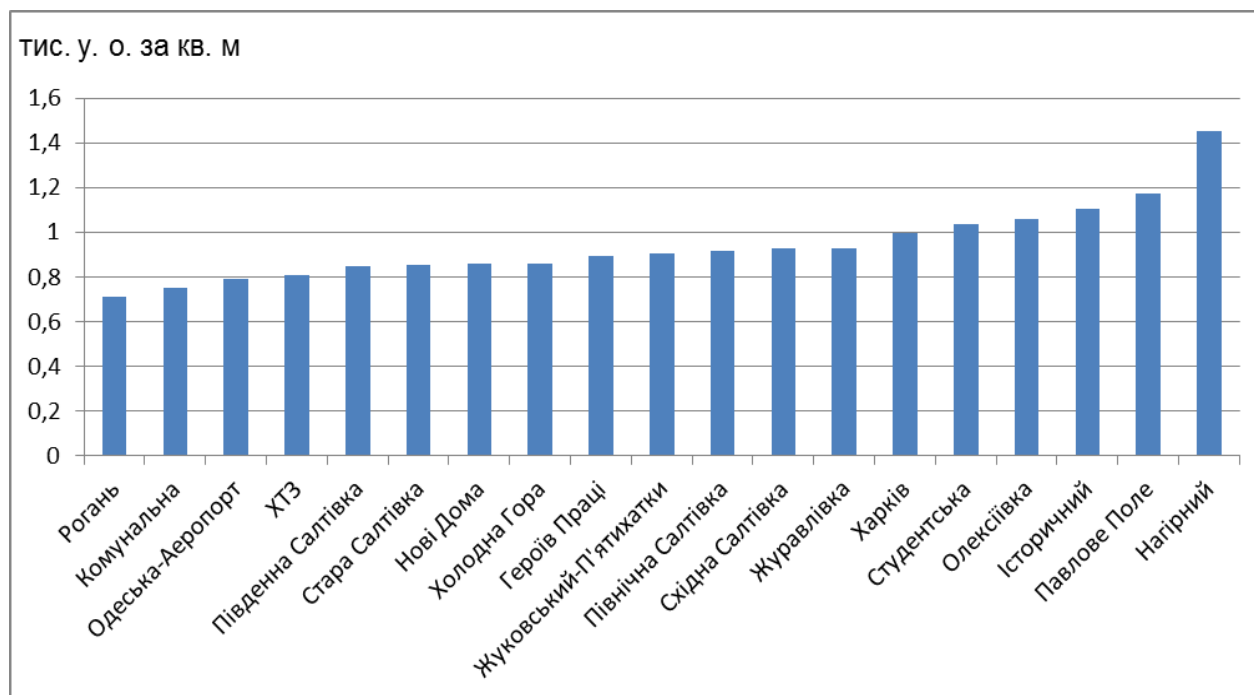


Рис. – Ранжований показник середньої ціни за квадратний метр елітної нерухомості по вернакулярних районах та м. Харкову

назвати «містом в місті»). Також в лідерах попиту Нові Будинки і Холодна Гора – їх вибирають за зручні транспортні розв'язки і непогану інфраструктуру.

Житло на Основі, с. Жуковського, Шишковці, П'ятихатках і в с. Артема купують рідше і, в основному, корінні жителі цих районів. Тут і транспортні розв'язки гірші, і від центру далі, і вибір ринків і супермаркетів зовсім не великий.

Серед районів, де житло майже не купується, Баварія, Залютине, Аеропорт, Новожанове, район заводу Шевченка, Лиса Гора, Новоселівка і Основа. Причини низького попиту – погані дороги, віддаленість від центру, не розвинена інфраструктура (незначна кількість супермаркетів і розважальних закладів) [5].

Роганській житмасив, Горизонт, мікрорайон Сонячний цілком зручні для життя, але для покупців малопривабливі через те, що є «околицями» міста. Іванівка, район Цирку, Москалівка, Холодна Гора, Центральний ринок, хоч і знаходяться недалеко від центру, але популярністю у харків'ян також не користуються, причиною чому являються старий житловий фонд, погані дороги, відсутність влаштованих дитячих майданчиків у дворах і невелика кількість зелених зон.

Також, незважаючи на наявність хороших транспортних розв'язок, мало хто ви-

бирає район ХТЗ. Тут досить багато супермаркетів, парків, дитячих майданчиків, але потенційних покупців житла відлякує велика кількість гуртожитків і ПТУ, а також те, що дома тут в основному довоєнної і післявоєнної будови.

Привабливість деяких вернакулярних районів за останні декілька років істотно виросла: це проспект Гагаріна, площа Повстання і житлова забудова у районі метро «Спортивна». У зв'язку з проведенням Євро-2012 ціни на житло тут стали дуже високі. Адже в районах було проведено повну заміну дорожнього покриття і комунікацій, облаштовано нові дитячі майданчики і зони відпочинку, зроблено ремонти в під'їздах і оновлено фасади будинків. Те ж саме за останні 2-3 роки сталося і з Олексіївкою: як тільки стало зрозуміло, що станцію метро все ж побудують, ціни пішли вгору, тим більше що будується ще одна станція. Підвищити ліквідність житла у районі може і подія «місцевого масштабу». Приміром, на Східній Салтівці, в 535-му мікрорайоні, на перехресті вулиці Блюхера і просп. Тракторобудівників нещодавно відкрився гіпермаркет «Клас». Після цього ціни на житло в цьому районі, хай і не набагато, але виросли. Так само із побудовою 24-поверхового будинку «Парус» підвищився статус і всього району біля станції метро Студентська.

Серед районів, які, навпаки, дешевшають з кожним роком, наприклад, околиці ХТЗ, Аеропорт, Баварія і Стара Салтівка (вулиці Івана Камишева, Халтурина). Тут основний житловий фонд – 2-3-поверхові будинки післявоєнної і навіть довоєнної будови, термін експлуатації яких давно збіг [5].

Щоб визначити найзручніший і вигідніший в **господарському** відношенні район, автором підрахована кількість ринків і великих продуктових супермаркетів, не беручи при цьому до уваги магазини крокової доступності, врахувати які неможливо.

Салтівку, мабуть, можна назвати найпривабливішим в цьому відношенні районом: практично у будь-якій її частині є і великі торговельні центри і ринки. Особливо багато їх у станції метро Героїв Праці (тут же один з найдешевших у місті ринків), на перетині просп 50-річчя ВЛКСМ і вул. Гвардійців Широнінців з просп. Тракторобудівників, на перехресті вулиць Гвардійців Широнінців і Дружби Народів. Саме на Салтівці знаходиться і найбільший в Європі торговельний центр «Барабашово».

Не менш привабливі в господарському відношенні Олексіївка (у районі просп. Перемоги відразу декілька супермаркетів є сусідами з ринком) і Павлове Поле (особливо район вулиць Отакара Яроша і 23 Серпня). Щоправда, Павлопільський ринок, мабуть, найдорожчий в місті.

Жителям ХТЗ також є, де робити покупки: окрім великої кількості супермаркетів, тут є ще 2 великі ринки: у станції метро «Пролетарська» (Лосевський торговельний майданчик) і в самому центрі району недалеко від храму Олескандрівської площі (Тракторозаводський ринок). Тут же є окремий майданчик для торговців сільгосппродукцією з районів області.

Території, прилеглі до станції метро «Проспект Гагаріна» і «Холодна Гора», також не обділені в господарському плані. На Нових Домах і Одеській кращі в «продуктовому» відношенні райони – біля станції метро «Маршала Жукова» і на просп. Героїв Сталінграду (перехрестя з просп. Гагаріна) відповідно.

А ось жителям Нової Баварії (р-н просп. Ілліча), Диканівки, Основи (вул. Достоєвського і Железнякова), Сортуння, Лисої Гори, Пилипівки, мікрорайону Горизонт до найближчих супермаркетів доводиться добиратися маршрутками або задовольнятися маленькими магазинчиками і кіосками. Одним з самих неблагополучних в цьому від-

ношенні можна також назвати район Новожанове. У Жовтневому районі недалеко від заводу Шевченка тільки один супермаркет. Якщо порівняти з Салтівкою і Олексіївкою, де вони побудовані буквально один на одному, то диспропорції між інфраструктурою районів особливо помітні.

Район Залютине також важко назвати забезпеченим районом, як і території, прилеглі до вулиць Котлова і Шевченка (великий продуктовий супермаркет є тільки у станції метро «Київська»).

У самих густонаселених вернакулярних районах міста немає недоліку у кількості **громадського транспорту** і кращі в цьому відношенні – Павлове Поле і Олексіївка, особливо після відкриття станції метро «Олексіївська». Проблемою цього району можна назвати дорогу, що сполучає окружну з трамвайним колом. Також за спостереженнями автоперевізників, одні з гірших в місті доріг – на пос.Залютино і на Іванівці.

На думку професора Харківського автодорожнього університету Петра Горбачова, організацію маршрутів громадського транспорту на Салтівці важко назвати продуманою. Ті, хто живе далеко від станцій метро, насилу добираються в центр, на П'ятихатки, с. Жуковського і Олексіївку, не кажучи вже про такі райони, як Велика Данилівка, Залютине, Основа та ін.

Проблемними з точки зору транспортної доступності являються також Центр міста (із-за пробок), проспект Гагаріна, а також занадто вузькі в'їзди і виїзди з житмасивів, де важко проїхати в годину-пік (це специфіка радянської забудови і проблема усіх районів).

Згідно з опитуванням, проведеному серед харків'ян, найбільш проблемними в транспортному відношенні є Лідне (єдиний автобус № 209 – від Холодної Гори), Пилипівка, Основа, Велика Данилівка, Залютине і Сортуння.

Окремо слід звернути увагу на екологічний стан м. Харків. У обласному центрі гідрометеорології проби повітря на харківських вулицях беруть щодня. В середньому, рівень забрудненості повітря перевищує гранично допустимі норми в 2-3 рази, так що говорити про «чисті» місця міста можна лише відносно. Проте, одним з найсприятливіших районів з точки зору екології фахівці називають Салтівку: стабільно чисті проби повітря отримують в 607-му мікрорайоні, в околицях Сабурової дачі і навіть Салтівського шосе (не ближче, ніж в 50 м

від магістралі). Тут же знаходиться Сосновий бор і Парк Перемоги.

Повітря на Баварії (Жовтневий район) також стабільно чисте. П'ятихатки виграють за рахунок Лісопарку, ХТЗ – за рахунок великої кількості зелених зон (парк уздовж Московського проспекту площею близько 80 га, Олександрівський сквер і так далі).

На Олексіївці можна «дихати повними грудьми» лише в районі лугопарку, а ось Павлове Поле, незважаючи на сусідство з Ботсадом і Саржиним Яром, екологів не радує. Приміром, проби повітря, які беруть в лабораторіях на вул. 23 Серпня (район Павлопільського ринку) і Сокільників (перехрестя вул. Дерев'янка і Білгородського шосе), – стабільно погані.

Найбрудніше ж повітря, згідно із спостереженнями експертів, в Ленінському районі (вул. Пашенківська на Іванівці і вул. Єлізарова на Холодній Горі). Проблеми із забрудненням повітря є і на вул. Героїв Сталінграду (Комінтернівський район) – концентрація в повітрі пилу, оксиду вуглецю і формальдегіду тут зазвичай перевищує допустимі норми. А ось Нові Дома, що входять до складу того ж Комінтернівського, а також Фрунзенського районів, екологи вважають цілком сприятливими для життя завдяки великій кількості зелених насаджень [6].

Із зрозумілих причин більшість об'єктів досудової інфраструктури розташована в Центрі, і порівнювати його в цьому відношенні з іншими районами некоректно. Всього в місті подібних закладів близько 200 (не було взято до уваги дрібні закуочні і кіоски у станцій метро з вивісками «кафе»). Якщо порівнювати за цим критерієм житмасиви, то абсолютним лідером можна вважати Салтівку (32 ресторани, більшість з яких розташовані на вул. Героїв Праці, Академіка Павлова, проспектах 50-річчя ВЛКСМ і Тракторобудівників). На Павловому Полі їх 14, на Олексіївці – 8, але, враховуючи близькість цих районів до центру, недоліку в розважальних закладах тут немає. На Нових Домах і Баварії ресторанів всього по 2, а в інших – у кращому разі по одному (Залютине, Одеська, с. Жуковського, П'ятихатки, Іванівка, Журавлівка).

Кінотеатрів також найбільше на Салтівці (3). На Нових Домах, Павловому Полі, в районі ЦПКіВ ім. Горького, в старому Центрі і на ХТЗ – по одному.

Те, що одні райони перенасичені ресторанами і кафе, а в інших немає навіть супе-

рмаркетів – не дивно. У колишньому СРСР такі заклади «розподілялися» в адміністративно-плановому порядку і скрізь інфраструктура була приблизно однаковою. Сьогодні ж це залежить, передусім, від купівельної спроможності жителів кожного вернакулярного району. Немає сенсу відкривати ресторани, кінотеатри і нічні клуби там, де вони не рентабельні.

*Спортивна інфраструктура* для активного відпочинку і зайняття спортом в різних районах теж відрізняється. Лідер з кількості льодових катків – Салтівка: тут і нещодавно відкриті льодові арени «Салтівський лід», «Шато Ледо», «Айсхол» і каток в ТРК «Каравані». У інших районах ситуація з «льодовими аренами» гірша. Наприклад, покататися на ковзанах в Палаці спорту (Нові Дома) можна, але тільки з півночі до 2-х годин ночі – решту часу тут тренуються ті, хто відвідує спортивні секції. Ще один льодовий каток на Нових Домах (на розі бульвару Юр'єва і вул. Харківських дивізій) працює тільки в холодну пору року. У Центрі працює лише два «сезонні» катки: на майдані Свободи та в районі Палацу ХПІ (на вул. Пушкінській). Льодовий каток є також і на ХТЗ (вул. 12 Квітня), але він теж працює з жовтня по квітень.

З басейнами найбільше «повезло» Центру і Новим Домам: тут їх по 2. У районі Сокільників, Північної Салтівки, Іванівки і Жуковського є по одному. Інші райони в цьому відношенні обділені.

За кількістю спортклубів лідирують Держинський (Павлове Поле, Олексіївка) і Київський (центр, частково Салтівка, с. Жуковського) райони. На другому місці – Московський (Салтівка), Комінтернівський (Нові Дома) і Ленінський (Холодна Гора), де їх вповнину менше. Мешканцям Основи, Жовтневого (Москалівка, Нова Баварія, Лідне) і Орджонікідзевського (частково ХТЗ, Горизонт, Рогань) так само не повезло із спортклубами, як і з розважальними закладами.

Криміногенна ситуація у різних районах міста Харкова значно відрізняється. Якщо вірити даним офіційної статистики ЦОС УМВС Харківської області за 2012 р., найспокійніше на вулицях в Ленінському (Залютине, Холодна Гора) і Жовтневому (Нова Баварія) районах, де випадків хуліганства менше, ніж в середньому по місту. Пограбування найрідше відбуваються в Червонозаводському (частково Центр, Москалівка), Комінтернівському (Нові Дома) і у Жовтне-



вому районах. Менше всього автомобілів викрадають в Комінтернівському, Ленінському і Орджонікідзевському (Рогань, Горизонт, частково ХТЗ) – 3-6 випадків. За кількістю квартирних крадіжок на останньому місці – Ленінський і Фрунзенський (частково Нові Дома, р-н Немишлі) [6].

Виходить, уявлення про «пролетарські» райони як найбільш кримінальні давно застаріло – найспокійніше живеться саме в Ленінському, Жовтневому і Комінтернівському адміністративних районах. В той же час Дзержинський район (Павлове Поле, Олексіївка) лідирує за хуліганством, пограбуваннями, квартирними крадіжками і ви-

краденням автомобілів. У ЦОС УМВС області пояснюють: статистику «пеують» студенти, що мешкають в розташованих тут гуртожитках, і завсідники нічних клубів, яких в цьому районі найбільше. У Московському районі (Салтівка) показники злочинності навіть вище, але тут все зрозуміло: це найбільший в місті і один з найбільших в Україні районів з населенням більше 300 тис. жителів (для порівняння: в Дзержинському мешкає близько 200 тис.)

Як бачимо суб'єктивні оцінки харків'ян не в повній мірі характеризують комфортність та зручність проживання в окремих районах м. Харків.

### Висновки

Престижність вернакулярного району формується об'єктивними властивостями міського середовища, такими як естетична привабливість, високий рівень соціальної і транспортної інфраструктури, хороший стан екології і іншими, потім стає такою властивістю, що починає впливати на масову поведінку людей, ставати одним з провідних чинників, що формують попит на житло.

Визначена середня площа квартир та середня ціна квадратного метру у тис. у. о., що становить по Харкову 110 кв. м та 1 тис. доларів за кв. м. Найнижча середня ціна зафіксована у Роганському житмасиві – 700 доларів за кв. м, ціна у Нагірному районі вища більше ніж вдвічі – 1450 доларів США.

До числа безумовних чинників, що впливають на надання району статусу престижного відносяться: розташування району відносно центру міста; історична і архітек-

турна цінність споруд, міра їх візуальної привабливості і фізичного зносу; наявність необхідних об'єктів інфраструктури; низька концентрація населення, сприятливий соціальний склад жителів; сприятлива екологічна обстановка (відсутність шкідливих виробництв, загазованості, радіаційного фону, шуму); низький криміногенний рівень; відсутність в районі об'єктів, сусідство з якими може викликати психологічний дискомфорт (в'язниці, психіатричні і інфекційні лікарні, диспансери); наявність рекреаційних зон (парки, сквери, дитячі майданчики); зручність транспортного сполучення.

Визначено, що Павлове Поле, Олексіївка, Нагірний та Історичний райони найбільш зручні для помешкання райони міста Харків. Найгірші – ХТЗ, Рогань, Комунальний вернакулярний район.

### Література

1. Білоконь Ю. М. Новий підхід до методики планування Харківської міської агломерації / Ю. М. Білоконь. // Досвід та перспективи розвитку міст України. – Вип. 5. Методичні аспекти міського та регіонального планування. – К., 2003. – С. 5–25.

2. Гусева Е. В. Экономико-географический анализ рынка элитного и нетипового жилья в Москве. / Е. В. Гусева. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://georpub.narod.ru/student/guseva/2/main.htm>.

3. Мирошніченко В. В. Вернакулярные районы Харькова / В. В. Мирошніченко // Псковский регионологический журнал – Псков, 2013. – № 16. – С. 61–69.

4. Мірошніченко В. В. Розвиток уявлень про вплив середовища на людину / В. В. Мірошніченко // Вісник Харківського національного університету ім. В. Н. Каразіна. – Х., 2009. – № 864. – С.215–221.

5. Купля-продажа квартир в Харькове. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://angorod.com.ua/>

6. Перспективные и неликвидные: сравнительная характеристика районов Харькова [Електронний ресурс] // Режим доступу : <http://www.sq.com.ua/rus/article/analitika/>

7. Гродзинський М. Д. Пізнання ландшафту: місце і простір: монографія. У 2-х томах / М. Д. Гродзинський – К.: Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2005. – 2 том – 503 с.

Надійшла до редколегії 13.03.2014