

*К. В. Мезенцев, Н. І. Мезенцева,
Київський національний університет
імені Тараса Шевченка,
mez@univ.kiev.ua*

СУБУРБАНІЗАЦІЙНИЙ ПОТЕНЦІАЛ НАЙБІЛЬШИХ МІСТ УКРАЇНИ

Великі міста України мають різний потенціал для розвитку процесів житлової субурбанізації. Стримуючими факторами виступають, з одного боку, нижчий рівень соціально-економічного розвитку, а отже нижчі доходи населення, відсутність платоспроможного попиту, а з іншого – наявність значної приватної забудови в межах міст, що зумовлює поширення “внутрішньої субурбанізації”. Стимулюючими факторами є провідна економічна, політична, соціально-культурна роль міст в державі, сформованість метрополітенських регіонів, вплив глобальних процесів, міграція в “економічно сильні” міста, трансферт “західного” способу життя і уявлень про цінності, і, не в останню чергу, наявність робочих місць, а також нестача вільних земельних ділянок в межах міста для малоповерхової забудови.

Оскільки інтенсивність житлової субурбанізації значною мірою визначається субурбанізаційним потенціалом метрополітенських центрів, доцільною є його оцінка та співставлення з результатами житлової субурбанізації. Часовий проміжок обрано до 2014 року, зважаючи на те, що військові дії на сході України суттєво спотворили показники, що відображають процеси житлової субурбанізації, особливо у східній частині України. Аналіз здійснено у розрізі 11 міст – метрополітенських центрів України з чисельністю населення понад 400 тис. мешканців.

Потенціал житлової субурбанізації навколо метрополітенських центрів визначається змінами чисельності населення, рівнем його доходів, наявністю робочих місць, міграційною та інвестиційною привабливістю території, рівнем розвитку сфери послуг, часткою низькоповерхової приватної забудови. Зважаючи на наявність доступних офіційних статистичних даних, в якості

індикаторів потенціалу житлової субурбанізації метрополітенських центрів обрано: приріст населення в метрополітенському центрі (% , 2014 до 2001), номінальну середньомісячну заробітну плату (US \$, 2012), рівень безробіття (% , середньорічний у 2010-12 роках), сальдо міграції до метрополітенського центру (% , сумарне значення за період 2009-12 років), інвестиції в основний капітал на душу населення (US \$, 2011), обсяги реалізованих послуг на душу населення (US \$, 2012), частку малоповерхової приватної забудови (% від загальної площі міста).

Всі показники за містами з населенням понад 400 тис. мешканців були переведені у бальну форму від 0 до 5 (0 – максимальний потенціал, 5 – мінімальний) та обраховано сумарний бал індикаторів потенціалу житлової субурбанізації (табл. 1). Як видно з таблиці, мінімальний сумарний бал, а отже найбільший потенціал житлової субурбанізації, характерний для Києва. Порівняно вищим він є також в Одесі, Львові та Харкові. Мінімальний потенціал характерний для індустріальних центрів – Луганська, Маріуполя та Миколаєва.

Таблиця 1. Ранжування найбільших міст України за потенціалом та проявом житлової субурбанізації

Метрополі- тенський центр	Індикатори потенціалу житлової субурбанізації		Індикатори прояву житлової субурбанізації	
	Сумарний бал	Ранг	Сумарний бал	Ранг
Київ	3	1	1	1
Харків	15	3	13	4
Одеса	12	2	7	2
Дніпро	18	5-6	16	5-6
Донецьк	18	5-6	26	10-11
Запоріжжя	21	7	16	5-6
Львів	14	4	11	3
Кривий Ріг	23	8	24	7-8
Миколаїв	25	9-10	26	10-11
Маріуполь	25	9-10	24	7-8
Луганськ	26	11	25	9

Результати житлової субурбанізації проявляються через зміни чисельності сільського населення у приміській зоні, чисельності населення міст-супутників, міграції до приміської зони, щільність сільського населення та

обсяги нового житлового будівництва у приміській зоні. В якості індикаторів прояву житлової субурбанізації обрано: приріст населення у містах-супутниках та сільських поселеннях приміської зони (% , 2014 до 2001), сальдо міграції до приміської зони (‰, сумарне значення за період 2009-2012 років), щільність сільського населення (осіб/км², на початок 2014 року), обсяги введення в експлуатацію в приміській зоні нового житла на душу населення (м², в середньому за період 2006-2012 років), кількість проектів будівництва котеджних містечок та нових житлових комплексів (у 2001-2014 роках). Аналогічно всі показники було переведено у відповідну бальну шкалу від 0 до 5 та обраховано сумарний бал індикаторів прояву житлової субурбанізації (табл. 1).

Отримані результати свідчать, що найбільшого розвитку житлова субурбанізація отримала у приміській зоні Києва, а також Одеси, Львова, Харкова. Це цілком відповідає їх субурбанізаційному потенціалу. Це ж стосується і міста Дніпро та певною мірою Запоріжжя із середніми значеннями потенціалу та прояву субурбанізації. Водночас суттєвою є негативна диспропорція між потенціалом та результатом житлової субурбанізації в Донецьку. Міста з низьким потенціалом субурбанізації адекватно характеризуються й незначним рівнем її поширення.

Якщо розглянути ключовий параметр просторового прояву житлової субурбанізації – введення в експлуатацію нового житла у розрахунку на душу населення в метрополітенських центрах та їх приміських зонах (рис. 1), то чітко видно, що субурбії Києва, Одеси та Львова зазнають найбільших змін. Л. Сікора та М. Уреднічек за результатами дослідження житлової субурбанізації Праги та Брно зробили висновок, що вона не зумовила значної міграції населення до метрополітенських регіонів та швидкої експансії домогосподарств до міського хінтерланду, а більшість мешканців субурбії залишаються сільськими жителями. Проте є окремі муніципалітети, що зазнали істотного впливу субурбанізації, де нові мешканці вже складають суттєву частину, а у деяких випадках навіть більшість населення [2]. Така ж ситуація

характерна і для приміської зони метрополітенських центрів України, в першу чергу – Києва.

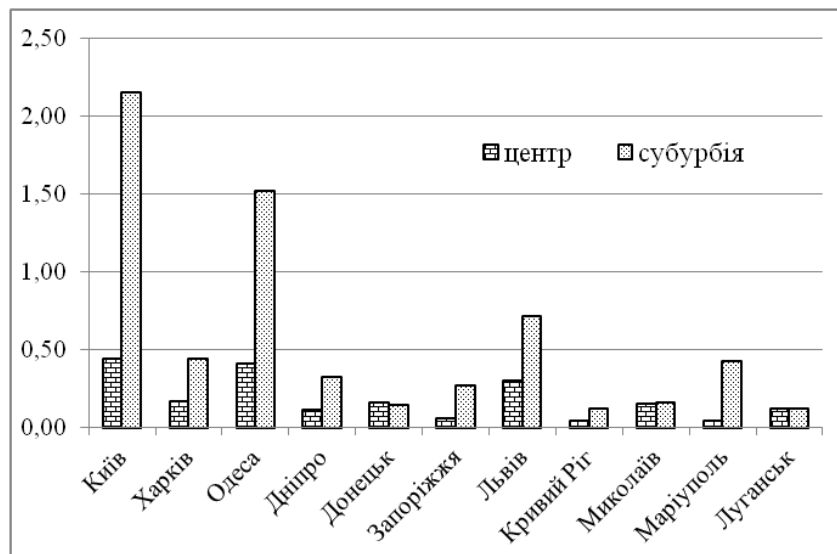


Рис. 1. Середньорічне введення в експлуатацію нового житла за 2009–2012 роки, м² на душу населення

Важливим індикатором таких функціонально-просторових змін є показник навантаження нових житлових функцій на місцеві громади, що обраховується як відношення суми загальної кількості будинків на території котеджних містечок та кількості квартир у нових житлових комплексах до чисельності населення у поселеннях приміської зони на базовий рік [1]. Для забезпечення більш адекватної оцінки загроз “розмивання” місцевих громад мешканцями нових житлових комплексів та котеджних містечок в якості базового обрано 2001 рік, тобто рік початку періоду активної розбудови нових житлових об’єктів на території приміської зони.

Показник навантаження нових житлових функцій обраховано для приміської зони Києва як міста з найвищим рівнем розвитку житлової субурбанізації. Отримані результати свідчать про значні відміни серед поселень приміської зони. Так, у містах-супутниках Ірпені, Вишневому та Вишгороді показник перевищує 15 нових квартир/будинків у розрахунку на 100 мешканців. Значним є цей показник в Бучі та Броварах (понад 10). Водночас у Василькові, Боярці, Фастові навантаження на місцеві громади є мінімальним

(менше одного). Серед інших поселень приміської зони Києва можна виділити групу населених пунктів, для яких загрози значного “розмивання” складу місцевих громад є надзвичайно високими (понад 100 нових квартир/будинків на 100 мешканців). Це в основному сільські поселення у західній та південній частинах приміської зони (Софіївська Борщагівка, Чайки, Березівка, Осикове, Романків, Плюти, Крушинка, Чубинське). Водночас такі поселення відсутні у північній частині приміської зони.

1. Мезенцев, К. В., Ключко, Т. І. Просторові трансформації житлових функцій у приміській зоні Києва. Часопис соціально-економічної географії. – 2015. – Вип. 18(1). – С. 87-93.
2. Sýkora, L., Ouředníček, M. Sprawling Post-Communist Metropolis: Commercial And Residential Suburbanisation in Prague and Brno, the Czech Republic. In: Razin E. et al. (eds.) Employment Deconcentration in European Metropolitan Areas. The GeoJournal Library. – 2007. – Vol. 91. – P. 209-233.