

УДК 911.3

Костянтин Мезенцев, Тетяна Ключко

## ПРОСТОРОВІ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЖИТЛОВИХ ФУНКЦІЙ У ПРИМІСЬКІЙ ЗОНІ КИЄВА

В статті розкрито методичні аспекти просторового аналізу поширення житлових функцій у приміській зоні великого міста. Охарактеризовано сучасний стан житлового фонду приміської зони Києва, динаміку введення в експлуатацію нового житла, особливості та фактори розміщення нових житлових комплексів та котеджних містечок. Проаналізовано відміни у поширенні житлових функцій за секторами приміської зони. Оцінено навантаження нових житлових функцій на місцеві громади міст-супутників та інших поселень приміської зони столиці.

**Ключові слова:** приміська зона, місто-супутник, житлові функції, житловий комплекс, просторовий аналіз, Київ.

**Константин Мезенцев, Татьяна Ключко. ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ ТРАНСФОРМАЦИИ ЖИЛИЩНЫХ ФУНКЦИЙ В ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЕ КИЕВА.** В статье раскрыты методические аспекты пространственного анализа распространения жилищных функций в пригородной зоне крупного города. Охарактеризованы современное состояние жилищного фонда, динамика введения в эксплуатацию нового жилья, особенности и факторы размещения новых жилищных комплексов и коттеджных городков. Проанализированы различия в распространении жилищных функций по секторам пригородной зоны. Оценена нагрузка новых жилищных функций на местные общины городов-спутников и других поселений пригородной зоны столицы.

**Ключевые слова:** пригородная зона, город-спутник, жилищные функции, жилищный комплекс, пространственный анализ, Киев.

**Kostyantyn Mezentsev, Tatiana Kliuiko. SPATIAL TRANSFORMATION OF RESIDENTIAL FUNCTIONS IN KYIV'S SUBURBAN AREA.** The methodical aspects of spatial analysis of residential functions in the suburbs of a big city are revealed in the article. The current state of the housing stock in Kyiv's suburban ring, the dynamics of housing put into service, peculiarities and factors of new residential complexes and cottage settlements location are described. The differences in the spread of residential functions by sectors of suburban area are analyzed. The load of new residential functions on local communities in satellite cities and other settlements in the suburban area of the capital city are estimated.

**Key words:** suburban area, satellite city, residential functions, residential complex, spatial analysis, Kyiv.

**Постановка проблеми.** Традиційно приміська зона великого міста виступає суттєвим джерелом робочої сили, яка щоденно приїжджає до міста, проживаючи у передмістях. У містах-супутниках та поселеннях найближчої приміської зони сформувалися «спальні» райони та дачні поселення.

У пострадянський період житлові функції приміської зони Києва значно трансформувалися, виникли нові форми розселення. Так, К. Леетмаа та ін. акцентують увагу на ролі колишніх дачних поселень в постсоціалістичних країнах як «прихованого» компонента сучасної житлової субурбанізації, трансформації їх функцій [2, с. 3]. Т. Нефьодова розкрила роль сезонної субурбанізації в трансформації приміської зони і більш віддаленій сільській місцевості [7, с. 161-171]. А. Махрова на прикладі приміської зони Москви показала особливості розвитку організованих котеджних селищ як «нових елементів розселення» [3, с. 13-20].

В Україні ретроспективи дачно-котеджного будівництва навколо столиці проаналізовані І. Браде та І. Савчуком [1], окремі аспекти сучасного розвитку котеджного будівництва навколо метрополітенських центрів України висвітлено в [4-6]. Проте комплексного аналізу трансформації житлових функцій приміської зони Києва не проводилося.

Мета даної статті – розкрити методику просторового аналізу поширення житлових функцій у приміській зоні та висвітлити особливості їх трансформації у приміській зоні та містах-супутниках Києва.

**Методика дослідження.** Просторовий аналіз житлових функцій приміської зони включає три

складових. По-перше, це аналіз житлового фонду, його якості та рівнів забезпеченості житлом населення. Друга складова – просторово-часовий аналіз обсягів введення в експлуатацію нового житла в розрізі міст-супутників та адміністративних районів приміської зони. Третя складова пов'язана із аналізом поширення у приміській зоні нових житлових функцій. Такі функції проявляються через будівництво котеджних містечок та нових житлових комплексів у поселеннях-супутниках великого міста.

У законодавчому плані статус котеджних містечок в Україні не визначений. Зазвичай вони або прив'язані до найближчих поселень, або взагалі не мають реєстрації та поштового індексу. Котеджне містечко – це повноцінний житловий комплекс, який не має статусу окремого поселення, складається з окремих домогосподарств, забудований відповідно до єдиної архітектурно-планувальної концепцією, має адміністрацію, спільну інфраструктуру, централізовану охорону. В даному дослідженні ми виділили дві групи котеджних містечок – великі та інші. До великих віднесено котеджні містечка, що включають не менше 100 будинків (домогосподарств) та мають площу не менше 20 га.

Згідно чинного законодавства України, житловий комплекс визначається як єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщенням на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс [9]. При аналізі бралися до уваги житлові комплекси (ЖК), що мають власні назви (наприклад, ЖК «Зелений квартал» у Броварах, ЖК «Софія» у Софіївській Борщагівці тощо) та окремі житлові комплекси, що позиціонуються за їх адресами (наприклад, ЖК

«Кірова 28» у Броварах, ЖК «Будинок на Чорновола» у Вишневому тощо). Всі житлові комплекси розділено на дві групи: великі та інші. До великих віднесено житлові комплекси, що мають не менше 200 квартир.

Важливим індикатором функціонально-просторового аналізу є показник «навантаження» нових житлових функцій на місцеві громади ( $L$ ), що обраховується за формулою:

$$L = \frac{N_b + N_f}{P_t}, \quad (1)$$

де  $N_b$  – загальна кількість будинків на території котеджних містечок,  $N_f$  – загальна кількість квартир у нових житлових комплексах,  $P_t$  – чисельність населення у поселеннях приміської зони в рік  $t$ .

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 столиці.

**Просторовий аналіз поширення житлових функцій у приміській зоні Києва.** Приміська зона Києва характеризується високим рівнем концентрації житлового фонду регіону та порівняно вищим рівнем забезпеченості населення житлом. Загальний житловий фонд поселень приміської зони у 2012 році складав 32651 тис. м<sup>2</sup>, що складає понад 57% житлового фонду Київської області. Серед міст-супутників Києва найбільші площі житлового фонду спостерігаються у Броварах (2367 тис. м<sup>2</sup>, або 7% житлового фонду приміської зони), а також Ірпені, Борисполі, Василькові та Фастові (понад 1300 тис.

м<sup>2</sup>). Серед адміністративних районів найбільший житловий фонд у Києво-Святошинському районі (понад 18% житлового фонду приміської зони, з яких на міста Вишневе та Боярка припадає лише 3%).

У розрахунку на одного жителя рівень забезпеченості житлом у містах-супутниках є нижчим, ніж в цілому по Київській області (32,7 м<sup>2</sup> на одну особу), за виключенням Василькова (36,7 м<sup>2</sup>). Значно нижчим є рівень забезпеченості у Броварах, Ірпені, Вишневому, Боярці, Вишгороді (менше 23 м<sup>2</sup>). Водночас в усіх адміністративних районах цей показник перевищує середньо обласні значення (за виключенням Бородянського району). Максимальні значення характерні для Васильківського та Обухівського районів (відповідно 45,7 та 62,8 м<sup>2</sup>).

Найбільша кількість багатоповерхових будинків розміщено у Броварах (понад 420), збільшившись за останні 5 років майже на 10%. Порівняно більшою є кількість багатоповерхівок у Борисполі (понад 300), Боярці, Ірпені, Василькові, Фастові (понад 250). Найменше їх в Україні (менше 60). Приблизно дві третини багатоповерхових будинків Вишгорода, Василькова, Фастова введено в експлуатацію до 1981 року. Найбільша кількість приватних будинків – у Боярці (понад 7 тисяч). При цьому 94% житлового фонду Боярки складають будівлі віком понад 20 років.

Міста-супутники Києва різняться за рівнем інфраструктурного облаштування житлового фонду водопроводом, каналізацією, газом, гарячим водопостачанням, ванними (душовими), опаленням (табл. 1). Такі показники відображають реальний рівень урбанізації, тобто доступності переваг міського способу життя.

Таблиця 1

**Рівень інфраструктурного облаштування житлового фонду міст-супутників Києва (на 01.01.2013 р.)\***

Місто-супутник**	Обладнання житлових будинків, нежилых будівель та гуртожитків, % до загальної площі					
	водопроводом	каналізацією	газом	гарячим водопостачанням	ванними (душовими)	опаленням
Бориспіль	96,3	96,2	99,0	91,3	96,0	100,0
Бровари	93,0	93,0	88,8	91,4	91,6	100,0
Буча	90,0	74,3	98,5	68,9	73,8	76,0
Васильків	59,1	59,1	87,0	47,5	58,1	84,7
Ірпінь	74,3	73,8	91,7	69,1	72,1	80,6
Обухів	87,5	87,5	93,4	60,6	87,4	95,8
Фастів	98,7	98,7	97,9	87,8	90,7	61,6

\* Складено за даними Головного управління статистики у Київській області

\*\* Включено дані лише по містах-супутниках, що мають статус міста обласного значення

Найвищий рівень забезпеченості водопроводом та каналізацією характерний для важливих транспортних центрів Фастова та Борисполя (понад 96%). Порівняно високим є цей показник в Броварах (93%) та Обухові (87,5%). У Бучі при високому рівні забезпеченості водопроводом (90%), нижчим є показник забезпеченості каналізацією (менше 75%). Найгірша ситуація у Василькові (59%).

Рівень газифікації міст-супутників в цілому є порівняно високим і коливається від 87% у Василькові до 99% у Борисполі та 100% в Україні та Бояр-

ці. Весь житловий фонд Борисполя та Броварів забезпечений централізованим опаленням. Найнижчим цей показник є у Фастові (62%). Щодо гарячого водопостачання, то найвищим є рівень забезпеченості також у Борисполі та Броварах, а найгірша ситуація – у Василькові – менше 50% житлового фонду.

Отже, показники інфраструктурного облаштування житлового фонду міст-супутників Києва, що аналізувалися, свідчать, що найбільш урбанізованими є Бориспіль та Бровари, найменш урбанізованим – Васильків.

Серед адміністративних районів приміської зони Києва найвищим є рівень газифікації (перевищує 91% в усіх районах) (табл. 2). Найнижчим є рівень забезпеченості гарячим водопостачанням – менше 50% за виключенням Броварського району (54%), тоді як у Фастівському районі цей показник складає лише 1,2%.

Понад 50% житлового фонду забезпечено водопроводом та каналізацією в Бориспільському, Вишгородському, Києво-Святошинському, Броварському та Обухівському районах. Показники Фастівського району (менше 8%) є найнижчими в Київському регіоні.

Таблиця 2

**Рівень інфраструктурного облаштування житлового фонду адміністративних районів приміської зони Києва (на 01.01.2013 р.)\***

Адміністративний район	Обладнання житлових будинків, нежилых будівель та гуртожитків, % до загальної площі					
	водопроводом	каналізацією	газом	гарячим водопостачанням	ванними (душовими)	опаленням
Бориспільський	71,3	70,8	99,0	39,1	68,1	96,7
Бородянський	43,7	41,2	91,4	29,6	40,1	64,7
Броварський	55,4	54,5	96,4	54,0	54,1	83,3
Васильківський	38,0	37,8	93,4	11,8	36,4	77,1
Вишгородський	69,7	68,9	91,6	37,7	53,8	77,1
К-Святошинський	58,1	54,8	98,2	42,3	53,5	97,7
Макарівський	37,0	37,0	98,9	33,0	33,2	99,3
Обухівський	54,6	54,4	94,7	20,6	42,6	66,9
Фастівський	7,7	7,2	95,1	1,2	6,5	69,7

\* Складено за даними Головного управління статистики у Київській області

Важливим індикатором просторового розвитку приміської зони Києва є динаміка введення в експлуатацію нового житла. Якщо розглянути динаміку введення нового житла в експлуатацію протягом 2000-х років, то можна побачити такі особливості. Найбільші темпи приросту характерні для Києво-Святошинського і Бориспільського районів, Ірпеня та Бучі, найменші – Бородянського і Фастівського районів, міст Васильків та Фастів. Вплив фінансової кризи 2008 року проявився в різних частинах приміської зони по-різному. Найбільше у 2009 році скоротилися обсяги вводу нового житла у Броварах та Києво-Святошинському

районі (понад 60%). В Ірпені та Броварах падіння почалося ще в 2008 році, натомість в Бучі та Макарівському районі воно проявилось лише в 2010 році. Кризові явища практично не торкнулися Обухівського району, де у 2009 році приріст складав понад 140%.

В останні кілька років такі тренди зазнали деяких змін, зокрема спостерігається стійке скорочення обсягів нового житлового будівництва у Васильківському, Вишгородському районах та значне зростання – в Обухівському (що випередив за показником на душу населення Бориспільський район) (рис. 1).

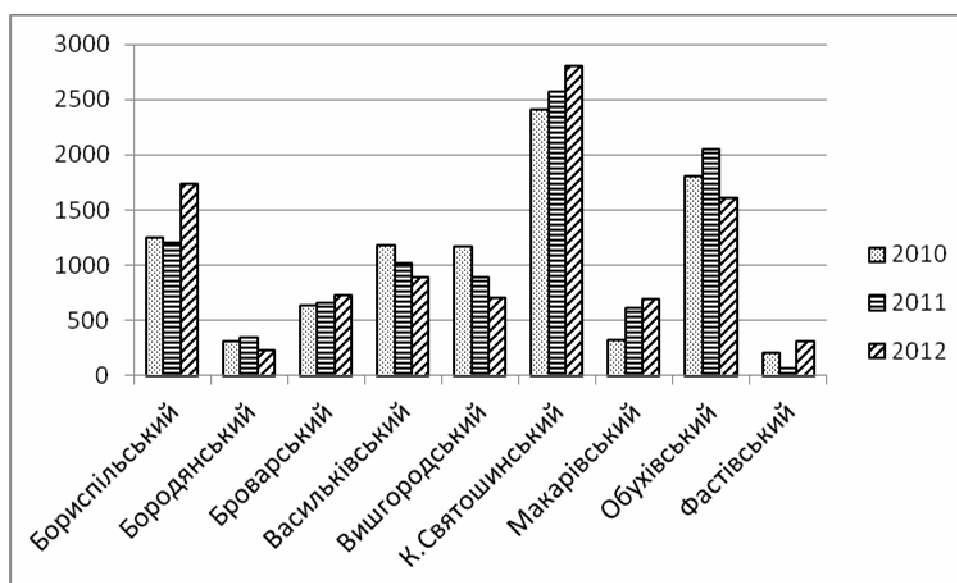


Рис. 1. Прийняття в експлуатацію житла у розрахунку на 1000 осіб постійного населення в адміністративних районах приміської зони, м<sup>2</sup> загальної площі (за даними [8])

Серед міст-супутників Києва в останні три роки найбільші обсяги будівництва та темпи зростання цього показника характерні для Бучі (2278 м<sup>2</sup> у 2012 році), а також Ірпеня (рис. 2). Тобто головним вектором посилення житлової функції у межах приміської зони є північно-західний.

Сучасною тенденцією розвитку приміської зони є будівництво котеджних містечок навколо Києва і багатоповерхових житлових будинків у містах-супутниках для потреб населення Києва. Ос-

новними передумовами розвитку котеджних містечок у приміській зоні були: проведення земельної реформи, яка дозволила купівлю землі в передмістях в значних обсягах; формування ринку замської нерухомості, зокрема виникнення спеціалізованих девелоперських компаній; виникнення платоспроможного попиту на проживання в котеджних містечках [6]. Максимум будівництва котеджних містечок припадає на 2004 – 2008 роки.

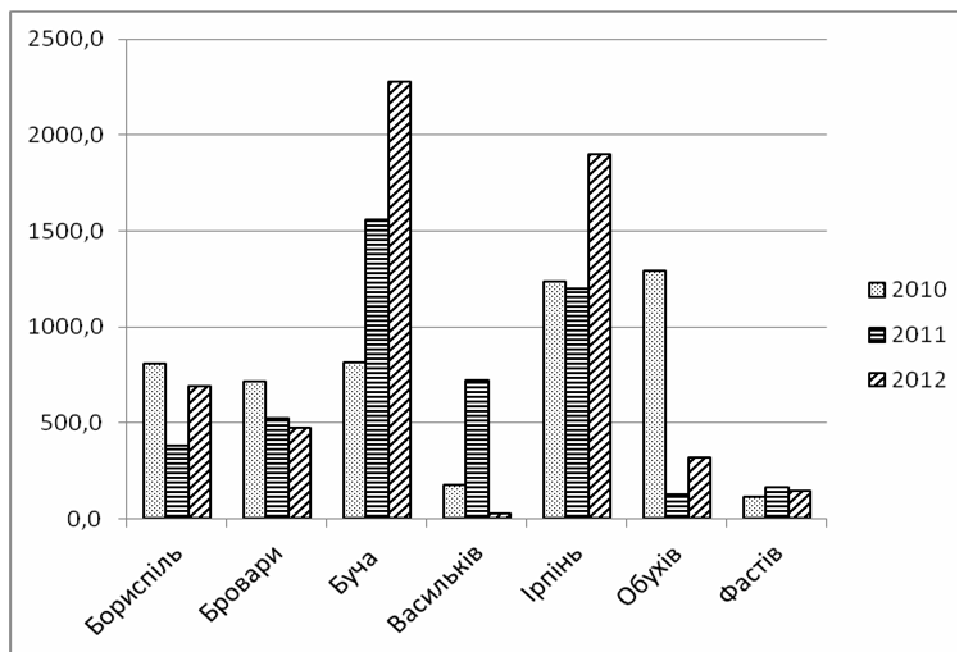


Рис. 2. Прийняття в експлуатацію житла у розрахунку на 1000 осіб постійного населення у містах-супутниках Києва, м<sup>2</sup> загальної площі (за даними [8])

Зростання попиту на доступне житло в Києві в поєднанні з обмеженістю територій для нового житлового будівництва, порівняно висока транспортна доступність (іноді вище, ніж в межах міста) зумовили розвиток нових житлових комплексів в поселеннях-супутниках. Введення в експлуатацію більшості нових житлових комплексів припадає на 2009-2015 роки. Нові житлові комплекси мають, як правило, характер багатофункціональних, тобто передбачають поєднання житла і комерційної нерухомості. При цьому вони істотно різняться за кількістю квартир, будинків, житлової площі. Наприклад, житловим комплексом з власною назвою, брендом може вважатися один окремих будинок на 30 квартир і в той же час цілий мікрорайон, забудований понад 10 будинками з понад 2,5 тис. квартир, об'єктами соціальної інфраструктури.

На відміну від житлових комплексів, що будуються в Києві, приміські не обмежені в території, а земельні ділянки, на яких вони будуються, мають нижчу вартість. Тому такі житлові комплекси зазвичай мають нижчу поверховість, меншу щільність забудови (хоча в окремих поселеннях-супутниках будуються і багатоповерхові будинки з високою щільністю забудови).

Визначальним фактором будівництва нових

житлових комплексів є зв'язність з Києвом. Додатковим фактором виступає привабливість природного середовища (але вона не є визначальною, оскільки орієнтація на транспортні магістралі, що з'єднують з містом, мають набагато істотніший вплив).

У приміській зоні столиці в межах 35-км доступності розміщено близько 135 нових житлових комплексів (в розрахунок бралися тільки житлові комплекси, що мають власні назви), з яких повністю або частково побудовані менше третини. Переважна більшість житлових комплексів розміщені на відстані до 20 км. Найбільшу кількість житлових комплексів навколо Києва розташовано в північно-західному секторі в традиційно курортно-рекреаційному районі (40% всіх житлових комплексів, зокрема в містах Ірпінь, Буча), а також у містах-супутниках Вишневе, Бориспіль, Бровари, селі Софіївська Борщагівка (понад 10 у кожному).

За даними Київської облдержадміністрації, лише 10% квартир у нових житлових комплексах міст-супутників купують місцеві жителі, решту – мешканці Києва або інших поселень, що працюють в Києві.

Розглянемо розвиток нових житлових функцій у приміській зоні Києва за секторами (рис. 3). У північно-східному секторі нові житлові комплекси

будуються лише у Броварах. Водночас у восьми сільських поселеннях ведеться будівництво по одному котеджному містечку, ще у двох – по декілька (села Рожни та Богданівка). Окрім міст-супутника переважно нові житлові функції сконцентровано у рекреаційній прибережній зоні.

У південно-східному секторі значними цен-

трами будівництва нових житлових комплексів є місто Бориспіль та с. Чубинське, котеджних містечок – с. Вишеньки. Обидва процеси поширені в с. Гора. Тобто приміська зона Борисполя характеризується значним розвитком житлового будівництва. Інший ареал сформувався вздовж Дніпра.

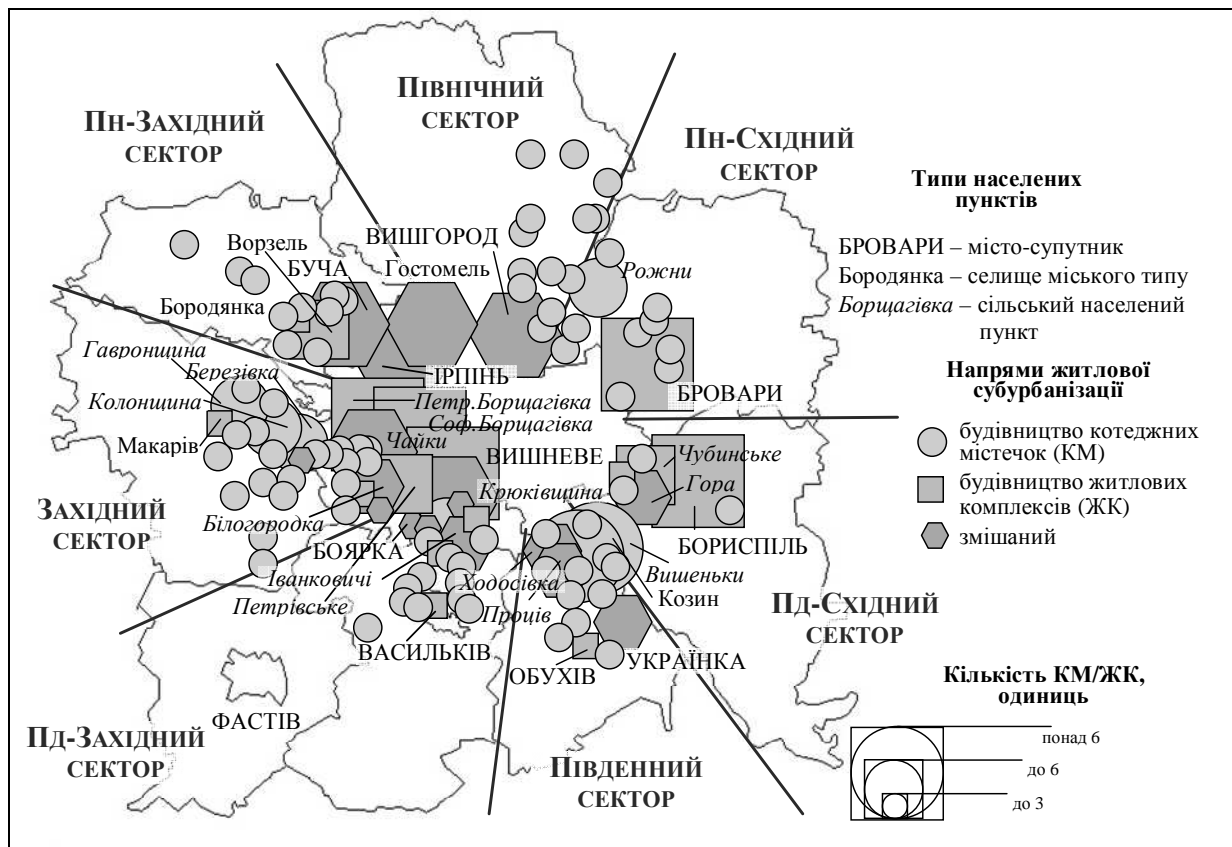


Рис. 3. Розміщення нових житлових комплексів та котеджних містечок у приміській зоні Києва

У південному секторі розвиток змішаних житлових функцій поширений в Україні та селах Ходосівка та Підгірці. Проте найбільші обсяги нового житлового будівництва характерні для смт Козин (рекреаційна зона Конча-Заспа). У місті-супутнику Обухові розвиток будівництва нових житлових комплексів є незначним (із трьох жоден ще не збудований).

У південно-західному секторі місто-супутник Вишневе та його приміська зона (села Крюківщина, Петрівське) є найбільшим ареалом поширення нових житлових функцій. У Боярці та Василькові представлені лише окремі житлові комплекси, а у Фастові такі процеси відсутні взагалі. Інший ареал поширення сформувався вздовж Одеської траси.

Найбільшу серед всіх секторів кількість населених пунктів охоплено процесами поширення нових житлових функцій у західному секторі (понад 30 поселень). Максимальна концентрація нових житлових комплексів характерна для найближчих окраїн Києва (максимум у селах Софіївська Борщагівка, Петропавлівська Борщагівка, Чайки). Ареал поширення котеджних містечок витягнутий вздовж Житомирської траси та на південь від неї.

У північно-західному секторі розміщено найпотужніший ареал будівництва нових житлових комплексів та котеджних містечок, який територіально прив'язаний до міст Ірпінь та Буча і їх приміської зони (у тому числі Гостомель, Ворзель).

Поширення нових житлових функцій у північному секторі характеризується такою структурою: значне будівництво нових житлових комплексів у Вишгороді та будівництво котеджних містечок двома ареалами з обох берегів Дніпра. Із сільських населених пунктів найбільший потенціал мають Нові Петрівці, де поєднуються дві складові нових житлових функцій.

За показниками навантаження нових житлових функцій на місцеві громади (на 100 мешканців), розрахованими за формулою (1.1), свідчать, про значні відмінності серед міст-супутників та інших поселень приміської зони. Так, у містах-супутниках Ірпені, Вишневому та Вишгороді показник перевищує 15 нових квартир/будинків на 100 мешканців (рис. 4). Значним є цей показник і в Бучі та Броварах (понад 10). Водночас у Василькові, Боярці, Фастові навантаження на місцеві громади є мінімальним (менше 1).

Серед інших поселень приміської зони можна виділити групу населених пунктів, для яких загрози значного «розмивання» складу місцевих громад є надзвичайно високими (понад 100 нових квартир/будинків на 100 мешканців): Чубинське у південно-східному секторі, Романків і Плюти у південному, Крушинка – у південно-західному, Софіївська Борщагівка, Чайки, Березівка, Вишеград, Осикове у західному секторі. Такі поселення відсутні

у північній частині приміської зони (в північно-західному, північному та північно-східному секторах). Найбільша кількість поселень із загрозами втрати місцевої ідентичності розміщено у західному секторі (23 населених пункти із показником понад 10). Водночас у північно-східному секторі таких поселень лише 4, північному та південно-східному секторах – по 5.

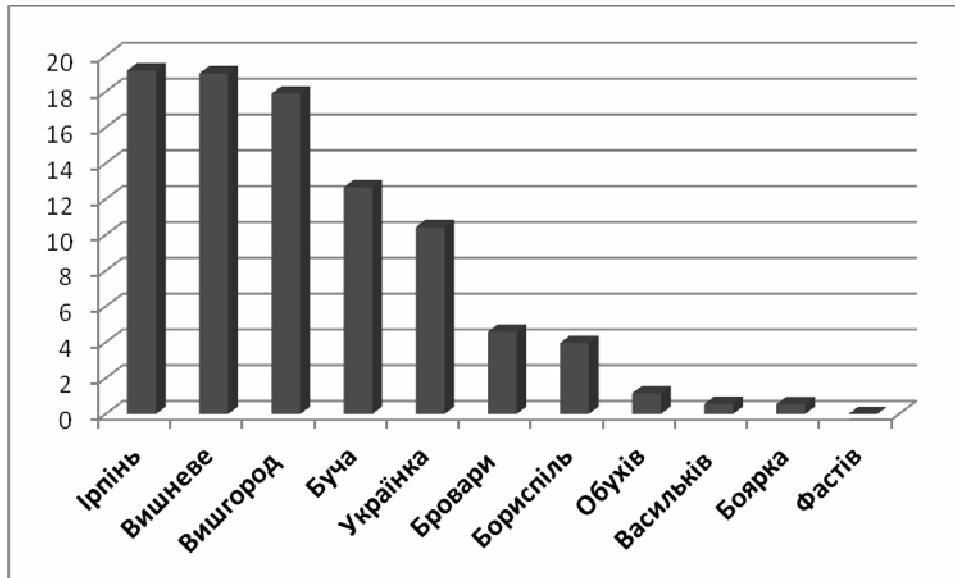


Рис. 4. Навантаження нових житлових функцій на місцеві громади міст-супутників Києва (кількість будинків/квартир у нових котеджних містечках та житлових комплексах у розрахунку на 100 мешканців)

**Висновки.** З точки зору подальшого розвитку будівництва котеджних містечок і житлових комплексів у приміській зоні Києва, істотними проблемами є відсутність законодавчого закріплення статусу котеджного містечка як окремого поселення, відсутність такої категорії поселень в генеральних планах міст та їх приміських зон; невідповідність попиту і пропозиції, коли попит на житло економ-класу зростає, а структура пропозиції залишається менш гнучкою; відсутність у багатьох випадках прямого транспортного сполучення між котеджними містечками і містами (у тому числі швидкісним електротранспортом), що призводить до переважної орієнтації на власний автотранспорт; невідповідність житлового будівництва і розвитку соціальної інфраструктури у приміській зоні (зазвичай житлове

будівництво розглядається як пріоритетне, а соціальна інфраструктура створюється із запізненням), брак місць докладання праці поблизу котеджних містечок і нових житлових комплексів. Все це обумовлює переважну орієнтацію на роботу та отримання послуг в столиці, і, як наслідок, відторгнення частини жителів (насамперед, жінок), від сфери прикладання праці і активного громадського життя; орієнтація на фактор привабливості природного середовища іноді призводить до того, що нові котеджні містечка (меншою мірою житлові комплекси) будуються на території природоохоронних, лісопаркових зон з порушенням законодавства, що викликає протести громадськості, земельні скандали).

#### Список використаних джерел:

1. Brade I. Retrospektiva razvitiia dachno-kottedzhnoi zastroyki v Stolichnom regione Ukrainy / I. Brade, I.G. Savchuk // *Sotsialno-ekonomicheskaja geografiya. Vestnik Assotsiatsii rossijskikh geografov-obshchestvovedov.* – 2012. – №1. – S. 149-165. [Браде І. Ретроспектива розвитку дачно-котеджної застройки в Столичному регіоні України / І. Браде, І.Г. Савчук // *Соціально-економічна географія. Вестник Асоціації російських географів-обществоведов.* – 2012. – №1. – С. 149-165].
2. Leetmaa K. Socialist summer-home settlements in post-socialist suburbanisation / K. Leetmaa, I. Brade, K. Anniste, N. Nuga // *Urban Studies.* – 2012. – № 49 (1). – Pp. 3-21.
3. Makhrova A.G. Organizovannye kottedzhnye poselki: novyi tip poselenii (na primere Moskovskoi oblasti) / A.G. Makhrova // *Regionalnye issledovaniia.* – 2008. – № 2. – S. 13-20. [Махрова А.Г. Организованые котеджные поселки: новый тип поселений (на примере Московской области) / А.Г. Махрова // *Региональные исследования.* – 2008. – № 2. – С. 13-20].

4. Mezentsev K. *New Social and Economic Processes in Kyiv's Hinterland* / K. Mezentsev, I. Brade, N. Mezentseva // *Chasopys sotsialno-ekonomichnoi geografii*. – Kharkiv, 2012. – Vyp. 12(1). – S. 156-160. [Mezentsev K. *New Social and Economic Processes in Kyiv's Hinterland* / K. Mezentsev, I. Brade, N. Mezentseva // *Часопис соціально-економічної географії*. – Харків, 2012. – Вип. 12(1). – С. 156-160].
5. Mezentsev K. *Spatial processes in Kyiv metropolitan region: globalization or post-Soviet transformation* // Kostyantyn Mezentsev, Tatiana Klyujko // *Kyivskiy geografichnyi shchorichnyk*. – 2013. – Vyp. 8. – S. 92-98. [Mezentsev K. *Spatial processes in Kyiv metropolitan region: globalization or post-Soviet transformation* // Kostyantyn Mezentsev, Tatiana Klyujko // *Київський географічний щорічник*. – 2013. – Вип. 8. – С. 92-98].
6. Mezentsev K.V. *Suburbanizatsiia v metropolitenskih regionakh: opyt Ukrainy* / K.V. Mezentsev, I. Brade, N.I. Mezentseva // *Pozitsionirovanie Rossii i eio regionov v sovremennom mire: obshchestvenno-geograficheskii analiz i prognoz*. – S-Pb. – Rostov-na-Donu, 2014. – S. 120-125. [Мезенцев К.В. *Субурбанизация в метрополитенских регионах: опыт Украины* / К.В. Мезенцев, И. Браде, Н.И. Мезенцева // *Позиционирование России и ее регионов в современном мире: общественно-географический анализ и прогноз*. – С-Пб. – Ростов-на-Дону, 2014. – С. 120-125].
7. Nefedova T.G. *Rossiiskie dachi kak sotsialnyi fenomen* / T.G. Nefedova // *SPERO. Sotsialnaia politika: ekspertiza, rekomendatsii, obzory*. – 2011. – № 15. – S. 161-172. [Нефедова Т.Г. *Российские дачи как социальный феномен* / Т.Г. Нефедова // *SPERO. Социальная политика: экспертиза, рекомендации, обзоры*. – 2011. – № 15. – С. 161-172].
8. *Statystychnyi shchorichnyk Kyivskoi oblasti za 2012 rik* / Za red. L.P. Vysochan. – K.: Holovne upravlinnia statystyky u Kyivskii oblasti, 2013. – 480 s. [Статистичний щорічник Київської області за 2012 рік / За ред. Л.П. Височан. – К.: Головне управління статистики у Київській області, 2013. – 480 с.].
9. *Zakon Ukrainy «Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku» vid 29 lystopada 2001 roku, № 2866-III* // *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2002. – № 10. – St. 78. [Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року, № 2866-III // *Відомості Верховної Ради України*. – 2002. – № 10. – Ст. 78].

#### Summary

#### **Kostyantyn Mezentsev, Tatiana Kliuiko. SPATIAL TRANSFORMATION OF RESIDENTIAL FUNCTIONS IN KYIV'S SUBURBAN AREA.**

In 2000s suburbs of major Ukraine's cities are characterized by significant transformation, in particular transformation of residential functions. Spatial analysis of residential functions of suburban area consists of three components: analysis of housing stock, its quality and availability of housing to the population; spatial-temporal analysis of the new housing put into service; analysis of location of new residential functions in the suburban area, which first of all connected with the development of cottage settlements and new residential complexes in satellite settlements.

Kyiv's suburban area is characterized by high concentration of housing in the region and a relatively higher level of availability of housing. Herewith the satellite cities of Kyiv differ in the quality of housing facilities (sewerage, water and gas supply, etc.), which is one of the indicators of the spread of urban lifestyles. Thus, the most "urbanized" is Boryspil and Brovary. Modern trend in suburbs is the development of cottage settlements around Kyiv and residential complexes in satellite cities. The area with the highest concentration of new residential complexes and cottage settlements simultaneously emerged in the northwest sector of suburban ring. Satellite cities and other settlements in Kyiv's suburban area differ significantly in terms of load of new residential functions on local communities.

**Key words:** suburban area, satellite city, residential functions, residential complex, spatial analysis, Kyiv.