

Одеський національний університет імені І.І. Мечникова

Міністерство освіти і науки України

Кваліфікаційна наукова праця

на правах рукопису

ШИНКАРЕНКО СЕРГІЙ ЛЕОНІДОВИЧ

УДК 911.375:332:658](477-21)

ДИСЕРТАЦІЯ

**СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНО-
ЕКОНОМІЧНОЇ МОДЕЛІ ВІДНОВЛЕННЯ МІСТ УКРАЇНИ
ДЕВЕЛОПЕРСЬКИМИ КОМПАНІЯМИ**

106 «Географія»

Природничі науки

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ С.Л. Шинкаренко

Науковий керівник Яворська Вікторія Володимирівна, доктор
географічних наук, професор

Одеса – 2025

АНОТАЦІЯ

Шинкаренко С.Л. Суспільно-географічні аспекти формування соціально-економічної моделі відновлення міст України девелоперськими компаніями. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 106 «Географія» – Одеський національний університет імені І. І. Мечникова – Одеса, 2025.

Робота присвячена дослідженню суспільно-географічних аспектів формування соціально-економічної моделі відновлення міст України девелоперськими компаніями. У роботі розглядаються теоретико-методологічні основи регіонального розвитку, аналізуються сучасні тенденції міського девелопменту та практики залучення інвестицій у процес відновлення міських територій. Особлива увага приділяється адаптації європейських та світових підходів до відбудови міських просторів у контексті повоєнної відбудови України.

У першому розділі дисертації представлено теоретичні засади формування соціально-економічної моделі відновлення міст. Проведено ретроспективний аналіз підходів до міського розвитку, визначено основні фактори, що впливають на ефективність відбудови територій, зокрема соціально-економічні, просторові та екологічні аспекти.

Другий розділ містить аналіз практичного досвіду девелоперських компаній у реалізації проєктів відновлення міст, оцінку існуючих викликів та ризиків. Вивчено інструменти та механізми державно-приватного партнерства, що застосовуються для підвищення ефективності девелоперських ініціатив, а також представлено рекомендації щодо оптимізації регуляторного середовища в Україні. Розроблено модель змішаного партнерста між девелоперськими компаніями, державою та суспільством.

У третьому розділі встановлено, що формування ефективної моделі відновлення міст потребує врахування регіональних особливостей, зокрема географічного розташування, рівня економічного розвитку, соціальних потреб та екологічних викликів. Проаналізовано роль девелоперських компаній у відновленні міської інфраструктури, зокрема їх вплив на якість життя населення, економічний розвиток та соціальну інклюзію. Висвітлено механізми взаємодії між державою, приватним сектором та місцевими громадами, що є ключовим для успішної реалізації проєктів відновлення.

Доведено, що інтеграція міжнародного досвіду, зокрема практик сталого розвитку та інноваційних фінансових інструментів, таких як зелені облігації, може значно підвищити ефективність відновлення міст. Встановлено, що використання цифрових технологій, дозволяє оптимізувати управління міськими ресурсами та підвищити стійкість міст до майбутніх викликів.

Для вирішення основних завдань дослідження використано загальнонаукові (аналіз, синтез, порівняння, історичний підхід) та спеціально-географічні (історико-географічний, порівняльно-географічний, картографічний, районування) методи дослідження.

При виконанні дисертаційного дослідження були використані статистичні дані та матеріали Державної служби статистики України, різні нормативно-правові документи, вітчизняні та міжнародні наукові праці, аналітичні звіти.

На основі проведеного аналізу запропоновано рекомендації щодо вдосконалення моделей відновлення міст, зокрема впровадження моделей змішаного партнерства між державою, девелоперами та громадою, розвитку екологічно стійкої інфраструктури та залучення інноваційних фінансових інструментів. Результати дослідження можуть бути використані органами місцевого самоврядування, девелоперськими компаніями та громадськими організаціями для розробки стратегій відновлення міст у післявоєнний період.

Наукова новизна одержаних результатів:

вперше:

- обґрунтовано суспільно-географічний підхід до аналізу відновлення українських міст у взаємодії з девелоперськими компаніями;
- визначено специфіку формування соціально-економічної моделі відновлення міст у післякризовий період із урахуванням регіональних особливостей;
- систематизовано основні механізми та інструменти, які використовують девелоперські компанії для відновлення міської інфраструктури.

вдосконалено:

- підходи до формування соціально-економічної моделі відновлення міст із урахуванням суспільно-географічних особливостей та ролі девелоперських компаній;
- методологію оцінки впливу девелоперських проєктів на якість життя населення та міське середовище.

отримали подальший розвиток:

- теоретичні засади суспільно-географічного аналізу процесів відновлення міст у післякризових умовах;
- підходи до оцінки територіальних і соціально-економічних чинників, що впливають на ефективність відновлення міської інфраструктури;
- методи інтеграції девелоперських проєктів у стратегії сталого розвитку міських територій;
- механізми взаємодії між девелоперськими компаніями, місцевими громадами та органами самоврядування для забезпечення сталого розвитку міських територій;
- практичні рекомендації щодо формування ефективних моделей співпраці між девелоперськими компаніями, органами влади та місцевими громадами.

Практичне значення:

Результати дисертаційного дослідження впроваджені при виконанні науково-дослідної роботи на кафедрі економічної та соціальної географії і туризму ОНУ імені І.І. Мечникова «Особливості формування регіональних рекреаційних комплексів в Українському Причорномор'ї» (тема № 316, номер державної реєстрації НДР 0121U113483), що виконувалась у 2021–2025 рр. відповідно до тематичного плану НДР університету згідно наказу ОНУ імені І.І. Мечникова № 9075-18 від 05.10.2021 р.

Окремі положення дисертаційної роботи впроваджені в навчальний процес кафедри економічної та соціальної географії і туризму в дисциплінах «Основи регіоналістики» та «Основи просторового планування». Практичне значення отриманих результатів полягає в розробці рекомендацій щодо впровадження ефективних моделей відновлення міст, які можуть бути використані органами місцевого самоврядування, девелоперськими компаніями та громадськими організаціями при формуванні стратегій сталого розвитку регіонів. Результати дослідження також можуть стати основою для формування державної політики у сфері відновлення міст.

Результати дисертаційного дослідження впроваджені у проєктах ТОВ «Enhance Development», приватного будівельно-монтажного підприємства «СТРОИТЕЛЬ-П».

Ключові слова: відновлення міст, географія, девелоперські компанії, державно-приватне партнерство, міське планування, планування територій, регіональний розвиток, розвиток міст, сталий розвиток, суспільно-географічні аспекти формування, суспільно-географічні процеси, територіальна диференціація, урбанізаційні процеси, урбанізація, функціональне зонування.

ABSTRACT

Shynkarenko S.L. Socio-geographical Aspects of the Formation of a Socio-economic Model for Urban Reconstruction in Ukraine by Development Companies. – A qualification research paper in the form of a manuscript.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in specialty 106 «Geography» – Odesa I.I. Mechnikov National University – Odesa, 2025.

The study focuses on the socio-geographical aspects of forming a socio-economic model for urban reconstruction in Ukraine by development companies. The research explores the theoretical and methodological foundations of regional development, analyzes modern trends in urban development, and examines investment attraction practices for urban renewal. Special attention is given to adapting European and global approaches to urban reconstruction in the context of Ukraine's post-war recovery.

The first chapter of the dissertation presents the theoretical foundations for forming a socio-economic model of urban reconstruction. A retrospective analysis of urban development approaches is conducted, identifying key factors influencing the effectiveness of reconstruction efforts, including socio-economic, spatial, and environmental aspects.

The second chapter analyzes the practical experience of development companies in implementing urban reconstruction projects, assessing existing challenges and risks. The study examines tools and mechanisms of public-private partnerships aimed at enhancing the efficiency of development initiatives and provides recommendations for optimizing the regulatory environment in Ukraine.

The third chapter establishes that the formation of an effective urban reconstruction model requires consideration of regional characteristics, including geographical location, economic development levels, social needs, and environmental challenges. The role of development companies in restoring urban infrastructure is

analyzed, particularly their impact on the quality of life, economic growth, and social inclusion. The study highlights the mechanisms of interaction between the state, the private sector, and local communities as key factors in the successful implementation of reconstruction projects.

It is demonstrated that integrating international experience, particularly sustainable development practices and innovative financial instruments such as green bonds, can significantly enhance the effectiveness of urban reconstruction. The study also establishes that the use of digital technologies optimizes urban resource management and improves city resilience to future challenges.

To achieve the research objectives, general scientific methods (analysis, synthesis, comparison, historical approach) and specialized geographical methods (historical-geographical, comparative-geographical, cartographic, zoning) were used.

The dissertation research utilized statistical data and materials from the State Statistics Service of Ukraine, various legal documents, domestic and international scientific studies, and analytical reports.

Based on the analysis, recommendations are proposed for improving urban reconstruction models, including the implementation of mixed partnership models between the state, developers, and the community, the development of environmentally sustainable infrastructure, and the application of innovative financial instruments. The research findings can be utilized by local government authorities, development companies, and public organizations to design post-war urban recovery strategies.

Scientific novelty of the results obtained:

for the first time:

- a socio-geographical approach to the analysis of urban reconstruction in Ukraine in cooperation with development companies has been substantiated;
- the specificity of forming a socio-economic model for urban reconstruction in the post-crisis period, considering regional characteristics, has been identified;

- the main mechanisms and tools used by development companies for urban infrastructure restoration have been systematized.

improved:

- approaches to forming a socio-economic model for urban reconstruction, considering socio-geographical aspects and the role of development companies;
- the methodology for assessing the impact of development projects on the quality of life and urban environment.

further developed:

- theoretical foundations of socio-geographical analysis of urban reconstruction processes in post-crisis conditions;
- approaches to evaluating territorial and socio-economic factors affecting the effectiveness of urban infrastructure reconstruction;
- methods for integrating development projects into sustainable urban development strategies;
- mechanisms of interaction between development companies, local communities, and self-government bodies to ensure sustainable urban development;
- practical recommendations for forming effective cooperation models between development companies, government authorities, and local communities.

Practical significance:

The results of the dissertation research have been implemented in the scientific research work of the Department of Economic and Social Geography and Tourism at Odesa I.I. Mechnikov National University within the project «Features of the Formation of Regional Recreational Complexes in the Ukrainian Black Sea Region» (theme No. 316, state registration number NDR 0121U113483), conducted during 2021–2025 as part of the university's research plan following Odesa I.I. Mechnikov National University's order No. 9075-18 dated 05.10.2021.

Some provisions of the dissertation have been implemented in the educational process of the Department of Economic and Social Geography and Tourism in the

courses «Fundamentals of Regionalism» and «Fundamentals of Spatial Planning». The practical significance of the research results lies in the development of recommendations for implementing effective urban reconstruction models that can be used by local governments, development companies, and public organizations in forming regional sustainable development strategies. The findings may also serve as a foundation for shaping state policy in urban reconstruction.

The research results have been implemented in projects of LLC «Enhance Development» and the private construction and installation company «STROITEL-P».

Keywords: urban regeneration, geography, development companies, public-private partnership, urban planning, territory planning, regional development, urban development, sustainable development, socio-geographical aspects of formation, socio-geographical processes, territorial differentiation, urbanization processes, urbanization, functional zoning.

**Наукові праці, в яких опубліковані основні результати дослідження
(* - особистий внесок здобувача)**

Публікації у наукових фахових виданнях України:

1. **Шинкаренко, С. Л., & Ніколаєва, М. І.** (2023). Особливості планування територій та систем розселення: від минулого до сучасного. *Вісник Одеського національного університету. Географічні та геологічні науки*, 27(2(41)), 147–155. [https://doi.org/10.18524/2303-9914.2022.2\(41\).268756](https://doi.org/10.18524/2303-9914.2022.2(41).268756) (*проаналізовано принципи та підходи до просторового розвитку міських територій та визначені основні особливості процесу планування та систем розселення).
2. Яворська, В. В., & **Шинкаренко, С. Л.** (2024). Стан ринку нерухомості України: ризики і можливості при відновленні міст. *Вісник Одеського національного університету. Географічні та геологічні науки*, 29(1(44)), 177 - 185. [https://doi.org/10.18524/2303-9914.2024.1\(44\).305382](https://doi.org/10.18524/2303-9914.2024.1(44).305382) (*проаналізовано загальний об'єм пропозиції та ціни на нерухомість в розрізі регіонів України та визначені основні можливості для відновлення міст).
3. **Шинкаренко, С.** (2024). Взаємодія держави та девелоперських компаній: шляхи інтеграції міжнародного досвіду в Україні. *Науковий вісник Чернівецького університету : Географія*, (849), 143-153. <https://doi.org/10.31861/geo.2024.849.143-153>

Публікації в інших виданнях:

4. Yavorska Viktoriia, **Shynkarenko Sergii**. Current challenges of forming socio-economic model of the city development. *Journal of Education, Health and Sport*. 2022;12(1):321-330. eISSN 2391-8306. DOI <http://dx.doi.org/10.12775/JEHS.2022.12.01.027> (*проаналізовано, як збільшення кількості міського населення впливає на соціальну складову розвитку та відновлення міст та визначені ключові проблеми міст в процесі урбанізації).

5. Шинкаренко, С. (2024). The Socio-Economic framework for Ukraine's reconstruction: challenges and strategies. LIGA.net <https://blog.liga.net/user/sshynkarenko/article/56028>.

Публікації, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

Тези в збірниках матеріалів наукових конференцій:

6. Шинкаренко С. Пошук ефективної економічної моделі розвитку великих міст України // 30 років незалежності України: досягнення, виклики, перспективи : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 10 верес. 2021 р.) / за заг. ред. Л. Г. Комахи, О. М. Андрєєвої, В. А. Гошовської. Київ : ННІ ПУДС КНУ, 2021. 335 с. URL: <http://ipacs.knu.ua/pages/dop/273/files/5e2f5bc9-7e3f-4bb1-8017-18758fd31148.pdf>

7. Шинкаренко С. Важливість врахування безпекової складової при побудові соціально-економічної моделі розвитку міста. // В. Гура, С. Шинкаренко / Реформа децентралізації в Україні: здобутки та перспективи : матеріали міжнар. круглого столу до Дня місцевого самоврядування в Україні (Київ, 9 груд. 2021 р.) / за заг. ред. Л. Г. Комахи, О. М. Андрєєвої, В. С. Колтун. Київ : ННІ ПУДС КНУ, 2021. 259 с. С. 10-12. URL: <https://ipacs.knu.ua/pages/dop/352/files/4d90e6b3-89c9-4579-aca9-e882ee798e57.pdf>

8. Шинкаренко С. Нові підходи до управління великими містами. // Шевченківська весна – 2022: публічне управління та державна служба : матеріали міжнар. наук.-практ. конф. студентів, аспірантів та молодих вчених (Київ, 19 квіт. 2022 р.) / за заг. ред. Л. Г. Комахи, О. М. Андрєєвої. Київ : ННІ ПУДС КНУ, 2022. 268 с. С. 260-262. URL: <https://ipacs.knu.ua/pages/osn/2/news/1928/files/e2d6b0e4-8b82-4770-bc40-87ce3af74f68.pdf>

9. Шинкаренко С. Критерії оцінки ефективного відновлення міст // Місцеве самоврядування в умовах відновлення України: виклики та перспективи : матеріали Міжнар. круглого столу до Дня місцевого самоврядування в Україні

(Київ, 9 груд. 2022 р.) : / за заг. ред. Л. Г. Комахи, В. С. Колтун, Ю. Ф. Дехтяренка. Київ : Навч.-наук. ін-т публ. упр. та держ. служби Київ. нац. ун-ту імені Тараса Шевченка, 2022. 166 с. С. 158. URL: <https://ipacs.knu.ua/?lang=ukr&tip=osn&filtername=&page=2&tipn=News&newsid=2007>

10. Шинкаренко С. Л. Стратегії сталого розвитку південних міст України в різних соціально-економічних умовах / Зб. матер. IV міжнар. конф. «Моделі міждисциплінарних та міжгалузевих освітніх та освітньо-наукових програм в умовах воєнного стану: виклики та варіанти впровадження» // (Одеса, 20-21 вересня 2024 р.) Одеський національний університет імені І. І. Мечникова. – Одеса, 2024. С. 94-96.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ.....	14
ВСТУП.....	15
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЦЕСУ ФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ МОДЕЛІ ВІДНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ МІСТ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИМИ КОМПАНІЯМИ.....	24
1.1. Сучасні суспільно-географічні підходи до проблем формування стратегії відновлення та розвитку міст у воєнний та післявоєнний період.....	24
1.2. Ретроспективний аналіз вивчення соціально-економічних моделей розвитку міста.....	43
1.3. Методичні прийоми дослідження формування соціально-економічної моделі розвитку міста.....	56
Висновки до розділу 1.....	69
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ МОДЕЛІ ВІДНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ МІСТА.....	73
2.1. Територіальні особливості формування соціально-економічної моделі відновлення міста девелоперськими компаніями.....	73
2.2. Оцінка існуючих наслідків і ризиків при відновленні та розвитку міст.....	91
2.3. Реалізація ефективної моделі змішаного партнерства девелоперських компаній, держави та суспільства.....	109
Висновки до розділу 2.....	126
РОЗДІЛ 3. ГЕОГРАФІЧНІ АСПЕКТИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ТА ІННОВАЦІЙНІ ПІДХОДИ ДО ВІДНОВЛЕННЯ МІСТ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИМИ КОМПАНІЯМИ.....	129
3.1. Географічні тенденції розвитку ринку нерухомості.....	129
3.2. Інноваційні підходи до девелопменту та їх географічний вплив на відновлення міст	143
3.3 Взаємодія держави та девелоперських компаній у різних географічних контекстах	151
Висновки до розділу 3.....	166
ВИСНОВКИ.....	170
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	174
ДОДАТКИ.....	204

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ГІС – геоінформаційні системи

ДПП – державно-приватне партнерство

ІТ – інформаційні технології

НУО – неурядові організації

ОТГ – об’єднана територіальна громада

СЕЗ – спеціальні економічні зони

ТОС – територіальна організація суспільства

BSC – Balanced Scorecard, збалансована система показників

DOT – decision optimization method, метод оптимізації рішень

ESG – Environmental, Social, and Governance, екологічне, соціальне та державне управління

IoT – Internet of Things, Інтернет речей

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Розвиток сучасного міста не можна уявити без залучення інвестицій, адже місто без інвестицій та інвестиційних проєктів не має перспектив і достатньої кількості ресурсів для свого розвитку. Інвестиційні проєкти наповнюють бюджет, створюють додаткові робочі місця, новий виробничий і споживчий потенціал міста, тобто активізують економіку міст та цілих регіонів.

Після завершення воєнних дій перед Україною постане масштабне завдання відновлення зруйнованих міст та інфраструктури. Девелоперські компанії відіграватимуть ключову роль у цьому процесі, впроваджуючи сучасні технології та підходи до будівництва. Навіть сьогодні, під час активних бойових дій, девелопери змінюють свої підходи до проєктування житлових об'єктів, акцентуючи увагу на безпеці, комфорті та адаптації до нових реалій. Це вимагає розробки нових концепцій та моделей будівництва, що враховують суспільно-географічні особливості регіонів. Також в процесі євроінтеграції України вивчення європейських практик ревіталізації міст та їх адаптація до українських реалій є важливим напрямом досліджень. Це сприятиме впровадженню кращих практик сталого розвитку та ефективному використанню ресурсів у процесі відновлення міст.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана відповідно до плану і тематики науково-дослідної роботи кафедри економічної та соціальної географії і туризму ОНУ імені І.І. Мечникова «Особливості формування регіональних рекреаційних комплексів в Українському Причорномор'ї» (тема № 316, номер державної реєстрації НДР 0121U113483).

Метою роботи є просторовий аналіз суспільно-географічних аспектів формування соціально-економічної моделі відновлення міст України девелоперськими компаніями.

Для досягнення зазначеної мети було поставлено наступні наукові завдання:

- визначено суспільно-географічні особливості міст України, що перебувають у процесі відновлення;
- досліджено роль та вплив девелоперських компаній на формування соціально-економічної моделі відновлення міст;
- розкрито механізми взаємодії девелоперів із місцевими громадами та органами самоврядування;
- оцінено соціальний та економічний ефект проєктів відновлення, реалізованих девелоперськими компаніями;
- запропоновано рекомендації щодо вдосконалення моделей відновлення міст у контексті сталого розвитку.

Об'єктом дослідження виступають міста України, які перебувають у процесі відновлення після руйнувань, а також діяльність девелоперських компаній, що беруть участь у цих процесах.

Предметом дослідження є суспільно-географічні аспекти та механізми формування соціально-економічної моделі відновлення українських міст за участю девелоперських компаній.

Методологія та методи дослідження, використані джерела.

Одними з перших питаннями планування та забудови міст займалися К.В. Мезенцев [1], Г.П. Підгрушний [2], відомий дослідник та спеціаліст з організації і вдосконалення міського середовища, історичних аспектів та теорії проєктування, архітектор та науковець І.А. Височин, доктор архітектури І.В. Древаль, науковець Харківський національний університет будівництва та архітектури К.Т. Черкасова, а також такі представники української школи містобудування, як М.М. Дьомін, Г.А. Заблоцький, В.А. Сосновський, О.Л. Михайлишин та багато інших вітчизняних представників містобудування в Україні. На сьогодні є багато науковців, що досліджують питання безпечних

архітектурних забудов, зокрема О.П. Олійник, О. Кононенко, Г. Васильченко та інші.

Різні зарубіжні вчені, а саме Р. Грант, Н. Комніносом, П. Ломбарді, С. Марвін, П. Наес, Р. Олландс, Р. Равен, Д. Ромеро, Р. Фанк та Дж. Фрідман розглядали питання функціонування економічних систем в умовах міських територій та агломерацій, процесів управління міським середовищем та міським простором із соціально-економічного погляду.

Деякі автори, яких можна віднести або до прихильників компактної пішохідної форми міста або до більш розгорнутої та орієнтованої на автомобільне міське середовище форми міста, використовували якісні методи, засновані на спостереженні або особистих поглядах. Так, американська урбаністка Джейкобс належить до першої групи, оскільки вона виступала за розвиток традиційного міста із середньою та високою щільністю забудови, блоків по периметру, можливості прогулянок та змішаного використання [3]. Подібним чином американський соціолог Вайт високо оцінив вулиці із значною кількістю пішоходів, а також можливістю прогулянок і стверджував, що ледь помітні міські деталі, такі як вітрини магазинів, сходи та дверні прорізи, були незамінними для життя міста [4]. Данський архітектор і урбаніст Гел також є прибічником пішохідних вулиць змішаного використання, а також активних околиць міст (тобто фасадів блоків), які, на його думку, можуть сприяти соціальним взаємодіям, а також стимулювати комерційну діяльність [5]. Натомість, всесвітньо відомий архітектор, урбаніст, дизайнер та теоретик Ле Корбюз'є запропонував місто на основі суперблоків (тобто міських кварталів великого розміру), розмежованих багатосмуговими магістралями та житловими будинками, відведеними від тротуарів і розміщеними на відкритому просторі [6]. Так само німецький архітектор і урбаніст Гільберзаймер підтримував концентровану форму міста і запропонував плани, що включали сітки автомагістралей і однакові високі житлові квартали, вирівняні з ними [7].

Проблемою урбаністики також займаються вітчизняні вчені, наприклад, В. Гук, який розглянув головні принципи транспортного планування міст, С. Дяк та О. Мусієздов, які займаються історичними аспектами урбанізації міста, В.П. Мироненко, який виявив ергономічні особливості проектування міста, Є. Сарапіна, яка досліджує процеси оновлення і просторової трансформації міста, В. Тимінський та С. Шліпченко, які порівнюють місто з організмом та вивчають можливості різних міст України та урбаністичних студій, І. Тищенко, який представляє науковий інтерес в питанні еволюції розуміння публічного простору, В. Т. Шимко, який розробив проектування міського середовища, та ін. Незважаючи на певну кількість праць з питань урбаністики, у вітчизняному просторі немає чіткого визначення соціально-економічної моделі розвитку міста, а також достатнього розуміння проблем її формування.

Питання планування територій представлено в роботах різних вчених національного та міжнародного наукового простору. Е. Берджес був одним з перших урбаністичних соціологів, хто розробив концепцію територіального планування та розвитку міста. Представники так званого чиказького напрямку дослідження структурування міського простору, включно з Б.Г. Хойтом, Ч. Гаррісом та Е.Л. Ульманом, розробили та представили публіці свої теорії. Надалі моделі та підходи до територіального планування та систем розселенням можна знайти в працях К. Стейна, К. Перрі, Ле Корбюз'є, Ч.Д. Харріса, У. Банджі, А. Етціоні та багатьох інших. Серед сучасних науковців варто відзначити роботи К. Мезенцева, Г. Підгрушного, Ю. Палєхи, Ж. Бодрійяра, В. Вагіна, О. Безлюбченко, О. Завального, Т. Черноносову, Я. Косицького та інших, хто не тільки розробили класифікацію структури міста, а й систематизували типології міського середовища.

Методична основа дисертаційного дослідження передбачала застосування різноманітних наукових методів для досягнення поставлених завдань.

Вивчення соціально-економічних моделей розвитку міста базується на використанні діахронічного підходу до аналізу матеріалу, заснованого на зіставленні даних різних епох. Вказаний метод має найбільший евристичний потенціал, оскільки дозволяє простежити еволюцію планування територій та систем розселення, дає можливість встановити та продемонструвати специфічні особливості на різних етапах та в різні періоди. Окрім зазначеного методу, у процесі аналізу літературних джерел було використано непрямі цитати, які органічно вплелись у текст. Вони дозволили без спотворень передати думку автора першоджерела та ідентифікувати погляди у порівнянні різних точок зору, підходів авторів до тієї чи іншої проблеми. Аналіз та синтез - для узагальнення наукових підходів до вивчення суспільно-географічних аспектів та формування соціально-економічних моделей відновлення міст. Метод системного підходу для вивчення взаємозв'язків між просторовими, соціальними та економічними чинниками, які впливають на відновлення міської інфраструктури. Картографічний метод - для просторового аналізу територій, залучених до процесу відновлення, та оцінки територіальної специфіки проєктів. Метод соціологічного опитування та експертного інтерв'ю - для вивчення громадської думки та отримання професійних оцінок щодо ефективності девелоперських ініціатив. Статистичний аналіз - для обробки демографічних, соціально-економічних та просторових даних про стан міст і результати девелоперських проєктів. Порівняльний аналіз - для зіставлення практик відновлення міст в Україні та за кордоном. Метод прогнозування - для моделювання подальшого розвитку міст і ефективності девелоперських проєктів у різних сценаріях.

Інформаційна база дослідження. При виконанні дисертаційного дослідження були використані статистичні дані та матеріали Державної служби статистики України, різні нормативно-правові документи, вітчизняні та міжнародні наукові праці, аналітичні звіти, девелоперські проєкти.

Наукова новизна одержаних результатів знаходить своє відображення в тому, що:

вперше:

- обґрунтовано суспільно-географічний підхід до аналізу відновлення українських міст у взаємодії з девелоперськими компаніями;
- визначено специфіку формування соціально-економічної моделі відновлення міст у післякризовий період із урахуванням регіональних особливостей;
- систематизовано основні механізми та інструменти, які використовують девелоперські компанії для відновлення міської інфраструктури.

вдосконалено:

- підходи до формування соціально-економічної моделі відновлення міст із урахуванням суспільно-географічних особливостей та ролі девелоперських компаній;
- методологію оцінки впливу девелоперських проєктів на якість життя населення та міське середовище.

отримали подальший розвиток:

- теоретичні засади суспільно-географічного аналізу процесів відновлення міст у післякризових умовах;
- підходи до оцінки територіальних і соціально-економічних чинників, що впливають на ефективність відновлення міської інфраструктури;
- методи інтеграції девелоперських проєктів у стратегії сталого розвитку міських територій;
- механізми взаємодії між девелоперськими компаніями, місцевими громадами та органами самоврядування для забезпечення сталого розвитку міських територій;

- практичні рекомендації щодо формування ефективних моделей співпраці між девелоперськими компаніями, органами влади та місцевими громадами.

Теоретичне та практичне значення одержаних результатів.

На основі проведеного аналізу запропоновано рекомендації щодо вдосконалення моделей відновлення міст, зокрема впровадження моделей змішаного партнерства між державою, девелоперами та громадою, розвитку екологічно стійкої інфраструктури та залучення інноваційних фінансових інструментів. Результати дослідження можуть бути використані органами місцевого самоврядування, девелоперськими компаніями та громадськими організаціями для розробки стратегій відновлення міст у післявоєнний період. Результати дисертаційного дослідження впроваджені в навчальний процес кафедри економічної та соціальної географії і туризму в дисциплінах «Основи регіоналістики» та «Основи просторового планування».

Матеріали дисертаційного дослідження використані в практичній діяльності ТОВ «Enhance Development», приватного будівельно-монтажного підприємства «СТРОИТЕЛЬ-П» з метою впровадження кращих практик сталого розвитку та ефективного використання ресурсів у процесі девелопменту.

Особистий внесок дисертанта.

Дисертаційне дослідження виконане автором самостійно та містить наукові положення, розроблені особисто здобувачем. У роботі використані авторські розрахунки, аналітичні узагальнення, а також ілюстративний матеріал у вигляді рисунків і таблиць, створених на основі проведених досліджень. Автор самостійно здійснив збір та обробку статистичних, картографічних і літературних джерел, визначив концептуальні підходи та сформулював висновки. Запозичені з наукових джерел положення подані з відповідними посиланнями на авторів.

Апробація результатів дослідження. Основні положення дисертації та матеріали досліджень, пов'язаних з її використанням, доповідались та обговорювались на конференціях національного та міжнародного рівнів:

- IV міжнародна конференція «Моделі міждисциплінарних та міжгалузевих освітніх та освітньо-наукових програм в умовах воєнного стану: виклики та варіанти впровадження», Одеса (2024);

- III Український будівельний конгрес. Інвестиції в нерухомість та відновлення будівельної галузі, Київ (2024);

- Міжнародний круглий стіл до Дня місцевого самоврядування в Україні «Місьцеве самоврядування в умовах відновлення України: виклики та перспективи», Київ (2022);

- EXPO REAL - European investment and real estate trade fair covering all property sectors, Ukrainian pavilion, Мюнхен, Німеччина (2022);

- Міжнародна науково-практична конференція студентів, аспірантів та молодих вчених «Шевченківська весна – 2022: публічне управління та державна служба», Київ (2022);

- Міжнародний круглий стіл до Дня місцевого самоврядування в Україні «Реформа децентралізації в Україні: здобутки та перспективи», Київ (2021);

- Міжнародна науково-практична конференція «30 років незалежності України: досягнення, виклики, перспективи», Київ (2021);

- Міжнародна науково-практична конференція «Міждисциплінарні інтеграційні процеси у системі географічної та екологічної науки», присвячена 25-річчю відкриття спеціальності «Екологія», Тернопіль (2019).

Публікації. За результатами дослідження опубліковано 10 наукових праць, з яких 3 статті – в наукових виданнях, включених до переліку наукових фахових видань України; 1 стаття – у міжнародному науковому виданні країн ЄС; 1 стаття – у практичному виданні; 5 – у матеріалах і тезах конференцій та семінарів. 3

наукових публікацій, які видані у співавторстві, використані лише ті положення, розробка яких належить особисто автору.

Структура та обсяг роботи. Дисертація складається із вступу, трьох розділів і висновків загальним обсягом 236 сторінок машинописного тексту, списку використаних джерел (226 найменувань) і 5 додатків. Робота містить 7 таблиць і 24 рисунки, у тому числі 10 картосхем.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЦЕСУ ФОРМУВАННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ МОДЕЛІ ВІДНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ МІСТ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИМИ КОМПАНІЯМИ

1.1. Сучасні суспільно-географічні підходи до проблем формування стратегії відновлення та розвитку міст у воєнний та післявоєнний період

Слід розпочати з того, що існує чимало факторів, які впливають на структуру міст. Вони сприяли її виникненню головним чином через моральні та матеріальні аспекти, де планування міста є вираженням відносин індивіда з суспільством, матеріальними елементами цього міста, природним середовищем, матеріальними цінностями, звичаї, традиції тощо. Ці взаємозв'язки між людиною та аспектами її міського середовища є відображенням цивілізації та неосяжності людського розуму з історичної точки зору, а також культури міста, які були сформовані різними подіями, що у ньому мали місце.

В історії містобудування є приклади різних моделей розвитку просторової структури, в яких порушувалася наступність і раптово руйнувалися існуючі структури [8]. Це були результати воєнних руйнувань, а також масштабних реконструкцій, проведених з інших причин. Серед міст, зруйнованих в античності, варто згадати Карфаген і Єрусалим, оскільки обидва міста були зрівняні з землею римлянами [9]. У наш час значним було зруйнування Магдебурга в 1631 році, а в пізніші часи – міста, зруйновані під час Другої світової війни.

Професорка антропології та професорка навколишнього середовища та стійкості в Каліфорнійському університеті Сміт М. [10] вважає, що поєднання відповідних факторів зробило місто єдиною адекватною формою існування людських популяцій та визначило його роль як інкубатора інших нових явищ.

Серед таких факторів вона виокремила потужну економіку виробництва та споживання, розвиток інфраструктури та доріг, мостів, водогонів як фізичного творення зв'язків, а також появу середнього класу як головних управлінців і споживачів у міському просторі. Також найбільш значущі акти урбанізму знайшли вираження у формі інфраструктури, бо цей термін буквально означає «під спорудами». Разом з тим, поліпшення наших міст передбачає вкладення мінімум в три речі. По-перше, інфраструктура природним чином скеровує соціальну взаємодію і призводить до соціальної справедливості, а свідоме змішування соціальних та етнічних груп має давню історію. Зрозуміло, що етнічні та соціальні розбіжності не буде подолано до кінця, тому що це позитивний стимул для об'єднання громад і рушій індивідуальної ідентичності, який проявляється у матеріальному споживанні та бажаннях. По-друге, соціоекономічні ієрархії будуть існувати завжди. У кожному місті були палаци правителів, купецькі подвір'я, нетрі та тимчасові халабуди. По-третє, необхідно визнавати й цінувати дух споживання, що був невід'ємним елементом усіх міських осередків в історії [10].

Так, Друга світова війна стала тією подією, яка назавжди змінила вигляд багатьох міст Європи. В результаті грандіозних за своєю руйнівністю подій 20 століття протягом десятків років після закінчення бойових дій головним завданням архітекторів було відновне будівництво міст, що історично склалися. Це і відродження повністю зруйнованих міст з руїн, і спроба в буквальному сенсі зібрати по каменю втрачені пам'ятки історії та культури – собори, ратуші, середньовічні вулиці з житловими будинками.

Багато із зруйнованих міст під час Другої світової війни були на території сучасної Польщі (Варшава, Гданськ, Вроцлав, Щецин - серед найбільших), але також такі, як Роттердам, Франкфурт-на-Майні, Берлін, значна частина Лондона, Ковентрі, Гавр і Маніла. Польський дослідник урбаністичних процесів і містобудівного розвитку В. Кіль перелічив кілька німецьких міст, таких як

Нойбранденбург, Нюрнберг, Вюрцбург, Фрайбург, Мюнхен, Мюнстер [11]. Звичайно, є багато інших прикладів із трагічної історії Європи. Останній рік Другої світової війни характеризувався повним руйнуванням всіх значних промислових зон Німеччини, до яких входили всі більш-менш значущі населені пункти. Більше того, килимові бомбардування спричинили повне винищення щонайменше дюжини міст, особливо Дрезден, і безумовно знищили десятки інших. Сьогоднішні міста, будучи магнітами для туристів і втіленням європейської культури, ще в 1945 році були лише лабіринтами руїн, що здимілись, і цегляних насипів. Інша група - трансформація таких міст, як Париж Г. Османом або, у 20 столітті, Бухарест Н. Чаушеску.

Вищевказані дії призвели до глибоких змін у просторових структурах цих міст через реконструкцію чи трансформацію. Такі дії спрямовувались, як і у Османа і Наполеона III, на підкреслення економічного і цивілізаційного престижу Парижа того часу [12], поліпшення зв'язку і забезпечення маневреності військ. Можна стверджувати, що в деяких випадках це було зумовлено символічним закриттям минулого та входженням у нову еру. Спільною рисою цих прикладів були далекосяжні трансформації міської структури та цілих районів.

Важливо також відзначити географічний підхід до руйнувань та впливу Другої світової війни з позиції зміни географічних меж. Так, окремі держави (Естонія, Латвія та Литва) зникли та стали частиною Радянського Союзу, кордони були змінені, і, що найважливіше, поділ Німеччини на окуповані зони забезпечив основу для появи двох німецьких держав. Загалом Центрально-Східна Європа рухалася на захід у плані зміни кордонів, що найочевидніше видно на кордонах Польщі, яка втратила територію Радянського Союзу та отримала її за рахунок Німеччини, а також через переміщення мільйонів людей, вигнаних із своїх домівок і прямуючих на захід у пошуках безпеки. Рух у протилежному напрямку на схід теж відбувся, оскільки радянська влада насильно перемістила латишів та

інших балтійців та численні інші етнічні групи, такі як кримські татари. Хоча доля Східної та Центральної Європи була в основному вирішена в Ялті в лютому 1944 року, майбутній політичний вигляд континенту було офіційно узгоджено в Потсдамі 17 липня - 2 серпня 1945 року, де лідери країн Альянсу вирішили створити міжсоюзницьку раду для координації діяльності чотирьох окупованих зон Німеччини та погодилися, що Австрія повинна бути незалежною, Франції повернути Ельзас-Лотарингію, а Чехословаччині — Судети, а західний кордон Польщі повинен бути лінією Одер-Нейсе (раніше лінія Керзона, а потім лінія Молотова-Ріббентропа) [13].

В цілому, автор дисертаційного аналізу, дослідивши матеріали різних вчених, вважає, що будь-який підхід до проблем формування стратегії відновлення міст у воєнний та післявоєнний період має ґрунтуватись на певних принципах, а саме:

1. Превентивність: потрібно розробляти плани не лише для усунення наслідків воєнних подій, але плани для їх обговорення, наскільки це можливо.
2. Всебічність: важливо розглядати наслідки на різних рівнях, незалежно від того, чи є вони соціальними, культурними чи економічними [14].
3. Інтеграція: модернізація та відродження для розвитку та містобудування.
4. Гнучкість: регульоване та швидке введення в експлуатацію з новими змінними на місцях [14].

Варто зазначити, що вчені з Іраку Аль-Самурай та Аль-Карагулі розглядали важливість концепції сталого розвитку та необхідність її прийняття, зокрема, під час реконструкції міст після подій війни [15]. Автори зосередились на описовому методі у дослідженні попереднього досвіду процесу реконструкції для досягнення комплексного та інтегрованого підходу до сталого розвитку. Такий підхід враховує різні виміри розвитку (економічні, соціальні та екологічні), а

також додали інші виміри, такі як (інституційний організаційні, культурні) та запровадили набір принципів, засобів і прийомів для реконструкції міста після війни відповідно до надійного наукового підходу.

Разом з тим, науковці з Університету технологій Іраку Салман та інші обговорювали морфологічну зміну урбаністичної системи міст після подій воєн внаслідок завданих їм руйнувань та важливість програм реконструкції з урахуванням збереження міської та архітектурної ідентичності міст, які були зруйновані та спустошені внаслідок воєнних подій, беручи до уваги післявоєнні обставини та необхідність висвітлення подій війни, яких зазнали міста [16]. Для аналізу впливу воєнного конфлікту на міста використовується відповідний підхід в соціології, політології та політичній філософії, що має назву «урбіцид», тобто урбаністичний геноцид.

Як зазначає професор Манчестерського університету Мартін Ковард, який є одним з основних дослідників явища урбіциду, даний термін виник під час війни в Боснії у 1992-1995 рр. та відображав тодішні навмисні масові та сплановані руйнування урбаністичних територій та місцевостей [17]. Об'єкти, що ніяким чином не відносились до військових, зазнавали невідтворюваних пошкоджень. Серед них були місцеві лікарні, звичайні крамниці, житлові будинки, зелені зони, як то парки та сквери, церкви, музеї та архітектурні пам'ятки, певні публічні простори тощо. Тому урбіцид слід розглядати як складову ідеології етнічного націоналізму.

Тим не менш, це явище спостерігалось і за часів Другої світової війни з Варшавою та Роттердамом, а сьогодні в українських містах і селах після повномасштабного вторгнення росії та початку повноцінної війни на території України. Ще у 1990-2000-х рр. рф проявила себе ініціатором урбіциду на території Чечні, цілеспрямовано руйнуючи столицю республіки – м. Грозний [18]. В сьогоднішніх реаліях росія використовує масштабні жорстокі та антилюдські методи знищення народу України та його урбаністичних надбань.

Об'єктами руйнувань стали Харків, Маріуполь, Чернігів, Миколаїв та багато інших міст і населених пунктів. Невпинна діяльність міських служб, рятувальників, працівників медичної галузі та звичайних громадян допомагає боротися з певною частиною руйнівних наслідків такого терору.

Оскільки війна стала частиною історії міст, то сучасні стратегії відновлення та відбудови повинні враховувати історичну спадщину стародавніх місць, що мають бути збережені та відроджені, й інтегровані з місцями, що постраждали внаслідок війни.

Однак, стратегії відновлення та відбудови територій і міст дуже часто є проблематичними. Пост-воєнні території зазвичай мають певні специфічні проблеми, включаючи важливість координації між багатьма місцевими, локальними та інтернаціональними дійовими особами, високий рівень терміновості, що потребує від зацікавлених сторін швидкої реакції, недостатність ресурсів, які варто ефективно використовувати та обмежені людські ресурси внаслідок відпливу інтелекту через воєнні дії. Вирішити такі проблеми досить непросто, враховуючи складність і динамічність ситуації у постконфліктних регіонах [19].

Досягнення соціально-економічного відновлення означатиме здатність уряду оперативно мобілізувати наявні ресурси та визначити пріоритети їх використання для реалізації двох цілей - відновлення та забезпечення умов для подальшого зростання. Насамперед йдеться, по-перше, про запровадження заходів, спрямованих на вирішення першорядних (надзвичайних) завдань, які дозволять пом'якшити негативні ефекти, а, по-друге, запровадження «візіонерських» заходів, тобто, заходів, спрямованих в майбутнє, які дозволять створити структурований шлях до сталого повоєнного відновлення [20].

Загалом можна виділити наступні підходи до формування стратегії відновлення міст у воєнний та післявоєнний період:

1. Ревіталізація - це певний процес консервації, що передбачає збереження історичної, культурної та архітектурної цінності, де будівлі підтримуються в хорошому фізичному стані [21]. Це не означає збереження цілої території, а може бути вибір певної кількості будівель для збереження, оскільки вони мають історичну чи архітектурну цінність, а їх стан задовільний.

2. Оновлення - це відновлення будівлі задля її можливості виконувати свої функції після проведення необхідного технічного обслуговування або підготовки до виконання нових функцій або інших видів діяльності, які відповідають особливостям будівлі, її дизайну та архітектурній моделі. Цей підхід включає деякі вдосконалення, спрямовані на підвищення ефективності будівель і споруд, а також видалення відповідних частин, щоб забезпечити деякі зручності та послуги, які повинні надаватися жителям і регіону [22].

3. Реформація - це підхід, що застосовується до зруйнованих територій або пошкоджених будівель у дуже поганих умовах. Він включає видалення та реконструкцію землі згідно з новою схемою, яка відображає позитивну структуру землекористування та розподілу населення. Процес реконструкції спрямований на видалення забруднених територій, зменшення бідності та відновлення робочих місць у центрі міста, звільнення місця для розширення життєво важливих установ, таких як школи тощо, забезпечення екологічно чистих виробництв і вигнання забруднюючих виробництв, а також заохочення сімей із середнім рівнем доходу продовжувати жити в центрі міст [23].

Британська дослідниця та архітекторка Чарльзворт стверджує, що всі суперечки про відновлення міста можна розділити лише на два головні підходи. Перший – це так званий факсимільний метод, що точно відтворює вигляд міста за принципом що це було, як це було та де це було. Цей підхід передбачає, що відновлення точної копії фасадів будинків, наприклад, у Варшаві може виступати як ліки для травмованого суспільства, щоб повернути життя в нормальне русло. Другий підхід комбінує реконструкцію з часто радикальними трансформаціями

характеру міста та його архітектури – наприклад, як у післявоєнній розбудові Роттердама, Ковентрі та Берліна [24].

Одним із найважливіших прикладів планування у повоєнний період і систематичного знищення спадщини та ідентичності, а також результуючою відповіддю сусідніх держав є те, що сталося у Варшаві під час Другої світової війни. Німці систематично знищували місто та його культурну спадщину. Велика частина Варшави була зруйнована внаслідок війни. Місто Варшава сприйняло це як спробу стерти та видалити її ідентичність, тому її стратегією стало відродження шляхом перепланування та забудови всього зруйнованого без істотних змін [23].

Польський метод відновлення став гарним прикладом, який контрастує з практикою масового знищення історичного вигляду європейських міст. Польські роботи у Варшаві, Гданську вже до 1980-х стали вважати цінними та коректними з погляду реставраторської науки [25]. Підтвердженням цього стало включення у 1980 році варшавського Старого міста до Списку світової культурної спадщини ЮНЕСКО. Згідно з критерієм № 2 Стаббса та Макаша, ініціювання комплексних заходів щодо збереження всієї історичної частини міста було унікальним європейським досвідом та сприяло перевірці доктрин та практики збереження, і, згідно з критерієм № 6, історичний центр Варшави є винятковим прикладом комплексної реконструкції міста, яке було навмисно та повністю зруйновано [26]. Це рішення відображає початок змін у розумінні того, чим є історична пам'ятка і яке її місце та роль у суспільстві.

Інший приклад - відновлення Дрездена. За 50 років після закінчення війни Дрезден встиг розібрати більшість своїх руїн, забудувати місто будинками у стилі повоєнного модернізму та знайти нове обличчя. Нові споруди з часом стали являти собою культурну цінність, а значить, їх наявність довелося враховувати при відновленні зруйнованих будівель. Але водночас відновлення Дрездена почалося набагато пізніше, ніж у Варшаві, а тому тут можна побачити підходи до

реставрації із застосуванням нових технологій. Відновлення історичних будівель передбачало:

1. Максимально точне відтворення історичних форм із збереженням планувальної структури та цілісності історичного середовища.
2. Відтворення історичних форм з локальним використанням нової стилізованої архітектури підтримки історичного вигляду міста.
3. Відтворення історичних форм з локальним впровадженням нової архітектури, що не наслідує історичні прототипи, а зберігає тільки основні їх структурні параметри, що не контрастують з оточенням [27].
4. Фасадна реконструкція, яка використовує нову архітектуру та враховує лише характерні для даного історичного міста особливості: кількість поверхів, членування фасадів, геометричні параметри [28].

Ще один приклад - Лондон, який серйозно постраждав в 1940-1941 роках. Тоді німецькі бомбардувальники здійснили так званий «Лондонський бліц», безжально розбомбивши столицю Великої Британії та інші міста. Однак, післявоєнний період для Лондона ознаменувався швидким відновленням зі змінами. В той час, як в Німеччині міста намагалися відтворити дуже схожими до довоєнного вигляду, в Лондоні навпаки обрали інший підхід. Акцент був зроблений на висотну житлову забудову та нові міста-супутники, що дало змогу вирішити житлову проблему одночасно і для самих лондонців, хто втратив житло, так і нових жителів, які обрали столицю для життя та стрімко її заселяли [29]. Також архітектори нового Лондона віддавали перевагу зеленим зонам в центрі міста, що зробили Лондон в наші дні відомим в світі за рахунок численних парків та зон відпочинку. Більше того, оригінальні сучасні будівлі зі скла і бетону досить органічно доповнюють архітектуру старого міста.

До того ж, у 1940 році нідерландський Роттердам зазнав повітряного нальоту, в результаті чого, крім загиблих людей, майже повністю було знищено історичний центр міста. Реконструкція, яка тривала понад 20 років, перетворила

Роттердам на типово модерністське місто. Так, плани відбудови міста склалися ще до війни. Вони відображали модерністське бачення реконструкції внутрішньої частини міста, поділу простору на однофункціональні зони, перенесення житлових кварталів із центральної частини міста на передмістя, а натомість будівництва там магазинів, банків та культурно-адміністративних споруд. Реконструкція супроводжувалася розгорнутою кампанією. Екскурсії, виставки, листівки — це все мало переконати місцевих жителів, що все робиться в їхніх інтересах. Разом з тим, у 1960-х роках міська влада знову переглянула план реконструкції, б життя міста змінилося. У 1960-1970-х роках архітектори перейшли від концепції технократичного міста до соціократичного, почавши задовольняти потреби та бажання мешканців міста. Планування стало більш гнучким [30].

Звісно, не всі країни Європи мають вдалий досвід повоєнної відбудови. Наприклад, після завершення Боснійської війни (1992-1995 роки), Боснія і Герцеговина не мала суттєвого економічного зростання, хоча отримала відповідну фінансову та своєрідну ресурсну підтримку від різних урядів для її потенційної інтеграції в Європу. Децентралізований підхід до відновлення не приніс позитивних очікуваних наслідків. Основною помилкою стала відсутність певної стратегії розвитку, а також єдиної організації для координації ініціатив із реконструкції, одноманітна цільова допомога від різних інституцій, нецільове використання капіталу, невідповідний управлінський потенціал органів державної влади та інші [31].

У кількох країнах Європи програми оновлення міст фінансуються спеціальними (національними) фондами, що дає змогу пов'язати фізичне міське планування та різні соціальні програми: Національна програма оновлення міст (Programme national de la renovation urbaine, PNRU) у Франції; програми великих міст у Нідерландах; програма Sozialestadt у Німеччині. Крім того, одна з найважливіших відмінностей між оновленням міст та будь-якою іншою

програмою «оновлення» або «реконструкції» полягає в тому, що в першому випадку житло завжди є важливим елементом втручання. Стратегічні програми оновлення міст як частина державної міської політики найчастіше реалізуються в районах, де частка державного та соціального житла є відносно високою [32].

В цій площині аналізу також важливо повернутися до питання урбіциду, яке є важливим аспектом при формуванні стратегії відновлення і розвитку міст. К. Мезенцев, професор КНУ, вважає, що місто багат шарове з відповідним урбаністичним простором, фізичними та символічними ознаками, повсякденним ритмом тощо [1]. Ці шари переплітаються, а тому урбіцидні дії впливають на кожен з них. Він виділяє прямий та непрямий форми урбіциду, коли саме ракетні удари та обстріли знищують міста або з'являється чи збільшується кількість житлових місцевостей та об'єктів, непридатних для подальшого проживання. В результаті, саме громада стає мішенню злочинів урбіциду. Разом з тим, саме громада стає ключовим актором і бенефіціаром у формуванні моделі відбудови міст та територій.

Населення виступає тим елементом просторового планування, що активно та подекуди агресивно і в зростаючій мірі впливає на своє природне середовище. Воно є унікальною складовою географічного ландшафту та просторового планування, яка має здатність управляти процесами господарського оволодіння відповідних регіонів і в такий спосіб налагоджувати й приводити такі процеси до певних стандартів [33]. Важливою ознакою населення, що утворює територіальну організацію суспільства (ТОС), слід вважати його розселення. Саме розгалуженість поселень різноманітних видів і масштабів з транспортними розв'язками, що інтегрують населені пункти, добре картографується. Таке поєднання населених пунктів із транспортними розв'язками мають назву «кістяка», або «каркасу» ТОС [34]. Система розселення у такий спосіб стає компонентом природного оточення, адаптуючись до його рельєфу і клімату, гідрографії та природно ресурсного потенціалу. Однак, населені пункти й

транспортні мережі характеризують просторову конфігурацію господарського облаштування простору та регіональний поділ техногенного (промислового) й антропогенного (соціального) навантаження на навколишнє оточення.

Забудовники відіграють важливу роль у галузі, оскільки вони долають розрив між можливостями будівництва та потребами інвестора. Вони відповідають цінності проєкту з точки зору дизайну, функціональності, вартості та розташування. Девелопери часто встановлюють дуже стратегічні та продуктивні відносини з посадовими особами місцевої влади, що забезпечує їм безперервну обробку заявок на отримання дозволів, швидке відстеження рішень або просто менший контроль у процесі. Відсутність таких особистих зв'язків може спричинити серйозні затримки в адміністративних процесах, додавши місяці й навіть роки до реалізації проєктів нерухомості. Ці сприятливі відносини можуть охоплювати адміністративні, законодавчі та політичні напрямки урядів. У значною мірою заплутаних процесах забудовники ілюструють свою центральну важливість у міському розвитку своєю здатністю змінювати правила та політику на місцевому, державному та іноді навіть національному рівнях.

Тому, завдяки розумінню помилок минулого та врахування можливих ризиків, Україна зможе уникнути власних. Відбудова країни після війни має базуватись на поєднанні багатьох чинників, в тому числі моніторингу та контролі фінансових потоків, які розраховані на розвиток промисловості. Такий підхід означає неможливість зосередження коштів на рахунках однієї організації, що мають на меті дбати лише про власні прибутки. Певною мірою Італія зіткнулася з такою проблемою після закінчення Другої світової війни. В той період саме представники великого бізнесу та деяких кланів захопили суттєву частку фінансових активів, що уповільнило загальний економічний розвиток держави.

Також важливо розглядати та враховувати наступні елементи, що є вагомими та потребують детального аналізу в процесі відбудови та відновлення міст. До них можна віднести прозорість, ESG (Environmental, Social, and

Governance) принципи та критерії сталого розвитку, залучення суспільства, експертів та девелоперів, енергоефективність та роль цифрових технологій у відновленні та розвитку міст.

Цифрові технології відіграють ключову роль у відновленні та розвитку міст, забезпечуючи інноваційні рішення для покращення інфраструктури та міських послуг. Ось кілька способів, як ці технології можуть бути використані. Так, аналіз великих обсягів даних дозволяє містам краще розуміти потреби своїх мешканців, прогнозувати тенденції та приймати обґрунтовані рішення. Наприклад, дані про транспортні потоки можуть допомогти оптимізувати маршрути громадського транспорту та зменшити затори. IoT-сенсори (IoT, Internet of Things, Інтернет речей) можуть бути встановлені на різних об'єктах міської інфраструктури, таких як мости, дороги та будівлі, для моніторингу їхнього стану в реальному часі. Це дозволяє вчасно виявляти проблеми та проводити профілактичне обслуговування, запобігаючи аваріям та зменшуючи витрати на ремонт.

Інтеграція смарт-технологій у міські послуги може значно підвищити їх ефективність. Наприклад, смарт-світлофори можуть адаптуватися до поточного трафіку, зменшуючи затримки та покращуючи безпеку на дорогах. Смарт-системи управління відходами можуть оптимізувати маршрути збору сміття, знижуючи витрати та вплив на довкілля. Разом з тим, смарт-мережі та системи управління енергією дозволяють містам ефективніше використовувати ресурси, знижуючи споживання енергії та викиди вуглецю. Це може включати використання відновлюваних джерел енергії та інтеграцію систем зберігання енергії. Більше того, цифрові платформи для взаємодії з громадянами: Використання мобільних додатків та онлайн-платформ для зворотного зв'язку з мешканцями дозволяє містам швидше реагувати на їхні потреби та залучати громадськість до процесу прийняття рішень. Загалом, цифрові технології

надають містам інструменти для створення більш стійкого, ефективного та комфортного середовища для життя.

Екологічні аспекти відновлення міст є важливими для забезпечення сталого розвитку та покращення якості життя мешканців. Зелене будівництво як підхід до проєктування та зведення будівель мінімізує негативний вплив на довкілля. Принципи зеленого будівництва включають використання екологічно чистих матеріалів, енергоефективних технологій, а також інтеграцію природних елементів, таких як зелені дахи та стіни, які покращують теплоізоляцію та знижують ефект міського теплового острова. Також розвиток інфраструктури для громадського транспорту, велосипедних доріжок та пішохідних зон сприяє зменшенню викидів парникових газів та покращенню якості повітря. Інвестиції в електричний транспорт та зарядні станції також є важливими для зниження залежності від викопного пального.

Однак, на Конференції з питань відновлення України в Лугано 4-5 липня 2022 року проєкт Плану відновлення України, який включає три етапи відновлення: «терміново» (2022), «відбудова» (2023-2025) та «модернізація» (2026-2032), також передбачає децентралізований підхід, а саме регіональне співробітництво, коли різні регіони взаємодіють з іншими державами та спеціальними фондами (регіональне менторство) [35]. Певні держави проявили бажання відповідати за відновлення певних областей чи міст. Є регіони, в яких вказаний процес уже частково розпочали. Наприклад, Данія почала допомагати у відновленні Миколаївської області. Головною проблемою підходу в даному випадку є залежність обсягу відновлення лише від бажання чи змоги держави-благодійника, коли різні уряди спонсорують проєкти у різних областях чи містах. На практиці це відповідає тому, що одне місто чи регіон отримує значні фінансові вкладення та потужне відновлення, в той час, як надходження до інших міст та регіонів можуть значно відрізнятись. В подальшому це спонукатиме внутрішню міграцію населення у більш розвинені міста чи регіони.

Відповідно до проекту Плану відновлення України, вказані етапи зосереджені на досягненні трьох основних цілей плану [35]:

- Забезпечення економічної, соціальної та екологічної стійкості у марафоні до перемоги;
- Пошук та знаходження ефективних рішень для якнайшвидшого відновлення найважливіших економічних та соціальних процесів, і природних екосистем;
- Розробка плану модернізації країни, який забезпечить стійкий економічний ріст та добробут населення.

Вказані цілі передбачають швидкість та стійкість процесу відновлення міст України. Так, поняття стійкості враховує два важливі аспекти, а саме структуру та процес. В такому разі, стійкий розвиток як процес має динамічний характер, коли мають місце відповідні зміни і система трансформується та виходить на новий більш високий рівень свого розвитку. Вказані модифікації стосуються використовуваних ресурсів та їх видів; певних обсягів та структури виробництва; напрямків ініціатив прогресу та капітальних вкладень; вимоги до кваліфікації, потенціалу, знань та навичок працівників; а також інституційних змін [36]. Векторами стійкого розвитку можна вважати передумови до підготовки та формування стратегій розвитку міст, збалансованої і скоординованої діяльності всіх компонентів, всіх мереж місцевого комплексу з урахуванням існуючих джерел, коштів та стратегічних активів. Загалом, це трансформації, що відповідають потребам та вимогам нинішніх і потенційних поколінь та зосереджені на покращенні рівня та якості життя населення.

Разом з тим, за думкою автора дисертаційного дослідження, План реконструкції, розроблений Нацрадою з відновлення, розраховано на 10 років. На період до 2032-го він вимагає \$750 млрд інвестицій, але він не містить конкретний перелік робіт, об'єктів та суб'єктів відновлення. Тому розробка детального плану повинна ґрунтуватися на розробці відповідної соціально-

економічної моделі відновлення та розвитку міст на основі змішаного партнерства між державою, девелоперами та громадою.

Так, міська влада міста Одеса ініціювала рішення про визнання історичного центру архітектурною пам'яткою ЮНЕСКО з метою захисту від ворожих обстрілів військ РФ. Основними критеріями ЮНЕСКО, на які спирається влада міста в питанні включення історичного центру Одеси до основного Списку всесвітньої спадщини, є мультикультуралізм та архітектура [37].

Загалом, розглянувши певні підходи до формування стратегії відновлення міст у воєнний та післявоєнний період, а також наявність проєкту Плану відновлення України, необхідно орієнтуватися не лише на досвід європейських країн у відбудові міст після Другої світової війни, але й на їх сьогоденний розвиток. В першу чергу, слід відмовитися від повторення застарілих містобудівних рішень, а також централізованого підходу до їх планування та реалізації, на якому вони ґрунтувались. Фокус на теперішній практиці та залучення громадськості до планування та реалізації проєктів міського розвитку дозволить вдосконалити стратегії відновлення українських міст. До того ж, формування стратегії відновлення та розвитку міст у воєнний та післявоєнний час потребує врахування необхідності створення частини міст заново з новими сенсами на основі певної оцінки, а не їх відновлення, оскільки варто переосмислити потребу відновлення деяких регіонів та міст. Потребує уваги ключова дилема - створювати або відновлювати великі міста або нові розгалужені урбаністичні простори для забезпечення добробуту населення.

Кризовий стан великої кількості об'єктів містобудування, їх моральна та фізична зношеність, застарілість певних технологій та норм спонукають до рішучих дій у напрямку реконструкції з використанням новітніх інноваційних інструментів в сфері територіального розвитку. Особливо актуальним в умовах інформаційного простору є запровадження процесів діджиталізації з

урахуванням їх високої динамічності, використання широкого кола можливостей та інновацій.

У своїй статті у журналі НВ експерт з децентралізації та місцевого розвитку М. Кошелюк вказав ряд базових документів, як Нова Лейпцизька хартія, New Urban Agenda UN, Principles on Urban Policy OECD, Urban Agenda for EU, EU Territorial Agenda 2030 і т. д., що допоможуть виокремити необхідні елементи стратегії відбудови та відновлення міст для України [38]. Ще однією ініціативою-прикладом є «Новий європейський Баухаус» у рамках Європейського зеленого курсу.

Так, урбаністи (особливо іноземні), які планують брати участь у відбудові населених пунктів України, мають звертати увагу на специфічні особливості життя українських міст та сіл. Оскільки ці характеристики суттєво вирізняють їх від європейських, ті самі рішення, що архітектори використовували для відновлення європейських територій, можуть мати негативний ефект на конкретну спільноту. Саме розуміння тонкощів побудови та функціонування населеного пункту дозволить якісно його відновлювати, що вимагає налагодження співпраці з громадою. Залучення громади є однією з пріоритетів європейської ініціативи Territorial Agenda 2030, яка орієнтується на діалог з особами, які приймають рішення, у містах будь-якого розміру для застосування інтегрованого багаторівневого підходу до управління [39].

Залучення різних суб'єктів місцевого розвитку, таких як девелоперські компанії, архітектурні бюро, експерти-урбаністи та спеціалістів з географії, до процесу стратегічного планування структурує і організовує територіальну громаду. Запровадження інтегрованого розвитку громад передбачається через стимулювання розроблення із залученням громадськості та зацікавлених сторін та затвердження органами місцевого самоврядування концепцій інтегрованого розвитку громад та планів дій з реалізації їх положень. У процесі спільного обговорення загальних проблем і роботи над пошуком шляхів їх розв'язання

люди і організації починають краще розуміти один одного. З'являється можливість зіставлення та узгодження своїх інтересів з інтересами інших груп і територіальної громади в цілому. За рахунок цього відбувається консолідація активної частини територіальної громади на основі усвідомлення загальних інтересів, у людей з'являються нові зацікавленості й можливості. Сучасне управління стійким розвитком міста потребує впровадження інноваційних підходів. Вбачається за доцільне, як впроваджувати адаптований світовий (європейський) досвід, так і відшукувати власні нестандартні методи для вирішення численних проблем [40].

Серед важливих принципів міської політики Організації економічного співробітництва та розвитку, які Україні слід прийняти до уваги для формування, можна виділити сприяння диверсифікованому, збалансованому та стійкому кошику ресурсів для вдалого фінансування розвитку міст, інфраструктури та послуг на всіх рівнях управління, використання потенціалу міст будь-якого розміру для покращення якості навколишнього середовища та переходу до низьковуглецевої економіки та сприяння інклюзивним містам, які надають можливості для всіх [41]. До того ж міста прагнуть відповідати критеріям стійкості, тоді як їх населення продовжує зростати. Для міста надзвичайно складно визначити, які комбінації стратегій допоможуть досягти цілей у сфері сталого розвитку. Наближаючись до циклічності, міста можуть застосовувати способи оцінки, що стосуються циркулярної економіки та стратегій, які вони прагнуть реалізувати. Варто приділяти більше уваги соціальному споживанню та міському плануванню при вирішенні питань, пов'язаних із циркулярною економікою, які безпосередньо торкаються міських районів. Перехід до циркулярної економіки веде до зниження несприятливого впливу на довкілля; мінімізації виробничих витрат у зв'язку із зменшенням кількості використовуваних первинних ресурсів; виникненню нових ринків, що сприяє створенню нових робочих місць та підвищенню загального рівня добробуту.

Ініціатива Territorial Agenda 2030 підтримує перехід Європи до економіки замкнутого циклу та розвиток територій, заснованих на процесах промислового симбіозу, також беручи до уваги необхідність сталого використання ґрунту та землі [39].

Безумовно важливо переосмислювати сутність та доцільність відновлення певних зруйнованих чи пошкоджених будівель та споруд, зокрема Україна має достатньо застарілої радянської спадщини у вигляді мостів, заводів, готельно-оздоровчих комплексів тощо. Утримувати такі активи вже достатньо давно дорого та в більшій мірі недоцільно. Більше того, Радянський Союз надавав перевагу будівництву міст навколо промислового об'єкта, що мало відповідні наслідки: після занепаду певного промислового об'єкта (наприклад, фабрики чи заводу) територія перетворювалась на безлюдну (Орбіта, Степногірськ, Теплодар тощо). Нарешті українці можуть змінити цей підхід.

В сфері планування розвитку територій одне з найзначніших місць займає просторове планування, яке в умовах трансформаційних економічних змін є відповіддю на заклики урбанізаційних процесів. Просторове планування пов'язане з стратегічним плануванням громад і намаганням впливати на просторове відтворення життя та діяльності населення. Просторове планування є діяльністю в сфері публічного управління та адміністрування, відбувається на всіх рівнях територіального розвитку, однак найбільш значущий вплив має на місцевому рівні. Діяльність щодо просторового розвитку ґрунтується на розробці планових документів (наприклад, генерального плану розвитку населеного пункту) і носить комплексний характер. Узгодженість планових документів просторового розвитку вимагає координації всіх рівнів.

В сучасних умовах розвитку громад територіальному плануванню має передувати стратегічне планування, цілями якого є визначення загальних напрямів, пріоритетів і завдань розвитку окремих територій, означення гнучких інструментів та технологій розвитку для органів публічного управління та

адміністрування, підприємницьких структур і населення громади. Міста нашої країни мають діючі стратегічні плани розвитку, що може і стає основою для формування відповідних викликів містобудівного розвитку та оновлення передбаченої законодавством містобудівної документації.

Таким чином, воєнні та післявоєнні стратегії відновлення та розвитку міст потребують комплексного планування, враховуючи минулий досвід, взаємодію між ключовими партнерами, а саме державою, девелоперами та суспільством, домінуючі архітектурні стилі, а також доктрини та практики реконструкції та відбудови. Майбутні стратегії реконструкції зруйнованих міст мають із самого початку залучати різноманітні погляди та підходи до широкого діалогу, особливу увагу приділяючи розумінню історичних принципів та сьогоденних потреб. Післявоєнні бачення (і потреби) змінюються з часом, залежно від сучасного соціального, екологічного, географічного та геополітичного контекстів, і багато післявоєнних споруд сьогодні вже вважаються непридатними для цілей. Тому варто визначитись чи потребують такі міста відновлення чи мають бути створені заново з новими сенсами. Одним із головних викликів для сучасного планування та управління містом у більшій частині Європи є переоцінка післявоєнної міського простору. Зважаючи на це, важливими є не лише поточні вимоги, стилі та тенденції, а й необхідність планування високоякісних, стійких міських просторів, які є гнучкими, адаптуються до мінливих вимог і побудовані надовго. Отже, формування стратегії відновлення України - це не лише розумна відбудова міст та регіонів, а й повноцінна відбудова європейської країни.

1.2. Ретроспективний аналіз вивчення соціально-економічних моделей розвитку міста

Міста відіграють багатогранні функції в усіх суспільствах. Вони є серцевиною технологічного розвитку та економічного зростання багатьох країн.

Стародавні міста відрізнялися своєю географічною різноманітністю, а також різноманітністю форм і функцій. Розкопки на ранніх міських територіях показують, що деякі міста були малонаселеними політичними столицями, інші були торговими центрами, а ще інші міста мали переважно релігійну спрямованість. Деякі міста мали велику густоту населення, тоді як інші здійснювали міську діяльність у сферах політики чи релігії, не маючи великого населення. Деякі стародавні міста перетворилися на потужні столиці та центри торгівлі та промисловості, розташовані в центрах зростаючих стародавніх імперій, наприклад, Александрія й Антіохія елліністичної цивілізації, Карфаген і Стародавній Рим і його східний наступник Константинополь (пізніше Стамбул).

У співпраці з різними дослідниками Австрійського інституту технологій Лойбл відмітив, що стародавні міста в Єгипті, Грецькій і Римській імперіях, часто пов'язані з військовими таборами, відображали чіткий геометричний паттерн, а саме сітку всередині своїх кордонів. Починаючи з середньовіччя, частими формами, що представляли природну межу будь-якого міста, що мала певний центральний фокус, змінений рельєфом, річками та великими відстанями, що з'єднували міста, стали кругові межі. Міста почали розвиватися як фортеці або будувались навколо фортець зі стінами для захисту громадян. Всередині стін міста росли і згущувалися, формуючи квартали неправильної форми та вузькі вулички навколо центру, який був ринковою площею або головною церквою. Старе місто було пішохідним, що дозволяло купувати необхідні речі та працювати недалеко від місця проживання [42].

Зіркоподібна мережа доріг з'єднувала міста із сусідніми селами та іншими містами на більшій відстані. Проїзні місця накладалися на радіальну головну мережу доріг. Такі місця служили підцентрами для передмістя або околиць, будучи джерелом провулочних зіркоподібних дорожніх мереж всередині забудованої території. Ця структура підсилювала центральну функцію міських ядер, а також функції субцентрів і пізніше давала поштовх плануванню систем

громадського транспорту. Мережа проїзних вулиць забезпечила нові зв'язки між субцентрами, зв'язки, які стали початком системи кільцевих доріг навколо центру [42].

Варто згадати і важливий історичний етап, а саме зародження протестантизму як нової течії в християнстві (період Великої реформації), що посприяла розвитку тогочасного підприємництва. Це означало, що торговці, ремісники та організатори парадів і вистав стали новим класом, який складав незначну частку населення в містах, але дуже прогресивну, оскільки ці індивідууми подорожували і, таким чином, привносили в життя міст нові знання та звички, тобто видозмінювалась архітектура як приватних, так і громадських споруд. Адже ідеєю протестантизму був не аскетичний спосіб життя громадян, а саме рух вперед (підприємливість особистості) для того, щоб родина мала можливість жити краще, а нащадки - отримати гарну освіту та примножити статки. В результаті, це призвело до розвитку та збагачення міст.

До початку промислової революції, що призвела до появи першого технологічного укладу та посилення розвитку певних галузей промисловості, розвиток міського середовища був спрямований на максимізацію інтересів ведення торговельної діяльності. Саме тому формувалися супроводжуючі об'єкти інфраструктури, серед яких є ті, що включали можливість забезпечення безпеки від зовнішніх факторів. Торговельна діяльність була фундаментальною складовою суспільного життя античних та середньовічних міст. Це стає зрозумілим, бо центральна площа багатьох міст різних європейських країн тоді була відкритою. Це дозволяло вести комерційну діяльність не тільки на постійній основі, але й у період святкових ярмарків, фестивалів та карнавалів [43].

Урбанізаційні процеси в Європі розпочалися близько 1000 років тому, коли в її міській системі почали домінувати типові міста-виробники, які процвітали, незважаючи на політичну фрагментацію Європи. Саме поява незалежних міст-держав або міст із великим ступенем місцевої влади спричинила посилену

фрагментацію. Промислова революція швидко розвивалася в Англії протягом 1750-1850 років і стимулювала зростання міст і міських агломерацій.

На початку науково-технічної революції, коли діяв перший технологічний уклад, лише одна ключова галузь, а саме легка промисловість, розвивалася. Її особливістю було відсутність значних змін в інфраструктурному та ресурсному потенціалі міського оточення. Однак при трансформації технологічного укладу, міські поселення перетворювались на центри промислового розвитку. Вони поєднували різнопланові галузі промисловості, включаючи хімічну, харчову та важку промисловості. Дана обставина спричинила масовий приплив робочої сили у міське середовище з сільських територій та населених пунктів. Там рівень розвитку промисловості відставав від середнього рівня в межах поточного технологічного укладу, з кінця 19 і до кінця 20 століття [44].

Масштаби міських поселень активно змінювались, потребували формування нових об'єктів інфраструктури міського простору, задля задоволення запитів і потреб нових міських жителів та розширення промислового виробництва. Через руйнівні наслідки Першої та Другої світових воєн, коли міста, наприклад, Дрезден і Варшава, були повністю спустошені або втратили своє соціально-економічне і суспільне значення, мало уваги приділялось розвитку плануванню міських територій.

З 1890 по 1960 рр. у сфері містобудування домінуючим було раціональне планування, що означало введення централізованого планування міст для нівелювання наслідків зростання промисловості у них [45]. Фокус цього підходу був спрямований на покращення штучного середовища за допомогою обліку ключових просторових характеристик, таких як транспортний рух, ступінь природного освітлення та інших [46, С. 13]. Однак, оскільки широка громадськість, не маючи спеціальної підготовки, не розуміла даний підхід і не могла брати участь у подібному плануванні, рух раціонального планування почав втрачати свою силу і згас до середини 20 ст.

Після успішної реалізації низки проєктів з раціонального планування територій у Великій Британії, ідеї даного підходу поширилися по всьому світу. Надалі цей підхід сприйняли такі відомі архітектори, як Ле Корбюз'є та Ф.Л. Райт, що призвело до появи ідеї функціонального зонування, створення певного штучного середовища, частини якого відрізняються за своїм призначенням.

Разом з тим, в 1925 році американський соціолог і урбаніст Ернест Берджес запропонував теорію концентричних зон, щоб пояснити структуру та зростання міста, взявши за приклад планування в Чикаго. Суть моделі полягає в тому, що, коли місто росте, воно радикально розширюється від свого центру до різних концентричних кіл або зон. Основними зонами є комерційний центр, зона переходу, зона проживання робітничого класу, резиденція середнього вищого класу та приміська зона [47]. Комерційний центр - це серце міста з високою інтенсивністю комерційних, соціальних і громадських місць, наприклад, офісних будівель, магазинів, банків, готелів, культурних організацій та багато інших громадських будівель. Зона переходу включає домогосподарства з низьким рівнем доходу, регресивні райони, однокімнатні будинки та бездомних. Це розсадник злочинності, азартних ігор, сексуальних пороків та інших соціальних відхилень. Зона робітничого класу знаходиться під негативним впливом промислового забруднення та культурний вплив нетрів через близькість до зони переходу. Зона середнього вищого класу - це житловий район з усіма сучасними зручностями громадянського суспільства, що має належний транспорт, комунікацію та паркування. Приміська зона - територія з низькою густотою населення, що формує кільце оточуючих невеликих міст, містечок і хуторів.

Слідом за Берджесом американський економіст та географ Гомер Хойт запропонував альтернативну модель міської структури та її зростання в 1939 році. Його секторна модель мала намір подолати слабкі сторони попередньої теорії, ґрунтуючись на структурі оренди житла та впливі розвитку транспорту [48, С. 152]. На відміну від теорії концентричних зон Берджеса, модель секторів

припускає, що земельна рента змінюється від сектора до сектора, а не у формі послідовного концентричного кільця [44]. Планування, транспорт, класовий характер мешканців та інші умови, доступні для цього конкретного сектору, впливають на його розвиток.

З середини 20 ст. з'являються нові підходи. Так, модель багатьох центрів або множинних ядер науковців Університету Каліфорнії Ч. Гарріса та Е.Л. Ульмана 1954 року наголошувала, що міста мають багато міні-центрів, які відіграють значну роль у розвитку міста. Такі міні-центри спочатку розвивалися незалежно із спеціальними перевагами, які вони пропонували, або схожими видами діяльності, згрупованими в цих областях. Відповідно до цієї теорії природний процес призвів до появи багатьох міні-центрів [48].

У 1959 році вийшла робота американського політолога і соціального науковця Чарльза Ліндблома під назвою «Наука плутанини» (The Science of Muddling Through), яка стверджувала, що місто є складною системою, що постійно змінюється. В такому випадку неможливо врахувати усі чинники, які впливають на територію. Його підхід отримав назву інкрементального. Вчений пропонував відмовитися від планування в сфері містобудування, а діяти методом спроб та помилок, проводячи постійний моніторинг ефективності впровадження тих чи інших територіальних рішень. Завдяки такому підходу стає можливим реально оцінити реакцію громадськості, яка повністю або майже повністю ігнорувалась у раціональному та синоптичному плануванні.

Варто також розглянути експлуатаційну модель економіста і соціолога Гастона Банджі, яка поділила місто на три напівкруглі концентричні зони на основі права власності на ресурси та платоспроможності. Це чітко показало, як гроші течуть із центральної частини міста до заможних міських районів. Відомий географ сформулював назвав напівкруглі концентричні зони місто смерті, місто потреби та місто зайвого. Люди з міста смерті є бідними та живуть на території без міських послуг та потрібних умов і сплачують два типи податків - на машини,

тобто надлишкове стягнення із заробітної плати, що є меншою, ніж вони виробляють, та на смерть, сплачуючи вищу ціну за їжу, житло, інші предмети споживання та послуги. Подібно до зони робітничого класу в концентричній моделі Берджеса, клас робітників населяє місто потреби, де мешканці платять податок на машини, але звільнені від податку на смерть. В останній зоні проживає заможна група, яка контролює розподіл ресурсів, живучи неквапливе життя і віддаючись масовому споживанню за рахунок двох інших міст, і це відіграє вирішальну роль в плануванні та управлінні [49, С. 294].

Тим не менш, розвиток підходів до територіального планування та систем розселення продовжився. Робота американського соціолога А. Етцоні спричинила появу напрямку змішаного сканування у територіальному плануванні. Це процес планування, організований на двох рівнях: тактичному і стратегічному. Тим самим, згідно з Етцоні, може реалізовуватися функціональність, якої домагався Ліндблом, і сформуватися певний план дій, що лежав в основі раціонального інкрементального підходу. Оскільки даний підхід враховував певні ризики, притаманні містобудівній діяльності, то це надавало йому переваг [50].

Однак даний підхід був розкритикований, і інші підходи, які б враховували брак залучення громадськості в питання містобудування, почали формуватися. Серед них: комунікативна модель, транзакційна модель та модель переговорів. Незважаючи на деякі відмінності, всі ці підходи ставили собі завдання об'єднати умовного планувальника та громадськість в одній особі. Тобто, саме на громадськості тепер лежало завдання планування, а ті, хто раніше займався плануванням, відповідали за комунікативні функції.

Зрозуміло, що середовище міста складається в процесі його історичного розвитку завдяки тривалій колективній праці архітекторів, інженерів і будівельників. Однак, незважаючи на те, що містобудівна діяльність, головним

чином, спрямована на збереження образу міста, вона водночас ставить собі завдання трансформації території під сучасні потреби.

Модель центральних місць німецького географа В. Кристаллера - концепція оптимального розташування міст, згідно з якою досконале розташування міст може відбутись лише на нескінченно однорідній (ізотропній) поверхні, де щільність мешканців та їх купівельна спроможність однакові разом із транспортними магістралями, а розподіл ресурсів рівномірний ресурсів, тощо [51]. Передове місце у даній концепції займає місто, що є центром для всіх інших населених пунктів певного регіону, що постачає їм центральні товари, послуги та рішення. Центр міста забезпечує обслуговування районів, які його доповнюють. В свою чергу, економіст А. Льош запропонував модель економічного ландшафту, яка вдосконалила теорію оптимального розташування міст Кристаллера [52]. Вона спиралась на додаткові аспекти, що наблизили концепцію до реального світу. Ключовим додатковим аспектом стало спільне для всіх населених пунктів певного регіону провідне місце - один домінуючий економічний центр держави.

З кінця 70-х рр. 20 ст. почався активний розвиток сервісної економіки. Субрегіональні політичні юрисдикції або місцевості втілювали ті функції, які зменшували витрати на ведення бізнесу, такі як ефективна та сучасна інфраструктура; але що важливіше, вони також розвивали гнучкі та самосвідомі інституції, а також здатність координувати та розповсюджувати інформацію про тенденції, що розвиваються за межами безпосередньої місцевості. Ця необхідність знати і розуміти поширилася на галузевий рівень і на суспільство в цілому [53, С. 79].

Для 21 ст. характерна постіндустріальна або інформаційно-комунікативна модель територіального планування, коли головним системним чинником виступає система комунікаційної взаємодії. Вона об'єднує жителів та гостей міста у процесі створення, розповсюдження, обробки та селекції механізму зворотного зв'язку щодо відповідних масивів первинної та вторинної інформації.

Також варто наголосити на ролі інформаційних технологій. Планування територій та систем розселення повинні відповідати критеріям екологічної безпеки, бути естетично привабливими, мати надійну та безпечну інженерну та транспортну інфраструктуру, забезпечувати комфортне проживання населення і, нарешті, відповідати чинникам економічної вигоди. Врахувати все різноманіття запитів і вимог можливо на основі потенціалу сучасних географічних інформаційних технологій і систем.

При цьому слід виділити роль периферії як компоненту територіальної організації суспільства. Розрив між центром і периферією створює труднощі у сприйнятті інновацій та зберігає застарілі суспільно-географічні відношення й зв'язки. Для периферії характерний низький рівень суспільного опанування, низька насиченість фрагментами життєдіяльності суспільства, деконцентрація суспільної діяльності на противагу високій суспільній атракції центру, що проявляється концентрацією суспільних об'єктів, процесів та явищ [54]. Першочерговим аспектом територіальної відокремлення цих процесів є відстань до центра. Саме тому важливо розвивати периферію на рівні центру.

Крім того, розвиток залізниці (транспортна мережа), телеграфу та телефону (комунікаційна мережа), дешеві ресурси та зростання населення характеризують традиційну модель розвитку міст як у Європі, так і в Північній Америці. Для такої моделі розвитку міст можна визначити три ключові інновації. Першим серйозним нововведенням була парова машина на водному та наземному транспорті. Початком цього періоду слід вважати 1830 рік, який ознаменував збільшення тоннажу пароплавів у річковій системі Огайо-Міссісіпі-Міссурі. Другим важливим нововведенням стала недорога сталь масового виробництва з 1870 року, коли сталеві рейки замінили залізо як на існуючих, так і на залізничних лініях. Третьою головною інновацією було впровадження двигуна внутрішнього згоряння на транспорті з 1920 року, коли реєстрація автомобілів збільшилась, а виробництво нафти почало стрімко зростати [55].

Оскільки міста виходять за межі своїх адміністративних і фізичних меж, звичайні структури управління та інституції застарівають. Ця тенденція призвела до розширення не лише з точки зору розселення населення та просторового розростання, але й змінила соціальні та економічні сфери впливу міських жителів. Іншими словами, функціональні зони міст і люди, які живуть і працюють у них, виходять за межі фізичних кордонів. Міста мають розгалужені ринки праці, нерухомості, промисловості, сільського господарства, фінансів і послуг, які поширюються на території кількох муніципалітетів. У деяких випадках міста виходять за межі міжнародних кордонів. Зазнавши роздробленості, перенаселеності, деградації екологічних ресурсів і слабкої нормативної бази, керівники міст намагаються задовольнити вимоги громадян, які живуть, працюють і пересуваються між міськими регіонами незалежно від меж муніципальної юрисдикції. Розвиток складних взаємопов'язаних міських територій відкриває можливість винайти нові механізми управління.

Ще одна сучасна модель розвитку міста зеленої енергії або сталого розвитку є викликом кліматичній ситуації. Трансформація сталого розвитку є важливою для створення позитивного екологічного, економічного та суспільного впливу на зміну клімату. Основним компонентом програми сталого розвитку міст є стійка інфраструктура — взаємопов'язана фізична та організаційна структура, набір послуг і система, яка підтримує щоденне функціонування суспільства та його економіки. Стала інфраструктура – це та, яка спроектована, розроблена, підтримується, повторно використовується та експлуатується таким чином, що забезпечує мінімальне навантаження на ресурси, навколишнє середовище та економіку. Це сприяє зміцненню громадського здоров'я та добробуту, соціальній справедливості та різноманітності. Інвестиції в стійку інфраструктуру є ключовими для планування сталого розвитку міст. Інтеграція сталого міського дизайну та передових зелених технологій із концепцією кругообігу має важливе значення для досягнення пов'язаних із кліматом Цілей сталого розвитку (ЦСР,

Sustainable Development Goals). Концепція нейтральності викидів вуглецю в міському середовищі може бути використана для централізованого теплопостачання, відновлюваних джерел енергії, будівництва, транспорту та відходів. Для стратегій сталої міської інфраструктури необхідний інтегрований підхід шляхом включення вуглецевої нейтральності в довгострокове планування розвитку [56].

Стосовно здатності міст протистояти економічним шокам (економічна резильєнтність), тут головними складовими мають стати диверсифікація економіки, підтримка малого та середнього бізнесу та інновації та технології. Розвиток різних секторів економіки зменшує залежність від одного джерела доходу, що робить міста менш вразливими до економічних шоків. Забезпечення доступу до фінансування та ресурсів для місцевих підприємств сприяє економічній стабільності та створенню робочих місць. Інвестування в нові технології та інноваційні рішення може підвищити конкурентоспроможність міст на глобальному ринку.

Додатково важливо врахувати соціальну та технологічну резильєнтність. Соціальна резильєнтність передбачає інклюзивність та соціальну інтеграцію, громадську участь, здоров'я та безпеку. Забезпечення рівного доступу до послуг, освіти та можливостей для всіх мешканців сприяє соціальній згуртованості та зменшує напругу. Залучення громадян до процесів прийняття рішень підвищує довіру та сприяє більш ефективному управлінню. Інвестування в системи охорони здоров'я та безпеки допомагає містам краще справлятися з кризами, такими як пандемії.

Технологічна резильєнтність проявляється в наявності цифрової інфраструктури та кібербезпеки. Розвиток цифрових технологій та інфраструктури забезпечує безперервність бізнесу та послуг навіть під час криз. Захист від кіберзагроз є критично важливим для забезпечення безпеки даних та функціонування міських систем. Підвищення резильєнтності міст вимагає

комплексного підходу, що включає співпрацю між урядами, бізнесом, громадськими організаціями та мешканцями. Це дозволяє містам не лише виживати, але й процвітати в умовах глобальних викликів.

Релігія та культура завжди відігравали важливу роль у функціонуванні та еволюційному розвитку міст. Оскільки є відображенням зміни світогляду прогресивних громадян. Культурна пам'ять – це віковий, тисячолітній досвід, закріплений в архітектурі, приклад того, як треба робити і чого прагнути, що можна покращувати, збагачувати та примножувати.

Враховуючи розглянуті підходи до планування територій, систем розселення та розвитку міст, можна виділити загальні особливості процесу. По-перше, важлива роль та участь громадськості, яку різні моделі та підходи бачили по-різному. По-друге, умови, які доступні громадськості дозволили розділяти території на певні зони. По-третє, варто розглядати навколишні фактори, що впливають на територіальне планування. Разом з тим, різноманітність підходів до територіального планування дозволяє врахувати розвиток території (у тому числі соціальної та виробничої інфраструктури), відновлення, збереження та використання історико-культурної спадщини, поліпшення екологічної ситуації та охорона природних ресурсів, а також розвиток транспортної мережі та інженерної інфраструктури.

Так, українські науковці Аверкина та Вальчук [57] порівняли досвід забезпечення соціально-економічного розвитку міст деяких країн, а саме США, країни ЄС, Китай та Канаду. Розглянувши певні чинники впливу на соціальний та економічний розвиток міста (наприклад, природні та трудові ресурси, екологічні характеристики міста, інформаційний фактор та інші), автори виділили наступні інструменти соціально-економічного розвитку міст США: використання природних вентиляційних схем, будівництво будівель із нульовим місцевим балансом спожитої енергії, використання «зелених дахів», використання фінансових інструментів (податків на екологічно шкідливу

продукцію) та використання вертикальних ферм. Щодо інструментів країн ЄС, то до них автори теж віднесли використання «зелених дахів», але іншими стали використання альтернативних джерел енергії, розроблення програм зі скорочення споживання викопних видів палива та запровадження екологічно-податкових реформ. Тобто, сталий розвиток або стійкість є необхідною технологією та напрямом забезпечення соціально-економічного розвитку міст.

Також глобалізація відкрила нові можливості для розвитку міст, але також поставила перед ними нові виклики, які потребують комплексного підходу до планування та управління. Глобалізація сприяє економічному зростанню міст через залучення іноземних інвестицій, розвиток міжнародної торгівлі та створення нових робочих місць. Міста стають центрами економічної активності, що може призвести до підвищення рівня життя мешканців. Глобалізація стимулює процеси урбанізації, оскільки люди мігрують до міст у пошуках кращих економічних можливостей. Це може призвести до швидкого зростання міського населення, що створює виклики для міської інфраструктури та послуг. Для підтримки економічного зростання та зростаючого населення міста інвестують у розвиток інфраструктури, включаючи транспортні системи, житлове будівництво та комунальні послуги. Це може покращити якість життя мешканців, але також створює виклики у сфері планування та управління. Однак, зростання міст внаслідок глобалізації може призвести до збільшення забруднення повітря, води та ґрунтів, а також до виснаження природних ресурсів. Міста повинні впроваджувати стійкі практики, щоб мінімізувати свій екологічний вплив. Глобалізація може посилювати соціальну нерівність у містах, оскільки економічні вигоди часто розподіляються нерівномірно. Це може призвести до зростання соціальної напруги та викликів у сфері соціальної інтеграції.

Таким чином, розглянуті особливості планування територій та систем розселення дозволяють зрозуміти можливі сценарії формування та розвитку міста та міського середовища. Якщо до промислової революції характерними

особливостями планування територій були торговельні шляхи та відповідна діяльність, то кін. 19 ст. - поч. 20 ст. характеризувався жорстким плануванням та функціональним зонуванням території міста. За таких умов планування територій та розвиток міста відбувався на основі потреб населення. На сьогодні, планування територій та систем розселення враховує, в першу чергу, комунікаційну взаємодію та роль технологій. Останні є невід'ємною складовою сучасного містобудування. Дослідження територіального планування та містобудування дозволить сформувати певну соціальну-економічну модель розвитку конкретного міста.

Результати дослідження можуть сприяти формуванню більш ефективних стратегій планування та управління міським розвитком для забезпечення кращого майбутнього для громадян. Важливо розвинути виробництво відновлюваної енергії, термічні процеси та енергетичні системи в промисловості, стійке будівництво та міське середовище, транспорт та провести оцінку ресурсів у системах утилізації відходів.

1.3. Методичні прийоми дослідження формування соціально-економічної моделі розвитку міста

Сучасна географічна наука розглядає місто як масштабне за розмірами поселення, мешканці якого зайняті, зазвичай, в секторах неаграрного призначення, тобто обирають діяльність поза сільським господарством [58]. В Україні розуміння міста з'явилося разом з Магдебурзьким правом, яке формувалося на її території у 13-18 столітті [59]. Сучасна українська географія характеризує місто як населений пункт з певною чисельністю мешканців, що виконує промислові, організаційно-господарські, управлінські, культурні, транспортні та інші функції, переважна більшість жителів якого зайнята поза сільським господарством [60].

Будь-яке місто має відповідні індикатори його соціально-економічного розвитку. До таких зазвичай відносять чисельність населення, його рівень доходів, наявність та ступінь безробіття, обсяги податкових надходжень, офіційні трансферти, медичне забезпечення, витрати на соціальний захист та підтримку та інші. В своїй сукупності та відповідного характеру взаємозв'язків між ними утворюється система, аналіз та вивчення якої сприяє розумінню та формулюванню потенційних напрямків розвитку міста в майбутньому. Основними характеристиками системи стає її складність через певні рівні ієрархії її елементів та розмаїття відносин між ними. Проблематичність зазначеної системи потребує вибору дієвого підходу її вивчення.

Індикатори успіху відновлення та розвитку міст є важливими для оцінки ефективності реалізованих проєктів і стратегій. Серед ключових індикаторів, які можуть бути використані для оцінки успіху, можна виділити зменшення викидів парникових газів, якість повітря, доступ до зелених зон та енергоефективність. Один з основних індикаторів екологічної стійкості. Вимірюється через зниження загального обсягу викидів CO₂ та інших парникових газів у місті. Включає зменшення концентрації забруднюючих речовин, таких як дрібнодисперсні частинки (PM_{2.5}, PM₁₀), оксиди азоту (NO_x) та сірки (SO_x). Покращення якості повітря безпосередньо впливає на здоров'я мешканців. Вимірюється через збільшення площі парків, скверів та інших зелених зон, доступних для громадськості. Це сприяє покращенню якості життя та екологічного балансу. Оцінюється через зменшення споживання енергії на душу населення та збільшення частки відновлюваних джерел енергії в загальному енергоспоживанні міста.

Тим не менш, транспортна інфраструктура, яка включає розвиток громадського транспорту, велосипедних доріжок та пішохідних зон, сприятиме зменшенню заторів та підвищенню доступності транспорту, що також є важливими показниками. Більше того, якість води та управління відходами

оцінюється через покращення якості питної води, ефективність системи водопостачання та водовідведення, а також зменшення обсягів відходів, що потрапляють на звалища. Соціальна інклюзія та доступність включає показники доступу до житла, освіти, охорони здоров'я та інших соціальних послуг для всіх груп населення, включаючи вразливі категорії. Економічний розвиток вимірюється через зростання зайнятості, розвиток малого та середнього бізнесу, а також збільшення інвестицій у місто. Задоволеність мешканців оцінюється через опитування громадської думки, які вимірюють рівень задоволеності мешканців якістю життя, безпекою та доступністю послуг. Стійкість до змін клімату включає здатність міста адаптуватися до кліматичних змін, таких як екстремальні погодні умови, через розвиток відповідної інфраструктури та планування. Ці індикатори допомагають містам оцінювати прогрес у досягненні сталого розвитку та вчасно коригувати стратегії для досягнення поставлених цілей.

Так, рівень соціально-економічного розвитку міст безпосередньо впливає на ефективність розвитку країн з високим рівнем урбанізації. Враховуючи той факт, що Україна є високоурбанізованою країною, ефективний менеджмент зростання та вдосконалення її міст є терміновим аспектом для поступового відновлення та процвітання нашої держави [61]. Ґрунтовні зміни у сучасному суспільстві, що сьогодні спостерігаються в межах України, ще більше підкреслюють важливість управління розвитком українських міст. Ключове значення при такому управлінні мають органи місцевого самоврядування. Створення та розвиток інституту місцевого самоврядування є однією з першочергових потреб розбудови громадянського суспільства української держави.

Одним з перспективних та вже достатньо поширених у наш час методичних прийомів дослідження є моделювання. Соціально-економічне моделювання процесів на регіональному рівні є дослідно-аналітичною діяльністю місцевих

органів влади, на основі наявних даних з урахуванням ситуації регіону. Вона ґрунтується на проведенні аналізу та розроблення програм, які необхідні для покращення життєдіяльності в регіоні та в цілому та окремих муніципальних утвореннях, зокрема містах. Поняття моделювання являє собою складну систему, що включає вивчення індивідуальних особливостей, соціального і економічного потенціалу регіону, а також ефективність реалізації державних програм, що зачіпають динаміку різних галузей і сфер діяльності регіону.

Моделювання має свої цілі, а саме з'ясувати стан проблеми зараз, визначити критичні моменти протиріч, тенденції розвитку та фактори, що коригують небажаний розвиток, а також провести пошук оптимальних варіантів вирішення проблем та активізувати діяльність державних та громадських організацій. Моделювання, особливо економічне, дозволяє повністю позбутися ризиків та витрат. Усі соціальні та економічні процеси регіону дуже залежні від різних географічних та тимчасових факторів, змінних та їх складових, тобто ті функції, які пов'язані з цими факторами. Більше того, при соціально-економічному моделюванні важливо звернути увагу на інші, схожі території та міста. Особливо може допомогти регіональна статистика та інші дослідження. Це дозволить виконати порівняльний аналіз, осмислити сильні та слабкі сторони та простежити динаміку найважливіших показників.

Ключова відмінність сучасної організації процесу планування полягає в орієнтації на формування стратегічного партнерства, пошук стратегічних орієнтирів і забезпечення узгоджених дій на шляху їх досягнення між суб'єктами територіального розвитку. Сучасне регіональне планування першочергово націлене на розвиток місцевої спільноти, побудову перспектив для представників бізнесу, влади, жителів і потенційних інвесторів. З огляду на це, моделювання має передбачати формування механізмів активізації соціально-економічного розвитку територій на засадах стимулювання місцевих підприємницьких і громадських ініціатив, формування інституту лідерства, розвитку місцевих

територіальних громад, децентралізації управління регіональним розвитком, надання більшої автономності місцевим бюджетам [62].

Крім моделювання соціально-економічних процесів, важливо приділити увагу саме створенню та моделюванню міст безпосередньо. В даному випадку необхідним стає містобудівний макет, який завдяки наочності може виявити недоліки, яких можна уникнути на початку фактичних робіт. Макет допомагає вийти на сутнісне соціальне бачення проєкту міста на базі існуючого міста. Модель майбутнього об'єкту дозволяє архітекторам та будівельникам, планувальникам міського простору та ландшафтним дизайнерам краще зрозуміти загальний задум, оцінити, наскільки гармонійно споруда впишеться у навколишнє середовище. Створення макетів допомагає простежити подальший розвиток міста чи окремого району, а також встановити естетичну сумісність проєктованих будівель чи споруд із уже збудованими. Макет такого типу дозволяє врахувати фактичну інсоляцію приміщень.

З розвитком комп'ютерних технологій з'явилася можливість створення високоточних 3D-моделей міст, що дозволяють здійснювати графоаналітичні дослідження абсолютно на новому рівні. Наукове осмислення значення інформаційних систем та цифрового 3D-моделювання міст в управлінні територіями найактивніше стало розвиватися після 2000-х років. У зарубіжній практиці можна виділити досвід 3D-моделювання міст у Фінляндії (проєкт «Гельсінкі 3D+»), Нідерландах, Сінгапурі (проєкт Virtual Singapore), США та інших країнах, які успішно впроваджують цифрові системи в управління територіями. Найважливішим аспектом у реалізації цих проєктів є те, що деталізовані 3D-моделі міст, отримані в результаті інтеграції інформаційних систем та обробки великих даних, планується використовувати не лише для міського планування, а й для своєчасного інформування населення про зміни у забудові міста, комунальній та соціальній інфраструктурі цих міст. 3D-моделі міст не тільки розширюють обсяг та якість візуальної інформації, але й можуть

служити як інтеграційні платформи знань, пов'язаних з міськими та екологічними проблемами, що у результаті дозволяє значно покращити стійке управління та розвиток міста [63].

На думку українських дослідників Шипуліна В.Д., Палехи Ю.М., Штерндока Е.С. [64], технологія геоінформаційного забезпечення виконання містобудівних проєктів дозволяє вирішувати завдання, що впливають із загальної методології дослідження та визначених методикою. В основу технологічних рішень, використаних при розробці містобудівних проєктів на державному та регіональному рівнях, покладено можливості та засоби програмного забезпечення від компанії ESRI. Стрімкий розвиток геоінформаційних технологій протягом останніх років, поява нових можливостей, зокрема «хмарних» (cloud) технологій, дозволяють по-новому підійти до вирішення технічного завдання забезпечення використання геоінформаційної системи (ГІС) підтримки рішень Генеральної схеми широкому колу користувачів. Концептуально користувачеві мають пропонуватись сервісно-орієнтовані системи із зберіганням даних у Центральному сховищі.

Даний технологічний процес передбачає тісну взаємодію експертної роботи містобудівника-проєктувальника та спеціаліста з ІТ-технологій. ГІС-технології використовуються проєктувальником як на етапі збору інформації, так і на етапах їх аналізу та синтезу, а також розробки проєктних рішень. При цьому найбільшого значення вони набувають при обробці вихідної інформації та виконанні синтезу, тоді як розробка проєктних рішень вимагає безпосередньо експертної роботи проєктувальника.

Наступним методичним прийомом дослідження формування соціально-економічної моделі розвитку міста варто відзначити роботу згідно з детальним та генеральним планом територій. Планувальна структура міста означає взаємне розташування головних функціональних зон і систем зв'язків між ними. Вона формує основу міста та ідентифікує транспортну розв'язку міста, його зовнішній

вигляд й зазначена в генеральному плані міста. Транспортно-планувальна організація - органічна частина композиції генерального плану міста [65]. На рівні з архітектурно-планувальними слід відзначити й транспортні особливості розробки генерального плану. Історія містобудування охоплює певний період, коли відбувся перехід від несистематичних планів до систематичних способів планування вулично-дорожньої мережі. Це відбулося за рахунок розвитку композиційних і художньо-образних прийомів містобудування разом із врегульованими забудовами та організацією транспорту.

Завдяки певним характеристикам системи магістральних і місцевих вулиць структура міського плану набувала різноманітності. Такі ознаки стосувались наявності багатоманітних за конфігурацією й накресленню фрагментів плану; зміна модуля й щільності мережі вулиць у різних по насиченості руху частинах міського плану; розмаїтість вузлів вулично-дорожньої мережі за їх конфігурацією, малюнку й кількості примикань і т.д [65]. Досить часто композиція плану одного міста включала систематичні та несистематичні мережі вулиць у відповідних поєднаннях, базуючись на часі утворення частин міста, композиційних умов їх розташування, а також топографії місцевості. Розміщення центру міста було легко визначити на плані, оскільки план нагадував «павутиння» вулиць і магістралей, а центр характеризувався щільністю ліній, своєрідною орієнтацією магістральних напрямів та іншими властивостями. План давав можливість зрозуміти, чи місто утворилось історично та природньо, і наскільки добре підготовлений план нового міста.

Генеральний план дозволяє розробляти програми економічного й соціального розвитку, збереження природних ресурсів і підтримання санітарно-епідеміологічної, протипожежної та інших видів безпеки. Даний документ містить побажання інвесторів і пропонує обґрунтовані рекомендації щодо економічного розвитку населеного пункту [66]. Розробка довгострокового стратегічного документа необхідна для визначення діючих тенденцій і

закономірностей місцевого розвитку, формування на цій основі сценаріїв перспективного соціально-економічного та екологічного розвитку, визначення етапів і термінів досягнення місцевих пріоритетів [67]. Для того, щоб імплементувати певні пріоритетні шляхи стратегії, необхідно підготувати та виконати відповідні місцеві цільові програми розвитку, які орієнтовані на спеціальні сектори економічної діяльності, та перетворити їх на ефективний засіб здійснення довгострокової місцевої політики.

У статті 5 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», який прийнято 17 лютого 2011 року, прямо вказується, що програми розвитку регіонів та населених пунктів, програми господарського, соціального та культурного розвитку повинні узгоджуватися з містобудівною документацією відповідного рівня [68]. Генеральний план населеного пункту повинен бути загальнодоступним, тому органи місцевого самоврядування та місцеві періодичні друковані засоби масової інформації публікують його на веб-сайті та розміщують у своїх фізичних офісах у загальнодоступному місці, крім частини, що є державною таємницею та належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства.

Системна діяльність дасть можливість сформувати цілісну взаємоузгоджену систему планування місцевого розвитку. Місцева стратегія має стати основним документом, за яким організовується робота з розробки і коригування галузевих, соціально-економічних, фінансових програм, Генерального плану, а потім і правил землекористування та забудови. В стратегії визначаються основні пріоритети місцевого розвитку, найважливіші проєкти для реалізації заявлених ідей. Генеральний план і містобудівна документація забезпечують формування необхідної земельної бази для того, щоб визначені в стратегічному плані наміри були реалізовані. Стратегічні пріоритети у середньостроковому вимірі набувають вигляду комплексних соціально-економічних і секторальних програм. Поточна діяльність і робота з реалізації

середньострокових цілей знаходять своє відображення у щорічних програмах соціально-економічного розвитку, які тісно ув'язуються з щорічним бюджетом [67].

У 1930 р. французи, розпочавши виконання генплану Парижа у пошуках просторового рішення столиці, завершили роботу лише через 40 років (1982 р.) шляхом сьомого проєкту. У результаті вони сформували новий тип планування та проєктування, а далі поєднали їх у стратегічній програмі. Пізніше ці пошуки вели британці, але їм завадило втручання М. Тетчер. Тоді Бельгійський католицький університет (м. Лювен), запросивши британських професіоналів, завершив у 1980 р. формування цього нового типу планування, назвавши його методом оптимізації рішень (decision optimization method, DOT) [69].

Так, розробка сучасного генерального плану формує основу інформаційного забезпечення містобудівної діяльності, що дозволяє мати комплексну інформаційну систему територіального зонування, територіальних ресурсів та регламентів їх використання. У подальшому це дозволить сформувати єдиний інформаційний простір, на базі якого можлива організація оптимального напрямку розвитку та постійного моніторингу території. Грамотно розроблений генеральний план не просто визначає розміщення об'єктів на території, а формує комфортне середовище для життєдіяльності людського суспільства, вирішує питання ефективного використання та сталого розвитку території.

Ще один методичний прийом, на який варто звернути увагу, при дослідженні формування соціально-економічної моделі розвитку міста - бенчмаркінг. Це інструмент стратегічного управління, який дозволяє будь-якій управлінській структурі формувати цілі та ефективно оцінювати оперативну діяльність на основі найкращих галузевих практик. Він сприяє здобуттю конкурентних переваг і підвищенню конкурентоспроможності території шляхом пошуку, вивчення та адаптації до її умов найкращих методів провадження

управлінських процесів незалежно від сфери їх застосування [70]. Досвід управління регіональним інноваційним розвитком країн Європейського союзу в останні десятиліття демонструє, що бенчмаркінг – метод обміну кращими практиками, який, виступаючи як ключовий інструмент удосконалення регіональної політики, стає все більш актуальним та затребуваним [71].

При цьому варто зазначити, що регіональний бенчмаркінг суттєво відрізняється від бенчмаркінгу компаній, оскільки мета компаній – отримання максимального прибутку від діяльності, тоді як у регіонів цілей набагато більші. Крім того, регіональні показники залежать від політичних, економічних та соціальних факторів, що залежать не тільки від органів управління, у той час як при проведенні бенчмаркінгу компаній легше порівнювати показники діяльності, копіювати та вставляти практики та результати лідерів [72]. Зарубіжний досвід реалізації регіонального управління дозволяє виявити такі специфічні особливості регіонального бенчмаркінгу:

- інформація про параметри діяльності інших регіонів, що конкурують, є корисною для розглянутого регіону при її використанні в якості основи для формування стратегії, цілей і завдань регіональної політики;

- взаємодія та участь у процесі регіонального прогнозування агентів, які перебувають за адміністративними кордонами регіону, наприклад, представників бізнесу, державних органів влади, наукових кіл із конкуруючих регіонів;

- створення бенчмаркінгових мереж та спілок з конкуруючими регіонами.

Як соціально-економічний розвиток регіонів, так і розвиток інфраструктурного комплексу повинен ґрунтуватись саме на стратегічному бенчмаркінгу, який може виступати інструментом стратегічного планування для забезпечення цілеспрямованого та стабільного розвитку регіонів. Застосування бенчмаркінгу в процесі стратегічного планування інвестиційного забезпечення розвитку інфраструктурного комплексу регіонів забезпечує ефективність та достовірність такого планування. У процесі розробки стратегії важливим є

погляд ззовні, оскільки він встановлює стратегічний напрям розвитку та сприяє розподілу обмежених ресурсів. Знання про методи роботи високорозвинених регіонів та потреби територіальних громад, отримані в процесі стратегічного бенчмаркінгу, є важливою інформацією, необхідною для розвитку регіону, забезпечення підвищення його конкурентоспроможності та розвитку інфраструктурного комплексу на засадах системного інвестиційного забезпечення [73].

Також у новому ринковому контексті, де інформація значною мірою впливає на успіх проєктів планування та розвитку, жоден окремий показник ефективності не може повністю відобразити складність діяльності регіону. Внесок екологічного та соціального менеджменту залишається неясним. Як вирішення недостатньої інтеграції було проведено багато дослідницьких робіт у сфері управління сталим розвитком за допомогою збалансованої системи показників (Balanced Scorecard, BSC), і хоча спочатку вона була розроблена з метою поєднання стратегічних цілей у її чотирьох вимірах із фінансового результату та збільшення рентабельності, більшість із них вважають BSC придатним для управління стійкістю [74], [75].

Термін стійкість розглядається як динамічний і багатовимірний процес, за допомогою якого, наприклад, беруться до уваги різні компоненти розвитку на місцевому, регіональному та міжнародному рівнях, баланс якості екології та антропогенного середовища, економічного розвитку, добробуту населення тощо [76]. Сталий розвиток широко визнається з трьома аспектами, а саме соціальним, економічним та екологічним, які також відомі як потрійна основа [77]. Що стосується екологічної стійкості, рішення приймаються для збереження природного середовища. Економічна стійкість має на меті ефективно використання ресурсів і забезпечення їх надійності для отримання довгострокових вигод. Подібним чином соціальна стійкість підтримує теперішнє та майбутнє покоління у створенні місцевого середовища, яке є більш зручним

для життя та здоровим [78]. Баланс між усіма трьома стовпами веде до сталого розвитку міст. Міські структури покращуються соціально-економічно без шкоди для екологічних вимірів, які досягають балансу між людьми та природними ресурсами. Крім того, індикатори стійкості допомагають розробити механізм оцінки рівня стійкості в містах. Ці показники представляють інформацію про існуючі умови та показники стійкості на основі міських територій, які можуть бути продуктивними для управління громадськими ресурсами в майбутньому.

Нижче виділені та узагальнені ключові тематичні блоки з попередніх досліджень, які використовуються в дисертації:

1. Теоретичні підходи до формування соціально-економічної моделі розвитку міста.

- Історичний аналіз: Розглядаються трансформації просторових структур міст після значних руйнувань, включаючи війни. Вивчаються різні підходи до відновлення, такі як повна реконструкція (Варшава), поєднання старого і нового (Лондон, Дрезден), модернізація (Роттердам).

- Міська антропологія: Вивчаються взаємозв'язки між населенням, інфраструктурою та культурною ідентичністю міста.

- Соціально-економічні теорії: Аналізуються моделі містобудування, включаючи концепції «компактного міста» (Джейкобс, Гел) та розширених урбаністичних структур (Ле Корбюз'є, Гільберзаймер).

2. Методологічні засади дослідження.

- Методи: Використовуються діахронічний аналіз, порівняльний аналіз, прогнозування, соціологічні опитування.

- Інструменти: Картографічний аналіз, моделювання розвитку міст, аналіз інституційної взаємодії.

3. Зарубіжний досвід відновлення міст.

- Європейські приклади: Відбудова Варшави після Другої світової війни; створення сучасних міських інфраструктур в Лондоні та Роттердамі.

- Інші регіони: Американська модель державно-приватного партнерства (ДПП) для стимулювання інновацій; китайська модель «ринкового соціалізму» для стратегічного контролю над ключовими галузями.

4. Сучасні виклики та інноваційні рішення.

- Цифрові технології: Використання IoT, аналіз великих даних, «розумні міста» та енергоефективність.

- Екологічна стійкість: Зелене будівництво, розвиток громадського транспорту, управління відходами.

- Роль девелоперів: Їхній внесок у відбудову, інвестиції та адаптацію міжнародних стандартів.

5. Стратегічні моделі відновлення в Україні

- Механізми: Впровадження моделі змішаного партнерства між державою, девелоперами та громадою.

- Актуальність: Врахування специфіки українських реалій, зокрема, воєнних руйнувань і потреб адаптації міжнародного досвіду.

- Проблематика: Виклики централізованого планування та недостатньої координації з інституціями.

Таким чином, методика дослідження базується на використанні закономірностей та принципів теорії містобудування, світової практики територіального та просторового планування розвитку міст, залучаються деякі засади системного, стратегічного, соціально-екологічного, цивілізаційного підходів, а також методи порівняльного аналізу. Аналіз світового досвіду показує, що концепцію чи стратегію просторового розвитку міста слід розглядати як документ стратегічного містобудівного розвитку, який визначає форму просторової організації економіки та просторово-планувальної структури міста з урахуванням інноваційної та соціально-орієнтованої спрямованості, роль міста у регіональній та локальній системі розселення. Цей документ має враховувати формування соціально-економічних, ново-індустріальних, соціально-культурних

та природно-ландшафтних комплексів та кластерів; розвиток територій з урахуванням партнерських відносин. Розглянуті методичні прийоми, а саме моделювання, робота згідно з детальним та генеральним планом територій та бенчмаркінг, які можуть бути задіяні в розробці соціально-економічної моделі відновлення та розвитку українських міст.

Висновки до Розділу 1

Інтеграція різноманітних підходів та методологій у стратегії відновлення та розвитку міст є критично важливою для забезпечення їх стійкості та здатності адаптуватися до нових викликів і можливостей. Можна виділити кілька ключових аспектів цієї інтеграції:

- Мультидисциплінарний підхід: Відновлення та розвиток міст вимагає залучення експертів з різних галузей, таких як архітектура, екологія, економіка, соціологія та інженерія. Це дозволяє врахувати всі аспекти міського життя та забезпечити комплексні рішення.
- Участь громади: Залучення місцевих мешканців до процесу планування та прийняття рішень допомагає врахувати їхні потреби та пріоритети. Це підвищує ефективність реалізації проєктів та сприяє соціальній згуртованості.
- Гнучкість та адаптивність: Стратегії розвитку міст повинні бути гнучкими, щоб швидко адаптуватися до змінних умов, таких як економічні кризи, технологічні інновації або кліматичні зміни. Це включає можливість перегляду та коригування планів у відповідь на нові дані та обставини.
- Інноваційні технології: Використання сучасних технологій, таких як великі дані, штучний інтелект та Інтернет речей, може значно покращити управління міськими системами, підвищити ефективність ресурсів та забезпечити стійкість до зовнішніх впливів.

- Екологічна стійкість: Інтеграція екологічних принципів у міське планування допомагає зменшити негативний вплив на навколишнє середовище та підвищити стійкість міст до кліматичних змін. Це може включати розвиток зелених зон, енергоефективних будівель та стійких транспортних систем.
- Економічна диверсифікація: Розвиток різних економічних секторів та підтримка інноваційних підприємств сприяє економічній стійкості міст. Це дозволяє зменшити залежність від окремих галузей та підвищити здатність до відновлення після економічних шоків.
- Міжнародна співпраця: Обмін досвідом та знаннями з іншими містами та країнами може сприяти впровадженню передових практик та інноваційних рішень. Це також може включати участь у глобальних ініціативах та партнерствах.

Інтеграція цих підходів дозволяє містам не лише ефективно відновлюватися після криз, але й активно розвиватися, використовуючи нові можливості для покращення якості життя своїх мешканців.

Активна участь місцевих громад у процесі планування та реалізації стратегій відновлення міст є надзвичайно важливою з кількох причин. По-перше, місцеві жителі найкраще знають свої потреби, проблеми та пріоритети. Їхня участь у плануванні допомагає створити стратегії, які відповідають реальним умовам та очікуванням громади. Залучення громади може підвищити ефективність реалізації проєктів, оскільки місцеві жителі можуть надати цінну інформацію та ідеї, які можуть бути неочевидними для зовнішніх експертів. Участь у спільних проєктах сприяє зміцненню соціальних зв'язків та довіри між мешканцями. Це може покращити співпрацю та взаємодопомогу в майбутньому. Коли громада бере участь у прийнятті рішень, це підвищує їхню відповідальність за результати. Люди відчують себе частиною процесу і більш зацікавлені в успішній реалізації проєктів. Відкрите обговорення та залучення різних груп

інтересів допомагає зменшити потенційні конфлікти, оскільки всі сторони мають можливість висловити свої думки та знайти компромісні рішення. Місцеві жителі можуть запропонувати інноваційні рішення, які враховують специфіку їхнього середовища. Це може сприяти впровадженню нових підходів та технологій. Громади, які активно беруть участь у плануванні, краще підготовлені до адаптації до змін, оскільки вони вже мають досвід співпраці та вирішення проблем. Відкритий процес планування підвищує прозорість дій місцевої влади та зміцнює довіру між владою та громадою. Загалом, активна участь місцевих громад у процесі відновлення міст сприяє створенню більш стійких, інклюзивних та життєздатних міських середовищ, які краще відповідають потребам їхніх мешканців.

Разом з тим, ефективна взаємодія між державними органами, приватним сектором та неурядовими організаціями (НУО) є ключовою для забезпечення комплексного та стійкого розвитку міст. Кожен з цих секторів має унікальні ресурси та можливості. Державні органи можуть забезпечити нормативно-правову базу та фінансування, приватний сектор — інвестиції та інновації, а НУО — експертні знання та зв'язки з громадою. Спільна робота дозволяє ефективніше використовувати ці ресурси. Приватний сектор часто є джерелом інновацій та нових технологій. Співпраця з державними органами та НУО може сприяти впровадженню цих інновацій у міське середовище, підвищуючи його ефективність та стійкість. НУО зазвичай мають тісні зв'язки з місцевими громадами і можуть забезпечити, щоб голоси різних груп населення були почуті. Це сприяє створенню інклюзивних стратегій розвитку, які враховують потреби всіх мешканців. Спільна робота дозволяє краще ідентифікувати та управляти ризиками, пов'язаними з розвитком міст, такими як екологічні загрози або соціальні конфлікти. Кожен сектор може внести свій вклад у розробку стратегій зменшення цих ризиків. Співпраця дозволяє краще координувати дії та уникати дублювання зусиль. Це підвищує ефективність реалізації проєктів та програм,

спрямованих на розвиток міст. Ефективна взаємодія між державними органами, приватним сектором та НУО створює синергію, яка сприяє сталому розвитку міст, роблячи їх більш життєздатними, інклюзивними та стійкими до майбутніх викликів.

Використання інноваційних фінансових інструментів, таких як зелені облігації, соціальні облігації та інвестиції в стійкість, має значний потенціал для залучення додаткових ресурсів, необхідних для реалізації масштабних проєктів відновлення та розвитку міст. Використання зелених облігацій може допомогти містам залучити капітал для екологічно стійких проєктів, що сприяє зменшенню екологічного сліду та підвищенню стійкості до кліматичних змін. Соціальні облігації можуть допомогти містам вирішувати соціальні проблеми, покращуючи якість життя мешканців та сприяючи соціальній згуртованості. Інвестиції в стійкість можуть включати розвиток інфраструктури, яка здатна витримувати екстремальні погодні умови, або програми, спрямовані на зміцнення економічної стабільності. Розвиток ринку зелених та соціальних облігацій може стимулювати інновації у фінансовому секторі та сприяти створенню нових фінансових продуктів, які відповідають потребам сталого розвитку. Таким чином, інноваційні фінансові інструменти надають містам можливість залучити додаткові ресурси для реалізації проєктів, які сприяють сталому розвитку, покращенню якості життя та підвищенню стійкості до майбутніх викликів.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ МОДЕЛІ ВІДНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ МІСТА

2.1. Територіальні особливості формування соціально-економічної моделі відновлення міста девелоперськими компаніями

Аналіз соціально-економічних моделей відновлення міст є надзвичайно актуальним і важливим з кількох причин. Розуміння різних моделей відновлення допомагає містам розробляти стратегії, які враховують екологічні, економічні та соціальні аспекти. Це сприяє створенню стійких міських середовищ, які можуть адаптуватися до змінних умов, таких як кліматичні зміни або економічні виклики. Також аналіз таких моделей сприяє відновленню після криз. Міста часто стикаються з різними кризами, такими як природні катастрофи, економічні спади або соціальні конфлікти. Аналіз успішних моделей відновлення може надати цінні уроки та інструменти для ефективного реагування на такі виклики.

Більше того, соціально-економічні моделі відновлення зосереджуються на підвищенні якості життя мешканців через покращення інфраструктури, доступу до послуг, створення робочих місць та забезпечення соціальної інклюзії. Це сприяє загальному добробуту та соціальній згуртованості. Відновлення міст може стимулювати економічне зростання через залучення інвестицій, розвиток малого та середнього бізнесу та створення нових робочих місць. Аналіз моделей відновлення допомагає визначити найбільш ефективні стратегії для досягнення економічного процвітання. Моделі відновлення міст враховують важливість збереження історичних та культурних пам'яток. Це не лише зберігає культурну ідентичність, але й може стати основою для розвитку туризму та культурних ініціатив.

Сучасні моделі відновлення часто включають використання новітніх технологій та інноваційних підходів, таких як розумні міста, енергоефективні

рішення та цифрові платформи для управління міськими ресурсами. Аналіз цих моделей допомагає містам інтегрувати технології для підвищення ефективності та якості життя. Успішне відновлення міст може сприяти зміцненню політичної та соціальної стабільності, оскільки воно демонструє здатність урядів та громад вирішувати складні проблеми та забезпечувати добробут населення. Загалом, аналіз соціально-економічних моделей відновлення міст є важливим інструментом для розробки ефективних стратегій, які сприяють сталому розвитку, економічному зростанню та покращенню якості життя в міських середовищах.

Просторовий розвиток регіонів за багатьма аспектами визначається ефективністю рішень у галузі містобудування, і навіть у реалізації девелоперських проєктів. Це оптимізації формування рекреаційних, сільськогосподарських зон, розміщення індустріальних парків, інвестиційних майданчиків, локалізації промислових підприємств, доступності об'єктів соціальної сфери, тобто питання стійкості територіального балансу. Це завдання недопущення неосвоєних територій, депресивних районів, незабезпечених чи низькозабезпечених інженерно-транспортною інфраструктурою та соціальними об'єктами населених пунктів. Саме тому стратегічний розвиток регіону має підпорядковуватися принципам стійкості територіальних систем розселення та виробництва.

Важливим фактором формування соціально-економічної моделі виступає географічне розташування. Воно може суттєво впливати на успішність проєктів девелопменту, оскільки різні регіони мають унікальні характеристики, які визначають їх потреби та доступні ресурси. Регіони з різним рівнем економічного розвитку можуть мати різні фінансові можливості та інвестиційний потенціал. У більш розвинених регіонах може бути легше залучити приватні інвестиції, тоді як у менш розвинених може знадобитися більше державної підтримки. У великих містах, таких як Київ, інвестиції можуть бути доступніші, ніж у сільських

районах. Більше того, соціальні потреби та пріоритети можуть відрізнятися в залежності від демографічних характеристик регіону. Наприклад, у регіонах з високою щільністю населення може бути більший попит на житлові проєкти, тоді як у сільських районах — на інфраструктурні. Так, Київ, як столиця України, має одну з найвищих щільностей населення в країні [79]. Це пов'язано з концентрацією економічних, політичних та культурних центрів. Львів є важливим культурним і економічним центром західної України, що сприяє високій щільності населення в цьому регіоні. Дніпро, Харків та Одеса теж є містами із високою щільністю населення, будучи промисловим, освітнім та портовим містами відповідно.

Також клімат може впливати на вибір технологій та матеріалів, а також на терміни реалізації проєктів. Наприклад, у регіонах з холодним кліматом (як Північний та Західний регіони) можуть бути потрібні додаткові заходи для енергоефективності. До прикладу, будівництво в Карпатах може вимагати спеціальних технологій для захисту від снігових лавин. Наявність або відсутність розвиненої інфраструктури може впливати на вартість та складність реалізації проєктів. Регіони з добре розвинутою транспортною та комунікаційною інфраструктурою можуть бути більш привабливими для інвесторів. Так, проєкти в регіонах з обмеженим доступом до доріг можуть вимагати додаткових інвестицій в інфраструктуру.

Більше того, різні регіони України зазнали різних ступенів пошкоджень під час повномасштабного вторгнення. За даними Київської школи економіки [80], станом на кінець 2023 року бойові дії тривають в Харківській, Луганській, Донецькій, Херсонській та Запорізькій областях. Найбільш постраждалими є області України, в яких безпосередньо велись бойові дії: Донецька, Харківська, Луганська, Миколаївська, Запорізька, Київська та Чернігівська області. Серед міст, які постраждали під час війни найбільше: Мар'їнка, Маріуполь, Ірпінь, Харків, Чернігів, Сєвєродонецьк, Лисичанськ, Вугледар, Суми, Рубіжне, Ізюм,

Миколаїв, Бахмут, Волноваха. Остаточні масштаби руйнувань буде можливо оцінити лише після завершення бойових дій на території України.

Найбільших руйнувань зазнав житловий фонд таких міст як Маріуполь, Харків, Чернігів, Сєверодонецьк, Рубіжне, Бахмут, Мар'їнка, Лисичанськ, Попасна, Ізюм та Волноваха. До прикладу, за попередніми оцінками, у Сєверодонецьку пошкоджено 90% житлового фонду, такі міста як Бахмут і Мар'їнка майже не мають непошкоджених будівель. За попередніми оцінками, вартісний вираз прямих збитків для житлового фонду становить \$55,86 млрд. Загальний обсяг прямих збитків об'єктів транспортної інфраструктури в Україні склав \$36,8 млрд. (див рис. 2.1.) [80]

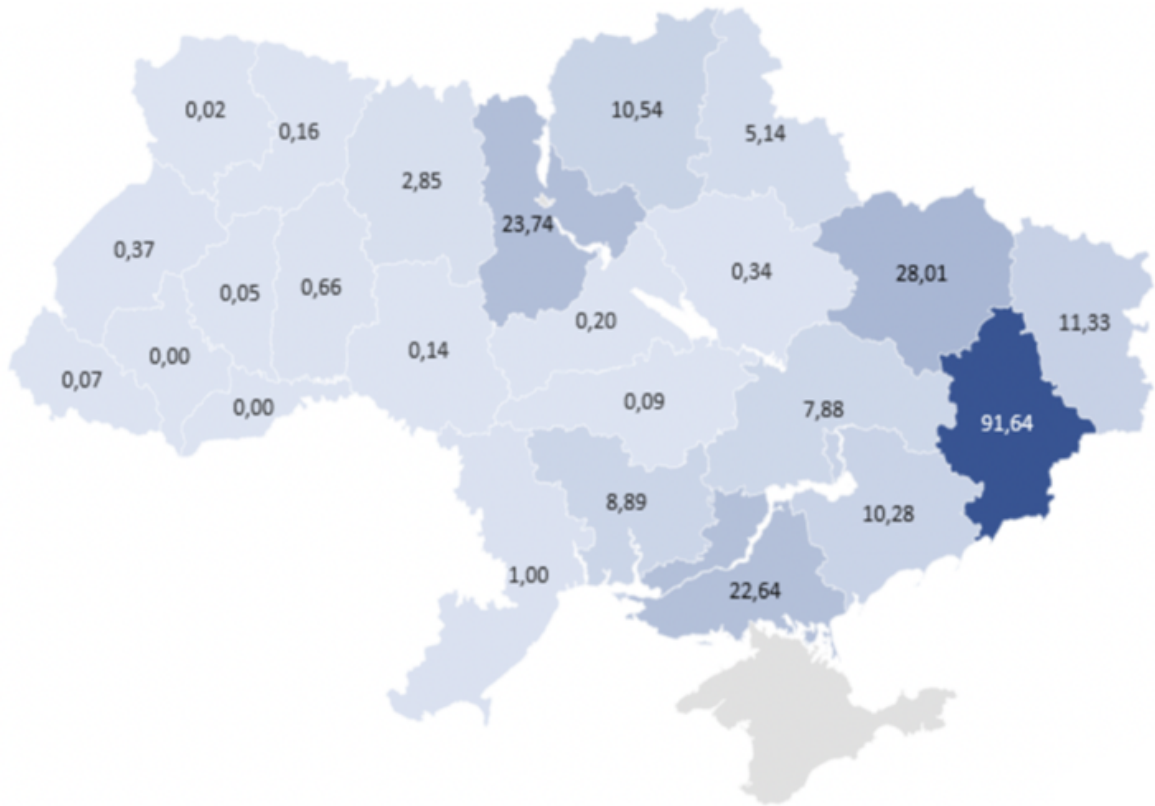


Рис. 2.1. Регіональний розподіл кількості зруйнованих або пошкоджених об'єктів житлового фонду, тис. од. [80].

Також у таблиці 1 (див. Додаток А) представлена узагальнена інформація про житловий фонд та об'єкти цивільної інфраструктури, що зазнали

пошкоджень внаслідок бойових дій за 852 дні повномасштабної війни (станом на липень 2024 року), по всій території України.

Однак, дані по Харківській, Кіровоградській, Київській, Житомирській, Волинській, Рівненській, Тернопільській, Івано-Франківській, Чернівецькій та Закарпатській областям відсутні. За наявними даними найбільше пошкоджень зазнав Південний регіон, а найменше - Західний. Найбільша кількість пошкоджень будівель житлово-побутового призначення задокументована в Запорізькій області. В той же час в Центральному регіоні, а саме Дніпропетровській області, задокументовано найбільше випадків пошкоджень об'єктів інфраструктури життєзабезпечення. Західний регіон залишається найбільш безпечним в порівнянні з іншими.

Масштабні руйнування призвели до погіршення демографічної ситуації в Україні, що демонструє рис. 2.2 [81].

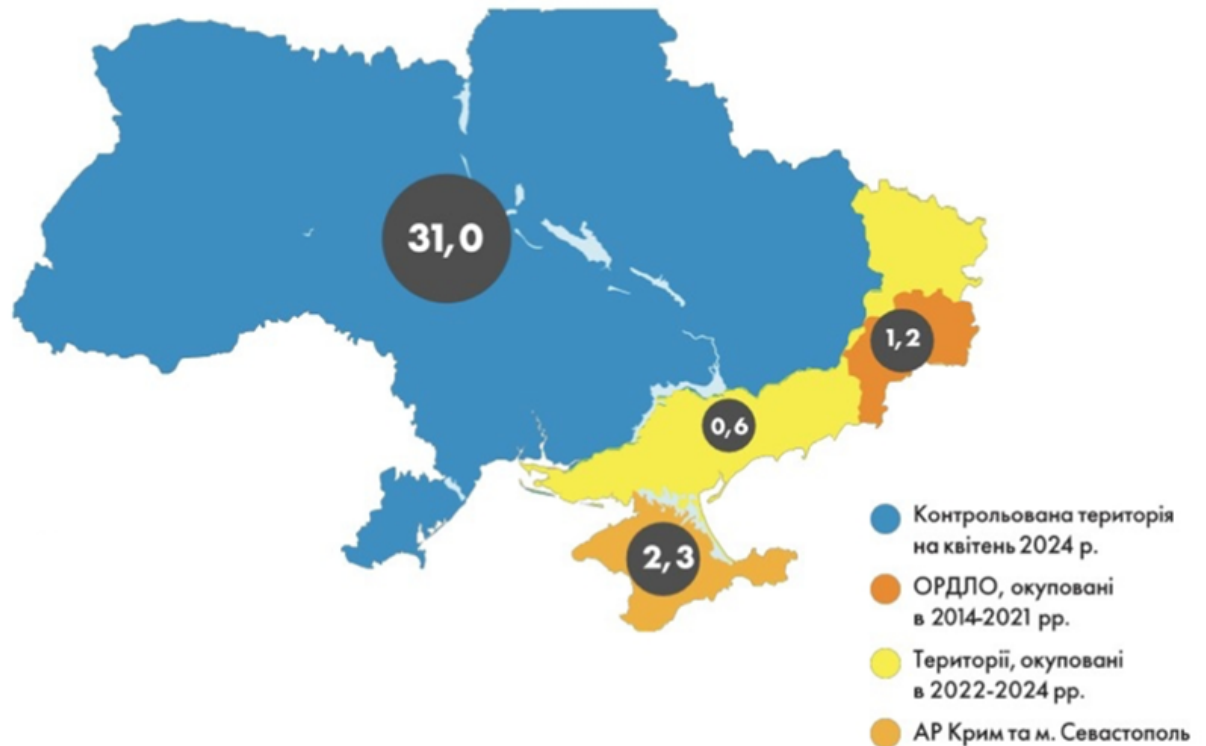


Рис 2.2 Розподіл населення України станом на 2024 р. [81].

Демографічна ситуація в Україні є однією з ключових проблем соціально-економічного розвитку країни. За оцінками Інституту демографії, станом на 2024 рік на підконтрольній Україні території проживає близько 31 млн осіб, ще 4,1 млн мешкають на тимчасово окупованих територіях, а приблизно 4,9 млн є мігрантами в країнах ЄС, Північної Америки або були депортовані до Російської Федерації та Білорусі. За відсутності ефективної демографічної політики прогнозується подальше скорочення населення, що може призвести до його зменшення до 25 млн осіб у 2050 році.

Основними чинниками демографічного спаду є низький рівень народжуваності (коефіцієнт народжуваності у 2023 році становив лише 0,9 дитини на одну жінку), висока смертність, особливо серед чоловічого населення, та значні міграційні втрати. Наслідком цих процесів є старіння населення та дефіцит кадрів у ключових галузях економіки, що ставить під загрозу сталий розвиток міст і регіонів.

Зважаючи на ці виклики, питання розробки соціально-економічних моделей відновлення міст набуває особливої актуальності. Такі моделі мають враховувати демографічні зміни та сприяти формуванню умов для сталого розвитку урбанізованих територій, включаючи підтримку економічної активності, розвиток соціальної інфраструктури та створення житлової політики, орієнтованої на залучення та утримання населення.

У свою чергу, рисунок 2.3 показує кількість інвестицій в інфраструктуру України за 2022-2024 роки. Якщо в 2022 році пріоритетними були ремонти та відновлення критично важливої інфраструктури, тобто доріг, мостів та лікарень і на ці потреби було витрачено близько 1-2 мільярди доларів (за підтримки державних та міжнародних фондів), то в 2023 році на інфраструктурні проєкти було спрямовано близько 5-7 мільярдів доларів [80]. Основні проєкти включали відновлення транспортної інфраструктури, модернізацію енергосистеми, а також відбудову пошкодженого житла.

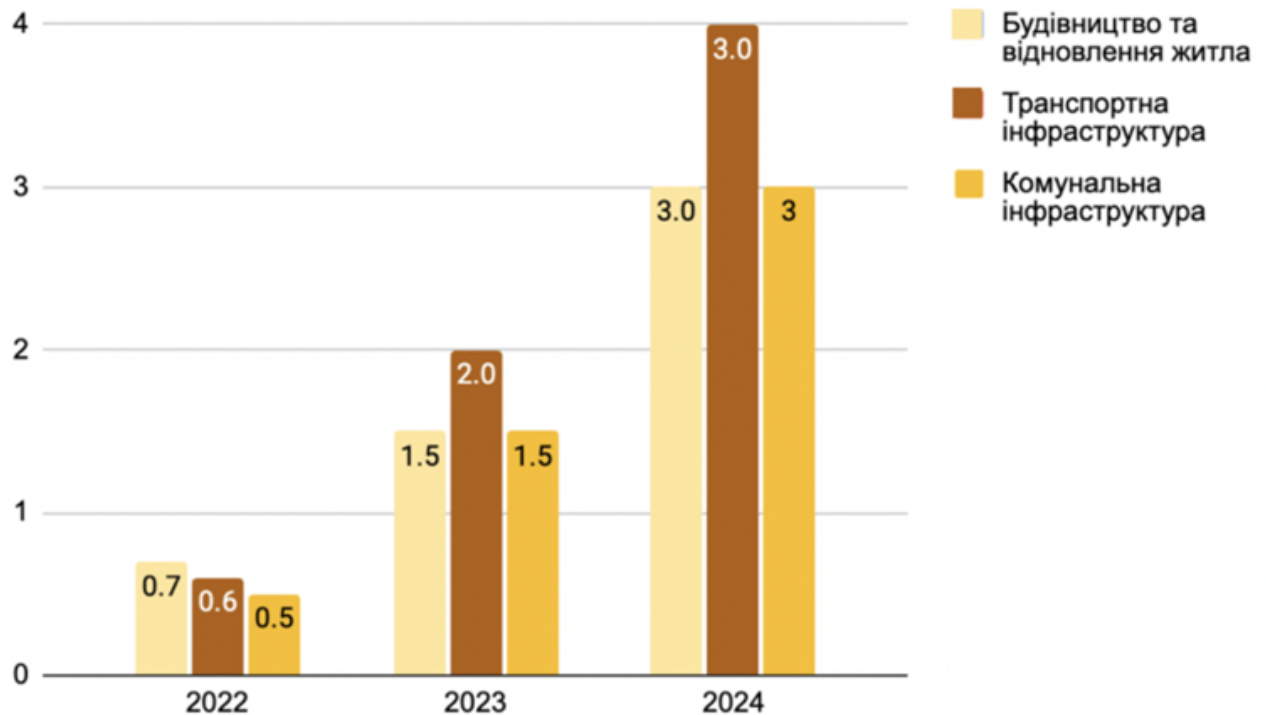


Рис. 2.3. Інвестиції в міську інфраструктуру України (2022-2024), млрд. дол. США [80].

Загальний обсяг інвестицій у міську інфраструктуру в 2022 році склав приблизно 1.5-2 мільярди доларів. Як видно на Рисунку 3 найбільша частка коштів була виділена на будівництво та відновлення житла. В 2023 році загальний обсяг збільшився до 4-5 мільярдів доларів та фокусом на транспортній інфраструктурі. Очікується, що загальні інвестиції зростуть до 8-10 мільярдів доларів в 2024 році.

Рисунок 2.4 презентує основні джерела фінансування України за роки війни. Так, наша держава отримувала та продовжує отримувати кошти від міжнародних фінансових організацій, урядів країн-партнерів, приватних інвесторів та українського бізнесу. ЄС та окремі країни Європи, а саме Німеччина, Франція та Польща, стали найбільшими фінансовими контриб'юторами України за роки війни (2022-2024), виділивши сумарно приблизно 5 млрд. доларів. В той же час, Світовий банк виділив всього на 200

мільйонів доларів менше, ставши другим значним фінансовим донатором нашої держави [80].

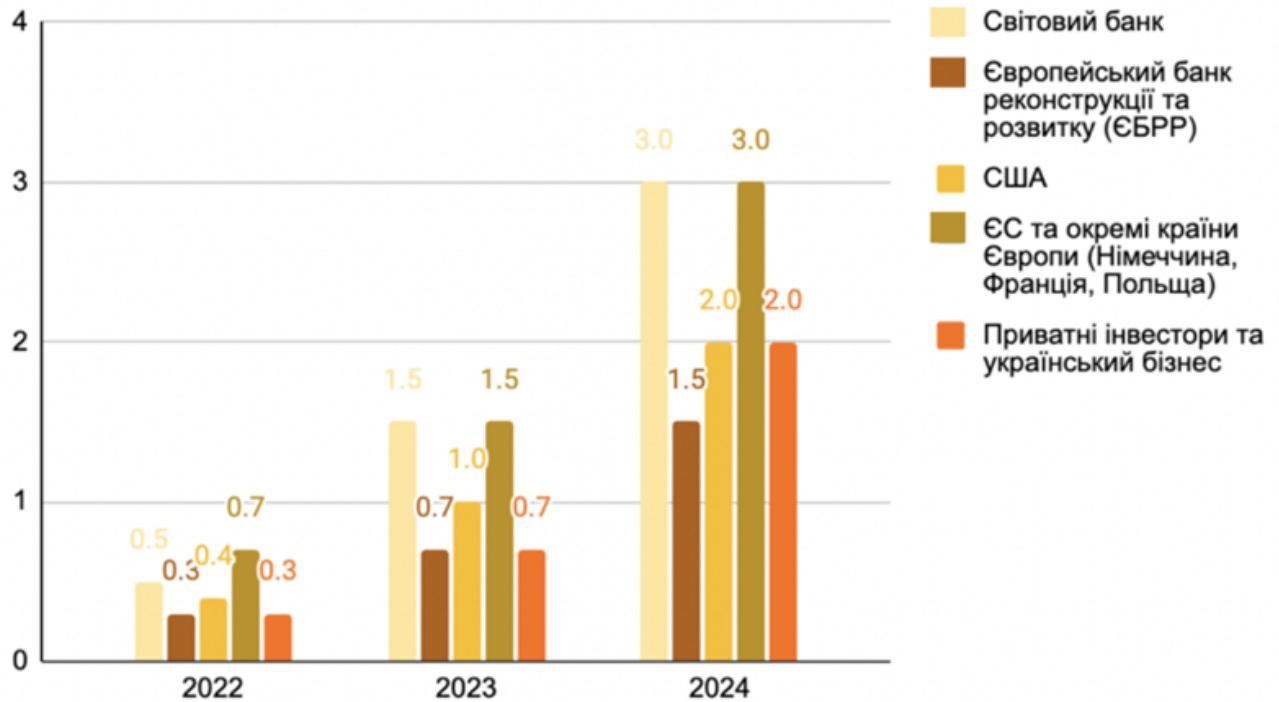


Рис. 2.4. Основні джерела фінансування України (2022-2024), млрд. дол. США [80].

Разом з тим, не менш важливими є культурні традиції та цінності, які можуть впливати на сприйняття проєктів суспільством. Важливо враховувати місцеві звичаї та традиції при плануванні та реалізації проєктів. Наприклад, у регіонах з багатою історичною спадщиною можуть бути обмеження на будівництво нових об'єктів. Врахування цих факторів допоможе адаптувати стратегії реалізації проєктів змішаного партнерства до специфіки кожного регіону, що підвищить їхню ефективність та успішність.

Девелоперські компанії проєктують процеси, що забезпечують проєкт забудови змістовним наповненням. Це дозволяє задовольнити запити покупців, органів влади, широкому загалу в організації нових просторів відповідно до інтересів та потреб у розвитку та оновлення просторового міського середовища. Важливою особливістю девелоперських проєктів можна назвати те, що ці

проекти на ринку нерухомості спрямовані на продаж (або оренду) [82]. В результаті цього, в сучасних умовах підвищеної конкуренції до цих видів проекту пред'являються особливі вимоги і до можливостей перепродажу, експлуатаційних умов, і більшою мірою до ринкової вартості та термінів окупності вкладень.

Ефективність девелопменту як підприємницької діяльності, пов'язаної зі створенням об'єктів нерухомості та їх якісними перетвореннями, переважно в рамках інвестиційно-будівельного процесу, слід розглядати з погляду максимізації не тільки економічної, а й соціальної ефективності девелоперських проєктів. Для органів муніципальної влади та місцевого самоврядування привабливість обумовлена можливістю економічного розвитку території та задоволенням соціальних запитів. У свою чергу, покращення міського середовища допомагає змінити самопочуття мешканців, сприяє утриманню трудового капіталу та припливу нових трудових сил. Соціально-економічний ефект виявлятиметься в тому, що після проведеної реконструкції нерухомості та розвитку території покращується середовище проживання та життєдіяльності, доходів та якості життя населення.

Для потенційних споживачів об'єкта девелопмента виявляються важливими властивості проєкту, які відповідають споживчим інтересам. Якщо в одних випадках купівельною поведінкою клієнта у виборі місця, де розташований об'єкт житлової нерухомості, керуватимуть раціональні мотиви (вартість, швидкість будівництва будівельного об'єкта, репутація компанії-девелопера), то в інших випадках привабливість місця буде похідною від престижності, інноваційності планувальних рішень і облаштування і т.д. Загалом, ефективність проєктів визначається зростанням ринкової вартості та прибутковості всього комплексу нерухомості, розташованої на території, збільшенням податкових та інших надходжень до консолідованого бюджету, а також позитивно впливає на добробут населення, за допомогою появи нових

робочих місць, розвитку соціальної інфраструктури, загального благоустрою території та ін.

Серед територіальних особливостей формування соціально-економічної моделі відновлення міста девелоперськими компаніями необхідно відзначити високий рівень впливу державних органів на хід реалізації та терміни, необхідні для підготовчих робіт, а також усіляких погоджень, особливу специфіку діяльності девелоперських компаній та чітке управління ціноутворенням [83]. У середньому, для отримання повного пакета необхідної документації, знадобиться термін від кількох місяців до кількох років; все залежить від рівня складності девелоперського проєкту. Тому керівник проєкту повинен грамотно керувати термінами проєкту, а також виявити ключові віхи, за якими варто вести суворий контроль. У завдання девелоперської компанії, крім основної мети здавання об'єкта в експлуатацію, властивої всім підприємствам, задіяним у будівництві та відновленні об'єктів-нерухомості (інвесторів, підрядних організацій, проєктних бюро та ін.), входить бажання підвищити нормативну вартість на етапі залучення інвестиційних коштів та скорочення собівартості в ході відновлення об'єкта-будівництва [84, 85]. На девелоперські компанії лягає дуже значний обсяг існуючих під час реалізації ризиків. Саме тому досить важливу роль для девелоперських організацій відіграє два напрями: управління ризиковими явищами та управління портфелями проєктів. Головне на самому початку проєкту, чітко оцінити перспективи реалізації, виявити можливі ризики, розробити методики зниження негативних наслідків, що виникають при прояві ризиків, сформулювати види та обсяги ресурсів [86].

Розглядаючи можливості забезпечення сталого розвитку девелоперів з боку органів державної влади, доцільно визначити фактори, що впливають на діяльність девелоперської компанії на мікро-(компанія), мезо-(регіон, муніципалітет) та макрорівнях (країна) (Рис. 2.5). Такий підхід, заснований на принципах системного аналізу, дозволить шляхом декомпозиції вивчити низку

підсистем для подальшого виявлення проблем їх функціонування, оцінки необхідних ресурсів та визначення рівня розробки та прийняття управлінських рішень, необхідних забезпечення економічної стійкості підприємницьких структур. Створювати та вдосконалювати відразу всі типи факторів неможливо, але пріоритети у їх виборі факторів залежатимуть від характеру попиту на ринку, наявності можливості у компаній для кооперації, характеру конкуренції та їх цілей, де особливу роль відіграватимуть механізми державного регулювання та підтримки підприємницьких структур.



Рис. 2.5. Фактори впливу на діяльність девелоперської компанії
(побудовано автором на основі джерела [87]).

Макрофактори включають:

Державне регулювання - це той фактор, який впливає на ефективність девелоперських компаній шляхом адміністративного впливу та ринкового механізму регулювання. Наприклад, інструментами централізованого адміністративного впливу є регулювання процесів обслуговування інвестиційних проєктів у сфері нерухомості та витрат такого обслуговування, а також регулювання монопольних секторів. Ринковий механізм включає такі інструменти, як антимонопольне регулювання учасників галузі за допомогою державного контролю (створення конкурентного середовища, недопущення

монополізації галузі), податкове регулювання, амортизаційну політику, а саме участь держави у фінансуванні проєктів, та частку держави у власності компанії.

Політичні чинники спрямовані на досягнення певних політичних цілей та зазвичай мають опосередкований вплив через правові чи економічні чинники. Економічні чинники також впливають на стан розвитку економіки всіх галузей, оскільки зумовлені такими параметрами, як попит і пропозиція. Правові чинники впливають на ефективність роботи компаній шляхом законодавчих і правових норм (наприклад: виключення подвійного оподаткування). Природні фактори поєднують природно-кліматичні, географічні, геологічні та інші фактори та впливають на певні компанії та всіх суб'єктів загалом. Чинники, що визначають рівень наукових здобутків, називаються інноваційними. Фактори соціально-демографічного середовища - демографічна структура населення в місцях здійснення діяльності девелоперських компаній, мобільність населення, можливість залучення населення як робочої сили, наявність соціальної структури.

Мезофакторами виступають:

Варто відзначити такий фактор, як наявність конкурентного середовища, що стає стримуючим фактором під час ціноутворення, і, як наслідок, підвищення ефективності функціонування девелоперської компанії, найбільш ефективне використання земельної ділянки, що освоюється в рамках реалізації девелоперського проєкту. Соціальні обтяження стосовно девелоперських проєктів - це додаткові зобов'язання, накладені на девелопера міськими структурами під час будівництва об'єктів чи встановлювані законом умови, які потрібно виконати для реалізації проєкту. Наприклад, земельна ділянка може мати обмеження на її використання (перебувати в зоні охорони пам'яток історії та культури, входити до складу природних територій, що особливо охороняються), бути обтяженим об'єктами інженерної, транспортної та соціально-побутової інфраструктури, що знаходяться в державній або

муніципальній власності, а також зобов'язаннями щодо реконструкції або благоустрою навколишньої території. Також не варто забувати і про такі фактори галузі, як акціонери, профспілки та кредитори.

Мікрофактори:

Завдання девелопера – забезпечити введення конкурентного, затребуваного житла. Незважаючи на те, що житлова нерухомість на первинному ринку, як і раніше, залишається більш ліквідною, ніж на вторинному, повільно зростаючі доходи населення залишають попит на досить низькому рівні. В першу чергу, девелопер покладається на власні ресурси, які впливають на досягнення цілей та виконання основного завдання. Такими є гарна репутація та досвід роботи на ринку, наявність довгострокових договорів із основними постачальниками, кваліфікований персонал, а також система навчання нових працівників.

Разом з тим, у міських забудовах кожна будівля індивідуальна: існує дуже багато змінних, які впливають на контекст і умови місцевості. Такі речі, як місцевість, геологія, необхідність обійти існуючу підземну інфраструктуру, таку як каналізаційні та газопроводи, те, що знаходиться по сусідству, і багато інших факторів можуть вплинути на вартість та термін реалізації проєкту.

Одним із критеріїв розвитку території є функціональне зонування. Форма фізичного впливу на територію визначається відмінностями початкового стану ділянки і планованого результату. Девелопмент реалізується в сукупності фізичних, економічних та правових процесів. Фізичні зміни призводять до того, що у об'єктах виникають нові, сучасні споживчі якості, що дозволяють об'єкту бути конкурентоспроможнішим. Правові зміни у процесі девелопменту викликані необхідністю юридичного оформлення економічних змін. Реєстрація новоствореного об'єкта та прав на нього є принципово важливим моментом, оскільки після цього можна говорити про його завершення.

Інтеграція зусиль владних структур та підприємництва є умовою забезпечення успішного розвитку територій країни. Як показує практика, інституційний контекст розвитку даного партнерства характеризується різноманітними і часом суперечливими процесами: посилення регулювання, лібералізація, дерегуляція, усунення контрадикторності та ін., здоров'я, екології. Вона має розглядатися також як ресурс модернізації економіки. Ефективне вирішення нагальних соціально-економічних проблем територій завжди пов'язане із проблемами відносин, ключовими учасниками яких є бізнес (в нашому випадку в особі девелоперських компаній) та влада. Розглядаючи потенціал партнерських відносин бізнесу та влади на території, слід особливо виділити такі особливості, як базування на погоджувальних механізмах, взаємовигідність відносин учасників. У рамках соціального партнерства – це створення основи конкурентних переваг економік та поліпшення якості життя населення.

Наприклад, закінчення Боснійської війни підняло для влади чимало питань стосовно забезпечення переміщених осіб та біженців житлом [87]. Задача виявилась набагато складнішою через наявність внутрішнього дефіциту житлових будівель. Запровадження реституції (поновлення порушених майнових прав) та альтернативних варіантів житла для переселенців допомогли вирішити проблему, що виникла. У 1996-1997 роках у Боснії і Герцеговині було багато організацій і компаній, які прагнули отримати гроші від донорів для відбудови країни після війни. У результаті було укладено контракти з іноземними організаціями, які не займалися будівництвом житла, та місцевими компаніями без досвіду будівництва. Донори фокусувалися саме на будівництві, а не на потребах власників, а програми спрямовувалися на інженерні аспекти, а не на соціальні чи економічні аспекти. Вважалося, що відновлення будинків автоматично забезпечить повернення людей, але не завжди виходило так. Під час відбудови було реконструйовано близько 330 000 будинків, але багато з них

залишилися порожніми. Великі суми грошей, які надали донори, були витрачені неефективно. До 2004 року тільки 43% збудованих будинків були повернуті громадянам.

Після Другої світової війни уряд Британії створив комплексну систему відбудови, яка передбачала створення нових міст, переміщення підприємств, перепланування територій та орієнтування на довгострокові потреби. Для стимулювання розвитку нових міст, прийняли Закон про нові міста 1946 року, що давало Урядові повноваження для виділення земельних ділянок та створення корпорацій розвитку. Закон про планування міст та сільської місцевості 1947 року став основою сучасного планування в Британії. Він вимагав дозволу для будівництва і контролював щільність та висоту забудови. Орендодавці більше не могли будувати без дозволу, а будівництво контролювалося детальними планами розвитку.

Загалом, існує різноманіття видів девелопменту, тому на основі аналізу різноманітних літературних джерел, автор дослідження виокремив такі види девелопменту, як традиційний, сталий, соціальний, екологічно-орієнтований та змішаний. Різні види девелопменту мають різні наслідки для міста та їхнього населення (Таблиця А.2 Додатку А).

Традиційний девелопмент є економічно доцільним, місцева влада, швидше за все, може схвалити альтернативне використання. Наприклад, будівлю, яка більше не підходить для промислових дій, можна перетворити на комерційні чи житлові приміщення високої вартості.

Раціональне використання земель міста, у першу чергу, створюють його ландшафт, збережені зразки природної та історико-культурної спадщини. Міста, у яких вдається зберегти природні та історико-культурні компоненти у гармонійному поєднанні із зонами громадської та житлової забудови, саме й приваблюють мешканців та туристів. Такі міста мають набагато більшу інвестиційну привабливість та інтерес з боку суспільства. Природний ландшафт

формується протягом багатьох тисячоліть і є сталим у своїй рівновазі. Намагання адаптувати до його реальних умов планувальну та містобудівну діяльність можна вважати одним з головних чинників сталого розвитку міст. При цьому, порушення міських процесів – геологічних, просторових та кліматичних умов, наявності та якості природних ресурсів – можуть сформувати загрози та гальмування його розвитку [88].

Позитивний результат стратегічного планування сталого розвитку міст України можливий лише за умови налагодженого механізму співпраці з генеральним плануванням. Саме практичні можливості врахування містобудівних, соціально-культурних, природних та екологічних особливостей розвитку території, місцевих звичок та традицій, менталітету мешканців в комплексі з професійним проектуванням розвитку міста, дасть якісне, екологічно –безпечне міське середовище [88].

У світі існує багато успішних проєктів девелопменту, які стали прикладами інноваційного підходу до міського планування та розвитку. Одним з них є Hudson Yards у Нью-Йорку, США [89]. Це один з найбільших приватних девелоперських проєктів у США, розташований на західній стороні Манхеттена. Hudson Yards включає офісні будівлі, житлові комплекси, торгові центри, ресторани та культурні заклади. Проєкт відзначається сучасною архітектурою та інтеграцією зелених просторів. Songdo International Business District у Південній Кореї - це «розумне місто», побудоване з нуля на відновлених землях поблизу Інчхона [90]. Songdo використовує передові технології для управління інфраструктурою, включаючи системи енергоефективності, управління відходами та транспорт. Місто стало прикладом сталого урбаністичного розвитку. King's Cross у Лондоні, Велика Британія, реконструкція якого перетворила колишню промислову зону на сучасний міський простір з офісами, житлом, магазинами та культурними закладами [91]. Проєкт зберіг історичні будівлі, інтегруючи їх у нову інфраструктуру, що сприяло збереженню культурної спадщини. Masdar City в

Абу-Дабі, ОАЕ - це проєкт екологічно чистого міста, яке використовує відновлювані джерела енергії та інноваційні технології для зменшення викидів вуглецю. Masdar City [92] є прикладом сталого міського планування, орієнтованого на збереження ресурсів та мінімізацію впливу на навколишнє середовище. Zuidas у Амстердамі, Нідерланди - це проєкт, що перетворив район на сучасний діловий центр з офісами, житлом, магазинами та культурними закладами. Zuidas [93] відзначається інтеграцією транспортної інфраструктури, включаючи залізничні та автомобільні сполучення, що робить його важливим транспортним вузлом. Ці проєкти демонструють різноманітні підходи до девелопменту, орієнтовані на створення комфортних, функціональних та сталих міських середовищ, які відповідають сучасним вимогам та викликам.

В Україні є кілька прикладів успішних проєктів девелопменту, які демонструють інноваційний підхід до міського розвитку та покращення інфраструктури. Так, UNIT.City у Києві - це перший в Україні інноваційний парк, який об'єднує стартапи, технологічні компанії, освітні установи та інвесторів [94]. UNIT.City пропонує сучасну інфраструктуру, включаючи офісні приміщення, коворкінги, лабораторії та освітні простори. Проєкт сприяє розвитку технологічного сектору та інновацій в Україні. Також Поділ є одним з найстаріших районів Києва, і його реконструкція включала відновлення історичних будівель, розвиток пішохідних зон та покращення транспортної інфраструктури. Це сприяло підвищенню туристичної привабливості району та покращенню якості життя мешканців. Житловий комплекс «Комфорт Таун» у Києві - це проєкт, який відзначається яскравим дизайном та сучасною архітектурою [95]. «Комфорт Таун» пропонує мешканцям зручну інфраструктуру, включаючи дитячі майданчики, спортивні зони та комерційні приміщення. Проєкт став популярним завдяки своїй доступності та комфортним умовам проживання. ТЦ «Ретровіль» у Києві - це один з найбільших торгово-розважальних центрів у столиці, який пропонує широкий вибір магазинів,

ресторанів, кінотеатрів та розважальних закладів. «Ретровіль» став важливим центром для шопінгу та відпочинку мешканців міста. Індустріальний парк «Біла Церква» - проєкт, спрямований на розвиток промисловості та створення нових робочих місць у регіоні [96]. Індустріальний парк пропонує інвесторам сучасну інфраструктуру та вигідні умови для ведення бізнесу, що сприяє економічному зростанню регіону. Ці проєкти демонструють успішний підхід до девелопменту в Україні, орієнтований на створення комфортних умов для життя, роботи та відпочинку, а також на стимулювання економічного розвитку та інновацій.

Таким чином, розташування міста визначає доступність ресурсів, транспортну інфраструктуру та логістичні можливості. Важливо враховувати чисельність населення, його вікову структуру та соціально-економічний статус. Це допоможе визначити потреби в житлі, соціальних послугах та інфраструктурі. Рівень економічного розвитку регіону впливає на можливості фінансування проєктів, наявність робочої сили та інвестиційний клімат. Регіони з розвиненою економікою можуть запропонувати більше можливостей для девелоперів. Стан існуючої інфраструктури, такої як дороги, енергетичні мережі та системи водопостачання, визначає обсяг необхідних інвестицій для відновлення та розвитку. Екологічні умови, такі як наявність природних ресурсів, кліматичні особливості та екологічні ризики, повинні бути враховані при плануванні забудови. Збереження культурної спадщини та врахування історичних особливостей можуть бути важливими для підтримки ідентичності міста та залучення туристів. Місцеве законодавство, зокрема щодо землекористування та будівництва, впливає на можливості реалізації проєктів.

2.2. Оцінка існуючих наслідків і ризиків при відновленні та розвитку міст

В історії війн знищення міст, у яких формується та зберігається культура народів, часто ставало прямою метою ведення війни. Міста руйнуються, знищуються найцінніші пам'ятки світової культури, зменшується житловий фонд, завдається непоправної шкоди природі цілих регіонів. Архітектура та містобудування за людьми несуть непоправні втрати. Етап післявоєнного відродження міст має свої особливості, відмінні від періодів, коли розвиток міст відбувається у мирний час. Відновлювальний період здійснюється в особливих умовах післявоєнного часу, які в загальному випадку можуть характеризуватись як екстремальні. Для кожної країни і для кожного міста цей період завершується у різні терміни та має чітко виражені межі. Проблема відновлення та розвитку зруйнованих міст – загальнонаціональне завдання. Від її рішення залежать темпи розвитку міст, відкривається можливість виправлення тих містобудівних проблем, які стримують розвиток міста. Одне зі складних завдань сучасного періоду – пошук компромісу між рішенням невідкладних і перспективних містобудівних завдань. Стратегічний розвиток міст вимагає застосування прогресивного інструментарію, що враховує особливості формування інфраструктури, інформаційного суспільства, інституціональної системи, інвестиційно-технологічних і фінансово-інвестиційних відносин та іншого. Світовий досвід низки прогресивно розвинутих міст підтверджує, що досягнення необхідних результатів потребує значних ресурсів та системних інституціональних і структурних реформ. Водночас все це повинно відбуватися в контексті розвитку економіки цілої країни, адже розвиток окремих міст є неможливим без загальнодержавної та міжрегіональної підтримки [97].

Важливі наукові завдання у сучасних умовах, які вирішуються у відновлювальному періоді, базуються на розробці принципів відтворення

постраждалих територій на новій концептуальній основі, а також організації містобудівного проектування та скорочення термінів відновлювального періоду. Від них залежать не лише терміни відновлення, а й якість проєктної документації, призначеної для перспективного планування, прогнозування та управління. Містобудівні помилки відновлювального періоду загрожують значними матеріальними втратами (при необхідності їх виправлення надалі) у сформованих екстремальних економічних та соціальних умовах.

Розбіжність між стійкістю до фізичних лих і вразливістю перед економічними і політичними потрясіннями нагадує нам про те, що міста це щось більше, ніж будівлі. Якщо будівлі зруйновані, але залишається вагома причина жити і працювати в цьому місці, то міста можуть відновлюватися. Якщо ж не буде ні факторів економічного процвітання, ні політичного захисту, то населення піде, навіть якщо будівлі залишаться в цілості

Специфічні характеристики нерухомості роблять ринок нерухомості особливо сприйнятливим до дисбалансу. На відміну від інших товарів нерухомість має унікальні особливості, через які її важко порівнювати з іншими товарами на ринку. До властивостей ринку нерухомості відносять фіксоване розташування, розмір та інші внутрішні характеристики, які неможливо легко відтворити чи дублювати. Відсутність сумісності ускладнює досягнення неокласичної рівноваги на ринку нерухомості [98]. Арбітраж на ринку нерухомості є дорогим, оскільки придбання нерухомості пов'язане з витратами на транзакцію та утримання, а також із податковим тягарем. Неприйняття ризику, висока вартість та низька ліквідність нерухомості в порівнянні з іншими інвестиціями роблять ціну резервування нерухомості дуже специфічною та різною для кожного покупця [99]. Нерухомість розглядається як найкращий засіб заощадження за часів високої інфляції, нестабільних ринків та незадовільної пенсійної системи, оскільки нерухомість залучає інвесторів за умов невизначеності на фондових ринках, а також з метою диверсифікації [100]. У

зв'язку з цим рішення про купівлю нерухомості ухвалюється незалежно від потенційного прибутку від її здавання в оренду. Це важлива особливість розуміння формування цін на нерухомість, оскільки ціна нерухомості меншою мірою залежить від її прибутковості, ніж фінансові активи. Ціни на нерухомість постійно зростатимуть, і інвестори вірять у їх подальше постійне зростання. Інерційна тенденція цін на нерухомість була підтверджена Кейсом та Лейнбергером [100]. Всі згадані фактори можуть викликати упереджене сприйняття ціни нерухомості покупцем, що у поєднанні з нееластичною пропозицією нової нерухомості призводить до коливань цін на нерухомість протягом циклу цін на нерухомість, таким чином ціни на нерухомість мають тенденцію коливатися навколо відтворювальної цінності майна, яке є вартістю заміни цього майна на аналогічне. На цю відтворювальну цінність впливає низка чинників, таких як вартість будівництва, ціни на землю та інші фактори, що впливають на вартість заміни власності. В результаті ціни на нерухомість схильні до значних коливань у відповідь на зміни ринкових умов.

Разом з тим, міста в післявоєнних умовах потребують проєктів міського відновлення, щоб досягти стійкості міст після руйнувань. Ці проєкти можуть побачити світ лише через стратегічну післявоєнну політику. Історичні частини міст часто занепадають, і збереження спадщини стає пріоритетом через небезпеку втрати ідентичності. Післявоєнні спільноти, які занепадають, повинні боротися з суворими соціально-економічними обставинами, такими як покинуті території, зниження доходів жителів, а також руйнування міст, чи то у вигляді розбомблених будівель або ж зруйнованої інфраструктури. Мета відновлення міст сприймається як найважливіший стійкий міський географічний прогрес. Тому, на думку Хусейна та інших авторів [101], слід враховувати три основні аспекти. Перше – це збереження історичних та культурних центрів та відновлення міського потенціалу, включаючи реконструкцію міських центральних функцій та їх використання. Друга мета – забезпечити стабільність

житлової ситуації у вигляді будівництва поселень із низькими доходами та благоустрою інших житлових кварталів. Політика також спрямована на досягнення стабільності вартості та цін на житло. По-третє, покращення екологічної якості міського середовища, включаючи рівень забруднення та енергоспоживання, шляхом реалізації екологічно безпечних стратегій.

Тим не менш, окрім вказаних аспектів, варто розуміти тенденції ринку нерухомості, а також ризики та можливості, які він пропонує для розробки політики відновлення міст. Так, фактор міграції став одним із ключових на ринку нерухомості в умовах воєнних дій на території всієї України. Міграція населення в основному впливає на попит на ринку нерухомості за рахунок зміни масштабу міста та вікової демографічної структури, тим самим впливаючи безпосередньо на ціни на житло. По-перше, міграція населення безпосередньо призвела до зменшення загальної чисельності населення, що залишається на території України, однак і до збільшення певної кількості населення в деяких областях України, зокрема Київській, Львівській, Чернівецькій, Дніпропетровській тощо. Чисельність населення, що є кінцевим споживачем міського житла, безпосередньо викликає зміни попиту на міське житло, тоді як міграція населення зазвичай має короткостроковий характер, а пропозиція міського житла нееластична протягом короткого періоду часу [102]. Тому, коли кількість людей збільшується в тому чи іншому місті, демографічні масштаби також збільшуються, попит на житло зростає. У цей час ринок житла у цьому районі/області/місті відчуває дефіцит, що призводить до зростання цін на нерухомість; якби було навпаки, ціни на житло падали б. По-друге, на ціни на житло істотно впливає і віковий розподіл міських жителів, наприклад, частка працездатного населення та вік населення.

У випадку ринку нерухомості України фактор міграції виступає можливістю для тих областей, куди переїхала найбільша кількість українців, всупереч статистиці найбільших руйнувань в тих областях. Так, за даними

Інформаційно-обчислювального центру Мінсоцполітики України (Information and Computing Center of the Ministry of Social Policy of Ukraine, 2024) станом на 24 лютого 2024 року Київ та Київська область прийняли найбільшу кількість внутрішньо переміщених осіб (ВПО) у розмірі майже 600 тис. тільки сімей, в яких 150 тис. дітей. Донецька та Харківська області теж прийняли кількість сімей ВПО, що перевищила 400 тис. в кожній області. Однак, в Харківській області кількість дітей ВПО вдвічі перевищує таку кількість в Донецькій області. Тобто в Києві, Київській, Донецькій та Харківській областях найвищий попит на житло. Таблиця 3 показує статистику населення України по показникам внутрішньої міграції та демографічним змінам за роки війни 2022-2024 [103].

Таблиця 2.6.

Внутрішня міграція та демографічні зміни населення України за роки війни
2022-2024

Показник	2022	2023	2024
Внутрішня міграція	Приблизно 6,5 мільйона внутрішньо переміщених осіб (ВПО)	Приблизно на рівні 5-6 мільйонів осіб ВПО	Залишилося на рівні 4-5 мільйонів
Області переселення	Львівська область (понад 1 мільйон ВПО), Івано-Франківська область (близько 600 тисяч), Закарпатська область (понад 500 тисяч)	Число тих, хто повернувся на звільнені території, оцінюється приблизно в 1-2 мільйони	Орієнтовно повернулося 500 тисяч - 1 мільйон людей на звільнені території або на території з покращеними умовами проживання
Народжуваність	Зниження на 20-25% порівняно з 2021 роком (приблизно 200-220 тисяч новонароджених)	Продовження зниження, приблизно 180-200 тисяч новонароджених	Невелике підвищення - до 190-210 тисяч новонароджених
Смертність	Збільшення на 15-20% через війну,	Залишається на високому рівні,	Залишилася на високому рівні -

	близько 700-750 тисяч смертей (включаючи цивільні втрати)	близько 650-700 тисяч смертей	близько 600-650 тисяч смертей
Еміграція	Близько 7-8 мільйонів осіб виїхали за кордон	Загалом близько 8-9 мільйонів українців залишили країну з початку війни	Число тих, хто залишив країну, збільшилося до 10 мільйонів

*Складено автором за матеріалами Звіту про внутрішнє переміщення населення в Україні [104].

Тим не менш, фактор міграції впливає на баланс попиту та пропозиції на ринку нерухомості, чим створює певне навантаження на інфраструктуру. Станом на січень 2024 року найвища середня вартість 1 м² була зафіксована в столиці і склала 51 377 грн (враховуючи всі типи квартир за кількістю кімнат). Однак за 2023 рік найвищий відсоток росту середньої вартості 1 м² (40%) спостерігався у Житомирській області, а у Харківській та Запорізькій областях зафіксоване падіння середньої ціни 1 м² у новобудові, відповідно, на 14% і 20%. Аналітики українського маркетплейсу Dim.gia відмітили спад пропозиції на вторинному ринку продажу у столиці та Київській області на 86% за січень 2024 року. Разом з тим, у Миколаївській та Черкаській областях кількість оголошень зросла на 35% [105].

На думку харківських вчених Білецького та Дорошенко, на ринку нерухомості є великий відкладений попит: покупці чекають обвалу ринку та падіння цін, щоб вигідно інвестувати [106]. Очевидно, що в умовах війни і невизначеності люди бояться інвестувати в житло. Крім того, прогнозується подальше зниження попиту і вартості нерухомості в приміських поселеннях. Серед причин – висока конкуренція серед девелоперів позаміської нерухомості в містах-мільйонниках та їх передмістях, зниження реальних доходів українців, відсутність належного іпотечного кредитування на первинному ринку в сегменті позаміської нерухомості, зниження платоспроможного попиту.

Так, на кінець 2023 року за даними ЛУН на неокупованій частині України майже 1500 ЖК мають відкриті продажі, більше половини яких продаються і водночас будуються, ще 42% збудовані і продаються, і тільки 3% продаються і поки що зупинені. Будуються ще 916 ЖК, майже 90% уже й продаються, 4% будуються і вже продані. При цьому після повномасштабного вторгнення стартували 275 нових проєктів [107]. Найбільше – у Львівській області, майже удвічі менше на Київщині, далі йдуть Тернопільщина, Івано-Франківська та Закарпатська області. Серед шести регіонів за кількістю проєктів з продажів лідирує Київська область. Спостерігається подорожчання будівельних матеріалів з-за кордону через зростання цін на паливе та курс долара [108]. Проте продукція, що випускається на внутрішньому ринку, така як цегла або піноблоки, залишилася приблизно в тому самому ціновому діапазоні. Ціни трохи зросли через інфляцію.

Ще одним чинником, який варто розглянути, є загальний макроекономічний стан економіки України й її прогноз. Так, згідно з *Ukraine Economic Outlook*, економіка України досягла нижньої екстремуми свого падіння у квітні-травні 2022 року і з того часу, інтенсивність обстрілів по всій території не впливає на подальше зниження економіки, а визначає повільну, але стабільну тенденцію відновлення основних макроекономічних показників [109]. Ризик збереження спаду в 2023 році через дефіцит електроенергії був нівельований, і ключові інститути в першому та другому кварталах 2023 переглядали свої прогнози відновлення реального і доларового ВВП у бік підвищення. На конференції у швейцарському місті Лугано в 2023 році Україна озвучила потрібну інвестиційну суму в \$750 млрд. для відновлення та отримала схвалення від представників США, ЄС та міжнародних фінансових інституцій стосовно потенційних джерел фінансування двома траншами у 2023-2025 та у 2026-2032 роках. Виходить, що прогнозований макроекономічний стан України створить можливості для ринку нерухомості та відновлення міст.

Серед можливостей на ринку нерухомості для відновлення міст можна відзначити розроблену та введenu державну програму доступності житла для населення у жовтні 2022 року «Оселя». Програма «Оселя» реалізується Міністерством економіки України спільно з Міністерством цифрової трансформації та Укржитлом. За інформацією Ukraine Economic Outlook ця ініціатива дозволяє українцям, які не мають власного житла, взяти його в іпотеку під ставку 7% річних [109]. Умови ініціативи передбачають оформлення іпотеки в банках та компенсації їм державою зниженої відсоткової ставки, оскільки на цьому етапі на ринку банки пропонують ставки 15-25% річних. Програма «Оселя» розповсюджується лише на квартири у багатоповерхових будинках, збудованих не більш ніж 10 років тому. Станом на 30 серпня 2023 року за програмою було видано 2,8 тис. кредитів на суму понад 3,9 млрд грн (~\$106 млн за курсом НБУ).

Варто зазначити, що головним ризиком для розробки плану відновлення міст є значна невизначеність навколо відсутності можливих часових рамок закінчення війни. Існує кілька сценарних планів завершення війни (від повернення до кордонів 1991 року або 24 лютого 2022 року (без анексованого Криму та Донецької та Луганської областей) до спроб РФ захопити всю територію України та значна кількість варіантів між ними), які можуть суттєво змінити зміст і пріоритети такого плану. Також немає єдиного підходу до визначення розміру та грошової оцінки збитків, завданих внаслідок збройної агресії, а також відповідальних інституцій щодо оцінки збитків, оскільки різні органи влади, громадські організації, судово-медичні експерти визначають збитки за своїми методами, які призводить до різних тлумачень і певних сум. Більше того, відсутність єдиного державного електронного реєстру (цифрового ресурсу), де б збиралися, накопичувалися та оброблялися всі дані про збитки та їх оцінку також ускладнює процес розробки плану та стратегії відновлення міст.

Більше того, війна росії проти України суттєво вплинула на різні регіони України, і цей вплив варіюється залежно від географічного розташування, інтенсивності бойових дій та економічної структури регіону. В Східному регіоні, а саме Донбасі, міста, такі як Донецьк і Луганськ, зазнали значних руйнувань інфраструктури, включаючи житлові будинки, промислові об'єкти та транспортні мережі. Через бойові дії багато підприємств зупинили свою діяльність, що призвело до втрати робочих місць і зниження економічної активності. Велика кількість внутрішньо переміщених осіб (ВПО) створила додаткове навантаження на соціальні служби.

Південний регіон, включаючи Херсонську та Запорізьку області, має стратегічне значення через доступ до Чорного моря та важливі транспортні коридори. Війна вплинула на сільськогосподарське виробництво, що є важливим для економіки цього регіону. Центральні та Західні регіони стали основними пунктами прийому ВПО, що створило додаткове навантаження на місцеву інфраструктуру та ринок праці. Багато підприємств перемістили свої виробничі потужності в ці регіони, що сприяло економічній адаптації та розвитку. Так, за даними Міністерства економіки України, станом на 02.03.2023 800 підприємств релокувались з небезпечних регіонів за підтримки держави з початку війни до Львівської (24%), Закарпатської (14,5%), Чернівецької (9,8%), Івано-Франківської (8,3%), Хмельницької (7,3%), Тернопільської (6,3%) областей [110].

Варто також звернути увагу, що за інформацією українського видання New Voice, який опублікував результати дослідження, в якому мешканці обласних центрів оцінили свої міста за 19 параметрами, в 2024 році Луцьк отримав найвищий індекс оцінки якості життя [111]. Так, Луцьк залишився лідером з 2023 року. Однак, в 2021 році перше місце посідала Вінниця [112]. Збільшення кількості ВПО створило додаткове навантаження на житловий фонд міста. Це призвело до зростання цін на купівлю та оренду житла та підвищення попиту на соціальні послуги. Навіть за останній рік ціна на вторинному ринку за 1-кімнатну

квартиру виросла з \$37000 до \$46000, а на первинці ціна за м² від забудовника зросла вдвічі [113].

Загалом, коли на території певної країни відбувається війна, це впливає на ринок нерухомості різними способами. По-перше, часто спостерігається наплив людей, які переміщуються між районами, областями та поза межами країни. Це може призвести до зростання цін у міру зростання попиту. По-друге, може спостерігатися зменшення кількості людей, які купують житло, оскільки вони вирішують інвестувати свої гроші деінде або тому, що бояться погіршення безпекової ситуації. Це може призвести до зниження цін. Нарешті, на ринок нерухомості може вплинути фізична шкода, яка сталася під час війни. Це може ускладнити продаж майна та призвести до зниження вартості.

Тим не менше, хоча відновлення міст після конфліктів є складним процесом, що вимагає комплексного підходу та координації зусиль на різних рівнях, дисертант пропонує кілька сучасних прикладів міст, які успішно відновилися після конфліктів, з порівнянням їх підходів та результатів. Відновлення Сараєво, Боснія і Герцеговина, базувалось на міжнародній допомозі, соціальній інтеграції та інфраструктурних проєктах. Значна частина відновлення фінансувалася за рахунок міжнародних донорів та організацій, таких як Європейський Союз та Світовий банк [114]. Особлива увага приділялася відновленню соціальної тканини міста, включаючи програми примирення та інтеграції різних етнічних груп. Відновлення транспортної та комунальної інфраструктури було пріоритетом для забезпечення нормального функціонування міста [115]. Результатом такого підходу є те, що Сараєво стало символом мирного співіснування та відновлення після війни, хоча соціальні та економічні виклики залишаються.

Іншим прикладом є Бейрут, Ліван. Підхід до відновлення цього міста включав роль приватного сектору, архітектурної спадщини та громадських ініціатив. Відновлення значною мірою здійснювалося за рахунок приватних

інвестицій, особливо в центрі міста. Збереження та відновлення історичних будівель стало важливим аспектом відновлення міста. Активна участь громадських організацій у процесі відновлення, з акцентом на соціальну справедливість та екологічну стійкість [116]. Такий підхід допоміг Бейруту відновити свою роль як культурного та економічного центру регіону, хоча політична нестабільність та економічні проблеми продовжують впливати на місто [117]. Ще одним містом є Мостар, Боснія і Герцеговина. Підход до його відновлення включав символічне відновлення, міжнародну співпрацю та туризм. Відновлення Старого мосту, символу міста, стало ключовим проєктом, що символізує примирення та єдність [114]. Відновлення здійснювалося за підтримки ЮНЕСКО та інших міжнародних організацій. Розвиток туризму як одного з основних напрямків економічного відновлення. Так, Мостар став популярним туристичним напрямком, що сприяє економічному зростанню, хоча етнічна напруга все ще існує.

Порівнюючи підходи та результати відновлення розглянутих трьох міст, варто виділити роль міжнародної допомоги, соціальної інтеграції та економічного розвитку. Усі три міста отримали значну міжнародну підтримку, але її роль та обсяг варіювалися. Сараєво та Мостар більше покладалися на міжнародні організації, тоді як Бейрут залучив значні приватні інвестиції. Сараєво та Мостар активно працювали над соціальною інтеграцією, тоді як у Бейруті цей аспект був менш вираженим через складну політичну ситуацію. Бейрут та Мостар зробили акцент на туризмі, тоді як Сараєво зосередилося на відновленні інфраструктури та промисловості. Кожне з цих міст має свої унікальні виклики та досягнення, але всі вони демонструють важливість комплексного підходу до відновлення після конфліктів.

До викликів сучасних міст у процесі відновлення та розвитку, які вимагають комплексного підходу та інноваційних рішень, варто також віднести зміни клімату, а саме екстремальні погодні умови, підвищення рівня моря та

зменшення викидів. Частіші та інтенсивніші шторми, повені та спека вимагають адаптації міської інфраструктури. Прибережні міста повинні розробляти стратегії захисту від затоплень. Міста повинні впроваджувати заходи для зниження викидів парникових газів, такі як розвиток громадського транспорту та енергоефективних будівель. Урбанізація є ще одним викликом, який проявляється в зростанні населення та розширенні міст. За даними Central Intelligence Agency, станом на 2023 рік близько 70.1% населення України проживає в міських поселеннях [118]. Основні міста, де сконцентровано найбільше населення, включають Київ, Харків, Одесу, Дніпро та Львів. Швидке зростання міського населення створює тиск на житловий фонд, інфраструктуру та послуги. Неконтрольоване розширення може призвести до втрати зелених зон та збільшення транспортних проблем. Виклик соціальної нерівності - це, в першу чергу, доступ до житла та розрив у доходах. Зростання цін на нерухомість може зробити житло недоступним для багатьох жителів. Нерівність у доходах може призвести до соціальної напруги та сегрегації.

Серед географічних ризиків, які девелопери повинні враховувати, щоб забезпечити стійкість і безпеку нових будівель та інфраструктури, можуть бути залишки боєприпасів, ерозія ґрунтів, зміни в ландшафті та забруднення ґрунтів і води. У багатьох постраждалих регіонах можуть залишатися нерозірвані боєприпаси, міни та інші вибухонебезпечні предмети, які становлять серйозну загрозу для будівництва та безпеки мешканців. На сайті Сервісу протимінної діяльності ДСНС України представлена інтерактивна мапа територій, які потенційно можуть бути забруднені вибухонебезпечними предметами [119]. Станом на 23 жовтня 2024 року це в основному Південно-Східний регіон (Херсонська, Запорізька, Донецька, Луганська, Харківська області тощо) (Див. рис. 2.7. Додатку Б).

Бойові дії можуть призвести до ерозії ґрунтів, що ускладнить будівництво та може вимагати додаткових заходів для стабілізації ґрунту. Військові дії

можуть спричинити забруднення ґрунтів і водних ресурсів хімічними речовинами, що ускладнює використання цих ресурсів для будівництва та потребує очищення. Станом на травень 2023 року, Державна екологічна інспекція України зафіксувала забруднення внаслідок збройної агресії 342,9 тис кв метрів земель. Площа засміченого ґрунту – 15 995,8 тис кв метрів [120]. Більше того, руйнування інфраструктури та природних бар'єрів може змінити ландшафт, що вплине на планування нових проєктів і вимагатиме адаптації до нових умов. Однією з найбільш руйнівних подій війни став підрив Каховської ГЕС. Орієнтовна сума збитків, завданих довкіллю, становить понад 146 млрд грн, постраждало 1144 господарств, а площа підтоплених лісів перевищила 64 тис. га [121]. Після відступу води на затоплених територіях може залишатися високий рівень солей, що негативно впливає на родючість ґрунтів і ускладнює вирощування сільськогосподарських культур. Затоплення та ерозія можуть призвести до втрати органічних речовин у ґрунті, що знижує його родючість і потребує відновлювальних заходів для повернення до попереднього стану. Для відновлення постраждалих територій необхідні комплексні заходи, включаючи меліорацію, очищення забруднених ґрунтів, відновлення родючості та моніторинг екологічної ситуації.

Також існують інфраструктурні виклики. Багато міст мають стару інфраструктуру, яка потребує модернізації. Затори та недостатній громадський транспорт вимагають нових рішень для покращення мобільності. Технологічні виклики передбачають інтеграцію «розумних» технологій та фокусування на кібербезпеці. Використання технологій для покращення управління містом, таких як системи моніторингу трафіку та енергоефективності. Захист міських систем від кіберзагроз стає все більш важливим. Разом з тим, COVID-19 показав важливість готовності до пандемій та необхідність адаптації міських просторів для забезпечення здоров'я населення. Забезпечення безпеки в громадських місцях та просторах є важливим аспектом міського планування. Ці виклики

вимагають від міст розробки стратегій, які враховують як короткострокові, так і довгострокові потреби, з акцентом на стійкість, інклюзивність та інновації.

Тим не менш, автор даного дисертаційного дослідження пропонує розглянути декілька моделей відновлення та розвитку міста, включаючи соціальні, економічні та екологічні аспекти.

1. Компактне місто: Спрямоване на високу густину населення, використання землі для багатоповерхового житла та комерційних об'єктів. Має на меті зменшення зайнятої площі та стимулювання громадського транспорту.

- Переваги: Зменшення транспортних заторів, збереження земельних ресурсів, підтримка громадського транспорту.

- Недоліки: Висока конкуренція за обмежені території, може створити проблеми з паркуванням.

2. Спрямоване на пішоходів місто: Орієнтоване на розвиток інфраструктури для пішоходів та велосипедистів, створення великих пішохідних зон та вуличних парків.

- Переваги: Здоровий спосіб життя, менше автомобільного трафіку, соціальна інтеракція.

- Недоліки: Може потребувати перепланування існуючих інфраструктурних об'єктів, може зменшити простір для автомобілів.

3. Екологічно-орієнтоване місто: Зосереджене на екологічній стійкості, використанні відновлюваних джерел енергії, зелених технологіях та енергоефективності.

- Переваги: Зменшення впливу на навколишнє середовище, ефективне використання енергії.

- Недоліки: Може бути витратним, особливо на етапі впровадження.

Участь приватного сектора в наданні екологічних послуг, які традиційно надає місто, може відкрити нові можливості для поліпшення екологічної ефективності з одночасним досягненням цілей місцевого економічного розвитку.

У цьому зв'язку дуже часто використовують державно-приватні партнерства. Форма, якої набирають такі заходи, відображає послуги, які надає приватний сектор, і може включати одне чи більше із зазначеного [122]:

- вибір місця розташування, проектування та фінансування об'єкта;
- володіння об'єктом (часто впродовж визначеного періоду часу, після чого об'єкт передають державному сектору);
- будівництво, експлуатація та обслуговування об'єкта;
- експлуатація та обслуговування обладнання.

Спектр екологічних послуг, які можуть надавати в рамках державно-приватного партнерства, включає деякі або всі аспекти очищення та управління стічними водами, поводження з твердими побутовими відходами, реконструкцію об'єктів старої забудови, управління енергетикою, управління об'єктами природно-заповідного фонду / біологічною різноманітністю тощо.

4. Змішаний розвиток: Інтеграція різних функцій, таких як житло, бізнес, освіта та розваги, на одній території.

- Переваги: Збалансований розвиток, сприяє виникненню життєздатних мікрорайонів.

- Недоліки: Може бути складним у впровадженні через різноманіття інтересів.

5. Ревіталізація міста: Оновлення занедбаних або знеексплуатованих територій з метою поліпшення їх функціональності та привабливості.

- Переваги: Відновлення існуючих ресурсів, стимулювання економічного розвитку.

- Недоліки: Може стикатися із соціальними проблемами, такими як виселення.

Ревіталізація має найбільш ощадну форму перетворення промислових об'єктів зі зміною їх функціонального призначення, але без втручання в конструктивну систему, що дає можливість максимально використовувати

потенціал занедбаних промислових територій. Цей метод є універсальним, він уже апробований в країнах Західної Європи. Найбільш поширеними новими об'єктами, які розміщують на колишніх промислових територіях, є центри ділової активності (торгово-офісні центри, науково-дослідні установи, виставкові центри), культурно-розважальні центри, спортивні об'єкти, туристичні центри, що включають готелі, медіа-центри, музеї, тощо, новітні виробничі центри (інтелектуально місткі, екологічно чисті промислові виробництва), а також житлові райони [123].

6. Розумне місто: Орієнтованість на людину, бізнес тощо, високий ступінь керованості, доступність людям та відкритість новим ідеям, відкриті та легкодоступні дані, захист персональних даних, місто на основі розвиненої інфраструктури, спрямоване на розвиток та навчання мешканців. Переваги: зростання якості життя населення та підвищення задоволеності результатами роботи органів влади; підвищення інвестиційної привабливості території; ефективне використання ресурсів; ефективне управління територією та майном; міграційний приріст.

Відомо, що розвиток міст критично неможливо забезпечити без залучення провідних інновацій та технологій і з посиленням цифровізації така залежність лише буде посилюватися. Очевидно, що впровадження техніко-технологічних продуктів вимагає підготовленої інфраструктури і готовності міських жителів їх активно використовувати. В більшості випадків кожен член суспільства перебуває у певній залежності від сучасних технологій і його комфорт головним чином формується навколо інформаційно-технологічних комунікацій [97].

Попри необхідність формування інформаційно-цифрового потенціалу важливо розвивати інфраструктурні об'єкти у відповідності до світових технологічних тенденцій. Йдеться про створення інженерно-інноваційних системи розвитку smart-інфраструктури, формування технологічних платформ інноваційної діяльності, збільшення масштабів інформаційно-комунікаційної

діяльності об'єктів соціальної інфраструктури, створення інжинірингових центрів реалізації конкурентного потенціалу розвитку міста, активізацію діяльності інженерно-технічних центрів впровадження сучасних технологій. Вважаємо, що технології діджиталізації повинні впроваджуватися в усі можливі сфери життєдіяльності міста і це буде засвідчувати його розвиток, а, відтак, і покращення життя громадян. Саме через інформаційну діяльність можливо налагодити систему якісного моніторингу та контролю роботи об'єктів міської інфраструктури, органів державного регулювання, суб'єктів бізнесу, громадських інституцій і інших та вимагати високої відповідальності щодо виконання норм та стандартів діяльності.

Відновлення українських міст на основі моделі розумного міста передбачатиме реалізацію наступних трьох напрямів:

1. Розвиток інноваційної економіки за рахунок впровадження інновацій у сферу виробництва та послуг, формування кластерного підходу в економіці, створення «розумної» робочої сили та різних наукомістких компаній.

2. Удосконалення інфраструктури через впровадження інновацій у міському транспорті, надання повного пакету комунальних послуг для мешканців усіх районів міста, захист довкілля, безпеку тощо.

3. Удосконалення державного управління, що включає поліпшення адміністративних послуг для громадян і, зрештою, поліпшення якості життя.

Різні моделі відновлення та розвитку міста мають свої переваги та обмеження. Вибір конкретної моделі повинен бути здійснений з урахуванням унікальних умов конкретного міста та потреб його мешканців. Також важливо враховувати довгострокові наслідки та уникати рішень, що можуть мати негативний вплив на спільноту та навколишнє середовище. Ці моделі можна комбінувати чи адаптувати відповідно до конкретних умов та потреб міста. Ключовим є збалансований підхід, який враховує всі аспекти сталого розвитку.

Відомою є залежність будь-яких заходів від фінансово-інвестиційного забезпечення і при збільшенні масштабів проєктування та реалізації вона лише посилюється. Не говорячи про реалізацію якихось проєктів, потреба міста у фінансовому та інвестиційному капіталу постійно зберігається, а при погіршенні економічного розвитку країни суттєво зростає. Все це визначає важливість раціонального здійснення витрат для вирішення поточних та стратегічних завдань. Тут відмітимо пріоритетне значення наступних заходів, що засвідчуватимуть стратегічний розвиток міста: бюджетно-ресурсна підтримка інноваційно-інвестиційних проєктів із розвитку інформатизації та діджиталізації муніципальної системи; створення міських венчурних фондів для фінансування інноваційних проєктів; розвиток мережі муніципальних центрів інвестиційного розвитку; запровадження стимулюючої системи оподаткування місцевих виробників продукції; формування бюджетних і позабюджетних міських центрів інноваційно-технологічної підтримки [97]. Водночас у місті повинна існувати система ефективного моніторингу та контролю використання бюджетних коштів і для цього доречно залучати як місцеві громадські організації, так і зовнішні інституції, у тому числі міжнародні, з позитивним іміджем у цій сфері. Також пріоритетне значення має зовнішня фінансово-інвестиційна підтримка, що може надаватися як органами загальнодержавного управління через реалізацію національних стратегій та програм, так і міжнародними організаціями у вигляді грантів чи пільгових кредитів.

Таким чином, управління ризиками при відновленні міст є критично важливим для забезпечення стійкості та життєздатності міських територій. Так, відновлення міст вимагає інтеграції різних аспектів, таких як економічний розвиток, соціальна інклюзія та екологічна стійкість. Комплексний підхід дозволяє враховувати всі ці фактори одночасно. Міста повинні бути готові адаптуватися до змінних умов, таких як кліматичні зміни та демографічні зрушення. Гнучкість у плануванні та реалізації проєктів є ключовою. Залучення

місцевих громад до процесу відновлення підвищує ефективність рішень та сприяє соціальній згуртованості.

Яскравими прикладами такого підходу є девелоперські проекти, які будуть реалізовуватися під час воєнного стану у Києві, Львові, Дніпрі, Вінниці та Харкові. Крім цього, вже на стадії реалізації девелоперський проект у Софіївській Борщагівці Київської області (Додаток В).

Використання новітніх технологій є необхідністю в сучасних реаліях. Інтеграція технологій для моніторингу та управління міськими системами може підвищити ефективність та зменшити ризики. Використання стійких матеріалів та енергоефективних технологій (будівельних матеріалів та методів) може знизити екологічний вплив та підвищити стійкість будівель. Розвиток зелених зон та екологічно чистої інфраструктури сприяє покращенню якості життя та зменшенню впливу кліматичних змін. Інвестиції в відновлювані джерела енергії можуть зменшити залежність від викопних палив та знизити викиди парникових газів. Потрібно також враховувати значимість соціальної інклюзії через доступне житло, освіту та працевлаштування. Забезпечення доступного житла для всіх верств населення є важливим аспектом соціальної стійкості. Програми з підвищення кваліфікації та створення робочих місць можуть сприяти економічному зростанню та зменшенню соціальної нерівності. Застосування цих рекомендацій може допомогти містам ефективно управляти ризиками та забезпечити стійкий розвиток у процесі відновлення.

2.3. Реалізація ефективної моделі змішаного партнерства девелоперських компаній, держави та суспільства

Ефективна модель - це спрощене представлення реальної системи або процесу, яке дозволяє зрозуміти, аналізувати та прогнозувати поведінку цієї системи. Ефективність моделі визначається її здатністю точно відображати

реальність і бути корисною для прийняття рішень. Ефективна модель змішаного партнерства між девелоперськими компаніями, державою та суспільством може бути досягнута за допомогою кількох ключових критеріїв. По-перше, кожен учасник партнерства повинен мати чітко визначені ролі та обов'язки, що допоможе уникнути конфліктів і забезпечуватиме ефективну координацію дій. По-друге, всі процеси повинні бути прозорими, а учасники — підзвітними один перед одним і перед суспільством. Це сприяє довірі та зменшує ризик корупції. По-третє, учасники повинні мати спільні цілі, які враховують інтереси всіх сторін, включаючи суспільство, наприклад, стійкий розвиток, економічне зростання та соціальну відповідальність. По-четверте, необхідна регулярна та відкрита комунікація між усіма сторонами, що є ключовою для успішного партнерства, а саме обмін інформацією, обговорення проблем і пошук спільних рішень. По-п'яте, модель повинна бути достатньо гнучкою, щоб адаптуватися до змінних умов і викликів, які можуть виникнути в процесі реалізації проєктів. По-шосте, необхідно забезпечити достатнє фінансування для реалізації проєктів, а також ефективне управління ресурсами. Нарешті, регулярна оцінка прогресу та моніторинг результатів допомагають вчасно виявляти проблеми та коригувати стратегії для досягнення поставлених цілей.

Так, ефективна модель змішаного партнерства (рис.2.8.) передбачає співпрацю девелоперських компаній, держави та суспільства.

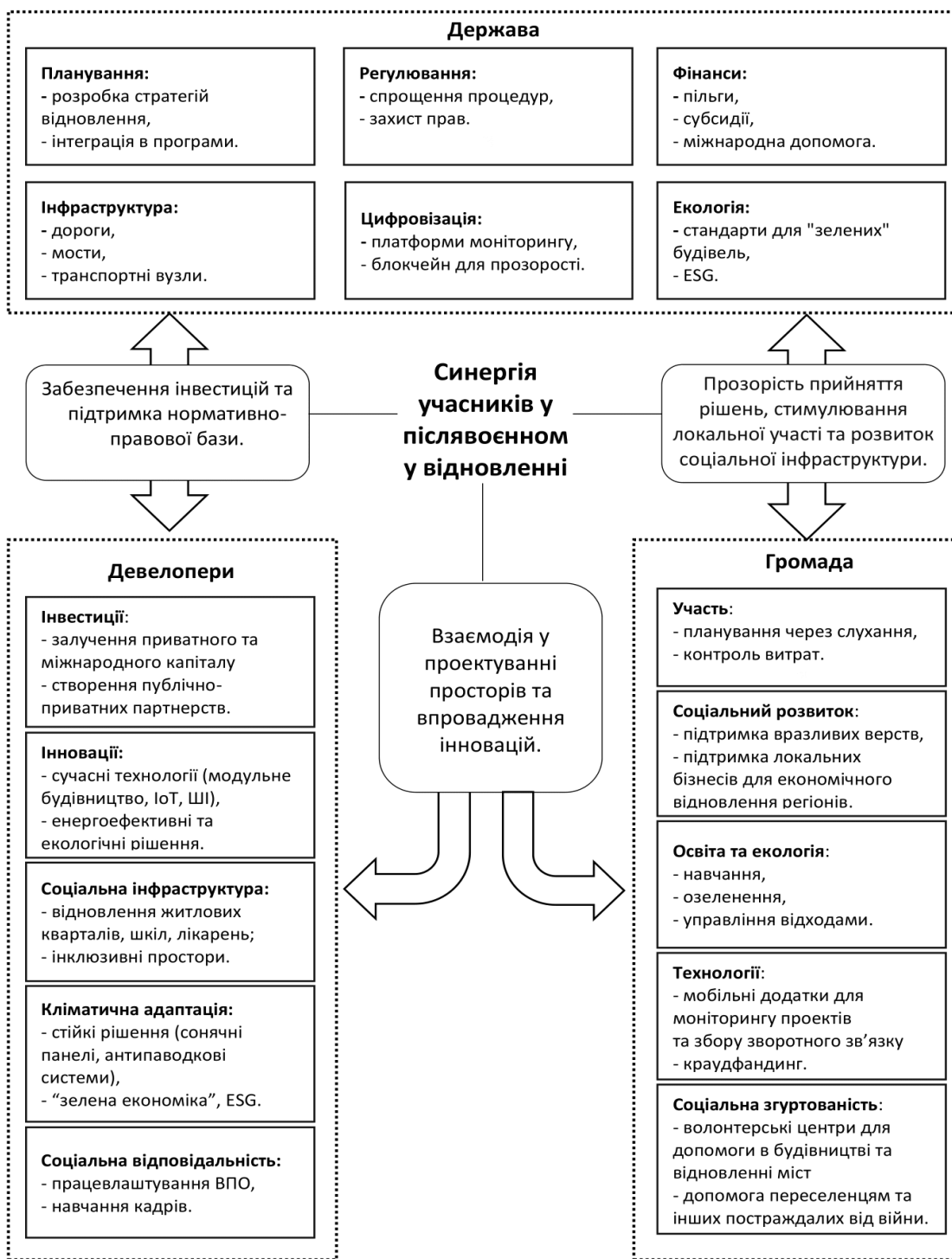


Рис. 2.8. Модель змішаного партнерства між девелоперськими компаніями, державою та суспільством (розроблено автором).

Ключові мотиви для участі кожної з сторін наступні:

- Для держави:
 - Відновлення міської інфраструктури.

- Забезпечення економічного зростання.
- Соціальна стабільність і залучення громадян до відбудови.
- Для девелоперів:
 - Отримання прибутку.
 - Розширення ринкової позиції.
 - Підвищення репутації через реалізацію соціально важливих проєктів.
- Для громади:
 - Покращення якості життя.
 - Залучення до процесів відновлення і розвитку міста.
 - Вплив на рішення, що стосуються життєвого простору.

Ця модель відповідає сучасним викликам післявоєнного відновлення України створюючи фундамент для стійкого розвитку українських міст завдяки:

1. Гнучкості – дозволяє адаптуватися до умов різних регіонів та регіональних потреб.
2. Інноваційності – використовує технології «розумного міста» та енергоефективності.
3. Інклюзивності – залучає всі зацікавлені сторони для прозорості та ефективної взаємодії, що забезпечує прозорість і соціальну підтримку.
4. Стійкості – враховує зміну клімату, безпеку та екологічні аспекти.

Держава як керуюча структура характеризується певними особливостями, які зумовлюються її дуалістичним становищем. З одного боку, маючи владні повноваження та правомочність розробляти нормативно-правову базу, яка регулює діяльність на ринку нерухомості, вона здатна безпосередньо впливати на суб'єктів ринку. Держава імперативно встановлює певні рамки, у яких повинні діяти учасники ринку [124]. Також держава може сприяти створенню певної економічної ситуації на ринку, з метою спонукання суб'єктів ринку діяти певним чином. З іншого боку, держава має певні ресурси, що дозволяють їй впливати на

ринок у ролі її учасника, виступаючи найбільшим покупцем і продавцем. Участь держави у регулюванні ринку житла дозволяє вирішити три основні завдання:

- Соціальне – сприяє реалізації конституційного права громадян країни на житло та забезпечує широкі верстви населення житлом;
- Економічне – сприяє економічному зростанню у вигляді розвитку ринку нерухомості, стимулює розвиток цілого ряду супутніх галузей;
- Фінансове - за рахунок збільшення податкових надходжень до бюджетів різних рівнів від оподаткування безпосередньо нерухомості, угод з нерухомістю та різних учасників ринку нерухомості.

Однак, одноосібна робота держави на ринку нерухомості створює певні обмеження для розвитку. На сьогоднішній день необхідні реформи у системі державного регулювання ринку нерухомості. Так, повномасштабна війна призвела до суттєвих руйнувань житлових і нежитлових фондів в країні, але держава не спроможна власними ресурсами забезпечити виконання соціальної та економічної функцій через знищення об'єктів нерухомості. Також відновлення міст є складним, фінансово витратним і трудомістким заходом, яке може кардинально змінити ситуацію та виключити втрати від утримання та утилізації зношених будівель. Крім того, може бути проведена реконструкція з повним або частковим відновленням функціонування об'єктів і територій, з повним виведенням персоналу та відселенням мешканців чи з вибірковою і повним демонтажем і вивезенням приладів і обладнання [125].

Саме тому залучення додаткових суб'єктів ринку в особі девелоперських компаній та громадян є необхідною умовою соціально-економічної моделі відновлення та розвитку міста. Щоб збільшити пропозицію житла держава має провести певні заходи, наприклад, зниження адміністративних бар'єрів, у тому числі регламентація та спрощення процедур погоджень, забезпечення земельних ділянок інфраструктурою, забезпечення випуску будматеріалів із високими технічними характеристиками для зниження вартості житла та створення

сприятливих умов розвитку конкуренції на будівельному ринку. Це стане можливим завдяки участі девелоперських компаній. Зменшення бюрократичних перепон і спрощення процедур отримання дозволів на будівництво можуть стимулювати девелоперів до збільшення обсягів будівництва. Важливим для збільшення обсягу пропозиції на ринку нерухомості є створення сприятливого інвестиційного клімату для іноземних девелоперів. Тому забезпечення стабільності законодавства, що регулює будівництво та нерухомість, допоможе знизити ризики для іноземних інвесторів.

Більше того, останніми роками створення соціальної цінності стало центром розмов у ділових та фінансових колах. Соціальна цінність відповідає найкращим інтересам суспільства в цілому. У контексті нерухомості це пов'язано з тим, якою мірою забудоване середовище підтримує екологічний, економічний і соціальний добробут і, таким чином, покращує якість життя людей. Нерухомість є чинником інклюзивного та сталого розвитку. Його суспільна цінність впливає з використання землі та власності.

Тим не менш, моделі змішаного партнерства є важливим аспектом вивчення співпраці між різними секторами, такими як державний, приватний та громадський. Ці моделі часто використовуються для реалізації соціальних, економічних та інфраструктурних проєктів. Державно-приватне партнерство (ДПП) - це одна з найпоширеніших форм змішаного партнерства, де державні та приватні сектори співпрацюють для реалізації проєктів, які зазвичай фінансуються та управляються державою. ДПП дозволяє залучити приватні інвестиції та експертизу для підвищення ефективності та якості послуг. Тристороннє партнерство включає співпрацю між державним, приватним та громадським секторами. Така модель дозволяє враховувати інтереси та потреби різних груп, забезпечуючи більш комплексний підхід до вирішення соціальних проблем.

Громадські ініціативи включають співпрацю між місцевими громадами та іншими секторами для вирішення конкретних проблем на місцевому рівні. Такі ініціативи можуть бути ефективними у вирішенні екологічних, соціальних та економічних питань. Кожна з цих моделей має свої переваги та виклики (Таблиця 2.9. Додатку Б), і вибір конкретної моделі залежить від контексту, цілей та ресурсів, доступних для реалізації проєкту. Змішані партнерства можуть значно підвищити ефективність та стійкість проєктів, якщо вони правильно сплановані та реалізовані.

Тристоронні відносини між урядом, громадами та приватними забудовниками проявились в неоліберальній концепції, яка має стати основою для розвитку та відновлення міст [126]. Неолібералізм — це, насамперед, теорія політичних та економічних практик, яка пропонує, що добробут людини найкращим чином можна підвищити шляхом звільнення індивідуальних підприємницьких свобод і навичок в інституційних рамках, що характеризуються сильними правами приватної власності, вільними ринками та вільною торгівлею [127]. Роль держави полягає у створенні та збереженні інституційної бази, що відповідає таким практикам. Держава має гарантувати, наприклад, якість і цілісність грошей. Вона також має створити ті військові, оборонні, поліцейські та юридичні структури та функції, необхідні для забезпечення прав приватної власності та гарантування, за потреби силою, належного функціонування ринків [128].

Більше того, уряд, громади та приватні забудовники працюють разом для досягнення спільних цілей у розвитку міських територій. Це може включати спільне фінансування проєктів, обмін ресурсами та інформацією. Громади активно залучаються до процесу планування та прийняття рішень, що стосуються розвитку їхніх районів. Це може включати громадські слухання, консультації та участь у розробці проєктів. Спільні зусилля спрямовані на впровадження інноваційних рішень, які підвищують стійкість міських територій до соціальних,

економічних та екологічних викликів. Девелопери, працюючи в партнерстві з урядом і громадами, беруть на себе зобов'язання щодо соціальної відповідальності, забезпечуючи доступність житла та розвиток інфраструктури, яка відповідає потребам населення.

ДПП дозволить подолати дефіцит в інфраструктурній галузі, а саме брак ресурсів, недостатню ефективність їх використання; оновити застарілі основні засоби інфраструктури; підвищити ефективність використання наявних інфраструктурних потужностей та ресурсів; посилити менеджмент. Успішна реалізація ДПП-проектів сприятиме зміцненню довіри між державою та приватним бізнесом. Це важливий момент для модернізації економіки, для створення ефективного інноваційного та високотехнологічного зростання та розвитку території країни.

Ефекти від успішної реалізації проектів ДПП, одержувані суспільством загалом: створення сприятливого середовища для появи різноманітних форм новаторства та інновацій; доступ до більш якісних послуг; активізація бізнес-процесів у суспільстві, стимулювання підприємницького мислення у сфері пошуку нових та перспективних методів взаємодії; сприяння розвитку діалогу між владою та бізнесом у всіляких сферах. За відповідних економічних і політичних умов, що склалися, необхідна реалізація системної політики для створення додаткових механізмів і стимулів для залучення приватних інвестицій у розвиток та відновлення міст. Стратегія може стати, з одного боку, інструментом державної інвестиційної політики – документом, що забезпечує міжвідомчу координацію у питаннях залучення приватних інвестицій, з іншого – сигналом приватним інвесторам.

Безпосередньо роль суспільства в змішаному партнерстві може проявлятися через надання цінної інформації про свої потреби та пріоритети, що допоможе девелоперам і державі розробити проекти, які відповідають очікуванням мешканців і сприяють покращенню якості життя. Залучення

суспільства до процесу прийняття рішень може підвищити легітимність проєктів і забезпечити їхню підтримку з боку місцевих жителів, що зменшує ризик конфліктів і спротиву. Також суспільство може виконувати роль наглядача, забезпечуючи контроль за реалізацією проєктів і надаючи зворотний зв'язок, що дозволяє вчасно вносити корективи та підвищувати ефективність реалізації. Участь суспільства в проєктах може сприяти зміцненню соціальних зв'язків і розвитку відчуття спільної відповідальності за розвиток території. Місцеві жителі можуть запропонувати інноваційні ідеї та рішення, які враховують специфіку території та сприяють більш ефективному використанню ресурсів. Суспільство може допомогти забезпечити, щоб проєкти враховували екологічні аспекти та сприяли сталому розвитку, що є важливим для довгострокового благополуччя території. Участь у проєктах може підвищити обізнаність громадян про процеси розвитку та сприяти освіті мешканців щодо важливих соціальних, економічних та екологічних питань. Таким чином, суспільство є важливим партнером у моделі змішаного партнерства, забезпечуючи орієнтацію проєктів на людей і сприяючи сталому розвитку території.

Серед успішних прикладів змішаного партнерства варто виділити Мельбурн, Австралія, з проєктом «Docklands», Гамбург, Німеччина, з проєктом «HafenCity», Кейптаун, Південна Африка, з проєктом «V&A Waterfront» та проєкт «9th Avenue Rail Yards» у Нью-Йорку, США. Перший проєкт - це приклад ДПП, а саме розвиток колишньої промислової зони в сучасний житловий та комерційний район [129]. Проєкт включав співпрацю між урядом штату Вікторія та приватними девелоперами. Результатом стало створення тисяч робочих місць, розвиток інфраструктури та підвищення якості життя. Другий проєкт - це тристороннє партнерство, спрямоване на розвиток нового міського району на території колишнього порту [130]. Проєкт включав співпрацю між містом, приватними інвесторами та місцевими громадами. Результатом стало створення сучасного міського простору з житловими, комерційними та культурними

об'єктами, з акцентом на стійкість та інновації. Третій проєкт - це ДПП з елементами кооперації, що передбачав розвиток прибережної зони в туристичний та комерційний центр [131]. Проєкт включав співпрацю між державою, приватними інвесторами та місцевими громадами. Результатом стало створення одного з найпопулярніших туристичних напрямків у Південній Африці, з акцентом на економічний розвиток та соціальну відповідальність. Четвертий проєкт - це про розвиток території над залізничними коліями в Манхеттені, що включає офісні будівлі, житлові комплекси, торгові площі та громадські простори [132]. Партнерство поєднало співпрацю між містом Нью-Йорк, приватними девелоперами та інвесторами. Результатом стало створення нового міського простору, що сприяє економічному зростанню та покращенню інфраструктури.

Ці приклади демонструють, як змішані партнерства можуть успішно реалізовувати складні міські проєкти, забезпечуючи економічний розвиток, соціальну інтеграцію та екологічну стійкість. Ключовими факторами успіху є чітке визначення ролей та відповідальності, ефективна комунікація між партнерами та активне залучення громади. Саме ці фактори допомагають вирішувати конфлікти інтересів між різними сторонами.

На початковому етапі проєкту важливо чітко визначити ролі та обов'язки кожної сторони. Це допомагає уникнути непорозумінь та забезпечує прозорість у процесі прийняття рішень. Тому у проєктах ДПП часто укладаються детальні угоди, які визначають обов'язки кожної сторони. Постійний діалог між партнерами допомагає виявляти потенційні конфлікти на ранніх стадіях та знаходити компромісні рішення. Тому важливим є створення спільних комітетів або робочих груп, які регулярно зустрічаються для обговорення прогресу та вирішення проблем. Активне залучення громади до процесу прийняття рішень підвищує довіру та зменшує ймовірність конфліктів. Можливе проведення громадських слухань та консультацій для врахування думки місцевих жителів.

Разом з тим, завдання відновлення територій міст, що постраждали в ході бойових дій відповідно до сучасних методів, у практичному плані зводяться до наступного: зробити висновок про характер руйнувань міста, дослідити історико-архітектурні та історико-містобудівні умови розвитку міста, розробити схему основних транспортних магістралей, визначити можливість перспективного територіального зростання міста, визначити ресурси центру міста та розробити схему розвитку центру на стадії концепції.

До містобудівних завдань загальноприйнятого рівня відновлення додається необхідність використовувати ситуацію для вдосконалення та реконструкції транспортної, соціальної, художньої структури, а також збереження пам'яток архітектури та історичної забудови. Ці завдання, як правило, визначаються на рівні районного планування (для великих міст), техніко-економічним обґрунтуванням територіального розвитку міста, генеральним планом та проєктом розвитку центру міста.

Так, генеральний план визначає довгострокове бачення розвитку міста, включаючи розташування житлових, комерційних, промислових зон, а також інфраструктури. Це допомагає девелоперам орієнтуватися в тому, де і які проєкти можуть бути реалізовані. План встановлює правила та норми використання земельних ділянок, що забезпечує контрольований розвиток міста, що важливо для держави, щоб уникнути хаотичної забудови та забезпечити стійкий розвиток. Генеральний план включає плани розвитку транспортної, соціальної та комунальної інфраструктури, що є критично важливим для девелоперів при плануванні нових проєктів. Чітко визначені плани розвитку можуть зробити місто більш привабливим для інвесторів, оскільки вони знижують ризики, пов'язані з невизначеністю. План може включати заходи для збереження природних ресурсів і захисту навколишнього середовища, що важливо для забезпечення якості життя мешканців. Генеральний план може враховувати потреби різних соціальних груп, забезпечуючи доступ до житла, роботи та

послуг, що сприяє соціальній згуртованості. У випадках, коли місто зазнало руйнувань (наприклад, внаслідок стихійного лиха або конфлікту, як війна), генеральний план може слугувати дорожньою картою для відновлення, визначаючи пріоритети та етапи відбудови. В той же час до недоліків Генерального плану слід віднести наступне – швидка втрата актуальності внаслідок зміни технологій та потреб громадян; недостатній розрахунок економічних показників вартості землі та нерухомості та впливу будівництва нових центрів економічного тяжіння; обмеження реалізації інфраструктурних проєктів.

Для успішної реалізації проєктів змішаного партнерства важливо, щоб девелоперські компанії, громада та держава ефективно співпрацювали, враховуючи принципи стійкості та інклюзивності. Повномасштабна війна лише за перші 17 місяців призвела до того, що приблизно 50 тисяч українців втратили руки чи ноги. Ці дані відповідають даним Першої світової війни [133]. Однак, фактична кількість людей з ампутованими кінцівками може бути значно вищою. Це підкреслює важливість розробки інклюзивних програм і підтримки для тих, хто постраждав, включаючи реабілітаційні послуги, адаптоване житло та інші форми допомоги, щоб забезпечити їм належну якість життя. Девелоперським компаніям важливо, наприклад, співпрацювати з Центром протезування Superhumans у Львові, який є одним з провідних закладів в Україні, що спеціалізується на наданні допомоги людям з ампутаціями, зокрема військовим і цивільним, які постраждали внаслідок війни. В самому Центрі все сплановано таким чином, щоб інклюзивним людям було зручно пересуватися по території.

Для покращення співпраці девелоперським компаніям потрібно інтегрувати стійкість у проєктування через впровадження екологічно чистих технологій та матеріалів та планування проєктів з урахуванням довгострокового впливу на навколишнє середовище. Необхідно залучати громади, а саме проводити консультації з місцевими жителями на ранніх етапах проєкту та

враховувати потреби та побажання громади у проектуванні та реалізації. Важливі також прозорість та комунікація через забезпечення відкритої комунікації з усіма зацікавленими сторонами та регулярного інформування про прогрес проєкту та зміни в планах. Інклюзивний дизайн передбачає розробку проєктів, які враховують потреби різних соціальних груп, включаючи людей з обмеженими можливостями, а також створення доступних та безпечних громадських просторів.

Наприклад, BedZED, Лондон, Велика Британія, є першим великим екологічним житловим проєктом у Великій Британії, розробленим у партнерстві між девелоперами, екологічними організаціями та місцевою владою [134]. Проєкт включає енергоефективні будівлі, використання відновлюваних джерел енергії та стійкі транспортні рішення. Він також забезпечує доступне житло для різних соціальних груп. Vauban, Фрайбург, Німеччина, є екологічним районом, розробленим з акцентом на сталий розвиток та інклюзивність [135]. Проєкт був реалізований у співпраці між місцевою владою, девелоперами та громадськими організаціями. Район відомий своєю пішохідною та велосипедною інфраструктурою, енергоефективними будівлями та соціальною різноманітністю. Він пропонує різні типи житла, включаючи кооперативні та соціальні квартири.

Прикладом інклюзивної житлової забудови, розробленої в партнерстві між девелоперами, державою та громадою, є проєкт «Via Verde» у Бронксі, Нью-Йорк [136]. Партнерство дозволило об'єднати ресурси та експертизу різних сторін для створення доступного та екологічно стійкого житла. Via Verde пропонує різноманітні типи житла, включаючи як орендні, так і власні квартири, що робить його доступним для різних соціально-економічних груп. Це сприяє соціальній інтеграції та різноманітності. У процесі планування та реалізації проєкту активно залучалися місцеві жителі, що дозволило врахувати їхні потреби та побажання, а також забезпечити підтримку з боку суспільства. Via Verde пропонує мешканцям

доступ до різноманітних послуг, включаючи медичні заклади, освітні програми та громадські простори, що підвищує якість життя та сприяє соціальній згуртованості.

Рекомендації для держави включають підтримку стійких ініціатив, регуляторну підтримку, забезпечення інклюзивності та співпраця на основі партнерства. Держава має впроваджувати політики та стимули для підтримки екологічно стійких проєктів, забезпечити доступ до фінансування для проєктів, що відповідають критеріям стійкості, створити сприятливе регуляторне середовище для реалізації змішаних проєктів, забезпечити чіткі та прозорі процедури отримання дозволів, вимагати від девелоперів врахування соціальної інклюзивності у проєктах, підтримувати ініціативи, що сприяють соціальній згуртованості та рівності, активно співпрацювати з приватним сектором для досягнення спільних цілей та створювати платформи для обміну досвідом та найкращими практиками.

Важливість стійкості та інклюзивності полягає в забезпеченні довгострокової життєздатності проєктів, зменшенні негативного впливу на навколишнє середовище, сприянні економічній ефективності, а також гарантії, що всі члени суспільства отримують вигоду від розвитку, сприяючи соціальній згуртованості та зменшенню нерівності. Забезпечення стійкості та інклюзивності в проєктах змішаного партнерства не лише підвищує їх успішність, але й сприяє створенню гармонійного та процвітаючого суспільства.

Серед регіональних політик та норм регулювання, які можуть впливати на девелоперські проєкти, важливо розглянути містобудівне законодавство, екологічні регуляції, інфраструктурні програми, податкові стимули, регулювання землекористування та соціальні програми. Містобудівні норми та правила визначають, як і де можуть бути розміщені нові будівлі та інфраструктура. Це включає зонування, щільність забудови, висотність будівель та інші параметри. У великих містах, таких як Київ чи Львів, можуть бути жорсткіші обмеження на

висотність будівель у центральних районах. Генеральний план міста та зонування визначають допустиму висотність будівель у різних районах. Це враховує щільність забудови, транспортну інфраструктуру та інші фактори. Наприклад, у районі Софійської площі або Андріївського узвозу в м. Києві висотність нових будівель може бути обмежена кількома поверхами. У ділових районах, таких як Печерськ, можуть бути дозволені вищі будівлі, ніж у житлових зонах.

Процедури отримання дозволів на зміну цільового призначення земельних ділянок можуть впливати на можливості реалізації проєктів. Землі сільськогосподарського призначення можуть вимагати зміни статусу для забудови. Програми, спрямовані на розвиток соціальної інфраструктури, такі як будівництво шкіл, лікарень або житла для малозабезпечених, можуть впливати на пріоритети девелоперських проєктів. Тому участь у програмах доступного житла може вимагати від девелоперів дотримання певних соціальних стандартів. Такими стандартами можуть бути екологічність, цінова доступність, інклюзивність, соціальна інтеграція тощо. Наприклад, встановлення максимальних цін на квадратний метр житла дозволяє йому залишатись доступним для цільових груп, таких як молоді сім'ї або малозабезпечені громадяни. Проєктування будівель з урахуванням потреб осіб з інвалідністю включає пандуси, ліфти, широкі дверні прорізи та спеціально обладнані санвузли. Ці стандарти спрямовані на те, щоб забезпечити не лише фізичну доступність житла, але й створити комфортне та безпечне середовище для проживання, що відповідає сучасним вимогам та потребам суспільства. Девелопери, які беруть участь у таких програмах, повинні враховувати ці стандарти на всіх етапах реалізації проєктів.

Загалом, реалізація ефективної моделі змішаного партнерства між девелоперськими компаніями, державою та суспільством вимагає ретельного планування та співпраці. Варто розпочинати з визначення цілей та завдань. Три сторони мають спільно визначити чіткі цілі та завдання партнерства, які враховують інтереси всіх сторін: економічні вигоди для девелоперів, соціальні та

екологічні потреби суспільства, а також стратегічні цілі держави. В результаті має бути сформований узгоджений план дій, який відображає спільні інтереси. Далі слід створити правову та інституційну бази, тобто розробити правову та інституційну структуру, яка підтримує партнерство, включаючи угоди, регуляції та механізми контролю задля забезпечення прозорості та підзвітності всіх учасників. Після створення бази потрібно визначити джерела фінансування та розподілити ризики між партнерами. Це може включати державні субсидії, приватні інвестиції та громадські внески. В такому випадку, змішане партнерство отримає стабільну фінансову основу для реалізації проєктів.

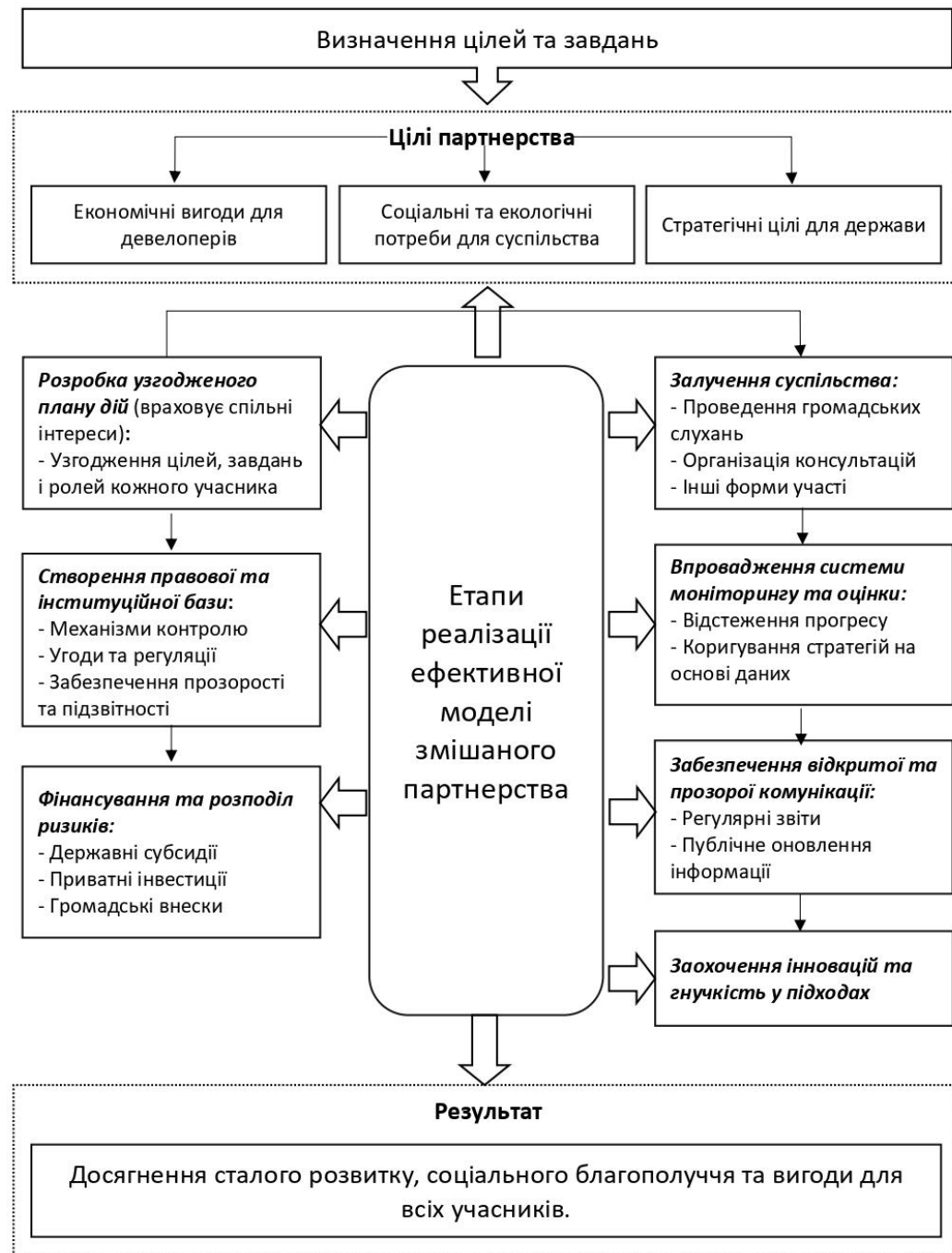


Рис 2.10. Схема реалізації ефективного моделі змішаного партнерства між девелоперськими компаніями, державою та суспільством (розроблено автором)

Активне залучення суспільства до процесу прийняття рішень через консультації, громадські слухання та інші форми участі дозволить підвищити довіру та підтримку з боку суспільства. Наступним кроком є впровадження системи моніторингу та оцінки для відстеження прогресу й ефективності

партнерства, що дозволить коригувати стратегії на основі зворотного зв'язку та даних. Важливим етапом є заохочення інновацій та гнучкість у підходах до вирішення проблем, що виникають, та адаптація до змінних умов. Виконання даного етапу призведе до підвищення ефективності та стійкості партнерства. Забезпечення відкритої та прозорої комунікації між усіма учасниками, включаючи регулярні звіти та оновлення, дозволить зміцнити довіру та співпрацю між партнерами. В цілому, реалізація такої моделі вимагає зусиль і часу, але при правильному підході може привести до значних вигод для всіх учасників, сприяючи сталому розвитку та соціальному благополуччю.

Висновки до розділу 2

Повномасштабна війна призвела до загальної економічної нестабільності, що ускладнило доступ до фінансування та інвестицій. Девелоперські компанії стикаються з підвищеними ризиками та невизначеністю щодо майбутнього попиту на нерухомість. Військові дії та логістичні проблеми призвели до перебоїв у постачанні будівельних матеріалів, що затримує реалізацію проєктів і підвищує витрати. Війна також змінила пріоритети покупців, зокрема, зросла потреба в безпечному житлі та об'єктах з укриттями. Також спостерігається міграція населення, що впливає на попит у різних регіонах. Деякі девелоперські компанії можуть брати участь у відновленні зруйнованих територій або надавати підтримку переселенцям, що вимагає додаткових ресурсів та зусиль. Однак, уряд може вносити зміни до регуляторних норм, щоб адаптуватися до нових умов, впливаючи на процеси забудови та вимоги до безпеки.

Варто вказати, що війна в Україні завдала значних збитків багатьом регіонам, особливо на сході та півдні країни. Донбас зазнав значних руйнувань через активні бойові дії. Багато міст і сіл, такі як Маріуполь, зазнали серйозних пошкоджень житлового фонду та інфраструктури. Як і Донецька, Луганська

область теж зазнала великих руйнувань. Інфраструктура, включаючи дороги, мости та комунікації, сильно постраждала. Харків, як одне з найбільших міст України, також зазнав значних пошкоджень, особливо в передмістях і районах, що знаходяться ближче до лінії фронту. Житлові будівлі та інфраструктура суттєво постраждали в Херсонській та Запорізькій областях. Це означає, що найбільш постраждалі регіони України потребуватимуть набагато більше фінансування, ніж, наприклад Західний регіон (Івано-Франківська область, Закарпатська область та інші).

Реалізація ефективної моделі змішаного партнерства між девелоперськими компаніями, державою та суспільством в Україні може стати ключовим фактором успішного відновлення та розвитку міст. Важливо, щоб усі сторони брали участь у процесі планування проєктів. Це включає визначення пріоритетів, цілей та очікуваних результатів, що враховують інтереси всіх учасників. Держава може надавати фінансову підтримку у вигляді субсидій, податкових пільг або грантів, тоді як девелоперські компанії можуть залучати приватні інвестиції. Спільне фінансування допомагає зменшити ризики та підвищити ефективність проєктів. Держава також може спростити регуляторні процедури, що стосуються землекористування та будівництва, щоб прискорити реалізацію проєктів. Це може включати спрощення отримання дозволів та ліцензій. Важливо забезпечити участь місцевих громад у процесі прийняття рішень, що може бути досягнуто через громадські слухання, консультації та опитування, що допоможе врахувати потреби та побажання мешканців. Всі учасники партнерства повинні діяти прозоро та бути підзвітними один одному, включаючи відкритий доступ до інформації про хід реалізації проєктів, фінансові витрати та результати. Використання сучасних технологій та інноваційних підходів може підвищити ефективність проєктів за рахунок енергоефективних рішень, розумних міських технологій та екологічно чистих матеріалів. Проєкти повинні бути орієнтовані на довгострокову стійкість, враховуючи економічні, соціальні та екологічні аспекти.

Це допоможе забезпечити тривалий позитивний вплив на громаду та навколишнє середовище.

Отже, проаналізовано практичний досвід девелоперських компаній у реалізації проєктів відновлення міст, проведено оцінку існуючих викликів та ризиків. Розроблена схема реалізації ефективної моделі змішаного партнерства між девелоперськими компаніями, державою та суспільством, що дає змогу представити чіткі рекомендації щодо оптимізації регуляторного середовища в Україні.

РОЗДІЛ 3: ГЕОГРАФІЧНІ АСПЕКТИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ТА ІННОВАЦІЙНІ ПІДХОДИ ДО ВІДНОВЛЕННЯ МІСТ ДЕВЕЛОПЕРСЬКИМИ КОМПАНІЯМИ

3.1. Географічні тенденції розвитку ринку нерухомості

Ринок нерухомості в Україні є важливим сектором економіки та індикатором глибоких соціальних і демографічних процесів, які розгортаються на тлі сучасних викликів. Він відображає складну взаємодію між економічним зростанням, внутрішньою міграцією, розвитком інфраструктури та руйнуваннями, спричиненими війною. З огляду на такі реалії, регіональні відмінності стають дедалі помітнішими: міські райони, як центри економічної активності, протистоять сільській стагнації, яка посилюється депопуляцією і браком інвестицій. Розуміння цих процесів потребує інтеграційного підходу до аналізу, який включає історичні, економічні, демографічні та інфраструктурні аспекти. Зокрема, важливим є розгляд наслідків війни, які призвели до руйнувань житлового фонду у масштабах, що перевищують обсяг нового будівництва за останні сім років. Слід зауважити, що міста залишаються головними рушіями економічного розвитку України. Завдяки розвиненій інфраструктурі, високій концентрації економічної активності та доступу до соціальних послуг, вони утримують значну частку будівельної активності країни. У 2021 році, який став піковим для ринку нерухомості, було введено в експлуатацію 11,4 млн кв. м житла, що є рекордом за останні три десятиліття. Майже 50% цього обсягу припало на великі міста, такі як Київ, Львів, Одеса та Харків [137].

Однією з ключових причин такої концентрації є внутрішня міграція. Наприклад, Київ та його передмістя забезпечують близько 30% обсягу нового житла. Це зумовлено високою міграційною привабливістю столиці, яка пропонує найкращі можливості для працевлаштування, доступ до якісної медицини та освіти, а також розвинену транспортну інфраструктуру. У 2024 році середня

вартість квадратного метра житла в Києві становила 1 295 доларів США, тоді як у межах Київської області (без врахування столиці) цей показник вкладає 750 доларів США [138], [139]. У 2024 році ринок нерухомості в західних областях України демонструє суттєве зростання цін, що відображає вплив декількох ключових чинників, зокрема внутрішньої міграції, економічної стабільності регіону та зростання попиту серед переселенців. Львів, Ужгород, Луцьк та Рівне стали лідерами у темпах подорожчання житла як на первинному, так і на вторинному ринках. У Львові, який посідає перше місце за середньою вартістю житла, ціна за квадратний метр у новобудовах досягла 1345 дол./кв. м., що на 23% більше порівняно з попереднім роком. На ринку вторинних квартир вартість виросла ще більше до 1550 дол. /кв. м. [140]. В Ужгороді зростання склало 23%, тоді як у Луцьку та Рівному ціни зросли відповідно на 19% і 24%. Така динаміка є наслідком високого попиту серед внутрішньо переміщених осіб, які шукають безпечні та стабільні регіони для проживання, а також посилення інтересу до інвестицій у житло в цих областях. Зростання цін у західних регіонах можна пояснити також розвитком інфраструктури та активною участю забудовників, які адаптували свої проєкти до нових умов. На первинному ринку попит стимулює будівництво нових житлових комплексів із сучасними умовами проживання, тоді як на вторинному ринку покупці часто обирають вже готові квартири, уникаючи витрат на ремонт. У Луцьку та Рівному вторинний ринок демонструє зростання навіть більш стрімке, ніж первинний, що свідчить про переорієнтацію покупців на готові об'єкти [141].

Так, розвиток Одеської агломерації великою мірою залежить від здатності окремих громад формувати локальні субцентри, такі як Чорноморськ, Южне та Доброслав, адже саме в цих точках зростання концентруються головні соціально-економічні ресурси та можливості для залучення інвестицій. Девелоперські компанії можуть відіграти вирішальну роль у розвитку вказаних субцентрів, забезпечуючи будівництво сучасних житлових комплексів, комерційної

нерухомості та інфраструктурних об'єктів. При цьому вагому роль відіграє рівень бюджетних надходжень, що підтверджують дані про бюджет на душу населення (див. нижче рис. 3.1), адже саме спроможність громад фінансувати інфраструктурні проєкти та забезпечувати належний рівень сервісів стає відправною точкою для сталого економічного зростання. У контексті розвитку агломерації важливо, щоб громади Одеси та її передмість спільно розв'язували ключові питання, пов'язані з транспортною доступністю, екологічною безпекою та підтримкою підприємництва. Покращення мережі доріг, розширення громадського транспорту та створення логістичних центрів сприятимуть розвитку місцевої економіки та зменшенню транспортного навантаження на центральні райони. Не менш важливим завданням є інвестування в екологічні проєкти, що включають модернізацію очисних споруд, перехід до систем роздільного збору і переробки відходів та впровадження технологій, які знижують рівень забруднення довкілля. Водночас варто приділяти особливу увагу формуванню сприятливого бізнес-клімату шляхом створення технопарків і бізнес-інкубаторів, що сприятиме залученню інвестицій у високотехнологічні галузі, підтримці стартапів і розвитку малого бізнесу, який є фундаментом економічної стійкості регіону. Окремим напрямом, що має стратегічне значення, залишається оновлення житлового фонду, включно з модернізацією застарілих будівель та спорудженням нового доступного житла для внутрішньо переміщених осіб, аби вирішувати нагальні соціальні виклики та покращувати якість життя населення. За даними опитувань, понад 90% респондентів підтримують ідею міжмуніципальної співпраці, оскільки переконані у взаємовигідності таких ініціатив, що підсилює позитивний інформаційний фон і полегшує реалізацію масштабних спільних проєктів. Попри значний потенціал, агломерація стикається з нерівномірним розподілом фінансових ресурсів між громадами, нестачею єдиного координаційного органу, який би забезпечував

комплексне планування та ефективний розподіл коштів, а також з екологічними викликами, пов'язаними з діяльністю промислових зон.

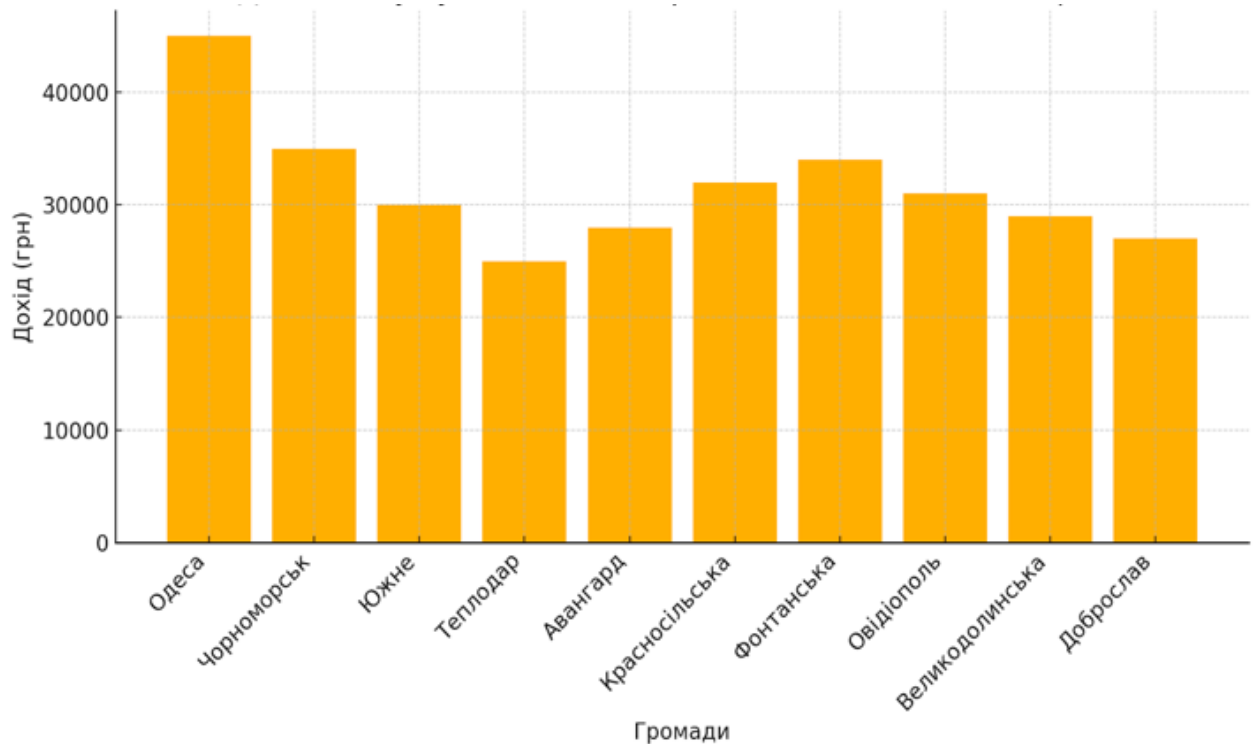


Рис. 3.1. Рівень доходу на душу населення в громадах Одеської області (побудовано автором на основі джерела [142]).

Для подолання цих проблем необхідно заснувати дорадчий орган, що координуватиме взаємодію громад при впровадженні проєктів, забезпечити розширену державну підтримку у реалізації стратегічних програм розвитку та розробити детальний план екологічної модернізації підприємств. Усе це вимагатиме скоординованих зусиль місцевої влади, бізнесу та громадськості, проте успішне розв'язання зазначених викликів здатне перетворити Одеську агломерацію на приклад збалансованого зростання, де ефективне використання наявних ресурсів поєднується із системним підходом до сталого розвитку. Взаємодія України з девелоперськими компаніями є ключовим моментом, маючи потенціал спиратися на світові практики, адаптовані до власного контексту. Включивши елементи регуляторних стратегій та стратегій згуртованості ЄС, державної промислової політики Китаю та інноваційної моделі ДПП США,

Україна може створити гібридну систему, яка сприятиме сталому розвитку та економічній модернізації. Ці зусилля дозволять Україні посилити свою позицію, інтегруватися в глобальні ланцюги доданої вартості та підвищити свою економічну стійкість в умовах конкурентного міжнародного ландшафту [142].

Справедливим буде зазначити, що порівняно з іншими регіонами України, західні області виграють завдяки своєму віддаленню від зон активних бойових дій, що робить їх більш безпечними для довгострокових інвестицій у житло. Окрім цього, стабільний попит у західних регіонах створює умови для поступового збільшення пропозиції, хоча швидкість забудови залишається обмеженою через високі витрати на будівництво та дефіцит будівельних матеріалів. Таким чином, західні області України стали своєрідним «безпечним гаванем» для ринку нерухомості, зберігаючи позитивну динаміку навіть у складних умовах економічної та воєнної нестабільності. Послідовно, така тенденція стимулювала зростання попиту на житло і підтримало стабільність цін навіть у період загального економічного спаду [143].

Ринок нерухомості в сільській місцевості України демонструє багатогранну динаміку, яка поєднує як позитивні тенденції зростання, так і серйозні структурні виклики. Протягом останніх років загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію у сільській місцевості, поступово зростає. Згідно з даними Державної служби статистики, у 2024 році в сільській місцевості було введено в експлуатацію 3,22 мільйона квадратних метрів житла, що на 12,7% більше порівняно з попереднім роком. Однак, незважаючи на цей приріст, диспропорції між міськими і сільськими районами залишаються значними: міські райони все ще забезпечують більшу частину нового будівництва, а їхній приріст становив 14% за той самий період будівництва [144].

Одним із ключових факторів зростання будівництва у сільській місцевості є активізація приватного сектору. Більшість житла у цих районах будується у вигляді одноквартирних будинків, які становлять понад 60% від загального

обсягу нового житла. Така тенденція відображає пріоритетність індивідуального будівництва у сільських районах, де інфраструктурна обмеженість часто перешкоджає розвитку багатоквартирних будинків. У 2024 році загальна площа одноквартирних будинків, введених в експлуатацію, досягла 3,64 мільйона квадратних метрів, значно випереджаючи показники багатоквартирного житла [145].

Війна в Україні спричинила безпрецедентні зміни на ринку нерухомості. Наслідки військових дій відобразилися на всіх аспектах ринку, від руйнування житлового фонду до зміни географії попиту на нерухомість і впровадження нових стандартів будівництва. За даними Ernst & Young, станом на вересень 2022 року було зруйновано або пошкоджено понад 74 млн квадратних метрів житла, що становить 7% усього житлового фонду країни [146]. У 2024 році ці цифри зросли до 88,9 млн кв. м, що становить 8,6% загальної площі житлового фонду України. Пошкодження торкнулися 1,4 млн домогосподарств, у яких проживає близько 3,4 млн осіб. З них частково пошкодженими визнано 16,9 тис. житлових будівель (15,6 млн кв. м), середні пошкодження зафіксовано у 84,5 тис. будівель (48,12 млн кв. м), а повністю зруйнованими — 65,8 тис. будівель (25,24 млн кв. м) [147].

Аналіз даних підтверджує масштаб катастрофи, яка перевершує обсяги нового житла, введеного в експлуатацію за останні сім років. Окремо варто зазначити, що 4,8 млн кв. м житла опинилися в зоні затоплення, що стало додатковим викликом для відновлення. За попередніми оцінками, прямі збитки для житлового фонду оцінюються у \$55,86 млрд, що складає більше третини загальних збитків України станом на початок 2024 року. У той же час, у західних регіонах, які стали прихистком для мільйонів внутрішньо переміщених осіб, попит на житло зріс. Зокрема, у Львівській області ціни на нерухомість зросли на 10–15%, а у Київській області – на 7–8%. Для порівняння, у Харківській області ціни впали на понад 20% через руйнування та відсутність безпеки [147].

Розподіл попиту на житло зазнав суттєвих змін. Якщо до війни ринок орієнтувався на міста-мільйонники, такі як Київ, Одеса, Харків, то сьогодні вектор змістився на західні області. Наприклад, у Закарпатській області у 2021 році частка площі житлових приміщень у новобудовах у загальнонаціональній структурі складала 1,7 %, у той час, як у за підсумками 2023 року цей показник складає уже 6 %. Безпекові фактори, близькість до європейських кордонів і нові робочі місця, створені через релокацію підприємств, стали ключовими чинниками змін [148]. На ринку з'явилися нові групи покупців. Якщо раніше основними гравцями були інвестори, бізнесмени та молоді родини, то тепер переважають ВПО, військовослужбовці та працівники критичних галузей. Попит формується на доступне житло з готовим ремонтом, яке можна використовувати відразу після придбання, що зумовлює популярність малогабаритних квартир і будинків комфорт-класу [149].

Відновлення зруйнованої інфраструктури потребує значних інвестицій і системного підходу. Міжнародний досвід свідчить, що успішна реконструкція залежить від використання сучасних стандартів сталого будівництва. Наприклад, у Латвії після економічної кризи 2008 року було впроваджено програми енергоефективного будівництва, що сприяло не лише відновленню ринку, а й зменшенню витрат на утримання житла. Подібні заходи вже застосовуються в Україні через державні програми, такі як «Відновлення» [150].

Перспективи ринку нерухомості в Україні тісно пов'язані з успішністю реалізації відновлювальних програм і стабілізацією ситуації на сході країни. На ринку спостерігається зростання інтересу до екологічного будівництва, що відповідає міжнародним стандартам сталого розвитку. Погоджуємось із позицією колективу вітчизняних науковців на чолі з В. Р. Купчаком, які слушно зауважили, що зелене будівництво забезпечує довгострокові економічні вигоди, включаючи скорочення витрат на енергоресурси [151]. Загалом можна стверджувати, що війна кардинально змінила ринок нерухомості України. Розв'язання проблем

відновлення житлового фонду, адаптація до нових реалій та інтеграція міжнародного досвіду стали пріоритетами. Інвестування у сталий розвиток, підтримка внутрішньо переміщених осіб і використання сучасних підходів у будівництві можуть забезпечити не лише відновлення галузі, а й створення основ для її подальшого розвитку. Водночас, для повного розуміння трансформацій українського ринку нерухомості необхідно проаналізувати також глобальні тенденції, які впливають на формування локальних трендів у контексті війни, урбанізації та економічної глобалізації.

Варто зауважити, що глобальні тенденції (урбанізація, зміна клімату, міграційні процеси) безпосередньо впливають на формування сучасного ринку нерухомості в Україні. Вплив трендів має глобальний характер, проте їх адаптація до локальних умов створює значні виклики та можливості для девелоперських компаній, які прагнуть відповідати новим реаліям. В сучасних умовах невід'ємною частиною глобального розвитку став процес урбанізації, який впливає на ринок нерухомості через концентрацію населення у великих міських центрах. Згідно з дослідженнями Jones Lang LaSalle Incorporated до 2050 року понад 70% населення світу житиме у містах, що у перспективі повинне створити значний попит на житлову та комерційну нерухомість, а також на інфраструктурні об'єкти [152]. Міграція до міст пов'язана з пошуком кращих умов для життя, доступу до ринків праці, освіти, медицини та соціальної інфраструктури. Найбільш стрімкі темпи урбанізації спостерігаються в країнах, що розвиваються (Індія, Китай, Нігерія). У державах, що розвиваються, урбанізація супроводжується масштабним будівництвом житла, створенням нових інфраструктурних об'єктів і залученням інвестицій у розвиток мегаполісів. Зокрема, Китай протягом останніх двох десятиліть реалізував масштабну урбанізаційну програму, яка передбачала створення нових міст-мільйонників та інтеграцію передових технологій у транспортні та енергетичні системи. У країнах Африки урбанізація значною мірою відбувається без належного

інфраструктурного забезпечення, що створює значні соціальні та економічні ризики. Наприклад, понад 60% міського населення в Нігерії проживає в неформальних поселеннях із мінімальним доступом до базових послуг [153].

Справедливим буде відзначити, що зростання міського населення створює попит не лише на житлову нерухомість, але й на комерційні об'єкти, офіси, торговельні центри та транспортні вузли. У розвинених країнах, зокрема, США, Німеччині та Японії, урбанізація сприяє трансформації міст у багатофункціональні простори. Це включає інтеграцію енергоефективного будівництва, покращення транспортної інфраструктури та розвиток стійких екосистем [154]. У мегаполісах урбанізація традиційно супроводжується зростанням вартості землі та нерухомості, що створює значний тиск на середній клас і підвищує попит на доступне житло. У відповідь девелоперські компанії розробляють соціальні житлові програми та інтегрують концепції спільного користування просторами, наприклад, коворкінги та ко-лівінги [155].

Стрімке зростання міського населення спричиняє глибокі соціальні зміни, які часто виявляються у посиленні нерівності між різними групами населення. Однією з найбільш нагальних проблем є нестача доступного житла, що особливо помітна в країнах із високими темпами урбанізації. У великих містах країн, що розвиваються, нерідко виникають урбаністичні гетто — зони, де проживають люди з низьким рівнем доходу. Зазначені території характеризуються перенаселенням, відсутністю базової інфраструктури, поганими умовами санітарії та низькою якістю життя. Такий сценарій часто є наслідком того, що урбанізація відбувається без чіткого державного планування чи регулювання, а зростання міст випереджає можливості місцевої влади забезпечити їхній сталий розвиток. Наприклад, у Лагосі (Нігерія) чи Мумбаї (Індія) неформальні поселення займають значну частину міської території, де відсутні навіть базові комунальні послуги, такі як водопостачання чи електрика [156] [157].

У цьому контексті тиск на місцеву владу зростає, адже необхідно вирішувати питання розробки та впровадження програм соціального житла. Комплекс заходів у розвинених державах включає як будівництво нових багатоквартирних будинків за державної підтримки, так і реновацію вже існуючих кварталів. Уряди країн, таких як Бразилія та Південна Африка, розпочали програми, спрямовані на покращення умов проживання у неформальних поселеннях, проте ресурси, доступні для цих ініціатив, обмежені, що створює додаткові бар'єри для досягнення соціальної рівності. Наприклад, програма «Моя домівка, моє життя» у Бразилії дозволила створити мільйони одиниць соціального житла, проте не змогла повністю вирішити проблему через надмірний попит і нерівномірний розподіл житла [158].

У розвинених країнах проблема доступного житла має дещо інший характер, але не менш гостра. У великих містах США (Нью-Йорк, Лос-Анджелес, Сан-Франциско), понад 30% міського населення витрачає більше третини свого доходу на оплату оренди. Це значно ускладнює фінансовий стан середнього класу та молодих сімей, які часто не можуть дозволити собі навіть базове житло в межах міста. Високі ціни на нерухомість і оренду змушують людей переселятися до передмість, що, у свою чергу, створює додаткове навантаження на транспортну інфраструктуру. Зростання транспортних витрат, а також витрат часу на щоденні поїздки між роботою та домом, значно знижує якість життя мешканців передмість [159]. У відповідь міська влада у США та країнах Європи активно впроваджує програми забезпечення доступного житла для середнього класу. Наприклад, у Німеччині діють програми субсидування орендної плати, які частково компенсують витрати на житло для домогосподарств із середнім та низьким доходом [160]. У Великобританії уряд ініціював програму «Affordable Homes Programme», яка передбачає будівництво сотень тисяч одиниць доступного житла до 2025 року [161]. Подібні ініціативи дозволяють зменшити нерівність у доступі до житлових ресурсів, проте їхній успіх залежить від

наявності державних коштів і рівня співпраці з девелоперськими компаніями. Девелопери також починають відігравати ключову роль у вирішенні проблеми доступного житла. Деякі компанії інтегрують у свої проекти одиниці соціального чи доступного житла в обмін на податкові пільги чи інші форми державної підтримки. У мегаполісах з'являються багатофункціональні комплекси, що поєднують житло різного класу, комерційні площі та соціальну інфраструктуру. Це дозволяє створювати більш інтегровані міські простори, які сприяють соціальній мобільності [162].

У глобальному масштабі питання доступного житла стає одним із ключових аспектів стратегії сталого розвитку. Організація Об'єднаних Націй у рамках Цілей сталого розвитку передбачає забезпечення доступного та якісного житла для всіх до 2030 року. Водночас, щоб досягти цієї амбітної мети, країни мають інтегрувати свої національні програми в ширший контекст міжнародного співробітництва, а також залучати інноваційні підходи до управління міськими територіями [163]. Зростання міського населення створює значне навантаження на транспортні системи, комунальні послуги та енергетичну інфраструктуру. У мегаполісах, таких як Мумбаї, Лагос і Сан-Паулу, спостерігається дефіцит громадського транспорту, що призводить до заторів, забруднення повітря та зниження якості життя. Для розв'язання цих проблем влада інвестує у розвиток громадського транспорту, зокрема метрополітенів і швидкісних автобусних ліній [164]. Водночас у містах Європи, урбанізація супроводжується розвитком велосипедної інфраструктури та зменшенням залежності від приватного автотранспорту. Послідовно, така політика сприяє зниженню викидів CO₂ та покращенню загальної екологічної ситуації в містах [165]. Зведений аналіз глобальних тенденцій урбанізації для зручності відображено в таблиці (див. Таблиця 3.1).

Глобальні тенденції урбанізації та їх вплив на ринок нерухомості

Країна/Регіон	Основні тренди	Вплив на ринок нерухомості
США	Урбанізація у передмістях	Зростання попиту на комерційну нерухомість і житло комфорт-класу
Китай	Масштабні урбанізаційні програми	Розширення мегаполісів і створення нових міст
Нігерія	Урбанізація без належної інфраструктури	Зростання соціальної нерівності, попит на базові послуги
Сінгапур	Інтеграція «розумних технологій»	Підвищення ефективності міських систем і комфорту проживання

Джерело: сформовано самостійно автором на основі [166], [167], [168].

В Україні урбанізація відбувається на тлі міграційних процесів і потреби у відновленні інфраструктури. Найбільші міста, зокрема, Київ, Львів, Одеса, стають ключовими точками зростання, проте основні виклики пов'язані з необхідністю модернізації інфраструктури та створення доступного житла. Девелопери поступово впроваджують нові підходи, такі як багатофункціональні житлові комплекси та стійкі транспортні рішення. Однак для повного використання потенціалу урбанізації потрібні додаткові інвестиції та державна підтримка. Чимало глобальних тенденцій напряду пов'язані із зміною клімату, яка залишається одним із найсерйозніших глобальних викликів, які мають значний вплив на ринок нерухомості. Вона змінює характер попиту та пропозиції, впливає на цінність об'єктів і спричиняє зростання витрат на будівництво та експлуатацію. Основні аспекти змін включають підвищення рівня моря, частіші екстремальні погодні явища, зміни температурного режиму та пов'язані з цим ризики для інфраструктури. У сукупності ці чинники змушують девелоперів адаптуватися до нових умов і впроваджувати кліматостійкі рішення.

Зважаючи на сучасні ризики, девелопери дедалі частіше змушені інвестувати в адаптаційні заходи, такі як підвищення рівня фундаментів, використання стійких до повеней матеріалів та створення зелених зон для зменшення теплових ефектів у містах. Наприклад, у прибережних регіонах активно використовуються дамби та системи захисту від затоплення. Такі

інновації підвищують вартість будівництва, але створюють додаткову привабливість об'єктів для покупців, які прагнуть мінімізувати кліматичні ризики [169]. В Україні зміна клімату також впливає на ринок нерухомості. Найбільші ризики зосереджені у прибережних регіонах Чорного та Азовського морів, де підвищення рівня моря та ерозія берегів створюють загрозу для інфраструктури. Водночас зростання частоти посух і зменшення опадів впливають на аграрні регіони, що знижує інвестиційну привабливість земельних ділянок. Девелопери починають впроваджувати адаптаційні заходи, але для повної мобілізації потенціалу потрібні системні державні програми.

Важливою глобальною тенденцією є і міграція населення. Зростання мобільності населення, як міжрегіональної, так і міжнародної, створює нові виклики й можливості для девелоперів, трансформуючи підходи до планування, будівництва та управління нерухомістю.

Міграція безпосередньо впливає на зростання попиту на житло, особливо в урбанізованих центрах. У країнах із високими темпами урбанізації, приплив населення до міст суттєво стимулює ринок нерухомості. Згідно з дослідженням колективу зарубіжних науковців на чолі А. Мусси, імміграційний приплив, що дорівнює 1 відсотку населення міста, пов'язаний із зростанням середньої орендної плати та вартості житла приблизно на 1% [170]. Високий попит на житло часто створює дефіцит пропозиції, що сприяє зростанню цін на нерухомість, особливо у великих містах, де концентрується міграційний потік. Цей процес має значний вплив на формування нових урбаністичних трендів. З одного боку, зростає потреба у багатофункціональних житлових комплексах, які можуть задовольнити запити різних груп населення: від молодих фахівців до сімей із дітьми. З іншого боку, девелопери стикаються з необхідністю враховувати обмеження у використанні міської землі, що стимулює розвиток вертикального будівництва та впровадження концепцій щільного житлового середовища.

Девелопери по всьому світу активно адаптуються до міграційних процесів, розробляючи стратегії, що враховують зміну демографічного складу населення. Наприклад, у Європі зростає популярність орендного житла, що є відповіддю на потреби мобільного населення [171]. У США та Канаді девелопери активно впроваджують концепції «спільного проживання» (co-living), які дозволяють знизити вартість оренди за рахунок спільного використання житлових площ [172]. Водночас у країнах, що розвиваються, основний акцент робиться на забезпеченні базових потреб мігрантів. Наприклад, у країнах Африки та Південно-Східної Азії девелопери зосереджуються на будівництві доступного житла з мінімальними витратами, що дозволяє вирішувати проблему житлового дефіциту [173].

Загалом, міграційні процеси є потужним фактором, що формує сучасний ринок нерухомості, змінюючи попит, ціни та структуру пропозиції. Вони створюють як виклики, так і можливості для девелоперів, які повинні адаптуватися до нових реалій шляхом впровадження інноваційних рішень, розширення портфоліо проєктів і співпраці з державними органами. У глобальному контексті міграція залишається одним із ключових рушіїв урбанізації, стимулюючи розвиток міської інфраструктури та сприяючи економічному зростанню. Аналіз географічних українських та світових тенденцій розвитку ринку нерухомості дає підстави автору стверджувати, що ринок нерухомості перебуває під значним впливом просторових і регіональних особливостей. У світовому масштабі урбанізація, глобалізація та міграційні процеси визначають основні вектори розвитку, стимулюючи концентрацію активності у великих мегаполісах, а також у прибережних і економічно розвинених регіонах. У той же час ринки нерухомості в країнах, що розвиваються, часто характеризуються дисбалансом між попитом і пропозицією, що посилюється соціальною нерівністю та нестачею інфраструктури.

Український ринок нерухомості демонструє подвійний вплив глобальних тенденцій і локальних чинників, таких як міграція внутрішньо переміщених осіб, економічна нестабільність і відновлення після руйнувань, спричинених війною. Великі міста стають основними центрами зростання, тоді як периферійні регіони зазнають економічних труднощів, які обмежують їхній розвиток. Водночас, активізація девелоперської діяльності, спрямованої на модернізацію житлового фонду та впровадження енергоефективних рішень, свідчить про адаптацію до сучасних викликів і перспектив відновлення ринку. Загалом, географічні аспекти розвитку ринку нерухомості формують як ризики, так і можливості для девелоперів та інвесторів, вимагаючи більш гнучких і регіонально орієнтованих підходів до реалізації проєктів.

3.2. Інноваційні підходи до девелопменту та їх географічний вплив на відновлення міст

Зростання урбанізації та кліматичних викликів у XXI столітті стимулює активне впровадження технологічних інновацій у галузі девелопменту. У залежності від географічних умов, девелопери застосовують унікальні підходи, адаптуючи будівельні технології та інженерні рішення до природних ризиків і соціально-економічних особливостей регіонів. Такі інновації значно впливають на відновлення міст, стійкість до кліматичних змін і загальний комфорт життя мешканців. Одним із ключових аспектів розвитку є адаптація технологій до регіональних умов, яка визначає успіх девелопменту в умовах природних катастроф. У країнах із високою сейсмічною активністю, таких як Японія, Чилі, Туреччина та Нова Зеландія, антисейсмічні технології відіграють вирішальну роль у збереженні житлових і комерційних об'єктів. Японські інженери інтегрують передові амортизаційні системи у висотні будівлі. Такі системи включають металеві демпфери, які поглинають енергію землетрусів, зменшуючи

рівень вібрацій. Наприклад, у Токіо, де землетруси є регулярними, будівлі обладнують «розумними» сенсорами, які відстежують динаміку руху ґрунту в реальному часі. Отримані дані дозволяють інженерам і девелоперам оперативно реагувати на можливі ризики, проводячи превентивне обслуговування будівельних конструкцій [174]. У Чилі, в свою чергу, активно використовуються будівельні матеріали, здатні витримувати багаторазові цикли деформації. Наприклад, арматурна сталь із підвищеною гнучкістю забезпечує стабільність багатоповерхових будівель навіть за умов сильних підземних поштовхів. Крім того, у багатьох міських центрах в країні зводять будівлі зі спеціальними основами, що дозволяють знижувати навантаження на фундаменти під час коливань ґрунту. Використання таких інновацій у поєднанні з суворими державними будівельними стандартами робить Чилі одним із лідерів у сфері антисейсмічного будівництва [175].

Ще одним прикладом успішної адаптації до екстремальних кліматичних умов є Саудівська Аравія, де розробляється проєкт NEOM — місто майбутнього, повністю орієнтоване на сталий розвиток. У цьому місті будуть впроваджені технології вертикального озеленення, що допоможуть зменшити нагрівання міських просторів, а також система «розумних» фасадів, які автоматично регулюють рівень освітлення та вентиляції відповідно до зовнішніх умов. Прогнозовано, що інновації створять комфортне середовище для мешканців навіть за умов пікових температур понад 50°C [176]. Водночас у районах із полярним кліматом, таких як Аляска чи північні території Канади, головним викликом є збереження тепла. У цих регіонах застосовуються багат шарові фасади, які включають вакуумні ізоляційні панелі, а також системи підігріву підлоги, що працюють на основі геотермальної енергії. Наприклад, у проєктах на Алясці широко використовуються геліотермальні установки, які перетворюють сонячну енергію на тепло навіть за умов короткого світлового дня. Крім того, будівлі проєктуються з мінімальною кількістю зовнішніх поверхонь для

зниження втрат тепла, а розташування житлових комплексів враховує напрямок переважаючих вітрів для уникнення значних енергетичних втрат [177].

Таким чином, технологічні інновації у регіонах із екстремальними кліматичними умовами вирішують нагальні проблеми енергозбереження та забезпечення комфорту та сприяють сталому розвитку міст. Застосування інноваційних підходів у таких регіонах, як Близький Схід, Арктика та пустельні зони, демонструє, як адаптація до природних умов може стати рушієм для інновацій у сфері девелопменту та урбаністичного планування.

Відмінності у застосуванні технологій у девелопменті значною мірою визначаються рівнем економічного розвитку, доступністю інвестицій та специфікою природних умов. У розвинених країнах девелопери активно впроваджують «зелені» технології, спрямовані на зменшення вуглецевого сліду та підвищення енергоефективності. Наприклад, журналістка Нейлор зазначає, що в Німеччині понад 40% нових будівель зводяться з використанням відновлюваних матеріалів, зокрема деревини, яка відповідає стандартам «нульових викидів» [178]. У США протягом останніх років все більшої популярності набувають енергоефективні будинки з інтегрованими сонячними панелями, системами збору дощової води та геотермальним опаленням [179]. Такі підходи водночас відповідають сучасним екологічним викликам та суттєво зменшують витрати на утримання житла. Водночас у країнах, що розвиваються, основна увага приділяється дешевим і практичним рішенням, які забезпечують масове житлове будівництво для стрімко зростаючого населення. У Бангладеші популярністю серед девелоперів користуються модульні конструкції, виготовлені з перероблених матеріалів, які швидко монтуються та здатні протистояти частим повеням. Це дозволяє не лише знизити вартість будівництва, але й забезпечити відновлення житла в регіонах, що регулярно потерпають від природних катастроф [180]. Індія, у свою чергу, реалізує ініціативи, спрямовані на забезпечення доступного житла для низькодохідних верств населення через

програму «Housing for All», яка передбачає використання локальних будівельних матеріалів і простих технологій [181].

Зважаючи на аналіз світових девелоперських практик, можна стверджувати, що регіональні особливості та рівень економічного розвитку визначають напрямки інновацій у девелопменті. У розвинених країнах акцент робиться на екологічності та енергоефективності, тоді як у країнах, що розвиваються, переважають рішення, спрямовані на забезпечення доступності та адаптацію до природних викликів. Кожен із цих підходів відіграє важливу роль у формуванні стійкого та комфортного життєвого середовища для різних регіонів світу (див. Таблиця 3.2).

Таблиця 3.2

Девелоперські практики у відповідь на кліматичні умови

Регіон/Країна	Ключові виклики	Інноваційні рішення	Результати та вплив
Близький Схід (ОАЕ)	Високі температури, дефіцит води	Використання ізоляційних матеріалів із високою теплоізоляцією (поліуретанові панелі, скловолокно); встановлення сонячних панелей на дахах; системи переробки стічних і дощових вод.	Зниження витрат на кондиціонування до 30%; зменшення залежності від викопного палива; підвищення стійкості до водного дефіциту.
Саудівська Аравія	Пікові температури понад 50°C	Проект NEOM: вертикальне озеленення, «розумні» фасади, автоматична регуляція вентиляції та освітлення.	Створення комфортного середовища для мешканців, зниження нагрівання міських просторів, підвищення енергоефективності.
Аляска, Канада	Низькі температури, енергетичні втрати	Багатошарові фасади з вакуумними панелями, геотермальне опалення, проекти з мінімальними зовнішніми поверхнями; вікна з потрійним склінням.	Мінімізація тепловтрат, зменшення енергетичних витрат; створення комфортного життєвого середовища у суворих кліматичних умовах.
Австралія (пустелі)	Спекотні дні, нестача води	Використання вапнякових матеріалів	Забезпечення стабільної температури в

		із високою теплоємністю; вентиляційні системи з тепловими обмінниками; крапельне зрошення зелених насаджень.	приміщеннях; зниження споживання електроенергії на 28%; підвищення якості міського життя.
Скандинавія (Швеція)	Холодний клімат, високі витрати на енергію	Пасивні будівлі з багатошаровими ізоляційними матеріалами, системи рекуперації тепла, дерев'яні конструкції CLT.	Скорочення енергоспоживання на 60–80%, екологічна стійкість, приклад Mjøstårnet як найвищої дерев'яної будівлі.
Африка (Кенія)	Високі температури	Пресована глина для будівництва, вузькі вікна, товсті стіни, природна вентиляція; вентилятори та водяні системи охолодження.	Забезпечення комфортної температури у будівлях; зниження енергоспоживання, адаптація до високих температур та дефіциту енергії.
Німеччина	Зменшення вуглецевого сліду	Використання відновлюваних матеріалів, таких як деревина, відповідно до стандартів «нульових викидів»; сонячні панелі, системи збору дощової води.	Зменшення впливу будівництва на довкілля, зниження витрат на енергоспоживання, створення стійкого життєвого середовища.
США	Енергоефективність у спекотних та холодних регіонах	Будинки з інтегрованими сонячними панелями, системами збору дощової води, геотермальним опаленням.	Підвищення енергоефективності, скорочення витрат на утримання житла, відповідь на екологічні виклики.
Бангладеш	Часті повені, економічні обмеження	Модульні конструкції з перероблених матеріалів, які швидко монтуються та адаптуються до частих природних катастроф.	Забезпечення доступного житла для постраждалих від природних катастроф, економічна ефективність

Джерело: сформовано самостійно автором на основі [182-196].

Слід зауважити, що урбанізація як глобальний процес супроводжується значним впливом соціальних і культурних чинників на формування міського

середовища. Сучасні підходи до урбаністичного планування враховують не лише економічні й екологічні аспекти, а й соціокультурні відмінності, які впливають на проектування житлових просторів. Врахування таких відмінностей є ключовим фактором для створення комфортного, інклюзивного та функціонального середовища, яке відповідає потребам різноманітних груп населення. Соціальні інновації в урбаністичному плануванні спрямовані на інтеграцію культурних особливостей, посилення соціальної згуртованості та забезпечення рівного доступу до міських ресурсів [197].

У Європі архітектурне проектування житлових просторів зосереджено на інтеграції соціальних інновацій, що сприяють згуртованості суспільства. У скандинавських країнах концепція «житлових кооперативів» є яскравим прикладом такого підходу. Ця модель передбачає спільне володіння будівлями мешканцями, що стимулює розвиток колективної відповідальності та зменшує соціальну ізоляцію. Наприклад, кооперативи забезпечують мешканців спільними просторами, такими як кухні, пральні кімнати чи зали для проведення зустрічей, які сприяють регулярній соціальній взаємодії. Така модель не лише знижує витрати на утримання житла, а й сприяє формуванню більш гармонійного та згуртованого суспільства. Крім того, в архітектурних рішеннях європейських країн особливу увагу приділяють екологічності. У житлових кварталах активно впроваджуються зелені зони, велосипедні доріжки та інфраструктура для громадського транспорту, що сприяє сталому розвитку міст та збереженню навколишнього середовища [198]. Культурні та соціальні відмінності впливають на архітектурні рішення у проектуванні житлових просторів. Різні підходи сприяють створенню житлових просторів, які не лише функціональні, але й гармонійно вписані у соціальне та культурне середовище, забезпечуючи стійкий розвиток міст у різних регіонах світу. Важливим аспектом сучасного урбаністичного планування стає інклюзивність, особливо в контексті соціальних інновацій, що відповідають потребам різних верств населення. В умовах

глобалізації та зростання урбанізації створення доступного житла для різних категорій громадян набуває ключового значення. У багатьох країнах світу інклюзивний підхід до проектування житлових просторів передбачає не лише забезпечення базових потреб, але й інтеграцію різноманітних соціальних груп у міське середовище. Особливий акцент на інклюзивності у житловому будівництві спостерігається у країнах, де соціальна нерівність є однією з найбільших проблем. У Бразилії, де значна частина населення проживає в умовах економічної нестабільності, соціальне планування орієнтоване на забезпечення доступного житла для найбільш вразливих груп. Програма «Minha Casa, Minha Vida» стала ключовим інструментом у боротьбі з житловою кризою. Ця ініціатива, як зазначають у звіті Групи Світового банку, спрямована на інтеграцію жителів фавел у міський простір через створення житлових комплексів, які забезпечують доступ до базової інфраструктури, включаючи школи, медичні заклади та транспортні вузли. Завдяки цій програмі малозабезпечені родини отримують не лише дах над головою, але й можливість для соціальної мобільності, що сприяє зменшенню рівня бідності та соціальної ізоляції [199].

Інклюзивність також впливає на архітектурні рішення у багатьох розвинених країнах. У країнах Скандинавії концепція доступного житла передбачає створення житлових просторів, які одночасно відповідають екологічним стандартам і сприяють соціальній інтеграції. Наприклад, у Швеції та Норвегії активно розвиваються проєкти, які інтегрують доступні житлові одиниці у багатофункціональні будівлі, що включають комерційні приміщення, соціальні центри та культурні заклади. Такі підходи допомагають уникнути сегрегації малозабезпечених груп населення, створюючи середовище, у якому різні соціальні групи можуть взаємодіяти та співіснувати [200].

Отже, інклюзивність як складова соціальних інновацій в урбаністичному плануванні демонструє важливість адаптації житлових просторів до потреб

різних груп населення. Успішні приклади світового досвіду демонструють, як комплексний підхід до проектування може забезпечити не лише доступність житла, але й сприяти соціальній інтеграції, мобільності та зменшенню соціальної нерівності. У сучасному урбаністичному плануванні інклюзивність є не лише вимогою часу, але й важливим інструментом для створення стійкого міського середовища. У контексті дослідження доречним є згадати і про соціальні інновації у багатокультурних суспільствах, спрямовані на забезпечення гармонійного співіснування різних етнічних та культурних груп у сучасних мегаполісах. Мегаполіси слугують вдалим прикладами того, як культурне розмаїття може бути враховано у плануванні житлових просторів.

Дослідження демонструють, що імплементації подібних практик не лише сприяє соціальній інтеграції, але й підвищує довіру до місцевої влади, адже громадяни стають активними учасниками процесу ухвалення рішень. Водночас цифрові технології дозволяють забезпечити прозорість і ефективність урбаністичного планування, що є важливим елементом у формуванні стійкого міського середовища [201]. Соціально-орієнтовані простори стають ключовим трендом сучасного урбаністичного планування, сприяючи соціальній взаємодії та підвищуючи якість життя мешканців. У Японії багатофункціональні парки, що поєднують зони для відпочинку, спортивні майданчики та культурні простори, стають важливим елементом міського ландшафту. Вони забезпечують простір для фізичної активності та сприяють культурному розвитку, адже на їх території регулярно проводяться мистецькі виставки та освітні заходи [202]. У свою чергу, Данія є лідером у впровадженні концепції «життя без авто», яка передбачає створення житлових кварталів із розвиненою інфраструктурою для пішоходів і велосипедистів. Такі простори стають не лише зручними для пересування, але й стимулюють мешканців до соціальної активності та зміцнення зв'язків у громаді [203].

Аналіз інноваційних підходів до девелопменту дає підстави стверджувати, що сучасні технологічні рішення відіграють вирішальну роль у формуванні стійких, комфортних та інклюзивних міських просторів. Інтеграція антисейсмічних технологій у країнах з високою сейсмічною активністю, адаптація будівельних матеріалів до екстремальних кліматичних умов, а також впровадження екологічно орієнтованих інновацій у розвинених країнах демонструють, як ефективно можна долати природні виклики та знижувати соціальну нерівність. У країнах, що розвиваються, фокус на доступності та економічній ефективності житла сприяє соціальній мобільності та інтеграції вразливих груп населення. Особлива увага приділяється культурним і соціальним особливостям, що формують архітектурні рішення відповідно до потреб громад. Інноваційні проєкти демонструють можливість поєднання технологічного прогресу з соціальною відповідальністю. Водночас урбаністичне планування активно використовує соціально орієнтовані простори для зміцнення зв'язків у громадах, а інтеграція цифрових технологій розширює можливості громадян брати участь у створенні комфортного життєвого середовища.

3.3. Взаємодія держави та девелоперських компаній у різних контекстах

На взаємодію держави та девелоперських компаній у різних географічних контекстах дедалі більше впливає підйом державного капіталізму та перевизначення глобальних стратегій розвитку. За словами європейських вчених Аламі та інших у статті «Державний капіталізм і новий глобальний режим D/розвитку», експансія державного капіталізму, особливо в контексті економічного підйому Китаю, змінила те, як концептуалізується та реалізується розвиток. Така динаміка особливо проявляється у створенні гібридних моделей, таких як суверенні фонди добробуту, державні підприємства та національні банки розвитку, які діють у національному та міжнародному контекстах для

досягнення економічних та геополітичних цілей. Автор наголошує, що цей зсув не є рівномірним, а значно варіює залежно від регіонального контексту. Наприклад, у країнах з економікою, що розвивається, державні заходи часто спрямовані на подолання розривів у розвитку шляхом інвестування в інфраструктуру, просування промислової політики та сприяння глобальній інтеграції ланцюжків створення вартості. Ці стратегії часто ґрунтуються на успіхах у Східній та Південно-Східній Азії, де державний капіталізм відіграв важливу роль у стимулюванні економічної модернізації та технологічного оновлення. На противагу цьому, в розвинених економіках взаємодія між державами та девелоперськими компаніями більш жорстко регулюється, що відображає занепокоєння щодо забезпечення ринкової конкуренції та обмеження впливу державних підприємств на ринки приватного капіталу. Автор також досліджує наслідки цих тенденцій для управління глобальним розвитком. Вони стверджують, що багатосторонні інституції, такі як Світовий банк і МВФ, повинні адаптувати свої дискурси, щоб визнати ефективність моделей, керованих державами, у певних контекстах. Однак ці інституції часто висловлюють занепокоєння щодо потенційних ризиків, пов'язаних із державним капіталізмом, включаючи ринкові викривлення, геополітичну напруженість та виклики ліберальному економічному порядку. Ці занепокоєння підкреслюють напругу між успіхами розвитку державного капіталізму та ідеологічною прихильністю цих інститутів до ринкового управління. Іліас Аламї надає критичну призму для розуміння того, як державний капіталізм змінює відносини між державами та девелоперськими компаніями. Це підкреслює потребу в детальних підходах, які враховують географічну, політичну та економічну специфіку різних регіонів, орієнтуючись у більш широких трансформаціях режимів глобального розвитку [204].

Так, наприклад, на взаємодію держави та девелоперських компаній у Сполучених Штатах суттєво вплинуло стратегічне використання країною

інформаційних технологій (ІТ) як рушійної сили економічного зростання. За словами науковця з Вашингтонського університету науки і технологій Хана у книзі «Економічний розвиток США за допомогою інформаційних технологій», ІТ стали невід'ємною частиною багатьох секторів, сприяючи інноваціям, підвищуючи продуктивність і створюючи значні економічні та соціальні трансформації. Держава відіграла вирішальну роль і як фасилітатор, і як регулятор у цій екосистемі. Такі ініціативи, як федеральні інвестиції в інфраструктуру широкосмугового зв'язку та політика, що заохочує цифрову трансформацію, були ключовими. Наприклад, такі програми, як ініціатива Small Business Innovation Research (SBIR), надають фінансування для підтримки технологічних стартапів і сприяння співпраці між приватними підприємствами та державними установами. Таке узгодження державної підтримки з ринковими інноваціями було проілюстровано розвитком Кремнієвої долини, де університетські дослідження та венчурний капітал, що підтримуються державою, сприяли процвітанню підприємницького середовища. Вплив ІТ на створення робочих місць є ще одним примітним аспектом. ІТ-сектор створив мільйони високооплачуваних робочих місць, що безпосередньо сприяло створенню 5,9 мільйона робочих місць у 2020 році, із середньою зарплатою значно вищою, ніж у середньому по країні. Це зростання поширюється і на інші галузі, оскільки ІТ сприяє цифровій трансформації у виробництві, охороні здоров'я та фінансах. Такі технології, як штучний інтелект (AI), хмарні обчислення та Інтернет речей (IoT), революціонізували операційну ефективність та процеси прийняття рішень, ще більше підвищивши продуктивність та конкурентоспроможність американського бізнесу. Глобалізація, якій сприяли ІТ, також була ключовим фактором. Інтеграція цифрових платіжних систем, електронної комерції та інструментів управління ланцюгами поставок дозволила американським компаніям розширити свою глобальну присутність. Такі платформи, як Amazon і Google, є прикладом того, як ІТ дозволяє компаніям працювати в безпрецедентних

масштабах, досягаючи міжнародних ринків і створюючи взаємозалежні глобальні ланцюжки поставок. У той же час уряд запровадив нормативні акти, які гарантують, що зростання ІТ відповідає національним інтересам. Наприклад, заходи кібербезпеки та закони про захист даних захищають як приватні підприємства, так і національну безпеку. Крім того, зобов'язання держави щодо освіти та розвитку робочої сили забезпечує безперервне постачання кваліфікованих фахівців, готових відповідати вимогам мінливого ІТ-ландшафту. Як наголошує Хан, ІТ не лише каталізує економічне зростання, а й перевизначає традиційні галузеві межі та операційні парадигми. Його роль у просуванні охорони здоров'я за допомогою телемедицини, підвищенні ефективності державного управління за допомогою цифрових рішень та забезпеченні інновацій за допомогою ініціатив відкритих даних підкреслює трансформаційний потенціал ІТ як інструменту сталого розвитку [205], [206], [207].

Отож, взаємодія між державою та девелоперськими компаніями в Сполучених Штатах, чому сприяють інформаційні технології, є прикладом моделі державно-приватного партнерства, де стратегічне управління та ринково-орієнтовані інновації об'єднуються для стимулювання економічного зростання та технологічного прогресу. Ця динаміка продовжує позиціонувати США як світового лідера як в економічній, так і в технологічній сферах.

Взаємодія між державою та девелоперськими компаніями в Європейському Союзі значною мірою залежить від присутності та ролі державних підприємств (ДП) у різних секторах, як зазначено у звіті Європейської комісії «Державні підприємства в ЄС: вивчені уроки та шляхи вперед у посткризовому контексті». Державні підприємства в ЄС є значними економічними гравцями, особливо в мережових галузях, таких як енергетика, залізниця та будівництво. Вони поєднують комерційні та некомерційні цілі, часто слугуючи інструментами для урядів для забезпечення надання державних послуг, рівності в доступі та стратегічного контролю над критичною інфраструктурою. Наприклад, державні

підприємства домінують у секторах, де існують природні монополії або високі вхідні бар'єри, таких як розподіл електроенергії та залізничні операції. Ці підприємства поширені як у старих країнах-членах ЄС, таких як Франція та Італія, так і в нових членах, таких як Польща та Словенія, часто як спадщина історичних економік, контрольованих державою. Порівняння ефективності між державними підприємствами та приватними підприємствами в ЄС виявило нюанси результатів. У той час як приватні компанії часто перевершують державні підприємства за рівнем прибутковості та ефективності, державні підприємства демонструють стійкість під час економічних криз завдяки своїм неринковим цілям та державній підтримці. У регульованих секторах, таких як розподіл енергії, державні підприємства зазвичай працюють під більш жорстким державним наглядом, щоб збалансувати отримання прибутку з зобов'язаннями щодо надання державних послуг. Управління державними підприємствами є критично важливим фактором, що впливає на їх ефективність та вплив. Найкращі практики включають реформи, спрямовані на підвищення прозорості, розділення функцій власності та регулювання, а також забезпечення конкурентного нейтралітету. Приватизація була поширеним підходом у кількох країнах ЄС для підвищення ефективності та зменшення фіскального навантаження, особливо в контексті посткризових заходів жорсткої економії. Однак успіх таких реформ значною мірою залежить від додаткових ринкових та регуляторних змін для запобігання монополістичній практиці та забезпечення чесної конкуренції. Взаємодія між державою та девелоперськими компаніями в ЄС демонструє важливість балансу між цілями суспільного добробуту та економічною ефективністю. Державні підприємства продовжують відігравати ключову роль в економіці ЄС, особливо в секторах, критично важливих для державної та економічної інфраструктури, в той час як реформи та зусилля з приватизації підкреслюють триваючу еволюцію їхньої ролі на конкурентному та інтегрованому європейському ринку [208].

Взаємодія між державою та девелоперськими компаніями на східній периферії Європейського Союзу відображає трансформаційну роль політики ЄС у формуванні промислових стратегій у залежних ринкових економіках (ДМЕ). За даними європейських дослідників Медве-Балінт і Щепанович [209], транснаціональна промислова політика в ЄС поєднує жорстке регулювання конкуренції з політикою згуртованості, спрямованою на сприяння промисловій диверсифікації та підтримку малих і середніх підприємств (МСП). Ці механізми надають державам-членам інструменти для врівноваження залежності від іноземного капіталу та пом'якшення негативних наслідків глибокої інтеграції в глобальні ланцюги доданої вартості. Автори стверджують, що в той час як регулювання державної допомоги ЄС обмежує шкідливу конкуренцію за іноземні інвестиції, обмежуючи субсидії, фонди згуртованості сприяють інноваціям та місцевому економічному розвитку, особливо для МСП. Однак ефективне використання цих інструментів значною мірою залежить від внутрішньої інституційної спроможності держав-членів. Наприклад, Польща залучила ресурси ЄС для розвитку надійних мереж підтримки для МСП, що забезпечує більш інклюзивний розподіл коштів та стимулює внутрішні інновації. На противагу цьому, слабе інституційне середовище в Румунії призвело до концентрації коштів ЄС серед великих фірм з іноземним капіталом, що підриває ширші цілі розвитку. Медве-Балінт та Щепанович ілюструють цей контраст порівняльним дослідженням фінансування ЄС у автомобільному секторі Польщі та Румунії протягом програмного періоду 2007–2013 років. Їхні висновки підкреслюють, що в той час як Польща досягла більш збалансованого розподілу ресурсів для малого та середнього бізнесу, Румунія боролася з неефективністю та інституційною нестабільністю, обмежуючи вплив політики ЄС. Це дослідження підкреслює критичну роль внутрішнього державного потенціалу в опосередкуванні переваг транснаціональної промислової політики, припускаючи, що ефективність заходів ЄС залежить не лише від наданих

ресурсів, але й від інституційних рамок та політичної стабільності держав-реципієнтів [209].

Вчені з Університету штату Нью-Джерсі Келемен і Макнамара [210] досліджують роль Європейського Союзу як державотворчого суб'єкта, підкреслюючи його вплив на регулювання ринку та політичний розвиток у всіх його державах-членах. Їхня робота забезпечує критично важливу основу для розуміння того, як інтеграційні механізми ЄС взаємодіють із внутрішніми інституційними структурами, створюючи нерівномірний ландшафт політичного та економічного розвитку. Ця динаміка особливо актуальна в контексті взаємодії ЄС з девелоперськими компаніями, оскільки вона підкреслює подвійну роль ЄС як регулятора та промоутера участі транснаціонального ринку. Автори стверджують, що інституційна архітектура ЄС відображає форму ринково-центричного державного будівництва, де політики надають пріоритет економічній інтеграції, водночас часто нехтуючи глибшою політичною та соціальною згуртованістю, необхідною для збалансованого розвитку. Цей фокус призвів до значних розбіжностей у тому, як держави-члени взаємодіють із нормативно-правовою базою та рамками розвитку ЄС. Наприклад, акцент ЄС на політиці конкуренції та лібералізації ринку обмежив здатність слабших держав-членів проводити традиційну промислову політику, тоді як його політика згуртованості надала можливості для економічної модернізації та регіонального розвитку. Взаємодія між ЄС та девелоперськими компаніями глибоко вкорінена в цей ширший контекст нерівномірного політичного розвитку. В економічно сильніших державах-членах, таких як Німеччина та Франція, нормативно-правова база ЄС узгоджується з добре розвиненими внутрішніми інститутами, що дозволяє ефективно впроваджувати промислову політику та підтримувати інновації. І навпаки, у менш розвинених державах-членах, особливо в Центральній та Східній Європі, поєднання слабких внутрішніх інституцій та жорстких ринкових правил ЄС часто обмежує здатність повною мірою

використовувати наявні ресурси. Аналіз Келемена і Макнамари також звертає увагу на роль геополітичних факторів у формуванні цих взаємодій. На державотворчі зусилля ЄС впливає історична спадщина його держав-членів, включаючи їхній досвід війни, державотворення та економічної інтеграції. Ці спадщини впливають на здатність окремих держав брати участь у програмі розвитку ЄС, створюючи варіації в успішності транснаціональної політики, спрямованої на сприяння сталому зростанню та зменшення регіональних диспропорцій. Робота Келемена та Макнамари є критично важливою лінзою для розуміння взаємодії між ЄС, його членами та девелоперськими компаніями. Їхній аналіз висвітлює проблеми узгодження ринкової інтеграції з нерівномірною інституційною спроможністю держав-членів, вказуючи на необхідність більш цілісного підходу до державотворення в межах ЄС [210].

Взаємодія між державою і девелоперськими компаніями в Китаї глибоко визначається домінуючою роллю держави в рамках промислового розвитку країни. Як підкреслює науковець зі Швейцарії Альберто Габріеле у своїй статті «Роль держави в промисловому розвитку Китаю: переоцінка», підхід Китаю відображає унікальну модель «ринкового соціалізму», коли держава зберігає значний стратегічний контроль над ключовими секторами, інтегруючи ринкові механізми для сприяння економічному зростанню та технологічним інноваціям. Центральне місце в цій моделі займають державні підприємства (ДП) і державні підприємства, які складають основу промислової економіки Китаю. Незважаючи на значне скорочення їх чисельності з кінця 1990-х років у зв'язку з такими реформами, як політика «тримай велике, скидай маленьке», ці підприємства стали більшими і капіталомісткими, демонструючи конкурентоспроможність з точки зору продуктивності та прибутковості в порівнянні з приватними підприємствами. Державні підприємства, зокрема 149 конгломератів, керованих Комісією з нагляду та управління державними активами (SASAC), домінують у критично важливих секторах, таких як енергетика, телекомунікації та важка

промисловість, часто випереджаючи приватних колег у науково-дослідній діяльності. Промислова політика Китаю також значною мірою залежить від використання системних зовнішніх економік. Через інвестиції в інфраструктуру, освіту та наукові дослідження держава покращує операційне середовище як для державних, так і для приватних підприємств. Акцент китайського уряду на науці та технологіях (S&T) та дослідженнях і розробках (R&D) позиціонує країну як світового лідера в галузі інновацій, а державний сектор є рушійною силою значної частини науково-дослідної діяльності. Університети, державні науково-дослідні інститути та пов'язані з державою підприємства активно співпрацюють, створюючи надійну національну інноваційну систему. У той час як критики ставлять під сумнів ефективність розвитку, керованого державою, Габріеле стверджує, що модель Китаю – це не тимчасовий етап на шляху до повного капіталізму, а особлива система стратегічного планування, що розвивається. Ця структура поєднує ринкові стимули з державним наглядом, забезпечуючи відповідність економічного розвитку національним цілям. Більше того, багато нібито приватних компаній, таких як Huawei, отримують значну вигоду від державної підтримки, розмиваючи межі між державним і приватним секторами унікальними для траєкторії розвитку Китаю способами. Зберігаючи стратегічний контроль над ключовими галузями промисловості та заохочуючи інновації за допомогою ініціатив, що підтримуються державою, Китай розробив парадигму розвитку, яка врівноважує динаміку ринку з централізованим наглядом [211].

Така взаємодія, досліджена в роботі португальського науковця з Національного інституту науки і технологій Рафаеля Моури «Industrialização, Desenvolvimento e Emparelhamento Tecnológico no Leste Asiático», розкриває глибоку роль держави як керівної сили в індустріалізації та технологічному прогресі країни. Стратегія розвитку Китаю часто характеризується унікальним поєднанням ініціатив держави та вибіркової лібералізації ринку, що відіграло важливу роль у сприянні його швидкій економічній трансформації. Китайський

підхід до розвитку поєднує в собі елементи держави, що розвивається, з його виразними характеристиками соціалістичної ринкової економіки. Китайський уряд стратегічно втручається в економіку, щоб визначати промислові пріоритети, спрямовувати інвестиції та керувати зростанням державних підприємств (ДП) у ключових секторах, таких як технології, важка промисловість та інфраструктура. Державні підприємства є не лише рушієм економічного зростання, а й інструментами для досягнення більш широких соціальних і політичних цілей. Під керівництвом Ден Сяопіна та наступних адміністрацій Китай прийняв подвійну стратегію: збереження державного контролю над стратегічними секторами з одночасним відкриттям окремих сфер для іноземних інвестицій та ринкової конкуренції. Ця гібридна модель дозволила Китаю отримати вигоду від іноземних технологій і досвіду, одночасно захищаючи свою внутрішню промисловість і заохочуючи місцеві інновації. Моура підкреслює, що промислова політика Китаю була центральною для його технологічного наздоганяння та промислової модернізації. Ця політика включає масштабні інвестиції в освіту, дослідження та розробки, інфраструктуру, а також створення спеціальних економічних зон (СЕЗ) для залучення прямих іноземних інвестицій. Ці зони слугують інкубаторами для експериментів з ринково-орієнтованими реформами та центрами для інтеграції Китаю в глобальні ланцюжки доданої вартості. Однією з відмінних рис китайської моделі є акцент на довгостроковому плануванні, при цьому промислова політика часто реалізується за допомогою п'ятирічних планів. У цих планах окреслюються стратегічні пріоритети та виділяються ресурси для забезпечення узгодженості між економічними цілями та національними цілями. Здатність держави мобілізувати ресурси та координувати дії на різних рівнях влади та промисловості стала критичним фактором успіху Китаю [212].

Взаємодія держави і девелоперських компаній в різних регіонах

Область	Особливості взаємодії	Ключові виклики	Приклади
Розвинені економіки (ЄС)	Нормативно-правова база забезпечує стійкість, конкуренцію та інновації; орієнтація на баланс державних і приватних інтересів.	Баланс між лібералізацією та цілями суспільного добробуту; вирішення розбіжностей між сильнішими та слабшими економіками.	Транснаціональна політика в Польщі (просування малого та середнього бізнесу) у порівнянні з Румунією (концентрація ресурсів у великих компаніях).
Країни з економікою, що розвивається (Китай)	Державний капіталізм з домінуючими державними підприємствами; інтеграція динаміки ринку та централізованого планування; зосередженість на інноваціях та модернізації промисловості.	Надмірна залежність від моделей, що підтримуються державою; геополітична напруженість; ризики неефективності в секторах, де домінує держава.	Спеціальні економічні зони (СЕЗ) Китаю, розвиток Huawei за підтримки держави.
Країни з перехідною економікою (Східна Європа)	залежність від іноземного капіталу; обмежений політичний простір для внутрішнього розвитку; залежність від фінансування ЄС для промислової диверсифікації.	Слабкі інститути; корупція; обмежена здатність ефективно використовувати підтримку ЄС.	Фінансування автомобільного сектору в Польщі (включно) проти Румунії (несправедливий розподіл).
США	Державно-приватне партнерство; мінімальний прямий державний контроль; акцент на інноваційних екосистемах; підтримка МСП за рахунок федерального фінансування.	забезпечення рівного доступу до ресурсів; усунення прогалин у регуляторному нагляді за технологічними інноваціями.	інноваційна екосистема Кремнієвої долини; Програми SBIR/STTR для розвитку технологій.

Складено автором на основі [208-212].

Взаємодія держави та девелоперських компаній в Україні має значний потенціал для адаптації та застосування кращих світових практик, особливо з огляду на поточні реформи в країні, прагнення до європейської інтеграції та зусилля з модернізації економіки. Географічне положення України як мосту між

Європейським Союзом та східними ринками, у поєднанні з її історичними викликами державотворення та інституційного реформування, створює унікальне середовище для застосування різноманітних моделей взаємодії держави та бізнесу, які спостерігаються у всьому світі.

Взаємодія держави та девелоперських компаній в Україні дає унікальну можливість інтегрувати світові практики, адаптовані до соціально-економічних реалій країни. Спираючись на досвід у різних географічних контекстах, Україна може запозичити елементи з успішних моделей у розвинених економіках, ринках, що формуються, та перехідних державах для оптимізації свого підходу до відносин між державою та бізнесом. Ця адаптація може допомогти стимулювати інновації, сприяти сталому розвитку та підвищенню економічної конкурентоспроможності, одночасно вирішуючи давні інституційні проблеми. Європейський Союз пропонує цінну інформацію про структурування взаємодії між державою та розробником за допомогою надійної нормативно-правової бази та стратегічної політики згуртованості. Зосереджуючись на сталому розвитку, конкуренції та суспільному добробуті, ЄС успішно створив середовище, яке збалансовує стимули приватного сектору з суспільними благами. Україна могла б наслідувати ці принципи, залучаючи міжнародне фінансування, таке як програми згуртованості ЄС, для підтримки інфраструктури, регіонального розвитку та зростання малого та середнього бізнесу. Ключовим висновком з моделі ЄС є важливість інституційної спроможності: як видно з прикладу Польщі, добре організована адміністративна структура має важливе значення для ефективного розподілу коштів та сприяння інклюзивному розвитку, який Україна може відтворити, зміцнивши свої агенції регіонального розвитку.

Модель Китаю, керована державою, демонструє стратегічні переваги збереження контролю над ключовими галузями при одночасному використанні ринкових механізмів для стимулювання індустріалізації та технологічного прогресу. Україна може адаптувати цей підхід, зосередившись на секторах,

критично важливих для національних інтересів, таких як енергетика, сільське господарство та технології. Створення спеціальних економічних зон (СЕЗ) або інноваційних хабів, за зразком Китаю, могло б залучити прямі іноземні інвестиції, стимулювати регіональний розвиток і підвищити технологічний потенціал. Акцент Китаю на довгостроковому плануванні та державно-приватному співробітництві в галузі досліджень і розробок може спрямувати Україну на побудову диверсифікованої та орієнтованої на інновації економіки.

Американська модель державно-приватного партнерства підкреслює роль співпраці у сприянні інноваціям та регіональному економічному зростанню. Такі програми, як ініціатива Small Business Innovation Research (SBIR), демонструють, як цільова державна підтримка може стимулювати підприємницьку діяльність та сприяти технологічному прогресу. Україна може впровадити аналогічні механізми для підтримки свого зростаючого технологічного та ІТ-секторів, створюючи синергію між державними ресурсами, приватними інвестиціями та академічними дослідженнями. Зміцнення зв'язків між університетами, бізнесом та урядом може відтворити інноваційні екосистеми, які спостерігаються в таких регіонах, як Кремнієва долина, з урахуванням можливостей України.

Продовжуючи аналіз взаємодії держави та девелоперських компаній варто перейти до розгляду практичної сторони такої співпраці на прикладі українських реалій. Зокрема, важливим є оцінити, як державно-приватні й громадські партнерства втілюються на рівні міст та регіонів, які конкретні аспекти є найбільш перспективними, а які чинники можуть перешкоджати ефективній співпраці. Саме для цього було проведене масштабне анкетування, що допомогло зібрати комплексну картину ставлення різних зацікавлених сторін до змішаної моделі соціально-економічного відновлення міст України. Звіт за результатами цього опитування має на меті окреслити профіль респондентів та їхню думку щодо перспектив і ризиків державно-приватної взаємодії за активної участі громади. Участь у анкетуванні взяли девелопери, урбаністи, депутати місцевих

громад та інші фахівці, дотичні до питань розвитку міської інфраструктури й відбудови. Майже половина опитаних володіє досвідом у сфері від 3 до 10 років, а ще 40% працюють у цій галузі понад десять років. Цікаво, що 45% уже брали участь у реальних проєктах відновлення міст, тоді як 55% тільки планують або хотіли б долучитися до цього процесу.

Результати анкетування (Додаток Е) засвідчили високу підтримку концепції змішаного партнерства між державою, девелоперами та громадою: 85% учасників вважають таку модель доцільною, а ще 15% допускають її часткове залучення. Оцінка ефективності свідчить про переважно позитивне ставлення: половина респондентів надала найвищий бал (5 із 5), 30% поставили 4 бали, а 20% обмежилися оцінкою 3. Серед ризиків, які можуть завадити успішній реалізації, найчастіше називали затягування процесів через бюрократію, ризики корупції та політичної нестабільності, а також небезпеку, що партнерство може стати вигідним переважно для однієї зі сторін. Учасники опитування виокремили кілька елементів, які вони вважають найбільш реалістичними для впровадження. По-перше, це інвестиційні стимули для девелоперів, що дадуть змогу зацікавити приватний сектор у швидшому й якіснішому оновленні міської інфраструктури. По-друге, державна підтримка через різного роду пільги та субсидії, яка знижує фінансові ризики й сприяє масштабнішій реалізації проєктів. По-третє, залучення громади у прийняття рішень, аби забезпечити прозорість та ефективність управління ресурсами й гарантувати, що відновлення дійсно відповідає потребам мешканців. Водночас у цьому напрямку залишаються певні перешкоди, серед яких найчастіше згадуються громіздкі бюрократичні процедури, недосконалість юридичної бази та обмеженість фінансування.

Значну увагу респонденти звернули на географічний аспект відновлення. Більшість опитаних схиляється до думки, що найкращі можливості для впровадження змішаної моделі є у великих містах, зокрема Києві, Харкові та

Одесі. Водночас 40% вважають, що її можна успішно застосувати в будь-якому регіоні. Усі респонденти сходяться на думці, що місцеву специфіку варто враховувати, зокрема рівень економічного розвитку, демографічну структуру та культурні особливості. Стосовно ролі держави у моделі соціально-економічного відновлення простежується консенсус, що найважливішим завданням є спрощення процедур узгодження проєктів (70% підтримки), а також надання фінансових пільг (50%) та створення цілісного правового регулювання (40%). Учасники окреслили основні державні органи, які мають координувати або принаймні істотно впливати на ці процеси: Міністерство розвитку громад і територій, місцеві ради та обласні державні адміністрації.

Щодо впливу моделі на відновлення міст, респонденти насамперед очікують, що взаємодія держави, девелоперів і громади дасть змогу швидше відбудувати зруйновану інфраструктуру та підвищити якість життя населення. Це, своєю чергою, приверне додаткові інвестиції й сприятиме формуванню більш довгострокових переваг у вигляді стабільного економічного зростання. Усі опитані погоджуються, що відчутні довгострокові ефекти можливі, якщо модель постійно вдосконалювати, зокрема приділяти увагу екологічній сталості, діджиталізувати процеси міського управління і розвивати державну стратегію з питань відновлення. Також підкреслювалася необхідність створення нових механізмів залучення інвестицій, які б підвищували прозорість фінансових потоків і давали можливість розширеної участі міжнародних партнерів.

Учасники опитування вбачають великий потенціал у залученні не тільки українських, а й іноземних організацій та інвесторів. Зокрема, зауважували на важливості співпраці зі Світовим банком, ЄБРР, МВФ, USAID, GIZ, ООН та Європейським інвестиційним банком. Додатково наголошували, що перспективним може стати партнерство з українською й міжнародною діаспорою, а також із фаховими спільнотами архітекторів, урбаністів і економістів. Підсумовуючи наведені дані, можна дійти висновку, що модель

змішаного партнерства – держави, бізнесу й громади – має чимало переваг і високу оцінку серед респондентів як перспективний інструмент відновлення українських міст. Найвищий ефект вона принесе у разі подолання ключових викликів: бюрократії, корупційних ризиків та обмежених фінансових ресурсів. Залучення міжнародних гравців, цифровізація управлінських процесів і впровадження екологічних стандартів можуть стати потужним імпульсом для швидшої й ефективнішої реалізації відбудови. Саме така синергія, заснована на прозорих та взаємовигідних принципах співпраці, здатна дати українським містам новий поштовх до розвитку й забезпечити довготривалий позитивний вплив на економіку та добробут громад. Адаптація цих глобальних моделей вимагає вирішення існуючих проблем України, включаючи корупцію, слабкі інституційні рамки та економічні наслідки конфлікту, що триває. Інституційні реформи та підвищення прозорості у відносинах між державою та бізнесом мають вирішальне значення для розбудови довіри та забезпечення ефективної реалізації стратегій розвитку. Однак поточні реформи децентралізації в Україні надають можливість розширити можливості органів місцевого самоврядування, сприяючи більш адаптованому підходу до співпраці держави та розробника.

Висновки до розділу 3

Практика державно-приватних партнерств (ДПП) і створення технопарків, індустріальних кластерів, спеціальних економічних зон визнана ефективною у багатьох країнах. Подібні формати бажано розвивати і в Україні, оскільки вони дають змогу прискорити післявоєнне відновлення і реалізувати складні інфраструктурні проєкти. Багато прикладів із ЄС, США або Східної Азії підтверджують, що таке партнерство є дієвим лише за умови чіткої регламентації, достатнього рівня прозорості й контрольованості процесів з боку суспільства. Саме ці питання виходять на перший план в українських реаліях, оскільки мешканці міст прагнуть бачити реальні результати від забудовників і водночас

розраховують, що державний сектор забезпечуватиме справедливі правила гри та соціальні стандарти.

Одеська область має вагоме значення для загальноукраїнського ринку нерухомості: це водночас і велика територія із сільськими громадами, які потребують інфраструктурних змін, і могутній урбаністичний центр, зосереджений довкола самої Одеси та прибережних міст. В останні роки, попри загальні економічні та воєнні виклики, регіон зберігає значний інвестиційний потенціал. Саме тому тут фіксується помітна зацікавленість девелоперів у розширенні пропозицій житла та комерційної нерухомості.

Згідно з проведенням анкетуванням, до якого залучалися представники девелоперських компаній, муніципалітетів, урбаністи та фахівці із суміжних сфер, саме Одеська область часто згадувалася як перспективний регіон для впровадження змішаної моделі співпраці держави, приватного сектора й громади. Значна частина респондентів акцентувала на високому потенціалі морської логістики та туристичному секторі, що можуть оживити галузь нерухомості навіть в умовах воєнної невизначеності. Близько третини учасників опитування вказували на необхідність сформувати міцний дорадчий орган, який узгоджував би інфраструктурні проєкти та забезпечував однакові стандарти забудови по всій Одеській агломерації. Переважна більшість (понад дві третини) вважає, що тільки спільні зусилля місцевих рад і бізнесу здатні подолати проблему розриву між окремими громадами, де розвиток часто зупиняється через брак коштів, корупційні ризики або надто складні дозвільні процедури. Респонденти наголошували, що Одеська область залишається привабливою для іноземних інвесторів, які готові брати участь у великих інфраструктурних та девелоперських проєктах, зокрема спорудженні транспортно-логістичних хабів чи модернізації припортових зон. Водночас без належної підтримки з боку держави та чітко прописаних правил гри такі проєкти можуть тривати надто довго або втрачати інвестиційну привабливість. Саме тому більша частина

опитаних — приблизно 70% — наполягає на тому, що в Одесі та її передмістях необхідно впроваджувати спрощені механізми для погодження будівництва й реалізовувати державні чи міжнародні субсидії на першому етапі, аби стимулювати приватний капітал. Власне, цей блок відповідей корелює з уявленнями про державно-приватну взаємодію: 85% учасників вважають, що спільна модель здатна не тільки підняти темпи забудови, а й підвищити якість житла та інженерних споруд.

У ході опитування з'ясовувалося також, яким чином можна залучити громади до ухвалення рішень і поточного контролю за будівельними роботами. Одеський регіон має довгу історію активної участі місцевих мешканців у дискусіях щодо збереження історичного середовища в центрі Одеси, зелених зон на узбережжі та облаштування приморської зони. Тому учасники анкетування наголошували, що створення громадських рад чи наглядових комітетів дасть змогу уникнути конфліктів у перспективі й забезпечити більш раціональне використання території — наприклад, зберегти природоохоронні зони вздовж узбережжя, не допустити перенасичення житловими комплексами без належного благоустрою та соціальних об'єктів.

Отже, спираючись на оцінки фахівців і результати опитування, можна зробити висновок, що Одеська область має всі передумови, аби стати взірцем для змішаної моделі відновлення та сучасного девелопменту. Потрібне тільки чітке бачення, системна робота над правовою базою і стимулювальними механізмами, а також жорсткий контроль за екологічними й соціальними стандартами. Складові успіху пов'язують з розподілом фінансових ресурсів між центром і громадами, активним залученням міжнародних партнерів та громади на місцях, що зможе гарантувати баланс між економічним ефектом від забудови й довгостроковими інтересами населення. В цілому, анкетування засвідчило високий рівень зацікавленості девелоперів та місцевих еліт у подібному сценарії,

а також готовність проводити спільну стратегічну роботу за умови спрощеної бюрократії та відкритих правил гри.

Підсумовуючи, можна твердити, що географічна структура ринку нерухомості в Україні стає неоднорідною, а відмінності між регіонами істотно поглиблюються внаслідок військових руйнувань і зміни демографічних потоків. Швидка та якісна відбудова, як і розвиток нових проєктів, потребує комплексного підходу, де географічні, соціальні, економічні та екологічні фактори розглядаються разом. Міжнародний досвід доводить, що за умови впровадження сучасних будівельних технологій, повноцінного врахування локального контексту та активного залучення громад можливо не тільки відновити зруйновану інфраструктуру, а й перетворити міста на сталу основу економічного зростання та підвищити якість життя населення. Усе це посилюватиметься, якщо вдасться вибудувати зрозумілу взаємодію між державою та девелоперами, коли держава забезпечує прозорий регуляторний простір і стимулює розвиток, а приватний сектор використовує доступні інновації і вкладає ресурси в масштабні проєкти відродження. Такі заходи здатні сформувати довгострокові конкурентні переваги українського ринку нерухомості та зміцнити економічну стійкість країни загалом.

ВИСНОВКИ

За результатами дослідження суспільно-географічних аспектів формування соціально-економічної моделі відновлення міст України девелоперськими компаніями можна зробити наступні:

1. Розвиток українського ринку нерухомості та відновлення міст відбуваються під впливом одночасно кількох потужних факторів. Насамперед, це наслідки війни, яка спричинила масштабні руйнування житлового фонду й інфраструктури, перевищивши обсяги нового будівництва за останні роки. Одночасно, внутрішня міграція й пошук безпечніших регіонів змістили фокус девелоперської активності у бік західних та центральних областей, а також передмість найбільших міст. Найпомітніше це у Львівській, Ужгородській, Рівненській та низці інших областей, де ціни на нерухомість на первинному й вторинному ринках відчутно зросли, перевищивши показники, що були звичними до початку воєнних дій.

У містах-мільйонниках, таких як Київ та Одеса, зберігається високий попит на житло та комерційну нерухомість попри економічні виклики й воєнну небезпеку. Столиця та великі регіональні центри залишаються потужними точками зростання, адже пропонують найкращі можливості для працевлаштування, доступну соціальну інфраструктуру й розвинений ринок послуг. Водночас у цих містах формується тенденція до ущільнення забудови й зростання вартості квадратного метра. Деяка частина покупців активно розглядає передмістя, розвиваючи нові субцентри і створюючи додаткові навантаження на інфраструктуру навколо мегаполісів. Саме тому постає нагальна потреба в інтегрованому просторовому плануванні, щоб збалансувати урбаністичні процеси, уникнути хаотичної забудови та допомогти органам місцевого самоврядування ефективно координувати розвиток територій. Західні регіони стали додатковим «осередком безпеки» для багатьох внутрішньо переміщених осіб, тому там суттєво збільшився попит на нерухомість і, відповідно, зросли

ціни. В процесі дослідження продемонстровано, що девелопери реагують новими будівельними проєктами, орієнтованими на малометражні квартири чи компактні житлові комплекси з готовим ремонтом, оскільки їх можна швидше ввести в експлуатацію і таким чином задовольнити миттєві житлові потреби. Ця тенденція зумовлює посилення конкуренції між забудовниками, стимулює впровадження сучасних будівельних матеріалів і технологій, але водночас може призвести до перевантаження міської інфраструктури, якщо не будуть узгоджуватися питання транспортної доступності, соціальної забезпеченості та екологічної рівноваги. З'ясовано, що на сході України, особливо в регіонах із найбільшими втратами житлового фонду, ринок нерухомості перебуває у стані стагнації, а попит та ціни помітно впали через воєнні ризики та масове переселення. Багато проєктів заморожено або потребує суттєвого доопрацювання в разі стабілізації ситуації. Тут вкрай актуальними стають питання реконструкції зруйнованих об'єктів і створення умов для поступового повернення населення. Позитивний досвід дає міжнародна практика постконфліктних відбудов, що свідчить про ефективність залучення цільових фондів, державно-приватних партнерств та інтеграцію сталих будівельних стандартів.

2. Доведено, що суть інноваційної трансформації ринку нерухомості полягає також у поєднанні зусиль держави, бізнесу та громадських ініціатив. Зарубіжні кейси свідчать, що участь девелоперів у стратегічних програмах розвитку міст найбільш ефективна, коли регуляторні умови прозорі й передбачувані, а держава бере на себе роль не лише контролюючого, а й партнерського органу, що стимулює модернізацію через фіскальні пільги, часткове співфінансування чи спрощення дозвільних процедур. Водночас громади, отримуючи реальні механізми залучення, мають змогу безпосередньо впливати на просторове планування, розподіл ресурсів і контроль результатів, зменшуючи ризики корупції чи вибіркового лобіювання інтересів.

3. Обґрунтовано, що девелоперські компанії є ключовим гравцем у відбудові країни, оскільки їх досвід, ресурси та здатність реалізовувати сучасні та комплексні проєкти сприятимуть швидкому та якісному відновленню зруйнованих територій, покращенню якості життя людей та сталому розвитку українських міст. У роботі показано, що це відбувається за рахунок комплексного підходу до відбудови, а саме девелопери здатні реалізовувати проєкти «під ключ», поєднуючи етапи проєктування, будівництва, фінансування та введення об'єктів в експлуатацію. Представлено проєкти, де поєднується розумне планування разом інноваціями та ефективністю. Враховано соціальні, екологічні та економічні аспекти для створення функціональних і комфортних житлових районів та інфраструктури, де використовуються енергоефективні матеріали.

Також вивчено інструменти та механізми державно-приватного партнерства, що можуть бути застосовані для підвищення ефективності девелоперських ініціатив. Показано, що девелоперські компанії адаптують передові рішення з Європи, США чи Азії до вітчизняних реалій. Також враховано чинник відбудови з урахуванням безпеки: проєкти розробляються саме такі, що стійкі до потенційних ризиків - природні катастрофи чи бойові дії.

4. Проведено оцінювання соціального та економічного ефектів проєктів відновлення, що реалізуються девелоперськими компаніями. Показано, що девелопери активно працюють з іноземними інвесторами, донорами та кредитними установами, які готові підтримувати відбудову. Крім цього, професійний девелопмент забезпечує ефективне використання коштів, залучених до проєктів. У свою чергу, це підтримує економіку, тому що попри воєнні дії, відбувається відновлення зруйнованих об'єктів та будівництво нових. Спостерігається дефіцит робочих місць у будівельній галузі та суміжних секторах. Девелопери розробляють житлові комплекси з урахуванням потреб різних категорій населення – від переселенців до молодих сімей. Також реалізують проєкти із врахуванням принципів сталого розвитку для

покращення екологічної ситуації (особливо у великих містах). Девелопери створюють системи управління житловими комплексами, забезпечуючи високу якість послуг для мешканців.

5. Запропоновано рекомендації щодо вдосконалення моделей відновлення міст у контексті сталого розвитку. Була розроблена анкета для апробації моделі соціально-економічного відновлення міст України, яка підтвердила вагому роль девелоперських компаній у відновленні міської інфраструктури, зокрема продемонстровано їх вплив на якість життя населення, економічний розвиток та соціальну інклюзію. Висвітлено механізми взаємодії між державою, приватним сектором та місцевими громадами, що є ключовим для успішної реалізації проєктів відновлення, на прикладі Одеської агломерації.

Доведено, що інтеграція міжнародного досвіду, зокрема практик сталого розвитку та інноваційних фінансових інструментів, може значно підвищити ефективність відновлення міст. Встановлено, що використання цифрових технологій, дозволяє оптимізувати управління міськими ресурсами та підвищити стійкість міст до майбутніх викликів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Мезенцев К., Олійник Я., Мезенцева Н. Урбаністична Україна: в епіцентрі просторових змін: монографія. Київ: Фенікс, 438 с. URL: https://www.geokyiv.org/pdf/Urban_Ukraine.pdf. (дата звернення: 02.03.2025).
2. Підгрушний Г., Провотар Н. Формування метрополісних регіонів України: досвід Києва: монографія. Київ: Інститут географії НАН України, 209 с. URL: https://igu.org.ua/sites/default/files/igu-files/mono/Формування%20метрополісних%20регіонів%20України_Монографія.pdf. (дата звернення: 02.03.2025).
3. Jacobs J. The life and death of great American cities. New York: Random House, 1961. 472 с.
4. Whyte W. H. City: rediscovering its center. New York: Doubleday, 1988. 386 с.
5. Gehl J. Cities for People. Washington: Island Press, 2013. 288 с.
6. Le Corbusier C. The city of tomorrow and its planning. London: Architectural Press, 1947. 310 с.
7. Hilberseimer L. The new city: principles of planning. Chicago: Theobald, 1944. 192 с.
8. Szulc K. Problem Ciągłości Rozwoju Miasta na Przykładzie Białegostoku. Man: Białystok, Poland, 1997; Volume 2.
9. Rutledge S. H. The Roman Destruction of Sacred Sites. Historia: Zeitschrift für Alte Geschichte. 2007. Bd. 56, H. 2. pp. 179-195.
10. Сміт М. Л. Міста. Перші 6000 років. Київ: КМ-Букс, 2020. 272 с.
11. Kil W. Reconstruction as a chapter of urban history. A comparison of Neubrandenburg and Białystok. In Laboratory of Modernism Post-War Architecture in Europe. Sonntag I., Ed. Saxon Academy of Arts: Dresden, Germany, 2014. Vol. 40. p. 47.

12. Rykwert J. Pokusa Miejsca. Przeszłość i Przyszłość Miast. *MCK: Cracow*, Poland, 2013. Vol. 21.
13. Purdue A. W. The Transformative Impact of World War II. European History Online. 2016. URL: <http://ieg-ego.eu/en/threads/alliances-and-wars/war-as-an-agent-of-transfer/a-w-purdue-the-transformative-impact-of-world-war-ii>. (дата звернення: 02.03.2025).
14. Murakami K., Wood D. M., Tomita H., Miyake S., Shiraki R., Murakami K., Dimmer C. Planning innovation and post-disaster reconstruction: The case of Tohoku, Japan. *Planning Theory & Practice*. 2014. Vol. 15, No. 2. P. 237–242. <https://doi.org/10.1080/14649357.2014.902909>.
15. Al-Samurai A. R. M., Al-Qaraghuli A., Ramdan S. Adopting Sustainable Development in Reconstruction Post War City of Mosul Architecture-Case Study. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. 2021. Vol. 754, No. 1. P. 1. doi:10.1088/1755-1315/754/1/012001.
16. Salman A., Saadoon A., Hussein A. F., Nassif H. A., Kadhim I. J. City Architecture after War: A Study of the Impact of the War Event on the Architecture of the City of Mosul. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. 2021. Vol. 779, No. 1. P. 1. doi:10.1088/1755-1315/779/1/012046.
17. Платонова А. Мартін Ковард, Костянтин Мезенцев: «Урбіцид – це «вбивство міста». Форм і видів цього явища, на жаль, існує чимало / Анастасія Платонова. LB.ua. 2022. URL: https://lb.ua/culture/2022/12/25/540194_martin_kovard_kostyantyn_mezentsev.html (дата звернення: 02.03.2025).
18. Михайлова О. Урбіцид – стратегія російських окупантів в російсько-українській війні / Ольга Михайлова. Національний інститут стратегічних досліджень. 2022. URL: <https://niss.gov.ua/news/komentari->

[ekspertiv/urbitsyd-stratehiya-rosiyskykh-okupantiv-v-rosiysko-ukrayinskiy-viyni](#) (дата звернення: 02.03.2025).

- 19.Родрігез-Позе А., Барталуччі Ф. «У пошуках «стратегій успіху» в післявоєнній Україні». Вокс Україна. 2 червня 2022 року. URL: <https://voxukraine.org/uposhukah-strategij-uspihu-v-pislyavoyennij-ukrayini/> (дата звернення: 02.03.2025).
- 20.Пищуліна О., Юрчишин В., Маркевич К., Міщенко М., Добровольський Д. Соціально-економічні та гуманітарні наслідки російської агресії для українського суспільства / Керівник проекту Ольга Пищуліна. Київ: Центр Разумкова, 2022. 277 с.
- 21.Al-Khafaji A. S., Al-Salam N. A., Alrobaee T. R. The Cognition Role to Understanding Planning and Architectural Production. *Civil Engineering Journal*. 2021. Vol. 7, No. 7. P. 1125-1135. doi:10.28991/cej-2021-03091715.
- 22.Altae Z. M. J., Al-Ani M. J. Urban Renewal as a Tool of Cities Sustainability Sulaimani as a Case Study-North Iraq. *Periodicals of Engineering and Natural Sciences*. 2020. Vol. 8, No. 2. P. 971–990. doi:10.21533/pen.v8i2.1330.g580.
- 23.Al-Mosawy S. K., Al-Jaberi A. A., Alrobaee T. R., Al-Khafaji A. S. Urban Planning and Reconstruction of Cities Post-Wars by the Approach of Events and Response Images. *Civil Engineering Journal*. 2021. Vol. 7, No. 11. P. 1836-1852.
- 24.Charlesworth E. Architects without Frontiers: War, Reconstruction and Design Responsibility. Routledge, 2006.
- 25.Jeleński T. Practices of Built Heritage Post-Disaster Reconstruction for Resilient Cities. *Buildings*. 2018. Vol. 8, No. 4. P. 53. doi:10.3390/buildings8040053.
- 26.Stubbs J. H., Makaš E. G. Architectural Conservation in Europe and the Americas. New Jersey: John Wiley & Sons, 2011.
- 27.Weitze K. J. In the Shadows of Dresden. *Journal of the Society of Architectural Historians*. 2013. Vol. 72, No. 3. P. 322-357.

28. Eisman A. A. Symbolic Erasures and Populist Discontent: The Post-War Rebuilding of Historic Dresden // *Monatshefte*. 2022. Vol. 114, No. 1. P. 24-51.
29. Bide B. The Fashion City and the Suburb: How Bentalls of Kingston Upon Thames Helped Rebuild Cultures of Fashionable Consumption in London after the Second World War. *The London Journal: A Review of Metropolitan Society Past and Present*. 2021. Vol. 46, No. 1. P. 47-65.
30. Ostermann I. Rotterdam's dynamic approach to reconstruction // *Laboratory of Modernism Post-War Architecture in Europe*; Sonntag I., Eds; Saxon Academy of Arts: Dresden, Germany, 2014. Vol. 152. P. 159.
31. Ukraïner. Повоєнне відновлення України. Стати кращими, ніж були. 2022. 8 вересня. URL: <https://www.ukraïner.net/povoienne-vidnovlennia-ukrainy/> (дата звернення: 02.03.2025).
32. Keresztély K. Urban Renewal as a Challenge for European Urban Development in the 21st century. *Cities, Territories, Governance*. 2016. URL: https://www.citego.org/bdf_fiche-document-532_en.html (дата звернення: 02.03.2025).
33. Топчієв О. Г. Суспільно-географічні дослідження: методологія, методи, методики: Навчальний посібник. Одеса: Астропринт, 2005. 632 с.
34. Основи суспільної географії: курс лекцій / уклад. Заячук О.Г., Чубрей О.С. Чернівці: Чернівецький нац. ун-т, 2013. 128 с.
35. ГО «Ресурсно-аналітичний центр «Суспільство і довкілля»». Зелене повоєнне відновлення України: візія та моделі: Аналітична записка. Серпень 2022. URL: https://dixigroup.org/wp-content/uploads/2022/08/green_recovery.pdf (дата звернення: 02.03.2025).
36. Ковалевська А. В. Стійкий розвиток міст: сутність поняття та передумови впровадження / А. В. Ковалевська, С. В. Зеленський, Р. В. Петрова. *Соціальна економіка*. 2017. № 1. С. 69-75.

- 37.Одеса та всесвітня спадщина ЮНЕСКО. Питання та відповіді. Офіційний сайт міста Одеса. 2022. URL: <https://omr.gov.ua/ua/news/230078/> (дата звернення: 02.03.2025).
- 38.Кошелюк М. Відбудова міст. Якою може стати Україна. New Voice. 2022. 2 липня. URL: <https://nv.ua/ukr/opinion/viyna-v-ukrajini-yak-vidbudovuvati-ukrajinski-mista-novini-ukrajini-50253711.html> (дата звернення: 02.03.2025).
- 39.The aim of the Territorial Agenda 2030. Офіційний сайт Territorial Agenda. URL: <https://territorialagenda.eu/ta2030/aim/> (дата звернення: 02.03.2025).
- 40.Чукіна І. В. Залучення жителів громади до процесів планування місцевого розвитку / І. В. Чукіна, М. І. Дяченко. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2020. № 2.
- 41.OECD Principles on Urban Policy. OECD. 2019. URL: <https://web-archive.oecd.org/2019-03-14/510771-Brochure-OECD-Principles-Urban-Policy.pdf> (дата звернення: 02.03.2025).
- 42.Loibl W., Etminan G., Gebetsroither-Geringer E., Neumann H.-M., Sanchez-Guzman S. Characteristics of urban agglomerations in different continents: History, patterns, dynamics, drivers and trends. In Ed., Urban Agglomeration / За ред. М. Ergen. IntechOpen, 2018. URL: <https://doi.org/10.5772/intechopen.73524> (дата звернення: 02.03.2025).
- 43.Цебрій І.В., Назаренко Н. Духовне життя країн Західної Європи в епоху Середньовіччя та раннього Просвітництва: монографія. Старобільськ-Полтава: ЛНУ, видавництво «Формат+», 2021. 206 с.
- 44.Гнатченко Є.Ю. Економіка містобудування: конспект лекцій для студентів денної та заочної форм навчання освітнього рівня «магістр» за спеціальністю 192 – Будівництво та цивільна інженерія, освітня програма «Міське будівництво та господарство» / Є. Ю. Гнатченко, Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. 86 с.

- 45.Радіонова Л. О. Соціологічні основи містобудування: курс лекцій для магістрів денної форми навчання спеціальності 191 – Архітектура та містобудування / Л. О. Радіонова; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. 134 с.
- 46.Feingold D., Koop S. H. A., Van Leeuwen K. The city blueprint approach: Urban water management and governance in cities in the U.S. *Environmental Management*. 2017. No 61(7566). Springer Publisher. pp. 9–23.
- 47.Schwirian, K. P. Ecological models of urban form: Concentric zone model, the sector model, and the multiple nuclei model. *The Blackwell Encyclopedia of Sociology*. 2007.
- 48.Стеблецька Ю.Ю. Моделі просторового розвитку міста. *Економічна та соціальна географія*. 2014. №2. С. 149–157.
- 49.Bergmann L., Morrill R. William Wheeler Bunge: Radical Geographer (1928–2013). *Annals of the American Association of Geographers*. 2018. №108. С. 291–300.
- 50.Faludi A. The rationale of planning theory. Oxford: Pergamon Press, 1973. 60 p.
- 51.Christaller W. Central Places in Southern Germany. Englewood Cliffs, N.J., 1966. 230 p.
- 52.Lösch A. The Economics of Location. New Haven: Yale University Press, 1954. 520 с. (2).
- 53.Glasmeier A. Territory-based regional development policy and planning in a learning economy: The case of 'real service centers' in industrial districts. *European Urban and Regional Studies*. 1999. №6. С. 73–84.
- 54.Пилипенко І.О. Суспільно-географічна периферія: концепція, параметризація і делімітація: Монографія. Херсон: Грінь Д.С., 2015. 264 с.
- 55.Eglins-Eglitis A., Lusena-Ezera I. From industrial city to the creative city: development policy challenges and Liepaja case. *Procedia Economics and Finance*. 2015. №39. С. 122–130.

56. Woon K. S., Phuang Z. X., Taler J., et al. Recent advances in urban green energy development towards carbon emissions neutrality. *Energy*. 2023. №267. С. 126502.
57. Аверкина М. Ф., Вальчук В. В. Забезпечення соціально-економічного розвитку міст. *Ефективна економіка*. 2019. №4. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/4_2019/3.pdf (дата звернення: 02.03.2025).
58. Яцко О. В. Місто як об'єкт суспільно-географічного аналізу: концептуальні й методологічні проблеми. *Географія та туризм*. 2016. №36. С. 212–223.
59. Зайцева І. О. Виникнення та розвиток статутного права в українських містах: історичний аспект. *Державне управління: теорія та практика [Електронне видання]*. 2010. Вип. 1. URL: <http://www.academy.gov.ua/?lang=ukr&tip=dop&tipn=Page&page=88> (дата звернення: 02.03.2025).
60. Олійник Я. Б., Степаненко А. В. Вступ до соціальної географії. Навчальний посібник. Київ: Знання, 2000. 204 с.
61. Балацький Є. О. Структурний аналіз основних факторів розвитку міста на основі економіко-математичних методів. *Менеджер*. 2011. №3. С. 57–64.
62. Бойко В. В. Моделювання соціально-економічного розвитку сільських територій. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*. 2014. №4. С. 298–305.
63. Billen R., Cutting-Decelle A.-F., Marina O., Almeida J.-P. 3D City Models and urban information: Current issues and perspectives. In Ed., Urban Agglomeration / Edited by Mustafa Ergen. EDP Sciences, 2014. URL: https://www.researchgate.net/publication/260172519_3D_City_Models_and_urban_information_Current_issues_and_perspectives. (дата звернення: 02.03.2025).

- 64.Шипулін В. Д. ГІС-технології в оцінці землі та нерухомого майна : навч. посібник /В. Д. Шипулін, Ю. М. Палеха, Е. С. Штерндок; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. – 183 с. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/33759818.pdf>.
- 65.Безлюбченко О. С., Завальний О. В., Черноносова Т. О. Планування і благоустрій міст: навч. посібник. для студентів усіх форм навчання та слухачів другої вищої освіти за напрямом підготовки 0921 (6.060101) – «Будівництво». Х.: ХНАМГ, 2011. 191 с.
- 66.Криштоп Т., Рись Р., Кошелюк Л. Посібник з питань просторового планування для уповноважених органів містобудування та архітектури об'єднаних територіальних громад. «U-LEAD з Європою». 2018. URL: <https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/347/1.pdf>. (дата звернення: 02.03.2025).
- 67.Берданова О., Вакуленко В. Стратегічне планування місцевого розвитку. Практичний посібник. Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO». К.: ТОВ «Софія-А», 2012. 88 с.
- 68.Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Верховна Рада України. 2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>. (дата звернення: 02.03.2025).
- 69.Поручинський В. І., Слащук А. М. Урбаністична географія: словник основних термінів і понять. Луцьк, 2022. 67 с.
- 70.Педак І. С. Бенчмаркінг як механізм порівняльного аналізу та запорука майбутнього регіонів. *Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Державне управління*. 2017. №28. С. 52–56.
- 71.Borsi B., Papanek G., Mensink W. The ProAct benchmarking framework: a method proposed to explore good practices in regional innovation and research policy. *ProAct Consortium*. 2007. P. 51.

72. Mutual learning platform: regional benchmarking report – blueprint for regional innovation benchmarking. L. Iurcovich, N. Komninos, A. Reid, P. Heydebreck, Y. Pierrakis; European Commission. Brussels. 2006.
73. Лещук Г. В. Концепція бенчмаркінгу в системі інвестиційного забезпечення розвитку інфраструктури регіонів. *Інтелект XXI*. 2019. №2. С. 100–105.
74. León-Soriano, R., Muñoz-Torres, M. J., Chalmeta-Rosaleñ, R. Methodology for sustainability strategic planning and management. *Industrial Management & Data Systems*. 2010. Vol. 110, №2. С. 249-268.
75. Hansen E. G., Schaltegger S. The Sustainability Balanced Scorecard: A Systematic Review of Architectures. *Journal of Business Ethics*. 2014. №2. С. 193–221. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10551-014-2340-3>.
76. Verma P., Raghubanshi A. S. Urban sustainability indicators: Challenges and opportunities. *Ecological Indicators*. 2018. №93. С. 282–291.
77. Huang L., Wu J., Yan L. Defining and measuring urban sustainability: a review of indicators. *Landscape Ecol.* 2015. Vol. 30. С. 1175–1193. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10980-015-0208-2>.
78. Komeily A., Srinivasan R. S. A need for balanced approach to neighborhood sustainability assessments: A critical review and analysis. *Sustainable Cities and Society*. 2015. №18. С. 32–43.
79. Київ. НН ІМСО, Державний університет «Київський авіаційний інститут». URL: <https://imco.nau.edu.ua/%D0%BA%D0%B8%D1%97%D0%B2/> (дата звернення: 02.03.2025).
80. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на початок 2024 року. Київська школа економіки. 2024. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/04/01.01.24_Damages_Report.pdf (дата звернення: 02.03.2025).

- 81.Марчак Д. Населення скорочується – у 2050 році нас буде лише 25 млн. Як держава долатиме кризу та що робити бізнесу із дефіцитом кадрів? Forbes. 2024. URL: <https://forbes.ua/money/naselennya-ukraini-skorochuetsya-u-2050-rotsi-nas-bude-lishe-25-mln-yak-derzhava-dolatype-tsyu-krizu-ta-shcho-vzhez-araz-robiti-biznesu-za-defitsitu-kadriv-rozpovidae-zastupnitsya-ministrasotspolitik-22052024-21289> (дата звернення: 02.03.2025).
- 82.Кіщенко Т. Є., Гусарова Л. В., Боліла Н. В. Девелопмент - методологія втілення проектів інвестування будівництва. *Ефективна економіка*. 2018. №6.
- 83.Основні етапи та правові аспекти девелопменту об'єктів нерухомості. Домінанта: адвокатське об'єднання та консалтингова фірма. 2022. URL: <https://dominanta-law.com/osnovni-etapy-ta-pravovi-aspekty-developmentu-obyektiv-nerukhomosti> (дата звернення: 02.03.2025).
- 84.Полтавець М. О. Девелопмент інвестиційно-будівельної діяльності будівельних організацій: навчально-методичний посібник для здобувачів ступеня вищої освіти магістра спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія» освітньо-професійної програми «Промислове і цивільне будівництво». Запоріжжя: ЗНУ, 2020. 126 с.
- 85.Іванов А. В. Девелопмент нерухомості в Україні як базовий механізм забезпечення прогресивного розвитку ринку нерухомості: поняття, ознаки, необхідність і перспективи цивільно-правового регулювання. *Часопис цивілістики: науково-практичний журнал*. 2014. №16. С. 197–200.
- 86.Бондарчук Н. В. Економіко-інституціональні аспекти формування девелопменту як інноваційно-інвестиційної інфраструктури будівельної галузі. *Ефективна економіка*. 2017. №10.
- 87.Mygat M. Відновлення житла після воєн: досвід яких країн важливий для України. Інститут аналітики та адвокації. 2023. URL:

- <https://iaa.org.ua/articles/reconstruction-of-housing-after-wars-experience-of-which-countries-is-important-for-ukraine/> (дата звернення: 02.03.2025).
88. Сталий розвиток міст (містобудівний аспект): матеріали міжнар. наук.-практ. конф., Харків, листопад 2017 р. / редкол.: В. Т. Семенов (відпов. ред.) та ін. Харків: ХНУМГ ім. О.М.Бекетова, 2017. 239 с.
89. Hudson Yards Development Corporation : веб-сайт. URL: <https://www.hydc.org/> (дата звернення: 02.03.2025).
90. Songdo International Business District : веб-сайт. URL: <https://www.bginvestors.com/master-plan/songdo-international-business-district/> (дата звернення: 02.03.2025).
91. About the Development. King's Cross : веб-сайт. URL: <https://www.kingscross.co.uk/about-the-development> (дата звернення: 02.03.2025).
92. Upcoming Projects, Masdar City : веб-сайт. URL: <https://www.masdarcity.ae/sustainable-urban-development/projects> (дата звернення: 02.03.2025).
93. Walk-in meeting on Amstel junction well attended, Zuidas : веб-сайт. URL: <https://zuidas.nl/en/> (дата звернення: 02.03.2025).
94. WELCOME TO THE FUTURE, UNIT.City : веб-сайт. URL: <https://unit.city/about/> (дата звернення: 02.03.2025).
95. Комфортно, Житловий комплекс «Комфорт Таун» : веб-сайт. URL: <https://comforttown.com.ua/about#first> (дата звернення: 02.03.2025).
96. Провідний девелопер індустріальної та складської нерухомості, котрий розвиває мережу еко-індустріальних парків, Індустріальний парк «Біла Церква» : веб-сайт. URL: <https://ip-bt.com/about-ua/> (дата звернення: 02.03.2025).
97. Шпильова В., Черевко О. Стратегічний розвиток міст на основі прогресивного світового досвіду. *Modeling the Development of the Economic*

- Systems*. 2022. № 1. С. 129–137. DOI: <https://doi.org/10.31891/mdes/2022-3-15>.
98. Яворська, В. В., Шинкаренко, С. Л. Стан ринку нерухомості України: ризики і можливості при відновленні міст. *Вісник Одеського національного університету. Географічні та геологічні науки*. 2024. № 29(1(44)). С. 177–185. [https://doi.org/10.18524/2303-9914.2024.1\(44\).305382](https://doi.org/10.18524/2303-9914.2024.1(44).305382)
99. Gibler K.M., Nelson S.L. Consumer behavior applications to real estate education. *Journal of Real Estate Practice and Education*. 2003. № 6. С. 63-84.
100. Hromada E., Heralová R.S., Čermáková K., Piecha M., Kadeřábková B. Impacts of crisis on the real estate market depending on the development of the region. *Buildings*. 2023. № 13(4). С. 896. <https://doi.org/10.3390/buildings13040896>.
101. Hussein Sh.H., Abdulla Z., Daoood N.M. Urban regeneration through post-war reconstruction: Reclaiming the urban identity of the old city of Mosul. *Periodicals of Engineering and Natural Sciences (PEN)*. 2019. № 7(1). С. 294-301. <https://doi.org/10.21533/pen.v7i1.331>
102. Lin Y., Ma Z., Zhao K., Hu W., Wei J. The impact of population migration on urban housing prices: Evidence from China's major cities. *Sustainability*. 2018. № 10(9). С. 3169. <https://doi.org/10.3390/su10093169>.
103. Аналітика. Інформаційно-обчислювальний центр мінсоцполітики України : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.ioc.gov.ua/en/dashboardVpo/>. (дата звернення: 02.03.2025).
104. Звіт про внутрішнє переміщення населення в Україні. Міжнародна організація з міграції : веб-сайт. 2024. URL: https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd11461/files/reports/IOM_UKR_GPS_Internal%20Displacement%20Report_Round%2016_UA_June%202024.pdf (дата звернення: 02.03.2025).

105. Ринок нерухомості в Україні: як змінилась вартість квартир у січні (інфографіка). Міністерство фінансів України : веб-сайт. 2024. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2024/02/06/120987387/>. (дата звернення: 02.03.2025).
106. Biletskiy I., Doroshenko H. Analysis of the current state and main trends in the real estate market of Ukraine. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2022. № 85. С. 49-57.
107. Solution for reconstruction: Ukrainian housing market recovered in all segments in 2023. Rubryka : веб-сайт. 2023. URL: <https://rubryka.com/en/2023/12/15/rishennya-dlya-vidbudovy-u-2023-rotsi-rynok-zhytla-vidnovlyuvavsya-v-usih-segmentah/>. (дата звернення: 02.03.2025).
108. Real estate market in Ukraine during the war time in 2023. Latest news. PRORIAT Hospitality Real Estrate : веб-сайт. 2023. URL: <https://proriat-realestate.com/real-estate-market-in-ukraine-during-the-war-time-in-2023-latest-news/>. (дата звернення: 02.03.2025).
109. Аналітичний огляд ринку нерухомості України 2013-2023 рр та перспективи відновлення [Текст] / Ukraine Economic Outlook. Київ, 2023. 71 с.
110. Бережна Т. За рік війни в більш безпечні регіони релоковано 800 підприємств. Міністерство економічного розвитку та торгівлі України. 2023. URL: <https://me.gov.ua/news/detail?lang=uk-ua&id=a700c206-722a-4752-b5bb-78a1063ae9db&title=zarikviinivbilsh>. (дата звернення: 02.03.2025).
111. Найкращі міста України 2024: Рейтинг визначив, де українцям живеться найкраще. New Voice. 2024. URL: <https://nv.ua/ukr/ukraine/events/naykrashchi-mista-ukrajini-2024-reyting->

- viznachiv-de-ukrajincyam-zhivetsya-naykrashche-novini-ukrajini-50427227.html. (дата звернення: 02.03.2025).
112. Вінниця поступилась Луцьку в рейтингу найкомфортніших міст України 2023. Вінниця News. 2023. URL: <https://news.vn.ua/vinnytsia-postupylas-lutsku-v-reytynhu-naykomfortnishykh-mist-ukrainy-2023/>. (дата звернення: 02.03.2025).
 113. Луцьк: статистика, ціни на житло та інша інформація. ЛУН. 2023. URL: <https://misto.lun.ua/stat/lutsk>. (дата звернення: 02.03.2025).
 114. Фарбар, К. Повоєнне відновлення у Боснії та Герцеговині: розмова з Хелен Валасек та Харісом Піпласом. MistoSite. 2023. URL: <https://mistosite.org.ua/uk/articles/bosniia>. (дата звернення: 02.03.2025).
 115. Косаревич, С. Післявоєнна відбудова Боснії і Герцеговини. DC. 2022. URL: <https://dc.org.ua/news/reconstruction-bosnia>. (дата звернення: 02.03.2025).
 116. Nasr, J., Verdeil, E. The Reconstructions Of Beirut. *The City in the Islamic World* (2 vols.). 2008. С. 1121-1148. DOI: 10.1163/ej.9789004162402.i-1500.299.
 117. Відбудова Бейрута: як на місто вплинула надмірна приватизація? Transparent Cities. 2022. URL: <https://transparentcities.in.ua/news/vidbudova-beiruta-yak-na-misto-vplynula-nadmirna-pryvatyzatsiia>. (дата звернення: 02.03.2025).
 118. Ukraine. Central Intelligence Agency : веб-сайт. 2023. URL: <https://www.cia.gov/the-world-factbook/countries/ukraine/>. (дата звернення: 02.03.2025).
 119. Інтерактивна мапа територій, які потенційно можуть бути забруднені вибухонебезпечними предметами. Державна служба України з надзвичайних ситуацій. URL: <https://mine.dsns.gov.ua/>. (дата звернення: 02.03.2025).

120. Вплив війни на довкілля. Земля і ґрунти. Одеська обласна державна адміністрація. 2023. URL: <https://ecology.od.gov.ua/2023/05/vplyv-vijny-na-dovkilliya-zemlya-i-grunty/>. (дата звернення: 02.03.2025).
121. Наслідки від підриву росією греблі Каховської ГЕС. ЕкоЗагроза. Офіційний ресурс Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України. 2023. URL: <https://ecozagroza.gov.ua/>. (дата звернення: 02.03.2025).
122. Стратегія сталого розвитку: Європейські горизонти : Підручник / І.Л. Якименко, Л.П. Петрашко, Т.М. Димань, О.М. Салавор, Є.Б. Шаповалов, М.А. Галабурда, О.В. Ничик, О.В. Мартинюк. К.: НУХТ, 2022. 337 с.
123. Жидкова Т. В., Дубешко Г. Б. Досвід ревіталізації занедбаних територій. *Вісник наукових досліджень*. 2020. Т. 5. С. 90-92.
124. Самойлова І. І. Сутність та особливості державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 24. С. 139–142. DOI: 10.32702/2306-6814.2019.24.139
125. Amangeldikyzy, R., Amandykova, D., Tokayuk, A. Architectural Renovation of Industrial Buildings on the Example of Large Cities of Kazakhstan. *Future Cities and Environment*. 2023. DOI: 10.5334/fce.172.
126. Geva, Y., Rosen, G. The regeneration deal: Developers, homeowners and new competencies in the development process. *Geoforum*. 2018. Vol. 96, November. P. 10-20. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2018.07.011>.
127. Hackworth, J. The Neoliberal City: Governance, Ideology, and Development in American Urbanism. Ithaca: Cornell University Press, 2007. 248 p.
128. García, I. Historically Illustrating the Shift to Neoliberalism in the U.S. Home Mortgage Market. *Societies*. 2019. Vol. 9, Issue 1. P. 6. <https://doi.org/10.3390/soc9010006>.

129. Docklands Overview. Development Victoria : веб-сайт. 2023. URL: <https://www.development.vic.gov.au/projects/docklands?page=overview>. (дата звернення: 02.03.2025).
130. About HafenCity. HafenCity : веб-сайт. 2023. URL: <https://www.hafencity.com/en/overview/about-hafencity>. (дата звернення: 02.03.2025).
131. Neighbourhood Developments. Waterfront: : веб-сайт. 2023. URL: <https://www.waterfront.co.za/development/>. (дата звернення: 02.03.2025).
132. Article IX, Chapter 3, 93-73 Public Access Areas on the Ninth Avenue Rail Yard. New York City Zoning Resolution : веб-сайт. 2024. URL: <https://zr.planning.nyc.gov/article-ix/chapter-3/93-73>. (дата звернення: 02.03.2025).
133. Pancevski, B. In Ukraine, Amputations Already Evoke Scale of World War I. The Wall Street Journal. 2023. Aug. 1. URL: <https://www.wsj.com/articles/in-ukraine-a-surge-in-amputations-reveals-the-human-cost-of-russias-war-d0bca320>. (дата звернення: 02.03.2025).
134. BedZED - the UK's first major sustainable community. Bioregional : веб-сайт. 2023. URL: <https://www.bioregional.com/projects-and-services/case-studies/bedzed-the-uks-first-large-scale-eco-village>. (дата звернення: 02.03.2025).
135. Vauban sustainable urban district. UCLG CISDP : веб-сайт. 2010. URL: https://uclg-cisdp.org/sites/default/files/observatory/files/2021-06/Freiburg_EN.pdf. (дата звернення: 02.03.2025).
136. Via Verde. Dattner Architects : веб-сайт. 2023. – URL: <https://www.dattner.com/projects/view/via-verde-the-green-way/>. (дата звернення: 02.03.2025).
137. Федірко А., Хома Р., Резніченко Д. Будівництво скоротилося, попит обвалився, але ціни не падають. Дослідження ринку нерухомості під час

- війни від Ernst & Young – Forbes.ua. Forbes.ua | Бізнес, мільярдери, новини, фінанси, інвестиції, компанії. URL: <https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemae-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-ernst-amp-young-13032023-12337> (дата звернення: 02.03.2025).
138. Веремєєва Т., Гончарова К., Бондарук О. У Києві дешевшає житло у новобудовах та дефіцит популярних квартир: які ціни. РБК-Україна. URL: <https://www.rbc.ua/rus/news/kievi-deshevshae-zhitlo-novobudovah-ta-defitsit-1726492626.html> (дата звернення: 02.03.2025).
139. Пилипенко Я. Скільки коштує квадратний метр відбудови. Dozorro. URL: <https://dozorro.org/blog/skilki-koshtuye-kvadratnij-metr-vidbudovi> (дата звернення: 02.03.2025).
140. Брюховецька Є. Львів випередив Київ за вартістю купівлі житла. novyny.live. URL: <https://lviv.novyny.live/lviv-posiv-pershe-mistse-v-ukrayini-za-vartistiu-kupivli-nerukhomosti-statistika-lun-207904.html> (дата звернення: 02.03.2025).
141. Федор А. Як змінилися ціни на нерухомість у 2024, чого чекати у 2025 та де придбати найдешевшу квартиру поблизу Києва. Комерсант Український. URL: <https://www.komersant.info/yak-zminylysia-tsiny-na-nerukhomist-u-2024-choho-chekaty-u-2025-ta-de-prydbaty-naydeshevshu-kvartyru-poblyzu-kyieva/> (дата звернення: 02.03.2025).
142. Кошелюк М. Звіт про дослідження перспектив формування Одеської агломерації. 2024. URL: <https://rm.coe.int/zvit-pro-doslidzhennia-formuvannia-odeskoi-aglomeratsii/1680b314a2> (дата звернення: 02.03.2025).
143. Поморцева О., Шапочкін О., Некрасов Я. Дослідження ринку нерухомості України. Вплив військового стану. *InterConf*. 2023. № 33(155). С. 502–512. URL: <https://doi.org/10.51582/interconf.19-20.05.2023.044> (дата звернення: 02.03.2025).

144. Пристанська Н. В Україні відчутно зросла площа прийнятого в експлуатацію житла: які регіони лідирують. 24 Канал. URL: https://24tv.ua/realestate24/ukrayini-2024-rotsi-ekspluatatsiyu-zdali-bilshe-zhitla-nizh-2023_n2700151 (дата звернення: 02.03.2025).
145. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за типом місцевості по регіонах у січні-вересні 2024 році. Держстат. URL: <http://surl.li/ezhxcx> (дата звернення: 02.03.2025).
146. Ukraine E. Дослідження ринку нерухомості під час війни від EY. EY - Deutschland | Shape the future with confidence. URL: https://www.ey.com/uk_ua/newsroom/2023/03/doslidzhennya-rynku-nerukhomosti-pid-chas-viyny-vid-ey (дата звернення: 02.03.2025).
147. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на початок 2024 року : звіт. Київ : Київ. шк. економіки, 2024. 39 с. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/04/01.01.24_Damages_Report.pdf (дата звернення: 02.03.2025).
148. У Закарпатській області збільшилися обсяги будівництва житла та зросли ціни: причини. Kiszor. URL: <https://kiszor.news/2024/09/15/y-zakarpatskiiy-oblasti-zbilyshilisya/> (дата звернення: 02.03.2025).
149. Насіковський О. Житло у війні: куди рухається ринок нерухомості. Економічна правда. URL: <https://epravda.com.ua/columns/2024/05/31/714519/> (дата звернення: 02.03.2025).
150. Прасад А. В Україні стартувала програма держдопомоги з відновлення пошкодженого житла. Заявку можна подати в «Дії» — Forbes.ua. Forbes.ua | Бізнес, мільярдери, новини, фінанси, інвестиції, компанії. URL: <https://forbes.ua/news/v-ukraini-startuvala-programa->

[derzhodpomogi-z-vidnovlennya-poshkodzhenogo-zhitla-zayavku-mozhna-podati-v-dii-10052023-13563](#) (дата звернення: 02.03.2025).

151. Формування та регулювання регіональних енергетичних систем: теорія, методологія та практика : монографія / В. Р. Купчак та ін. Луцьк : СПД Гадяк Жан. Володимир., друк. «Волиньполіграф», 2019. 346 с. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/268924998.pdf> (дата звернення: 02.12.2024).
152. Global real estate outlook. Five predictions for 2025 : outlook / B. Breslau et al. Chicago : JLL, 2024. 10 p. URL: <https://www.us.jll.com/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/global/jll-2025-global-real-estate-outlook.pdf> (date of access: 02.03.2025).
153. Farrell K., Nijkamp P. The evolution of national urban systems in China, Nigeria and India. *Journal of Urban Management*. 2019. Vol. 8, no. 3. P. 408–419. URL: <https://doi.org/10.1016/j.jum.2019.03.003> (date of access: 02.03.2025).
154. Ritchie H., Samborska V., Roser M. Urbanization. Our World in Data. URL: <https://ourworldindata.org/urbanization> (date of access: 02.03.2025).
155. Jahangir Alam M. Rapid urbanization and changing land values in mega cities: implications for housing development projects in Dhaka, Bangladesh. *Bandung: Journal of the Global South*. 2018. Vol. 5, no. 1. P. 1–19. URL: <https://doi.org/10.1186/s40728-018-0046-0> (date of access: 02.03.2025).
156. Auwalu F. K., Bello M. Exploring the Contemporary Challenges of Urbanization and the Role of Sustainable Urban Development: A Study of Lagos City, Nigeria. *Journal of Contemporary Urban Affairs*. 2023. Vol. 7, no. 1. P. 175–188. URL: <https://doi.org/10.25034/ijcua.2023.v7n1-12> (date of access: 02.03.2025).
157. Phadke A. Mumbai Metropolitan Region: Impact of Recent Urban Change on the Peri-urban Areas of Mumbai. *Urban Studies*. 2013. Vol. 51, no. 11. P.

- 2466–2483. URL: <https://doi.org/10.1177/0042098013493483> (date of access: 02.03.2025).
158. The Brazilian Housing program «Minha Casa Minha Vida» - A Systematic Literature Review - / D. Kowaltowski et al. *Journal of the Korean housing association*. 2015. Vol. 26, no. 6. P. 35–42. URL: <https://doi.org/10.6107/jkha.2015.26.6.035> (date of access: 02.03.2025).
159. Delouya S. Nearly half of US renters spend more than 30% of their income on housing costs | CNN Business. CNN. URL: <https://edition.cnn.com/2024/09/12/economy/us-housing-costs-survey/index.html> (date of access: 02.03.2025).
160. Adema W., Gray D., Kahl S. Social Assistance in Germany. Paris : OECD Labour Market and Social Policy Occasional Papers, 2003. 61 p. URL: <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/338133058573.pdf?expires=1734289644&id=id&accname=guest&checksum=81BE0C392761D85234AB05FA25483737> (date of access: 02.03.2025).
161. Scoping Report for the Evaluation of the Affordable Homes Programme 2021-2026 : report / S. Milcheva et al. London : Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2022. 81 p. URL: https://assets.publishing.service.gov.uk/media/62ece7a98fa8f503349631dd/Scoping_Report_for_the_Evaluation_of_the_Affordable_Homes_Programme_2021-26_FINAL.pdf (date of access: 02.03.2025).
162. Mercader-Moyano P., Camporeale P., Serrano-Jiménez A. Integrated urban regeneration for high-rise multi-family buildings by providing a multidimensional assessment model and decision support system. *Journal of Building Engineering*. 2023. Vol. 76. P. 107359. URL: <https://doi.org/10.1016/j.jobbe.2023.107359> (date of access: 02.03.2025).

163. Goal 11: Sustainable cities and communities - The Global Goals. The Global Goals. URL: <https://www.globalgoals.org/goals/11-sustainable-cities-and-communities/> (date of access: 02.03.2025).
164. Ge W., Zhang G. Resilient Public Transport Construction in Mega Cities from the Perspective of Ecological Environment Governance. *Journal of Environmental and Public Health*. 2022. Vol. 2022. P. 1–10. URL: <https://doi.org/10.1155/2022/9143618> (date of access: 02.03.2025).
165. Antipova A. Urban Environment: The Differences between the City in Europe and the United States. Urban Environment, Travel Behavior, Health, and Resident Satisfaction. *Cham*, 2018. P. 35–117. URL: https://doi.org/10.1007/978-3-319-74198-7_2 (date of access: 02.03.2025).
166. van Doorn L., Arnold A., Rapoport E. In the Age of Cities: The Impact of Urbanisation on House Prices and Affordability. *Hot Property*. *Cham*, 2019. P. 3–13. URL: https://doi.org/10.1007/978-3-030-11674-3_1 (date of access: 02.03.2025).
167. Dynamics and Driving Mechanism of Real Estate in China's Small Cities: A Case Study of Gansu Province / H. Chen et al. *Buildings*. 2022. Vol. 12, no. 10. P. 1512. URL: <https://doi.org/10.3390/buildings12101512> (date of access: 02.03.2025).
168. Liao W.-C., Zheng S. Sustainable Real Estate and Urban Development in Asia. *Journal of Real Estate Research*. 2024. Vol. 46, no. 3. P. 267–271. URL: <https://doi.org/10.1080/08965803.2024.2395753> (date of access: 02.03.2025).
169. Rezvani S. M. H. S., de Almeida N. M., Falcão M. J. Climate Adaptation Measures for Enhancing Urban Resilience. *Buildings*. 2023. Vol. 13, no. 9. P. 2163. URL: <https://doi.org/10.3390/buildings13092163> (date of access: 02.03.2025).

170. Mussa A., Nwaogu U. G., Pozo S. Immigration and housing: A spatial econometric analysis. *Journal of Housing Economics*. 2017. Vol. 35. P. 13–25. URL: <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.01.002> (date of access: 02.03.2025).
171. Housing Market Developments in the Euro Area: Focus on Housing Affordability / C. Frayne et al. Brussels : The European Commission, 2022. 48 p. URL: https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2022-09/dp171_en.pdf (date of access: 02.03.2025).
172. Elinc E., Asikkutlu H. S., Kaya L. G. Birlikte Barınma Kavramı ve Uygulaması: Padova Örneği. *Mimarlık Bilimleri ve Uygulamaları Dergisi* (MBUD). 2023. P. 54–66. URL: <https://doi.org/10.30785/mbud.1258066> (date of access: 02.03.2025).
173. Helble M., Ok Lee K., Gia Arbo M. A. How (Un)affordable is housing in developing Asia?. *International Journal of Urban Sciences*. 2020. Vol. 25, sup1. P. 80–110. URL: <https://doi.org/10.1080/12265934.2020.1810104> (date of access: 02.03.2025).
174. Szolomicki J., Golasz-Szolomicka H. Technological Advances in Japan's High-Rise Buildings. *Budownictwo i Architektura*. 2019. Vol. 18, no. 2. P. 047–071. URL: <https://doi.org/10.35784/bud-arch.554> (date of access: 02.03.2025).
175. Seismic Performance Evaluation of a Chilean RC Building Damaged during the Mw8.8 Chile Earthquake / B. Suquillo et al. *Buildings*. 2024. No. 14. P. 1–20. URL: <https://doi.org/10.3390/buildings14041028> (date of access: 02.03.2025).
176. NEOM: Uniting sustainability and innovation in the city of the future. ISAM Education. URL: <https://isam.education/en/neom-uniting-sustainability-and-innovation-in-the-city-of-the-future/> (date of access: 02.03.2025).
177. Whitney E., Pike C. An Alaska case study: Solar photovoltaic technology in remote microgrids. *Journal of Renewable and Sustainable Energy*. 2017. Vol.

- 9, no. 6. P. 061704. URL: <https://doi.org/10.1063/1.4986577> (date of access: 02.03.2025).
178. Naylor H. Green construction materials next step to climate neutrality – German construction minister. Clean Energy Wire. URL: <https://www.cleanenergywire.org/news/green-construction-materials-next-step-climate-neutrality-german-construction-minister> (date of access: 02.03.2025).
179. Neves R., Cho H., Zhang J. State of the nation: Customizing energy and finances for geothermal technology in the United States residential sector. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*. 2021. Vol. 137. P. 110463. URL: <https://doi.org/10.1016/j.rser.2020.110463> (date of access: 02.03.2025).
180. Haque M. O., Aman J., Mohammad F. Construction sustainability of container-modular-housing in coastal regions towards resilient community. Built Environment Project and Asset Management. 2021. URL: <https://doi.org/10.1108/bepam-01-2021-0011> (date of access: 02.03.2025).
181. Haque I. Housing for all 2022: Progress and performance. 2020. URL: https://www.researchgate.net/publication/358220313_Housing_for_all_2022_Progress_and_performance (date of access: 02.03.2025).
182. Friess W. A., Rakhshan K. A review of passive envelope measures for improved building energy efficiency in the UAE. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*. 2017. Vol. 72. P. 485–496. URL: <https://doi.org/10.1016/j.rser.2017.01.026> (date of access: 02.03.2025).
183. United Arab Emirates. SolarPACES. URL: <https://www.solarpaces.org/worldwide-csp/csp-potential-solar-thermal-energy-by-country/united-arab-emirates/> (date of access: 02.03.2025).
184. NEOM: Uniting sustainability and innovation in the city of the future. ISAM Education. URL: <https://isam.education/en/neom-uniting-sustainability-and-innovation-in-the-city-of-the-future/> (date of access: 02.03.2025).

185. Whitney E., Pike C. An Alaska case study: Solar photovoltaic technology in remote microgrids. *Journal of Renewable and Sustainable Energy*. 2017. Vol. 9, no. 6. P. 061704. URL: <https://doi.org/10.1063/1.4986577> (date of access: 02.03.2025).
186. Urban Overheating and Cooling Potential in Australia: An Evidence-Based Review / K. Yenneti et al. *Climate*. 2020. Vol. 8, no. 11. P. 126. URL: <https://doi.org/10.3390/cli8110126> (date of access: 02.03.2025).
187. Utilizing a Domestic Water Tank to Make the Air Conditioning System in Residential Buildings More Sustainable in Hot Regions / R. A. Almasri et al. *Sustainability*. 2022. Vol. 14, no. 22. P. 15456. URL: <https://doi.org/10.3390/su142215456> (date of access: 02.03.2025).
188. Naylor H. Green construction materials next step to climate neutrality – German construction minister. *Clean Energy Wire*. URL: <https://www.cleanenergywire.org/news/green-construction-materials-next-step-climate-neutrality-german-construction-minister> (date of access: 02.03.2025).
189. Neves R., Cho H., Zhang J. State of the nation: Customizing energy and finances for geothermal technology in the United States residential sector. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*. 2021. Vol. 137. P. 110463. URL: <https://doi.org/10.1016/j.rser.2020.110463> (date of access: 02.03.2025).
190. Haque M. O., Aman J., Mohammad F. Construction sustainability of container-modular-housing in coastal regions towards resilient community. *Built Environment Project and Asset Management*. 2021. URL: <https://doi.org/10.1108/bepam-01-2021-0011> (date of access: 02.03.2025).
191. Haque I. Housing for all 2022: Progress and performance. 2020. URL: https://www.researchgate.net/publication/358220313_Housing_for_all_2022_Progress_and_performance (date of access: 02.03.2025).
192. Integrating Passive Energy Efficient Measures to the Building Envelope of a Multi-Apartment Building in Sweden: Analysis of Final Energy Savings and

- Cost Effectiveness / Y. Boussaa et al. *Buildings*. 2023. Vol. 13, no. 10. P. 2654. URL: <https://doi.org/10.3390/buildings13102654> (date of access: 02.03.2025).
193. Malo K. A., Abrahamsen R. B., Bjertnæs M. A. Some structural design issues of the 14-storey timber framed building «Treet» in Norway. *European Journal of Wood and Wood Products*. 2016. Vol. 74, no. 3. P. 407–424. URL: <https://doi.org/10.1007/s00107-016-1022-5> (date of access: 02.03.2025).
194. Hadiseh Bajelan H. ч. Evaluating Public Open Space: Three Winnipeg Cases. Manitoba : Department of City Planning, Faculty of Architecture, University of Manitoba, 2023. 73 p. URL: [https://umanitoba.ca/architecture/sites/architecture/files/2023-05/CP_Capstone2023_Bajelan%20\(report\).pdf](https://umanitoba.ca/architecture/sites/architecture/files/2023-05/CP_Capstone2023_Bajelan%20(report).pdf) (date of access: 02.03.2025).
195. Fired hollow clay bricks manufactured from black cotton soils and natural pozzolans in Kenya / P. Zhang et al. *Construction and Building Materials*. 2017. Vol. 141. P. 435–441. URL: <https://doi.org/10.1016/j.conbuildmat.2017.03.018> (date of access: 02.03.2025).
196. Windows of Opportunities: Orientation, Sizing and PV-Shading of the Glazed Area to Reduce Cooling Energy Demand in Sub-Sahara Africa / A. Kabanshi et al. *Energies*. 2023. Vol. 16, no. 9. P. 3834. URL: <https://doi.org/10.3390/en16093834> (date of access: 02.03.2025).
197. Guzman P., Pereira Roders A. R., Colenbrander B. Impacts of Common Urban Development Factors on Cultural Conservation in World Heritage Cities: An Indicators-Based Analysis. *Sustainability*. 2018. Vol. 10, no. 3. P. 853. URL: <https://doi.org/10.3390/su10030853> (date of access: 02.03.2025).
198. Fahrner L., Kotulla T., Beusker E. Motivations to become a member of a housing cooperative: Comparison of the national characteristics of Sweden, Germany and the USA. *26th Annual European Real Estate Society Conference*, Cergy-Pontoise, France. 2019. URL: https://doi.org/10.15396/eres2019_118 (date of access: 02.03.2025).

199. Green Cities: Sustainable Low-Income Housing In Brazil. The World Bank Group, 2011. 36 p. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/es/284471468224395437/pdf/701870ESW0P1180e0Low0Income0Housing.pdf> (date of access: 02.03.2025).
200. Urban greenspace for social integration: Which types of greenspace do new-Swedes prefer and why? / L. Dawson et al. *Urban Forestry & Urban Greening*. 2024. P. 128310. URL: <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2024.128310> (date of access: 02.03.2025).
201. Levytska O., Zapototska V. Public participation in urban planning: German and Ukrainian experience. Al-Farabi Kazakh National University. 2017. URL: https://www.researchgate.net/publication/322724870_PUBLIC_PARTICIPATION_IN_URBAN_PLANNING_GERMAN_AND_UKRAINIAN_EXPERIENCE (date of access: 02.03.2025).
202. Ma R., Luo Y., Furuya K. Classifying visually appealing elements in parks using social media data-assisted eye-tracking: Case study of Shinsui parks in Tokyo, Japan. *Journal of Outdoor Recreation and Tourism*. 2023. P. 100672. URL: <https://doi.org/10.1016/j.jort.2023.100672> (date of access: 02.03.2025).
203. Møller Thomsen M. K. Copenhagen – after the car?. Copenhagen : Aalborg University, 2016. 93 p. URL: https://projekter.aau.dk/projekter/files/239504819/COPENHAGEN_AFTER_THE_CAR.pdf (date of access: 02.03.2025).
204. Alami I., Dixon A., Mawdsley E. State Capitalism and the New Global D/development Regime. *Antipode*. 2021. Vol. 53. P. 1294–1318. URL: <https://doi.org/10.1111/anti.12725> (date of access: 02.03.2025).
205. Vlasova, M., Stepchenkova, O., Lobanova, I., Smirnova, A. Interaction between business and government as a threat to the economic security of the

- state. *MATEC Web of Conferences*. 2018. Vol. 170. 01031. URL: <https://doi.org/10.1051/matecconf/201817001031>. (date of access: 02.03.2025).
206. Kamko, E. V. Interaction of science, business and state in the sphere of innovative projects development: comparative analysis by the example of Russia, USA and China. *Actual Problems of Economics and Law*. 2017. Vol. 11(3). C. 5-15. URL: <https://doi.org/10.21202/1993-047x.11.2017.3.5-15> (date of access: 02.03.2025).
207. Khan N. USA Economic Development with the Help of Information Technology. *Harbin Gongcheng Daxue Xuebao/Journal of Harbin Engineering University*. 2023. Vol. 44. P. 231–238. URL: https://www.researchgate.net/publication/378336824_USA_Economic_Development_with_the_Help_of_Information_Technology (date of access: 02.03.2025).
208. European Commission. State-Owned Enterprises in the EU: Lessons Learnt and Ways Forward in a Post-Crisis Context. Institutional Paper 031, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, July 2016. URL: https://economy-finance.ec.europa.eu/system/files/2022-07/ip031_en.pdf (date of access: 02.03.2025).
209. Medve-Bálint G., Šćepanović V. EU funds, state capacity and the development of transnational industrial policies in Europe's Eastern periphery. *Review of International Political Economy*. 2019. Vol. 27, no. 5. P. 1063–1082. URL: <https://doi.org/10.1080/09692290.2019.1646669> (date of access: 02.03.2025).
210. Kelemen R. D., McNamara K. R. State-building and the European Union: Markets, War, and Europe's Uneven Political Development. *Comparative Political Studies*. 2021. Vol. 55, no. 6. P. 963–991. URL: <https://doi.org/10.1177/00104140211047393> (date of access: 02.03.2025).

211. Gabriele A. The Role of the State in China's Industrial Development: A Reassessment. *Comparative Economic Studies*. 2010. Vol. 52, no. 3. P. 325–350. URL: <https://doi.org/10.1057/ces.2010.11> (date of access: 02.03.2025).
212. Moura R. Industrialização, Desenvolvimento e Emparelhamento Tecnológico no Leste Asiático: Os casos de Japão, Taiwan, Coreia do Sul e China. 2022. URL: https://www.researchgate.net/publication/358903987_Industrializacao_Desenvolvimento_e_Emparelhamento_Tecnologico_no_Leste_Asiatico_Os_casos_de_Japao_Taiwan_Coreia_do_Sul_e_China (date of access: 02.03.2025).
213. 852 дні повномасштабної війни в Луганській області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-v-luhanskiy-oblasti-uzahalnennia-podiy/> (дата звернення: 02.03.2025).
214. 852 дні повномасштабної війни в Донецькій області (крім м. Маріуполя): узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-v-donetskiy-oblasti-krim-m-mariupolia-uzahalnennia-podiy/> (дата звернення: 02.03.2025).
215. 852 дні повномасштабної війни в Полтавській області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-v-poltavskiy-oblasti-uzahalnennia-podiy/> (дата звернення: 02.03.2025).
216. 852 дні повномасштабної війни у Черкаській області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-u-cherkaskiy-oblasti-uzahalnennia-podiy/> (дата звернення: 02.03.2025).
217. 852 дні повномасштабної війни у Чернігівській області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL:

<https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-u-chnihivskiy-oblasti-uzahalnennia-podiy/> (дата звернення: 02.03.2025).

218. 852 дні повномасштабної війни у Вінницькій області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-u-vinnytskyi-oblasti-uzahalnennia-podiy/> (дата звернення: 02.03.2025).
219. 852 дні повномасштабної війни у Хмельницькій області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-u-khmelnyskiy-oblasti-uzahalnennia-podiy/> (дата звернення: 02.03.2025).
220. 852 дні повномасштабної війни в Херсонській області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-v-khersonskiy-oblasti-uzahalnennia-podiy/> (дата звернення: 02.03.2025).
221. 852 дні повномасштабної війни в Одеській області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-v-odeskiy-oblasti-uzahalnennia-podiy/> (дата звернення: 02.03.2025).
222. 852 дні повномасштабної війни у Миколаївській області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-u-mykolaivskiy-oblasti-uzahalnennia-podiy/> (дата звернення: 02.03.2025).
223. 852 дні повномасштабної війни у Дніпропетровській області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni->

[povnomasshtabnoi-viyny-u-dnipropetrovskiy-oblasti-uzahalnennia-podiy/](https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-u-dnipropetrovskiy-oblasti-uzahalnennia-podiy/) (дата звернення: 02.03.2025).

224. 852 дні повномасштабної війни у Львівській області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-u-lvivskiy-oblasti-uzahalnennia-podiy/> (дата звернення: 02.03.2025).
225. 852 дні повномасштабної війни в Запорізькій області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/308024/> (дата звернення: 02.03.2025).
226. 852 дні повномасштабної війни в Сумській області: узагальнення подій. Українська Гельсінська спілка з прав людини : веб-сайт. 2024. URL: <https://www.helsinki.org.ua/articles/852-dni-povnomasshtabnoi-viyny-v-sumskiy-oblasti-uzahalnennia-podiy/> (дата звернення: 02.03.2025).

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

Таблиця А.1

Пошкоджений житловий фонд та об'єкти цивільної інфраструктури за 852 дні повномасштабної війни по всій території України за регіонами (Східний, Південний, Центральний, Західний та Північний)

Регіон України	Будівлі житлово-побутового призначення	Об'єкти транспортної інфраструктури	Об'єкти інфраструктури життєзабезпечення	Будівлі лікувально-оздоровчого закладу	Будівлі освітньо-виховного закладу	Історичні пам'ятки
Східний	18390	152	561	173	457	54
Харківська область	-	-	-	-	-	-
Донецька область	11181	135	449	108	338	53
Луганська область	7209	17	112	65	119	1
Південний	38933	209	890	140	741	78
Одеська область	1037	50	108	21	80	10
Миколаївська область	3271	41	280	57	163	2
Запорізька область	27172	91	314	62	192	39
Херсонська область	7453	27	188	0	306	27
Центральний	10848	176	1734	78	293	7

Вінницька область	91	2	12	1	2	0
Кіровоградська область	-	-	-	-	-	-
Черкаська область	558	2	8	3	17	0
Полтавська область	356	1	16	0	0	0
Дніпропетровська область	9843	171	1698	74	274	7
Північний	10485	58	612	143	314	39
Київська область	-	-	-	-	-	-
Житомирська область	-	-	-	-	-	-
Чернігівська область	4563	28	101	50	121	25
Сумська область	5922	30	511	93	193	14
Західний	533	9	54	3	34	2
Волинська область	-	-	-	-	-	-
Рівненська область	-	-	-	-	-	-
Хмельницька область	166	8	16	1	18	1
Тернопільська область	-	-	-	-	-	-
Івано-Франківська область	-	-	-	-	-	-
Чернівецька область	-	-	-	-	-	-
Закарпатська	-	-	-	-	-	-

область						
Львівська область	367	1	38	2	16	1
Загалом	79189	604	3851	537	1839	180

*Складено автором за матеріалами [213-226].

Види девелопменту та їх наслідки для міста та населення

Вид девелопменту	Значення	Переваги	Недоліки
Традиційний девелопмент	Орієнтований на економічний прибуток. Розробка нових будівель та інфраструктури з метою комерційної ефективності.	Переваги пов'язані з економічним розвитком (збільшення економічного зростання через нові будівлі та інфраструктуру) та створенням нових робочих місць через будівництво та подальші економічні можливості.	Недоліки включають загострення транспортних проблем через збільшення навантаження на існуючу транспортну інфраструктуру, втрату зелених зон за рахунок знищення парків та інших зелених зон, а також можливість виведення з експлуатації історичних районів, спричиняючи зниження життєвої якості для місцевого населення.
Сталий девелопмент	Спрямований на сталість та збереження природних ресурсів. Реконструкція існуючих будівель і зон з урахуванням сталого розвитку.	Переваги стосуються екологічної стійкості через зменшення впливу на природне середовище та збереження природних резервів та інновацій за умов сприяння використанню екологічно чистих технологій, також історичної спадщини.	Недоліки - це витрати та затримки, бо може бути дорожчим і вимагати більше часу на реалізацію проєктів, а також можливі обмеження в розвитку, бо наявні деякі обмеження у будівництві для збереження екології.
Соціальний	Активна участь	Переваги	Недоліки

девелопмент або девелопмент соціально-важливих проєктів	громади у процесі планування та реалізації проєктів. Враховує побажання та потреби місцевого населення.	включають соціальну інклюзію, а саме створення сприятливого середовища для життя та забезпечення участі громади у процесі прийняття рішень, та збереження історії. Стратегії, що враховують думку громади, можуть більше зберігати історичні райони.	стосуються затримок через необхідність вирішення різноманітних поглядів громади та наявність спірних ситуацій, бо можуть виникати конфлікти із зацікавленими сторонами.
Екологічно-орієнтований девелопмент	Спрямований на зменшення впливу будівництва на навколишнє середовище. Використання екологічно чистих технологій та дизайну.	Переваги: Зменшення викидів, збереження природних ресурсів, мінімізація впливу на навколишнє середовище та сприяння здоров'ю за рахунок створення зон для відпочинку та збереження здоров'я населення. Іншими перевагами є максимальна гнучкість та легке дотримання екологічних стандартів. На відміну від традиційної моделі девелопменту, еколого-орієнтований надає девелоперу широкі відкриті простори з великою гнучкістю. Це означає, що він може протестувати різні концепції житлових проєктів для	Негативні моменти передбачають високі витрати розробки та використання екологічних технологій та обмеження у розміщенні будівель для збереження природних об'єктів.

		кращого результату.	
Змішаний девелопмент	Поєднання різних методів, спрямованих на досягнення балансу між економічною вигодою, екологічною стійкістю та соціальною відповідальністю. Може створити більш збалансоване та інклюзивне середовище для міста та його мешканців.	Переваги включають забезпечення балансу між економічним розвитком, екологічною стійкістю та соціальною відповідальністю та сприяння впровадженню інновацій в усіх аспектах міського розвитку.	Недоліки пов'язані з потребою більш складного управління та координації між різними аспектами.

ДОДАТОК Б



Рис. Б.1. Мапа територій, які потенційно можуть бути забруднені вибухонебезпечними предметами (станом на 23.10.2024 рік) [119].

Таблиця Б.1.

Переваги та недоліки моделей змішаного партнерства

Модель	Переваги	Недоліки
Державно-приватне підприємство	- Залучення приватного капіталу: ДПП дозволяє залучити приватні інвестиції для фінансування проєктів, що може бути особливо корисним у випадках обмеженого державного бюджету. - Ефективність та інновації: Приватний сектор часто приносить з собою ефективні методи	- Складність контрактів: ДПП вимагає складних юридичних та фінансових угод, що може призвести до високих витрат на підготовку та управління контрактами. - Ризик невідповідності інтересів: Інтереси держави та приватного сектора можуть не завжди збігатися, що може призвести до конфліктів

	управління та інноваційні рішення, що може підвищити якість та швидкість реалізації проєктів. - Розподіл ризиків: Ризики, пов'язані з реалізацією проєкту, можуть бути розподілені між державою та приватним партнером, що зменшує навантаження на кожному зі сторін. - Покращення якості послуг: Завдяки конкуренції та інноваціям з боку приватного сектора, якість послуг, що надаються в рамках ДПП, може бути вищою порівняно з традиційними державними проєктами. - Довгострокове планування: ДПП зазвичай передбачає довгострокові контракти, що сприяє стабільності та передбачуваності в управлінні проєктами.	або неефективності в реалізації проєкту. - Обмежена гнучкість: Довгострокові контракти можуть обмежувати можливості для адаптації проєкту до змінних умов або нових технологій. - Фінансові ризики: Якщо проєкт не приносить очікуваних доходів, це може створити фінансові проблеми як для держави, так і для приватного партнера. - Відсутність прозорості: Іноді ДПП можуть бути менш прозорими, ніж традиційні державні проєкти, що може викликати занепокоєння щодо підзвітності та корупції.
Тристороннє партнерство	- Комплексний підхід: Залучення трьох секторів дозволяє врахувати різноманітні перспективи та інтереси, що сприяє більш комплексному вирішенню проблем. - Розподіл ресурсів: Кожен сектор може внести свої унікальні ресурси та експертизу, що підвищує ефективність реалізації проєктів. - Підвищення легітимності: Участь громадського сектора може підвищити довіру та легітимність проєкту серед населення,	- Складність координації: Управління партнерством між трьома різними секторами може бути складним завданням через різні цілі, культури та методи роботи. - Конфлікти інтересів: Існує ризик виникнення конфліктів між секторами через різні пріоритети та очікування. - Витрати на управління: Координація та управління тристороннім партнерством можуть вимагати значних

	оскільки враховуються потреби та інтереси громади. - Інновації та гнучкість: Приватний сектор може внести інноваційні рішення, тоді як громадський сектор забезпечує гнучкість та адаптацію до місцевих умов. - Соціальна відповідальність: Тристороннє партнерство може сприяти підвищенню соціальної відповідальності бізнесу та держави, оскільки враховуються соціальні та екологічні аспекти.	ресурсів та часу. - Ризик нерівномірного впливу: Один з секторів може домінувати в партнерстві, що може призвести до нерівномірного розподілу впливу та ресурсів. - Складність оцінки ефективності: Вимірювання успіху та ефективності тристороннього партнерства може бути складним через різноманітність цілей та критеріїв оцінки.
Соціальне підприємництво	- Соціальний вплив: Основна мета соціального підприємництва — вирішення соціальних проблем, таких як бідність, освіта, охорона здоров'я та екологія. Це дозволяє створювати значний позитивний вплив на суспільство. - Фінансова стійкість: Соціальні підприємства часто використовують бізнес-моделі для генерації доходів, що дозволяє їм бути фінансово стійкими та менш залежними від грантів і пожертв. - Інновації: Соціальні підприємці часто застосовують інноваційні підходи для вирішення соціальних проблем, що може призвести до ефективніших та стійкіших рішень.	- Обмежені ресурси: Соціальні підприємства можуть стикатися з труднощами у залученні фінансування та ресурсів, оскільки їхні цілі не завжди відповідають традиційним бізнес-інтересам. - Складність вимірювання успіху: Вимірювання соціального впливу може бути складним завданням, оскільки воно часто не піддається кількісній оцінці, як фінансові показники. - Ризик компромісу між соціальними та фінансовими цілями: Іноді соціальні підприємства можуть стикатися з дилемою між досягненням соціальних цілей та забезпеченням фінансової стійкості.

	- Залучення громади: Соціальні підприємства часто працюють у тісному контакті з місцевими громадами, що сприяє кращому розумінню їхніх потреб та залученню до процесу прийняття рішень. - Підвищення соціальної відповідальності бізнесу: Соціальне підприємництво сприяє розвитку культури соціальної відповідальності серед бізнесу, заохочуючи компанії враховувати соціальні та екологічні аспекти у своїй діяльності.	- Регуляторні виклики: Соціальні підприємства можуть стикатися з правовими та регуляторними бар'єрами, оскільки їхня діяльність часто не вписується в традиційні категорії бізнесу або некомерційних організацій. - Обмежений масштаб: Через специфіку своєї діяльності соціальні підприємства можуть мати обмежені можливості для масштабування своїх рішень на національному чи міжнародному рівні.
Кооперативні моделі	- Доступність житла: Кооперативні моделі можуть забезпечити доступніше житло для членів, оскільки прибутки реінвестуються в утримання та покращення житлових умов, а не розподіляються серед інвесторів. - Демократичне управління: Члени кооперативу мають право голосу у прийнятті рішень, що стосуються управління та розвитку нерухомості, що сприяє врахуванню їхніх потреб та інтересів. - Стійкість та довгострокова орієнтація: Кооперативи зазвичай орієнтовані на довгострокові інтереси своїх членів, що може забезпечити стійкість та стабільність на ринку нерухомості.	- Складність управління: Кооперативні моделі можуть бути складними в управлінні через необхідність врахування інтересів різних учасників та секторів. - Обмежений доступ до фінансування: Кооперативи можуть стикатися з труднощами у залученні капіталу, оскільки вони не можуть пропонувати акції на відкритому ринку, а інвестори можуть бути менш зацікавлені через обмежену прибутковість. - Повільний процес прийняття рішень: Демократичний процес управління може бути повільним, що може ускладнювати швидке реагування на зміни ринку або потреби членів.

	- Соціальна згуртованість: Кооперативи сприяють розвитку спільнот та соціальної згуртованості, оскільки члени активно залучені до управління та підтримки спільного майна. - Інноваційні рішення: Змішане партнерство може залучати інноваційні підходи та ресурси з різних секторів для вирішення проблем житла та розвитку інфраструктури.	- Ризик внутрішніх конфліктів: Різноманітність інтересів членів кооперативу може призводити до конфліктів, що ускладнює прийняття рішень та управління. - Залежність від активності членів: Успіх кооперативу значною мірою залежить від активності та залученості його членів, що може бути викликом у разі пасивності або низької мотивації.
Інноваційні кластери	- Сприяння інноваціям: Інноваційні кластери створюють середовище, яке сприяє обміну знаннями та ідеями, що може призвести до розробки нових технологій та рішень у сфері нерухомості. - Економія на масштабі: Об'єднання ресурсів та знань дозволяє учасникам кластеру знижувати витрати та підвищувати ефективність, що може бути вигідним для всіх учасників. - Підвищення конкурентоспроможності: Учасники кластеру можуть спільно розробляти та впроваджувати інноваційні рішення, що підвищує їхню конкурентоспроможність на ринку. - Залучення інвестицій: Інноваційні кластери можуть привертати увагу інвесторів, зацікавлених у	- Складність координації: Управління кластером може бути складним завданням через необхідність координації дій різних учасників з різними інтересами та пріоритетами. - Ризик концентрації: Зосередження інноваційних зусиль у певному регіоні може призвести до нерівномірного розвитку та залежності від одного кластеру. - Конкуренція за ресурси: Учасники кластеру можуть стикатися з конкуренцією за обмежені ресурси, такі як фінансування, таланти та технології. - Високі витрати на впровадження: Розробка та впровадження інноваційних рішень можуть вимагати значних інвестицій, що може бути викликом для деяких учасників кластеру.

	підтримці передових проєктів та технологій. - Розвиток інфраструктури: Кластери можуть сприяти розвитку інфраструктури та покращенню якості життя в регіоні, де вони розташовані.	- Залежність від зовнішніх факторів: Успіх кластеру може залежати від зовнішніх економічних, політичних та соціальних факторів, які можуть впливати на його стабільність та розвиток.
Громадські ініціативи	- Залучення громади: Громадські ініціативи активно залучають місцевих жителів до процесу прийняття рішень, що сприяє врахуванню їхніх потреб та підвищенню соціальної згуртованості. - Підвищення доступності житла: Такі ініціативи можуть сприяти розвитку доступного житла, оскільки вони часто орієнтовані на соціальні цілі, а не на максимізацію прибутку. - Інтеграція ресурсів: Змішане партнерство дозволяє об'єднувати ресурси та знання різних секторів, що може підвищити ефективність реалізації проєктів. - Соціальна відповідальність: Громадські ініціативи часто спрямовані на вирішення соціальних проблем, таких як бездомність або нестача доступного житла, що підвищує соціальну відповідальність учасників. - Гнучкість та адаптивність: Завдяки співпраці різних учасників, такі ініціативи	- Складність координації: Управління проєктами, що включають різних учасників з різними інтересами, може бути складним завданням, що вимагає ефективної координації та комунікації. - Обмежені фінансові ресурси: Громадські ініціативи можуть стикатися з обмеженнями у фінансуванні, особливо якщо вони залежать від державних грантів або благодійних внесків. - Ризик конфліктів: Різноманітність інтересів та пріоритетів учасників може призводити до конфліктів, що ускладнює реалізацію проєктів. - Тривалий процес прийняття рішень: Залучення великої кількості учасників до процесу прийняття рішень може уповільнити реалізацію проєктів. Залежність від політичної підтримки: Успіх громадських ініціатив може залежати від політичної волі та підтримки, що може змінюватися з часом.

	можуть бути більш гнучкими та швидше адаптуватися до змін у потребах громади або ринку.	
--	---	--

ДОДАТОК В

Проект житлового комплексу у місті Київ

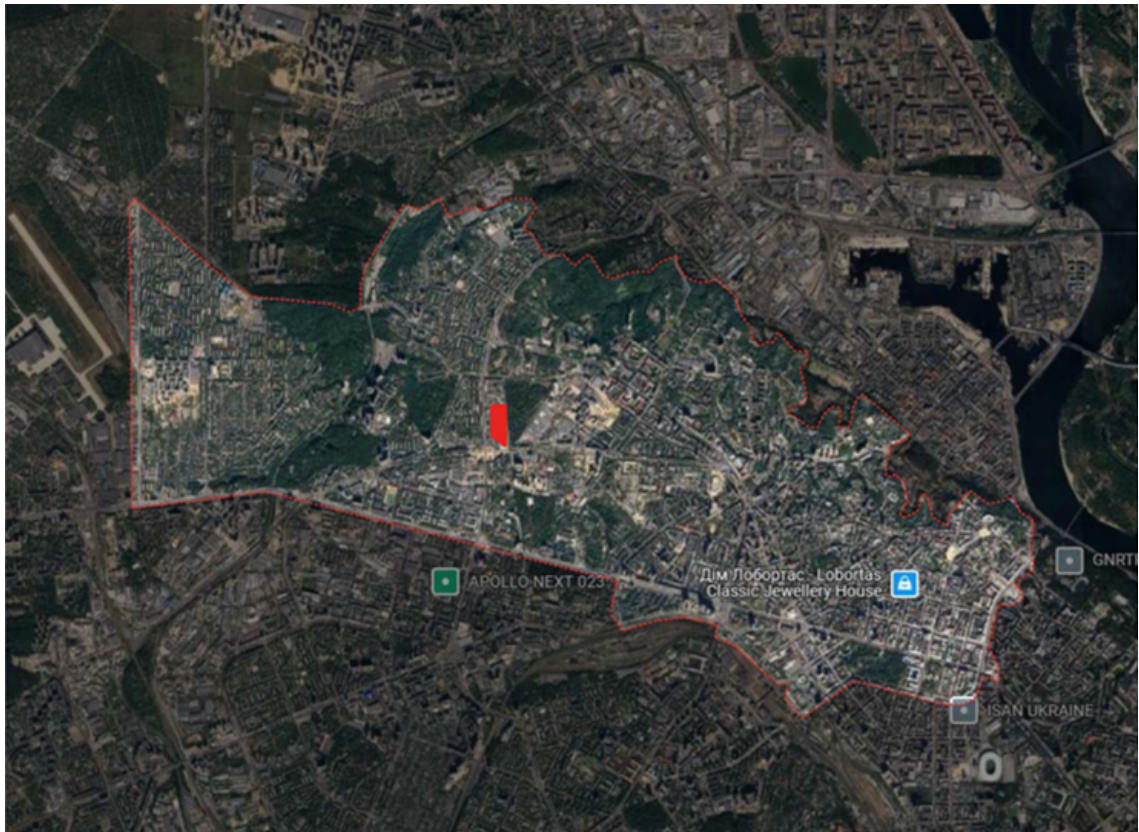


Рис. В.1. Схема розташування житлового комплексу в структурі Шевченківського району.

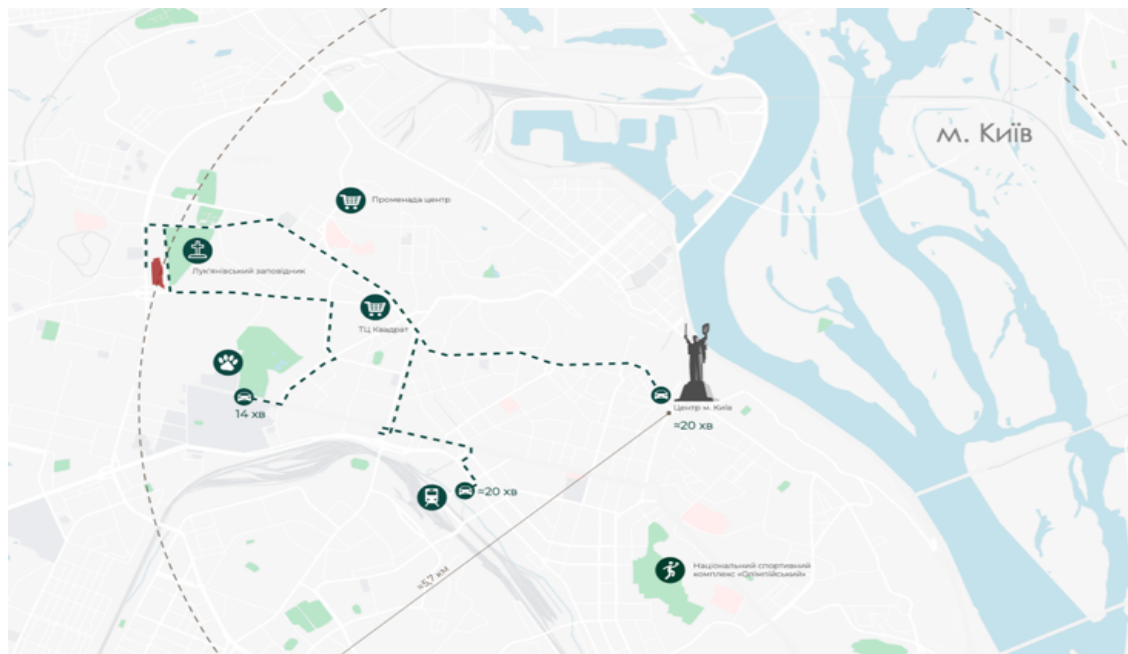


Рис. В.2. Ситуаційна схема розташування житлового комплексу в структурі міста Києва.

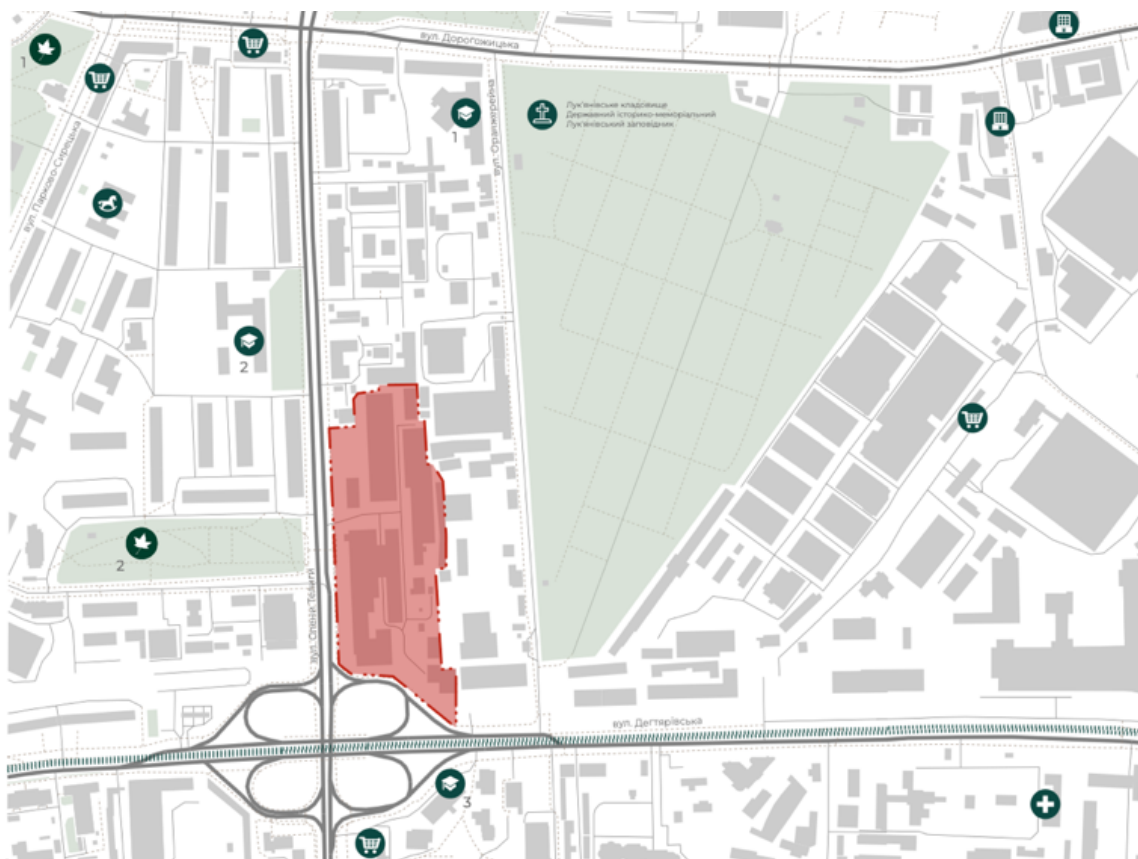


Рис. В.3. Межі земельної ділянки та схема інфраструктури житлового комплексу



Рис. В.4. Архітектурна візуалізація майбутнього комплексу (не остаточний варіант)

Проект житлового комплексу у місті Львів

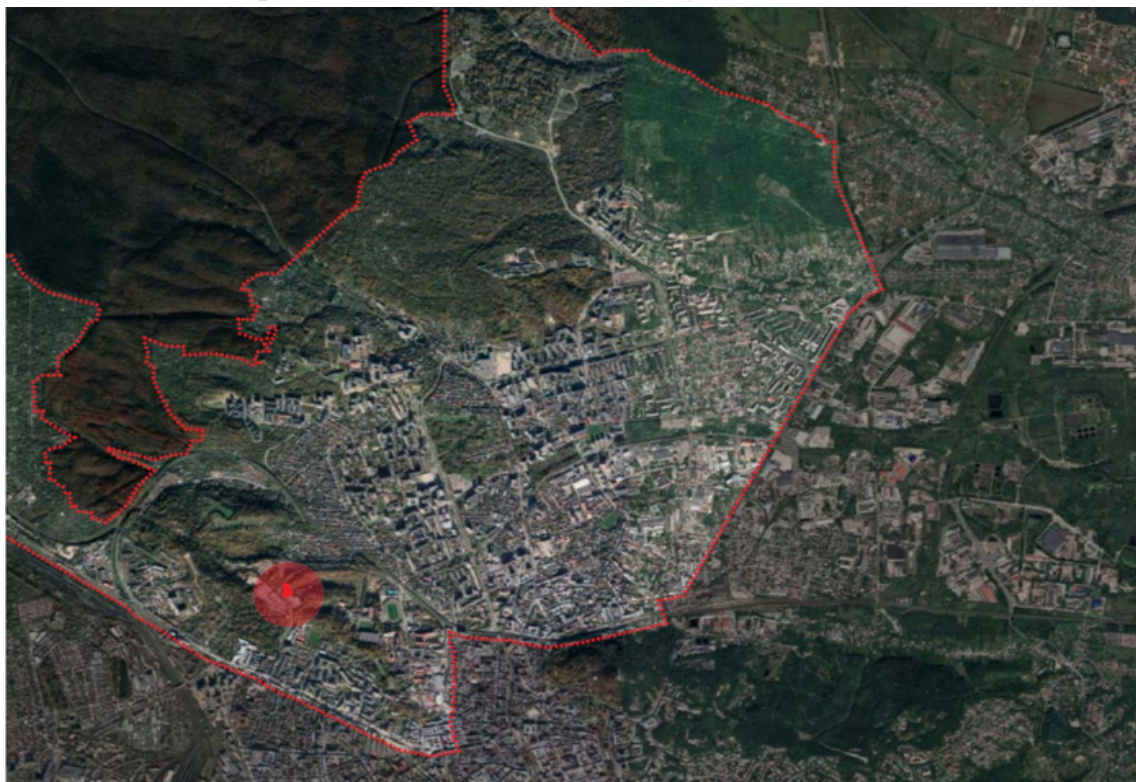


Рис. В.5. Схема розташування житлового комплексу в структурі м. Львів.

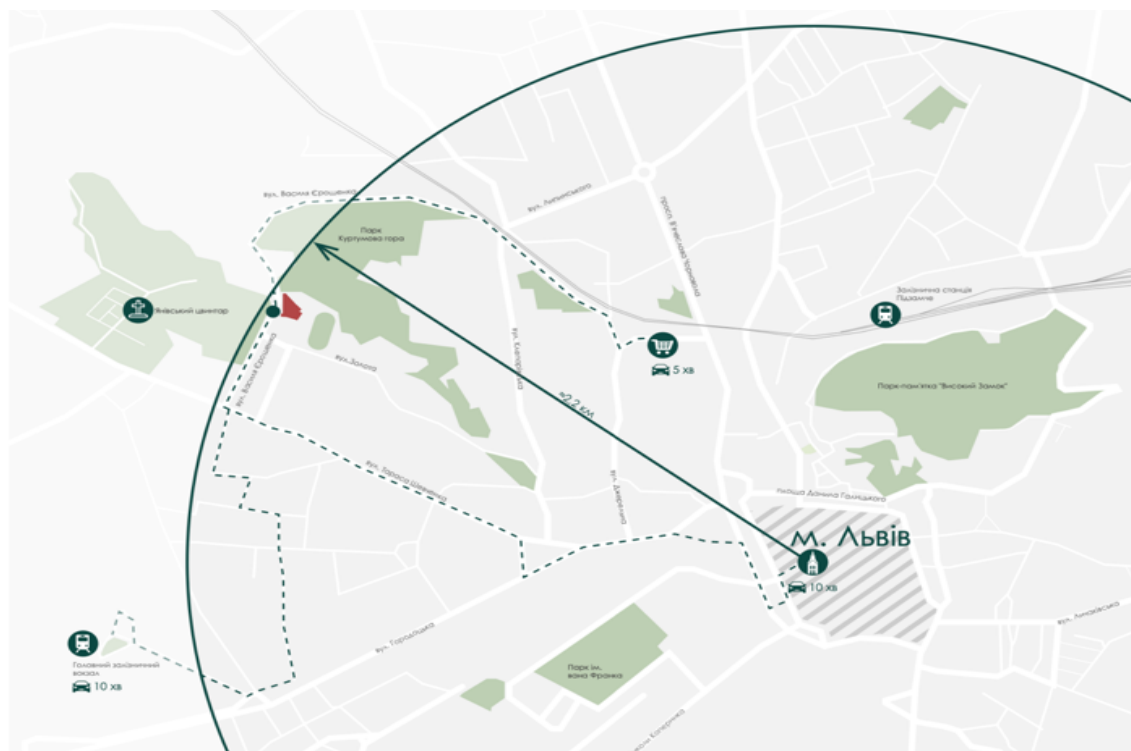


Рис. В.6. Ситуаційна схема розташування житлового комплексу в структурі міста Львів.



Рис. В.7. Межі земельної ділянки та схема інфраструктури житлового комплексу



Рис. В.8. Архітектурна візуалізація майбутнього комплексу (не остаточний варіант)

Рис. В.10. Межі земельної ділянки та схема інфраструктури житлового комплексу



Рис. В.11. Архітектурна візуалізація майбутнього комплексу (не остаточний варіант)



Рис. В.14. Архітектурна візуалізація майбутнього комплексу (не остаточний варіант)

Проект житлового комплексу у місті Харків

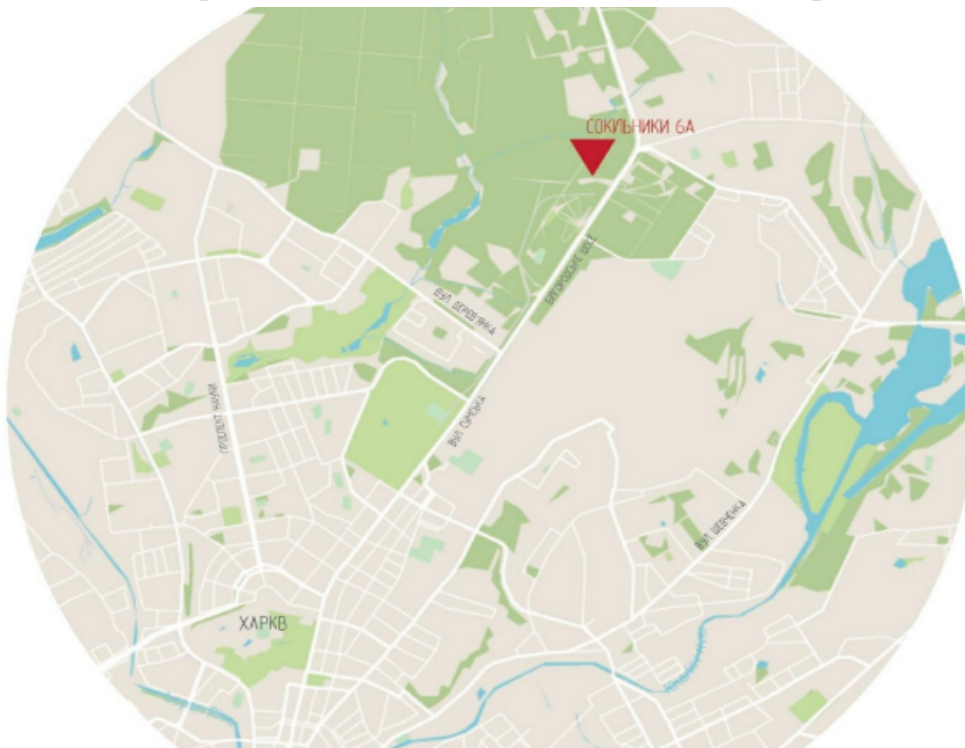


Рис. В.15. Схема розташування житлового комплексу в структурі м. Харків

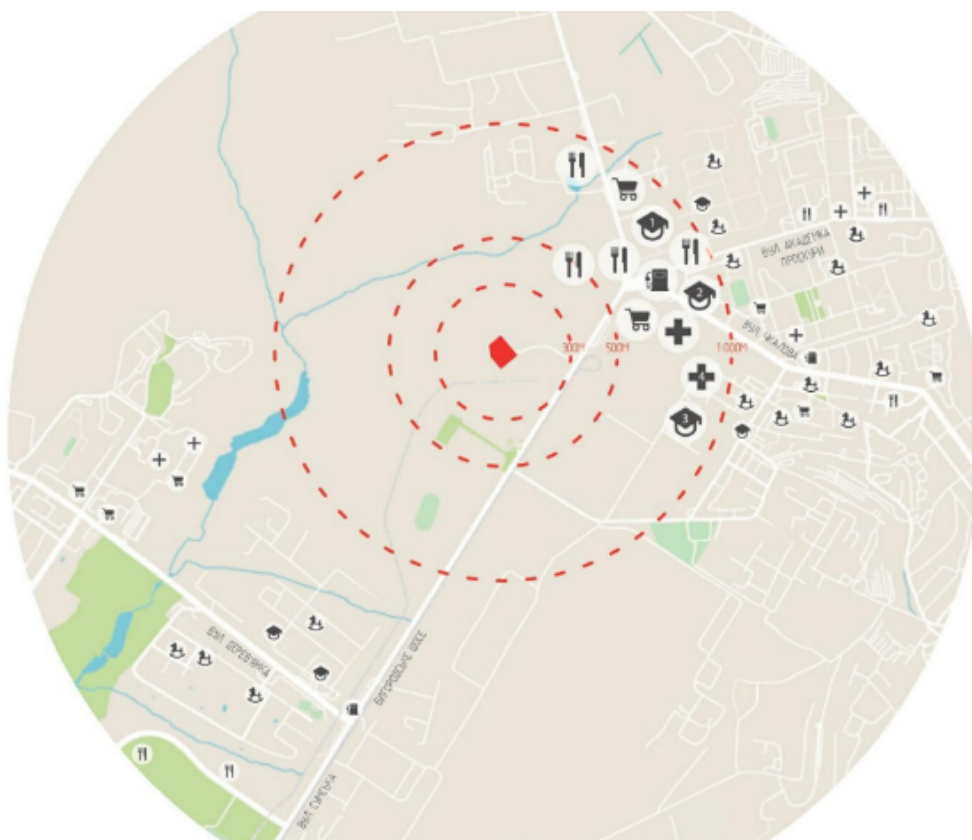


Рис. В.16 Межі земельної ділянки та схема інфраструктури житлового комплексу



Рис. В.17 Архітектурна візуалізація майбутнього комплексу (не остаточний варіант)

ДОДАТОК Г

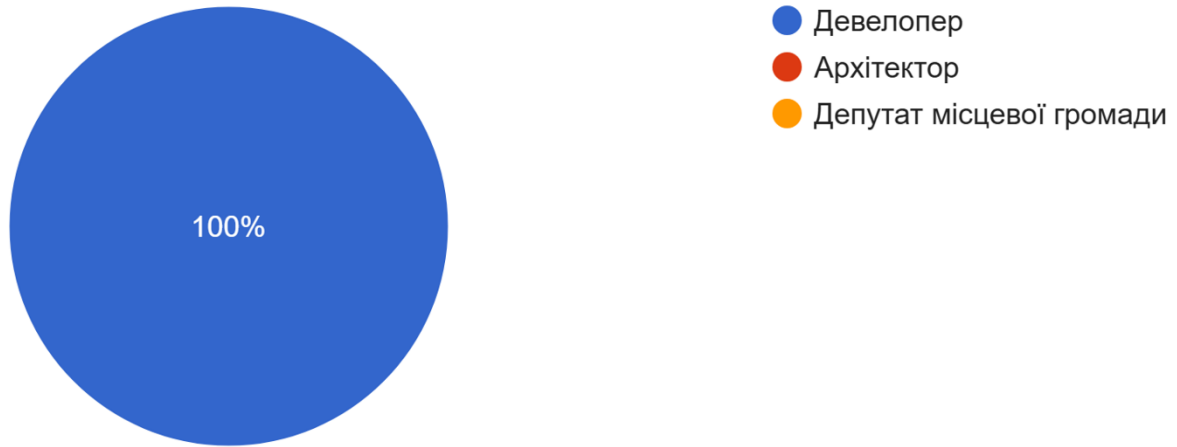
Анкета

АПРОБАЦІЯ МОДЕЛІ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО ВІДНОВЛЕННЯ МІСТ УКРАЇНИ

Опитування проведено з метою визначення тенденцій у відновленні міст України за активної участі девелоперських компаній з 10 вересня по 15 листопада 2024 р.

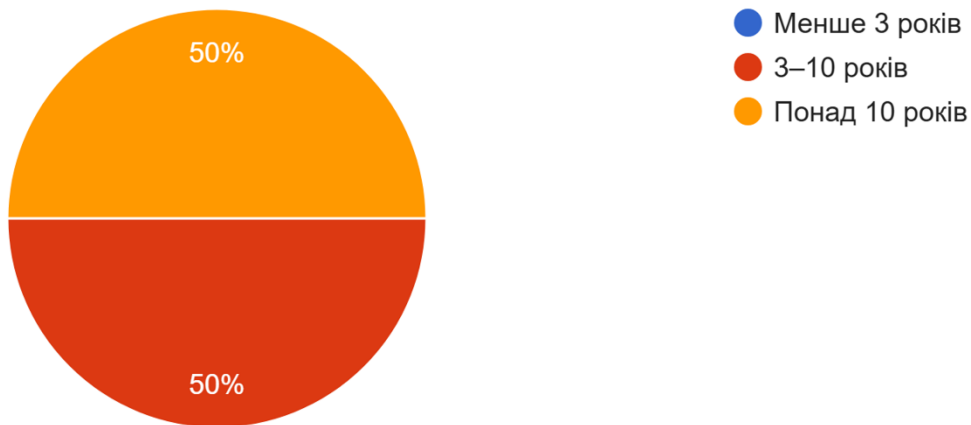
Ваша посада?

26 відповідей



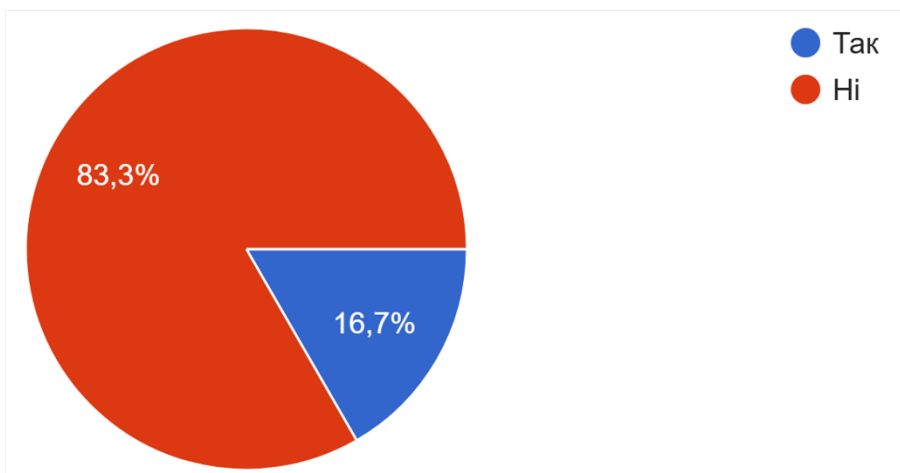
Досвід роботи у сфері?

26 відповідей



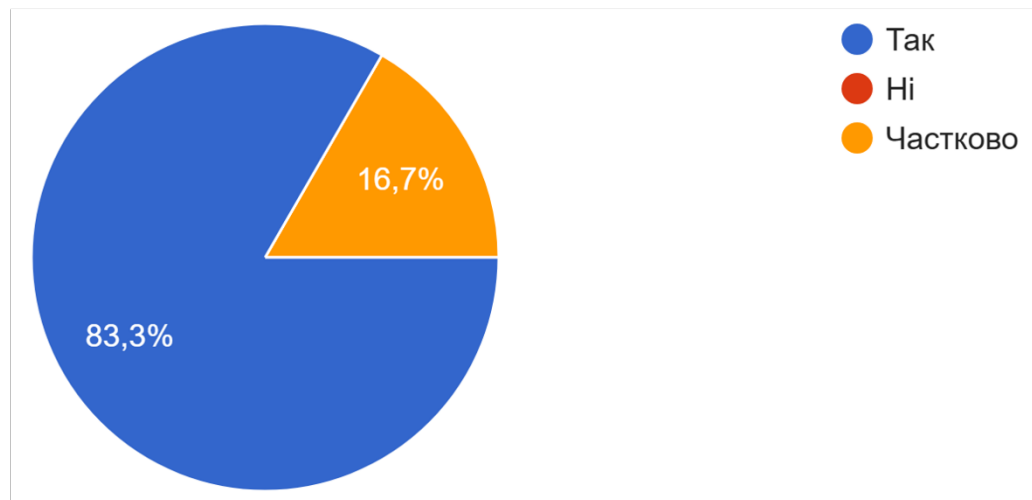
Чи брали ви участь у проєктах відновлення чи розвитку міст?

26 відповідей



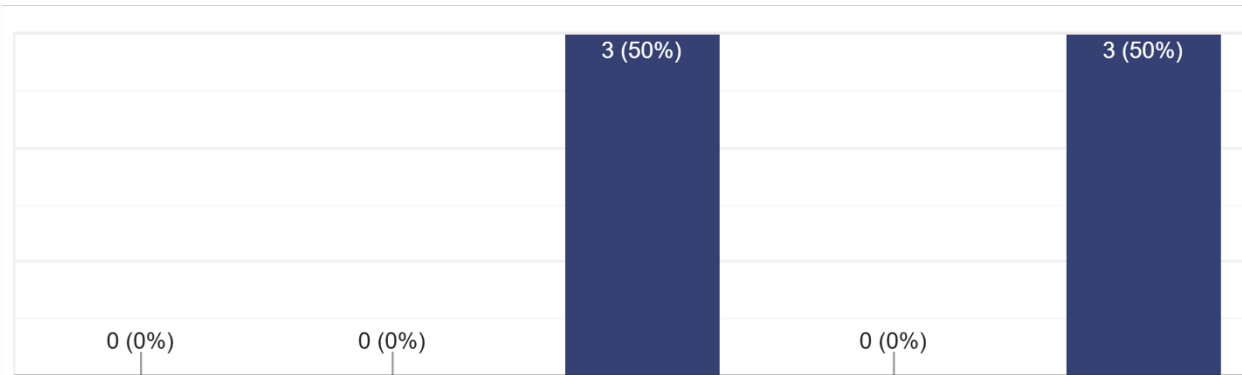
Чи вважаєте ви доцільним залучення девелоперів, громади та держави у змішаному партнерстві?

26 відповідей



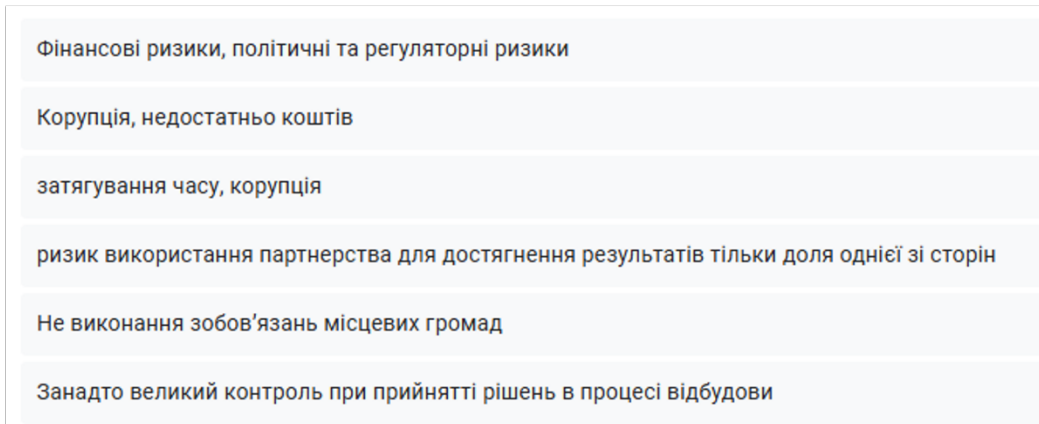
На скільки ефективними, на Вашу думку, є змішане партнерство у відновленні міст?
(Оцініть за шкалою від 1 до 5, де 1 – зовсім неефективні, 5 – дуже ефективні)

26 відповідей



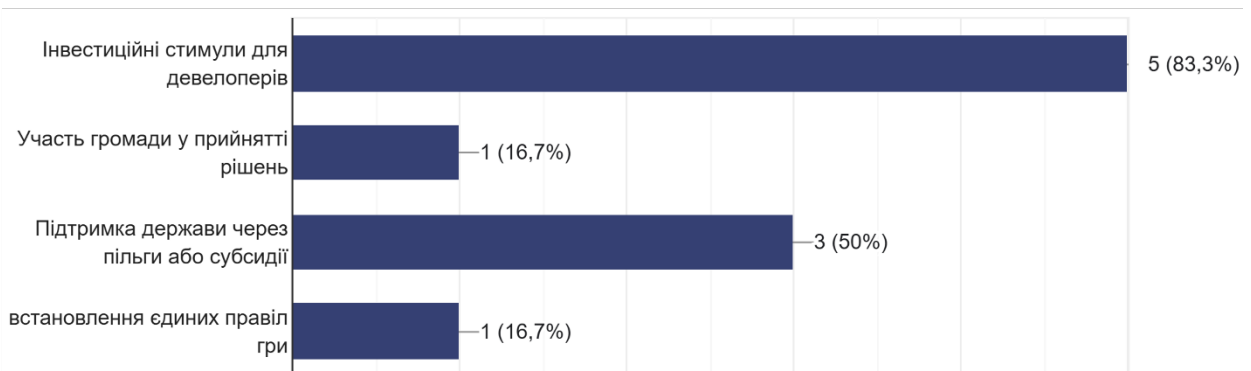
Які ризики можуть виникати у таких партнерствах?

26 відповідей



Які елементи моделі соціально-економічного відновлення міст є найреалістичнішими для впровадження?

26 відповідей



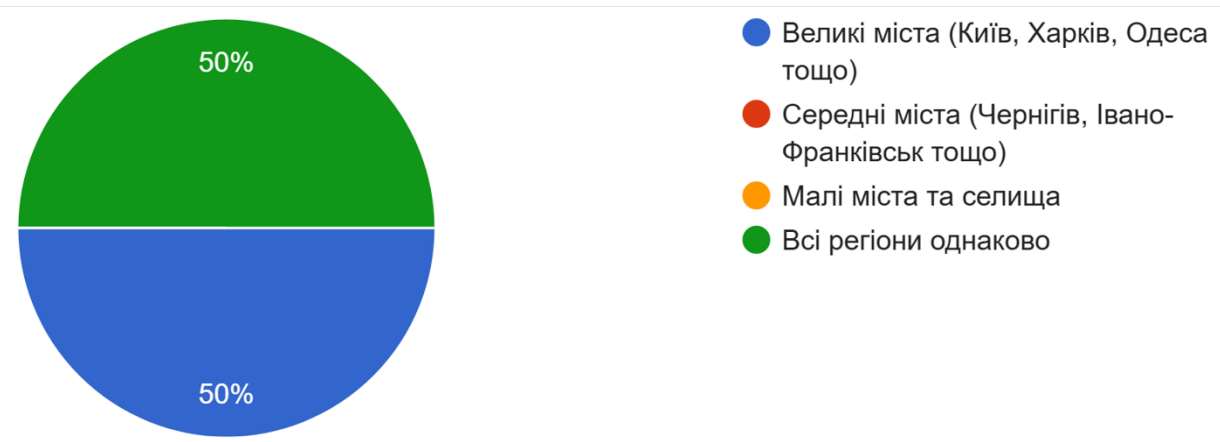
Що може перешкоджати реалізації запропонованих механізмів моделі соціально-економічного відновлення міст України?

26 відповідей

Політичні та регуляторні бар'єри, фінансові обмеження
Узгодження документації
бюрократія
використання запропонованих механізмів на користь лише однієї групи учасників
Не вдосконалення юридичної бази
Бюрократична зарегульованість

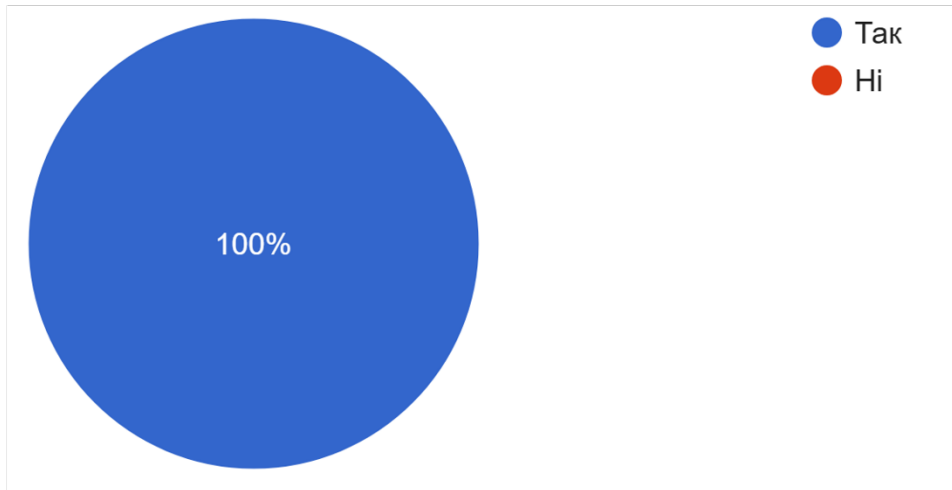
Які регіони України, на вашу думку, найкраще підходять для впровадження цієї моделі?

26 відповідей



Чи слід враховувати специфічні суспільно-географічні особливості регіонів?

26 відповідей



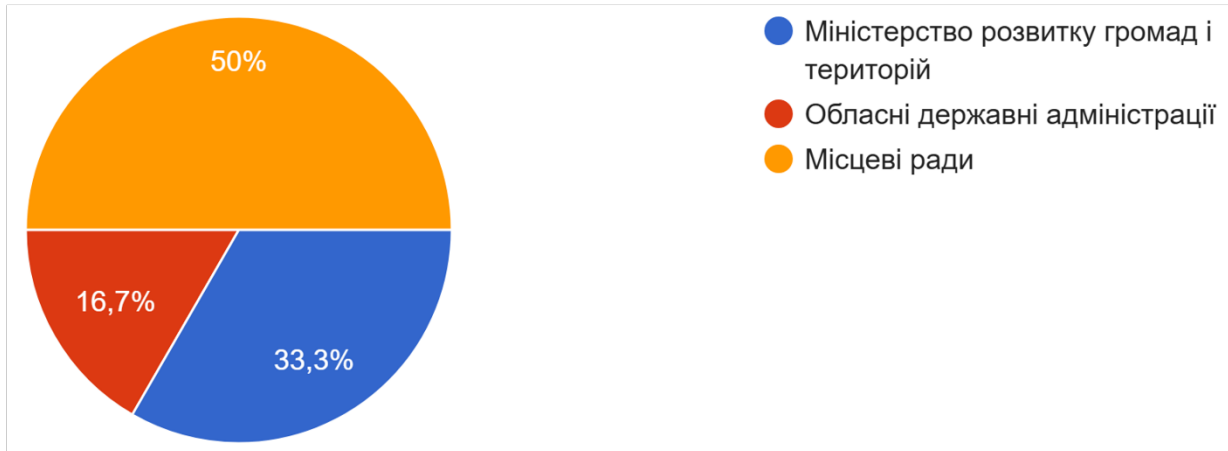
Як, на вашу думку, держава має підтримувати цю модель?

26 відповідей



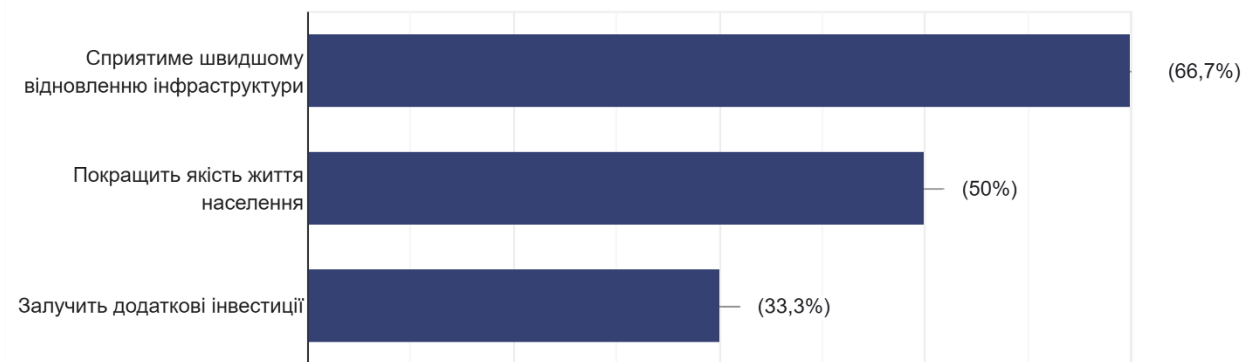
Які державні органи мають бути ключовими у реалізації моделі?

26 відповідей



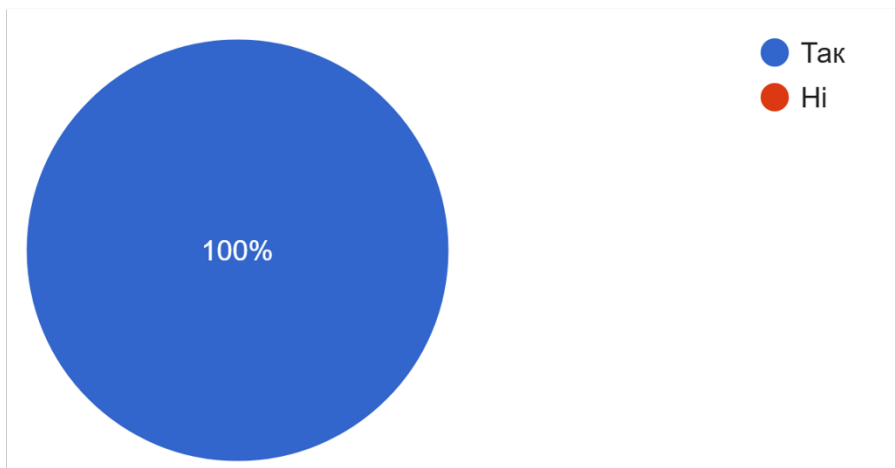
Як, на вашу думку, впровадження цієї моделі вплине на відновлення міст?

26 відповідей



Чи можуть бути довгострокові ефекти від реалізації моделі?

26 відповідей



Як, на Вашу думку, можна вдосконалити запропоновану модель соціально-економічного відновлення міст України?

26 відповідей

Перехід до екологічно сталого відновлення, Діджиталізація управління містом, Залучення інвестицій через нові механізми, Державна стратегія відновлення міст

Залучати іноземних інвесторів

описати ключові процеси взаємодії

так добре

Залучення інвестицій

незнаю

Чи бачите Ви можливість залучення додаткових сторін до змішаного партнерства?

26 відповідей

Так

Міжнародні фінансові установи та донори:
Світовий банк, ЄБРР, МВФ, USAID, GIZ, ООН, Європейський інвестиційний банк,
Українська та міжнародна діаспора - United24

так, архітектори, урбаністи, економісти

провідні міжнародні експерти

Ні

ДОДАТОК Д

Акт про впровадження у навчальний процес і довідки про впровадження на підприємствах

«ЗАТВЕРДЖУЮ» Проректор з наукової роботи д.с.н., проф. Володимир ІВАНІЦЯ « 5 » 03 2025 р.	«ЗАТВЕРДЖУЮ» Проректор з науково-педагогічної роботи д.с.н., проф. Ірина ЛОМАЧИНСЬКА « 5 » 03 2025 р.
АКТ Впровадження результатів дисертаційної роботи Шинкаренка Сергія Леонідовича на тему: «Суспільно-географічні аспекти формування соціально-економічної моделі відновлення міст України девелоперськими компаніями» поданої на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальність 106 «Географія»	
В рамках дисертаційної роботи Шинкаренка Сергія Леонідовича досліджено суспільно-географічні аспекти формування соціально-економічної моделі відновлення міст України девелоперськими компаніями. У роботі розглянуто теоретико-методологічні основи регіонального розвитку, проаналізовано сучасні тенденції міського девелопменту та практики залучення інвестицій у процес відновлення міських територій. Особлива увага приділяється адаптації європейських та світових підходів до відбудови міських просторів у контексті повоєнної відбудови України. Окрім того, розроблено рекомендації щодо вдосконалення моделей відновлення міст, зокрема впровадження моделей змішаного партнерства між державою, девелоперами та громадою, розвитку екологічно стійкої інфраструктури та залучення інноваційних фінансових інструментів. Результати дослідження можуть бути використані органами місцевого самоврядування, девелоперськими компаніями та громадськими організаціями для розробки стратегій відновлення міст у післявоєнний період.	
Результати наукового дослідження впроваджено в навчальний процес геолого-географічного факультету, зокрема під час проведення лекційних і семінарських занять із дисциплін: «Основи регіоналістики» та «Основи просторового планування».	
Заст. декана ГГФ з наукової роботи к.геол.н., доц. Наталія ФЕДОРОНЧУК « 5 » 03 2025 р.	Заст. декана ГГФ к.пед.н., доц. Марія АДОБОВСЬКА « 5 » 03 2025 р.
Науковий керівник д.г.н., проф. Вікторія ЯВОРСЬКА « 5 » 03 2025 р.	

№12\03 від 26 лютого 2025 року

ДОВІДКА

Про впровадження теоретичних та практичних результатів дослідження Шинкаренка Сергія Леонідовича

Компанія Enhance Development засвідчує, що наукове дослідження "Суспільно-географічні аспекти формування соціально-економічної моделі відновлення міст України девелоперськими компаніями", виконане аспірантом Шинкаренком Сергієм Леонідовичем, має практичну значущість та використовується у діяльності компанії.

Результати дослідження були застосовані при розробці стратегічних підходів до відновлення міських територій, а саме:

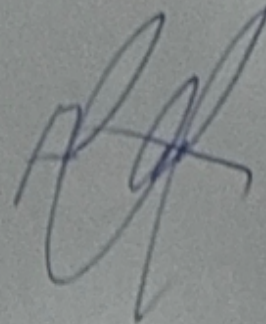
- Оптимізація механізмів залучення інвестицій у девелоперські проекти з урахуванням принципів сталого розвитку;
- Використання моделі змішаного партнерства між державою, бізнесом та громадськістю при реалізації програм відновлення міської інфраструктури;
- Аналіз міжнародного досвіду ревіталізації міст та адаптація ефективних практик для умов України;
- Оцінка територіальних особливостей відбудови міст у післякризовий період та рекомендації щодо інтеграції сучасних урбаністичних концепцій.

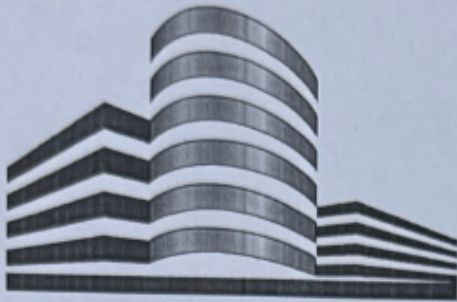
Розроблені підходи сприяли вдосконаленню методів стратегічного планування, покращенню інвестиційного клімату та ефективній реалізації проектів, спрямованих на відновлення та розвиток міст.

Партнер та засновник,

ТОВ "Enhance Development"

Шаповал Олександр Миколайович





“СТРОИТЕЛЬ-П”
приватне будівельно-монтажне
підприємство

Юридична адреса: Україна, 49089, м. Дніпро, вул. Будівельників, 45-А тел / факс: (056) 719-91-10, (056) 719-91-09
 Фактична адреса: Україна, 49005, м. Дніпро, вул. Сімферопольська, 2-К тел / факс: (056) 719-91-10, (056) 719-91-09

Вих. 348/дс від 24.02.25 р.

ДОВІДКА
Про впровадження теоретичних та практичних результатів
дослідження Шинкаренка Сергія Леонідовича

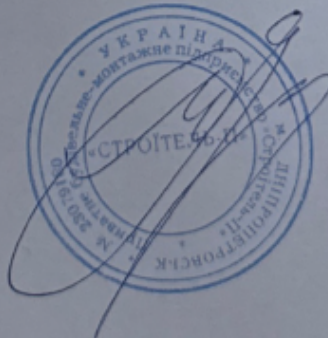
Видана Шинкаренку Сергію Леонідовичу про те, що результати його наукового дослідження на тему "Суспільно-географічні аспекти формування соціально-економічної моделі відновлення міст України девелоперськими компаніями" були враховані в практичній діяльності підприємства.

Зокрема, теоретичні та методичні напрацювання автора застосовані у таких напрямках:

1. Розробка концепцій сталого розвитку міст у рамках девелоперських проєктів;
2. Впровадження ефективних моделей співпраці між забудовниками та органами місцевого самоврядування;
3. Оптимізація методів територіального планування з урахуванням соціально-економічних факторів.

Дослідження надало суттєві практичні рекомендації щодо підвищення ефективності будівельних та девелоперських ініціатив у контексті відбудови міст України.

З повагою, директор
 ПБМП «СТРОИТЕЛЬ-П»



О.М. Савицький