

УДК 332.1-711.4

DOI: <https://doi.org/10.32782/cmi/2025-14-33>

Мочернюк А.М.

здобувач,

Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана

ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-3761-899X>

УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМНИЦЬКИМИ ПРОЄКТАМИ З ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ НА ЗАСАДАХ ЗМІШАНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ МОДЕЛІ

У статті розглянуто теоретичні та практичні аспекти управління підприємницькими проєктами з відновлення житлової забудови у великих містах. Проаналізовано сучасні проблеми містобудівної політики, серед яких відсутність моделей житлової забудови, орієнтованих на різноманітність споживачів, сегрегація житлового простору за формами власності, зниження мобільності населення, а також недостатня якість житлового середовища. Виявлено, що нині ключова роль у розвитку ринку житла належить приватному сектору, проте існуючі механізми фінансування та підтримки не забезпечують широкого доступу населення до якісного та доступного житла. У роботі акцентовано увагу на концепції змішаної житлової забудови як ефективному засобі вирішення актуальних урбаністичних проблем. Доведено, що інтеграція приватного та орендного житла у межах кварталів і містобудівних комплексів створює умови для підвищення просторової та соціальної інтеграції, зменшення сегрегації та забезпечення рівного доступу мешканців до інфраструктури й послуг. Окреслено три підходи до формування змішаної житлової забудови: соціально-економічний, об'ємно-просторовий і функціональний. Уточнено роль кожного підходу в організації якісного житлового середовища та підвищенні його комфортності. На основі аналізу міжнародного досвіду (Велика Британія, Франція, США, Канада, Нідерланди, Іспанія, Китай) визначено ключові принципи планування змішаної забудови та можливості їх адаптації в українських умовах. Показано, що ефективність таких проєктів забезпечується поєднанням соціальної політики, інноваційних управлінських рішень та комплексного містобудівного планування. Окрему увагу приділено типологічним моделям інтеграції житла різних форм власності в межах будівлі, кварталу та містобудівного комплексу, а також механізмам запобігання соціальній напруженості між різними групами населення. У статті запропоновано рекомендації щодо вдосконалення управління підприємницькими проєктами відновлення житлової забудови, які передбачають формування нормативної бази для розвитку змішаного житла, впровадження інноваційних фінансових інструментів та розробку механізмів державно-приватного партнерства. Отримані результати можуть бути використані при формуванні стратегій міського розвитку, удосконаленні житлової політики та підвищенні ефективності підприємницької діяльності у сфері житлового будівництва.

Ключові слова: управління проєктами, підприємницькі проєкти, житлова забудова, відновлення житла, змішана забудова, соціальна інтеграція, просторове планування, урбанізація, містобудівна політика, соціальна сегрегація, ринок житла, житлова політика, державне регулювання, державно-приватне партнерство, доступне житло, фінансування будівництва, типологія житлових комплексів, міське середовище, соціально-економічні фактори, інноваційні моделі управління.

Mocherniuk Andrii

Vadym Hetman Kyiv National University of Economics

DEVELOPMENT OF THEORY AND DETERMINATION OF PROSPECTS FOR MANAGEMENT OF RESIDENTIAL BUILDING RENOVATIONS

The article examines the theoretical and practical aspects of managing entrepreneurial projects for the restoration of residential development in large cities. The current problems of urban planning policy are analyzed, including the lack of housing models focused on consumer diversity, segregation of residential areas by ownership forms, reduced population mobility, and insufficient quality of the living environment. It is revealed that the private sector currently plays a key role in the housing market; however, existing financing and support mechanisms do not ensure broad public access to affordable and quality housing. The study highlights the concept of mixed housing development as an effective tool for solving pressing urban problems. It is argued that the integration of private and rental housing within blocks and urban complexes creates conditions for improving spatial and social integration, reducing segregation, and ensuring equal access to infrastructure and services. Three approaches to the formation of mixed housing development are outlined: socio-economic, spatial, and functional, each of which plays a role in organizing a high-quality living environment. Based on the analysis of international experience (United Kingdom, France, USA, Canada, Netherlands, Spain, China), key principles of planning mixed development and the possibilities of their adaptation in Ukraine are identified. It is shown that the effectiveness of such projects depends on the combination of social policy, innovative management decisions, and comprehensive urban planning. Particular attention is paid to typological models of integrating different forms of housing ownership at the level of buildings, blocks, and urban complexes, as well as mechanisms for preventing social tensions among diverse population groups. The article provides recommendations for improving the management of entrepreneurial projects for residential redevelopment, including the formation of a regulatory framework for mixed housing, the introduction of innovative financial instruments, and the development of public-private partnership mechanisms. The results can be applied in the development of urban strategies, improvement of housing policy, and enhancement of entrepreneurial activity in residential construction.

Keywords: project management, entrepreneurial projects, residential development, housing restoration, mixed development, social integration, spatial planning, urbanization, urban policy, social segregation, housing market, housing policy, state regulation, public-private partnership, affordable housing, construction financing, typology of residential complexes, urban environment, socio-economic factors, innovative management models.

Постановка проблеми. Сучасна містобудівна ситуація характеризується нерівномірним розподілом житла різних категорій громадян, робочих місць, великих громадських центрів соціально-культурного та торгово-побутового обслуговування населення. Ця тенденція веде до сегрегації міського простору, до обмежень просторової мобільності та низької якості житлового середовища окремих територій. З погляду приватних забудовників нове житлове будівництво різних форм власності зручніше розділити територіально, забезпечивши заможним користувачам упорядковане міське середовище. Однак для містобудівного розвитку сегрегація міського простору є негативною перспективою, оскільки веде не лише до зниження якості міського середовища, а й до соціальної напруги.

В умовах нового будівництва містобудівні моделі змішаної житлової забудови можуть бути ефективним засобом вирівнювання умов життя для різних верств населення. Дане дослідження систематизує архітектурні та містобудівні прийоми, що дозволяють з одного боку передбачити закритість та унікальність життєвого устрою населення, а з іншого боку сприятиме формуванню клімату доброзичливого сусідства при комплексному освоєнні території. Організація змішаної житлової забудови передбачає містобудівні заходи на рівні генерального плану та проекту планування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретична база дослідження включає наукові праці міжнародних та українських вчених у галузі архітектури, соціології та економіки. Проектування житлового середовища для різних категорій населення досліджується у працях Дж. Тьененга, О. Олійник, В. Нудельмана. Соціальне моделювання та визначення рівня комфортності житлового середовища відображено у роботах Г. Александра, І. Гаврилюка, М. Вороніна. Питання еволюції житлового будівництва та розвитку міських кварталів порушуються у дослідженнях Дж. Джекобс, С. Записиса, Л. Шевченко.

Питання містобудівного регулювання, а також методи встановлення вартісних характеристик житла розкриваються у роботах П. Холла, С. Кравченко, В. Шевчука. Проблеми сегрегації міського простору розкриваються у працях М. Кастельса, Т. Бурдье, О. Мельничука.

Однак залишаються нерозкритими питання ефективного управління підприємницькими проєктами у сфері відновлення житлової забудови. Зокрема: відсутність єдиних методичних підходів до оцінювання ризиків у проєктах реконструкції житлових масивів; недостатня розробленість моделей державно-приватного партнерства у фінансуванні відновлювальних проєктів; складність інтеграції соціальних, екологічних та економічних критеріїв у систему управління житловими проєктами; слабка адаптація інноваційних фінансових інструментів (зелені облігації, енергосервісні контракти) до реалій українського ринку; проблема врахування потреб вразливих соціальних груп у процесі відновлення житлового середовища.

Формування цілей статті (постановка завдання). Мета статті – дослідження проблем та перспектив управління підприємницькими проєктами з відновлення житлової забудови на засадах змішаної містобудівної моделі.

Виклад основного матеріалу дослідження. На основі вивчення діючих програм будівництва та надання житла виявлено актуальні проблеми містобудівної політики:

1. Відсутність сучасних моделей житлової забудови, орієнтованих на різномірність споживачів: їх демографічний склад та рівень доходу.
2. Сегрегація житлової забудови різних форм власності, зниження рівня мобільності населення.
3. Відсутність нормативів містобудівного проектування на етапі генерального плану та проєкту забудови з поєднанням житлового та нежитлового фондів.
4. Низька якість житлового середовища окремих територій.

Нині ринку житла значна роль належить приватному сектору. Велика кількість сімей, які потребують покращення житлових умов, не мають змоги придбати житло у власність навіть на пільгових умовах чинних міських програм.

Принципи містобудівної організації змішаної житлової забудови, що базуються на комплексній забудові території з інтеграцією приватного та орендного житла в межах кварталу або містобудівного комплексу, можуть бути ефективним засобом вирішення сучасних проблем великого міста. Мета організації змішаної житлової забудови полягає у просторовому об'єднанні людей з різним рівнем доходу в містобудівні комплекси з якісним житлом різного типу та забезпечення доступу до повного спектру послуг.

Різні нормативні документи під поняттям «змішана житлова забудова» розуміють різні планувальні характеристики. Пропонується враховувати три основні підходи до формування змішаної житлової забудови: соціально-економічний, об'ємно-просторовий та функціональний.

Соціально-економічний підхід до формування змішаної житлової забудови виявляється у поєднанні житла різних форм власності, способів його надання. Змішану житлову забудову утворюють різноманітні форми орендного та приватного житла, інтегровані до складу комерційного житлового комплексу. Соціально-економічний аспект змішаної забудови є вирішенням проблем соціальної сегрегації та просторової мобільності населення. Зменшення шкідливого впливу, пов'язаного з традиційним підходом до забезпеченості житлом, має центральне значення у цьому об'єднанні. Серед об'ємно-планувальних факторів на успішність інтеграції впливає тип забудови та поверховість. Функціональний фактор містобудівних моделей змішаної житлової забудови виражений впровадженням у житлову забудову нежитлового фонду для розміщення місць застосування праці та об'єктів обслуговування. Комплексна забудова дозволяє більш глобально вирішувати проблеми району та міста загалом, вирівнює умови життя для різних верств населення міста.

Сучасна концепція просторової організації життя міського населення сформувалася у західному суспільстві наприкінці XIX століття під впливом індустріалізації та урбанізації, з'явилися нові соціально-економічні відносини та нові форми розселення. Вивчення морфології міського простору призвело до появи трьох теорій розташування зон соціально-економічної активності у структурі міста: теорія концентричних зон, секторальна теорія, багатокористувальна теорія.

Однак останніми роками робляться якісно інші спроби структурування міського простору, що базуються на комплексній оцінці якості міського середовища. Грунтуючись на проведених дослідженнях [1; 2; 3], можна говорити про необхідність дотримання певних умов досягнення успіху в організації змішаних житлових районів. Ця модель забудови не може повною мірою вирішити проблеми соціальної роз'єднаності сучасного суспільства, але може успішно застосовуватись для підвищення якості міського середовища, вирівнювання умов життя різних верств населення, доступу до ресурсів міста всіх мешканців у рівній мірі.

Подолання просторової сегрегації пов'язане з роботою та впровадженням рекомендацій та управлінських рішень у галузі містобудування. У зв'язку з цим, цікавий міжнародний досвід у галузі формування містобудівної політики та реалізації комплексів житлової забудови, принципи планування та забудови, функціонально-просторова структура житлових кварталів та багатофункціональних кластерів.

Розвиток житлової політики у Європі на 1945-1990-і рр. можна поділити на три етапи. Перший етап – відновлення збитків, завданих війною та зменшення дефіциту житла. Другий етап – акцент на якості житла та відновленні міст. Третій етап – розподіл та переорієнтація державної підтримки, можливість приватизації.

Різні визначення поняття «змішане житло» означають неможливість забезпечити суворо порівнянні критерії і кожної країни слід використовувати власне визначення, що відбиває їх погляди на природу і важливість цього типу житла. У цьому розділі наведено основні характеристики реалізації та надання житла в Європі за такими ознаками: забезпеченість житлом, форми власності, інвестиції та участь приватного сектору, доступ, демографія, етнічний склад.

Проведено аналіз планувальних параметрів сучасних англійських районів змішаної житлової забудови: Етвуд Грін (Attwood Green, Бірмінгем), Катерам Віладж (Caterham Village, Суррей), Грем Парк (Grahame Park, Барнет), Аптон (Upton, Норсемптон), Х'юм (Hulme, Манс, Шилдс), Нью Горбалз (New Gorbals, Глазго), Оушен Естейт (The Ocean Estate, Іст-Лондон), Кінгс Хілл (Kings Hill, Вест Моллінг). Містобудівна політика Англії спрямована на вирішення проблем поляризації та концентрації бідності в конкретних районах та маєтках, регенерація районів за програмою соціального змішання стала одним із способів боротьби з цією проблемою. Завдяки проведеній політиці було значно модернізовано існуючий житловий фонд, здійснено знос значної кількості будинків, що суттєво знизило щільність у районах концентрації соціального орендного житла.

Проект реорганізації французького кварталу Бальзак (Balzac, Париж) полягає у веденні нової системи, вписаної в існуючу структуру, реструктуризація суспільного простору, зниження щільності та масштабу забудови. Важливою метою також було зміна соціальної структури мешканців, залучення середнього класу, змішання приватного та орендного житла.

Реорганізація американських кварталів ведеться за програмою Державного департаменту житлового будівництва та міського планування HOPE VI. Вивчено райони комплексної забудови: Харбор Пойнт (Harbor

Point, Бостон), Оквуд Шор, (Okwood shores, Чикаго), Уестхевен Парк (Westhaven park, Чикаго). Основні принципи, що застосовуються під час реалізації цієї програми, виявляються у щільному заселенні, розвитку пішохідного середовища та інфраструктурної доступності. Приватні будинки, дуплекси, блоковані будинки є кращими, оскільки ці будівлі безпосередньо взаємодіють з вулицею і мають приватний відкритий простір. За наявності суттєвого комерційного сектору житлова освіта може підтримувати характеристики безпеки, соціальної взаємодії та просторової інтеграції. Ця програма передбачає виділення величезної кількості коштів на ваучери для оренди житла [4; 5]. Як і стратегія будівництва та надання нового житла у змішаній забудові, цей елемент допомагає малозабезпеченим громадянам інтегруватися до існуючих житлових кварталів, тим самим організуючи високий рівень соціального змішування в районі.

Також проведено аналіз об'ємно-планувальних рішень житлових комплексів Саус Фолс Крик (Southeast False Creek) у Ванкувері (Канада), Стадстюїнен (Stadstuinen) у Роттердамі (Голландія), Чжан Бай Сохо (Jian Wai SOHO) у Пекіні (Китай), житлових будинків у районі Карабанчель у Мадриді (Іспанія) [6]. Наведено основні параметри архітектурного та містобудівного рішення: розташування у структурі міста, близькість до транспортних вузлів, до озелених територій, розвиненість інфраструктури, способи здійснення безпеки, а також техніко-економічні показники: площа території, чисельність населення, житловий фонд, поверховість, кількість одиниць житла, ступінь інтеграції приватного та орендного.

Містобудівне планування та архітектурне проектування змішаної житлової забудови більшою мірою пов'язане із соціальним плануванням. Ті країни, які ведуть успішнішу соціальну житлову політику, використовують змішану житлову забудову як спосіб зміцнення соціальної згуртованості. Просторове планування великих площ житлової забудови розробляється спільно із суспільною інфраструктурою та комунальним господарством, а також у рамках загальної містобудівної концепції. Модель «компактного міста» стає більш поширеною, щоб забезпечити кращу основу для соціальної стійкості, створити автономні соціально-змішані міські громади, а також покращити використання території, якість громадської діяльності та послуг.

Проведений аналіз планувальних параметрів сучасних районів змішаної житлової забудови виявив, що:

- при інтеграції змішаної житлової забудови в існуюче середовище нова освіта має нести загальний позитивний внесок у розвиток даної місцевості, району, округу;
- поряд з розташуванням, типологією та поверховістю необхідно встановлювати конкретні схеми володіння нерухомістю з урахуванням ступеня та рівня інтеграції приватного та орендного житла;
- важливо застосовувати різні прийоми ідентифікації та соціального контролю мешканців як внутрішньої організації будинку, так і всього комплексу в цілому.

Визначено містобудівні принципи змішаної житлової забудови в умовах нового будівництва:

1. При комплексному освоєнні території потрібна інтеграція житла різних форм власності у структуру комерційного житлового комплексу.

2. Інтеграція приватного та орендного житла найбільш органічно вирішується у забудові змішаного типу, оскільки при цьому створюються умови для об'єднання людей з різним рівнем доходу та способом життя.

3. Змішана забудова передбачає різноманітність функціональної організації, що забезпечує доступ різних верств населення до повного спектру послуг.

4. Різний ступінь добробуту та культурні пріоритети соціальних груп передбачають свій рівень безпеки та просторової відокремленості, що має враховуватися у заходах щодо організації безпечного середовища характерного для різних містобудівних моделей.

Типологічні моделі змішаної житлової забудови ґрунтуються на щільності населення та середній поверховості. Інтеграція приватного та орендного житла може здійснюватися в межах будівлі, кварталу (житлової групи) та містобудівного комплексу (одночасно освоєваної міської території).

Інтеграція в межах будівлі передбачає розміщення житла різних форм власності у будинках малої поверховості у сусідніх секціях одного блоку, у будинках середньої поверховості та багатоповерхових в одному стояку – вертикальна інтеграція, у рівні одного поверху – горизонтальна інтеграція. Для формування безпечного соціально-інтегрованого середовища особливу увагу слід приділити планувальним рішенням, що дозволяють максимально контролювати громадські закриті простори. Наприклад, використовувати внутрішні світлові колодязі з відкритими поверховими галереями.

Інтеграцію в межах одного будинку рекомендується застосовувати за високої щільності населення 200-450 осіб, або за середньої поверховості 12 поверхів. Інтеграція в межах кварталу (житлової групи) передбачає розміщення житла різних форм власності у будинках малоповерхових та середньої поверховості в окремих блоках. Для формування безпечного соціально-інтегрованого середовища особливу увагу слід приділити проектуванню обсягу, зовнішній вигляд якого не повинен відрізнятися залежно від форми власності та соціального статусу власника. Якість будівельних матеріалів має бути однаковою, при цьому планувальні рішення можуть значно відрізнятися залежно

від демографічного складу та рівня доходу мешканців.

Інтеграцію в межах кварталу (житлової групи) рекомендується застосовувати за щільності населення 100-300 чол./га, або за середньої поверховості 7 поверхів. Інтеграція у межах містобудівного комплексу (одночасно освоєваної міської території) передбачає розміщення житла різних форм власності у будинках малоповерхових та середньої поверховості розосереджено, у різних групах будинків. Для формування безпечного соціально-інтегрованого середовища, як і при інтеграції в межах кварталу, особливу увагу слід приділити проектуванню обсягу, зовнішній вигляд якого не повинен відрізнятися залежно від форми власності, а також різних відкритих громадських просторів та місць для паркування, організація яких може стати маркером ідентифікації. Інтеграцію в межах містобудівного комплексу (одночасно освоєваної міської території) рекомендується застосовувати за низької щільності населення 100-200 осіб, або за середньої поверховості 4 поверхи.

Ступінь інтеграції виражає відсоткове співвідношення житла із різними формами власності. Ринкові умови та політичні цілі є вирішальними у визначенні показника цієї частки. Відповідно до аналізу районів змішаної житлової забудови розвинених країн оптимальна ступінь інтеграції від 16% до 25%. Для кожної моделі визначено необхідні компенсаційні заходи, спрямовані на запобігання соціальній напруженості між жителями з різними соціально-культурними орієнтирами. Рекомендації стосуються таких особливостей архітектурних та містобудівних рішень забудови, як розміщення будівель у складі групи, організація входів та під'їздів, використання прибудинкової території та дворових просторів, зберігання автомобіля та організація міського ландшафту.

Висновки. Дослідження підтвердило, що ефективне управління підприємницькими проектами з відновлення житлової забудови неможливе без інтеграції соціально-економічних, функціональних і просторових підходів. Змішана житлова забудова виступає ключовим інструментом зменшення сегрегації, підвищення якості міського середовища та забезпечення рівного доступу населення до житлових і соціальних ресурсів.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Вигдорович О., Удовиченко О. Законодавче забезпечення реконструкції кварталів застарілого житлового фонду: проблеми і перспективи. *Municipal Economy of Cities*. 2025. № 3. С. 148–154.
2. Полянська А. С., Микитюк Н., Микитюк О. Концептуальні принципи розвитку житлового будівництва у контексті післявоєнної відбудови. *Scientific Bulletin of Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas (Economics and Management in the Oil and Gas Industry)*. 2023. № 2(28). С. 117–132.
3. Олексюк Г. В., Вавринчук О. П. Будівництво соціального житла: проблеми та перспективи розвитку. *Регіональна економіка*. 2024. Т. 113, № 3. С. 72–80.
4. Клименко І. В., Руденко М. О. Механізми підвищення ефективності управління житловим фондом в умовах сталого розвитку. *Економіка та держава*. 2022. № 11. С. 65–70.
5. Дзюбань О.М., Григоренко В.П. Сучасні підходи до формування комфортного житлового середовища в містах України. *Науковий вісник будівництва*. 2023. Т. 101, № 1. С. 40–46.
6. Шишкіна Л. М. Трансформація політики житлового забезпечення в умовах європейської інтеграції України. *Управління розвитком складних систем*. 2024. № 49. С. 102–108.

REFERENCES

1. Vyhdorovych O., Udovychenko O. (2025) Zakonodavche zabezpechennia rekonstruktsii kvartaliv zastariloho zhytlovoho fondu: problemy i perspektyvy [Legislative support for the reconstruction of quarters of outdated housing stock: problems and prospects]. *Municipal Economy of Cities*, no. 3, pp. 148–154.

2. Polianska A. S., Mykytiuk N., Mykytiuk O. (2023) Kontseptualni pryntsypy rozvytku zhytloвого budivnytstva u konteksti pisliavoiennoi vidbudovy [Conceptual principles of housing development in the context of post-war reconstruction]. *Scientific Bulletin of Ivano-Frankivsk National Technical University of Oil and Gas (Economics and Management in the Oil and Gas Industry)*, no. 2(28), pp. 117–132.
3. Oleksiuk H. V., Vavrynychuk O. P. (2024) Budivnytstvo sotsialnoho zhytla: problemy ta perspektyvy rozvytku [Construction of social housing: problems and prospects of development]. *Rehionalna ekonomika*, vol. 113, no. 3, pp. 72–80.
4. Klymenko I. V., Rudenko M. O. (2022) Mekhanizmy pidvyshchennia efektyvnosti upravlinnia zhytlovym fondom v umovakh staloho rozvytku [Mechanisms for increasing the efficiency of housing stock management in the context of sustainable development]. *Ekonomika ta derzhava*, no. 11, pp. 65–70.
5. Dziuban O.M., Hryhorenko V.P. (2023) Suchasni pidkhody do formuvannia komfortnoho zhytloвого seredovyshcha v mistakh Ukrainy [Modern approaches to the formation of a comfortable living environment in the cities of Ukraine]. *Naukovyi visnyk budivnytstva*, vol. 101, no. 1, pp. 40–46.
6. Shyshkina L. M. (2024) Transformatsiia polityky zhytloвого zabezpechennia v umovakh yevropeiskoi intehtratsii Ukrainy [Transformation of housing policy in the context of European integration of Ukraine]. *Upravlinnia rozvytkom skladnykh system*, no. 49, pp. 102–108.