

1. Вступ: економіка міських трансформацій

Реновація міст є процесом, у якому просторові зміни невіддільні від економічних наслідків. Будь-яка реконструкція громадських просторів, відновлення житлового фонду чи ревіталізація промислових зон тягне за собою **перерозподіл фінансових потоків**.

Економічні аспекти реновації проявляються на різних рівнях:

- **макроекономічному** – збільшення ВВП, зростання конкурентоспроможності країни у глобальній економіці;
- **мезоекономічному** – формування нових кластерів, розвиток інфраструктури, активізація регіональних економік;
- **мікроекономічному** – зміна цін на житло, зростання зайнятості, відкриття малого бізнесу.

Ключова ідея: реновація виступає інструментом створення **доданої вартості** у просторі, який раніше був депресивним чи неефективним.

2. Теоретичні основи економічного підходу до реновації

2.1. Теорія ренти

Ще у XIX ст. економісти помітили, що розвиток міського середовища підвищує вартість землі. Генрі Джордж у своїй «Теорії ренти» стверджував: суспільні інвестиції (будівництво доріг, парків, громадських будівель) створюють додаткову цінність, яка повинна приносити користь не лише власникам землі, а й громаді.

2.2. Креативна економіка

Річард Флорида у книзі *The Rise of the Creative Class* (2002) доводив, що головним ресурсом сучасних міст є **людський капітал**, а інвестиції в середовище (культурні простори, інклюзивні публічні зони, комфортні умови для життя) формують конкурентні переваги для залучення інноваційних бізнесів.

2.3. Концепція сталого розвитку

Економіка реновації у XXI ст. враховує екологічний чинник: «зелені» технології, енергоефективність, циркулярну економіку. Вартість простору оцінюється не лише у фінансових, а й у соціально-екологічних категоріях.

3. Інвестиційний потенціал реноваційних проєктів

Реновація є **магнітом для інвестицій**, оскільки переводить депресивні території у зону активного капіталообігу.

- **HafenCity (Гамбург):** інвестиції понад €12 млрд, створення нових кварталів, офісів, культурних центрів. Внаслідок проєкту місто отримало 45 000 робочих місць.
- **High Line (Нью-Йорк):** парк на місці старої залізниці. Залучив понад \$2 млрд приватних інвестицій у прилеглі райони, вартість житла зросла на 35–40%.
- **Арт-завод «Платформа» (Київ):** трансформація промислової території у культурно-бізнесовий кластер. Приклад приватно-

орієнтованої моделі, яка створила нову економічну «точку притягання» в місті.

Економічний ефект реновації проявляється не лише у **прямих інвестиціях**, а й у **мультиплікаторі**: збільшенні податкових надходжень, зростанні зайнятості у суміжних сферах (будівництво, транспорт, торгівля, послуги).

4. Механізми фінансування

Реновація потребує значних ресурсів. У світі використовуються різні схеми:

1. **Державні інвестиції** – пряме фінансування через бюджетні програми. Приклад: відновлення Варшави після Другої світової війни.
2. **Муніципальні облигації** – спосіб залучення коштів місцевою владою. У США цей інструмент використовується для реконструкції мостів, шкіл, громадських просторів.
3. **Приватні інвестиції** – забудовники й девелопери, зацікавлені у зростанні вартості територій.
4. **Публічно-приватне партнерство (PPP)**: приклад – реконструкція набережної у Вільнюсі, де місто інвестувало у благоустрій, а бізнес – у забудову житлових і комерційних площ.
5. **Міжнародні програми**: гранти ЄС (URBACT, Horizon Europe), кредити ЄБРР, фінансування Світового банку.

5. Економічні моделі участі держави, бізнесу та громади

- **Державоцентрична модель:** характерна для планових економік (СРСР). Держава фінансувала повністю, але відсутність гнучкості призводила до типових рішень.
- **Бізнес-орієнтована модель:** приклад – Dubai Marina, де приватний капітал повністю формує простір. Ефективно з точки зору прибутків, але ризик соціальної нерівності високий.
- **Гібридна модель:** найбільш збалансована. У ній громада бере участь у прийнятті рішень, держава забезпечує базову інфраструктуру, а бізнес – комерційні проекти. Приклад: реновація HafenCity у Гамбурзі.

6. Вплив реновації на вартість нерухомості та розвиток бізнесу

6.1. Ринок житла

Реновація підвищує ціни на житло, адже зростає привабливість території. Це може створювати ризики гентрифікації.

- **Shoreditch (Лондон):** після ревіталізації промзон у арт-кластери орендні ціни зросли удвічі, але район став одним із головних центрів креативної економіки.

6.2. Бізнес-сектор

Модернізовані простори приваблюють стартапи, кафе, офіси.

- **Soho (Нью-Йорк):** із промислового району перетворився на бізнес- та культурний центр.

7. Економіка креативних індустрій у реновації

Креативні індустрії (дизайн, ІТ, медіа, мистецтво) часто стають локомотивом реновації.

- **Берлін, Kulturbrauerei:** колишня пивоварня перетворена у культурний центр з концертними залами і коворкінгами.
- **Львів, Jam Factory:** створюється сучасний арт-центр на базі промислової спадщини.
- **Харків, Fabrika.space:** поєднання бізнес-хабу, коворкінгів і культурних просторів.

Мультиплікатор: за даними ЮНЕСКО, кожне робоче місце у культурній сфері створює від 1,5 до 3 додаткових робочих місць у суміжних секторах.

8. Ризики та економічні дисбаланси

Не всі реноваційні проєкти приносять лише позитивні наслідки.

- **Гентрифікація:** витіснення місцевих мешканців через ріст цін (приклад – Барселона після Олімпіади 1992 р.).
- **Соціальна поляризація:** створення «елітних острівців» у містах, які не інтегрують вразливі групи.
- **Фінансові перекося:** орієнтація лише на комерційно вигідні проєкти (житло бізнес-класу замість соціального).
- **Залежність від зовнішнього фінансування:** ризик недовготривалості після завершення грантів чи субсидій.

9. Український контекст

Україна перебуває у ситуації, де економіка реновації має подвійний вимір:

1. **Відбудова після війни.** Необхідні масштабні інвестиції у житло, інфраструктуру, промислові території.
2. **Створення нових точок зростання.** Кластери креативних індустрій, реконструкція історичних центрів, розвиток зелених просторів.

Приклади:

- Київ: ревіталізація Подолу і промислових територій (Арт-завод «Платформа»).
- Львів: створення інноваційних просторів у старих фабриках.
- Дніпро: проекти на основі індустріальної спадщини.

10. Висновки

Економічні аспекти реновації проявляються у:

- зростанні інвестиційного потенціалу міст;
- створенні нових робочих місць і бізнесів;
- підвищенні вартості нерухомості та привабливості територій;
- розвитку креативних індустрій як драйвера сучасної економіки.

Разом із тим, надмірна комерціалізація може призвести до соціальних проблем, тому ключовим завданням є **баланс між економічною ефективністю та соціальною справедливістю.**

11. Питання для самоконтролю

1. У чому полягає економічна складова реновації міського середовища?
2. Як теорія ренти пояснює зростання вартості землі внаслідок реновації?
3. Які існують моделі фінансування реноваційних проєктів?
4. Чим відрізняється бізнес-орієнтована модель реновації від гібридної?
5. Як реновація впливає на ринок нерухомості та бізнес?
6. Яку роль відіграють креативні індустрії в економіці реновації?
7. Які ризики можуть супроводжувати економічні аспекти реновації?
8. Як українські міста можуть використовувати міжнародні програми фінансування?
9. Чому важливо поєднувати економічні й соціальні цілі у реновації?