УДК 711.332.1

# РЕКОНСТРУКЦІЯ ІСТОРИЧНОГО ЦЕНТРУ МІСТА ЯК ЕЛЕМЕНТ СТРАТЕГІЇ РОЗВИТКУ РЕГІОНУ

**Владимирова М.С., Рижкова В.О.**
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

Розглянуто вплив реконструкції історичного центру міста на розвиток регіону. Досліджено вплив реконструкції як елементу будівельної галузі на розвиток регіону. Розглянуто Європейський досвід реконструкції та запропоновано шляхи використання реконструйованих будівель. Особливу увагу приділено взаємозв'язку між будівельною галуззю та розвитком регіону.
**Ключові слова:** реконструкція, розвиток регіону, будівельна галузь, будівництво, інвестиційні ресурси, історичні будівлі, реальна заробітна плата.

**Постановка проблеми.** У наш час у суспільстві все частіше виникають питання збереження архітектурних пам'ятників, містобудівних ансамблів та взагалі житлової історичної забудови міста. Історичне середовище багатьох міст знаходиться в кризовому стані, та, на жаль, історичні будівлі все рідше піддаються реконструкції. На це існують як суб'єктивні, так і об'єктивні соціально-економічні причини, серед них:

– недосконаліть нормативної бази. На жаль, в Україні нормативна база, що стосується реконструкції, дуже обмежена і не досконала, вона має лише загальну інформацію про реконструкцію, а опис процесу прийняття рішення про проведення реконструкції відсутній;

– незацікавленість держави. В Україні відсутні державні програми, які могли б стимулювати проведення реконструкції, а також детального обґрунтування рішення про реконструкцію або знесення будівлі;

– нестача коштів. Реконструкція старих будівель є дуже дорогою, а обсяги державного фінансування часто недостатніми.

Можна сказати, що найбільшою проблемою реконструкції старих будівель в Україні є те, що держава не зацікавлена в створенні механізму стимулювання і контролю її проведення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Реконструкція історичних будівель відноситься до однієї з найбільш важливих проблем розвитку житлового будівництва. Діячами науки розглядалися різні сторони питання реконструкції: економічні, технічні, соціальні і навіть психологічні. В.В. Бузирев в своїй статті розглянув питання вирішення житлової проблеми в тимчасових умовах. Р.К. Горошків, А.А. Касаткін в своїх роботах вивчили реконструкцію як метод вирішення проблеми, що склалася. Є.М. Коршунова досліджує проблеми реконструкції, присвячені її містобудівним аспектам і загальним методичним питанням реконструкції житлового фонду історичних міст.

Над доцільністю реконструкції також працювали А.І. Романова, А.Г. Хабибулина, П.П. Столбов, С.Є. Васильєв, О.В. Рабцевіч, Е.А. Маслова, І.В. Акуленко, Ж.М. Алієва, Е.Д. Трушковская, С.Н. Овсянніков та інші. Різні погляди на проблему реконструкції можна знайти і в роботах іноземних авторів, таких як E. Beckhoven, R. Kempen, T. Blokland, Andre Quwehand і Wenda Doff, I. Cole, G. Gidley, C. Ritchie та багато інших.

Понуровський О.І. у своїй науковій роботі «Інвестиційна привабливість будівельної галузі України: основні проблеми та шляхи вирішення» провів аналіз інвестиційної привабливості будівельної України. Він розглянув ризики і проблеми, які виникають в процесі залучення ресурсів.

Петрищенко Н.А досліджувала стан будівельної галузі України на рівні регіонів країни у своїй роботі «Аналіз стану будівельної галузі у регіонах України» на основі аналізу статистичних даних будівельної галузі України у розрізі регіонального розвитку [5]. Авторка визначила зв'язок будівельної галузі з іншими галузями та сферами в економіці.

**Мета статті** полягає у дослідженні впливу реконструкції історичного центру міста на розвиток регіону.

**Виклад основного матеріалу.** Реконструкція є складовою будівельної галузі, тож вона суттєво впливає на її розвиток, а разом з тим і на розвиток регіону.

В даний момент будівельна галузь в Україні перебуває не у найкращому стані. Обсяги виконаних будівельних робіт у 2016 році становили 73726,9 млн. грн., що на 33,9% менше ніж у 2011 році.

Динаміка обсягів виконаних будівельних робіт у цінах 2016 року за 2011-2016 роки відображена на рисунку 1.

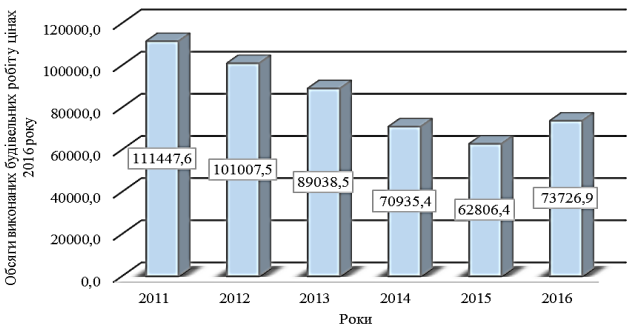


**Рис. 1. Динаміка обсягів виконаних будівельних робіт у цінах 2016 року за 2011-2016 роки**

*Джерело: [2]*

Будівництво це довготривалий та складний процес, який потребує залучення великої кількості грошових коштів, а саме інвестиційних ресурсів. У 2015 році обсяг капітальних інвестицій, що надійшли до будівельної галузі стано-

© Владимирова М.С., Рижкова В.О., 2017

вив 43463,7 млн.грн., тобто на 26,1% менше ніж у 2010 році [2].

Динаміку обсягів капітальних інвестицій в будівництво за 2010-2015 роки зображено на рисунку 2.

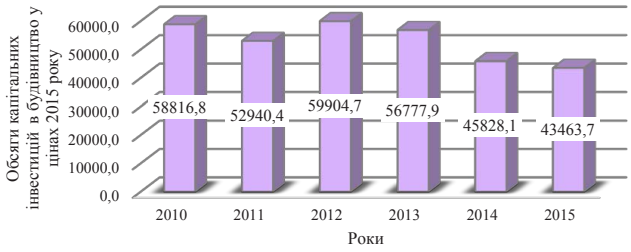


**Рис. 2. Динаміка обсягів капітальних інвестицій в будівництво за 2010-2015 роки у цінах 2015 року**

*Джерело: [2]*

Під час залучення ресурсів із зовнішніх джерел виникають певні проблеми, викликані впливом політичних, економічних, соціальних та інших чинників. Окрім того, погіршення економічного стану країни та втрата великої кількості інвесторів були спричинені нестійкою воєнно-політичною обстановкою в країні.

Основною проблемою розвитку будівництва залишається збільшення собівартості робіт через подорожчання основних складових будівництва. З метою підтримки рівня рентабельності будівельні компанії вимушені підвищувати вартість робіт та послуг, що в результаті негативно впливає на динаміку попиту з боку замовників (інвесторів) [1].

Окрім цього існують й інші проблеми, що заважають розвитку будівельної галузі. Однією з таких проблем є відсутність урегульованої законодавчої бази.

В Україні нормативна база, що стосується будівництва, дуже обмежена і не досконала, що спричиняє складність і тривалість оформлення документів, що необхідні для отримання дозволу на будівництво. Через те, що процеси отримання дозвільної документації затягуються, багато будівництв в країні залишаються замороженими на тривалий час, в результаті це тягне за собою значні грошові витрати.

Також в Україні відсутні державні програми сприяння будівництву. Це відображається у відсутності фінансової державної підтримки необхідних науково-дослідних робіт, у відсутності повсюдної сертифікації будівельної продукції та відсутності фінансових інститутів, що сприяють будівництву.

Не менш важливою проблемою є недостатнє фінансування будівельної галузі з боку держави, а це тягне за собою й інші проблеми. Це далеко не всі проблеми, що характеризують сучасний стан функціонування підприємств даної сфери. Окрім того, результатом недостатнього фінансування з боку держави є економія будівельними підприємствами на матеріалах, що також призводить до погіршення якості продукції та може призвести до погіршення репутації і втрати інвесторів.

Динаміку цін на будівельно-монтажні роботи зображено на рисунку 3.

Також через недостатнє фінансування та втрату інвесторів багато будівельних проектів залишаються на папері або заморожуються на початковому етапі, що також тягне за собою великі витрати часу та грошей. На розвиток будівельної галузі впливає також стан купівельної спроможності громадян як замовників на житло. Будівельна галузь є дуже чутливою до потреб суспільства, адже наявність попиту на житло тягне за собою попит на торгово-розважальні центри, мости, дороги тощо.

**Рис. 3. Динаміка цін на будівельно-монтажні роботи за 2013-2016 р.**

*Джерело: [2]*

В останні роки купівельна спроможність громадян значно знизилася, що призвело до того, що багато готових житлових будівель довго не здаються в експлуатацію.

Динаміку середньомісячної реальної заробітної праці населення за 2013-2016 роки можна побачити на рисунку. 4.

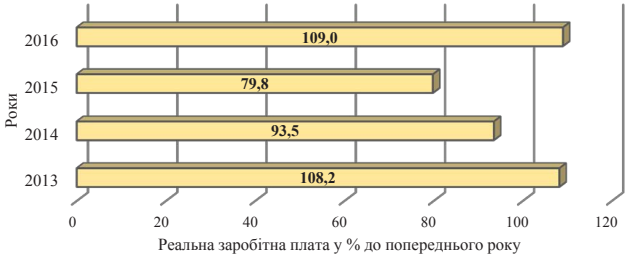


**Рис. 4. Динаміка середньомісячної реальної заробітної плати населення за 2013-2016 р.**

*Джерело: [2]*

У більшості європейських країн в старих кварталах будівлі практично не піддаються зносу, а виключно реконструюються. Це пояснюються тим, що кожна будівля належить індивідуальному власнику. Тому, навіть не будучи пам'ятником архітектури, будівля не буде підлягати знесенню, якщо з цим не буде згоден його власник.

У багатьох європейських містах готелі, кафе та ресторани розташовуються в старовинних замках, баштах і просто старовинних будівлях. Подібні заклади набагато більше приваблюють клієнтів, ніж звичайні готелі чи кафе в сучасному стилі. У Лондоні, наприклад, це: Thistle Hyde Park, The Milestone Hotel, Готель в замку Dalhousie і т.д. Також в старовинних будівлях створюються і музеї, що також користуються попитом у туристів.

В Європі реконструкція старовинних будівель підтримується владою і є прибутковою. У кожній країні існує своя специфіка реконструкції та реставрації старих будівель, свої правила і обмеження. Реконструкція старовинних будівель жорстко регламентується законодавством, її проведення є дуже складним процесом. Але при цьому інвестори, які займаються реставрацією історичних будівель заохочуються більшістю

європейських держав (їм надаються значні податкові пільги).

Завдяки такій політиці європейських країн щодо реконструкції старих будівель їм не тільки вдається зберігати велику кількість старовинних будівель і споруд, а й отримувати прибуток від них. Таким чином реконструкція допомагає стимулювати розвиток європейських міст та країн у цілому.

В Україні також багато старовинних будівель, але на жаль, здебільшого не зацікавленість влади, а також в результаті відсутності зацікавлених інвесторів призводить до втрати багатьох з них.

У виступах політиків та керівників різного рівня все частіше акцентується увага на необхідності визнання пріоритету збереження історико-культурного потенціалу історичної забудови як головного соціально-економічного ресурсу розвитку регіону.

Найкращим вирішенням розглянутої у статті проблеми може бути:

– використання реконструйованих старинних будівель як тематичних ресторанів, готелів;

– розташування у старовинних будівлях квест-кімнат, такий напрямок використання реконструйованих будівель є найкращим для приваблення молоді;

– окрім того, можливе використання старовинних будівель одночасно у різних цілях (наприклад: музей і бібліотека; готель та кафе тощо);

– також для зменшення часу окупності реконструйованих будівель можливе використання існуючих або вигаданих легенд та повір'їв, це може бути особливо доречно для квест-кімнат та готелів.

**Висновки.** Реконструкція старовинних будівель дасть змогу зберегти історію міста, його минуле, але це далеко не єдиний аргумент на її користь. У старих будівлях часто використовувалися більш якісні матеріали, та й якість будівництва була краще, тому навіть після реставрації будівлі, побудовані багато років тому можуть прослужити ще досить довго. Крім того, старовинні будинки приваблюють і туристів в місто, а це збільшує надходження в місцевий бюджет, що в результаті впливає і на розвиток регіону.

Відтворення житлової забудови історичного центру міста можна розглядати як частину загального суспільного відтворення. Але воно має певні особливості, серед яких головною виступає регіональна специфіка відтворення житла.

Таким чином реконструкція старовинних будівель може принести не тільки великі витрати, а і прибутки, що стимулюватиме розвиток міст, а отже і регіону та країни загалом. Але, нажаль, реконструкція в Україні не розвивається, що обумовлюється великою кількістю суб'єктивних та об'єктивних соціально-економічних причин. Проте, якщо всі проблеми, які заважають поширенню реконструкції буде вирішено – це не тільки дасть можливість розвитку будівельної галузі, але й регіону загалом.

## Список літератури:

1. Биба В.В., Гаташ В.С. Стан та перспективи розвитку будівельної галузі України// Зб. наук. праць (галузеве машинобудування, будівництво). – Полтава: ПолтНТУ, 2013. – Вип. 4(39). Том 2 – С. 3-9.
2. Державний комітет статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.ukrstat.gov.ua/
3. Дмитрієнко Т.В. Ефективність управління реконструкцією житлового фонду великого міста (на прикладі Санкт-Петербурга) [Текст] / Дмитрієнко Т.В., Ерденебілег С. // Молодий вчений. – 2014. – № 11. – С. 45-49.
4. Коршунова Е.М. Розвиток організаційно-економічного механізму управління реконструкцією житлової забудівництва історичних центрів міст Санкт-Петербург 2015 / Коршунова Е.М. // Мікроекономіка – М., 2012, № 3. – С. 130-134.
5. Петрищенко Н.А Аналіз стану будівельної галузі у регіонах України // Економіка: реалії часу. Науковий журнал. – 2015. – № 4(20). – С. 192-197.

**Владимирова М.С., Рыжкова В.А.**
Харьковский национальный университет городского хозяйства имени А.Н. Бекетова

## РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА КАК ЭЛЕМЕНТ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

**Аннотация**
Рассмотрено влияние реконструкции исторического центра города на развитие региона. Исследовано влияние реконструкции как элемента строительной отрасли на развитие региона. Рассмотрен Европейский опыт реконструкции и предложены пути использования реконструированных зданий. Особое внимание уделено взаимосвязи между строительной отраслью и развитием региона.
**Ключевые слова:** реконструкция, развитие региона, строительная отрасль, строительство, инвестиционные ресурсы, исторические здания, реальная заработная плата.

**Vladimirova M.S., Ryzhkova V.O.**
O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

# RECONSTRUCTION OF THE HISTORICAL CENTRE OF THE CITY AS PART OF THE STRATEGY DEVELOPMENT OF THE REGION

**Summary**
The influence of reconstruction of the historical center of the city on the development of the region is considered. The effect of reconstruction as an element of the construction industry on the development of the region was studied. The European experience of reconstruction is considered and ways of using the reconstructed buildings are suggested. Particular attention is paid to the relationship between the construction industry and the development of the region.
**Keywords:** reconstruction, regional development, construction industry, construction, investment resources, historic buildings, real wages.