

DOI 10.32782/city-development.2025.3-1

УДК 332.2.719

ЕФЕКТИВНЕ ВИКОРИСТАННЯ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ЧЕРЕЗ СТИМУЛЮЮЧІ ЩІЛЬНІСНІ БОНУСИ: УРБАНІСТИЧНИЙ ПІДХІД ДЛЯ СТОЛИЦІ

Береза Олександр Васильович

аспірант

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-9544-6217>**Митяєв Микола Михайлович**

аспірант

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-9436-464X>**Скрипник Лілія Русланівна**

доктор філософії,

доцент кафедри аерокосмічної геодезії та землеустрою

*Державне некомерційне підприємство**«Державний університет «Київський авіаційний інститут»*ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7349-9496>**Новаковська Ірина Олексіївна**

доктор економічних наук,

професор кафедри земельного кадастру

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1473-7543>

Анотація. У статті досліджено механізм стимулюючих щільнісних бонусів як інструмент збалансованого розвитку міського середовища на прикладі міста Києва. Розкрито сутність цього механізму, що передбачає збільшення максимально допустимої щільності або площі забудови в обмін на реалізацію забудовником соціально значущих об'єктів – доступного житла, освітніх, медичних, рекреаційних і громадських просторів. На основі аналізу міжнародного досвіду (Нью-Йорк, Торонто, Барселона) сформовано рекомендації щодо адаптації механізму до умов українського законодавства та містобудівної практики. Запропоновано модель локальних нормативів забудови для Києва та наведено приклад офіційної пояснювальної записки до проекту рішення міської ради. Оцінено потенційний соціально-економічний ефект від упровадження щільнісних бонусів, зокрема зменшення навантаження на бюджет, підвищення доступності соціальної інфраструктури та зростання інвестиційної привабливості міста.

Ключові слова: щільнісні бонуси, містобудування, локальні нормативи забудови, доступне житло, соціальна інфраструктура, Київ, сталий розвиток, міжнародний досвід, урбаністика, інвестиції.

Актуальність проблеми. Київ є найбільшим мегаполісом України з населенням понад 3,7 млн осіб, що обумовлює значний попит на житло та соціальну інфраструктуру. Висока щільність забудови в центральних районах перевищує оптимальні показники, що створює підвищене навантаження на інженерні та транспортні мережі. Традиційні методи регулювання забудови часто не забезпечують балансу між інтересами громади та девелоперів, що призводить до фрагментарного розвитку територій та обмеженого доступу мешканців до соціально важливих об'єктів. Меха-

нізм стимулюючих щільнісних бонусів, ефективно застосовуваний у провідних світових мегаполісах, поєднує економічні стимули для забудовників із соціальними зобов'язаннями, сприяючи комплексній інтеграції громадських просторів та інфраструктурних об'єктів у нові житлові проекти. Його впровадження в Києві є актуальним інструментом для забезпечення сталого розвитку міста, оптимізації використання земельних ресурсів та підвищення якості життя населення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Ефективне використання міських земель та



впровадження інноваційних інструментів регулювання забудови, зокрема стимулюючих щільнісних бонусів, є предметом широкого наукового обговорення. У працях наголошується на необхідності поєднання економічної доцільності забудови з підвищенням якості міського середовища, розвитком соціальної інфраструктури та інтеграцією міжнародного досвіду в національну практику.

Серед українських науковців вагомий внесок зробила І. Новаковська, яка у праці «Економіка землекористування» акцентує на важливості правових і економічних інструментів збалансованого землекористування, оцінки земель, запобігання їх деградації та оптимізації структури територій, що може бути адаптовано у вигляді щільнісних бонусів для міст [1]. М. Пілічева та К. Метешкін пропонують використовувати факторний аналіз у поєднанні з геоінформаційними системами для визначення ключових чинників використання земель і планування розміщення об'єктів [2]. Е. Жолкевський підкреслює роль геодезії як інструменту сталого розвитку міст, здатного забезпечити ефективне планування, раціональне використання земель, оптимізацію інфраструктурних проєктів та прозорість містобудівних процесів [3]. В. Правдюк обґрунтовує необхідність виокремлення містобудівного права як комплексної галузі, що поєднує адміністративні, земельні та цивільні механізми, створюючи правову основу для інструментів регулювання забудови, зокрема щільнісних бонусів [4]. М. Габрель та М. Габрель розробляють концепцію диференційної урбаністики, спрямовану на відбудову та просторову реорганізацію України, підтримку малих і середніх міст і підвищення життєстійкості просторової системи [5].

Міжнародний досвід дослідження міського землекористування також є надзвичайно цінним для розвитку вітчизняної практики. Я. Чен, Ч. Чжуан та Ц. Ву аналізують просторову нерівномірність ефективності землекористування у Шанхаї, використовуючи багатоджерельні дані та концепцію «відносної продуктивності» для визначення ділянок з низькою ефективністю та формування адресних стратегій реновації [6]. М. К. Ле та Дж. Чжу досліджують конверсію сільських земель у міські в передмістях Ханоя за умов інституційної невизначеності, вказуючи на хаотичну конкуренцію між формальною та неформальною забудовою і наголошуючи на потребі чітких прав на землю та ефективного планового контролю [7]. Ч. Ці, Х. Су та К. Хоу пропонують багатовимірну оцінку характеристик землекористування (пропорція, розмір, змішаність, інтенсивність) та їхній вплив на енергоспоживання й енергоефективність, визначаючи оптимальні параметри, які можна врахувати у системах щільнісних бонусів [8]. С. Лі, Ч. Ван, Ю. Чен, Ч. Ван та Д. Куанг досліджують вплив землекористування на різно-

маніття птахів у високоурбанізованих районах, підкреслюючи необхідність поєднання розвитку забудови з екологічним збереженням для підвищення сталості міського середовища [9].

Проведений аналіз публікацій свідчить про комплексний характер досліджень у сфері міського землекористування та планування, де поєднуються економічні, правові, просторові, екологічні та технологічні підходи. Вивчення вітчизняних і міжнародних джерел демонструє, що ефективне використання земель міста неможливе без інтеграції сучасних методів аналізу (факторний аналіз, машинне навчання, ГІС), правового забезпечення (містобудівне право, інституційні реформи), екологічних пріоритетів (збереження біорізноманіття, енергоефективність) та інноваційних інструментів регулювання (стимулюючі щільнісні бонуси). Такий міждисциплінарний підхід створює основу для формування збалансованої політики управління міськими територіями, здатної поєднати потреби громади, інвесторів і держави в умовах сталого розвитку.

Мета статті полягає у дослідженні механізму стимулюючих щільнісних бонусів як інструменту ефективного використання міських земель і збалансованого розвитку столиці, аналізі міжнародного досвіду їх застосування та розробці рекомендацій щодо адаптації цього механізму до умов Києва й українського законодавства з урахуванням соціально-економічних і містобудівних потреб.

Результати дослідження. Невикористані міські землі та закинуті споруди становлять не лише ознаку просторових і соціально-економічних проблем, але й значний резерв для розвитку. За умов наявності ефективної просторової політики, активної участі громади та використання сучасних фінансових механізмів цей потенціал може бути трансформований у дієвий інструмент сталого зростання міста. Міжнародна практика свідчить, що інтеграція занедбаних або мало-ефективно використовуваних територій у міську тканину дозволяє суттєво збільшити доступність житла, покращити інфраструктуру та підвищити інвестиційну привабливість міських районів [10]. Для України це особливо актуально в контексті післявоєнного відновлення, коли кожен квадратний метр міського простору має використовуватися максимально ефективно. Частина таких територій перебуває у державній власності та може бути вивільнена для нового будівництва або передана під реалізацію проєктів доступного житла. Приватні земельні ділянки, у свою чергу, можуть бути залучені до забудови через впровадження стимулюючих інструментів, зокрема механізму щільнісних бонусів, який передбачає збільшення дозволеної площі або висотності забудови в обмін на соціально значущі внески забудови.

довника [11]. Такий підхід дозволяє одночасно активізувати будівельний сектор і вирішувати проблему дефіциту доступного житла, зберігаючи баланс інтересів громади та інвесторів. (Рис. 1)

Механізм щільнісних бонусів передбачає надання забудовникам права збільшити максимально дозволenu площу забудови або висотність будівель понад чинні містобудівні нормативи в обмін на створення соціально значущих об'єктів або передачу частини житлових площ під доступне житло. Як правило, йдеться про резервування 20–30 % загальної площі житла у новобудовах або безоплатну передачу частини земельної ділянки під муніципальні житлові чи громадські проєкти. Перевага цього інструменту полягає не лише у підвищенні комерційної привабливості проєктів для інвесторів, але й у формуванні відчутного соціального ефекту: зменшення дефіциту доступного житла, створення соціально змішаних районів та покращення інфраструктури.

Міжнародний досвід демонструє різні підходи до реалізації даного механізму. Зокрема, у межах Нью-Йорку (Mandatory Inclusionary Housing Program, MIH) Програма Mandatory Inclusionary Housing, затверджена у 2016 році, зобов'язує забудовників у визначених зонах резервувати щонайменше 25 % житлових приміщень для орендарів з доходами до 60 % від середнього рівня доходу по місту (AMI), а в деяких випадках – 10 % для орендарів з доходами до 40 % AMI. За даними New York City Independent Budget Office, у 2017–2023 рр. понад 50 % нового доступного житла в місті було створено саме у рамках MIH-програм, хоча досягнення «глибокої доступності» часто вимагало додаткового субсидування [12, 13].

Відповідно до Section 37 провінційного Planning Act, муніципалітет Торонто може пого-

джувати збільшення щільності забудови в обмін на так звані community benefits – інфраструктурні об'єкти громадського призначення, включаючи доступне житло, дитячі садки, парки. За період 2016–2018 рр. у місті реалізовано понад 158 проєктів у рамках цього механізму, що забезпечило залучення 91,7 млн канадських доларів інвестицій у соціальну інфраструктуру [14].

У 2018 році в Барселоні запроваджено норму Modificació del Pla General Metropolità, яка вимагає резервувати 30 % житлової площі в нових будинках або масштабних реконструкціях (площею понад 600 м²) під доступне житло. Для нових територій розвитку ця вимога зростає до 40 %, причому не менше половини одиниць мають надаватися в оренду. Однак, за даними міської ради, за 2019–2024 рр. у рамках цього правила збудовано лише 26 квартир, ще близько 80 – отримали дозвіл на будівництво, що значно менше від початкових прогнозів. Експерти вказують на перенесення забудовниками проєктів за межі міста, що зменшило обсяг нової житлової забудови [15, 16].

Таким чином, світовий досвід упровадження механізму щільнісних бонусів свідчить про його значний потенціал для поєднання містобудівних, економічних та соціальних цілей. Водночас ефективність цього інструменту залежить від адаптації до національного законодавства та локальних умов, а також від чіткого механізму контролю за його реалізацією.

З урахуванням наведених прикладів пропонується модель локальних нормативів забудови для міста Києва, яка базується на механізмі щільнісних бонусів і враховує особливості просторового розвитку столиці та вимоги чинної нормативно-правової бази. З метою ілюстрації практичної імплементації цієї моделі нижче

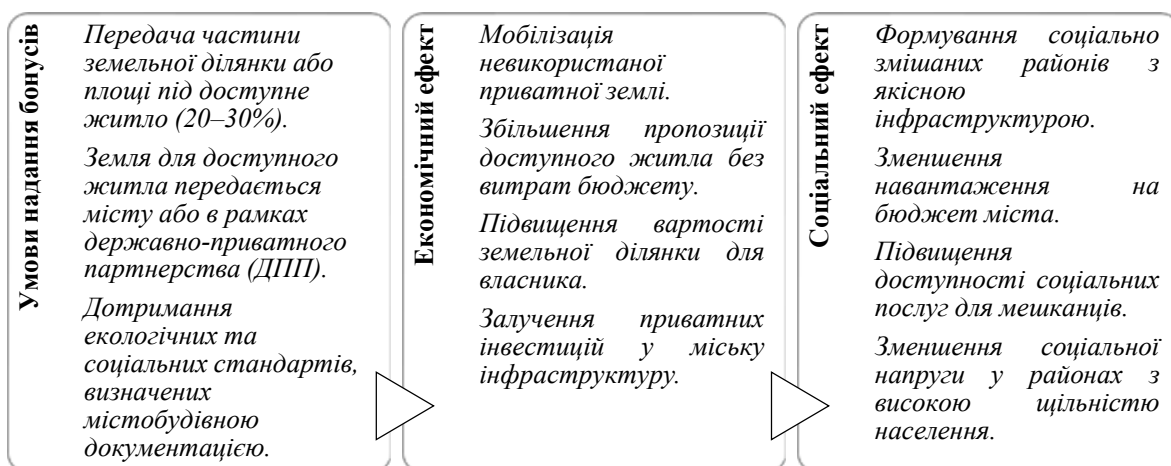


Рисунок 1 – Механізм стимулювання забудови через щільнісні бонуси в обмін на забезпечення доступного житла

Джерело: сформовано авторами за даними [11]

наведено приклад пояснювальної записки до проекту рішення Київської міської ради щодо впровадження механізму стимулюючих щільнісних бонусів.

Запропоновано модель локальних нормативів забудови для міста Києва, що передбачає використання механізму щільнісних бонусів як інструменту стимулювання забудовників до інтеграції соціально значущих об'єктів у нові житлові проекти. Такий підхід полягає у наданні забудовникам права збільшити максимально допустиму площу або висотність забудови (наприклад, на 25 % понад чинні параметри) за умови виконання ними соціальних зобов'язань – будівництва доступного житла, дитячих садків, громадських просторів чи інших елементів інфраструктури.

Важливою складовою цієї моделі є дотримання вимог державних будівельних норм, зокрема обмеження максимальної щільності населення до 540 осіб/га за умови забезпечення необхідної інженерної, транспортної та соціальної інфраструктури [17]. Цей параметр виконує ключову функцію – він не лише запобігає перевантаженню інженерних мереж і транспортної системи, але

й сприяє збереженню екологічної рівноваги та комфортних умов проживання.

У випадку Києва застосування щільнісних бонусів має подвійний ефект. По-перше, воно дозволяє ефективно використовувати обмежені міські земельні ресурси, особливо в центральних районах, де середня щільність забудови вже перевищує оптимальні показники (понад 420 осіб/га). По-друге, залучення приватних інвестицій у розвиток соціальної інфраструктури зменшує фінансове навантаження на міський бюджет і підвищує якість міського середовища.

Таким чином, запропонована модель локальних нормативів забудови, заснована на механізмі щільнісних бонусів, може бути реалізована шляхом розробки та ухвалення відповідних рішень органів місцевого самоврядування. З метою демонстрації того, як така модель може бути формалізована у правовому полі, нижче наведено приклад пояснювальної записки до проекту рішення Київської міської ради щодо впровадження механізму стимулюючих щільнісних бонусів.

Приклад 1. Пояснювальна записка до проекту рішення Київської міської ради

Проект

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради

«Про впровадження механізму стимулюючих щільнісних бонусів у забудові територій м. Києва»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Проект рішення розроблено з метою запровадження прозорого та справедливого механізму стимулювання забудовників до реалізації соціально значущих елементів інфраструктури шляхом надання щільнісного бонусу. Це дозволить упорядкувати забудову територій міста, зменшити соціальні навантаження на інфраструктуру та вирішити проблему дефіциту доступного житла.

2. Мета прийняття рішення

У сучасних умовах розвитку міського простору Києва одним із пріоритетів є підвищення якості житлової забудови, що не лише забезпечує комфортне проживання, а й сприяє сталому соціальному розвитку громади. У цьому напрямку ключовим кроком є впровадження інтеграції соціальних об'єктів у нові житлові комплекси. Школи, дитячі садки, медичні установи, парки та зони відпочинку – усе це формує сприятливе середовище для мешканців, покращує їхній рівень життя і створює умови для гармонійного співіснування різних вікових і соціальних груп.

Водночас, реалізація масштабних інфраструктурних проектів часто тягне за собою значне бюджетне навантаження на міську скарбницю. Для пом'якшення цих фінансових викликів важливо залучати приватний сектор до розвитку соціальної інфраструктури. Такий підхід не лише розвантажує міський бюджет, а й стимулює ефективне використання ресурсів, впровадження інноваційних рішень та підвищення відповідальності забудовників за створення якісного міського середовища.

Не менш важливою складовою ефективної містобудівної політики є встановлення чітких і прозорих правил отримання щільнісних бонусів. Ці бонуси – стимул для приватних інвесторів розширювати площу забудови чи збільшувати висотність будівель в обмін на соціально важливі внески. Визначення чітких механізмів їхнього застосування забезпечить справедливість, передбачуваність і контроль за процесом забудови, а також гарантуватиме, що інтереси громади будуть належно враховані.

Отже, прийняття рішення, яке враховує підвищення якості нової житлової забудови через інтеграцію соціальних об'єктів, залучення приватного сектору для розвантаження міського бюджету та впровадження прозорих правил щодо щільнісних бонусів, є комплексним і спрямованим на сталий розвиток Києва як сучасного, комфортного та соціально відповідального міста.

3. Загальна характеристика та основні положення проекту рішення

Проект рішення передбачає встановлення умов, за яких забудовник може отримати щільнісний бонус, що полягає у збільшенні максимально допустимої щільності забудови або площі забудови, за

умови реалізації соціальних компонентів (будівництво доступного житла, дитячих садків, громадських просторів тощо).

Проект рішення складається з шести пунктів, якими передбачено:

- затвердження Порядку надання щільнісного бонусу забудовникам у м. Києві;
- уповноваження відповідних департаментів КМДА на погодження та контроль виконання;
- встановлення максимального розміру бонусу – до +25% до площі забудови або до 540 осіб/га щільності населення;
- визначення критеріїв, при яких бонус може бути наданий (будівництво соціального житла, дитсадків, паркінгів, озеленення тощо);
- передбачення укладення договору з КМДА про виконання соціальних зобов'язань;
- втрата чинності рішень Київської міської ради, які суперечать цьому порядку: рішення Київської міської ради, які містять норми, що суперечать положенням цього Порядку.

4. Нормативно-правова база в даній сфері правового регулювання

Нормативно-правовою базою у цій сфері є:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [18];
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» [17];
- Закон України «Про місцеве самоврядування» [19];
- Генеральний план міста Києва [20];
- Містобудівна документація (ДПТ, ЗПТ, ПЗЗ);
- Європейська хартія сталого міського розвитку [21].

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Проект рішення не передбачає витрат з міського бюджету.

Впровадження такого рішення створює сприятливі умови для розвитку міської інфраструктури без додаткового фінансового навантаження на місцеву казну:

- реалізація проекту дозволить залучити забудовників до створення соціальних об'єктів, що є надзвичайно важливим для комплексного розвитку міського середовища. Замість того, щоб місто самостійно фінансувало будівництво шкіл, дитячих садків, медичних установ чи спортивних майданчиків, ці об'єкти будуть створені за рахунок приватного бізнесу. Такий підхід не лише розвантажує бюджет, а й стимулює забудовників брати активну участь у формуванні комфортного та функціонального міського простору;
- завдяки проекту підвищується ефективність використання територій. Раціональне і продумане планування дозволяє оптимально розподілити забудовані площі, зменшити кількість порожніх або невикористаних земельних ділянок, а також поліпшити екологічний стан міста. Відтак, території стають більш привабливими для життя, праці та відпочинку;
- зростання якості життя мешканців є безпосереднім наслідком створення додаткової інфраструктури. Поява нових соціальних об'єктів, покращення транспортної та інженерної мережі, розвиток зелених зон і просторів для дозвілля сприяють формуванню комфортного міського середовища, яке відповідає сучасним стандартам та очікуванням громади.

Отже, цей проект рішення не лише сприяє сталому розвитку міста, але й демонструє, як можна ефективно поєднати інтереси влади, бізнесу та мешканців задля створення комфортного, соціально відповідального та економічно раціонального міського простору без додаткових фінансових витрат з бюджету.

5. Прогноз соціально-економічних наслідків прийняття рішення

Впровадження механізму стимулюючих щільнісних бонусів у забудові Києва сприятиме більш ефективному використанню міських земель та залученню приватних інвестицій у розвиток соціальної інфраструктури. Це дозволить забезпечити будівництво додаткових шкіл, дитячих садків, медичних закладів і зелених зон без додаткового навантаження на міський бюджет.

Соціальні вигоди включають покращення якості життя мешканців, збільшення доступності соціальних послуг та створення більш комфортного міського середовища. Економічно рішення сприятиме поживленню будівельної галузі, зростанню інвестиційної привабливості міста та збільшенню надходжень до місцевого бюджету.

Водночас, щоб уникнути негативних наслідків, таких як перевантаження інфраструктури чи соціальна напруга, передбачено суворий контроль за реалізацією проектів і залучення громадськості до прийняття рішень.

Загалом, цей механізм є важливим кроком до сталого розвитку Києва, збалансованого врахування інтересів громади, бізнесу та влади.

7. Суб'єкт подання проекту рішення

Департамент містобудування та архітектури КМДА.

8. Доповідач на пленарному засіданні

Директор Департаменту містобудування та архітектури

Наведена пояснювальна записка демонструє, яким чином механізм стимулюючих щільнісних бонусів може бути формалізований у межах правового поля та впроваджений у практику містобудівної політики Києва. З огляду на її зміст, доцільно проаналізувати потенційні соціально-економічні та містобудівні наслідки реалізації такого рішення, а також окреслити переваги та можливі ризики для міського середовища.

Сучасний Київ, як найбільший мегаполіс України, стикається з гострими викликами у сфері житлового будівництва, розвитку інфраструктури та надання соціальних послуг. За різними оцінками, чисельність наявного населення міста перевищує 3,7 мільйона осіб, і ця цифра має тенденцію до зростання, зокрема внаслідок внутрішньої міграції [22]. Зростання чисельності мешканців збільшує попит на житло та соціальну інфраструктуру. При цьому середня щільність забудови в центральних районах становить близько 420 осіб на гектар, що перевищує оптимальні показники та створює значне навантаження на інженерні й транспортні системи [17].

Впровадження стимулюючих щільнісних бонусів передбачає надання забудовникам можливості збільшити площу забудови до 25% за умови, що вони компенсують це розвитком необхідної соціальної інфраструктури. Такий підхід дозволяє залучати приватні інвестиції у створення шкіл, дитячих садків, медичних закладів та зелених зон, що є надзвичайно актуальним в умовах дефіциту міських соціальних об'єктів. За офіційними даними Київської міської державної адміністрації, понад 30% дитячих садків та шкіл у столиці працюють із завантаженням понад 100%, що негативно впливає на якість освіти та комфорт життя сімей.

Соціальні наслідки від реалізації цього механізму будуть значущими. По-перше, розширення соціальної інфраструктури підвищить рівень доступності послуг для мешканців і знизить соціальну напругу в районах з високою щільністю населення. По-друге, участь забудовників у розвитку інфраструктури зменшить бюджетне навантаження на міські фінанси: за оцінками експертів, це може зекономити до 15–20% бюджетних коштів, які нині спрямовуються на будівництво та реконструкцію об'єктів соціально-культурного призначення (рис. 2).

Економічно стимулювання щільної забудови у поєднанні з вимогами щодо соціальної компенсації створює сприятливе середовище для інвестицій. Збільшення дозволеної площі забудови підвищує рентабельність інвестиційних проєктів, що сприяє пожевавленню будівельного сектору, який, за даними Держстату, забезпечує близько 6% ВВП столиці та понад 120 тисяч робочих місць [23]. Крім того, освоєння невикористаних чи занедбаних територій сприятиме оптимальному використанню міських земельних ресурсів і збільшенню надходжень до місцевого бюджету. Згідно з аналітичними прогнозами, додаткові податкові надходження від активізації забудови можуть сягнути 200–250 млн грн на рік, що значно розширить фінансові можливості громади.

Отже, впровадження механізму стимулюючих щільнісних бонусів не лише дозволить збалансувати інтереси забудовників і міської громади, а й стане ефективним інструментом підвищення якості міського середовища та забезпечення сталого соціально-економічного розвитку столиці.

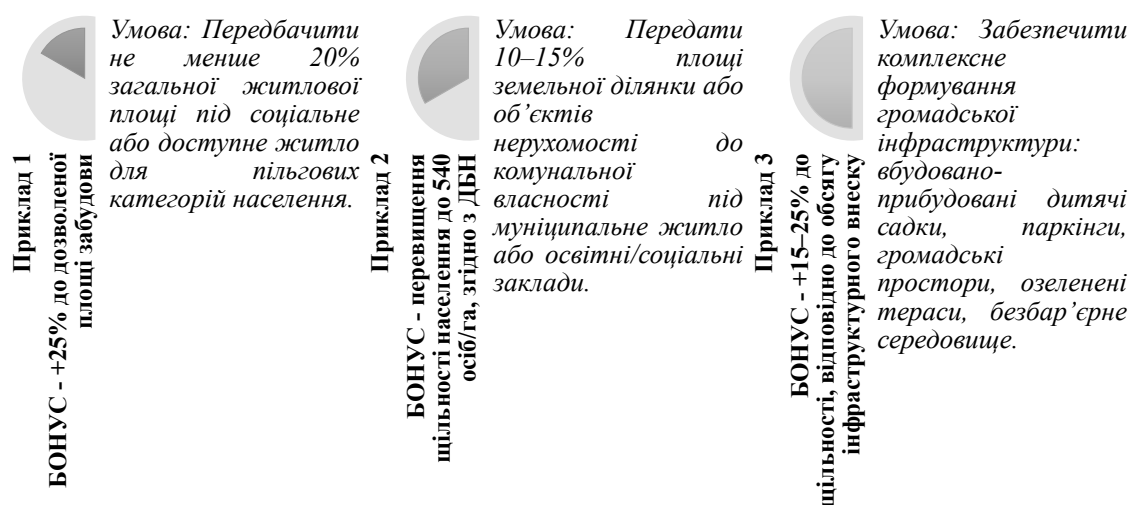


Рисунок 2 – Приклади стимулів (бонусів) за соціально відповідальну забудову: умови та додаткові можливості збільшення площі та щільності забудови

Джерело: сформовано авторами за даними [17, 22]

Висновки. Запропонований механізм стимулюючих щільнісних бонусів у забудові Києва є інноваційним інструментом міського планування, який поєднує економічні інтереси інвесторів із соціальними потребами громади. Його впровадження здатне забезпечити ефективне використання міських земельних ресурсів, залучення приватних інвестицій у розвиток соціальної та транспортної інфраструктури, а також зниження фінансового навантаження на міський бюджет.

Соціальний ефект від реалізації такої політики полягає у зменшенні диспропорцій у доступності освітніх, медичних та громадських послуг, зниженні рівня соціальної напруги в перенаселених районах та підвищенні якості міського середовища. Економічний ефект виражатиметься у зростанні рентабельності будівельних

проектів, збільшенні податкових надходжень та створенні нових робочих місць у суміжних секторах економіки.

Досвід впровадження подібних інструментів у провідних світових мегаполісах свідчить, що їхня ефективність залежить від прозорості механізму, чітких нормативних вимог та узгодженості з генеральним планом міста. Для Києва важливим завданням стане встановлення балансу між зростанням щільності забудови та збереженням екологічної й соціальної стійкості міських просторів.

Отже, стимулюючі щільнісні бонуси можуть стати дієвим елементом комплексної політики сталого розвитку столиці, за умови їх впровадження на основі системного планування, широкого громадського обговорення та належного моніторингу результатів.

Бібліографічний список:

1. Новаковська І. О. Економіка землекористування: навч. посіб. Київ: Аграр. наука, 2018. 400 с.
2. Pilicheva M., Meteshkin K. Factor analysis as a method of urban land use research. *Theory and Building Practice*. 2023. № 4. С. 130–135. DOI: <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2023-4-178-130-135>
3. Жолкевський Е. Місце геодезії у забезпеченні сталого розвитку міст. *Містобудування та територіальне планування*. 2024. Вип. 87. С. 342–351. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.87.342-351>
4. Pravdyuk V. Urban development as a basis for the identification of urban planning law as a separate branch. *Theory and Building Practice*. 2024. № 4. С. 03. DOI: <https://doi.org/10.17721/2227-796X.2024.4.03>
5. Габрель М., Габрель М. Диференційна урбаністика як концепція відновлення, реорганізації та розвитку життєстійкості простору України. *Містобудування та територіальне планування*. 2022. Вип. 81. С. 70–92. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.81.70-92>
6. Cheng Y., Zhuang Z., Wu Q. Identification and planning response to inefficient urban and rural construction land use under the concept of relative performance. *Journal of Urban Management*. 2025. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jum.2025.05.003>
7. Le M. K., Zhu J. Rural-to-urban land conversion under uncertain institution: competition between informality and formality in the peri-urban Hanoi, Vietnam. *Cities*. 2025. Vol. 164. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.106074>
8. Qi Z., Su H., Hou K. Disentangling complex relationships between urban land use characteristics and energy usage through explainable machine learning model. *Applied Geography*. 2025. Vol. 183. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2025.103736>
9. Li X., Wang Z., Chen Y., Wang Z., Kuang D. Exploring the impact of land use on bird diversity in high-density urban areas using explainable machine learning models. *Journal of Environmental Management*. 2025. Vol. 374. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2025.124080>
10. Pagano M. A., Bowman A. O. Vacant Land in Cities: An Urban Resource. Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy, 2000. URL: https://www.researchgate.net/publication/285830574_Vacant_Land_in_Cities_An_Urban_Resource (дата звернення: 12.07.2025).
11. McKinsey & Company. Tackling the world's affordable housing challenge. 2014. URL: <https://www.mckinsey.com/featured-insights/urbanization/tackling-the-worlds-affordable-housing-challenge> (дата звернення: 05.07.2025).
12. New York City Council. Mandatory Inclusionary Housing Program requirements. 2016. URL: <https://council.nyc.gov/land-use/plans/mih-zqa/mih/> (дата звернення: 07.08.2025).
13. New York City Independent Budget Office. Inclusionary Housing and City Subsidies: A Review of Strategies for Creating New Affordable Housing from Bloomberg to Adams. 2024. URL: <https://www.ibo.nyc.ny.us/iboreports/inclusionary-housing-and-city-subsidies-a-review-of-strategies-for-creating-new-affordable-housing-from-bloomberg-to-adams-november-2024.pdf> (дата звернення: 14.07.2025).
14. City of Toronto, Planning Division. Planning Act (Section 37 & 45) Reserve Funds Statement, 2016–2018. 2019. URL: https://www.thegpsc.org/sites/default/files/1._toronto.pdf (дата звернення: 10.07.2025).
15. Ajuntament de Barcelona. Modificació de la Normativa Urbanística per a la reserva del 30% d'habitatge protegit en sòl urbà consolidat. 2019. URL: https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/115416/1/innovation_affordable_housing_barcelona_eng.pdf (дата звернення: 01.08.2025).

16. El País. Seis años de la norma del 30% de vivienda social en Barcelona: 26 pisos y licencia para otros 80. 24.01.2025. URL: <https://elpais.com/espana/catalunya/2025-01-24/seis-anos-de-la-norma-del-30-de-vivienda-social-en-barcelona-26-pisos-y-licencia-para-otros-80.html> (дата звернення: 03.07.2025).
17. Державна будівельна норма України. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій. URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802 (дата звернення: 15.07.2025).
18. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 11.07.2025).
19. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 08.07.2025).
20. Генплан-2025 збільшує території парків та скверів столиці на 2200 га. URL: <https://kmr.gov.ua/uk/content/genplan-2025-zbilshuye-terytoriyi-parkiv-ta-skveriv-stolyci-na-2200-ga> (дата звернення: 02.08.2025).
21. Конвенція про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля (Орхуська конвенція) від 25.06.1998. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_036#Text (дата звернення: 20.07.2025).
22. Скільки людей насправді живе в Києві: нові дані КМДА. URL: <https://life.kyiv.ua/news/skilki-lyudey-naspravdi-zhive-v-kivi-novi-dani-kmda> (дата звернення: 29.07.2025).
23. Крамаренко Р. М. Столичні мегаполіси в глобальній економічній системі: розвиток і фактори конкурентоспроможності: дис. ... д-ра екон. наук. Київ, 2016. 414 с. URL: https://kneu.edu.ua/userfiles/d-26.006.02/2017/disser_Kramarenko.pdf (дата звернення: 15.08.2025).

References:

1. Novakovska I. O. (2018) *Ekonomika zemlekorystuvannia* [Economics of land use]. Kyiv: Ahrarna nauka, 400 p. (in Ukrainian)
2. Pilicheva M., & Meteshkin K. (2023) Factor analysis as a method of urban land use research. *Theory and Building Practice*, no. 4, pp. 130–135. DOI: <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2023-4-178-130-135>
3. Zholkevskiy E. (2024) Mistse heodezii u zabezpechenni staloho rozvytku mist [The place of geodesy in ensuring sustainable urban development]. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia – Urban Planning and Territorial Planning*, is. 87, pp. 342–351. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.87.342-351> (in Ukrainian)
4. Pravdyuk V. (2024) Urban development as a basis for the identification of urban planning law as a separate branch. *Theory and Building Practice*, no. 4, p. 03. DOI: <https://doi.org/10.17721/2227-796X.2024.4.03>
5. Habrel M., & Habrel M. (2022) Dyferentsiina urbanistyka yak kontseptsii vidnovlennia, reorhanizatsii ta rozvytku zhyttiistiikosti prostoru Ukrainy [Differential urbanism as a concept for the reconstruction, reorganization, and development of spatial resilience in Ukraine]. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia – Urban Planning and Territorial Planning*, is. 81, pp. 70–92. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.81.70-92> (in Ukrainian)
6. Cheng Y., Zhuang Z., & Wu Q. (2025) Identification and planning response to inefficient urban and rural construction land use under the concept of relative performance. *Journal of Urban Management*. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jum.2025.05.003>
7. Le M. K., & Zhu J. (2025) Rural-to-urban land conversion under uncertain institution: Competition between informality and formality in the peri-urban Hanoi, Vietnam. *Cities*, vol. 164. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.106074>
8. Qi Z., Su H., & Hou K. (2025) Disentangling complex relationships between urban land use characteristics and energy usage through explainable machine learning model. *Applied Geography*, vol. 183. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2025.103736>
9. Li X., Wang Z., Chen Y., Wang Z., & Kuang D. (2025) Exploring the impact of land use on bird diversity in high-density urban areas using explainable machine learning models. *Journal of Environmental Management*, vol. 374, 124080. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2025.124080>
10. Pagano M. A., & Bowman A. O. (2000) Vacant land in cities: An urban resource. Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy. Available at: https://www.researchgate.net/publication/285830574_Vacant_Land_in_Cities_An_Urban_Resource
11. McKinsey & Company (2014) Tackling the world's affordable housing challenge. Available at: <https://www.mckinsey.com/featured-insights/urbanization/tackling-the-worlds-affordable-housing-challenge>
12. New York City Council (2016) Mandatory Inclusionary Housing Program requirements. Available at: <https://council.nyc.gov/land-use/plans/mih-zqa/mih/>
13. New York City Independent Budget Office (2024) Inclusionary housing and city subsidies: A review of strategies for creating new affordable housing from Bloomberg to Adams. Available at: <https://www.ibo.nyc.ny.us/iboreports/inclusionary-housing-and-city-subsidies-a-review-of-strategies-for-creating-new-affordable-housing-from-bloomberg-to-adams-november-2024.pdf>
14. City of Toronto, Planning Division (2019) Planning Act (Section 37 & 45) reserve funds statement, 2016–2018. Available at: https://www.thegpsc.org/sites/default/files/1._toronto.pdf

15. Ajuntament de Barcelona (2019) Modificació de la Normativa Urbanística per a la reserva del 30% d'habitatge protegit en sòl urbà consolidat. Available at: https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/115416/1/innovation_affordable_housing_barcelona_eng.pdf
16. El País (2025, January 24) Seis años de la norma del 30% de vivienda social en Barcelona: 26 pisos y licencia para otros 80 [Six years of the 30% social housing rule in Barcelona: 26 apartments and licenses for 80 more]. Available at: <https://elpais.com/espana/catalunya/2025-01-24/seis-anos-de-la-norma-del-30-de-vivienda-social-en-barcelona-26-pisos-y-licencia-para-otros-80.html> (in Spanish)
17. Derzhavna budivelna norma Ukrainy (2019) DBN B.2.2-12:2019. Planuvannia i zabudova terytorii [Planning and development of territories]. Available at: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802 (in Ukrainian)
18. Zakon Ukrainy "Pro rehulivannia mistobudivnoi diialnosti" vid 17.02.2011 No. 3038-VI [Law of Ukraine on regulation of urban planning activities of February 17, 2011 No. 3038-VI]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (in Ukrainian)
19. Zakon Ukrainy "Pro mistseve samovriadiuvannia v Ukraini" vid 21.05.1997 No. 280/97-VR [Law of Ukraine on local self-government in Ukraine of May 21, 1997 No. 280/97-VR]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80> (in Ukrainian)
20. Kyiv City State Administration (2025) Henplan-2025 zbilshue terytorii parkiv ta skveriv stolytsi na 2200 ha [General Plan 2025 increases the area of parks and squares of the capital by 2,200 hectares]. Available at: <https://kmr.gov.ua/uk/content/genplan-2025-zbilshuye-terytoriyi-parkiv-ta-skveriv-stolytsi-na-2200-ga> (in Ukrainian)
21. UNECE (1998, June 25) Konventsiiia pro dostup do informatsii, uchast hromadskosti v protsesi pryiniattia rishen ta dostup do pravosudiva z pytan, shcho stosuutsia dovkillia (Orkhuska konventsiiia) [Convention on Access to Information, Public Participation in Decision-making and Access to Justice in Environmental Matters (Aarhus Convention)]. Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_036#Text (in Ukrainian)
22. Kyiv City State Administration (2025) Skilky liudei naspravdi zhyve v Kyievi: novi dani KMDA [How many people actually live in Kyiv: New data from KCSA]. Available at: <https://life.kyiv.ua/news/skilki-lyudey-naspravdi-zhive-v-kivi-novi-dani-kmda> (in Ukrainian)
23. Kramarenko R. M. (2016) Stolychni mehapolisy v hlobalnii ekonomichnii systemi: rozvytok i faktory konkurentospromozhnosti [Capital megacities in the global economic system: Development and factors of competitiveness] (Doctoral dissertation). Kyiv, 414 p. Available at: https://kneu.edu.ua/userfiles/d-26.006.02/2017/disser_Kramarenko.pdf (in Ukrainian)

FUNCTIONAL-STRUCTURAL MODEL OF ANALYSIS OF HISTORIC AREAS AS SPATIAL DETERMINANTS OF REAL ESTATE VALUE

Oleksandr Bereza

Postgraduate Student

National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Mykola Mytiaiiev

Postgraduate Student

National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Liliia Skrypnyk

Doctor of Philosophy,

Associate Professor at the Department

of Aerospace Geodesy and Land Management

State Non-Commercial Company «State University «Kyiv Aviation Institute»

Iryna Novakovska

Doctor of Economic Sciences,

Professor at the Department of Land Cadastre

National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Summary. The article examines the mechanism of incentive density bonuses as an innovative tool for balanced urban development, using Kyiv as a case study. This mechanism allows developers to increase maximum building density or floor area in exchange for providing socially significant facilities such as affordable housing, schools, healthcare institutions, recreational zones, and public spaces. The approach

seeks to balance private investment interests with public needs and promote sustainable land use. Kyiv, as the largest metropolis of Ukraine, faces challenges related to housing shortages, overloaded infrastructure, and fragmented urban growth. Traditional regulatory methods often fail to ensure integration of social facilities into new projects. In contrast, density bonus systems applied in cities like New York, Toronto, and Barcelona demonstrate how such instruments can attract private investment while generating social benefits. The research is based on a review of Ukrainian and international literature, analysis of urban planning practices, and assessment of legal and economic land-use instruments. The study highlights works of Ukrainian scholars emphasizing the integration of legal, economic, spatial, and environmental aspects into land policy, as well as international cases illustrating different models of implementing density bonuses. The results propose a model of local building regulations for Kyiv that adapts density bonuses to Ukrainian legislation and urban context. Developers would be allowed to expand the scale or height of construction provided they ensure affordable housing, kindergartens, or green spaces. Key conditions include compliance with building norms, maintaining population density thresholds, and signing binding agreements with municipal authorities. The potential socio-economic effects of introducing density bonuses in Kyiv include reducing fiscal pressure on the municipal budget, improving accessibility of social infrastructure, enhancing quality of life, and increasing the city's investment attractiveness. At the same time, strict monitoring mechanisms are required to prevent infrastructural overload or ecological imbalance. In conclusion, incentive density bonuses may serve as an effective planning instrument for Kyiv, combining international experience with sustainable development goals and harmonizing the interests of communities, investors, and local authorities.

Keywords: density bonuses, urban planning, local building regulations, affordable housing, social infrastructure, Kyiv, sustainable development, international experience, investment.

Стаття надійшла: 06.06.2025

Стаття прийнята: 24.06.2025

Стаття опублікована: 25.08.2025