

Олег ЧУХНІЙ

доктор філософії, м.н.с., викладач
Західноукраїнського національного
університету

УРБАНІСТИЧНІ БІЗНЕС-КЛАСТЕРИ У СФЕРІ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ЕКОЛОГІЗАЦІЇ ЕКОНОМІКИ ТА ЦИРКУЛЯРНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ

Сучасний розвиток міст супроводжується зростанням попиту на житлову, комерційну, офісну, логістичну та соціальну нерухомість. Водночас саме урбанізоване середовище концентрує значну частину екологічних ризиків: високе споживання енергії, будівельні відходи, викиди парникових газів, неефективне використання земельних ресурсів, транспортне навантаження, деградацію зелених зон і просторову нерівність [1; 2]. За даними Європейської Комісії, будівлі в ЄС споживають близько 40% енергії, а також пов'язані зі значною часткою енергетичних викидів парникових газів [5; 8].

Урбаністичні бізнес-кластери у сфері нерухомості можуть розглядатися не лише як механізм економічної кооперації, залучення інвестицій і розвитку девелоперських проєктів, а й як інструмент переходу до екологічно безпечної, ресурсоефективної та соціально інклюзивної моделі міського розвитку [3].

Поняття бізнес-кластера традиційно пов'язують із працями М. Портера, який визначав кластери як географічну концентрацію взаємопов'язаних компаній, постачальників, сервісних структур та інституцій у певній сфері. У його підході кластер є джерелом продуктивності, інноваційності та конкурентних переваг території [10].

Для дослідження урбаністичних бізнес-кластерів важливими є також праці С. Сассен, яка розробила концепцію глобального міста. Дослідниця показала, що сучасні міста виконують функції вузлів глобальних фінансових, сервісних, управлінських та інвестиційних мереж. Це особливо важливо для сфери нерухомості, оскільки саме через девелоперські проєкти, офісні простори, логістичні комплекси, бізнес-центри та міські інфраструктурні об'єкти міста інтегруються у глобальні ринки капіталу й послуг [12].

У контексті циркулярної економіки у забудованому середовищі важливими є дослідження Ф. Помпоні Ф. Ромпроні та А. Монкастер, які обґрунтовують необхідність переходу від лінійної моделі будівництва до циркулярної моделі, орієнтованої на зменшення відходів, повторне використання матеріалів, зниження вуглецевого сліду та міждисциплінарну взаємодію у сфері будівництва. Їхня праця *Circular Economy for the Built Environment* стала однією з ключових у формуванні теоретичного поля циркулярного будівництва [11].

Доцільно також згадати М. Гаїсдоерфер, П. Сафает, Н. Бокен, Е. Галтінк, які розглядали циркулярну економіку як систему, спрямовану на збереження вартості продуктів, матеріалів і ресурсів упродовж якомога довшого часу. У сфері нерухомості це означає перехід від моделі «збудувати – використати – знести» до моделі «спроєктувати – адаптувати – повторно використати – відновити – реінтегрувати» [6].

Окремий внесок у розуміння циркулярної економіки міст роблять ОЕСР та Фондація Еллен Макартур (Ellen MacArthur Foundation). ОЕСР підкреслює, що міста й регіони мають ключові компетенції у сферах, які лежать в основі циркулярної економіки: управління відходами, водними ресурсами, забудованим середовищем, землекористуванням і кліматичною політикою [9]. Фондація Еллен Макартур визначає три принципи циркулярної економіки: усунення відходів і забруднення, збереження продуктів і матеріалів в обігу та регенерацію природних систем [4].

У межах цього дослідження *урбаністичний бізнес-кластер у сфері нерухомості* доцільно розглядати як просторово локалізовану, але глобально інтегровану систему взаємопов'язаних суб'єктів девелопменту, будівництва, архітектури, фінансів, міського планування, муніципального управління, цифрових технологій, екологічного консалтингу та міжнародного інвестування, яка функціонує в межах міста або агломерації та забезпечує створення економічної, соціальної й екологічної цінності через кооперацію, інновації та циркулярне використання ресурсів.

На відміну від традиційного ринку нерухомості, який переважно зосереджується на купівлі, продажу, оренді, будівництві та управлінні об'єктами, урбаністичний бізнес-кластер має ширшу функцію. Він формує екосистему взаємодії між бізнесом, владою, інвесторами, громадою, науковими установами, технологічними платформами й міжнародними партнерами. Саме така екосистема може стати інструментом екобезпеки, оскільки дозволяє координувати екологічні стандарти, енергоефективні технології, повторне використання будівельних матеріалів, ESG-підходи, зелене фінансування та соціально орієнтовану забудову.

Екобезпека суспільства у сфері нерухомості передбачає не лише зменшення шкідливого впливу будівництва на довкілля, а й формування безпечного, здорового, доступного та стійкого міського середовища. Урбаністичні бізнес-кластери можуть виконувати кілька важливих функцій у цьому процесі.

По-перше, вони сприяють екологізації девелоперських проєктів. У межах кластера девелопери, архітектори, будівельні компанії, інженери та інвестори можуть узгоджувати стандарти енергоефективності, низьковуглецевого будівництва, управління водними ресурсами, озеленення територій і мінімізації

будівельних відходів. Це особливо актуально з огляду на те, що будівельний сектор є одним із ключових джерел енергоспоживання та викидів. *World Green Building Council* зазначає, що будівлі відповідають приблизно за 37% глобальних енергетичних викидів вуглецю [13; 14].

По-друге, такі кластери забезпечують перехід до циркулярної моделі використання ресурсів. У сфері нерухомості це означає повторне використання будівельних матеріалів, реконструкцію замість знесення, адаптивне повторне використання промислових територій, створення матеріальних паспортів будівель, розвиток *urban mining* (отримання вторинних ресурсів із міського середовища), переробку бетону, металу, скла, деревини та інших ресурсів. Фундація Еллен Макартур підкреслює, що циркулярна економіка в забудованому середовищі може скоротити глобальні викиди CO₂ від будівельних матеріалів завдяки зменшенню попиту на сталь, алюміній, цемент і пластик [4].

По-третє, урбаністичні бізнес-кластери сприяють міжнародній кооперації у сфері екологічного девелопменту. Через партнерства з міжнародними фінансовими організаціями, інституційними інвесторами, архітектурними бюро, технологічними компаніями та муніципалітетами інших країн міста можуть залучати сучасні практики зеленого будівництва, ESG-фінансування, сертифікації будівель, кліматичної адаптації та циркулярного управління активами [3; 7].

По-четверте, такі кластери створюють передумови для соціальної інклюзії. Циркулярна економіка у сфері нерухомості не повинна обмежуватися лише технологічною або екологічною модернізацією. Вона має враховувати доступність житла, якість громадських просторів, безбар'єрність, залучення місцевих громад, створення робочих місць у сфері ремонту, переробки, енергоаудиту, управління будівлями та міського сервісу.

Для України дослідження урбаністичних бізнес-кластерів у сфері нерухомості має особливе значення в умовах повоєнного відновлення, модернізації міст і необхідності інтеграції у європейський економічний простір. Відбудова не повинна повторювати застарілу лінійну модель будівництва, яка передбачає інтенсивне використання ресурсів, значні відходи та низьку енергоефективність. Навпаки, вона має стати можливістю для переходу до кластерної, циркулярної та екологічно безпечної моделі міського розвитку.

Отже, урбаністичні бізнес-кластери у сфері нерухомості можуть розглядатися як важливий інструмент екобезпеки суспільства та інклюзії циркулярної економіки. Їхня роль полягає не лише у концентрації девелоперських, фінансових, будівельних і сервісних компаній, а й у формуванні нової моделі міського розвитку, заснованої на ресурсоефективності, повторному використанні матеріалів, енергоефективності, міжнародній кооперації, соціальній інклюзії та екологічній відповідальності.

Список використаних джерел:

1. Луців Р. С. *Розвиток екоміст: від теорії до практики. Зелена трансформація та стала біоекономіка: моногр.; за наук. ред. А.А. Олешко, О.Ю. Будякової. Київ: КНУТД, 2024. С. 74-99. ISBN 978-617-7763-34-4 URL: https://er.knutd.edu.ua/bitstream/123456789/27008/1/ZTSB_mono_2024.pdf*
2. Чухній О., Луців Р. Роль штучного інтелекту у формуванні та розвитку урбаністичних кластерів у глобальному економічному середовищі: перспективи для країн, що розвиваються. *Український економічний часопис*. 2024. 7. С. 135–140. URL: <https://doi.org/10.32782/2786-8273/2024-7-22>
3. Chukhnii O., Lutsiv R. *Comparative analysis of green technology investments in mega-regions: the cases of the United States, Europe, and China. Інноваційна економіка. № 2. 2025. С. 43-54. URL: <https://inneco.org/index.php/innecoua/article/view/1469/1620>*
4. Ellen MacArthur Foundation. *Circular Economy in the Built Environment*. URL: <https://www.ellenmacarthurfoundation.org/topics/built-environment/overview>
5. European Commission. *Energy Performance of Buildings Directive*. URL: https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en
6. Geissdoerfer, M., Savaget, P., Bocken, N., Hultink, E. *The Circular Economy – A New Sustainability Paradigm?* URL: https://www.academia.edu/31149296/The_Circular_Economy_A_new_sustainability_paradigm
7. Hyung Min Kim. *International Real Estate Investment and Urban Development: An Analysis of Korean Activities in Hanoi, Vietnam, Land Use Policy. Volume 94. 2020. 104486. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104486>*
8. *In focus: Energy efficiency in buildings*. URL: https://commission.europa.eu/news-and-media/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_en
9. OECD. *The Circular Economy in Cities and Regions*. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2020/10/the-circular-economy-in-cities-and-regions_dd1348ed/10ac6ae4-en.pdf
10. Porter, M. E. *Clusters and the New Economics of Competition*. *Harvard Business Review*. 1998. URL: <https://hbr.org/1998/11/clusters-and-the-new-economics-of-competition>
11. Pomponi F., Moncaster A. *Circular Economy for the Built Environment: A Research Framework*. 2017. URL: <https://oro.open.ac.uk/49684/1/49684.pdf>
12. Sassen S. *The Global City: Introducing a Concept*. 2005. URL: <https://www.saskiasassen.com/PDFs/publications/The-Global-City-Brown.pdf>
13. World Green Building Council. *Buildings and Global Carbon Emissions*. URL: <https://worldgbc.org/article/three-steps-for-change-wgbw24/>
14. Zvirgzdins J., Geipele I., et al. *Circular Economy in Built Environment and Real Estate Industry*. URL: https://webu3.vgtu.lt/uni/stf/mbmst/704-713_MBMST_046.pdf