

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Київський національний університет будівництва і архітектури

Н. О. Денисенко

## **ЕКОНОМІКА МІСТА**

Конспект лекцій

для здобувачів другого (магістерського) рівня  
вищої освіти спеціальності  
G19 «Будівництво та цивільна інженерія»,  
які навчаються за освітньою програмою  
«Урбаністика та просторове планування»

Київ 2026

УДК 332.14

E45

Рецензент О.В. Журавльов, д-р екон. наук, професор

*Затверджено на засіданні кафедри міського господарства,  
протокол №1 від 22 вересня 2025 року.*

В авторській редакції.

**Денисенко Н.О.**

E45 Економіка міста [електронний ресурс] : конспект лекцій /  
Н.О. Денисенко. – Київ : КНУБА, 2026. – 48 с.

Містить тематику лекційного курсу, список рекомендованої літератури.

Призначено для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти спеціальності G19 «Будівництво та цивільна інженерія», які навчаються за освітньою програмою «Урбаністика та просторове планування».

УДК 332.14

© Н.О. Денисенко, 2026

© КНУБА, 2026

## *ЗМІСТ*

<b>ВСТУП</b>	<b>4</b>
<i>Лекція 1. Теоретичні основи економіки міста</i>	<b>5</b>
<i>Лекція 2. Моделювання зростання та розвитку міст</i>	<b>9</b>
<i>Лекція 3. Організація економічного простору міста</i>	<b>12</b>
<i>Лекція 4. Міські фінанси</i>	<b>16</b>
<i>Лекція 5. Ринок землі і нерухомості в міській економіці</i>	<b>24</b>
<i>Лекція 6. Інфраструктура сучасного міста</i>	<b>31</b>
<i>Лекція 7. Управління соціально-економічним розвитком міста</i>	<b>35</b>
<b>ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ</b>	<b>42</b>
<b>СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ</b>	<b>46</b>

## ВСТУП

Конспект лекцій з дисципліни «Економіка міста» розроблено відповідно до місця та значення дисципліни за структурно-логічною схемою, передбаченою освітньою програмою напряму і спеціальностям. Змістовність тем визначена для мінімальної кількості годин за стандартом. Програма вивчення дисципліни передбачає набуття студентами системних знань з теоретичних засад та організаційно-методичних і практичних навичок з економіки міста в сучасних умовах розвитку.

**Економіка міста** - дисципліна, що вивчає принципи та закономірності функціонування міста як соціально-економічної системи. Дисципліна передбачає вивчення теоретико-методичних та нормативно-правових основ міської економіки; використання системного підходу; дослідження характеру та особливостей горизонтальних і вертикальних взаємодій суб'єктів території; вивчення механізму управління різними елементами системи на території міста; дослідження досвіду територіального управління в зарубіжних країнах.

**Мета дисципліни «Економіка міста»** - освоєння основних понять, змісту і структури економіки міста, вивчення закономірностей і проблем розвитку міста, оволодіння основами практичних підходів у сфері управління міською економікою; ознайомлення з методами економічного регулювання міської економіки, що використовуються в Україні і в зарубіжних країнах.

### **Завдання дисципліни:**

- освоєння понятійного апарату економіки міста;
- вивчення структури міської економіки, особливостей її формування і функціонування;
- формування у студентів системи уявлень основ економічних знань та практичних навичок в галузі економіки міста;
- вивчення економіки розміщення об'єктів в місті, причин розміщення та факторів, що їх визначають;
- розгляд та пояснення методів, що використовують для економічної оцінки міських програм;
- отримання практичних навичок для проведення економічних розрахунків показників розвитку міста.

## **Лекція 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕКОНОМІКИ МІСТА**

1. Місто як соціально-економічна система
2. Класифікація міст з метою вибору моделі управління
3. Поняття та структура економіки міста
4. Основні принципи та методи дослідження економіки міст

### **1. Місто як соціально-економічна система**

Місто є складною відкритою соціально-економічною системою, у якій поєднуються економічні, соціальні, просторові, екологічні та управлінські підсистеми. Воно формується як результат взаємодії населення, бізнесу, інфраструктури, органів влади та зовнішнього середовища.



Рис.1. Функції міста

Соціальна складова міста охоплює демографічну структуру, рівень освіти, зайнятості, якість життя, соціальну мобільність та культурний потенціал. Економічна складова включає виробництво, ринки праці, інвестиції, фінанси, підприємництво й інновації.

Місто функціонує в умовах постійних змін і має властивості адаптивності, саморозвитку та резильєнтності. Його розвиток залежить від здатності реагувати на кризи, трансформації ринку праці, технологічні зрушення та глобальні виклики.

### **2. Класифікація міст з метою вибору моделі управління**

Класифікація міст необхідна для обґрунтованого вибору управлінських рішень, стратегій розвитку та інструментів політики. Вона здійснюється за різними ознаками (табл.1).

За чисельністю населення міста поділяють на малі, середні, великі та мегаполіси. Кожна група потребує різної моделі управління: від локального менеджменту в малих містах до складних багаторівневих систем управління у великих агломераціях.

Таблиця 1

Класифікація міст

Ознака	Типи	Автори	Приклади
За глобальною ієрархією	Глобальні фінансові міста Мультинаціональні міста Важливі національні міста	Дж. Фрідман	Лондон, Нью-Йорк, Токіо, Маямі, Амстердам, Сінгапур, Париж, Цюрих, Мадрид, Мехіко
За планувальною структурою	Радіальне місто Прямокутне місто Лінійне місто Комбіноване місто		Київ, Львів Хмельницький Кривий Ріг, Одеса Шепетівка
За характером виконуваних функцій	Залізничний вузол, Центр туризму, міста-музеї, оздоровчі центри, науково-дослідницькі центри, сільськогосподарські центри, міста-курортні центри Багатофункціональні міста Багатогалузеві промислові центри Моно галузеві промислові центри Транспортні центри	О.І. Шаблій	Моршин, Трускавець Львів, Дніпро, Запоріжжя Кривий Ріг, Маріуполь Торез, Шостка Здолбунів, Фастів
За особливостями функціонально-планувальної організації території	Моно ядерні Поляядерні (поліцентричні)	О.Г. Топчієв	Міста Донецької та Луганської областей
За сукупністю екологічних умов	Благополучні міста Задовільні міста Помірно напружені міста Напружені міста Критичні міста	Е.Н.Перцик	Донецьк Луганськ Маріуполь Дніпро Полтава Вінниця
За динамічним критерієм (темпи приросту населення, капіталовкладень та ін.)	Стагнуючі міста Слабкі міста Міста-лідери Інтенсивно-динамічні міста	В.І.Поручинський, Я.С. Сосницький	Київ, Львов, Одеса, Дніпро, Донецьк, Харків

За функціональним профілем виділяють промислові, транспортні, туристичні, науково-освітні, адміністративні та багатофункціональні міста. Тип міста визначає пріоритети економічної політики, інвестицій та розвитку людського капіталу.

Також застосовується класифікація за рівнем розвитку (депресивні, стабільні, зростаючі), за роллю в національній економіці та за просторовою структурою (моноцентричні, поліцентричні, агломерації).

### ***3. Поняття та структура економіки міста***

Економіка міста - це сукупність економічних процесів, суб'єктів і відносин, що забезпечують виробництво, розподіл, обмін і споживання благ у межах міського простору.

**Продуктивні сили** є сукупністю економічних чинників, які в процесі суспільного розподілу праці забезпечують перетворення довілля, створюють блага для забезпечення потреб людини і суспільства, визначають рівень продуктивності праці.

**Економічні відносини** виявляються через соціально-економічні і організаційно-економічні зв'язки між господарюючими суб'єктами в процесі виробництва, розподілу, обміну і вжитку матеріальних благ, послуг і доходів.

**Механізм господарювання** – це сукупність форм господарювання, методів і важелів регулювання економічних процесів, що погоджує функціонування й розвиток ланок економічної підсистеми, ставить у відповідність продуктивні сили та економічні відносини у відповідності з економічними законами.

Рис. 2. Структура економіки міста як складної соціально-економічної системи

До структури економіки міста входять:

- реальний сектор (промисловість, будівництво, транспорт, торгівля, послуги);
- фінансовий сектор (банки, інвестиції, муніципальні фінанси);
- ринок праці та людський капітал;
- інноваційна й цифрова економіка;
- комунальна та соціальна інфраструктура.

Взаємодія цих елементів формує конкурентоспроможність міста, його інвестиційну привабливість і якість життя населення. Економіка міста тісно пов'язана з просторовим плануванням, екологією та системою управління.

#### 4. Основні принципи та методи дослідження економіки міст

Дослідження економіки міста ґрунтується на низці принципів: системності, комплексності, міждисциплінарності, доказовості, орієнтації на людину та сталого розвитку.

Системний підхід передбачає аналіз міста як цілісного організму. Комплексність означає врахування економічних, соціальних, екологічних і просторових чинників одночасно. Доказовість вимагає використання статистики, емпіричних даних і аналітичних моделей.

Серед основних методів дослідження застосовують (див. рис.3):

- статистичний та економетричний аналіз;
- порівняльний аналіз міст;
- SWOT- та PEST-аналіз;
- просторовий аналіз і ГІС-методи;
- сценарне планування та моделювання розвитку.



Рис. 3. Методи дослідження економіки міста

Чотири рівні наукових методів досліджень:

- загальнонаукові,
- міждисциплінарні,
- конкретно-наукові,
- спеціальні методико-технічні

### **Запитання для самоконтролю**

1. У чому полягає сутність міста як соціально-економічної системи?
2. Які підсистеми формують економіку міста?
3. Навіщо потрібна класифікація міст у системі управління?
4. Назвіть основні критерії класифікації міст.
5. Як тип міста впливає на модель його розвитку та управління?
6. Дайте визначення економіки міста.
7. Які елементи входять до структури економіки міста?
8. Що таке конкурентоспроможність міста та від чого вона залежить?
9. Назвіть основні принципи дослідження економіки міст.
10. Які методи аналізу найчастіше використовують у міській економіці?
11. У чому переваги використання ГІС та просторового аналізу?
12. Як економіка міста пов'язана зі сталим розвитком?

## **Лекція 2. МОДЕЛЮВАННЯ ЗРОСТАННЯ ТА РОЗВИТКУ МІСТ**

1. Типологія економічної діяльності міста
2. Основні теорії економіки міста

### ***1. Типологія економічної діяльності міста***

Вивчення економіки міста та функціонального аналізу повинно проводитися на основі використання системного аналізу та певної типології. В якості інструмента дослідження на практиці все частіше використовують **типологію Фішера-Кларка**, згідно якої розрізняють чотири сектори економіки міста:

- первинний (primary) сектор – діяльність, що пов'язана з отриманням первинних ресурсів, що асоціюються з факторами виробництва (сільське і лісове господарство, добувна промисловість);

- вторинний (secondary) сектор – галузі обробної промисловості;
- третинний (tertiary) сектор – охоплює сферу послуг, а також будівництво та деякі види ремісничої діяльності (наприклад, булочні, швейні ательє та ремонт взуття);
- четвертинний сектор (quaternary) – послуги, що потребують високого рівня кваліфікації персоналу (фінансове та юридичне обслуговування, інформаційні послуги, організація праці, реклама, управління людськими ресурсами, консалтинг).

Економічна діяльність міста формується як сукупність видів виробництва, послуг та інновацій, що забезпечують зайнятість населення й наповнення місцевого бюджету. Типологія економічної діяльності дає змогу визначити спеціалізацію міста та обрати оптимальну модель його розвитку.

За галузевою ознакою виділяють:

- промислові міста (металургія, машинобудування, хімія);
- торгово-транспортні (логістика, порти, хаби);
- туристично-рекреаційні (послуги, культура, дозвілля);
- науково-освітні (університети, стартапи);
- адміністративно-управлінські (державні та регіональні центри).

За роллю у створенні доданої вартості діяльність поділяють на базову (експортоорієнтовану), обслуговуючу (місцеві послуги) та інноваційну (креативні індустрії, ІТ, високі технології). Саме базові галузі забезпечують приплив ресурсів у місто.

Сучасні міста переходять від індустріальної моделі до економіки знань, де ключовими факторами стають людський капітал, цифровізація та підприємництво. Типологія економічної діяльності дозволяє оцінити потенціал зростання та вразливість міської економіки до криз.

## **2. Основні теорії економіки міста**

Моделювання зростання та розвитку міст ґрунтується на низці класичних і сучасних теорій.

Наприкінці ХІХ ст. економічна наука почала активно досліджувати питання формування економіки території. Створення основ ринкової теорії розміщення виробництва, сільського господарства на базі механізмів отримання прибутку набули значної популярності в зарубіжній науці. Засновниками цих теорій стали німецькі економісти Йоганн фон Тюнен та

Альфред Вебер, Август Льош та Вальтер Кристаллер, Уолтер Айзард та інші.

На рис. 4 наведено основні наукові школи з дослідження економіки міста.

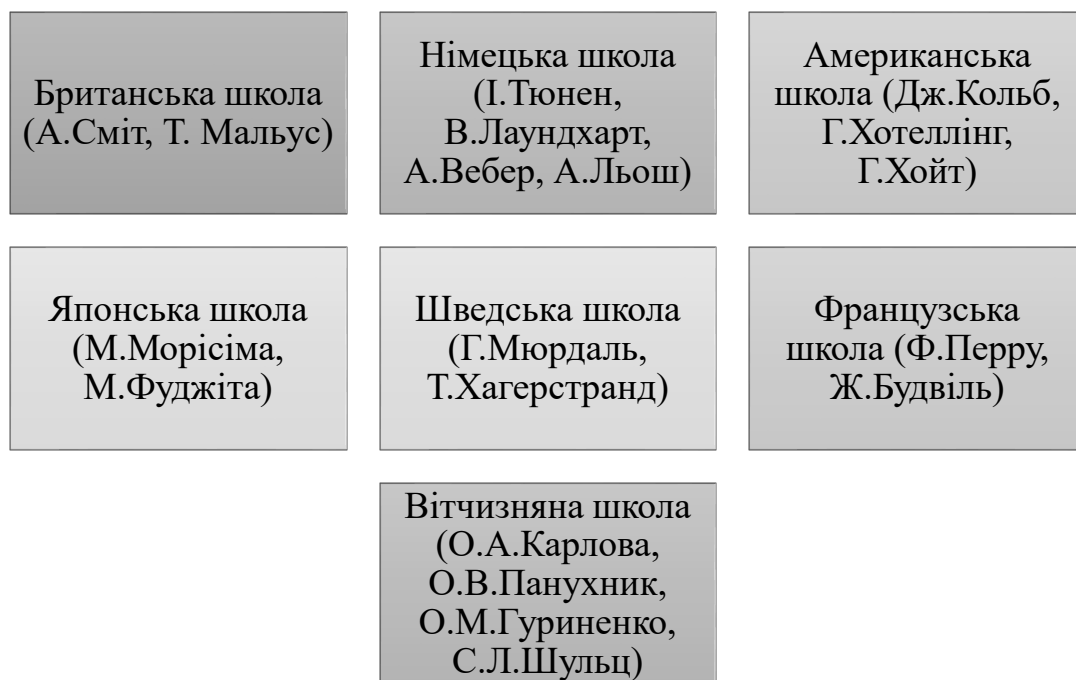


Рис. 4. Основні наукові школи з економіки міста

**Теорія розміщення (Й. Тюнен, А. Вебер, В. Кристаллер)** пояснює, як просторові фактори (транспортні витрати, ринки, ресурси) впливають на формування економічної структури міста та його зони впливу.

**Теорія агломераційних ефектів** показує, що концентрація бізнесу та населення знижує витрати, підвищує продуктивність і стимулює інновації. Міста зростають завдяки ефектам масштабу та мережевій взаємодії.

**Модель міської ренти (В. Алонсо)** описує залежність вартості землі від відстані до центру міста та інтенсивності використання простору. Вона пояснює, чому бізнес і житло розміщуються нерівномірно.

**Теорія кластерів (М. Портер)** розглядає міста як платформи для формування галузевих кластерів — груп взаємопов'язаних компаній, інститутів і сервісів, які підвищують конкурентоспроможність території.

**Теорії ендогенного зростання** наголошують на ролі людського капіталу, інновацій та інституцій у довгостроковому розвитку міст.

Сучасні моделі розвитку поєднують економічні, соціальні та екологічні чинники, орієнтуючись на концепції сталого розвитку, smart city та резильєнтності.

## **Запитання для самоконтролю**

1. Що розуміють під економічною діяльністю міста?
2. Які основні типи міст за галузевою спеціалізацією ви знаєте?
3. У чому різниця між базовою та обслуговуючою діяльністю міста?
4. Яку роль відіграє інноваційна економіка в розвитку сучасних міст?
5. Поясніть сутність теорії агломераційних ефектів.
6. У чому полягає модель міської ренти Алонсо?
7. Як просторові фактори впливають на розвиток економіки міста?
8. Що таке кластери і як вони формуються у містах?
9. Які чинники ендогенного зростання визначають розвиток міста?
10. Як теорії економіки міста використовують у практиці міського планування?
11. Чим відрізняється індустріальна модель міста від моделі економіки знань?
12. Які виклики для моделювання розвитку міст є актуальними сьогодні?

## **Лекція 3. ОРГАНІЗАЦІЯ ЕКОНОМІЧНОГО ПРОСТОРУ МІСТА**

1. Морфологія економічного простору міста
2. Структурна організація території міста
3. Функціональна організація економічного простору міста

### ***1. Морфологія економічного простору міста***

Морфологія економічного простору міста відображає його просторову форму, структуру забудови та розміщення економічної діяльності. Вона включає конфігурацію вулиць, кварталів, зон ділової активності, промислових районів, житлових масивів і рекреаційних територій.

Історично морфологія міста формується під впливом природних умов, транспортних шляхів, етапів економічного розвитку та соціальних процесів. Наприклад, індустріальні міста мають чітко виражені промислові пояси, тоді як постіндустріальні - поліцентричну структуру з кількома діловими вузлами.

Морфологія визначає доступність ресурсів, робочих місць, послуг і впливає на ефективність функціонування економіки міста. Рациональна морфологія сприяє зниженню витрат на транспорт, енергію та комунікації.

Дві основні моделі опису та графічного представлення знань про територію міста, що використовуються в економіці міста:

1) **територіальне зонування**, що розглядає ділянки міста в природному, інженерно-технічному та соціально-економічному аспектах і виявляє типологічно значущу відмінність між ділянками;

2) **вивчення багатоаспектних просторово-функціональних зв'язків** різних ділянок міста з виявленням щодо цілісних, територіально завершених урбаністичних утворень.

## ***2. Структурна організація території міста***

Структурна організація території - це поділ міського простору на взаємопов'язані зони та елементи, що виконують різні економічні й соціальні функції. Вона формується в процесі містобудівного планування та розвитку інфраструктури.

Основні структурні елементи території міста:

- центральна ділова зона (CBD);
- промислові та виробничі зони;
- житлові райони;
- транспортні вузли та коридори;
- рекреаційні й зелені зони;
- зони спеціального призначення (порти, аеропорти, логістичні хаби).

Структурна організація повинна забезпечувати баланс між економічною ефективністю, екологічною безпекою та якістю життя. Порушення цього балансу призводить до маятникової міграції, перевантаження транспорту й деградації середовища.

## ***3. Функціональна організація економічного простору міста***

Функціональна організація полягає у розміщенні видів економічної діяльності відповідно до їх потреб у ресурсах, доступності та взаємодії з іншими секторами.

Економічне значення ділянки міської землі з розташованими на ній будівлями та спорудами – визначається тими функціями, які виконують або можуть виконувати будівля або окремі приміщення (житлового або виробничого призначення) усередині будівлі.



Рис. 5. Три типи функціонування території

Основні функції економічного простору міста:

- виробнича (промисловість, будівництво, логістика);
- сервісна (торгівля, фінанси, освіта, медицина);
- інноваційна (ІТ, наука, стартапи);
- адміністративна (органи влади, управління);
- рекреаційна (туризм, культура, дозвілля).

Сучасні міста орієнтуються на змішане функціональне використання територій (mixed-use), що підвищує щільність економічних зв'язків і зменшує транспортні витрати. Функціональна організація простору є ключовою для підвищення конкурентоспроможності міста.

Основні тенденції функціональної організації економічного простору міста:

1. Дезіндустріалізація – виведення енергоємних, екологічно брудних виробництв за межі міст.

2. Висока залежність від попиту змушує ринковоорієнтовані види діяльності розміщувати близько до споживача.

3. Витіснення традиційних галузей і зацікавленість міської влади в залученні на свою територію офісів найбільших компаній.

4. Зміна функціональної орієнтації міст викликає зміни в розподілі спеціальностей на ринку праці, що народжує потоки міграції. У містах виникають проблеми з перенавчанням робочої сили. Усі ці зміни різко

змінюють ситуацію у сфері зайнятості, що пояснює істотну зацікавленість міської влади у визначенні перспективного функціонального профілю міста.

5. Водночас у мегаполісах та великих містах зберігаються промислові підприємства двох типів:

– ті, що виробляють продукцію, яка швидко оновлюється (модний одяг, взуття, поліграфічні видання тощо). Для цієї продукції близькість до споживача, оперативність постачання продукції є головними факторами ефективності;

– підприємства з високим рівнем фондомісткості, переміщення яких (демонтаж обладнання, створення нових виробничих потужностей тощо) є економічно недоцільним.

6. За останні десятиліття відбулися глибокі зміни в сфері роздрібною торгівлі. При цьому продовжують діяти два основних принципи, що визначають взаємне розташування різних видів послуг: фактор ціни землі та принцип мінімальної диференціації.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Що розуміють під економічним простором міста?
2. У чому полягає сутність морфології міського простору?
3. Які чинники впливають на формування морфології міста?
4. Назвіть основні структурні елементи території міста.
5. Що таке центральна ділова зона і яку роль вона відіграє в економіці міста?
6. Як структурна організація впливає на якість життя населення?
7. У чому полягає функціональна організація економічного простору?
8. Які основні функції виконує економічний простір міста?
9. Що таке mixed-use і чому він важливий для сучасних міст?
10. Як транспортна інфраструктура пов'язана з організацією економічного простору?
11. Які проблеми виникають при нераціональній організації території міста?
12. Як організація економічного простору впливає на конкурентоспроможність міста?

## **Лекція 4. МІСЬКІ ФІНАНСИ**

1. Характеристика місцевих бюджетів, загальний та спеціальний фонд місцевого бюджету
2. Міжбюджетні відносини
3. Застосування програмно-цільового методу в бюджетному процесі
4. Фінансування проєктів розвитку
5. Бюджетний контроль і моніторинг

### ***1. Характеристика місцевих бюджетів, загальний та спеціальний фонд місцевого бюджету***

***Бюджет місцевого самоврядування (місцевий бюджет)*** – план утворення і використання фінансових ресурсів, необхідних для забезпечення функцій та повноважень місцевого самоврядування.

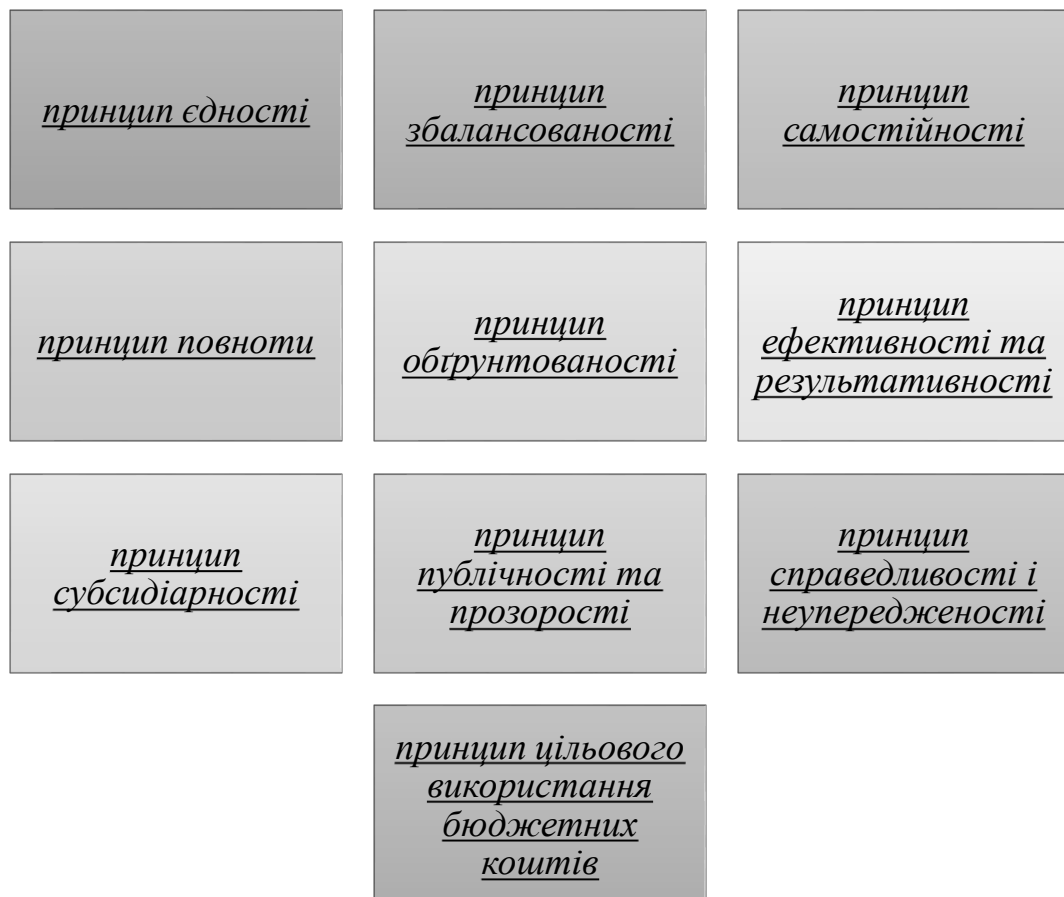


Рис. 6. Принципи побудови і функціонування бюджетної системи України

**Бюджетна класифікація** - єдине систематизоване згрупування доходів, видатків, кредитування, фінансування бюджету, боргу відповідно до законодавства України та міжнародних стандартів.

1) класифікація доходів бюджету;

2) класифікація видатків та кредитування бюджету;

3) класифікація фінансування бюджету містить джерела отримання фінансових ресурсів, необхідних для покриття дефіциту бюджету, і напрями витрачання фінансових ресурсів, що утворилися в результаті профіциту бюджету, а також витрати на погашення боргу. Фінансування бюджету класифікується за типом кредитора (за категоріями кредиторів або власників боргових зобов'язань) і типом боргового зобов'язання (за засобами, що використовуються для фінансування бюджету);

4) класифікація боргу систематизує інформацію про всі боргові зобов'язання держави, АР Крим, територіальної громади міста (борг класифікується за типом кредитора та за типом боргового зобов'язання).

Рис. 7. Складові частини бюджетної класифікації

**Місцевий бюджет** - це основний фінансовий план територіальної громади, який відображає формування й використання коштів для забезпечення соціально-економічного розвитку міста. Через бюджет реалізуються повноваження органів місцевого самоврядування у сфері освіти, охорони здоров'я, ЖКГ, транспорту, соціального захисту тощо.

Структура місцевого бюджету включає **загальний і спеціальний фонди**.

Загальний фонд акумулює основні доходи (ПДФО, місцеві податки і збори, трансферти) та фінансує поточні видатки: зарплати, утримання установ, комунальні послуги.

Спеціальний фонд формується з цільових надходжень (екологічний податок, плата за землю, кошти від продажу майна) і спрямовується на інвестиційні, інфраструктурні та капітальні проекти.

**Складовими частинами спеціального фонду** відповідно до ч. 3 ст. 13 БКУ є:

1) доходи бюджету (включаючи власні надходження бюджетних установ), які мають цільове спрямування;

2) видатки бюджету, що здійснюються за рахунок конкретно визначених надходжень спеціального фонду бюджету (у тому числі власних надходжень бюджетних установ);

3) кредитування бюджету (повернення кредитів до бюджету з визначенням цільового спрямування та надання кредитів з бюджету, що здійснюється за рахунок конкретно визначених надходжень спеціального фонду бюджету);

4) фінансування спеціального фонду бюджету.

**Бюджет розвитку** – своєрідний цільовий фонд, що входить до складу спеціального фонду місцевих бюджетів та має чітко визначений, притаманний лише йому перелік доходів і видатків. Це план формування і витрачання коштів на реалізацію проєктів соціально-економічного розвитку громади, району, регіону, пов'язаних з інвестиційною та інноваційною діяльністю.

Баланс між фондами є важливим для забезпечення стабільності бюджету та можливостей розвитку міста.

## ***2. Міжбюджетні відносини***

**Міжбюджетні відносини** - це система фінансових зв'язків між державним і місцевими бюджетами з метою забезпечення збалансованості та вирівнювання фінансових можливостей територій.

**Міжбюджетні трансферти** – кошти, які безоплатно і безповоротно передаються з одного бюджету до іншого.

Основними інструментами міжбюджетного регулювання є:

- базова дотація (для фінансово слабших громад);
- реверсна дотація (вилучення коштів у фінансово спроможних громад);
- субвенції (цільові кошти на освіту, медицину, соціальні програми, інфраструктуру).

*Базова та реверсна дотації* спрямовані на горизонтальне вирівнювання податкоспроможності територій. Базова дотація надається з

державного місцевим бюджетам, а реверсна дотація навпаки – передається з місцевих до державного бюджету. Це два протилежних за напрямом руху грошових потоки, що функціонують між державним і місцевими бюджетами.

Горизонтальне вирівнювання податкоспроможності обласних бюджетів, бюджетів міст обласного значення, районів і об'єднаних територіальних громад здійснюється з урахуванням таких параметрів:

- кількість населення;
- надходження податку на прибуток підприємств за останній звітний бюджетний період;
- надходження податку на доходи фізичних осіб за останній звітний бюджетний період;
- індекс податкоспроможності відповідного місцевого бюджету.

**Індекс податкоспроможності** є коефіцієнтом, що визначає рівень податкоспроможності відповідного обласного бюджету, зведеного бюджету міста обласного значення, району чи об'єднаної територіальної громади порівняно з аналогічним середнім показником по всіх відповідних місцевих бюджетах в Україні в розрахунку на одну людину.

Якщо значення індексу податкоспроможності:

- в межах 0,9 – 1,1 – вирівнювання не здійснюється;
- менше 0,9 – надається базова дотація відповідному бюджету в обсязі 80% суми, необхідної для досягнення значення такого індексу забезпеченості відповідного бюджету 0,9;
- більше 1,1 – передається реверсна дотація з відповідного бюджету в обсязі 50% суми, що перевищує значення такого індексу 1,1.

**Субвенції** – це міжбюджетні трансферти, призначені для використання на певну мету в порядку, визначеному органом, який прийняв рішення про надання субвенції. Субвенції можуть надаватись як з державного бюджету місцевим бюджетам, так і з одного місцевого бюджету іншому.

Міжбюджетні відносини дозволяють реалізувати принципи фінансової децентралізації та забезпечити рівний доступ громадян до публічних послуг незалежно від місця проживання.

### *3. Застосування програмно-цільового методу у бюджетному процесі*

**Програмно-цільовий метод** - це підхід до планування й виконання бюджету, за якого видатки формуються не за статтями, а за бюджетними програмами, спрямованими на досягнення конкретних результатів.

Кожна програма має:

- мету;
- завдання;
- показники результативності (продукту, ефективності, якості);
- обсяг фінансування.



Рис. 8. Складові програмно-цільового методу

Програмно-цільовий метод підвищує прозорість використання коштів, орієнтує бюджет на результат і дозволяє оцінювати ефективність витрат міських фінансів.

### *4. Фінансування проєктів розвитку*

Проєкти розвитку спрямовані на модернізацію інфраструктури, підвищення інвестиційної привабливості та якості життя в місті. Їх фінансування здійснюється з різних джерел:

- кошти спеціального фонду бюджету;
- державні субвенції та гранти;
- міжнародна технічна допомога;
- кредити банків і міжнародних фінансових організацій;
- державно-приватне партнерство (ДПП).

Ефективне фінансування потребує проєктного менеджменту, оцінки ризиків і соціально-економічної ефективності.

**Бюджетна програма** – сукупність заходів, спрямованих на досягнення єдиної мети, завдань, очікуваного результату, визначення та реалізацію яких здійснює розпорядник бюджетних коштів відповідно до покладених на нього функцій.

**Паспорт бюджетної програми** – документ, що визначає мету, завдання, напрями використання бюджетних коштів, відповідальних виконавців, результативні показники й інші характеристики бюджетної програми відповідно до бюджетного призначення, встановленого рішенням про місцевий бюджет.

**Державний фонд регіонального розвитку** на сьогодні є ключовим фінансовим інструментом не тільки для впровадження Державної стратегії регіонального розвитку, регіональних стратегій розвитку, але і фінансування проєктів співробітництва громад.

За кожним із регіонів закріплена сума, яка розраховується, виходячи із *чисельності населення регіону та рівня валового регіонального продукту* (далі – ВРП) на душу населення. Всі регіони отримують свою частку фінансування, яка відповідає частці населення регіону у загальній чисельності населення в Україні, помноженої на 0,8 суми фонду. Ті регіони, у яких ВРП на душу населення менший від 75% загальноукраїнського показника, отримують додатково суму, яка визначається часткою населення регіону у населенні цих регіонів помноженої на 0,2 суми ДФРР.

**Фандрайзинг** (англ. Fundraising) – процес залучення грошових та інших ресурсів організацією (переважно некомерційною / благодійною) з метою реалізації певного соціального проєкту або серії проєктів, об'єднаних однією спільною ідеєю, або ж «вектором руху». Кошти можуть надходити від приватних осіб, комерційних організацій, фондів, урядових організацій.

**Спільнокошт** (англ. Crowdfunding, crowd – «громада, гурт, юрба», funding – «фінансування») – громадське фінансування, фінансування громадою – співпраця людей, які добровільно об'єднують свої гроші чи інші ресурси разом, як правило через Інтернет, щоб підтримати зусилля інших людей або організацій. Для старту збору коштів обов'язково має бути задекларована мета, визначена ціна її досягнення, розрахунок усіх витрат і процес збору відкритими у вільному доступі. Переваги: легкі умови участі, 100% спонсорської допомоги йде на підтримку обраного проєкту, широкий спектр цілей збору коштів.

## 5. Бюджетний контроль і моніторинг

Бюджетний контроль - це система заходів щодо перевірки законності, доцільності та ефективності використання бюджетних коштів (див. рис. 9).

Бюджетний контроль здійснюється його учасниками на всіх стадіях бюджетного процесу та забезпечує (ст. 26 БКУ):

1) оцінку управління бюджетними коштами (включаючи проведення державного фінансового аудиту);

2) правильність ведення бухгалтерського обліку та достовірність фінансової і бюджетної звітності;

3) досягнення економії бюджетних коштів, їх цільового використання, ефективності і результативності в діяльності розпорядників бюджетних коштів шляхом прийняття обґрунтованих управлінських рішень;

4) проведення аналізу й оцінки стану фінансової і господарської діяльності розпорядників бюджетних коштів;

5) запобігання порушенням бюджетного законодавства та забезпечення інтересів держави у процесі управління об'єктами державної власності;

6) обґрунтованість планування надходжень і витрат бюджету.

вид фінансового контролю, що здійснюється в процесі складання, розгляду, затвердження та виконання бюджету

врегульована нормами бюджетного права система ревізійно-правових заходів, спрямованих на перевірку законності й доцільності здійснюваної бюджетної діяльності

діяльність уповноважених органів державної влади, яка спрямована на забезпечення законності, фінансової дисципліни і раціональності в ході формування, розподілу і використання коштів державного бюджету з метою ефективного соціально-економічного розвитку держави

Рис. 9. Визначення бюджетного контролю

Основні форми контролю:

- внутрішній фінансовий контроль у виконавчих органах;
- зовнішній контроль (Держаудитслужба, Рахункова палата);
- громадський контроль і відкриті бюджети.

**Попередній контроль** – здійснюється на етапі підготовки проектів програм (проекту бюджету) та містить: контроль відповідності бюджетної політики інтересам територіальної громади; контроль ефективності показників бюджетних програм; аналіз виконання бюджету попередніх періодів і здійснення рекомендацій щодо виявлення бюджетних резервів; контроль за встановленими нормами соціального забезпечення.

**Поточний контроль** – здійснюється в процесі виконання програми та передбачає: контроль за своєчасністю надходжень коштів до бюджету та здійсненням платежів з бюджетних рахунків; операційний контроль ефективності та цілеспрямованості використання бюджетних ресурсів; контроль забезпечення достовірності ведення бухгалтерської звітності; виявлення відхилень в процесі виконання бюджету за доходами та видатками й усунення негативних тенденцій; запобігання зловживанням під час використання бюджетних коштів.

**Наступний контроль** – здійснюється після завершення операцій з фінансовими ресурсами (після закінчення бюджетного року) і передбачає: перевірку правильності та законності проведення операцій з бюджетними коштами; виявлення порушень та зловживань при використанні фінансових ресурсів держави; розроблення заходів щодо усунення виявлених недоліків і зловживань та запобігання їм у майбутніх періодах; оцінка досягнутих фінансових результатів в процесі виконання бюджету.

Моніторинг бюджету передбачає постійне відстеження виконання доходів і видатків, аналіз відхилень та коригування фінансової політики міста.

**Бюджетний моніторинг** – різновид державного фінансового контролю, здійснюється в бюджетному процесі та спрямований на забезпечення законності, достовірності, економічної ефективності функціонування учасників бюджетного процесу. Може бути здійснений уповноваженими державними та місцевими органами влади, недержавними громадськими організаціями, аналітичними центрами. Результатом громадського бюджетного моніторингу є адвокація прийняття змін у політиці на місцевому рівні.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Що таке місцевий бюджет і які його функції?
2. У чому різниця між загальним і спеціальним фондом бюджету?
3. Які основні джерела доходів місцевих бюджетів?
4. Що таке міжбюджетні відносини та які їх цілі?

5. Назвіть основні види міжбюджетних трансфертів.
6. У чому полягає сутність програмно-цільового методу?
7. Які елементи має бюджетна програма?
8. Які джерела фінансування проєктів розвитку міста ви знаєте?
9. Що таке державно-приватне партнерство?
10. Яка роль бюджетного контролю в управлінні фінансами міста?
11. Які органи здійснюють фінансовий контроль в Україні?
12. Як моніторинг бюджету впливає на ефективність міського управління?

## **Лекція 5. РИНОК ЗЕМЛІ І НЕРУХОМОСТІ В МІСЬКІЙ ЕКОНОМІЦІ**

1. Особливості нерухомості як товару
2. Поняття найкращого та найбільш ефективного використання землі
3. Методи оцінки найбільш ефективного використання нерухомості
4. Методи оцінки ринкової вартості землі
5. Фінансування міської нерухомості

### ***1. Особливості нерухомості як товару***

Нерухомість - це специфічний економічний товар, що має унікальні характеристики. Вона є нерухомою в просторі, довговічною, обмеженою за пропозицією та тісно пов'язаною з конкретною територією. На відміну від звичайних товарів, нерухомість не може бути переміщена без втрати своєї цінності.

В англійських країнах існує поняття *real estate* (нерухоме майно як матеріальна субстанція) та *real property* (права на нерухоме майно або нерухома власність).

До основних особливостей нерухомості як товару належать: індивідуальність кожного об'єкта, висока вартість угод, низька ліквідність і значний вплив правового режиму та містобудівних обмежень. Велику роль відіграє місцезонашування, доступність інфраструктури, екологічні умови та соціальне оточення (див. рис.10).

До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці,

переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

**Ринок нерухомості** – система фінансово-економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості, у межах якої формується попит, пропозиція та ціни на об'єкти нерухомості.

*Первинний ринок нерухомості* формується шляхом створення об'єктів нерухомості в результаті будівельної діяльності.

*Вторинний ринок нерухомості* працює за рахунок пропозиції того, що виставляється на продаж безпосередньо власниками нерухомості.

*Сегменти ринку нерухомості* – це житло, земля, нежитлові будівлі, споруди, приміщення.



Рис.10. Характеристика нерухомості як товару

Ринок нерухомості виконує важливі функції в економіці міста: забезпечує населення житлом, створює умови для бізнесу, формує інвестиційну привабливість і є джерелом доходів місцевого бюджету через податки та орендну плату.

## ***2. Поняття найкращого та найбільш ефективного використання землі***

Найкраще та найбільш ефективно використання - це таке використання земельної ділянки або об'єкта нерухомості, яке є **юридично допустимим, фізично можливим, фінансово доцільним і максимально прибутковим.**

Цей принцип застосовується в оцінці землі та забудови для визначення оптимального напрямку її використання: житлового, комерційного, промислового, рекреаційного тощо. Вибір найкращого та найбільш ефективного використання залежить від зонінгу, містобудівної документації, попиту на ринку та економічних умов.

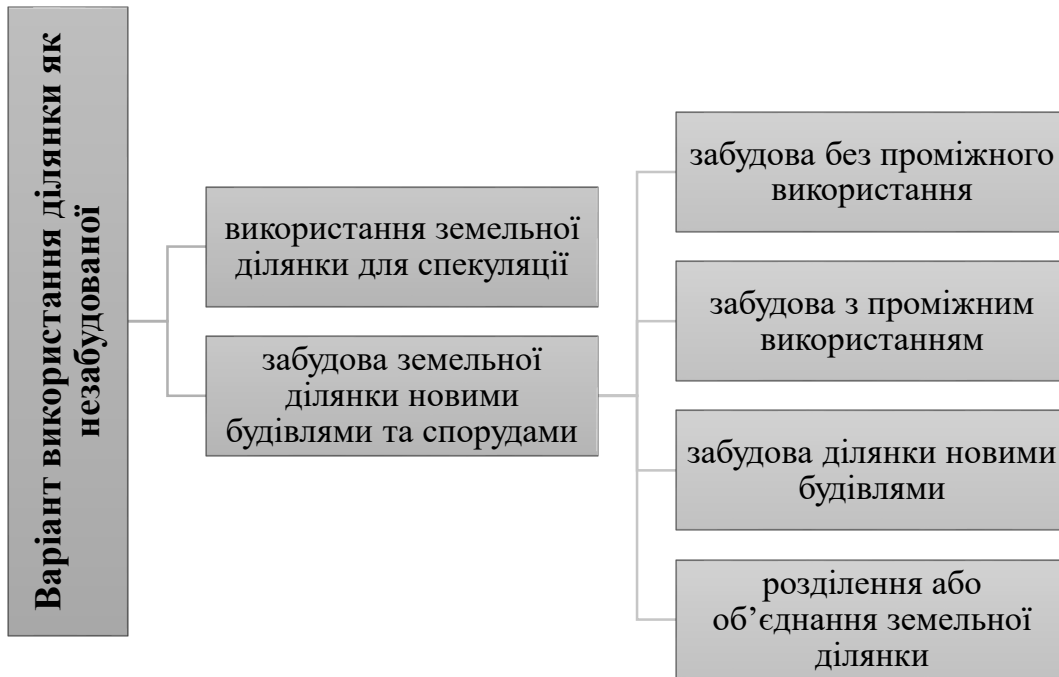


Рис.11. Використання ділянки як незабудованої



Рис. 12. Використання земельної ділянки як забудованої

Концепція найкращого та найбільш ефективного використання є основою для інвестиційних рішень і стратегічного планування розвитку міських територій.

### **3. Методи оцінки найбільш ефективного використання нерухомості**

Оцінка найкращого та найбільш ефективного використання здійснюється поетапно:

1. **Аналіз юридичної допустимості** - відповідність містобудівним нормам, зонінгу, цільовому призначенню землі.
2. **Оцінка фізичної можливості** - розміри ділянки, рельєф, інженерні мережі, доступність.
3. **Фінансова доцільність** - розрахунок витрат і доходів для різних варіантів використання.
4. **Максимальна ефективність** - вибір варіанту з найбільшою ринковою вартістю або прибутком.

Використовують методи фінансового аналізу: розрахунок чистого операційного доходу, дисконтованих грошових потоків, аналіз ризиків та сценаріїв.

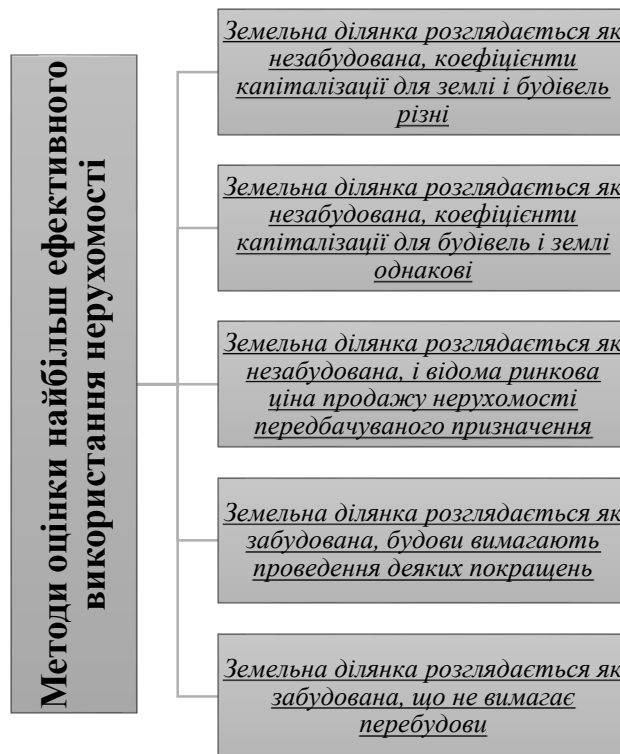


Рис. 13. Методи оцінки найбільш ефективного використання нерухомості

#### 4. Методи оцінки ринкової вартості землі

Ринкова вартість землі визначається з урахуванням попиту, пропозиції та умов використання ділянки. Основні підходи до оцінки:

- *порівняльний (ринковий)* - зіставлення з цінами продажу аналогічних ділянок;
- *дохідний* - визначення вартості на основі майбутніх доходів від використання землі;
- *витратний* - розрахунок вартості відтворення з урахуванням зносу (частіше для забудованих ділянок).



Рис. 14. Методи оцінки землі

Оцінка землі поділяється на *масову кадастрову оцінку земельних ділянок та ринкову оцінку одиначної земельної ділянки*.

Метою **кадастрової оцінки** є одночасне визначення кадастрової вартості всіх земельних ділянок у межах адміністративно-територіальних утворень (областей, районів, міст, поселень тощо) за оціночними зонами

(оцінними групами ґрунтів) на певну дату. Кадастрова вартість має стати базою оподаткування земельною власністю.

Метою **одиночної оцінки** є визначення ринкової або будь-якої іншої вартості одиночної земельної ділянки на дату оцінки незалежними оцінювачами відповідно до прийнятих стандартів та методів оцінки.

У міській економіці особливе значення мають ГІС-методи, теплові карти вартості та аналіз транспортної доступності.

### **5. Фінансування міської нерухомості**

Фінансування нерухомості в місті здійснюється через поєднання приватних і публічних ресурсів. Основні джерела:

- власні кошти інвесторів і забудовників;
- банківські кредити та іпотека;
- кошти місцевого бюджету (для соціального житла, інфраструктури);
- державні програми підтримки;
- міжнародні фінансові організації;
- державно-приватне партнерство.

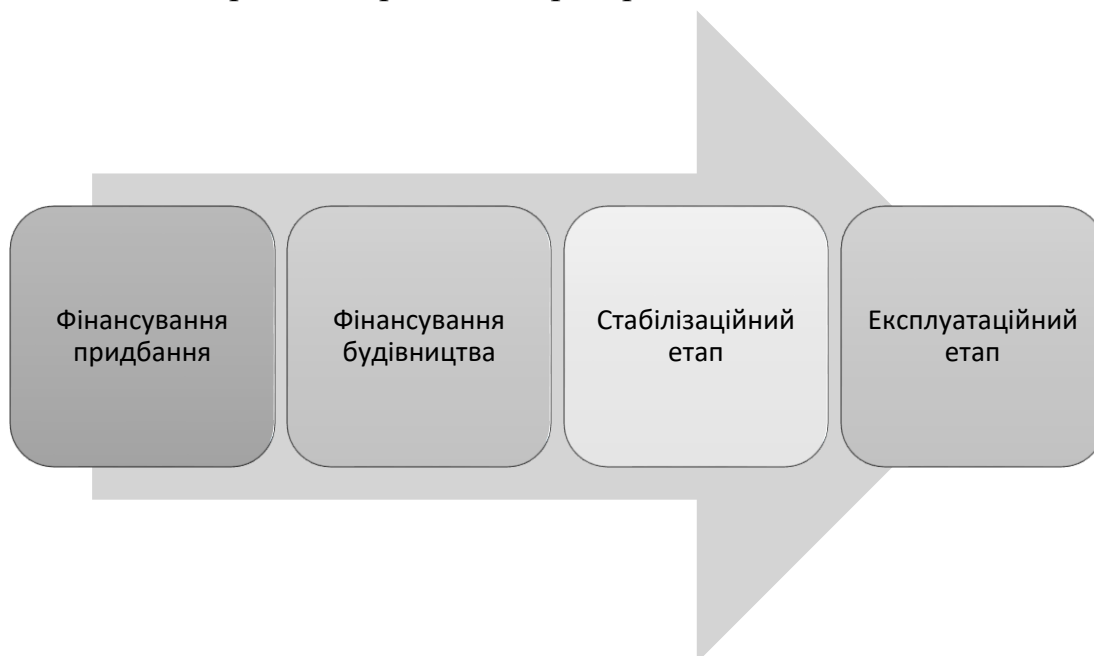


Рис. 15. Етапи фінансування нерухомості

Ефективне фінансування потребує оцінки ризиків, прозорості ринку та стабільної правової бази.



Рис. 16. Ризики кредитування будівництва

### Запитання для самоконтролю

1. У чому полягає специфіка нерухомості як економічного товару?
2. Які фактори найбільше впливають на вартість нерухомості в місті?
3. Дайте визначення найкращого та найбільш ефективного використання землі.
4. Які критерії застосовують при визначенні найкращого та найбільш ефективного використання землі?
5. Опишіть етапи оцінки найбільш ефективного використання ділянки.
6. У чому суть порівняльного підходу до оцінки землі?
7. Коли доцільно застосовувати дохідний підхід?
8. Які сучасні інструменти використовують для оцінки вартості землі?
9. Назвіть основні джерела фінансування міської нерухомості.
10. Яку роль відіграє іпотека у розвитку житлового ринку?
11. Що таке державно-приватне партнерство в нерухомості?
12. Як ринок землі впливає на розвиток економіки міста?

## **Лекція 6. ІНФРАСТРУКТУРА СУЧАСНОГО МІСТА**

1. Поняття та види міської інфраструктури
2. Комунальна інфраструктура міста
3. Соціальна інфраструктура міста

### ***1. Поняття та види міської інфраструктури***

Міська інфраструктура - це сукупність матеріальних, інституційних і сервісних елементів, що забезпечують життєдіяльність населення, функціонування економіки та сталий розвиток міста. Вона створює умови для проживання, праці, мобільності, комунікації та доступу до послуг.

За функціональним призначенням інфраструктуру поділяють на:

- економічну (виробнича, транспортна, енергетична);
- комунальну (вода, тепло, відходи, енергоресурси);
- соціальну (освіта, охорона здоров'я, культура, спорт);
- інформаційно-цифрову (зв'язок, дата-центри, смарт-сервіси);
- екологічну (зелені зони, очисні споруди, системи моніторингу).

*Транспортна інфраструктура* – об'єднання галузей та підприємств, які забезпечують виконання та обслуговування перевезення, а також переміщення людей і товарів.

*Соціальна інфраструктура* – об'єднання галузей і підприємств, відповідальних за організацію життєдіяльності населення. Це будівництво житла, готове житло, соціальні й культурні об'єкти, сфера ЖКГ, охорона здоров'я, освіта, сфера послуг, відпочинку, установи спорту, громадський транспорт тощо.

*Інженерна інфраструктура* – об'єднання споруд та комунікацій, що використовуються в процесі газо-, тепло-, електро-, водопостачання, водовідведення та вентиляції. Інженерна інфраструктура має комплекс підприємств із вироблення інженерної продукції.

*Фінансова інфраструктура* – об'єднання галузей і підвидів діяльності, що забезпечують фінансовими ресурсами виробництво й господарство загалом.

*Інформаційна інфраструктура* – комплекс спеціальних структур, що забезпечують роботу та динамічне зростання інформаційного простору країни й засобів інформаційної взаємодії.

*Ринкова* – комплекс організацій і організаційно-правових норм, створених для забезпечення безперервного руху послуг і товарів, цінних паперів, грошей і валюти, робочої сили.

*Комунікаційно-інформаційна інфраструктура* - сукупність територіально розподілених державних і корпоративних інформаційних систем, ліній зв'язку, мереж і каналів передачі даних, засобів комунікації і управління інформаційними потоками, а також організаційних структур, правових і нормативних механізмів, що забезпечують їх ефективне функціонування.

*Туристично-рекреаційна* - сукупність об'єктів задоволення туристичних, оздоровчих та відпускних потреб людей. Вона включає матеріально-технічну базу функціонально-господарських структур різного порядку.

*Інноваційна інфраструктура* - сукупність взаємопов'язаних та взаємодіючих організацій, систем, необхідних і достатніх для ефективного здійснення інноваційної діяльності та реалізації нововведень. Інноваційна інфраструктура об'єднує організації різних видів: фірми, інвесторів, посередників, наукові та державні установи, які своєю діяльністю охоплюють увесь інноваційний цикл - від генерації науково-технічної ідеї до реалізації нововведення.

Рівень розвитку інфраструктури визначає інвестиційну привабливість міста, конкурентоспроможність і якість життя населення.

## ***2. Комунальна інфраструктура міста***

*Міське господарство* - це комплекс підприємств, організацій й установ міста, що обслуговують матеріально-побутові та культурні потреби фізичних та юридичних осіб.

Комунальна інфраструктура охоплює системи та служби, що забезпечують базові потреби міського населення:

- водопостачання і водовідведення;
- теплопостачання;
- електро- та газопостачання;
- управління відходами;
- вуличне освітлення.

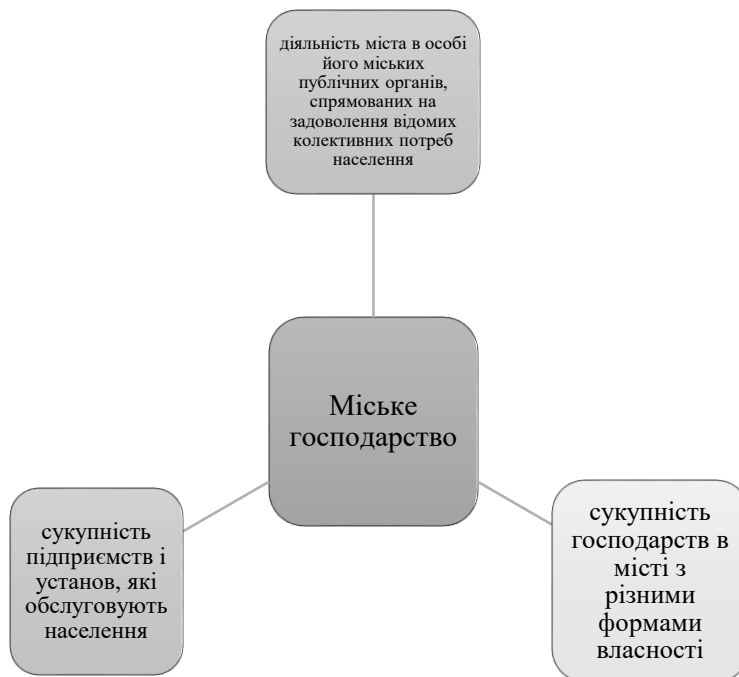


Рис. 17. Поняття «міське господарство»

Вона має стратегічне значення для безпеки й стабільності міста. Сучасні виклики: зношеність мереж, енергетична неефективність, екологічні ризики та потреба в цифровізації управління.

Модернізація комунальної інфраструктури передбачає впровадження smart-технологій, енергоощадних рішень, залучення інвестицій та участь громадськості в управлінні.

### ***3. Соціальна інфраструктура міста***

Соціальна інфраструктура формує людський капітал і соціальну стабільність.

Соціальна інфраструктура включає:

- заклади освіти (дитсадки, школи, університети);
- охорону здоров'я (лікарні, поліклініки);
- культуру та мистецтво (театри, музеї, бібліотеки);
- спорт і дозвілля;
- соціальний захист населення.

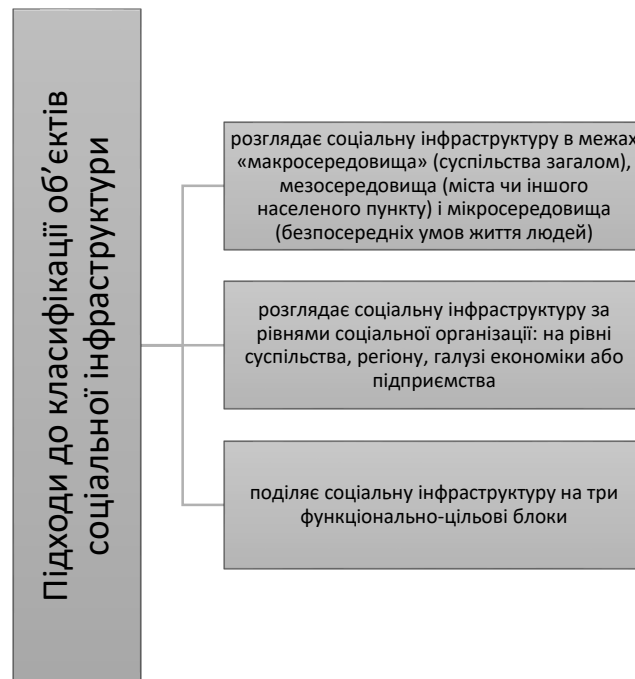


Рис. 18. Підходи до класифікації об'єктів соціальної інфраструктури

Розвиток соціальної інфраструктури спрямований на забезпечення рівного доступу до послуг, інтеграцію вразливих груп і підвищення якості життя. Просторова доступність соціальних об'єктів є ключовим чинником сталого розвитку міста.

**Соціальне страхування** – система матеріальної підтримки працівників, що знижує ризик доходних коливань у випадку тимчасової або постійної, повної або часткової втрати працездатності.

**Соціальне забезпечення** – система матеріальної підтримки непрацездатних, соціально вразливих груп населення (соціальні пенсії, стипендії та ін..).

**Соціальний захист** – захист соціальних прав та гарантій, в тому числі захист від дискримінації окремих груп населення, юридичний захист прав дитини та ін..

**Соціальна підтримка** – тимчасові заходи матеріальної підтримки осіб, що опинилися в кризовій ситуації (грошова і натуральна допомога, субсидії, пільги та ін..).

Рис. 19. Типологія основних функцій соціальної системи в місті

## **Запитання для самоконтролю**

1. Що таке міська інфраструктура та які її функції?
2. Які основні види міської інфраструктури ви знаєте?
3. У чому полягає значення інфраструктури для розвитку економіки міста?
4. Які елементи входять до складу комунальної інфраструктури?
5. Які проблеми характерні для комунального господарства сучасних міст?
6. Що означає модернізація комунальної інфраструктури?
7. Які складові формують соціальну інфраструктуру міста?
8. Як соціальна інфраструктура впливає на якість життя населення?
9. Чому важлива просторова доступність соціальних послуг?
10. Які напрями розвитку інфраструктури є пріоритетними для міст України?
11. Як цифрові технології змінюють управління міською інфраструктурою?
12. Яку роль відіграє громадськість у розвитку інфраструктури міста?

## **Лекція 7. УПРАВЛІННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИМ РОЗВИТКОМ МІСТА**

1. Міська політика, види та структура
2. Планування економічного розвитку міста
3. Стратегічне планування міського економічного розвитку
4. Концепція міського маркетингу
5. Індикатори міського соціально-економічного розвитку

### ***1. Міська політика: види та структура***

**Міська політика** - це система цілей, принципів, інструментів і рішень органів місцевого самоврядування, спрямованих на забезпечення сталого соціально-економічного розвитку міста та підвищення якості життя населення.

За напрямками виділяють:

- *економічну політику* (підтримка бізнесу, інвестиції, зайнятість);
- *соціальну політику* (освіта, охорона здоров'я, соціальний захист);
- *просторову та житлову політику* (планування території, житло);

- *екологічну політику* (охорона довкілля, кліматична адаптація);
- *інфраструктурну політику* (транспорт, комунальні мережі).

Структура міської політики включає: стратегічні цілі → програми → проекти → інструменти реалізації → систему моніторингу й контролю.

**Міське управління** – це сукупність способів, форм, методів, прийомів, адміністративних та інших управлінських механізмів, якими керуються посадові особи представницьких і виконавчих органів місцевого самоврядування при втіленні на практиці цілей міської політики. Процес прийняття та втілення рішень, що стосуються регулювальної, прибутково-обмежувальної та інших типів міської політики, спрямованої на реалізацію відповідних програм і планів, є основою управління будь-яким містом.

На рівні міста необхідно виокремити такі найважливіші **документи, пов'язані з розвитком міста:**

1. Концепція розвитку міста – це система поглядів, ідей трактування міського розвитку, генеральний задум, що визначає стратегію дій при здійсненні проектів, планів, програм.

2. Генеральний план міста є головним юридичним містобудівним документом, який визначає в інтересах населення та з урахуванням державних завдань напрями й межі територіального розвитку міста, функціональне призначення та будівельне зонування території, розподіл земель за видами власності, принципів рішення щодо розміщення об'єктів загальноміського значення, транспортного обслуговування, інженерного забезпечення та благоустрою, захисту території від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони природного та історико-культурної спадщини, черговості освоєння території.

3. План соціально-економічного розвитку міста чітко пов'язаний із ресурсами, виконавцями й термінами здійснення комплексу соціальних, демографічних, виробничих, економічних, екологічних, організаційно-господарських та інших практичних заходів і дій, які забезпечать ефективне розв'язання сукупності завдань у галузі сталого розвитку міста як системи.

## ***2. Планування економічного розвитку міста***

Планування - це процес визначення цілей, пріоритетів і заходів економічного розвитку міста на основі аналізу ресурсів, потреб і зовнішніх умов.



Рис. 20. Типи планування, що використовуються в сучасному місті

Основні етапи планування:

1. Діагностика соціально-економічного стану міста.
2. Визначення проблем і можливостей.
3. Формування цілей та завдань.
4. Розроблення програм і проєктів.
5. Ресурсне забезпечення та реалізація.
6. Моніторинг і коригування.

Планування має бути доказовим, інклюзивним і орієнтованим на довгостроковий результат.

### ***3. Стратегічне планування міського економічного розвитку***

*Стратегічне планування* - це довгостроковий процес формування бачення розвитку міста (на 7–15 років) та визначення шляхів його досягнення.

Ключові елементи стратегії:

- місія та візія міста;
- стратегічні цілі;
- пріоритетні напрями розвитку;
- система проєктів і програм;
- індикатори результативності.

Стратегія має враховувати глобальні тренди (цифровізація, клімат, мобільність), конкурентні переваги міста та участь громади.

## Етап 1. Розробка концепції стратегічного плану

- аналіз ресурсів та умов розвитку
- складання прогнозу
- формування концепції розвитку, її обговорення та затвердження

## Етап 2. Складання стратегічного плану

- розробка цільових програм
- оцінка витрат, потреб у залученні коштів та ефекту від реалізації
- розробка графіку виконання
- обговорення та затвердження плану

## Етап 3. Реалізація і моніторинг стратегічного плану

- моніторинг зовнішнього середовища розвитку міста
- моніторинг загальних результатів реалізації плану
- моніторинг процесу реалізації заходів у відповідності до плану

Рис. 21. Етапи стратегічного планування в місті

**Стратегічний менеджмент** – це теорія та практика, спрямована на забезпечення конкурентоспроможності та ефективності об'єкта управління в довгостроковій перспективі в умовах нестабільного зовнішнього середовища.

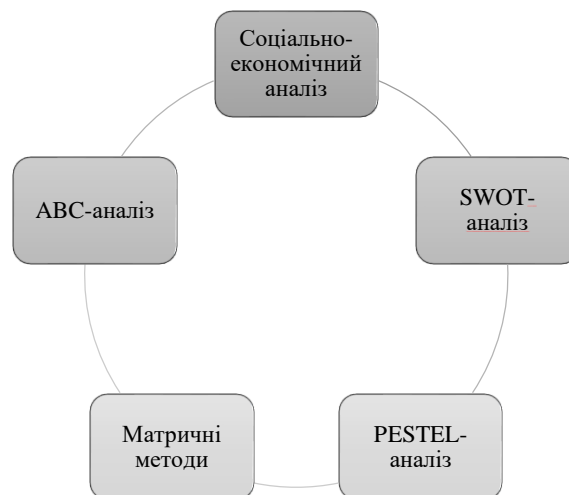


Рис. 22. Методи аналітичної діяльності в межах стратегічного планування розвитку міста

#### 4. Концепція міського маркетингу

**Міський маркетинг** - це система дій щодо формування позитивного іміджу міста, підвищення його привабливості для мешканців, інвесторів, туристів і партнерів.

**Маркетинг території** – це ряд технічних методів, навичок, дій, реалізація яких дозволить з достатнім ступенем успішності «продати», запропонувати зацікавленим особам, конкретні характеристики території (зручне місце розташування території, особливі ресурси, об'єкти культурної спадщини, які роблять територію більш привабливою для відвідування та інші характеристики території).



Рис. 23. Суб'єкти територіального маркетингу

**Маркетингове середовище території** – це сукупність умов, сил, суб'єктів, які впливають на функціонування та розвиток території.

Основні інструменти міського маркетингу:

- брендинг міста;
- інвестиційні портали;
- подієвий маркетинг (events);
- міжнародні партнерства;
- цифрові платформи комунікації.

Маркетинг допомагає місту конкурувати за ресурси, таланти та капітал.

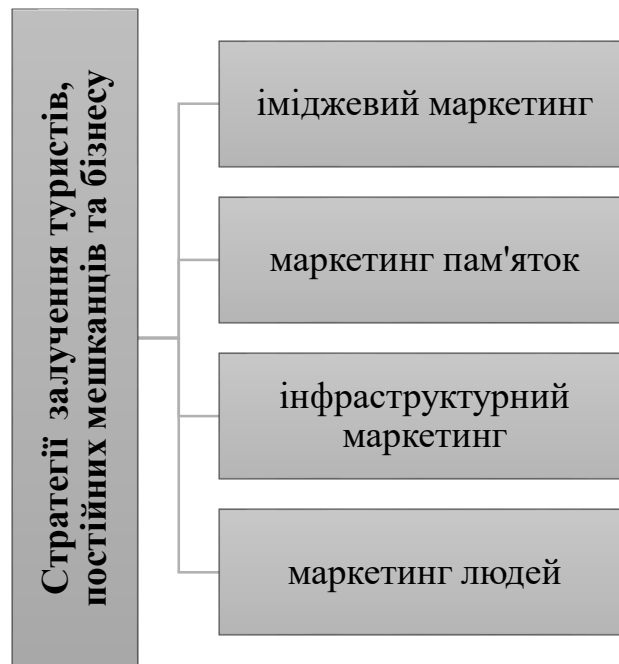


Рис. 24. Стратегії залучення туристів, постійних мешканців та бізнесу

### ***5. Індикатори міського соціально-економічного розвитку***

Індикатори - це кількісні та якісні показники, що дозволяють оцінити рівень і динаміку розвитку міста.

Основні групи індикаторів:

- економічні (ВРП міста, інвестиції, зайнятість);
- соціальні (доходи населення, доступ до освіти й медицини);
- інфраструктурні (стан ЖКГ, транспортна доступність);
- екологічні (рівень забруднення, зелені зони);
- інституційні (якість управління, прозорість).

Система індикаторів використовується для моніторингу, оцінки політики та коригування стратегій розвитку.

#### **Запитання для самоконтролю**

1. Що таке міська політика та які її основні напрями?
2. Які елементи формують структуру міської політики?
3. У чому полягає сутність планування економічного розвитку міста?
4. Назвіть основні етапи планування розвитку міста.
5. Чим відрізняється стратегічне планування від поточного?
6. Які компоненти має стратегія міського розвитку?

7. Що таке міський маркетинг і яку роль він відіграє?
8. Які інструменти міського маркетингу є найбільш ефективними?
9. Навіщо місту система індикаторів розвитку?
10. Які групи індикаторів соціально-економічного розвитку ви знаєте?
11. Як індикатори впливають на управлінські рішення?
12. Яку роль відіграє громада в управлінні розвитком міста?

## ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

**Агломераційні ефекти** - переваги концентрації населення та бізнесу в місті (зниження витрат, зростання продуктивності, інноваційність).

**Агломерація** - сукупність взаємопов'язаних населених пунктів навколо великого міста, об'єднаних спільними економічними, трудовими й інфраструктурними зв'язками.

**Базова економічна діяльність міста** - види діяльності, що орієнтовані на зовнішні ринки та приносять у місто доходи ззовні.

**Бюджет місцевого самоврядування** - план утворення і використання фінансових ресурсів, необхідних для забезпечення функцій та повноважень місцевого самоврядування.

**Бюджет розвитку** - своєрідний цільовий фонд, що входить до складу спеціального фонду місцевих бюджетів та має чітко визначений, притаманний лише йому перелік доходів і видатків.

**Бюджетна класифікація** - єдине систематизоване згрупування доходів, видатків, кредитування, фінансування бюджету, боргу відповідно до законодавства України та міжнародних стандартів.

**Бюджетна програма** - сукупність заходів, спрямованих на досягнення єдиної мети, завдань, очікуваного результату, визначення та реалізацію яких здійснює розпорядник бюджетних коштів відповідно до покладених на нього функцій.

**Бюджетний контроль** - порівняння фактичних показників фінансово-господарської діяльності з плановими (бюджетними) з метою перевірки їх узгодженості за величиною і термінами, а також аналіз причин відхилень для вироблення пропозицій щодо корекції бюджетів чи фінансово-господарської діяльності підприємства.

**Бюджетний моніторинг** - різновид державного фінансового контролю, здійснюється в бюджетному процесі та спрямований на забезпечення законності, достовірності, економічної ефективності функціонування учасників бюджетного процесу.

**ГІС-методи (геоінформаційні системи)** - інструменти просторового аналізу для оцінки, планування й управління міськими територіями.

**Децентралізація** - передача повноважень і фінансових ресурсів від центральної влади до органів місцевого самоврядування.

**Депресивні території** - регіони або їх частина (промислові, сільські райони, міста обласного значення, декілька районів), рівень розвитку яких за показниками, установленними аналізованим законом, є нижчим/вищим у порівнянні з територіями відповідного типу.

**Економіка міста** - система економічних процесів, суб'єктів і відносин, що забезпечують виробництво, розподіл, обмін і споживання благ у межах міського простору.

**Економічна інфраструктура міста** - комплекс різних галузей і видів діяльності, призначених для обслуговування виробництва і господарства. Сюди відноситься також фінансово-кредитна інфраструктура - установи, які займаються акумуляцією тимчасово позичених грошових ресурсів і перетворюють їх на кредити.

**Економічний простір міста** - сукупність територій і зв'язків, у межах яких відбувається економічна діяльність і взаємодія суб'єктів.

**Житлово-комунальна інфраструктура міста** - багатокомпонентна система, до складу якої входять теплопостачання, водопостачання та водовідведення, газопостачання, електропостачання, утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, вивезення побутових відходів, благоустрій територій.

**Індекс податкоспроможності** є коефіцієнтом, що визначає рівень податкоспроможності відповідного обласного бюджету, зведеного бюджету міста обласного значення, району чи об'єднаної територіальної громади порівняно з

аналогічним середнім показником по всіх відповідних місцевих бюджетах в Україні в розрахунку на одну людину.

**Індикатори соціально-економічного розвитку** - кількісні та якісні показники, що характеризують рівень і динаміку розвитку міста.

**Інженерна інфраструктура** - об'єднання споруд та комунікацій, що використовуються в процесі газо-, тепло-, електро-, водопостачання, водовідведення та вентиляції. Інженерна інфраструктура має комплекс підприємств із вироблення інженерної продукції.

**Інноваційна інфраструктура** - сукупність взаємопов'язаних та взаємодіючих організацій, систем, необхідних і достатніх для ефективного здійснення інноваційної діяльності та реалізації нововведень. Інноваційна інфраструктура об'єднує організації різних видів: фірми, інвесторів, посередників, наукові та державні установи, які своєю діяльністю охоплюють увесь інноваційний цикл — від генерації науково-технічної ідеї до реалізації нововведення.

**Інформаційна інфраструктура** - комплекс спеціальних структур, що забезпечують роботу та динамічне зростання інформаційного простору країни й засобів інформаційної взаємодії.

**Інфраструктура міста** - комплекс матеріальних і нематеріальних елементів, що забезпечують життєдіяльність населення та функціонування економіки.

**Кластер** - група взаємопов'язаних підприємств, установ і організацій, сконцентрованих у місті та об'єднаних спільною спеціалізацією.

**Комунальна власність** як соціально-економічна категорія – це майнові, фінансові та інші ресурси, що належать територіальній громаді.

**Комунікаційно-інформаційна інфраструктура** - сукупність територіально розподілених державних і корпоративних інформаційних систем, ліній зв'язку, мереж і каналів передачі даних, засобів комунікації і управління інформаційними потоками, а також організаційних структур, правових і нормативних механізмів, що забезпечують їх ефективне функціонування.

**Маркетинг території** - це ряд технічних методів, навичок, дій, реалізація яких дозволить з достатнім ступенем успішності «продати», запропонувати зацікавленим особам, конкретні характеристики території (зручне місце розташування території, особливі ресурси, об'єкти культурної спадщини, які роблять територію більш привабливою для відвідування та інші характеристики території).

**Маркетингове середовище території** - це сукупність умов, сил, суб'єктів, які впливають на функціонування та розвиток території.

**Міжбюджетні відносини** - система фінансових зв'язків між державним і місцевими бюджетами з метою вирівнювання фінансової спроможності територій.

**Міжбюджетні трансферти** - кошти, які безоплатно і безповоротно передаються з одного бюджету до іншого.

**Місцевий бюджет** - це основний фінансовий план територіальної громади, який відображає формування й використання коштів для забезпечення соціально-економічного розвитку міста.

**Міська політика** - це система цілей, принципів, інструментів і рішень органів місцевого самоврядування, спрямованих на забезпечення сталого соціально-економічного розвитку міста та підвищення якості життя населення.

**Міське господарство** - це комплекс підприємств, організацій й установ міста, що обслуговують матеріально-побутові та культурні потреби фізичних та юридичних осіб.

**Міське управління** – це сукупність способів, форм, методів, прийомів, адміністративних та інших управлінських механізмів, якими керуються посадові особи представницьких і виконавчих органів місцевого самоврядування при втіленні на практиці цілей міської політики.

**Міський маркетинг** - діяльність із формування позитивного іміджу міста та підвищення його привабливості для інвесторів, туристів і мешканців.

**Морфологія міста** - просторово-планувальна форма та структура забудови міського простору.

**Найкраще та найбільш ефективне використання** - таке використання земельної ділянки або об'єкта, яке є юридично допустимим, фізично можливим і максимально прибутковим.

**Наступний контроль** - здійснюється після завершення операцій з фінансовими ресурсами (після закінчення бюджетного року) і передбачає: перевірку правильності та законності проведення операцій з бюджетними коштами; виявлення порушень та зловживань при використанні фінансових ресурсів держави; розроблення заходів щодо усунення виявлених недоліків і зловживань та запобігання їм у майбутніх періодах; оцінка досягнутих фінансових результатів в процесі виконання бюджету.

**Паспорт бюджетної програми** - документ, що визначає мету, завдання, напрями використання бюджетних коштів, відповідальних виконавців, результативні показники й інші характеристики бюджетної програми відповідно до бюджетного призначення, встановленого рішенням про місцевий бюджет.

**Планування економічного розвитку міста** - це процес визначення цілей, пріоритетів і заходів економічного розвитку міста на основі аналізу ресурсів, потреб і зовнішніх умов.

**Попередній контроль** - здійснюється на етапі підготовки проєктів програм (проєкту бюджету) та містить: контроль відповідності бюджетної політики інтересам територіальної громади; контроль ефективності показників бюджетних програм; аналіз виконання бюджету попередніх періодів і здійснення рекомендацій щодо виявлення бюджетних резервів; контроль за встановленими нормами соціального забезпечення.

**Поточний контроль** - здійснюється в процесі виконання програми та передбачає: контроль за своєчасністю надходжень коштів до бюджету та здійсненням платежів з бюджетних рахунків; операційний контроль ефективності та цілеспрямованості використання бюджетних ресурсів; контроль забезпечення достовірності ведення бухгалтерської звітності; виявлення відхилень в процесі виконання бюджету за доходами та видатками й усунення негативних тенденцій; запобігання зловживанням під час використання бюджетних коштів.

**Програмно-цільовий метод** - підхід до бюджетування, орієнтований на досягнення конкретних результатів через бюджетні програми.

**Резильєнтність міста** - здатність міської системи адаптуватися до криз і відновлюватися після потрясінь.

**Ризики місцевого самоврядування** - можливість виникнення несприятливої ситуації або невдалого результату функціонування системи місцевого самоврядування в результаті певних рішень чи дій.

**Ринкова інфраструктура міста** - комплекс організацій і організаційно-правових норм, створених для забезпечення безперервного руху послуг і товарів, цінних паперів, грошей і валюти, робочої сили.

**Ринок нерухомості** - система фінансово-економічних відносин, що виникають під час операцій з об'єктами нерухомості, у межах якої формується попит, пропозиція та ціни на об'єкти нерухомості.

**Соціальна інфраструктура** – об'єднання галузей і підприємств, відповідальних за організацію життєдіяльності населення. Це будівництво житла, готове житло, соціальні й культурні об'єкти, сфера ЖКГ, охорона здоров'я, освіта, сфера послуг, відпочинку, установи спорту, громадський транспорт тощо.

**Соціальна інфраструктура міста** – це соціально-побутова, соціально-оздоровча, освітньо-духовна, громадсько-політична, комунікаційна та соціально-економічна інфраструктура.

**Спільнокошт** (англ. Crowdfunding, crowd – «громада, гурт, юрба», funding – «фінансування») – громадське фінансування, фінансування громадою – співпраця людей, які добровільно об'єднують свої гроші чи інші ресурси разом, як правило через Інтернет, щоб підтримати зусилля інших людей або організацій.

**Стратегічне планування** - процес формування довгострокового бачення розвитку міста та шляхів його реалізації.

**Стратегічне планування міського економічного розвитку** - це довгостроковий процес формування бачення розвитку міста (на 7–15 років) та визначення шляхів його досягнення.

**Структурна організація території** - це поділ міського простору на взаємопов'язані зони та елементи, що виконують різні економічні й соціальні функції. Вона формується в процесі містобудівного планування та розвитку інфраструктури.

**Транспортна інфраструктура** - об'єднання галузей та підприємств, які забезпечують виконання та обслуговування перевезення, а також переміщення людей і товарів.

**Туристично-рекреаційна інфраструктура міста** - сукупність об'єктів задоволення туристичних, оздоровчих та відпусчних потреб людей. Вона включає матеріально-технічну базу функціонально-господарських структур різного порядку.

**Фандрейзинг** (англ. Fundraising) – процес залучення грошових та інших ресурсів організацією (переважно некомерційною / благодійною) з метою реалізації певного соціального проєкту або серії проєктів, об'єднаних однією спільною ідеєю, або ж «вектором руху». Кошти можуть надходити від приватних осіб, комерційних організацій, фондів, урядових організацій.

**Фінансова інфраструктура** - об'єднання галузей і підвидів діяльності, що забезпечують фінансовими ресурсами виробництво й господарство загалом.

**Фінансування проєктів розвитку** - залучення бюджетних, приватних і міжнародних ресурсів для реалізації інфраструктурних та інвестиційних ініціатив.

**Функціональна організація території** - розміщення видів діяльності відповідно до їх економічних і просторових потреб.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Бабаєв В.М. Управління міським господарством: теоретичні та прикладні аспекти. – Харків: Вид-во ХРІДУ НАДУ "Магістр", 2004. – 204 с.
2. Бюджетний кодекс України : прийнятий Верховною Радою України 08.07.2010 р. № 2456-VI (із змін. і доп.) [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Верховної Ради України – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2456-17>.
3. Бюджетний менеджмент: тренінг-курс : навч. посіб. / Л. Д. Сафонова, А. Є. Буряченко, Є. О. Малік та ін. ; за заг. ред. Є. О. Малік ; передм. Т. І. Єфименко. – Київ : ДННУ «Акад. фін. управління», 2012. – 400 с.
4. Бюджетний моніторинг: аналіз виконання бюджету. Серія книг [Електронний ресурс] / Інститут бюджету та соціально-економічних досліджень – Режим доступу : <http://www.ibser.org.ua>.
5. Вакуленко В.М., Орлатий М.К., Ігнатенко О.С., Лебединська О.Ю. та ін. Управління розвитком міста: Навч. посіб. – Київ: Вид-во НАДУ, 2007. – 389 с.
6. Вакуленко, В. М., Орлатий, М. К. Управління сучасним містом : підручник. – Київ : НАДУ, 2008.
7. Василик О.Д., Павлюк К.В. Державні фінанси України: підручник: – Київ: Центр навч. л-ри, 2003. – 594 с.
8. Вечкіс Р. Державне стратегічне і бюджетне планування в Україні: шляхи реформування / Р. Вечкіс, А. Єрмошенко, С. Хьйоландер. – Київ, 2013. – 116 с.
9. Волкова В. В., Волкова Н. І. Місцеві фінанси: навч. посібник. – Вінниця: Донецький національний університет імені Василя Стуса, 2022. – 105 с.
10. Гендерно-орієнтоване бюджетування в Україні: теорія і практика : метод. посіб. / авт.-упоряд. : Т. Іваніна, О. Жукова, С. Євченко, Н. Карпець та ін. – Київ : ФОП Клименко, 2016. – 92 с.
11. Денисенко Н.О. Менеджмент та маркетинг: методичні вказівки до практичних занять та виконання індивідуальних зівдань. – Київ: КНУБА, 2007. – 24 с.
12. Економіка міст: Україна і світовий досвід: навч. посіб. /В.М.Вакуленко, Ю.Ф.Дехтяренко, О.І.Драпіковський та ін. – Київ: Основи, 1997. – 243 с.

13. Євтушенко О. Н. Муніципальний менеджмент : [підручник] / О. Н. Євтушенко, В. М. Ємельянов, В. І. Андріяш. – Миколаїв : Вид-во ЧДУ ім. Петра Могили, 2016. – 404 с.
14. Завадських Г.М. Регіональна економіка: навч. посібн. 1 вид. / Г.М. Завадських. – Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2015. – 556 с.
15. Ключишніченко Є.Є., Лісниченко С.В., Рейцен Є.О., Денисенко Н.О. Житлово-комунальне господарство міст: навчальний посібник / за заг.ред..проф. Є.Є. Ключишніченка. – Київ: КНУБА, 2010. – 248 с.
16. Мамонова В. В. Управління місцевим бюджетом та фінансами : навч. посібник / В. В. Мамонова. – Харків : Магістр, 2012. – 224 с.
17. Мамонова В.В. Методологія управління територіальним розвитком: монографія. - Х.: Вид-во ХарРІ НАДУ «Магістр», 2006. - 196 с.
18. Місцеві фінанси: підручник / за ред. д-ра екон. наук, проф. О. Б. Жихор, д-ра екон. наук, проф. О. П. Кириленко. Київ: УБС НБУ, 2015. – 579 с.
19. Муніципальні позики: світова практика та український досвід / За ред. І.Бураковського. – Київ : К.І.С., 2000. – 72 с.
20. Національна економіка: навч. посібник / Старостенко Г.Г., Онишко С.В., Поснова Т.В. – Київ : Ліра, 2012. – 432 с.
21. Нудельман В., Санжаровський І. Розробка стратегії розвитку територіальної громади: загальні засади методики. - Київ: Вид-во «Дата Банк Україна», 2002. – 232 с.
22. Осітнянко А.П. Планування розвитку міста: монографія. – Київ: КНУБА, 2001. – 379 с.
23. Осітнянко А.П., Денисенко Н.О. Міський моніторинг та менеджмент: методичні вказівки до виконання курсових проєктів для студентів та слухачів факультету підвищення кваліфікації і перепідготовки спеціалістів. – Київ: КНУБА, 2004. – 20 с.
24. Пак Н. Т. Регіональна економіка: навч. посібн. / Н. Т. Пак. – Львів: Вид-во Львівської політехніки, 2015. – 326 с.
25. Пантелєєв В. П. Бюджетний менеджмент : навч. посібник / В. П. Пантелєєв. – Харків : ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2013. – 412 с.
26. Прогнозування розвитку територій. Бюджетне прогнозування : навч. посібник / В. В. Мамонова, С. Ю. Лукін, Ю. Б. Молодожен [та ін.] ; за заг. наук. ред. М. М. Білинської. – Київ : К.І.С., 2014. – 200 с.

27. Регіональна економіка : навчальний посібник / В. В. Буряковський, О. М. Грабчук - видання Дніпропетровського національного університету імені Олеся Гончара. – Суми : ТОВ "ТД "Папірус", 2011. – 355 с.

28. Савченко В. Ф. Регіональна економіка: навч. посібник / Савченко В.Ф. – Київ: Кондор, 2012. – 339 с

29. Соціально-економічний розвиток міст в умовах децентралізації : кол. моногр. / за ред. Л.М. Ільч. – Київ : Київ. ун-т ім. Б. Грінченка, 2021. – 532 с.

30. Станкус Т. Програмно-цільовий метод у бюджетному процесі на рівні місцевих бюджетів / Т. Станкус. – Харків : Фактор, 2017. – 128 с.

31. Управління містом : підручник / Л. Г. Комаха, В. С. Колтун, Ю. Ф. Дехтяренко та ін. ; за заг. ред. Ю. Ф. Дехтяренко. – Київ : ВПЦ «Київський університет», 2023.– 464 с.

Навчально-методичне видання

ДЕНИСЕНКО Наталія Олегівна

## **ЕКОНОМІКА МІСТА**

Конспект лекцій

для здобувачів другого (магістерського) рівня  
вищої освіти спеціальності  
G19 «Будівництво та цивільна інженерія»,  
які навчаються за освітньою програмою  
«Урбаністика та просторове планування»

Комп'ютерне верстання *А. П. Селівестрової*

Ум. друк. арк. 2,79. Обл.-вид. арк. 3,0  
Електронний документ. Вид № 33/V-26.

Виконавець і виготовлювач

Київський національний університет будівництва і архітектури  
Проспект Повітряних Сил, 31, Київ, Україна, 03037

Свідоцтво про внесення до Державного реєстру суб'єктів  
видавничої справи ДК № 808 від 13.02.2002