

УДК 747.012 : 332.832.5

Присяжнюк Д. А.

Львівська національна академія мистецтв

## СПЕЦИФІКА ДИЗАЙНУ ІНТЕР'ЄРІВ У КОНТЕКСТІ ДЕВЕЛОПМЕНТУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

*Присяжнюк Д. А. Специфіка дизайну інтер'єрів у контексті девелопменту житлової нерухомості в Україні. На основі мистецтвознавчого аналізу автор вирізняє художні особливості проектування обладнання, декору, композиційних елементів в дизайні інтер'єру та окреслює перспективи подальшого розвитку цього сегменту мистецького ринку в контексті девелопменту житлової нерухомості в Україні на сучасному етапі. Дослідження фокусується на специфіці діяльності провідних українських дизайн-компаній. Формування сучасних підходів в дизайн-процесі пов'язане з творчим осмисленням їх в контексті соціально-культурної проблематики щодо комплексного проектування масштабних об'єктів з урахуванням людського чинника. Головна ідея — розробка методології еталонної системи проектування індивідуального житла на перетині багатьох різногалузевих напрямків: дизайн, архітектура, девелопмент, інноваційні технології, технічна естетика, економіка, культурологія, екологія, психологія і т. д. В дослідженні, окрім наукових видань, статей, електронних ресурсів, проаналізовано велику кількість проектного матеріалу. Аналіз сучасних реалізованих об'єктів та авторських дизайнерських пропозицій дозволив виділити основні етапи в проектуванні предметно-просторового середовища індивідуального житла, що сприяють підвищенню естетичної цінності житлової нерухомості. Представлені результати дозволять системно вирішувати озвучені проблеми на основі професійного підходу до їх реалізації.*

**Ключові слова:** дизайн інтер'єрів, сучасні концепції, етапи проектування, соціально-культурна проблематика, девелопмент, нерухомість, бізнес.

*Присяжнюк Д. А. Особенности дизайна интерьеров в контексте девелопмента жилой недвижимости в Украине. На основе искусствоведческого анализа автор выделяет художественные особенности проектирования оборудования, декора, композиционных элементов в дизайне интерьера и определяет перспективы дальнейшего развития этого сегмента художественного рынка в контексте девелопмента жилой недвижимости в Украине на современном этапе. Исследование фокусируется на специфике творческой деятельности ведущих украинских дизайн-компаний. Формирование современных подходов в дизайн-процессе связано с творческим анализом их в контексте социально-культурной проблематики по комплексному проектированию масштабных объектов с учетом*

*человеческого фактора. Главная идея — разработка методологии эталонной системы проектирования индивидуального жилья на пересечении многих разнонаправленных направлений: дизайн, архитектура, девелопмент, инновационные технологии, техническая эстетика, экономика, культурология, экология, психология и т. д. В исследовании, кроме научных изданий, статей, электронных ресурсов, проанализировано большое количество проектного материала. Анализ современных реализованных объектов и авторских дизайнерских предложений позволил выделить основные этапы в проектировании предметно-пространственной среды индивидуального жилья, способствующие повышению эстетической ценности жилой недвижимости. Представленные результаты позволят системно решать озвученные проблемы на основе профессионального подхода к их реализации.*

**Ключевые слова:** дизайн интерьеров, современные концепции, этапы проектирования, социально-культурная проблематика, девелопмент, недвижимость, бизнес.

**Prysyazhnyuk D. Specificity of interior design in the context of residential property development in Ukraine.**

**Background.** The design and architecture for innovation course aims to address the engagement of design-led thinking with the business and social agenda for residential property development [11: 48]. It is about re-thinking and re-engaging existing paradigms to stimulate new futures. Uniquely it does this through a focus on the multiple perspectives of modern architecture, design, engineering, science and management, and their engagement with innovation and economic process.

**Objectives.** The paper presents the analysis of the modern interior design concept and its design tools. The aim is to train a new generation of interior designers and business leaders to lead, develop and implement the strategic change from conventional design methods to innovative design, creative thinking and efficient manufacturing and pave the way to improving domestic economy in the future. Traditional ways of producing knowledge, solving problems, conducting business and making policies are undergoing a drastic change in both theory and practice.

**Methods.** The methodology used to achieve the goal combines the techniques of art and comparative figurative and stylistic analysis, based on experimental and systematic approaches.

**Results.** Based on the art analysis by distinguishing artistic features of industrial equipment design, decoration, compositional features in the interior design, author of the research determines the prospects of the art market in the context of residential property development in Ukraine. The study focuses on the creative practice of the leading Ukrainian design companies. Formation of modern approaches in the design process associated with creative thinking of it in the terms of social and cultural issues for integrated on the complex design of large-scale facilities based on human factor. The main idea — to develop methodology of unique interior design system at the intersection of different directions: design, architecture, innovative technologies, technical aesthetics, economy, cultural science, ecology, psychology etc. In addition to scientific publications, articles and electronic resources, this study analyzed a large number of worked-out practical design examples. The paper presents the analysis of implemented projects and modern conceptions in the design process which increase the aesthetic value of residential property. Designing is a complex human process that has resisted comprehensive description and understanding. All artefacts surrounding us are the results of designing. Creating

these artefacts involves making a great many decisions, which suggests that designing can be viewed as a decision-making process. In the decision-making paradigm of the design process we examine the intended artefact in order to identify possible alternatives and select the most suitable one [11: 65].

Feelings and impressions of a product or any designs are important for the decision of purchasing it or not. Designing attractive products therefore requires knowledge about the feelings and impressions the products evoke on the customer and the user. Integrating such affective values in product design requires the introduction of suitable methods into companies' product design processes, methods which can capture and convert subjective and even unconscious feelings about a product into concrete design parameters.

Development process requires skills of many professionals: designers, architects, landscape architects, civil engineers, market consultants to determine demand and a project's economics; attorneys to handle agreements and government approvals; and lenders to provide financing. Interior design is the process of shaping the experience of interior space, through the manipulation of spatial volume as well as surface treatment [12: 14]. Not to be confused with interior decoration, interior design draws on aspects of environmental psychology, architecture, and product design in addition to traditional decoration. An interior designer is a person who is considered a professional in the field of interior design or one who designs interiors as part of their job. Interior design is a creative practice that analyzes programmatic information, establishes a conceptual direction, refines the design direction, and produces graphic communication and construction documents.

Interior designers must be highly skilled in order to create interior environments that are functional, safe, and adhere to building codes and regulations. They go beyond the selection of color palettes and furnishings and apply their knowledge to the development of construction documents, occupancy loads and sustainable design principles, as well as the management and coordination of professional services including mechanical, electrical, plumbing, and life safety – all to ensure that people can work, live, and learn in an innocuous environment that is also aesthetically pleasing [12: 25].

Design is widely recognised as the key to improving the quality of the built environment. A good foundation in interior design basics and principles can have a huge effect on the look and feel of a space. Most people don't realize that interior design is so much more than just aesthetics. It's also about ensuring that spaces work for us and make our lives easier, safer as well as more pleasant. But the truth is that design can be so much more potent than that. It really can be harnessed to affect our emotions one way or the other. Perhaps more surprisingly, it can also offer a powerful psychological tool for individual self promotion or even state propaganda. The environment around us affects our mood, productivity, energy levels and attitude. Creating a beautiful space to call home is not just about impressing your guests and surrounding yourself with pretty items. It is about creating a space where you feel relaxed, comfortable, organized and at peace.

Strategic system of interior design is based on three levels: concept, utility and aesthetic. These standards can be combined into one matrix, and then it can be utilized as a strategic framework of modern design. The most upper level category of concept includes analysis of culture, lifestyle, experience, objective, vision, goal, thinking, desire and needs. Second level — category of utility includes analysis of technologies, principles, methods, functions, task, ser-

vice, usability and interaction. Finally, the last but very important level — category of aesthetic property includes analysis of design features: image, metaphor, style, form, structure, component, material and color. Each design levels should not be seen in isolation, but rather viewed as a labyrinth where a connecting principle together makes solution seem like common sense.

Conclusions. Designers have traditionally focused on enhancing the look and functionality of designs. Recently, they have begun using design techniques to tackle more complex problems: sustainable principles, economic prosperity, innovative solutions, science, project realization management and property development. This new approach is in large part a response to the increasing complexity of modern technology and modern business. The results of this article will systematically solve problems voiced through a professional approach to their implementation.

**Keywords:** interior design, modern concepts, design stages, socio-cultural issues, development, real estate, business.

### Постановка проблеми. Актуальність.

Дизайн як окремий вид діяльності сформувався завдяки інтеграції та взаємовпливу на його еволюцію багатьох історично обумовлених факторів, що відносяться як до науково-технічної, соціально-економічної, так і до соціально-культурної сторін прогресу. У дизайні знаходять відображення результати взаємодії мистецтва і техніки; масового промислового виробництва і масового споживання виробів-товарів; проблеми взаємозв'язку природи і предметно-просторового середовища в різних галузях життєдіяльності людей; інтеграція матеріальної, духовної та художньої сфер культури і т. д.

Дизайн — це складне соціально-культурне і соціально-економічне явище, яке сформувалося під впливом сучасних індустріальних тенденцій розвитку суспільства, специфікою та умовами виробництва і споживання [4: 21]. Термін «дизайн» можна також визначити як вид ціннісного регулювання людських відносин через масову комунікацію маркетингу та торгівлі.

Специфіка дизайну дозволяє творчо переосмислювати естетичні і художні ціннісні ідеали та здійснювати їх інтерпретацію в предметно-просторове середовище, промислові вироби, графічний дизайн, тобто активно впливає, зокрема, на матеріальну культуру на основі визначеної художньої концепції, що притаманна конкретному фаховому колективу розробників бізнес-проекту. Усвідомлення, зокрема, соціально-культурних аспектів ефективності дизайну сприяє правильному розумінню сучасного стану цієї діяльності, її основних тенденцій та перспектив розвитку.

В умовах конкуренції на ринку житлової нерухомості дизайн використовується як засіб підвищення комерційного успіху проекту. У ринковій економіці функція дизайну виражається в моделюванні конкурентних ситуацій та створенні для цих ситуацій товарів та послуг, що мають цінові та споживчі переваги, які враховують соціально-культурний та економічний рівень життя людей та їх прибутки, загальні тенденції формування пред-

метного середовища в умовах конкретних стилетворюючих напрямків усіх сфер життєдіяльності. Нові моделі життя і пов'язана з ними гармонізація соціально-економічних відносин привели до зміни ринкових і, особливо, конкурентних процесів: замість спеціалізованих підприємств, що виставляють на ринок численні варіанти того ж виробу, з'явилися диверсифіковані підприємства, що пропонують інновації — не лише унікальний продукт з новими споживчими властивостями, але й такі, що забезпечують зниження витрат, оскільки ціновий фактор поряд зі споживчим складає основний зміст ринкового процесу [5: 21]. Зважаючи на вищезазначені аспекти, дана проблема набуває важливого філософсько-культурного характеру та потребує наукового осмислення.

**Зв'язок роботи з важливими науковими або практичними завданнями.** Стаття написана відповідно до плану науково-дослідних робіт кафедри менеджменту мистецтва Львівської національної академії мистецтв. Окремі дослідження проведено в межах науково-експериментальних розробок, що реалізуються відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про першочергові заходи щодо розвитку національної системи дизайну та ергономіки і впровадження їх досягнень у промисловому комплексі, об'єктах житлової, виробничої і соціально-культурної сфер» (від 20 січня 1997 р., № 37) і держбюджетної теми «Закономірності розвитку, принципи, методи, засоби дизайну та формування національної моделі дизайну в Україні» (№ держреєстрації 0104U000834).

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Теоретичному осмисленню актуальних проблем дизайну присвячені роботи О. І. Генісаретського, К. М. Кантора, Г. Г. Курьєрової, Т. М. Фурсової, К. А. Кондратьєвої, М. А. Коники, В. Л. Глазичева, Е. А. Розенблюма, Н. В. Воронова, Б. Г. Бархіна, В. Ф. Сидоренко та інших. З усього кола соціокультурних відносин в дизайні основними є естетичне і утилітарне. Їх синтез опинився в центрі аксіологічного рефлексії теоретиків архітектури та дизайну.

Процес розвитку ринку нерухомості як складової національної економіки вивчається багатьма провідними вітчизняними та закордонними вченими. Теоретичні аспекти даної проблематики висвітлювали І. П. Брауде, М. К. Галянтич, А. М. Гуляев, О. С. Іоффе, П. В. Крашенінніков, І. О. Малюткіна-Алексєєва, Д. І. Мейер, Є. О. Мічурін, П. С. Нікітук, П. І. Седугін, Є. О. Суханов, Л. В. Щеннікова, Г. Ф. Шершеневич та ін.

Вагомий внесок у дослідження теоретико-методологічних засад девелопменту внесли: А. М. Асаул, О. Р. Дегтяр, Б. Л. Луців, Ю. М. Коваленко, О. О. Ляхова, А. А. Пересада, А. О. Бакуліна, А. Л. Кексінов, І. І. Мазур, С. М. Максимов, Н. Г. Пейзер, В. І. Ресін, Є. І. Тарасевич, В. І. Шапіро, А. Фрей та Дж. Фрідман.

Проте, незважаючи на наявність певного наукового доробку з проблеми, можна сказати, що вона досліджується в окремих різногалузевих напрям-

ках: дизайн, архітектура, інноваційні технології, культурологія, право, економіка, основи менеджменту і т. д. [2, 5, 6, 8, 9]. Досі не було здійснено ґрунтовного узагальненого аналізу специфіки дизайну інтер'єрів у контексті девелопменту житлової нерухомості в Україні та його впливу на розвиток вітчизняної ринкової економіки. Більшість науководослідницьких праць присвячені вирішенню окремих питань проектування інтер'єрів, виробленню окремих рекомендацій щодо розв'язання дизайнерських, інженерно-технічних та економічних питань. Зважаючи на фрагментарність та розрізненість характеру результатів попередніх досліджень багатьох авторів, постає проблема комплексного аналізу особливостей дизайну інтер'єрів у контексті проектування та удосконалення ринку житлової нерухомості в Україні. Тому, водночас з актуалізацією проблеми специфіки дизайн-процесу, виникає нагальна потреба створення системних наукових знань про проблему і у зв'язку з цим — виконання всестороннього узагальнюючого дослідження, зокрема, стосовно розробки методології еталонної системи проектування індивідуального житла і поширення ключових аспектів дослідження у вітчизняну практику проектування.

**Мета статті** полягає в системному аналізі специфіки проектування інтер'єрів в контексті девелопменту житлової нерухомості.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Організація предметно-просторового середовища у всіх сферах життя людини своєрідно і точно відображає історичні зміни в конкретному суспільстві. Завдання, що ставляться сьогодні перед архітекторами і дизайнерами, значно змінилися під впливом технічного прогресу, у порівнянні з вимогами ХХ ст., що призвело до глобального переосмислення процесу проектування індивідуального житла в цілому та сфери дизайну як культурного явища [2: 11].

Головними чинниками, що зумовлюють формування сучасної теорії та методики дизайну є проблеми благоустрою середовища життєдіяльності людини в умовах розвитку економіки України. Сучасна модель «дизайн-процесу» в Україні вимагає пріоритетного вирішення проблем, істотною рушійною силою якого став напрям на європейську інтеграцію.

Мистецька еліта має можливість та обов'язок відповідно спрямовувати розвиток масової культури, формувати нові національні дизайнерські стилі, національний класичний дизайн, якими народ і держава буде репрезентувати себе, духовність своєї нації на світовому форумі культур, і тим самим, зробити свій внесок у всесвітню, загальнолюдську культурну скарбницю.

Гармонійний розвиток людини і суспільства як соціально-культурної цілісності знаходиться в органічному зв'язку і прямій залежності від гармонійного розвитку всіх сфер життєдіяльності людей в предметному середовищі. Окреслимо деякі *аспек-*

*ти щодо соціально-культурної проблематики в контексті дизайн-діяльності:*

- дизайн як катализатор ідей і важіль прискорення темпів науково-технічного прогресу;
- взаємозв'язок дизайну і девелопменту, інноваційних технологій і технічної естетики, економіки і культурології та їх вплив на специфіку проектування предметно-просторового середовища і вирішення дизайнерських проектних завдань загалом;
- осмислення соціальних та історико-культурних чинників розвитку дизайну: підвищення його соціальної ролі, еволюція дизайн-процесу в умовах науково-технічного прогресу;
- виявлення та обґрунтування соціально-культурних функцій об'єктів дизайну, що належать одночасно до сфер матеріальної та художньої культури тощо.

Дизайн — специфічна сфера діяльності з розробки (проектування) предметно-просторового середовища (у цілому й окремих його компонентах), надання результатам проектування високих споживчих властивостей і естетичних якостей [3: 6]. Результатом дизайнерської діяльності є виникнення соціального, культурного, цивілізаційного феномену, що являє собою продукт діяльності з проектування предметного світу, розробки зразків раціональної побудови предметного середовища.

Вихідним у творчості дизайнера інтер'єру є специфіка матеріалів, що використовуються, і закономірності формоутворення. Основне завдання полягає у гармонізації структури і форми об'єктів, втіленими в об'ємно-просторовій структурі, тектоніці, пластиці, колористиці, графічних елементах її форми як утилітарно-технічно, так і естетично значущого змісту розробки дизайну. У результаті гармонізації та культуризації структури і форми виробу засобами і прийомами композиції створюється предметне середовище, яке володіє композиційною цілісністю, художньою образністю та естетичною виразністю.

У сфері художньої культури дизайн створює художній образ об'єкта проектування, при цьому художній образ із ідеальної, духовної форми — проектної — переходить у матеріальну, що перетворюється у втілений художній образ [6: 239]. Дизайн як культурний феномен (разом з архітектурою і прикладним мистецтвом) сприяє формуванню матеріально-художньої цілісності культури, входячи в її склад як одна із форм її буття. У процесі формоутворення виробу вирішують задачі розробки функціонально-конструктивної, технологічної і просторово-пластично-колористичної складової її структури і форми як взаємопов'язаних компонентів єдиного цілого (утилітарно та естетично значущого). Засоби і методи композиційного (художньо-конструкторського) формоутворення націлені на вирішення завдання внесення людського фактора в об'єкти промислового виробництва, виявлення

культурного сенсу проекрованої речі для людини у певному середовищі і сфері діяльності.

Формоутворюючі фактори дизайну як аксіологічної цінності — це передумови гармонізації форми через посередництво засобів і прийомів композиції на основі її принципів і закономірностей. Без урахування засобів і прийомів композиції формоутворення об'єкт буде не лише функціонально, експлуатаційно, конструктивно, технологічно та економічно недоцільним, але й сама по собі композиція і стилістика ризикує залишитися на рівні робочого ескізу.

Система факторів, що формують соціально-культурну сутність дизайну визначає композиційне формоутворення як результат гармонізації структури і форми. Композиція в дизайні — це засіб, процес і результат структури і форми розроблюваного об'єкта — виробу, набору виробів, комплекту, ансамблю чи предметного середовища в цілому. Головні категорії композиції: об'ємно-просторова структура, тектоніка і колористика. Основними принципами композиції будь-яких об'єктів дизайну, врахування яких покликане забезпечувати досягнення їх композиційної цілісності, виступають: єдність цілого і частин форми; співпорядкування елементів форми; рівновагомність елементів форми та співрозмірність елементів форми. Основними засобами композиції дизайну як аксіологічної цінності у дизайнерській діяльності та творчості є: пропорції (узгоджена система відносин між елементами і цілим); ритм (закономірне чергування співрозмірних елементів форми); масштаб (міра відповідності між предметам і розмірам людського тіла чи іншими предметами, їх співставлення). Основні прийоми композиції це: симетрія-асиметрія; динаміка-статика; контраст-нюанс.

Вирішуючи завдання гармонізації змісту і форми в об'єкті, дизайнер цілеспрямовано відбирає і використовує засоби і прийоми композиції, які дозволяють досягнути художньої образності та естетичної виразності об'єкта засобами стилеутворення, які покликані наділити змістом утилітарно-технічне начало речей, перетворюючи предметне середовище у продукт матеріально-художньої культури. Таким чином, специфіка дизайну полягає в тому, що предмети реального світу підлягають образотворчій трансформації, переробляються в частині форми, об'ємі, кольорі і вирішуються символічно, площинно, декоративно та образно-асоціативно [1: 32]. З цим пов'язана необхідність урахувати художні властивості матеріалу, технологічні прийоми його оброблення, прикладний характер виробів і традиції трактування образності, що склалися в дизайнерському мистецтві.

На основі аналізу сучасних тенденцій в сфері дизайну інтер'єрів визначено базові художні особливості проектування предметно-просторового середовища індивідуального житла:

- лаконічність дизайну, використання універсальних стилів в проектуванні;

- відкрите планування, «перетікаюча» система приміщень;
- велика площа скління;
- використання екологічних матеріалів та енергозберігаючих технологій;
- гнучкість, інваріантність предметно-просторового середовища;
- розробка рівнів макро-, мікронування та умовного поділу приміщень на секції;
- багатофункціональне модульне обладнання;
- обмежена кольорова гама (три основні кольори та їх відтінки);
- інтерпретація природних мотивів в дизайні;
- врахування принципів ергономіки та психодизайну в процесі проектування.

Дизайн реалізує визначений естетичний ідеал середовища життєдіяльності людини, який має суттєво ширше значення, ніж окремі принципи чи прийоми формоутворення. В основі такого ідеалу завжди стоїть визначена модель людини, її образ в усій сукупності різноманітних морфологічних, семантичних, композиційно-пластичних та інших уявлень щодо об'єкту дизайнерської розробки, що фактично фіксують та відображають соціально-культурну позицію дизайнера. Слід зазначити, що в діяльності дизайнера науковий підхід до процесу проектування і художня творчість зливаються у єдине ціле, що перетворює дизайн в самостійну і специфічну сферу художньої творчості, а дизайн-процес — у колективну співпрацю архітекторів, інженерів, економістів, девелоперів та багатьох інших спеціалістів.

Роль і місце дизайну щодо вдосконалення системи національної економіки і девелопменту житлової нерухомості багатозначне і залежить від декількох чинників, зокрема: матеріалізованих ознак художніх ідеалів і світоглядів, творчих позицій фахівців з дизайну, архітектури, інженерно-технічної галузі, що беруть участь в проектуванні предметного середовища життєдіяльності людини [9: 52]. У провідних зарубіжних країнах дизайн на сьогодні є не тільки професійно-проектним, але й економічним і культурним явищем. Дизайнер — це фахівець, діяльність якого забезпечує інтеграцію в економічний механізм господарювання культурного чинника за рахунок врахування визначеної концепції стилю, всіх складових соціально-культурних аспектів, притаманних певній проектній ситуації.

На сьогоднішній день процедура розробки і реалізації дизайнерських проектів достатньо опрацьована, а її реалізація в повному обсязі потребує послідовного проходження наступних п'яти етапів [10: 70–73]:

- аналіз проектної ситуації, дослідження та складання завдань проекту;
- укладання договору на проектування;
- розробка ескізного проекту;
- розробка робочого проекту;
- проведення авторського нагляду за реалізацією проекту.

На першому етапі проектування (організаційно-підготовчому) з'ясовують та визначають всі вимоги до об'єкта проектування (стиль інтер'єру, колористика, специфіка обладнання, декорування та освітлення, потреби в переплануванні, економічна складова (фінансування, кошторис і бюджет проекту). Вся зібрана інформація про майбутній об'єкт аналізується та розробляється індивідуальний проект із врахуванням функціональних, технологічних, естетичних та економічних факторів. Етап завершується складанням відповідних проектних характеристик та ідейних пропозицій.

Після узгодження всіх організаційних питань та затвердження основної ідеї проекту узгоджується ряд формальних питань. В даному випадку мова йде про розробку дизайн-проекту інтер'єру — пакету документів (ескізи, креслення і відомості), за якими будуть виконуватися ремонтно-будівельні і оздоблювальні роботи. В договорі, як правило, узгоджуються: етапи розробки дизайнерського проекту і варіант його комплектації; графік виконання робіт; технічне завдання на розробку дизайн-проекту з характеристиками вимог замовника. Крім того чітко прописуються обов'язки і відповідальність сторін; вартість робіт та порядок здійснення розрахунків.

На третьому етапі проектування розробляється ескізний варіант проекту інтер'єру, який включає ключові аспекти дизайну (обмірні креслення приміщень з прив'язкою інженерних комунікацій; варіанти планувальних рішень; розташування обладнання; план підлоги, стелі та розміщення сантехніки; перспективні зображення основних приміщень, виконаних в комп'ютерній графіці). Після затвердження замовником ескізного проекту розробляється вся необхідна робоча документація для будівельників, щоб втілити авторський задум в життя. Проведення авторського нагляду на завершальному етапі має велике значення для успішної реалізації проекту, оскільки дизайнер має можливість внести необхідні корекції в процесі роботи.

Розвиток ринку житлової нерухомості відіграє важливу роль у становленні національної економіки, формуванні засад її ефективності та конкурентоспроможності [5: 29]. Нерухомість є одним із найважливіших економічних ресурсів у процесі накопичення національного багатства, ринкового середовища, а також при здійсненні будь-якої діяльності.

Ринок нерухомості є невід'ємною частиною та індикатором розвитку будь-якої економічної системи країни, оскільки інвестиційна діяльність у сфері нерухомості є основним чинником економічного розвитку держави та поліпшення добробуту народу. Інвестиціям у нерухомість належить значне місце в розширеному відтворенні економіки, і на це існує низка причин: значна потреба, соціальна та виробнича необхідність, незважаючи на невисоку дохідність, вагомий вплив на навколишнє середовище, високі ризики у будівництві. Одними із провідних професіоналів ринку нерухомості,

в зв'язку з переходом економіки на ринкові відносини, стали девелоперські компанії.

Визначимо, що девелоперська компанія — організація, що отримує прибуток від створення та розвитку об'єктів нерухомості, підвищуючи їх вартість. В широкому розумінні — це юридична або фізична особа, що забезпечує просування та реалізацію проекту у сфері нерухомості.

В процесі реалізації інвестиційних проектів у сфері нерухомості девелопери є ключовою ланкою, оскільки вони об'єднують учасників інвестиційного процесу для досягнення спільної мети — використання об'єкту нерухомості задля задоволення споживчих потреб. Також девелопер виступає як автор ідеї проекту, покупець прав на земельну ділянку під забудову, організатор проектування об'єкта, фінансує сам або залучає необхідні ресурси.

До функцій девелоперських компаній в рамках реалізації девелоперських компаній на ринку нерухомості можна віднести:

- оформлення в місцевих органах влади дозвільної документації на будівництво (розпорядження по проекту, інвестиційний контракт, технічний паспорт, отримання узгоджень та дозволів);
- управління проектуванням (формування групи проектувальників, управління підготовкою ескізного проекту та техніко-економічного обґрунтування, управління на етапі робочого проектування);
- управління будівництвом (проведення тендерів серед будівельних підрядників, управління будівництвом, здача об'єкту в експлуатацію);
- залучення зовнішніх кредитних та інвестиційних коштів (розробка інвестиційної стратегії проекту, розробка структури фінансування проекту, розробка договорів для підписання між компанією та фінансовими установами);
- просування об'єктів нерухомості (розробка маркетингової концепції та стратегії, розміщення реклами, розробка типового договору оренди або продажу та проведення переговорів з потенційними клієнтами).

Девелоперська компанія, як вже було зазначено, може виконувати як роль інвестора у девелоперському проекті, так і роль посередника, а також організатора інвестиційного проекту у сфері нерухомості. Та незалежно від того, чи вкладає девелоперська компанія свої кошти у проект основним її завданням є розвиток об'єктів нерухомості з метою підвищення їх вартості. Окрім цього, девелоперський проект має і соціальне значення — внаслідок девелопменту покращується середовище проживання та життєдіяльності, якість життя населення на фоні змін у фонді нерухомості та дизайн-процесі; девелопмент нерухомості передбачає не лише будівництво об'єкту, але й покращення і розвиток інфраструктури.

**Висновки.** Сьогодні предметно-просторове середовище життєдіяльності людини розглядається як цілісна структура внутрішнього та зовнішнього простору. Вона являє собою багатовимірний векторний феномен, сукупність природних і штучно створених просторів та їх предметне наповнення, що знаходяться у постійній взаємодії з людиною та охоплює природні, техногенні, виробничі та соціокультурні елементи. Дизайн на сучасному етапі — це науково-практична дисципліна з формування збалансованого предметно-просторового середовища, упорядження життєдіяльності людини, структуроутворення об'єктів матеріальної та духовної культури.

Процедура розробки дизайнерських проектів у контексті девелопменту житлової нерухомості в кожній конкретній ситуації має свої особливості, обумовлені як рівнем складності об'єкту проектування, так і характером договірної угоди з замовником. Організація цього процесу залежить від специфіки підходу компанії до процесу дизайну та особливостей економічного розвитку країни.

Подальші наукові дослідження передбачають більш поглиблене вивчення та аналіз специфіки дизайну інтер'єрів у контексті девелопменту житлової нерухомості в Україні.

#### Література:

1. Арнхейм Р. Искусство и визуальное восприятие / Р. Арнхейм; [сокр. пер. с англ. В. Н. Самохина, под общ. ред. В. П. Шестакова]. — М.: Прогресс, 1974. — 180 с.
2. Бейлах О. Д. Експериментальні розробки в галузі дизайну житлового середовища / О. Д. Бейлах // Вісник Харківської державної академії дизайну і мистецтв: зб. наук. пр. — Харків: ХДАДМ, 2009. — № 6. — С. 8–13.
3. Даниленко В. Я. Дизайн України у світовому контексті художньо-проектної культури / В. Я. Даниленко. — Х.: ХДАДМ — «Колорит», 2005. — 243 с.
4. Лаврентьев А. Н. История дизайна / А. Н. Лаврентьев. — М.: Гардарики, 2007. — 303 с.
5. Павлов В. І. Ринок нерухомості: навч. посіб. / В. І. Павлов, А. М. Асаул, І. І. Пилипенко та ін. — К.: Кондор, 2006. — 336 с.
6. Пригорницька А. А. Естетичний дискурс сучасності у вимірі дизайну / А. А. Пригорницька // Практична філософія. — 2006. — № 2. — С. 235–243.
7. Ришова І. С. Дизайнерська діяльність: сутність, структура, механізм, спрямованість / І. С. Ришова // Гуманітарний вісник Запорізької державної інженерної академії: зб. наук. пр. — Запоріжжя: ЗДІА, 2005. — Вип. 22. — С. 156–169.
8. Фомин Н. В. Теоретическая модель конкурентоспособного специалиста / Н. В. Фомин // Инновации в образовании. — 2004. — № 3. — 120 с.
9. Чигасов С. Г. Генезис девелопмента на сучасному етапі розвитку будівельного ринку України / С. Г. Чигасов, Б. С. Петровський // Економіка та держава. — № 10. — 2007. — С. 51–53.
10. Жук М. Й. Особливості організації проектно-діяльності дизайнера житлового інтер'єру [Електронний ресурс] / М. Й. Жук // Технічна естетика і дизайн. — 2013. — Вип. 12. — С. 69–74. — Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/texnect\\_2013\\_12\\_14.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/texnect_2013_12_14.pdf). — Назва з екрану.
11. Brown T., Katz B. Change by Design: How Design Thinking Transforms Organizations and Inspires Innovation / T. Brown, B. Katz. — New York: Harper Business, 2009. — 272 p.
12. Hassenzahl M. Experience Design: Technology for All the Right Reasons / M. Hassenzahl. — San Rafael, California: Morgan & Claypool, 2010. — 100 p.