

*А. В. Пандас,  
к. е. н., доцент кафедри економіки та підприємництва,  
Одеська державна академія будівництва та архітектури, м. Одеса  
С. О. Крижановський,  
магістр, Одеська державна академія будівництва та архітектури, м. Одеса*

DOI: 10.32702/2306-6806.2018.12.64

## РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ЯК ПЕРСПЕКТИВНИЙ МЕХАНІЗМ РОЗВИТКУ ПРОМИСЛОВОЇ ЗОНИ

*A. Pandas,  
PhD, assistant professor department of economy and entrepreneurship,  
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Odessa  
S. Kryzhanovskiy,  
master's degree, Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Odessa*

REDEVELOPMENT AS A PROMISING MECHANISM DEVELOPMENT OF THE INDUSTRIAL ZONE

*За останнє десятиліття деіндустріалізація великих міст набула широкого розголосу. Внаслідок скорочення виробництва з'явилися масштабні деградуючі промислові території з невикористовуваними будівлями, складськими приміщеннями та супутньої інфраструктурою. В статті детально розглянуто поняття "промислова зона", її сутність, види та їх особливості в контексті впливу на реконструктивні заходи. Просторова структура таких зон потребує послідовного перетворення на основі багатоцільового аналізу. У зв'язку з цим виникає необхідність проведення робіт по реконцепції промислових зон, їх адаптації до сучасних умов функціонування міста та сталого розвитку. Редевелопмент є вдалою практикою у всьому світі. В статті приділяється увага не тільки редевелопменту промислових зон, а й редевелопменту крапкових об'єктів промислової нерухомості, проаналізований світовий досвід редевелопменту, наведені приклади міст України, які є лідерами цього процесу. Перепрофільовані виробничі території стають новими точками тяжіння у містах, використовуючись для створення багатофункціональних кластерів, що поєднують різноманітні об'єкти нерухомості, рекреаційні зони, науково-інноваційні центри, культурно-просвітницькі об'єкти тощо. Редевелопмент має багатогранний ефект: вдосконалення архітектурно-планувального розвитку міста, поява нових земельних ресурсів, об'єктів нерухомості, робочих місць, перетворення та розвитку транспортної мережі, скорочення маятникової міграції, вирішення екологічних проблем. Стаття розкриває проблемні моменти та перешкоди на шляху впровадження редевелопменту в Україні, наведені вдалі світові приклади стимулювання девелоперів при здійсненні проектів редевелопменту промислових зон. Редевелопмент промислових зон має максимальний ефект та доцільність тільки завдяки багатофункціональному використанню території з плановірною та системною трансформацією.*

*Over the last decade, deindustrialization of large cities has become widely publicized. Due to the reduction in production, large-scale degraded industrial areas with unused buildings, warehouse premises and associated infrastructure appeared. In the article in detail the concept of "industrial zone", its essence, types and their peculiarities in the context of influence on reconstructive measures are considered. The spatial structure of such zones requires sequential transformation based on multi-purpose analysis. In connection with this, there is a need for work on the reconstruction of industrial zones, their adaptation to the modern conditions of city functioning and sustainable development. Redevelopment is a good practice around the world. The article focuses not only on redevelopment of industrial zones, but also on redevelopment of dotted objects of industrial real estate, analyzed the world experience of redevelopment, giving examples of Ukrainian cities that are leaders in this process. The redeveloped production areas become new points of attraction in cities, using for the creation of multifunctional clusters that combine various objects of real estate, recreational areas, research and innovation centers, cultural and educational objects, etc. Redevelopment has a multi-faceted effect: improving the architectural and planning development of the city, the emergence of new land resources, real estate objects, workplaces, transformation and development of the transport network, pendulum migration, solving environmental problems. The article reveals the problematic moments and obstacles on the way of implementation*

*of redevelopment in Ukraine, provides examples of successful world-class incentives for developers in realization of projects of redevelopment of industrial zones. Redevelopment of industrial zones has the maximum effect and feasibility only due to the multifunctional use of the territory with systematic and systematic transformation.*

*Ключові слова: редевелопмент, реконструкція, реновація, реконцепція, девелопмент, промислова зона, ринок нерухомості, міські території.*

*Key words: redevelopment, reconstruction, renovation, reconceptions, development, industrial zone, real estate market, urban areas.*

## ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

В українських реаліях гострого дефіциту міських територій для забудови та розвитку виникає необхідність трансформації міського простору, більш ефективного використання потенціалу виробничих територій та інтеграції їх у міську середу. Цей процес пов'язаний з низкою проблемних питань, ключові з яких велика кількість розрізаних власників на промислових територіях, необхідність нової транспортної та інженерної сітки. Редевелопмент промислових зон може стати мотиваційним стимулом для інвесторів тільки за умов зацікавленості муніципалітету у цьому процесі. Місто має виступати повноцінним партнером та мати зобов'язання, а саме: ввести особливі інвестиційні правила і механізми. Наприклад, значно скоротити термін розгляду і узгодження проекту, взяти на себе організацію і частину витрат по перенесенню виробничих потужностей, після завершення проекту у задалегідь обумовлений термін передати ділянку у власність. Тобто повноправне партнерство державного та приватного секторів, прикладом може слугувати партнерство між міськими адміністраціями і девелоперськими компаніями.

## АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

У науковій літературі проблема реконструкції міських промислових зон розглядалася вченими переважно з точки зору архітектури та будівництва (Сєдін В.А., Кравчуновская Т. С Ковальов В.В., Броневицький С.П. та інші), економічному аспекту — приділялося менше уваги. Закордонними вченими Пейсер Р., Арунінта А., Ха С., Дардя М., Девіс Т., Марголіс К. поняття "редевелопмент" досліджено достатньо широко, як у теоретичному плані, так і на основі прикладів конкретних міст. В Україні поняття "редевелопмент" є взагалі новою категорією економічного тезаурусу та не має комплексного наукового бачення, достатньої теоретичної бази. Відносно недавно почали з'являтися роботи українських вчених, а саме Євсюков Т.О., Опенько І.А., Бондаренко Е.С., Новожилова М.В. Актуальність та гострота проблеми перепрофілювання промислових зон України вимагає цілісного відображення, об'єктивного та комплексного інструментарію.

## МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Визначення поняття "промислова зона" та "редевелопмент", а також актуалізація, використання зарубіжних та вітчизняних практик редевелопменту. Розгляд проблемних питань, перешкод та мотиваційних важелів при реалізації проектів редевелопменту промислових зон.

## ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Історично склалося, що для великих міст характерні два види розміщення підприємств:

— дистанційне, при якому окремі великі підприємства розташовані в межах житлових територій, а ряд дрібних знаходиться серед житлової забудови і навіть у центральній частині міст;

— концентроване, коли промислові підприємства або групи їх територіально об'єднані в самостійні міські промислові зони.

Промислова зона — це функціональна спеціалізована частина території міста, до складу якої входять об'єкти матеріального виробництва, комунального господарства, виробничої інфраструктури, науки, наукового обслуговування, підготовки кадрів, інших об'єктів невиробничої сфери, які обслуговують матеріальне та нематеріальне виробництво.

Одним із суттєвих недоліків сформованих промислових зон міст є необґрунтованість їх планувальної структури, її випадковість, відсутність єдиного задуму в архітектурно-просторовій організації [1, с. 175].

Вдосконалення планувальної структури, її трансформація є тривалий і складний процес, який в кожній промисловій зоні має специфічні особливості.

У планувальній структурі міста виділити три види промислових зон таблиці 1.

Кризовий економічний стан, трансформація галузевої структури економіки України в бік невиробничої сфери призвели до промислового спаду. З'явилися такі проблеми, як екстенсивна індустріалізація, висока концентрація занедбаних об'єктів промислової нерухомості, неефективне використання виробничих територій, зношена інфраструктура, низька якість житлової нерухомості, як частини промислових зон, екологічна нестабільність. Стало очевидно, що велика частка міської території не відповідає сучасним вимогам і потребує суттєвої реконцепції.

Реконцепція — комплекс заходів, з аналізу поточного використання території, з існуючими об'єктами нерухомості, їх техніко-економічних показників, оцінка економічної ефективності, аналіз територій — аналогів; розробка варіантів реконцепції; аналіз економічної ефективності запропонованих варіантів. Реконцепція може включати в себе реброкерідж, реінжиніринг, редевелопмент, ребрендинг і ременеджмент. Ключовим інструментом реконцепції територій є редевелопмент.

У широкому плані, редевелопмент промислових зон — це процес, який полягає у вдосконаленні планувальної структури промислових зон, що включає більш раціональне використання промислової території з підвищенням коефіцієнта її зайнятості; виявлених територіальних резервів, підвищення ступеня їх використання за рахунок збільшення щільності забудови; впорядкування транспортних зв'язків і ліквідації малодіяльних промислових підприємств; підвищенні архітектурних якостей забудови, скорочення шкідливого впливу підприємств на навколишнє середовище.

У більш вузькому розумінні, редевелопмент промислових зон — це процес перепрофілювання промислових територій під новий напрямок, спрямований на ефективне використання об'єктів в сучасних умовах [2, с. 176]. Редевелопмент промислових територій, як правило, буває двох видів:

— коли існуючі будівлі на промисловій території не зносяться, а тільки реконструюються і перепрофілюються;

— коли проводиться повний або частковий демонтаж будівель і споруд на території промзони, а на їх місці будуються нові об'єкти нерухомості.

Можна сказати, що редевелопмент — це процес вторинного, як правило, комплексного розвитку території (її "відродження"), процес перетворення вже наявних на території об'єктів нерухомості (в основному, на базі старого фонду) в абсолютно нові, часто зі зміною їх функціонального призначення [3, с. 59].

У першу чергу необхідно відзначити, що процес редевелопмента промислових зон значно складніше, ніж девелопмент неосвоєних територій. Пов'язано це з тим, що власнику об'єкта необхідно врахувати кілька ключових моментів:

1) аналіз найкращого та найбільш ефективного використання території;

2) вид трансформаційних робіт: демонтаж (знесення) існуючих будівель або здійснення реконструкції без знесення.

Найчастіше, коли власники приймають рішення про перепрофілювання об'єкта, без попереднього аналізу місця розташування та оптимального використання, як правило, це призводить до того, що новий об'єкт стає незатребуваним. Також з'являється нерозуміння того, що вигідніше, знести будівлю або реконструювати. Саме тому важливо перед початком процесу редевелопмента провести аналіз з визначення найкращого варіанту використання об'єкта та проаналізувати придатність існуючої конструкції під обраний напрям.

Зацікавленість інвестора у редевелопменті — це можливість зведення об'єкта в хорошому місці, на ділянці достатнього розміру. Для міста — відродження занедбаних територій, організація нових робочих місць, оновлення і поліпшення портрета міста, поповнення дохідної частини місцевого бюджету [4, с. 13].

Редевелопмент виробничої нерухомості має істотні переваги: велика висота стель, величезні вікна, можливість вільного планування, електричні та теплові потужності, зручність під'їзних шляхів, автостоянки та інші [5, с. 60].

Історично точкою відліку для "редевелопмента" вважається 1952 рік, коли в Америці з'явилися перші проекти, які стали головною рушійною силою по пожевленню занепадлих районів і нераціонально використовуваних територій. У цей період з'явилися компанії, які почали скуповувати дрібні застарілі підприємства, зносити будинки і зводити на їх місці нові економічно привабливі об'єкти нерухомості [6, с. 182]. Одним з кращих світових прикладів успішного редевелопмента є реконструкція колишньої портової території "Доклендс" (м. Лондон, Великобританія).

Сучасні українські міста мають безліч проблем просторового розвитку — це і ущільненість забудови, невпорядкованість жилих та рекреаційних зон, низький рівень розвитку транспортної інфраструктури, яка не відповідає навантаженню, а висока частка промислово-складських територій хаотично розташовані безпосередньо у центрі міста, займаючи гігантські площі земельних масивів, що гальмує розвиток житлового будівництва, обмежує розширення інфраструктури міста, а також істотно впливає на стійке економічне становище. Питання відновлення деградуючих промислових тери-

**Таблиця 1. Види промислових зон та їх вплив на реконструктивні заходи**

Вид промислової зони	Місце розташування	Особливості зони та їх вплив на реконструктивні заходи
Промислова зона 1 рівня	Історично сформований центр міста	В цьому випадку необхідно враховувати: близьке розташування місць проживання, існуючу систему соціально-культурного обслуговування населення, сформовану систему інженерного забезпечення промислової і житлової зони, історичне і архітектурно-художнє значення промислової забудови та її оточення, складність зміни планувальної структури сформованого промислового району і його нерозривний зв'язок з сільбищними територіями
Промислова зона 2 рівня	Периферійна частина міста, може примикати до житлових утворень	В цьому випадку необхідно враховувати збільшення частки: швидкісного і індивідуального транспорту, відносно планувальної автономності сформованих промислових районів
Промислова зона 3 рівня	Розташована в периферійній частині міста на відстані від сільбищної забудови	Для такої зони характерні значні (500 га і більше) розміри і галузева спеціалізація

торій зі зношеними будівлями та масштабними просторовими ресурсами повинно бути ключовим для розгляду задля виходу з ситуації, що склалася.

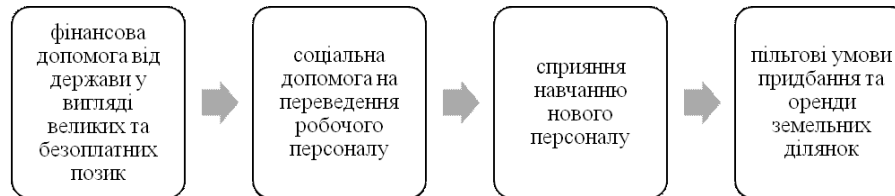
В Україні є досвід редевелопменту промислових об'єктів згідно принципу найкращого і найбільш ефективного використання нерухомості, як найбільш рентабельного призначення. Провідними містами України у цьому напрямку є Київ і Харків. Промислові об'єкти були перепрофільовані у торгово-розважальні центри, об'єкти культурного значення, бізнес-центри. Однак мова йде про окремі об'єкти, не про комплексну реконструкцію промислових зон у містах.

Стосовно Одеси пріоритетним майданчиком для реалізації інвестиційних проектів редевелопмента є промислова зона "Пересип", територія занепадлих промислових підприємств, яка нині представляє масштабну депресивну зону, маючи вигляд величезної території- "примари", з фізично та функціонально зношеною житловою та промисловою нерухомістю, несприятливим екологічним становищем: напруженим рухом автомобільного і залізного транспорту, високим рівнем ґрунтових вод та постійною загрозою підтоплення.

Аналізуючи приклад перепрофілювання берлінського аеропорту Темпельхоф, з площею у 380 га у гігантський ландшафтний парк, де одне функціональне призначення прийшло на зміну іншій, можна зробити висновок, що більш успішними є проекти, коли на зміну однієї функції приходить мультифункціональне використання.

**Таблиця 2. Приклади стимулювання девелоперів при здійсненні проектів редевелопменту промислових зон**

Назва проекту (країна)	Мотиваційні складові
Проекти редевелопмента у штаті Нью-Джерсі та Міссурі (США)	Кредитне фінансування в розмірі до 100% на очистку земельної ділянки та підготовки до нового будівництва. Відкладення виплати податків для девелоперів, а витрати на розчищення території погашаються несплаченими податками
Проект редевелопмента «Доклендс», (Велика Британія)	Пільговий податковий режим у вигляді звільнення від податку на промислову і комерційну нерухомість, повне звільнення від податку на витрати на будівництво нових промислових підприємств на території зони, а також покриття за рахунок міського бюджету витрат на організацію нових виробничих територій, їх рекламу і забезпечення транспортом і комунікаціями
Проект редевелопмента «HafenCity», (Німеччина)	Високоякісний простір. Урахуванням сучасних екологічних вимог та сталого розвитку. Інноваційний, високотехнологічний підхід



**Рис. 1. Система економічних пільг задля стимулювання виведення підприємств з центра міста на периферію (приклад – м. Париж)**

Однак перешкодою на шляху впровадження системи редевелопменту в Україні є комплекс проблем пов'язаний з відсутністю:

- 1) повноцінної законодавчої бази;
- 2) висококваліфікованих спеціалістів з питання реконструкції промислових зон відповідно сучасним ринковим умовам;
- 3) науково-методичного інструментарію;
- 4) взаємодії влади, бізнесу, девелоперів, інвесторів, населення.

Крім цього, має місто комплекс проблем пов'язаних з здійсненням процесу перенесення промислових підприємств з центральних частин міста за межі міської території, забезпечення необхідних умов адаптації підприємств у нових виробничих зонах.

Ключовими проблемними питаннями є відсутність державної програми підтримки інвесторів (пільгове оподаткування і пільгові тарифи за користування інженерною інфраструктурою), системи стимулювання девелоперів. Необхідна розробка системи мотиваційних важелів (табл. 2), у тому числі і адміністративних, для зацікавленості девелоперів у проектах редевелопменту промислових зон, цілісного розвитку територій.

Розглядаючи наступний аспект, а саме стимулювання виведення підприємств з промислових зон у центрі міста на периферію у місті Париж (Франція) запропонована система економічних пільг промисловцям і підприємцям на території міста (рис. 1).

З боку, муніципалітету було введено ряд обмежень [7, с.610]:

- заборона будівництва нових крупних заводів;
- заборона розширення більш ніж на 10% вже існуючих промислових підприємств;
- жорсткість контролю за ліцензуванням нового промислового будівництва.

## ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ДОСЛІДЖЕНЬ

У сучасних умовах, при гострій насиченості ринку нерухомості, забудова має тенденцію мультиформатності, підприємцям ринку нерухомості можливо збільшити прибуток тільки за допомогою пошуку шляхів скорочення витрат, у тому числі мова йде про територіальні ресурси, оптимізацію існуючих процесів, розробку унікальної концепції проекту та інше.

Редевелопмент промислової зони — один з найбільш популярних у всьому світі трансформаційних інструментів міського простору. Однак в Україні цей процес не має системного характеру та комплексної стратегії впровадження, однак редевелопмент, аналізуючи закордонний досвід, може дати значний поштовх для раціонального та стійкого розвитку міста. Це створення нового простору для появи об'єктів нерухомості, бізнесу, простору для комунікацій, розвитку творчих напрямків.

Розробка законодавчої бази, покращення інвестиційного фону, поліпшення податкової політики, співпраця девелоперських фірм з органами місцевої влади — сприятиме швидкому розвитку редевелопменту та регенерації промислових зон у цілому, формуючи нові багатofункціональні зони.

## Література:

1. Матвеев Е.С. Промышленные зоны городов / Е.С. Матвеев. — М.: Стройиздат, 1985. — С. 215.

2. Pedko I. Revitalization of industrial zones of the big city / I. Pedko, A. Pandas In Economic and Social Development (Book of Proceedings) // 32nd International Scientific Conference on Economic and Social. — 2018. — p. 174—180.

3. Быстров П.Н. К вопросу о редевелопменте промышленных территорий в центральной части города / П.Н. Быстров, Р.С. Закиров // Известия КГАСУ. — 2006. — № 1 (5). — С. 59—63.

4. Голованов Е.Б. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий / Е.Б. Голованов, В.А. Киселева // Вестник ЮУрГУ. Серия: "Экономика и менеджмент". — 2013. — № 3 (7). — С. 12—16

5. Благиных Е.А. Актуализация направлений научно-исследовательских работ по совершенствованию архитектурно градостроительных процессов в Кемеровской области / Е.А. Благиных // Вестник СибГИУ. — 2015. — № 1 (11). — С. 59—62.

6. Peiser R.B. Professional Real Estate Development / R.B. Peiser. — Urban Land Institute, 2003. — С. 358.

7. Титов С.А. Европейский опыт реализации программ редевелопмента промышленных территорий мегаполисов / С.А. Титов, А.П. Бирюков // Фундаментальные исследования. — 2015. — № 11-3. — С. 605—610.

8. Журбей Е.В. Редевелопмент как перспективный механизм развития муниципальных территорий: зарубежный и отечественный опыт / Е.В. Журбей, Е.Н. Давыборец, Е.В. Еленева // Ойкумена. Регионоведческие исследования. — 2014. — № 4. — С. 90—117.

## References:

1. Matveev, E.S. (1985), Promyshlennyye zony gorodov [Industrial zones of cities], Stroyizdat, Moscow, Russia.

2. Pedko, I. and Pandas, A. (2018), Revitalization of industrial zones of the big city. In Economic and Social Development (Book of Proceedings), 32nd International Scientific Conference on Economic and Social, pp. 174—180.

3. Bystrov, P.N. and Zakirov, R.S. (2006), "On the issue of redevelopment of industrial areas in the central part of the city", Izvestiya KGASU, vol. 1 (5), pp. 59—63.

4. Golovanov, E.B. and Kiseleva, V.A. (2013), "Development of redevelopment as a direction for the transformation of urban areas", Vestnik YUUrGU. Seriya: "Ekonomika i menedzhment", vol. 3 (7), pp. 12—16.

5. Blaginyh, E.A. (2015), "Actualization of areas of research to improve the architectural and urban planning processes in the Kemerovo region", Bulletin of SibGIU, vol. 1 (11), pp. 59—62.

6. Peiser, R.B. (2003), Professional Real Estate Development, Urban Land Institute.

7. Titov, S.A. and Biryukov, A.P. (2015), "European experience in the implementation of redevelopment programs for industrial areas of megacities", Fundamental'nyye issledovaniya, vol. 4, pp. 90—117.

8. Zhurbey, E.V. Davybores, E.N. and Eleneva, E.V. (2014), "Redevelopment as advanced mechanism of municipal areas development: foreign and domestic experience", Oykumena. Regionovedcheskiye issledovaniya, vol. 11-3, pp. 605—610.

Стаття надійшла до редакції 04.12.2018 р.