

## ОСНОВНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНИХ ДІЛОВИХ ЦЕНТРІВ

Азізова А. М., факультет архітектури і дизайну

Національний авіаційний університет

**Анотація.** В статті розглянуті аспекти формування багатофункціональних ділових центрів на прикладі вітчизняного та зарубіжного досвіду.

**Ключові слова:** багатофункціональний діловий центр, бізнес-центр аспекти формування.

**Аннотация.** Азизова А. М. Основные аспекты формирования многофункциональных деловых центров. В статье рассмотрены аспекты формирования многофункциональных деловых центров на примере отечественного и зарубежного опыта.

**Ключевые слова:** многофункциональный деловой центр, бизнес-центр, аспекты формирования.

**Annotanion.** Azizova A. Some aspects of forming multifunctional business centers. The article is about some aspects of forming multifunctional business centers on the example of own and foreign experience.

**Key words:** multifunctional business centers, business centers, aspects of forming.

**Постановка проблеми.** Багатофункціональні ділові комплекси на сьогодні є новою та привабливою частиною ринку нерухомості. В умовах дефіциту земельних ділянок під забудову, недосконалості транспортної системи та високого темпу життя є раціональний інтерес до універсальних багатофункціональних ділових центрів.

У Києві, як і в Україні, приклади реалізації таких проектів досить малі, а існуючі мають незадовільний стан, в силу відсутності потрібної інфраструктури. Серед введених в експлуатацію БЦ змішаного призначення, як правило, домінує одна функція, яка не передбачає подальшого розвитку об'єкту.

**Аналіз досліджень та публікацій на дану тему.** Раніше питання формування багатофункціональних бізнес-центрів розглядали в різних за направленістю роботах Супрунович Ю. О., Янкович С. С., Семикіна О.В., Заславець Т. М., Лисенька Ю. В. та інші.

**Формулювання цілей статті.** Проаналізувати та виявити основні аспекти формування багатофункціональних ділових центрів на прикладі вітчизняного та зарубіжного досвіду формування бізнес-центрів. *Постановка завдань.* Проаналізувати формування багатофункціональних ділових центрів.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Формат ділових центрів виник в Європі та США ще в кінці 70-х років, але до нас прийшов лише декілька років тому. В загальноприйнятому розумінні багатофункціональний діловий центр повинен представляти собою декілька споруд, об'єднаних загальною інфраструктурою. Оскільки така концепція передбачає наявність великої території, вважається, що цей формат найбільш підходить для територій, віддалених від центра міста. Але треба відмітити, що в усьому світі велику роль відіграє гарна екологічна ситуація на території центрів, що передбачає

розміщення даного формату за межами міста. Основною та й найважливішою метою створення багатофункціональних ділових центрів є забезпечення трудовою діяльністю умовами для найбільш комфортної праці. В першу чергу діловий центр – це територія, на якій реалізовані всі умови комфортної праці, тобто присутні висококласні офісні будівлі, простора парковка, магазини, готелі, житлові сегменти, підприємства торгівлі та сфери обслуговування. Треба зауважити на те, що більшість ділових центрів почали пропонувати своїм орендаторам додаткові послуги. Чим більше можливостей вибору у клієнта, тим більший перелік сервісних служб. Розміщення на території ділових центрів необхідних сервісних служб заощаджує час та сили орендатора. Оренда офісних приміщень в бізнес-центрах – це підтвердження високого статусу і хорошої репутації компанії. Рівень доходів фірм-орендарів перекидає видаткову частину, яка включає оренду офісних приміщень. Всі компанії, що орендують офіси в бізнес-центрах, розробляють добре продуману рекламу, яку випускають у вигляді друківаних видань, які розміщують на сайтах Інтернету. Найчастіше в ділових центрах пропонують зовсім не звичайні сервіси, наприклад, віртуальні офіси. В цьому випадку орендодавець бере на себе функцію прийому дзвінків від імені вашої компанії. Цим займається професійний оператор, який пересилає поштовою кореспонденцію та факси, займається координацією та організацією різних зустрічей та конференцій. Стандартний набір послуг включає технічну експлуатацію, комплексне прибирання, цілодобову охорону, парковку, зону ресепшн, сучасні телекомунікаційні послуги, корпоративні обіди і т. д. Для більшої комфортності на території центру розміщують різні елементи інфраструктури, наприклад, банкомат, хімчистка, фітнес-центри, салон квітів і т. д. Деякі ділові центри надають послуги апарт-готелю, що дає змогу оперативно та з комфортом розмістити співробітників філіалів або партнерів по бізнесу. Апарт-готелі представляють собою номери квартирних типу з довгостроковою орендою та мінімальною потребою інфраструктурою. Одним з плюсів з точки зору інвесторів є те, що така структура дає змогу диференціювати об'єкти за їх функціональним значенням, що, в свою чергу, дуже знижує ризики. Не обов'язково розміщувати такий готель в центрі міста, що значно полегшує підбір майданчики для будівництва. На даному етапі основним недоліком є відсутність професійних керуючих компаній, які були б в змозі забезпечити висококласний сервіс для готельної нерухомості. З юридичної точки зору апартаменти не можна розглядати як житлову нерухомість і тому вони не можуть бути місцем прописки. Вони займають деяку середню зону між житлом та готельним номерним фондом. Так останнім часом основним користувачем готельних послуг виступають так звані „бізнес-туристи”, тому розміщення таких готелів на території дуже раціональне. Так, наприклад, першими такими бізнес-центрами в Санкт-Петербурзі були „Нептун” загальною площею 2950 м. кв., при якому було 10 житлових апартаментів, що займали площу 1040 м. кв. А в бізнес-центрі „Шведський дом” площею 3 тис. м. кв. – 12 апартаментів загальною площею 1400 м. кв.

Основними аспектами розвитку багатофункціональних ділових центрів, по-перше, є результат, який отримується при комбінуванні різних видів нерухомості (синергетичний ефект), по-друге, дефіцит вакантних земельних ділянок в центральних та прилеглих до неї територій Києва, по-третє, економія ресурсів та відсутність крупних інвесторів і девелоперів. Ще одною цікавою передумовою є необхідність виносу промислових зон, які розташовані на інвестиційно привабливих територіях для забудови (в Києві їх нараховується близько 100). На даному етапі є багато факторів, які обмежують розвиток багатофункціональних ділових центрів: складність реалізації об'єкта вже виникає при пошуку архітекторів та управляючої компанії, висока вартість експлуатації, великі затрати на рекламні послуги та створення концепції проекту, проблеми при виділенні функціональних зон і т. д. На даному етапі розвитку галузі будівництва важливу роль відіграє інвестиційна діяльність. Але, на жаль, привабливі території під забудову не завжди відповідають потребам інвесторів. Вони часто зайняті забудовами, що застаріли та підлягають повній реконструкції або зносу. Гарним варіантом вирішення такої проблеми є використання застарілих промислових зон. Це дасть змогу значно покращити архітектурне середовище міста, створити сприятливі умови життя, щоб досягти рівноваги між економічним розвитком і збереженням навколишнього середовища.

Незадовільні умови праці в місті у даний час повинні стати стимулом перегляду концепції сучасних міст. Цей перегляд повинен спиратися на координацію дій всіх зацікавлених сторін: мешканців міста, управлінців, спеціалістів, політиків, посадових осіб, усіх, хто живе і працює в місті. Створення багатофункціональних ділових центрів можна віднести до містобудівних проблем, тому їх будівництво потребує великих територій та великих інвестицій, що під силу тільки крупним девелоперам. Зараз генпланом Києва передбачається перебудування, перепрофілювання застарілих виробництв та промислових підприємств. Розробляються схеми реорганізації промислових районів міста в умовах приватизації виробничих підприємств. Це дасть змогу вивільнити 83 га корисної, інвестиційно привабливої території. Так, наприклад, запропоновано концепцію забудови території Рибальського пів-острівця. Основною концепцією якого є оптимізувати інфраструктуру і трафіки, створити привабливе середовище не тільки для ведення бізнесу, але й для постійного мешкання, комплексне вирішення проблеми розбудови та розвитку „ділової” складової міста на багато років вперед, концентрація та локалізація офісної забудови, зберегти історичні пам'ятки у їх природному оточенні, зелені зони, тощо, і, головне, через все це створити справді довгострокову стратегію розвитку міста, цілеспрямована капіталізація території, з багаторічною перспективою поступового розвитку, подальше „розвантаження” Хрещатику шляхом переносу частини адміністративних закладів з нього та прилеглих кварталів на територію „Сіті-центру”, що дозволить передивитись (точніше, створити) завершену концепцію „мейн-

стріт” Києва як справді культурно-рекреаційного та розважального центру (театри, кінотеатри, готелі, кафе, ресторани, парки, сквери, пішохідні зони, тощо).

Всього в Києві працює більше, ніж 100 бізнес-центрів різних класів. Провідні спеціалісти на ринку комерційної нерухомості запевняють, що існують різні системи класифікації бізнес-центрів. В Україні користуються міжнародною класифікацією – за категоріями А, В, С. Найбільш престижні офісні приміщення пропонують бізнес-центри класу „А”. Неодмінною умовою є розташування в історичному центрі міста.

До класу „А” відносять спеціально побудовані (не реконструйовані будівлі) з дотриманням всіх міжнародних стандартів якості. Каркасна будівля, з самого початку спроектована для виконання функцій офісної будівлі, з зручними під'їздами, з максимально відкритим плануванням та корисною площею не менш, ніж 5-6 тис. кв. м. Відстань від пола до стелі 3 метра. В самій будівлі необхідно передбачити центральну систему кондиціонування, опалення, вентиляції, автоматичну систему регулювання мікроклімату, підземний гараж або наземну парковку. З якісним інженерним забезпеченням, високою потужністю силових комунікацій, з швидкісними ліфтами та необмеженою кількістю телефонних ліній. Наприклад, ведеться будівництво бізнес-центру класу „А” на вул. Фрунзе „Щекавіцький” Будівлю буде витримано в історичному стилі, з поверховістю у 5-8 рівнів. Загальна площа бізнес-центру – більш 12000 кв.м (з них площа офісів 10300 кв. м.) Інфраструктура бізнес-центру включатиме технічно оснащені конференц-зали; студію для проведення відеоконференцій; спеціально обладнані кімнати для проведення переговорів; кафетерій. Паркінг – підземний, один рівень. Забудовник – „ІБК Столиця”. Бізнес-центр „Леонардо” знаходиться на пересіченні вул. Б. Хмельницького і Володимирською, в історичному і діловому центрі міста. Перша черга – офісного центру в історичній будівлі, яка спочатку планувалася під готель „Театральний”. БЦ був введений в експлуатацію в 2005 р., і по класифікації офісних будівель відноситься до „В+”. Друга черга бізнес центру – це сучасна 18-поверхова будівля, загальною площею в 38000 кв. м. Відповідає класу „А”. Окрім офісної складової, в об'єкті є торгівельні площі і фітнес-центр.

Бізнес-центри класу „В” вигідно відрізняються розміром орендної ставки. Це можуть бути реконструйовані будівлі, розташовані не в самому центрі міста, але в престижних ділових районах. Наприклад, БЦ „Пори року”, який входить в багатофункціональний комплекс „Пори року” (де також передбачена житлова і торгова складова) на вул. Механізаторів. Бізнес-центр класу „В” є те, що окремо стоїть 8-поверхова будівля. Загальна площа бізнес центру – більш 8000 кв. м. Паркінг на 55 автомобілів. Девелпер проекту – компанія „Нерухомість Столиці”). Бізнес-центр „Міком Палас”, розташований на вул. Дегтярівський – це вже прилегла до ділового центру міста зона. До складу комплексу входять 2 об'єкти: 10-поверхова офісна будівля і 5-ти поверхова крита парковка. Загальна площа офісного центру – 11000 кв. м. Хоча позиціює себе як об'єкт класу „А”, вірогідніше його можна віднести до класу „В”.

Бізнес-центри класу „С”, як правило, розташовані не в центрі і в не престижних районах міста. За рідким винятком їм характерна кабінетна система розташування офісів.

**Висновки.** Отже, підвищення рівня ділової активності в найкрупніших містах – столичних центрах – стало причиною, що саме тут концентруються об’єми житлового, цивільного будівництва, роботи з розвитку міської інфраструктури, яка необхідна для сучасного бізнесу, кредитно-банківської системи. За таких умов необхідно впровадження нових центрів ділової активності з найповнішою інфраструктурою для поліпшення умов праці. Впорядкувати функціональне зонування, забезпечити оптимальну розпланувальну організацію, створити раціональні просторові зв’язки.

#### Література:

1. Автор socMART; <http://www.socmart.com.ua>
2. © 2008. Бізнес-центр «ЧАЙКИ ПЛАЗА». Бізнес-центр «Чайки ПЛАЗА».
3. Маркетинг журнал 4p.ru © 1999-2008 Хостинг TimeWeb
4. Источник: <http://archunion.com.ua/>
5. Протокол від 11.10.2002 “Про практику забудови м. Києва та основні напрями її подальшого удосконалення” м. Київ
6. Исследование рынка коммерческой недвижимости Москвы. Данные на июль 2008 года. – Санкт-Петербург, 2008.
7. Концепція розбудови Київського “Сіті-Центру” на території острова Рибальський.

*Надійшла до редакції 26.11.2008*