

УДК 711.11

**Броневицький Андрій Петрович**

Кандидат технічних наук, ORCID: 0000-0002-4841-622X

Директор ТОВ «АС - Інтербуд», Україна

**Броневицкий Андрей Петрович**

Кандидат технических наук, ORCID: 0000-0002-4841-622X

Директор ООО «АС - Интербуд», Украина

**Bronevitskiy Andrey**

PhD in Engineering sciences, ORCID: 0000-0002-4841-622X

Director, ООО «AS - Interbud», Ukraine

**РЕВІТАЛІЗАЦІЯ ПРОМИСЛОВИХ БУДІВЕЛЬ КИЄВА**  
**РЕВИТАЛИЗАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ КИЕВА**  
**REVITALIZATION OF INDUSTRIAL BUILDINGS IN KIEV**

**Анотація:** Ревіталізація промислових будівель є доволі поширеною у всьому світі будівельною практикою. В Україні цей процес тільки набирає обертів. Київ є лідером за кількістю реалізованих проєктів серед українських міст. В статті проведено аналіз об'єктів ревіталізації в Києві. Наведено особливості, причини та переваги ревіталізації. Всі об'єкти ревіталізації розглянуті з огляду на часові рамки, функціональне призначення будівель, суб'єкта реалізації інвестиційного проєкту. Вивчено проблеми та надано рекомендації для розвитку ревіталізації в столиці та Україні загалом.

**Ключові слова:** ревіталізація, інновація, реконструкція, комерційна нерухомість, інвестиційний проєкт.

**Аннотация:** Ревитализация промышленных зданий является довольно распространенной во всем мире строительной практикой. В Украине этот процесс только набирает обороты. Киев является лидером по количеству успешных проєктов ревитализации среди украинских городов. В статье проведено анализ объектов ревитализации в Киеве. Приведены особенности, причины и преимущества ревитализации. Все объекты ревитализации рассмотрены в

контексте временных границ, функционального назначения зданий, субъекта реализации инвестиционного проекта. Изучены проблемы и предоставлены рекомендации для развития ревитализации в столице и Украине в целом.

**Ключевые слова:** ревитализация, инновация, реконструкция, коммерческая недвижимость, инвестиционный проект.

**Summary:** Revitalization of industrial buildings, by means of reconstruction with feather use in nonindustrial way, is well spread throughout the world construction practice. It is only gets started in Ukraine. Kiev is a leader among Ukrainian cities in number of successfully realized projects of revitalization. Objects of revitalization in city of Kiev have been analyzed in article. Specifics, causes and advantages of revitalization have been brought. All revitalized objects were considered in context of time frames, building functionality and who is in charge of investment project. Problems have been studied and recommendations for revitalization development provided both city of Kiev and Ukraine on the whole.

**Key words:** revitalization, innovation, reconstruction, commercial property, investment project.

### **Постановка проблеми**

Приблизно 20% територій великих міст України займають промислові території.[1] Більшість із них є вкрай занедбаними. Найбільш поширеними варіантами розвитку таких територій є демонтаж, реконструкція, ренновація та ревіталізація.

Під ревіталізацією інколи розуміють загалом поняття реконструкції застарілої забудови всіх видів. Проте найчастіше під цим словом мають на увазі саме виконання реконструкції зі зміною функціонального призначення будівлі чи споруди для створення принципово нового об'єкту нерухомості непромислового призначення. Саме такий напрямок дослідження представлено в статті.[2]

Аналіз інформаційних джерел показав, що для України ревіталізація є відносно новим поняттям. Однією із причин цього є відсутність аналітичної інформації щодо цього сегменту будівельного ринку країни. Лідером будівельного ринку України за регіональною ознакою є столиця. Перші

масштабні приклади ревіталізації промислових об'єктів також реалізовувалися в Києві.

Ревіталізація сьогодні тісно пов'язана в сучасному будівництві, архітектурі, дизайні та урбаністиці з такими також сучасними термінами як коворкінг, арт-кластер, івент зони, хаби, ай-ті центрами та іншими «ноу-хау». Аналізуючи загальнодоступні джерела інформації, професійне використання всіх цих термінів в наукових роботах та професійній архітектурно-будівельній сфері протягом останніх 2-х років помітно зросло.

Збільшення уваги до ревіталізації в Україні та особливо в Києві помітно як зі сторони внутрішніх гравців ринку (інвесторів, забудовників, архітекторів) так і зі сторони відомих іноземних експертів. На цю тему протягом 2016 - 2017 років в Києві відбулося декілька семінарів, конференцій та ділових зустрічей за участю іноземних архітектурних компаній та архітекторів.

З огляду на все вище вказане, важливо узагальнити всю наявну інформацію щодо об'єктів ревіталізації столиці та провести детальний аналіз цього сегменту будівництва.

### **Аналіз останніх досліджень і публікацій**

Питанню вивченню ренновації застарілої промислової забудови присвячено чимало робіт закордонних науковців. В США, Європі та розвинених країнах Азії, проекти ревіталізації реалізовувались ще на початку 50х років 20-го століття. Відповідно увага науковців до цього питання прикута протягом довгого періоду часу. І залишається актуальною зараз.

В Україні цьому питанню приділялось не так багато уваги. Останні дослідження та публікації щодо ревіталізації в Києві або інших містах України, зводяться до публікацій окремих дослідників в наукових збірниках, періодичних виданнях, журналах, газетах, або через онлайн видання та соціальні мережі. Роботи щодо цього питання нерідко випускають також представники громадськості або журналісти.

Серед відомих закордонних вчених, що вивчали питання ревіталізації, слід відзначити представників США Бреда Раяна, Річарда М. Маккахея, Дженіфер С. Вей, Дональда Картера, англійських науковців Блейка Дж. Томаса, Кріса

Атчісона, іспанського – Рікардо Мендеса, німецького – Маріуса Отто, північно корейського – Кей Ем По та інших.

Щодо українських науковців та авторів, то серед таких, що займалися вивченням питання розвитку занедбаних промислових територій та ревіталізації можна виділити Драпіковського О. І., Іванова І. Б., Савйовський В.В., Панкеева А.М., Челноков О.В., Іван – Костецького С.О. а також таких архітекторів та громадських діячів як Ольгу Пузир, Ярослава Мінкіна, Бабій Ірину, Андрія Шуляра та інших.

Загалом можна ще раз сказати, що ревіталізація є новим науковим напрямком в архітектурно-будівельній науці України та відповідно вивчено недостатньо.

### **Цілі та завдання статті**

Метою написання роботи є вивчення процесу ревіталізації загалом та такого, що відбувається на будівельному ринку столиці в особливості. Для цього необхідно виконати збір та аналіз всієї наявної інформації щодо прикладів реалізації таких будівельних проектів. Структурувати ці приклади та зробити висновки. Також важливим завданням є аналіз та вивчення подібних наукових та ненаукових (журналістських) робіт, де вже вивчено питання розвитку ревіталізації в столиці. Іншими завданнями є аналіз причин, що спонукають ринок ревіталізації розвиватися, та таких, що його стримують. Крім цього необхідно скласти перспективи розвитку та напрацювати рекомендації, реалізація яких могла б стимулювати ревіталізацію як в країні так і Києві.

### **Основна частина**

Ревіталізація (revitalization) в перекладі із англійської мови означає "повернення до життя". Суть процесу відповідна – надихнути нове життя в занедбані та нерационально використовувані промислові території або окремі об'єкти, шляхом виконання будівельних, технологічних, проектних та інших робіт з метою створити принципово новий та функціонально інший об'єкт. Промислова будівля стає непромисловою. Наприклад, коли виробничий корпус заводу реконструюється під торгівельний центр.

Ревіталізація має велику кількість переваг. Як для території району, де знаходиться об'єкт, так і для всього міста та відповідно їхніх мешканців. Всі ці **переваги** вивчені провідними закордонними науковцями та доведені практичними спостереженнями і статистикою:

- поліпшення архітектурного вигляду регіону.
- покращення екологічного становища регіону;
- зменшення кількості будівельного та загалом твердого побутового сміття;
- підвищення соціального рівня життя людей, що мешкають поряд;
- зменшення рівня злочинності;
- зростання надходжень до місцевих бюджетів;
- зростання загальної економічної ситуації регіону;
- залучення інвестицій та розвиток туризму;
- поліпшення інфраструктури території, особливо інженерної;[5]

**Причинами розвитку ревіталізації в Києві як і в більшості інших міст країни були:**

- обмеженість земельних ділянок під нову забудову в центральній частині міста;
- збільшення вартості оренди та користування земельними ділянками, що призводить до стимулювання більш ефективного їхнього використання;
- зростання попиту на комерційну нерухомість;
- обмеженість фінансових ресурсів для гравців будівельного ринку;
- розвиток технологій виконання робіт щодо реконструкції;
- велика кількість промислових об'єктів в межах міста;
- відносно задовільний стан конструктивних елементів цих об'єктів;
- розміщення промислових об'єктів в центральній частині міста;
- планувально-конструктивні особливості промислових будівель, їх відповідність умовами функціонування багатьох комерційних об'єктів;
- наявність вільних інженерних потужностей на промислових об'єктах, які як правило мають великі обсяги споживання енергії, тепла, газу, води;
- прихід великих приватних інвесторів на ринок комерційної нерухомості;
- розвиток культурних проєктів.[5]

Всі ці чинники стимулювали появу перших ревіталізованих будівель. Всі вони по сьогоднішній день присутні як реалії розвитку столиці.

Для чіткого розуміння сутності та особливостей ревіталізації промислових об'єктів Києва, необхідно максимально проаналізувати кожний приклад, тим більше таких прикладів відносно не багато. З цією метою та для вирішення інших завдань статті, зроблено аналіз та систематизовано загальнодоступні приклади ревіталізації промислових об'єктів міста Києва. Результат роботи відображено в таблицях 1 - 6.

Загальна кількість об'єктів, що увійшла до аналізу складає 45. Всі вони мають певні спільні риси та відмінності. Групувати їх можна в тому числі за функціональним призначенням, часом зведення та площею нової будівлі.

Слід відзначити, що деякі приклади ревіталізації не увійшли в перелік із різних причин. Так щодо деяких практично неможливо знайти інформацію щодо року введення в експлуатацію, попереднє призначення будівлі та площу об'єкту.

Деякі приклади ревіталізації на місці складських територій було свідомо додано до аналізу у зв'язку із принциповою подібністю із класичними прикладами ревіталізації.

Найбільшими за площею ревіталізованими об'єктами є торговельний центр «Большевик» (70 тисяч м. кв. на місці одноіменного машинобудівного заводу), «Платформа арт-завод» (близько 65 тисяч м. кв. на місці Дарницького шовкового комбінату) та торговельний комплекс «Ашан - променада» (63 тисяч м. кв. на місці заводу «Електронмаш»). Найменшими є об'єкти культурного призначення, такі як Арт - галерея «цех», «Port creative hub» та арт простір «Башня».[6]

Середнє значення площі складає 20 538 м. кв. на один об'єкт ревіталізації.

Аналізуючи результати дослідження, можна зробити висновок, що **загальна площа** об'єктів ревіталізації в Києві складає 924 188 кв. метрів. Що відповідає 5 % від загального обсягу введеного в експлуатацію житла в столиці за період 2002 – 2016 років.[3] Ця ж цифра відповідає близько 38% від загальної площі торговельно-офісних центрів, що функціонують в Києві. Якщо відняти від ревіталізованих об'єктів такі, що не є комерційною нерухомістю, а саме заклади культури, мистецтва а також житлово – готельного напрямку, виходить, що

кожний третій квадратний метр комерційної нерухомості великих торівельно – розважальних та офісних центрів було введено в експлуатацію на основі реконструкції старих промислово – складських будівель.[7]

Аналізуючи **часові межі**, можна легко помітити, що ревіталізація за темпами співпадає із темпами розвитку всього будівельного ринку. Першим класичним та достовірно підтвердженим прикладом ревіталізації згідно аналізу є бізнес центр «Форум» за адресою вул. Пимоненко, 13 на місці старої взуттєвої фабрики.[7]

Таблиця 1

Розподіл реалізованих об'єктів ревіталізації міста Києва за роками

Рік	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Кількість об'єктів	1		1		1	1	6	2	3	6
Загальна площа об'єктів, м. кв.	10 000		4 000		6 600	29 500	13 1500	22 200	28 200	226 260
Рік	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Кількість об'єктів	3	1	1	3	1	5	1	5	2	2
Загальна площа об'єктів, м. кв.	51 000	17 000	63 000	59 000	18 000	95 428	48 000	98 000	400	16 100

Джерело: розробка автора

Проте слід зазначити, що цьому проекту передували відкриття в 1997 році бізнес центру «Артем» в приміщенні їдальні однойменного заводу за адресою вул. Глибочицька, 4. Також із загальнодоступних джерел відомо про відкриття бізнес центру «Ост-Вест Експрес» по вулиці Вікентія Хвойки 18/14 в промислово – складських будівлях. Проте який саме промисловий об'єкт знаходився там, знайти в рамках написання статті не вдалося. В 2001 році частину виробничого корпусу заводу «Томак» реконструювали під офісний центр «Valmi». Сьогодні на цьому місці за адресою вул. Новокостянтинівська 13/10 знаходиться сервісний центр «АВТ Баварія».[6]

Найбільша кількість реалізованих проектів припадає на 2003 – 2007 роки, загалом 20 об'єктів різного функціонального призначення. 2006 рік був найбільшим за показниками площ реалізованих проектів та їх кількості.

Велику кількість потенційних проектів зупинила криза 2008 року. Як видно із таблиці, на 2008 – 2009 роки припадає лише 2 реалізовані проекти. Проте існує думка, що саме економічна криза 2008 року спонукала багатьох інвесторів відмовитися від комплексної забудови промислових територій шляхом руйнування первинних будівель. Та звернути увагу на ревіталізацію.[7]

Починаючи із 2010 року прослідковується збільшення кількості та обсягів ревіталізації промислових територій Києва. Враховуючи інформаційний сплеск щодо ревіталізації протягом 2016 року, в наступні роки слід очікувати ще більшу кількість реалізованих проектів.

Серед типів ревіталізації, відповідно до класифікації науковця Бреда Раяна із Масачусетського технологічного інституту, то тут більшість належить "знизу-вгору"[4], коли ініціаторами виступають не місцева та державна влади, а приватні інвестори. Головна причина в цьому – відсутність державних програм розвитку промислових територій. Перші приклади ревіталізації були результатами інноваційного підходу інвесторів до створення необхідного їм комерційного проекту. Виключенням є «Мистецький Арсенал», створення якого відбувалося за рахунок державної програми.

Щодо функціонального призначення нових будівель, то найбільш поширеними прикладами з ревіталізації є офісні та торгівельно - розважальні центри. Вони також мають найбільші площі будівель.

Таблиця 2

Розподіл об'єктів ревіталізації міста Києва за функціональним призначенням

№	Тип будівлі	Кількість проектів	Загальна площа, м.кв.
1	Бізнес центр	24	399 490
2	Торгівельно - розважальний	10	341 000
3	Культурно – мистецький	8	118 100
4	Готельний комплекс	2	61 498
5	Житло чи апартаменти	1	4 100

Джерело: розробка автора

Офісні та ділові центри є найпоширенішими будівлями ревіталізації. Більшість із них має статус **бізнес центрів** класу "С", хоча зустрічаються і проекти класу "А". Чимала кількість офісів мають середній показник класу. Причина в цьому є слабкий розвиток технології виконання робіт щодо



реконструкції в країні, високі вимоги до офісів класу "А" та суб'єктивне ставлення до реконструкції промислової будівлі з огляду на престижність майбутнього офісного центру.

Деякі проект ревіталізації промислових будівель мали на меті створити логістичний комплекс (офісні приміщення та складські площі в межах одного об'єкту).[7]

Окрім комплексних великих проектів варто зазначити, що практично на кожному великому промисловому підприємстві здійснюється реконструкція щодо часткового використання будівель в комерційному або адміністративному напрямку. Чимало офісних приміщень розміщено в межах промислових об'єктів, та не мають назви – як завод Арсенал на вулиці Московській.

Таблиця 3

Ревіталізовані об'єкти офісно - ділового призначення

№	Назва Бізнес/Офісного центру	Попередній об'єкт	Рік ревіталізації	Площа, м. кв.
1	«Артем»	Приміщення їдальні заводу «Артем»	1997	10000
2	«Ост-Вест Експрес»	Промислово-складські території	1999	4 000
3	«Valmi» (АВТ-Баварія)	Завод «ТОМАК»	2001	6 600
4	«Форум»	Взуттєва фабрика	2002	29 500
5	«Бізнес Сіті»	Іграшкова Фабрика	2003	3500
6	«Торус»	Будівля дріжджового заводу	2004	6 200
7	«Cubic-Center»	Завод «автоматики ім. Петровського»	2005	10 800
8	«Ренесанс»	Книжкова фабрика	2005	17 100
9	«Horizon Park»	Електростальний завод важкого машинобудування	2006	42 160
10	«Вежа №5»	Промислово - складські приміщення	2006	2000
11	«Рилєєва, 10А»	Фабрика логарифмічних лінійок	2006	15 100
12	«Веста»	Виробничо-складські території	2007	20 000
13	«Сенатор»	Виробничо-складські території	2007	13 000
14	«Маяк-Вестдом»	Завод «Маяк»	2007	18 000
15	«Форум Парк Плаза»	Взуттєва фабрика	2010	32000
16	«Глибочицька 28»	Швейний цех	2010	6 000
17	«Форум-Сателіт»	Спеціальне конструкторське бюро реле та автоматики	2010	21 000
18	«Ріальто»	Завод Генератор	2011	18000
19	«Якутська - 8»	Завод металоконструкцій	2012	10 530
20	«Forum Victoria Park»	Будівля транспортної інфраструктури	2012	23 000
21	«Іллінський»	Швейна фабрика Лістівка	2013	48000
22	«Лагода»	Меблева фабрика Лагода	2014	18 000
23	«Гранд степ»	Київський завод зварювального обладнання	2014	13000
24	«Фрунзе 69-71»	Експериментальний механічний завод	2016	12000

Джерело: розробка автора

Будівлі споруджені на промислових територіях, проте в будівлях непромислового призначення (БЦ Артем в будівлі їдальні заводу Артем або

Бізнес –центр Форум-Сателіт в будівлі Спеціального конструкторського бюро реле та автоматики) не є класичним прикладом ревіталізації проте додано до аналізу.

Реконструкція промислових будівель під **торгівельні центри** в Києві починалася ще на початку 2000-х. Причиною цього була наявність великої кількості об'єктів нерухомості промислового призначення в центральному планувальному ядрі міста. Через відносно задовільний стан конструкцій будівель та відносну обмеженість фінансових ресурсів, інвестори і віддавали перевагу реконструкції перед новим будівництвом.[8]

Загалом нараховується 10 ТРК, сумарна площа яких складає 341 тисяча м. кв. Ревіталізація створила одні із перших великих ТРК. Проте найбільші об'єкти на ринку комерційної нерухомості було зведено з «нуля». Найбільші ТРК столиці мають площу в більш як три рази більшу за найбільший ревіталізований об'єкт.[6]

Можна зробити висновок, що з огляду торговельно — розважальної складової, ревіталізація має певні обмеження.

Таблиця 4

Ревіталізовані об'єкти торговельно - розважального призначення

№	Назва ТК/ТРК	Попередній об'єкт	Рік ревіталізації	Площа, м. кв.
1	«Караван»	Промислово-складські території	2003	58000
2	«ГородОК! »	Київський експериментальний механічний завод «ЗВАРКА»	2003	12000
3	«Мегамаркет - Петрівка»	Промислово-складські території	2003	8000
4	«Мегамаркет на Горького»	«Київський завод металовиробів ім. Письменного»	2003	8000
5	«Променада-центр»	Промислово-складські території	2003	42000
6	«Макрос»	Промислові території військового призначення	2004	16000
7	«Аркадія»	Редукторний завод	2006	47 000
8	«Большевик»	Машинобудівний завод «Більшовик»	2006	70000
9	«Материк (Аркадія) »	Редукторний завод	2008	17000
10	«Ашан - променада»	Київський завод «Електронмаш»	2009	63000

Джерело: розробка автора

Серед тенденцій ринку ревіталізації слід виділити той факт, що останніми роками все частіше ревіталізуються будівлі під заклади **культури** та дозвілля, публічні та культурні простори.

В останні роки активно практикується розміщення на занедбаних промислових територіях зон активного відпочинку, таких як скаледроми, квест кімнати, спортивні комплекси та інші.

Таблиця 5

Ревіталізовані об'єкти культурно – мистецького призначення

№	Назва об'єкту	Попередній об'єкт	Рік ревіталізації	Площа, м. кв.
1	Арт-галерея «Цех»	«Експериментальний механічний завод»	2005	300
2	«Мистецький арсенал»	Складські приміщення збройного заводу	2006	50000
3	«Артпричал»	Будівля інфраструктури мостового переходу	2012	400
4	Арт простір «G 13»	«Київський склотарний завод»	2014	1 500
5	Арт-центр «Closeg»	Стрічкоткацька фабрика	2014	500
6	«Платформа арт-завод»	«Дарницький шовковий комбінат»	2014	65000
7	«Port creative hub»	Складські приміщення «Українського річкового порту»	2015	200
8	Арт простір - «Башня»	Складські приміщення НТУУ КП	2015	200

Джерело: розробка автора

Показник загальної площі об'єктів ревіталізації є умовним як і показники площ деяких об'єктів, особливо культурно – мистецького призначення. Адже велика кількість об'єктів постійно розширюють свою площу в процесі функціонування. Прикладом може слугувати Арт-завод Платформа, площа якого постійно розширюється в межах старого промислового об'єкту.

Цікаво відзначити, що саме успіх «Арт-заводу Платформа» став одним із головних факторів популяризації поняття “ревіталізації промислових територій” в останні роки в Києві. Саме з цим громадським простором в столиці часто асоціюється ревіталізація. Успіх цього проекту став каталізатором, який спонукав архітектурну, урбаністичну спільноту та громадських експертів заговорити про перспективність та головне економічну доцільність перетворення занедбаних промислових територій в сучасні громадські центри та зони відпочинку. Не дивлячись на те, що перші фактичні приклади успішної ревіталізації реалізовані на межі тисячоліття, тільки сьогодні в активне використання введено саме термін “ревіталізація”.

**Готельний та житловий** сегмент ревіталізації представлений невеликою кількістю прикладів в тому числі через екологічні аспекти. Адже часто

промислові території є такими, що мають значні показники забруднення. Для очищення цих територій під житлову функцію можливо будуть необхідні додаткові фінансові витрати, що часто стримує інвесторів проекту.

В Києві практично відсутні приклади ревіталізації промислових будівель під житлову функцію. Єдиним виключенням є «Loft House Podol», проте цей об'єкт відноситься до апартаментів, що мають громадську функцію з юридичної точки зору. Цим Київ суттєво відрізняється від наприклад європейських міст, де практика влаштування житлових комплексів в занедбаних будівлях промислового призначення є доволі поширеною.

Таблиця 6

Ревіталізовані об'єкти житлово - готельного призначення

№	Назва	Попередній об'єкт	Рік ревіталізації	Площа, м. кв.
1	«Fairmont Grand Hotel Kyiv»	Склади підприємства «Київмлин» та корпусу «Національної парламентської бібліотеки»	2012	47518
2	«Альфавіто Готель Київ»	Корпус №22 заводу «Радар»	2012	13 980
3	«Loft House Podol»	Деревооброблюючий завод ПАТ «ДОК-3»	2016	4100

Джерело: розробка автора

Деякі приклади реконструкції можна умовно віднести до ревіталізації промислових об'єктів, адже нові будівлі влаштовані частково на промислових та частково на територіях непромислового призначення («Fairmont Grand Hotel Kyiv» частково на площах бібліотеки та на промисловій території).

Підсумовуючи можна виокремити такі **особливості ревіталізації**, що характерні для **Києва**:

- здебільшого приватний характер інвестицій;
- комерційний напрямок ревіталізації та переважання офісних та торгівельних проектів;
- здебільшого ревіталізація окремими будівлями а не комплексами; [8]
- наявність незначної кількості цікавих проектів в сфері культури;
- порівняно із європейськими містами, мала кількість об'єктів ревіталізації що використовуються як технологічні, бізнес парки та наукові центри.

Ці особливості також із впевненістю можна віднести і до інших міст України, де реалізуються проекти щодо ревіталізації промислових об'єктів.

Поряд із провідними країнами світу, Україна та місто Київ значно відстають у ревіталізації промислових територій. В більшості розвинених країн цей процес активно діяв ще на початку 90-х років. Пост соціалістичні країни східної Європи долучилися до нього на початку 2000х. Головним чинником відставання України є структура економіки. Адже до 2008 року частка промисловості в загальному ВВП країни була значно вищою ніж вже згаданих країн.

Крім того на сьогодні існують такі негативні **фактори**, що **стримують** розвиток ревіталізації в Києві та країні загалом:

- «Індустріальне» мислення великої кількості людей, як спадок радянських часів, для яких перетворення заводу на громадський об'єкт є неприємним;
- Слабкі темпи економічного розвитку в країні;
- Відсутність державних та місцевих програм стимулювання розвитку занедбаних промислових територій;
- Низький рівень обізнаності потенційних інвесторів в ревіталізації;
- Низький рівень технологічного забезпечення будівельної галузі в країні;
- Незадовільний стан щодо гарантій прав власності;
- Зношеність інженерної інфраструктури міста та обмежена кількість вільних інженерних потужностей;
- Відсутність чіткої містобудівної політики міста щодо розвитку промислових територій.

Всі ці фактори мають негативний вплив не лише на ревіталізацію але і загалом на будівельний сектор столиці. Для їхнього **вирішення** пропонуються наступні кроки:

- Запровадити на державному рівні програми розвитку занедбаних промислових територій, можливо в рамках закону «Про індустріальні парки»;
- На місцевому рівні прийняти відповідні програми стимулювання занедбаних промислових територій в тому числі вирішити містобудівні проблеми розвитку територій та запровадити податкове стимулювання;
- На урядовому рівні стимулювати включення цього питання в наукові програми університетів та конференцій.

У разі реалізації цих пунктів Україна в цілому та місто Київ може отримати значні переваги від ревіталізації промислових територій та наздогнати за цим показником провідні країни та міста світу.

### **Висновки**

В роботі досліджено суть процесу ревіталізації промислових будівель в контексті міста Київ. Проаналізовано останні наукові та ненаукові роботи щодо вивчення ревіталізації промислових об'єктів. Як закордонних вчених так і українських представників наукової думки. Вчені провідних країн світу приділяють значну увагу цьому процесу. В Україні ревіталізація вивчена недостатньо. В рамках наукової роботи, зібрано та систематизовано в табличному вигляді загальнодоступну інформацію щодо прикладів ревіталізації в місті Києві. На основі аналізу таблиць із даними, наведено загальні особливості ревіталізації в столиці. Інформація систематизована та проаналізована з огляду на показники площ об'єктів ревіталізації, року введення в експлуатацію, функціонального призначення. Найбільшого поширення набули об'єкти комерційної нерухомості, як такі, що зводяться в рамках ревіталізації. Загалом за допомогою ревіталізації в Києві почали реалізовувати інвестиційні проекти ще на початку 2000х років. Загальна площа реалізованих проектів наближається до 1 млн. м. кв. Успіх функціонування та велика кількість будівель доводять, що ревіталізація є ефективним методом реалізації будівельного проекту. Крім економічної ефективності існують ряд інших переваг ревіталізації, таких як екологічні та соціальні. Існують гарні перспективи реалізації ще більшої кількості проектів в Києві та в цілому по Україні. Проте вони ускладнені наявними негативними факторами, що характерні для будівельного ринку Києва, економіки країни в цілому. Для нівелювання впливу цих факторів необхідна зважена державна та муніципальна політика розвитку промислових територій в межах населених пунктів України.

### **Перспективи подальших досліджень**

На сьогоднішній день велика кількість промислових об'єктів знаходяться на стадії реконструкції під непромислове призначення. В місті практично відсутні

вільні ділянки під забудову. Зростає попит на комерційні об'єкти нерухомості. Водночас існує чимала кількість занедбаних промислових об'єктів.

З огляду на це та інші фактори, слід очікувати подальше зростання кількості об'єктів ревіталізації в Києві та в цілому по країні.

Спектр перспективних досліджень різноманітний. Більш детально слід вивчати ревіталізацію в розрізі архітектури, економіки, технології та організації будівельних робіт, екології та багатьох інших науках.

### **Література**

1. Савйовський В. В. Ревіталізація - екологічна реконструкція міської забудови / В. В. Савйовський, А. П. Броневицький, О. Г. Каржинерова // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. - 2014. - № 8. - С. 47-52. - Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Vrabia\\_2014\\_8\\_10.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/Vrabia_2014_8_10.pdf).
2. Ревитализация (урбанистика) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL :[http://ru.wikipedia.org/wiki/Ревитализация\\_\(урбанистика\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/Ревитализация_(урбанистика)). – Назва з екрану.
3. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://www.ukrstat.gov.ua> – Назва з екрана.
4. Оживление города [Електронний ресурс]. - Режим доступу : URL : <http://expert.ru/expert/2016/06/ozhivlenie-goroda/>. - Назва з екрану.
5. The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : [http://sig.urbanismosevilla.org/Sevilla.art/SevLab/r001US2\\_files/r001\\_US\\_1.pdf](http://sig.urbanismosevilla.org/Sevilla.art/SevLab/r001US2_files/r001_US_1.pdf) - Назва з екрана.
6. Перспективы киевских промзон [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://commercialproperty.ua/analytics/top/detail.php?ID=38092>. – Назва з екрану.
7. Скоростной девелопер [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://forbes.net.ua/magazine/forbes/1385830-skorostnoj-developer>. – Назва з екрану.
8. Обитаемая промзона [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL :<http://minfin.com.ua/blogs/arpa/14285/> – Назва з екрану.