

УДК 69.05

Іщенко О.Л.¹

¹ асист. ЗНТУ

ЗАСТОСУВАННЯ ПРИНЦИПІВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТУ ПРИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ МІСТ

Актуальність проблеми.

Проблема бездіяльних об'єктів на територіях міст часто викликає підвищений інтерес у великих девелоперських компаній, які займаються їх реконструкцією під офіси, торгові і розважальні центри, а також в ряді випадків, під житлове будівництво. На сьогоднішній день в містах практично відсутні вільні незабудовані території, тому найбільшим потенціалом для освоєння мають колишні промислові зони, а так само діючі підприємства, на яких у зв'язку зі спадом виробництва і кон'юнктурними коливаннями ринку утворилися неліквідні площі.

Мета досліджень - розкрити поняття, що пов'язані з управлінням редевелопментом, визначити доцільність перепрофілювання промислових об'єктів та визначити фактори, що впливають на цей процес.

Виклад основного матеріалу.

Редевелопмент - це процес перепрофілювання об'єкта нерухомості під новий напрямок. 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.

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

1. Чи можна використовувати існуючий об'єкт (будівля або ділянку) якимось більш ефективним чином.
2. Якщо так, то під який напрямок (торговий центр, офісна будівля, спортивний комплекс, ринок, лофт, житлова забудова та ін.)

3.Що краще: провести демонтаж (знесення) існуючих будівель або здійснити реконструкцію без знесення.

Часто зустрічаються ситуації, 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.

Другою помилкою, що часто зустрічається, стає нерозуміння того, що вигідніше знести будівлю ніж реконструювати. Також непоодинокі випадки, коли промислова будівля переформатовалася в торговий центр, при цьому вартість реконструкції була порівнянною з будівництвом нового об'єкта, але найголовніше планування таких будинків не відповідала сучасним стандартам торгових об'єктів, що призводило до складнощів з пошуком орендарів і низькому трафіку відвідувачів.

Саме тому важливо перед початком процесу редевелопмента провести аналіз з визначення найкращого варіанту використання об'єкта, а також проаналізувати придатність існуючої конструкції під обраний напрям.

Багато піддаються сьогодні реструктуризації підприємства розташовані поблизу від магістралей і станцій метро, що часто стає чи не визначальним фактором успішної реалізації майбутнього проекту. До того ж, більшість подібних об'єктів забезпечено інженерною інфраструктурою, зокрема, енергопостачанням, чим вигідно відрізняються від неосвоєних територій. Сьогодні в Києві помітно загострилася проблема розподілу електричних потужностей, а кожне підприємство, як правило, мало своє потужне розподільний пристрій.

Висновки.

Ситуація, коли нерухоме майно підприємств занепадає, займаючи інвестиційно привабливі ділянки землі, вимагає прийняття цілого комплексу заходів - від законотворчих і адміністративних до економічних.

Щоб зробити редевелопмент великих промислових територій привабливим для інвесторів, місто має виступити повноцінним партнером і прийняти ряд зобов'язань, 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 в заздалегідь обумовлений термін передати ділянку у власність без пайової участі.

Незважаючи на всі бюрократичні та економічні складнощі редевелопмента, в Україні досить зразків вдалого перепрофілювання промислових об'єктів під комерційні будівлі. Похвалитися хорошими прикладами можуть багато міст, але лідерство в цьому плані належить все ж Києву та Харкову.