

Броневицький Андрій Петрович, кандидат технічних наук
**РЕВІТАЛІЗАЦІЯ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ ЯК ІНСТРУМЕНТ
РЕГІОНАЛЬНОЇ ІННОВАЦІЙНОЇ ПОЛІТИКИ**

Регіональна політика держави є важливою складовою державного управління. Елементами регіональної політики є промислова, соціальна, екологічна, інноваційна, житлова та багато інших. Всі ці складові взаємопов'язані, так само як регіональна політика пов'язана із іншими функціями держави [1].

В структурі економіки України протягом всіх років незалежності поступово зростає частка сфери послуг. Відповідно частка промисловості знижується. Така тенденція притаманна для всіх розвинених країн світу та таких, що розвиваються [2].

Така трансформація економіки призводить в тому числі до збільшення попиту на будівлі та споруди житлового та громадського, невиробничого призначення. Відповідно промислові будівлі втрачають свою ефективність щодо їх безпосереднього призначення. Свідченням цього є величезна кількість занедбаних та таких, що не використовуються, промислових територій практично у всіх регіонах України. Промислові об'єкти цих територій здебільшого не використовуються за своїм безпосереднім призначенням. Їх розміщення в межах міст несе ряд ризиків як для довкілля, так і для мешканців.

Досвід країн світу показує, що існує декілька варіантів розвитку цих територій. Такими варіантами є реінновація (відродження) виробництва, руйнування старого промислового об'єкту із подальшою новою забудовою а також ревіталізація. Останній варіант означає відновлення функціонування комплексу, будівлі чи споруди проте за невиробничим призначенням. Наприклад, коли корпус заводу реконструюють під торгівельний або офісний центр [3].

Ревіталізація є відносно новим та надзвичайно інноваційним напрямком будівництва та розвитку територій. Цей напрямок потребує зваженої державної політики головним чином в межах інноваційного регіонального аспекту.

Головною **проблемою** сьогодні є правильно визначити пріоритети розвитку занедбаних промислових територій та виокремити ревіталізацію як окремий інструмент регіональної інноваційної політики.

Вирішенням наукових проблем розвитку занедбаних промислових територій займалися та займається сьогодні чимала кількість закордонних науковців. На відміну від України, де це відносно новий **напрямок наукової думки**. Головна причина в цьому та, що перехід до ринкової високоефективної економіки та розвиток сфери послуг розвинені країни починали у 80-ті, 90ті роки 20-го століття. В Україні лише зараз відбуваються ці зміни [3].

Серед відомих закордонних вчених, що вивчали ревіталізацію в контексті розвитку міст та регіонів, можна відзначити Дональда Картера, Кріса Атчісона, Кей Ем По та багато інших.

В Україні ревіталізацію територій досліджували окрім науковців також архітектори та журналісти. Серед науковців слід виділити Супрунович Ю.О.,

Савйовського В.В., Драпіковського О.І., Івана – Костецького С.О. Щодо професійних архітекторів та журналістів, то тут варто відзначити Ірину Бабій, Андрія Шкляра, Ярославу Мінкіну та інших [3].

Виходячи із низького рівня вивчення цієї проблеми у вітчизняній науці, в науковій роботі необхідно чітко визначити місце ревіталізації серед напрямків реалізації регіональної політики. Також важливими **завданнями** є аналіз переваг та можливостей ревіталізації занедбаних промислових територій. Особливо в регіональному аспекті. Необхідно проаналізувати фактори, що спонукають до ефективного застосування цього інноваційного напрямку розвитку регіонів. А також надати практичні рекомендації в розрізі реалізації регіональної інноваційної політики.

За різними оцінками, сьогодні промислові території займають в середньому до 20% територій міст України. Приблизно кожне третє підприємство на разі або взагалі не працює, або виконує функцію складських територій.

Існування таких занедбаних підприємств має такі **негативні наслідки** та ризики для регіону, де вони розміщені:

- екологічна небезпека, адже більшість із них це площі старих заводів важкого машинобудування, електроніки, хімічного виробництва, тощо;
- соціальна напруженість;
- негативний естетичний вигляд району їхнього розміщення.

Загалом такі об'єкти неефективно використовують земельну ділянку, на якій вони розміщені.[4]

Абсолютна більшість таких промислових територій була зведена ще за радянських часів. Всі вони мають відмінності проте також певні **спільні риси**:

- великі площі окремих корпусів та загалом територій окремих підприємств;
- значні витрати матеріалів на їхнє спорудження;
- енергонеефективні з огляду на доступність та дешевизну енергоносіїв в часи їх спорудження;
- територіальне розміщення в межах міст, не рідко в межах центральної планувальної частини;
- відносно задовільних стан несучих конструкцій;
- значні показники споживання енерго та інших інженерних ресурсів [3 ; 4].

Наразі існують певні напрацювання в сфері державної промислової політики щодо перенесення певних виробничих потужностей за межі міст. Ренновація та відновлення виробництва на цих територіях часто не є можливою з огляду на вище вказані особливості. В логістичному плані такі об'єкти є неефективними. Тож ці промислові території (за винятком стратегічних об'єктів) та окремі будівлі сьогодні в основному розглядаються як місце для комерційної забудови.

Велика площа окремих промислових об'єктів нерідко спонукала девелоперів до демонтажу існуючої забудови та будівництва багатofункціональних житлово – громадських комплексів та інших об'єктів як нове будівництво.

Проте ця тенденція зберігалася до кризи 2008 року. З наступними роками все більше забудовників були змушені розглядати варіанти розвитку земельних ділянок промислового призначення із позиції обмеженості фінансових ресурсів.

Ревіталізація – відновлення функціонування промислового об'єкту нерухомості шляхом виконання робіт щодо реконструкції цього об'єкту під невиробничу функцію і є одним із таких варіантів [5].

Для приватних **інвесторів** (збудовників, девелоперів) порівняно із «будівництвом з нуля» ревіталізація має таку низку переваг:

- економія витрат на демонтажні роботи;
- економія витрат на основні будівельні роботи, в тому числі завдяки повторному використанню будівельних конструкцій;
- відносно менші терміни виконання інвестиційного проекту;
- можливість поступової ревіталізації, самофінансування проекту.

Значний вплив в поширення ревіталізації зробило підвищення вартості оренди землі в межах міст та обмеженість для забудови вільних площ.

В контексті **територіального розвитку**, ревіталізація має велику кількість переваг, як для території району, де знаходиться об'єкт, так і для всього міста та відповідно його мешканців. Всі ці переваги вивчені провідними закордонними науковцями та доведені практичними спостереженнями та статистикою [4].

Загально відомими **перевагами**, що надає ревіталізація занедбаних промислових регіонів є:

- поліпшення архітектурного вигляду регіону.
- покращення екологічного становища регіону;
- підвищення соціального рівня життя людей, що мешкають поряд;
- зменшення рівня злочинності;
- зростання надходжень до місцевих бюджетів;
- зростання загальної економічної ситуації регіону та підвищення рівня доходів населення;
- залучення інвестицій;
- розвиток культури та туризму в регіоні;
- поліпшення інфраструктури території, особливо інженерної;
- енергоефективність та інноваційність за рахунок використання сучасних будівельних матеріалів та технологій [4].

Крім того, важливим аспектом є збереження історичної забудови. Європейський досвід реновації застарілих промислових об'єктів вказує, що промислові будівлі із багаторічною історією є важливим чинником культурного спадку країни. Тож в більшості європейських країн ці об'єкти (в основному їхні фасадні частини) намагаються зберігати в їхньому первинному вигляді. Дослідження показують, що торговельні центри та інші комерційні об'єкти, що влаштовано в реконструйованих старих промислових будівлях є надзвичайно успішними інвестиційними проектами та за інших рівних умов акумулюють більші потоки туристів та покупців ніж такі, що зведені на основі нового будівництва [4].

Всі ці переваги доводять, що ревіталізація є надзвичайно інноваційним варіантом розвитку занедбаних промислових територій.

Насправді в Україні існує чимало вже реалізованих проектів щодо ревіталізації промислових будівель та споруд. Головним чином в таких містах як Дніпро, Харків, Львів та звичайно Київ. На столицю припадає абсолютна більшість всіх прикладів ревіталізації в Україні. На разі за попередніми підрахунками в Києві функціонує до 45-ти об'єктів комерційної, житлової нерухомості та об'єктів культури та мистецтва, що влаштовані в реконструйованих будівлях промислового призначення. Найбільш відомими серед них є «Арт завод - Платформа», «Мистецький арсенал» та ТРК «Більшовик».[6] [3]

Попередній аналіз прикладів ревіталізації в різних регіонах країни показав такі **спільні риси**, що притаманні реалізованим об'єктам:

- здебільшого приватний характер інвестицій та програм;
- комерційний напрямок ревіталізації та переважання офісних та торгівельних проектів;
- здебільшого ревіталізація окремими будівлями а не комплексами;
- наявність незначної кількості цікавих проектів в сфері культури.[6]

На разі подальший розвиток цього інноваційного напрямку містобудування та територіального планування **стримується** низкою факторів:

- «індустріальне» мислення великої кількості людей, як спадок радянських часів;
- слабкі темпи економічного розвитку в країні;
- низький рівень обізнаності потенційних інвесторів в перевагах ревіталізації;
- низький рівень технологічного забезпечення будівельної галузі в країні;
- зношеність інженерної інфраструктури міст;

Проте головним є відсутність виваженої державної політики в напрямку розвитку занедбаних промислових територій різних регіонів країни.

Елементами державної регіональної політики в напрямку розвитку ревіталізації можуть бути:

- інформаційний, як підвищення обізнаності різних гравців ринку в перевагах ревіталізації як в плані ефективності інвестицій так і розвитку територій, проведення конференцій, в тому числі із залученням іноземних фахівців та науковців. Включення в програми навчання в фахових ВНЗ;
- організаційний, тобто створення державного органу або управління, що буде надавати правову чи іншу допомогу в напрямку ревіталізації занедбаних промислових територій;
- законотворчий, шляхом виокремлення такого поняття як «ревіталізація» в українському законодавстві, можливо внесення змін до ЗУ «Про індустріальні парки»;
- податковий, шляхом надання пільг для проектів з ревіталізації промислових територій;
- інвестиційний, який би передбачав державні програми щодо ревіталізації окремих державних підприємств, як елемент розвитку окремих регіонів країни.

Крім того, державна регіональна політика має бути спрямована на створення інноваційних об'єктів на місці занедбаної промисловості. Як це зроблено в таких країнах як Польща, Угорщина та Чехія. Україна має значний потенціал розвитку IT-сектору економіки, медицини та альтернативної енергетики. На базі старих заводів могли б виникнути нові IT-кластери, індустріальні та бізнес парки.

Для цього необхідно скласти перелік можливих об'єктів ревіталізації серед певної кількості занедбаних промислових підприємств. Прописати державну програму щодо їхнього розвитку.

На місцевому рівні головним чином необхідно вирішити містобудівні питання. Адже нерідко інвестори стикаються із законодавчими складнощами будівництва громадських будівель на промислових територіях. Повинні бути чіткі програми розвитку промислових територій на місцевому рівні. Ці програми також можуть включати вже вказані елементи регіональної політики.

Загалом підсумовуючи, можна сказати, що ревіталізація промислових територій є дієвим механізмом регіонального інноваційного розвитку та має великі перспективи в Україні. Для повної реалізації потенційних переваг необхідна зважена регіональна політика, яка б нівелювала вплив стримуючих факторів та забезпечила сталий розвиток нових напрямків використання старих промислових територій.

Список використаних джерел

1. Швайка Л.А. Державне регулювання економіки : навчальний посібник / Л.А. Швайка.– К.: Знання, 2006.–435 с.

2. Геєць В.М. Економіка України: стратегія і політика довгострокового розвитку : монографія / В.М. Геєць, В.П. Александрова, Т.І. Артёмова, Ю.М. Бажал, О.І. Барановський, В.В. Близнюк, О.Ю. Болховітінова, Є.В. Бридун, Т.П. Вахненко, В.І. Голіков // НАН України. Інститут економічного прогнозування.– К.: Фенікс, 2003.–986 с.

3. 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/Vpabia_2014_8_10.pdf.

4. 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 - Назва з екрана.

5. Ревіталізація (урбаністика) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL :[http://ru.wikipedia.org/wiki/Ревіталізація_\(урбаністика\)](http://ru.wikipedia.org/wiki/Ревіталізація_(урбаністика)). – Назва з екрану.

Перспективы киевских промзон [Електронний ресурс]. – Режим доступу : URL : <http://commercialproperty.ua/analytics/top/detail.php?ID=38092>. – Назва з екрану.