

УДК 911.375(477–25) DOI: 10.18524/2303–9914.2021.2(39).246197**М. Д. Бикова¹**, канд. геогр. наук, асистент**В. Г. Щабельська²**, канд. геогр. наук, доцент

Національний педагогічний університет імені М. П. Драгоманова,

¹ кафедра туризму,² кафедра географії,

вул. Пирогова, 9, Київ, 02000, Україна

mariya_bykovad@ukr.net, schabelska_v@ukr.net

ПРОСТОРОВА ОРГАНІЗАЦІЯ ОФІСНОЇ ЗАБУДОВИ КИЄВА

У статті узагальнено результати аналізу змін, що відбуваються у просторовій організації офісної забудови Києва в умовах активного розвитку ділових послуг. Досліджено зміни у підходах до формування нових офісних просторів у центральній, серединній та периферійній зонах Києва з акцентом на виробничі території через призму сучасних трансформацій. Визначено виробничі території Києва, де спостерігається найвищий рівень концентрації нових бізнес-центрів та обґрунтовано чинники щодо вибору ділянок для їх будівництва. Виявлено тенденції розміщення офісної нерухомості в межах виробничих територій, що зазнали трансформації в результаті значного скорочення частки промислової забудови.

Ключові слова: трансформація, реновація, бізнес-центр, офісний центр, третинний сектор, ділові послуги, Центральний діловий район, промислова зона, промисловий район.

ВСТУП

У сучасних умовах розвиток міст України відбувається під впливом соціально-економічних та інституційних перетворень, які спричиняють трансформацію просторової організації їх господарства та функцій. Одним із найбільш динамічних секторів економіки нині є третинний, який потребує нових професійних спеціалізованих офісних приміщень. Це зумовило, починаючи з середини 90-х років минулого століття, реалізацію низки проектів будівництва бізнес-центрів у центральній частині Києва, що з однієї сторони розв'язувало проблему дефіциту офісних приміщень, а з другої поглиблювало негативні тенденції у міському просторі – це ущільнення забудови, посилення транспортних заторів, порушення цілісності архітектурного стилю окремих територій старої частини міста через новий тип офісної забудови, яка доволі часто виглядала як чужорідний артефакт. В цей же період внаслідок масштабної деіндустріалізації виробничі території почали зазнавати трансформації і з'явилися занедбані ділянки з закинутими промисловими будівлями, складами та іншими об'єктами в районах з досить

зручним транспортним сполученням, наявною інженерною інфраструктурою. За такої ситуації виробничі території центральної частини міста та серединної зони, як інвестиційно привабливі, протягом короткого проміжку часу були насичені сучасними офісними приміщеннями, в яких розміщувалися переважно компанії третинного сектору, тобто відбулася зміна функцій відповідно з кон'юнктурою ринку. Разом з тим периферійна зона з розташованими в ній виробничими територіями, не зазнали значного «вторгнення» нових об'єктів офісної нерухомості. Там традиційно використовуються непрофесійні офісні приміщення і через це ландшафт зберіг одноманітність, що порушується деградованими територіями непрацюючих промислових підприємств. У цьому контексті досить важливим є дослідження доцільності їх використання в сучасних економічних реаліях не лише для створення сучасних інноваційних промислових підприємств, а й для бізнес-центрів, офісних центрів, що відповідало б потребам просторового розвитку міста. Зазначені тенденції здебільшого недостатньо враховані в проекті Генерального плану розвитку Києва та його приміської зони до 2025 року і розкриті в суспільно-географічній науці. Це лише підкреслює необхідність системного аналізу просторових аспектів розвитку об'єктів офісної забудови в місті, яке набуває ознак глобального і характеризується постіндустріальними трансформаціями економіки.

Аналіз публікацій з даної проблематики свідчить про наявність у вітчизняній науковій літературі досліджень пов'язаних з трансформацією просторової організації великих міст (Підгрушній, Бикова, 2019), функціональними та просторовими змінами вузлових територій Києва (Дронова, Полешко, 2017), особливостями формування нових офісних центрів у столиці (Мезенцева, Мезенцев, 2017), територіальними аспектами розміщення об'єктів корпоративного менеджменту в межах столичного метрополісу (Бондар, 2020), аналізом підходів до розміщення офісної забудови в різних функціональних зонах міста (Бикова, 2019). Серед праць зарубіжних вчених є актуальні, що присвячені закономірностям трансформаційних процесів промислових зон в постсоціалістичних містах, функціональним перетворенням виробничих територій в залежності від розташування на території міста (Kiss, 2007), формуванню нових моделей офісів та бізнес-вузлів (Stanilov, 2007), сучасним тенденціям міського розвитку в постсоціалістичних країнах Східної Європи (Аксьонов, Браде, Бондарчук, 2006), аналізу розвитку офісних просторів у посткомуністичних містах (Sykora, 2007).

Метою статті є висвітлення загальних закономірностей просторової організації об'єктів офісної забудови великого міста. Головне завдання публікації полягає в з'ясуванні особливостей розміщення офісної забудови і аналізі зміни функцій деградуючих виробничих територій в залежності від їх розміщення у центральній частині, серединній та периферійній зонах Києва.

МАТЕРІАЛИ І МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Інформаційною базою дослідження є статистичні дані Головного управління статистики у м. Києві, аналітичні матеріали агентства з комерційної нерухомості Colliers International, консалтингової компанії Українська Торгова Гільдія та матеріали отримані під час проведення польових досліджень.

При підготовці статті застосовувався системний аналіз, що базується на принципах взаємозв'язку усіх об'єктів, явищ, процесів та етапності їх дослідження. З метою виявлення та дослідження закономірностей розміщення офісних об'єктів використовувалися методи польових досліджень, історико-географічний, порівняльно-географічний, статистичний, картографічний. Для визначення просторової конфігурації промислових зон та районів, площ комерційної забудови та локалізації бізнес-центрів на виробничих територіях застосовувалися ГІС-методи.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ЇХ ОБГОВОРЕННЯ

У постсоціалістичний період в умовах деіндустріалізації розпочалися структурні зміни в економіці та прискорилися процеси терціаризації, міські поселення почали втрачати властиві їм традиційні функції. Одним із результатів цих процесів стало зростання потреб в офісних площах і відповідно поява нових бізнес-форм підприємств, які б забезпечували фінансові, страхові, консалтингові, аудиторські, інвестиційні та ІТ-компанії якісними офісними приміщеннями (Бондарчук, 2001).

У Києві значний вплив на просторову організацію міста здійснюють професійні і напівпрофесійні офісні приміщення та квартирні офіси, які почали виникати на українському ринку ще в 1990-х рр. Слід зауважити, що для аналізу офісної забудови доцільно зупинитися на окремих її класифікаціях, які важливі при проведенні суспільно-географічних досліджень. В основу однієї з таких класифікацій покладена оцінка інфраструктури, рівень сервісу, особливості розміщення об'єкта. Відповідно були виділені класи «А», «В», «С», «D» та «Е», з яких три перші відносяться до професійних офісних приміщень, а решта до напівпрофесійних (*Commercial Property*, 2004).

З позиції суспільно-географічного аналізу актуальною є класифікація офісів за генезисом: новозбудовані бізнес-центри, окремі будівлі промислових підприємств (адміністративні, складські приміщення, виробничі цехи, їдальні), приміщення науково-дослідних, проектних інститутів, конструкторських бюро, наукових частин промислових підприємств, гуртожитки підприємств, готелі (розміщуються в основному туристичні агентства), освітні установи, виставкові комплекси, великі сервісні центри, що дозволяє окреслити закономірності їх розвитку та перспективи функціонування (Бондарчук, 2001).

У Радянському Союзі поняття «офіс» почало вживатися лише у 1980-х рр., а до середини 1990-х рр. офісних будівель, які б відповідали за конструктивними

особливостями північноамериканським та західноєвропейським зразкам у Києві взагалі не існувало. Для порівняння зазначимо, що площа офісної нерухомості Варшави в цей період досягла 1,95 млн. м², а Києва – лише 247 тис. м² (*Commercial Property*, 2004).

У 1990-х рр. в Україні розпочалися суспільно-політичні та соціально-економічні трансформації, які істотно вплинули на просторову організацію економіки міст. В умовах деіндустріалізації та терціаризації, становлення нових технологічних устроїв, формування інституту приватної власності спостерігалось швидке та масштабне зростання кількості іноземних та вітчизняних компаній, що викликало збільшення попиту на офіси, які б відповідали міжнародним стандартам та характеризувалися зручним розміщенням. Це спричинило те, що бізнес-центри, як нова форма організації простору для функціонування галузей третинного сектора, з середини 1990-х рр. будувалися в престижній центральній частині міста на ділянках знесеної старої житлової забудови або ущільнювали існуючу (бізнес-центри класу «А» «Київ-Донбас» та «Horizon Tower» – у Центральному діловому районі). При цьому у 2000 р. площі сучасних офісних приміщень Києва дорівнювали рівню празького та будапештського ринків офісної нерухомості 1994 р. (*Commercial Property*, 2004).

На початок 2000-х рр. через нестачу вільних земельних ділянок Київ зіткнувся з проблемою дефіциту простору для будівництва офісних приміщень, а сформована в радянський період планувальна структура міста виявилася неспроможною забезпечити її розв'язання. Водночас деіндустріалізація зумовила появу досить великих ділянок занедбаних територій і приміщень колишніх промислових підприємств, які втратили промислово-виробничу функцію, але завдяки інвестиціям іноземних та великих вітчизняних інвесторів в реабілітацію почали активно використовуватися під реконструкцію та будівництво спеціалізованих бізнес-центрів.

У 2005 р., за різними даними, у столиці функціонувало від 80 до 100 бізнес-центрів класів «А», «В» і «С», але їх площа склала 10% ринку офісних приміщень. При цьому слід зазначити, що 90% площ офісних приміщень були представлені переобладнаними квартирами на перших поверхах житлових будинків та кімнатами у невеликих адміністративних будівлях. Визначити реальну площу приміщень, які використовувалися в той період як офісні, практично неможливо через величезний сектор непрофесійних офісних об'єктів. Проблемаю початку 2000-х рр. було те, що попит не забезпечувався, і як результат спостерігалось швидке зростання вартості оренди, а за умови зручної транспортної доступності офісів, вона була вищою ніж на житло.

В подальшому протягом 2011–2014 рр. відбулося стабільне зростання кількості бізнес-центрів до 126, а загальна площа досягла 1,58 млн. м² (*Ukrainian Trade Guild*, 2014). Нині у Києві функціонує 190 бізнес-центрів та офісних центрів загальною площею 1,99 млн. м² професійної офісної нерухомості, що у 3 рази більше, ніж у столицях держав Балтії, проте менше у 1,9 рази, ніж у Празі,

Будапешті, Бухаресті та у 2,9 рази, ніж у Варшаві. За показником насиченості сучасними офісами Київ у 2019 р. залишався лідером в Україні – 643 м² орендної площі на 1 тис. жителів. У столицях держав Центральної Європи цей показник значно вищий і складає у Варшаві – 3071 м², Празі – 2674 м², Бухаресті – 1421 м², Будапешті – 2057 м² на 1 тис. жителів.

Дослідження просторової організації офісної забудови Києва дало змогу виявити певні специфічні риси і в той же час провести паралелі з пост-соціалістичними державами Центральної Європи, де на початку 1990-х рр. формування бізнес-районів ділової активності з офісною домінантою розпочалося за рахунок реконструкції старих будівель і нового будівництва в центральних ядрах міст. Водночас високий попит на офісні приміщення в центрі міста вплинув на різке зростання вартості нерухомості і власники житлових будинків скористалися цією можливістю та продавали своє майно комерційним структурам (Stanilov, 2007). Крім того, в цей період деіндустріалізація зумовила появу закинутих ділянок в межах виробничих територій, які почали вважати «золотими запасами» для нового будівництва.

Отже, трансформації центральної частини Києва та виробничих територій повторюють тренди притаманні містам Центральної Європи, але розпочалися вони дещо пізніше, відбувалися значно повільніше і прискорилися лише на початку XXI століття. Варто підкреслити, що частина виробничих територій набуває нових функцій у відповідності з кон'юнктурою ринку і це відбувається за рахунок оновлення та реконструкції будівель непрацюючих промислових підприємств або у випадку досить занедбаного їх стану вони зносяться, а ділянки використовуються під нове будівництво. У столиці 35,3% бізнес-центрів та офісних центрів – це реконструйовані приміщення колишніх промислових підприємств.

Серед факторів, що впливають на розміщення офісної забудови виділяють історичні, ринкові перетворення, деіндустріалізацію, терціаризацію, економічну експансію різних бізнес-груп, науковий та освітній потенціал, демографічну і соціальну характеристику населення, розвиток іміджу міста, обмеженість вільних ділянок.

Для дослідження трансформаційних процесів, що відбуваються у престижній частині міста було обрано Центральний діловий район, де частка комерційної забудови перевищила 11%. Переважна більшість офісів у цій частині міста збудована на ділянках, що в минулому відводилися під об'єкти соціальної інфраструктури й не були використані, знесеної старої житлової та історичної забудови. За даними проведених польових досліджень виявлено просторові трансформації, викликані локалізацією найбільших новозбудованих у місті за площею бізнес-центрів («Парус», «Гулівер», «Сенатор», «Леонардо», «101 Tower», «Ренесанс», «Царський» тощо). Частка бізнес-центрів класу «А» становить 46,7% від загальної їх пропозиції в районі і пов'язані вони переважно з розвитком банківської сфери, аудиту, консалтингу, інжинірингу, реклами, ІТ-технологій

тощо. Незважаючи на щільну забудову території, сучасні висотні офісні об'єкти, які різко контрастують з історично сформованим архітектурним ансамблем і порушують його цілісність, продовжують будуватися в престижному районі через зростання попиту та інтереси певних груп інвесторів (вулиці Хрещатик, Жилиняська, Велика Васильківська, Богдана Хмельницького, Бульварно-Кудрявська, Велика Житомирська, Еспланадна, Мечникова, Старонаводницька тощо). У зв'язку з нестачею вільних земельних ділянок розпочалася реконструкція під бізнес-центри кінотеатру «Зоряний» та окремих приміщень заводу Арсенал.

В умовах дефіциту земельних ділянок їх будівництво вздовж головних транспортних магістралей, поблизу станцій метрополітену, в престижних історико-архітектурних місцях супроводжується ущільненням існуючої забудови, утворенням на дорогах заторів, погіршенням доступності до центру міста, ускладненням екологічної ситуації. Подібна ситуація не відповідає стратегічним пріоритетам розвитку Києва. Паралельно з бізнес-центрами попит продовжують забезпечувати непрофесійні офісні приміщення, які розміщені переважно на першому та другому поверхах житлових будівель та за результатами опитування були придбані у власників ще наприкінці 1990-х рр., коли в умовах дефіциту офісної нерухомості попит на неї зростав. Нині вони функціонують переважно як невеликі офіси, що надають споживчі послуги населенню. В подальшому вирішення проблем, що склалися в Центральному діловому районі, можливе за умови створення нових осередків ділової активності в серединній та периферійній зонах міста (райони Нижньої Телички, Рибальського тощо), що неодноразово пропонувалося архітекторами та науковцями, а ділянки, що з'являються в центрі доцільно використати під розвиток міської інфраструктури, удосконалення транспортної системи та створення публічних просторів.

Протягом останніх двох десятиліть в межах промислових зон і районів відбувається кардинальна трансформація існуючої структури використання території та формуються зони ділової активності. Особливості цих процесів на виробничих територіях визначаються близькістю їх розміщення відносно важливих транспортних артерій, розмірами і структурою землекористування, планувальною структурою, основними господарськими функціями, орендною платою, необхідними витратами для реконструкції або забудови. На початку 1990-х рр. комерційна забудова була практично відсутня на виробничих територіях, а нині найбільшу її частку мають Подільсько-Куренівська зона, промислові райони «Залізничний», По вулиці Дегтярівській, По вулиці Васильківській.

Для дослідження закономірностей розміщення офісної забудови на виробничих територіях, що зазнають адаптивних трансформацій, було визначено Подільсько-Куренівську промислову зону, яка межує з центральною частиною міста. Структура забудованої території Подільсько-Куренівської зони за функціональним призначенням з середини 1990-х рр. зазнала певних змін, що проявилися у скороченні частки промислової забудови з 66,7% до 52,0%, а комерційної, якої на початку досліджуваного періоду не було, перевищила 14,0% (рис. 1а).

Використання ГІС-технологій та польові дослідження дозволили визначити осередки комерційної забудови, що пов'язані з розвитком фінансової сфери, ІТ-технологій, консалтингу, інжинірингу, туризму. Частина бізнес-центрів та офісних центрів є результатом реновації промислових підприємств, які в радянський період мали важливе значення для розвитку економіки Києва, але через низку проблем економічного, соціального та інституційного характеру виявилися неконкурентоспроможними в умовах трансформації соціально-економічної системи та ринкових перетворень. Так, із 73 найбільших промислових підприємств Подільсько-Куренівської зони, території та приміщення 13, що знаходилися в стадії занепаду, були реорганізовані під бізнес-центри. Водночас зауважимо, що для перепрофілювання на бізнес-центри інвестиційно привабливих будівель, в окремих випадках достатньо було здійснити їх реконструкцію шляхом надбудови, зміни планування об'єктів та використання розвиненої інженерної інфраструктури, що не позначилося на щільності забудови. Серед них варто зазначити бізнес-центри «Любава Град», що розташований в приміщеннях колишньої фабрики «Любава», та «Ріальто», який використав корпуси заводу «Генератор». Ще одним варіантом реновації промислових підприємств є їх перепрофілювання під бізнес-центри-лофти, які більш широко використовуються в зарубіжних країнах при перепрофілюванні під житлові комплекси. Таким прикладом є бізнес-центр «Loft» створений на базі старих індустріальних будівель заводу «Керамік».

Результатом трансформації частини території Подільсько-Куренівської зони, що розташована вздовж важливих автомобільних магістралей міста (проспект С. Бандери, вул. Кирилівська, вул. Новокостянтинівська), поблизу станцій метрополітену «Почайна» та «Тараса Шевченка» недалеко від спального району, є формування бізнес-вузла з сегментом як новозбудованих офісних приміщень, так і тих, що є результатом реновації промислових будівель (рис. 1б). Консолідації бізнес-активності та розширенні ділового простору сприяла територіальна близькість бізнес-центру «Форум Парк Плаза», розташованого в реконструйованих приміщеннях ІV взуттєвої фабрики, новозбудованого бізнес-центру «Форум Кінетик», торгово-офісного центру «Маяк-Вестдом», що використовує окремі будівлі заводу «Маяк», бізнес-центру «Петрівка», який займає частину будівлі колишнього виробничого об'єднання «Медапаратура» та бізнес-центрів «Томак» і «Valmi», які розміщуються у окремих перепрофільованих корпусах ВО «Томак». Незаперечним є той факт, що торгово-офісний центр «Маяк-Вестдом» та бізнес-центр «Петрівка» різко контрастують з новозбудованими бізнес-центрами, зовні виглядають непрезентабельно та пропонують дешеві офісні приміщення переважно для споживчих послуг з достатньо адекватною орендною ціною, відносно зручним транспортним положенням, але вони не змінюють міський пейзаж в якісному плані (рис. 2, рис. 3).

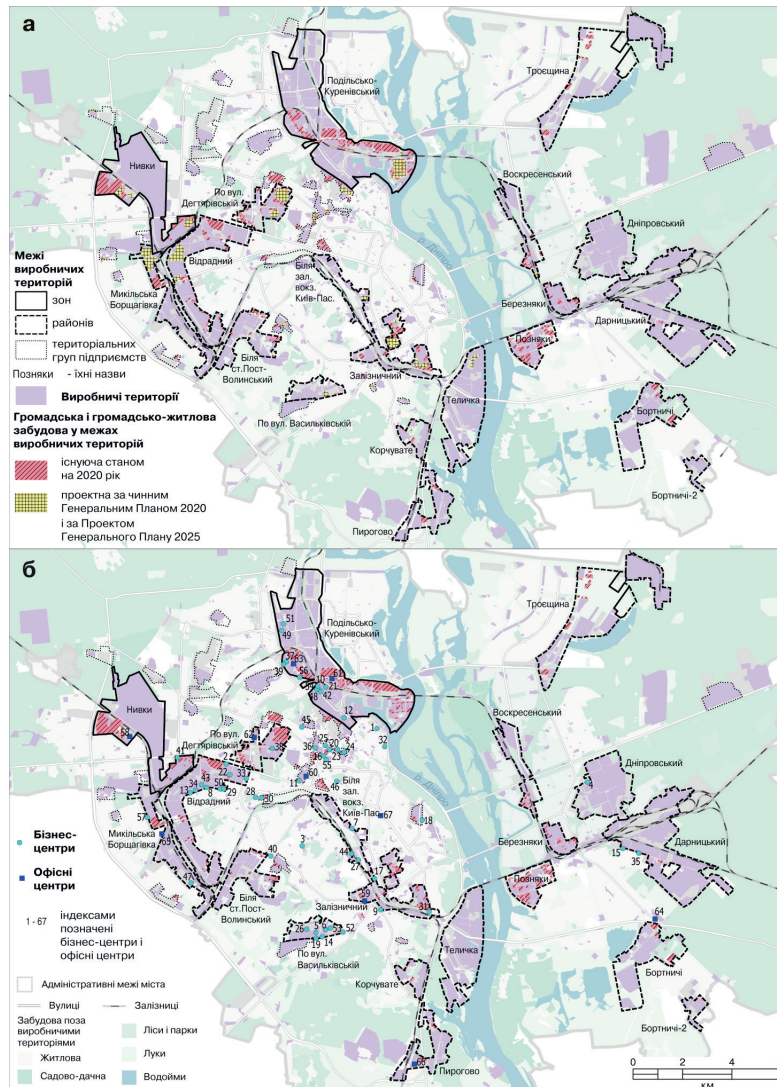


Рис. 1. Забудова в межах виробничих територій Києва: а) громадська і громадсько-житлова забудова; б) бізнес-центри і офісні центри (складено М. Биковою)

Індексами позначено бізнес-центри: 1 – Astarta; 2 – Avenue 53; 3 – Eleven; 4 – FIM Center; 5 – Forum City Garden; 6 – Inlight; 7 – New Technology Business Center; 8 – Sigma; 9 – Sunflower; 10 – Valmi; 11 – Vector; 12 – Wonder Land; 13 – Xspace; 14 – Авангард; 15 – АрмТек; 16 – Артем; 17 – Казимира Малевича, 86; 18 – М8; 19 – Велика Васильківська, 34; 20 – Велес; 21 – Веста; 22 – Гарматна, 8; 23 – Глибочицька, 33–37; 24 – Глибочицька, 44; 25 – Глибочицький; 26 – Глорія; 27 – Горизонт Парк; 28 – Гранд Степ; 29 – Діамант; 30 – Лагода; 31 – Залізничне шосе, 57; 32 – Іллінський; 33 – Інком; 34 – Інокс; 35 – Крокус; 36 – Лувр; 37 – Любава Град; 38 – на вул. Дегтярівській, 21; 39 – на вул. Фрунзе 160; 40 – на Севастопольській; 41 – Нивки Сіті; 42 – Ост Вест Експрес; 43 – Преміум; 44 – Протасів; 45 – Пульс; 46 – Ренесанс; 47 – Рента Сіті; 48 – Rialto; 49 – Ріко; 50 – Сільвер Центр; 51 – Сокіл; 52 – Стенд; 53 – Тандем; 54 – Томак; 55 – Форум Діловий Городок; 56 – Форум Парк Плаза; 57 – Форум Сателіт; офісні центри: 58 – Есма; 59 – Кришталь; 60 – Кубік; 61 – Маяк-Вестдом; 62 – на вул. О. Теліги, 4; 63 – на Склярєнка, 5; 64 – на Харківському шосе, 201/203; 65 – Сеннаар; 66 – Термінал; 67 – Шельф



Рис. 2. Бізнес-центр «Петрівка»
(фото В. Щабельської)

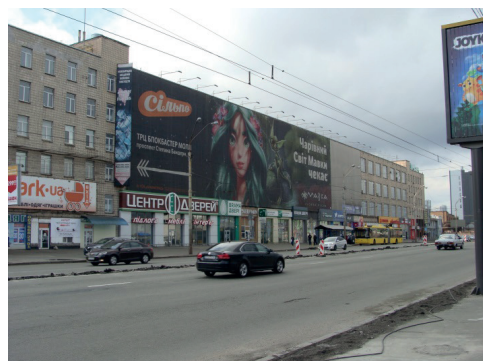


Рис. 3. Торгово-офісний центр «Маяк--
Вестдом» (фото В. Щабельської)

У даному конкретному випадку територія набула нових функцій після реновації підприємств, що тут функціонували, а найважливішим чинником формування вузлового елемента виступила транспортна доступність території. Перетворення окремих занедбаних будівель колишніх промислових підприємств в бізнес-центри, офісні центри стало альтернативою новому будівництву за відсутності вільних земельних ділянок. Трансформації, що відбуваються у даній промисловій зоні сприяють концентрації різноманітних ділових функцій, створенню нових робочих місць, а наявність можливостей для формування відкритих рекреаційних та публічних просторів відповідає стратегічним завданням просторової організації міста. Актуальним залишається завдання вирішення проблем пов'язаних із завантаженістю транспортних шляхів, дефіцитом паркінгів, забрудненістю території, наявністю великої кількості малих архітектурних форм.

Трансформаційних перетворень зазнав і віддалений від центру промисловий район «Відрадний», який характеризується транспортною доступністю, значною кількістю підприємств, що припинили свою діяльність та зростанням частки комерційної забудови, яка склала понад 3%. В промисловому районі на базі реконструйованих корпусів Київського заводу реле і автоматики функціонують бізнес-центри «Сіма» та «Gelios», де крім офісних приміщень, знаходяться фітнес-клуб, тренажерний зал, ресторан, магазини, відкриті тераси, підземний паркінг. Поруч з ними розміщуються бізнес-центри «Сільвер Центр», «Преміум Центр», для створення яких використана частина виробничих корпусів і території в минулому потужного машинобудівного заводу «Росток Прилад», та «Інокс» розміщений у виробничих приміщеннях заводу «Старт» (рис. 4, рис. 5).

Локалізація бізнес-центрів на незначній відстані один від одного на території зі збереженою інфраструктурою, зручним транспортним сполученням та ресурсом територій формує бізнес-вузол з потенціалом для просторового розвитку. Це дозволяє констатувати, що частина бульвару В. Гавела, де зосереджені перераховані бізнес-центри має можливості для подальшої реновації приміщень



Рис. 4. Бізнес-центри «Gelios» і «Сізма»
(фото В. Щабельської)



Рис. 5. Бізнес-центр «Сільвер Центр»
(фото В. Щабельської)

колишніх промислових підприємств і виступає як один із пріоритетних осередків для розвитку ділової активності в периферійній частині міста.

Трансформаційні процеси поширилися на території промислових підприємств, що розташовані за межами виробничих територій. Нині там функціонують бізнес-центри – «Форум» (взуттєва фабрика АТ «Славутич»); «Ренесанс» (книжкова фабрика), «Іллінський» (фабрика одягу «Ластівка»); «Бізнес сіті» (фабрика іграшок), Horizon Park (бавовняна фабрика «Бавовнянка»), «Eleven» (державне підприємство «Київський ремонтний завод «Радіан»). Результатом реновації промислових будівель є формування поліфункціональних об'єктів з широким спектром послуг, що забезпечує нові види економічної діяльності.

Узагальнюючи зауважимо, що значний потенціал для збільшення кількості та площ офісних приміщень мають правобережні райони прилеглі до центру міста та ті, що знаходяться вздовж основних транспортних магістралей, в районах зручних транспортних розв'язок, мають через розвинену інфраструктуру і характеризуються високим рівнем бізнес-активності.

Протягом останніх років спостерігається тенденція активізації будівництва бізнес-центрів в периферійній, лівобережній частині міста, яка має найменшу кількість бізнес-центрів (10 з яких 4 знаходяться на виробничих територіях), але характеризується транспортною доступністю, близькістю до найбільшого аеропорту України, наявністю значних резервів земельних ділянок.

ВИСНОВКИ

Трансформація міського простору Києва в період постсоціалістичних перетворень супроводжується значними змінами у структурі забудови центральної частини та виробничих територій. Характерною особливістю трансформаційного періоду є швидкий розвиток третинного сектору, який супроводжується зміною підходів до розміщення окремих його галузей, в першу чергу, ділових послуг та формуванням бізнес-вузлів. Процес розвитку бізнес-центрів у Києві

продовжується, хоча темпи дещо уповільнилися у зв'язку з досягненням певного рівня насиченості офісними приміщеннями та кризовою ситуацією в економіці пов'язаною з пандемією COVID-19.

Спостерігається значний рівень концентрації бізнес-центрів, офісних центрів в центральній частині міста в основному за рахунок нового будівництва, яке на початковому етапі трансформації забезпечувало функціонування фінансової сфери. Чинник престижності центру міста певною мірою нівелюється в сучасних умовах через дефіцит території, щільність забудови, високу вартість земельних ділянок, транспортний колапс. З метою збереження історичної унікальності центру Києва повинна бути розроблена стратегія його розвитку, щоб негативні наслідки трансформаційних процесів не позначилися на планувальній структурі та архітектурній спадщині.

В межах виробничих територій скорочується частка забудови під промисловими підприємствами, а водночас зростає під комерційною забудовою, що сприяє їх функціональній трансформації. В першу чергу, трансформації зазнали виробничі території, що розташовані поблизу найважливіших автомобільних транспортних магістралей, поруч з лініями метрополітену в серединній зоні міста, де в результаті деіндустріалізації з'явилися значні ділянки деградованих земель придатних для нового будівництва та закинуті приміщення колишніх промислових підприємств.

Обґрунтовано, що значним потенціалом для будівництва бізнес-центрів, офісних центрів володіють промислові райони лівобережної частини міста, які знаходяться поблизу основних транспортних магістралей. Зважаючи на негативні процеси, що пов'язані з новим будівництвом в центральних районах міста та на окремих територіях серединної зони, іноземні та вітчизняні інвестиції повинні спрямовуватися на створення бізнес-вузлів на деградованих виробничих територіях у периферійній зоні Києва.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

- Бикова М. Д. Постіндустріальна трансформація просторової організації господарства Києва: дис. канд. геогр. наук: 11.00.02. Інститут географії НАН України. Київ, 2019. 271 с.
- Бондар. В. В. Локалізація об'єктів корпоративного менеджменту в метрополісі Києва у контексті розвитку його організаційно-управлінських функцій. *Український географічний журнал*. К.: Академперіодика, 2020. № 1. С. 45–50. DOI: <https://doi.org/10/15407/ugz2020.01.045>.
- Бондарчук Е. А. Территориальная организация третичного сектора экономики Санкт-Петербурга: автореф. дис. ... канд. геогр. наук: 25.00.24. Санкт-Петербург, 2001. 20 с.
- Дронова О., Полешко Д. Функціональні та просторові зміни вузлових територій Києва. *Урбаністична Україна: в епіцентрі просторових змін*: монографія / за ред. К. Мезенцева, Я. Олійника, Н. Мезенцевої. Київ: Видавництво «Фенікс», 2017. С. 211–226.
- Классификация офисных помещений. *CommercialProperty*. Киев, 2004. №3. URL: <https://commercialproperty.ua/kompanii-obekty/spravochnaaya-informatsiya/klassifikatsiya-ofisnykh-pomeshcheniy/> (дата звернення: 16.03.2021).
- Мезенцева Н., Мезенцев К. Вступ: зміни міського простору столиці. *Урбаністична Україна: в епіцентрі просторових змін*: монографія / за ред. К. Мезенцева, Я. Олійника, Н. Мезенцевої. Київ: Видавництво «Фенікс», 2017. С. 181–184.
- Обзор рынка офисной недвижимости Киева: итоги 2014 г. *Ukrainian Trade Guild, 2014*. URL: <http://budport.com.ua/assets/upload/userfiles/ValentinaS/otrabotka/obzor-rynka-ofisnoy-2014-2.pdf> (дата звернення: 20.03.2021)

Офисный рынок Киева: динамика и прогнозы. *Commercial Property*. Киев, 2004. № 8. URL: <https://commercialproperty.ua/cp-articles/ofisnyy-rynok-kieva-dinamika-i-prognozy/> (дата звернення: 15.03.2021)

Підрушній Г. П., Бикова М. Д. Виробничі території Києва: сучасний стан і напрямки трансформації. *Український географічний журнал*. К.: Академперіодика, 2019. № 1. С. 33–42. DOI: <https://doi.org/10.15407/ugz2019.01.033>

Kiss E. The evolution of industrial areas in Budapest after 1989. *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism* / K. Stanilov (ed.). Dordrecht, The Netherlands: Springer, 2007. P. 147–170.

Stanilov K. The restructuring of non-residential uses in the post-socialist metropolis. *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism* / K. Stanilov (ed.). Dordrecht, The Netherlands: Springer, 2007. P. 73–98.

Sykora, L. (2007). Office development and postcommunist city formation. *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism* / K. Stanilov (ed.). Dordrecht, The Netherlands: Springer, 117–145.

REFERENCES

Bykova M.D. (2019). *Postindustrialna transformatsiia prostorovoï orhanizatsii hospodarstva Kyieva (Post-industrial transformation of Kyiv's economy spatial organisation)*. (Thesis for Ph.D. degree). Kyiv. [in Ukrainian].

Bondar. V.V. (2020). Lokalizatsiia ob'iektiv korporatyvnoho menedzhmentu v metropolisi Kyieva u konteksti rozvytku yoho orhanizatsiino-upravlinskykh funktsii. (Localization of corporate management objects in Kyiv's metropolis of in the context of the development of its organizational and managerial functions). *Ukrainian Geographical Journal*. К.: Akadempriodyka, 1, 45–50. [in Ukrainian]. Retrieved from DOI: <https://doi.org/10.15407/ugz2020.01.045>.

Bondarchuk, Ye.A. (2001). *Territorialnaya organizatsiya tretichnogo sektora ekonomiki Sankt-Peterburga (Territorial organisation of the economy tertiary sector)*. (Thesis for Ph.D. degree). Sankt-Peterburg. [in Russian].

Dronova, O., Polieshko, D. (2017). Funktsionalni ta prostorovi zminy vuzlovykh terytorii Kyieva. (Functional and spatial changes of Kyiv's nodal territories). In K. Mezentsev, Ya. Oliinyk, N. Mezentseva (Ed.), *Urbanistychna Ukraina: v epitsentri prostorovykh zmin..* (pp. 211–226). Kyiv: Vydavnytstvo «Feniks». [in Ukrainian].

Klassifikatsiya ofisnykh pomeshcheniy. (Office Buildings Classification). (2004). *Commercial Property*. Kyiv, 3. Retrieved from <https://commercialproperty.ua/kompanii-obekty/spravochynaya-informatsiya/klassifikatsiya-ofisnykh-pomeshcheniy/> [in Russian]

Mezentseva, N., Mezentsev, K. (2017) Vstup: zminy miskoho prostoru stolytsi. (Introduction: changes in the capital urban space). In K. Mezentsev, Ya. Oliinyk, N. Mezentseva (Ed.), *Urbanistychna Ukraina: v epitsentri prostorovykh zmin..* (pp. 181–184). Kyiv: Vydavnytstvo «Feniks». [in Ukrainian].

Obzor rynku ofisnoy nedvizhimosti Kiev: itogi 2014 g. (Market review of Kyiv's office real estate: results of 2014). (2014). *Ukrainian Trade Guild*. Retrieved from <http://budport.com.ua/assets/upload/userfiles/ValentinaS/otrabotka/obzor-rynka-ofisnoy-2014-2.pdf> [in Russian]

Ofisnyy rynek Kiev: dinamika i prognozy. (Kiev's office market: dynamics and forecasts). (2004). *Commercial Property*. Kyiv, 8. Retrieved from <https://commercialproperty.ua/cp-articles/ofisnyy-rynok-kieva-dinamika-i-prognozy/> [in Russian]

Pidhrushnyi, H. P., Bykova, M. D. (2019). Vyrobnychi terytorii Kyieva: suchasnyi stan i napriamky transformatsii. (Kyiv's industrial territories: current state and directions of transformation). *Ukrainian Geographical Journal*. К.: Akadempriodyka, 1, 33–42. [in Ukrainian]. Retrieved from DOI: <https://doi.org/10.15407/ugz2019.01.033>.

Kiss, E. (2007). The evolution of industrial areas in Budapest after 1989. *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism* / K. Stanilov (ed.). Dordrecht, The Netherlands: Springer, 147–170.

Stanilov, K. (2007). The restructuring of non-residential uses in the post-socialist metropolis. *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism* / K. Stanilov (ed.). Dordrecht, The Netherlands: Springer, 73–98.

Sykora, L. (2007). Office development and postcommunist city formation. *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism* / K. Stanilov (ed.). Dordrecht, The Netherlands: Springer, 117–145.

Надійшла 20.10.2021

М. Д. Быкова¹, канд. геогр. наук, ассистент
В. Г. Щабельская², канд. геогр. наук, доцент
Национальный педагогический университет имени М. П. Драгоманова,
¹ кафедра туризма,
² кафедра географии,
ул. Пирогова, 9, Киев, 02000, Украина
mariya_bykovad@ukr.net, schabelska_v@ukr.net

ПРОСТРАНСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОФИСНОЙ ЗАСТРОЙКИ КИЕВА

Резюме

В статье проанализированы изменения, происходящие в функционально-территориальной структуре производственных территорий Киева в условиях активного развития деловых услуг, которые стимулируют рост спроса на офисные помещения. Определены производственные территории Киева, где наблюдается высокий уровень концентрации новых бизнес-центров и обосновано факторы по выбору участков для их строительства. Выявлены тенденции размещения офисной недвижимости в пределах производственных территорий, подвергшихся трансформации в результате деиндустриализации. Проанализированы проблемы связанные со строительством офисных объектов в центре, срединной и периферийных зонах Киева.

Ключевые слова: трансформация, реновация, бизнес-центр, офисный центр, третичный сектор, деловые услуги, Центральный деловой район, промышленная зона, промышленный район.

M. D. Bykova¹,
V. G. Shchabelska²,
National Pedagogical Dragomanov University,
¹ Department of Tourism,
² Department of Geography,
Pyrogova st., 9, Kyiv, 01601, Ukraine
mariya_bykovad@ukr.net, schabelska_v@ukr.net

SPATIAL ORGANISATION OF KYIV'S OFFICE BUILDINGS

Abstract

Problem statement and purpose. During the post-socialist period Kyiv began to demonstrate itself not only as an industrial centre, but also as a business centre, which had contributed to the dynamic development of the office real estate. During the second half of the 1990s, most of the offices were concentrated in the Central Business District, and after the financial crisis of 2008, the emphasis in office construction had shifted to the middle and peripheral areas of the city. These shifts were caused by the lack of suitable areas for the office construction, compact building design, high land cost, transport problems, the lack of opportunity to create the ap-

propriate infrastructure for new construction or reconstruction in the capital central part. That's why the industrial areas of the middle and peripheral city zones with abandoned industrial enterprises are especially important for the study of expediency of their usage in the modern economic realities not only for creating innovative industrial enterprises, but also for business centres, office centres and business units. The purpose of the study is to find out the patterns of the office real estate spatial organisation in the large city.

Data & Methods. The information base of the research is the statistical data of the Main Department of Statistics in Kyiv, analytical materials of the commercial real estate agency Colliers International, the consulting company Ukrainian Trade Guild and field research results. During the research such methods as field research, historical-geographical, comparative-geographical, statistical, cartographic, GIS-technologies were used.

Results. The transformation of Kyiv's urban space in the period of post-socialist transformations is accompanied by significant changes in the urban space structure. The significant concentration of business centres and office centres is observed in the city central part, which is mainly the result of a new construction, which has affected the planning structure and architectural heritage in a bad way. The transformation have occurred in the industrial areas, where as a result of deindustrialisation the share of construction under industrial enterprises have declined and under commercial buildings continues to increase. Mostly such industrial areas are located near the important highways and the subway lines. It is proved that the peripheral areas, which are located near the main transport arteries, have a significant potential for the construction of business centres and office centres. Taken into account the negative processes observed in the city central part, the interests of investors should be focused on creating areas specialised in the business services within degraded industrial areas in distant city zones, which is the strategic interests of the large city spatial development.

Key words: transformation, renovation, business centre, office centre, tertiary sector, business services, Central Business District, industrial zone, industrial district.