

ТЕРИТОРІАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ БІЗНЕС-ЦЕНТРІВ В МІСТІ КИЄВІ: РЕАЛІЇ І ПЕРСПЕКТИВИ

Третинний сектор, і особливо сектор бізнес-послуг, став одним із головних індикаторів постіндустріальної фази розвитку міст. В трансформаційний період на ринку постсоціалістичних міст з'явилися нові міжнародні бізнес-форми підприємств. Вони прагнуть залучити клієнтів з якомога більшої території і тим самим впливають на просторову структуру міста [1, с. 225].

Створення бізнес-центрів набуло поширення в кінці ХХ століття в країнах Західної Європи, що було пов'язано з швидким розвитком галузей третинної сфери. Коли ж в Києві в процесі трансформації господарського комплексу розпочався активний розвиток галузей сфери послуг, то відповідно також виникла потреба в офісних площах. Перший етап офісного будівництва, який бере початок з середини 1990-х років, характеризувався тенденцією продажу та переобладнання під офіси квартир на перших поверхах житлових будинків. В свою чергу посилення процесу деіндустріалізації супроводжувалося вивільненням досить великих площ і будівель (адміністративних, складських приміщень, виробничих цехів, їдалень), які займали окремі промислові підприємства в радянський період. Це дозволило використовувати їх для об'єктів сфери послуг. Приміщення науково-дослідних, проектних інститутів, конструкторських бюро, готелів, освітніх установ, будинків культури, виставкових комплексів, великих сервісних центрів (будинків побуту), універмагів також почали активно здаватися в оренду для потреб третинної сфери. Фактично в Києві періоду 1990-х років характерною рисою розвитку ринку офісних приміщень була реконструкція старих

промислових будівель та інших об'єктів зазвичай на ділянках з добре збереженими структурами, часто з історичним характером.

Щодо формування професійних офісів, то зауважимо, що перші іноземні та великі вітчизняні компанії, які почали з'являтися на українському ринку, розміщувалися переважно в спеціально реконструйованих для них приміщеннях. В 1990-х роках в Києві спостерігалось зростання попиту на офісні приміщення, які б відповідали міжнародним стандартам. Це в свою чергу сприяло більш прискореному будівництву спеціалізованих бізнес-центрів. Так, у 1996 році був побудований перший бізнес-центр класу «А» - «Київ-Донбас» на площі Толстого, а в 1998 році – офісний центр «Horizon Tower». Криза 1998 року дещо уповільнила темпи будівництва нових об'єктів такого класу, проте вже в 2000 році іноземні компанії завершили спорудження двох бізнес-центрів класу «А» – «Podil Plaza» на Подолі та «Millenium» на вул. Володимирській, 12.

Другий етап розвитку офісного будівництва розпочався на початку ХХІ століття. Спорудження нових об'єктів та реконструкція старих промислових підприємств під офіси фінансувалися переважно іноземними інвесторами та крупними вітчизняними девелоперами. В цей період на базі колишніх об'єктів промисловості або інфраструктури завдяки новому будівництву або реконструкції було створено ряд крупних бізнес-центрів («Sunflower» на проспекті Науки, 3 («Київський маргариновий завод»), «Eleven» на вул. Солом'янська, 11 (Київський ремонтний завод «Радіан»), «Форум» на вул. М. Пимоненка, 13 (взуттєва фабрика АТ «Славутич»), «Форум Парк Плаза» на проспекті С. Бандери, 9 (взуттєва фабрика «Кияни») тощо. І якщо в 2005 році в Києві їх налічувалося 80, то в 2015 році вже 183.

На такому фоні важливим сегментом ринку офісних приміщень Києва продовжують залишатися переобладнані під офіси виробничі будівлі, що характеризуються низьким рівнем послуг, і, як правило, зовні виглядають непрезентабельно. Такими прикладами є приміщення заводу «Маяк» та київського виробничого об'єднання «Медапаратура» на проспекті С. Бандери,

київського заводу комунального машинобудування «КОММАШ» та трикотажної фабрики «Киянка» на вул. Васильківській.

Проте Київ продовжує поступатися столицям країн Центральної та Східної Європи за площею офісних приміщень. Сучасні офісні площі у Києві можливо порівняти з празькими та будапештськими ринками даної нерухомості кінця 1994 року [3]. В 2015 році загальна площа офісних приміщень Києва складала вже 1,76 млн. м², що у 3-4 рази більше, ніж у столицях країн Балтії, проте у 2-2,5 рази менше, ніж у Празі, Будапешті, Варшаві. Щодо показника насиченості офісними площами, то Київ продовжує відставати не лише від економічно розвинених країн, а й від постсоціалістичних. Так, цей показник у Варшаві в 4,8 рази, Празі у 4,0 рази, Бухаресті та Будапешті у 3,0 рази вищий, ніж у Києві, де він складає лише 614 м²/на 1 тис. жителів, забезпечуючи місту лідерство на українському ринку.

Галузева структура орендарів офісів в бізнес-центрах також зазнавала змін. Якщо на початку 2000-х років це були банківська, фінансова, страхова та будівельна галузі, то нині основний попит на офісні приміщення демонструють об'єкти сфери ІТ-послуг (34%), виробничі компанії (18%) та торгівля (8%) [2].

Щодо розміщення офісних приміщень в Києві, то значним осередком їх концентрації залишається центральний діловий район – вулиці Хрещатик, Жилианська, Велика Васильківська, Б. Хмельницького та території прилеглі до Бульварно-Кудрявської, Великої Житомирської. Найбільшим попитом офісна нерухомість в даному районі користується серед міжнародних компаній, які працюють в сфері високих технологій та бізнес-послуг. Проте будівництво нових офісних приміщень тут значно уповільнилося через щільну забудову. Сьогодні ситуація в Києві аналогічна тій, що відбувалася в містах Центральної Європи в середині 1990-х років. Цілком обґрунтовано, що в таких умовах існуючі переваги розташування в центрі міста почали втрачати свою привабливість.

Значним потенціалом для розміщення бізнес-центрів володіють території правобережної частини міста, що знаходяться вздовж основних транспортних

магістралей зі зручною транспортною розв'язкою та перетинаються з лініями метрополітену. Так, перспективними зонами є проспект Перемоги в напрямку до станції метрополітену «Шулявська», вулиці Велика Васильківська та Антоновича (поблизу станції метрополітену «Либідська»), бульвар Дружби Народів.

В останні роки спостерігається тенденція розширення будівництва бізнес-центрів у віддалених периферійних районах Києва, що підтверджується статистичними даними. Так, якщо в 2008 році майже половина з них (47,2%) розташовувалася в центральній діловій зоні, то в 2015 році – лише 36,5%. Зрозуміло, що для такої тенденції є певні причини серед яких варто зазначити наступні: дефіцит відповідних територій для будівництва офісних об'єктів в центрі міста і висока вартість землі; ускладнення доступу до міського центру через зростання вантажонапруженості транспортних магістралей; зростання потреб в якісній інфраструктурі, яку складно забезпечити в умовах існуючої забудови в центрі міста; нижча орендна плата в бізнес-центрах, розташованих у віддалених районах; розширення географії попиту. За таких умов лівобережна частина міста володіє значними можливостями для зростання бізнес-центрів. І дійсно ці території є привабливими для компаній, які не потребують престижних місць для розташування і здебільшого прагнуть мінімізувати фінансові витрати.

Список літератури:

1. Аксенов К. Трансформационное и посттрансформационное городское пространство. Ленинград – Санкт-Петербург. 1989 – 2002 / К. Аксенов, И. Брадэ, Е. Бондарчук. – СПб.: Геликон Плюс, 2006. – 284 с.
2. Обзор рынка коммерческой недвижимости за 2015 год [Электронный ресурс]: аналитический отчет. 2016. URL: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/ukraine/research/colliers%20market%20overview_2015_rus_final.pdf?la=ru-UA (дата звернення: 2.09.2017).
3. Офисный рынок Киева: динамика и прогнозы [Электронный ресурс]: «Commercial Property»: журнал. URL: <http://commercialproperty.ua/cp-articles/ofisnyy-rynok-kieva-dinamika-i-prognozy> (дата звернення: 26.08.2017).