

УДК 69.059.7

DOI: 10.30838/UJCEA.2312.241225.7.1204

СИСТЕМАТИЗАЦІЯ ФАКТОРІВ, ЩО ВИЗНАЧАЮТЬ ДОЦІЛЬНІСТЬ РЕКОНСТРУКЦІЇ ОБ'ЄКТІВ ПРОМИСЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ НА ОСНОВІ ПРИНЦИПІВ РЕВІТАЛІЗАЦІЇ

БАЛАКІН К. В.^{1*}, *асп.*,
КОЛЕСНИЧЕНКО К. А.², *студ.*

^{1*} Кафедра організації і управління будівництвом, Український державний університет науки і технологій, ННІ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», вул. Архітектора Олега Петрова, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, тел. +38 (099) 796-64-12, e-mail: balakinkonst@gmail.com, ORCID ID: 0009-0007-8329-3505

² Кафедра організації і управління будівництвом, Український державний університет науки і технологій, ННІ «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», вул. Архітектора Олега Петрова, 24-а, 49005, Дніпро, Україна, тел. +38 (093) 995-11-10, e-mail: kolesnychenko.kyrylo@365.pdaba.edu.ua, ORCID ID: 0009-0008-0598-2935

Анотація. Постановка проблеми. На сьогодні практично в кожному місті України, в силу різних причин, є об'єкти промислової нерухомості, які припинили своє функціонування і перебувають у занедбаному стані. Разом із цим такі об'єкти зазвичай займають доволі великі площі, а в умовах нестачі вільних земельних ділянок для будівництва об'єктів житлового і громадського призначення такі промислові території можуть розглядатися як певний резерв. Тому потрібно розробити інструментарій прийняття рішень щодо управління об'єктами промислової нерухомості зі зміною їх функціонального призначення. Результатом ревіталізації є відновлення життя у дисфункціональних та деградованих промислових зонах міст. Проекти редевелопменту розкривають потенціал щодо покращення міського середовища, розвитку туризму та зусиль щодо сталого розвитку міст, перетворюючи колишні промислові будівлі на місця тяжіння завдяки адаптації функціонального використання цих об'єктів, прокладаючи шлях до сталого та інклюзивного будівництва і майбутнього міст. Проте на сьогодні відсутнє вичерпне обґрунтування показників ефективності проектів ревіталізації промислових будівель, яке б враховувало множину інноваційних, ресурсних та інших факторів. **Мета статті.** Виявлення множини інноваційних, ресурсних та інших факторів, які визначають доцільність та ефективність ревіталізації промислових будівель. **Висновок.** Одним із вирішальних факторів щодо проектів редевелопменту на основі принципів ревіталізації є виявлення незавантажених і неефективно використовуваних промислових будівель та забезпечення ефективного і гнучкого використання обмежених земельних ресурсів, пристосовуючи їх до мінливої економіки сучасних міст. Для досягнення цієї мети потрібно виконати критичний аналіз поточних потреб розвитку міст і використовувати ревіталізовані простори для цих потреб. При ревіталізації промислових будівель особливу увагу слід приділяти сталості будівель, зважаючи на турботу про довкілля та долю майбутніх поколінь, а також орієнтацію будівельної галузі на створення екологічно дружніх об'єктів.

Ключові слова: реконструкція; ревіталізація; промислова будівля; SWOT аналіз; ефективність; фактори

SYSTEMATIZATION OF FACTORS THAT DETERMINE THE EXPEDIENCY OF RECONSTRUCTION OF INDUSTRIAL REAL ESTATE OBJECTS BASED ON THE PRINCIPLES OF REVITALIZATION

BALAKIN K.V.^{1*}, *PhD Stud.*,
KOLESNYCHENKO K.A.², *Stud.*

^{1*} Department of Organisation and Management in Construction, Ukrainian State University of Science and Technologies, ESI "Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture", 24-a, Architect Oleh Petrov St., Dnipro, 49005, Ukraine, tel. +38 (099) 796-64-12, e-mail: balakinkonst@gmail.com, ORCID ID: 0009-0007-8329-3505

² Department of Organisation and Management in Construction, Ukrainian State University of Science and Technologies, ESI "Prydniprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture", 24-a, Architect Oleh Petrov St., Dnipro, 49005, Ukraine, tel. +38 (093) 995-11-10, e-mail: kolesnychenko.kyrylo@365.pdaba.edu.ua, ORCID ID: 0009-0008-0598-2935

Abstract. Raising of problem. Today, for various reasons, virtually every city in Ukraine has industrial real estate properties that have ceased to function and are in a state of disrepair. At the same time, such properties usually occupy quite large areas, and given the shortage of vacant land for residential and public construction, these industrial areas can be considered a reserve of sorts. Therefore, it is necessary to develop decision-making tools for managing industrial real

estate properties with a change in their functional purpose. The result of revitalization is the restoration of life in dysfunctional and degraded industrial areas of cities. Redevelopment projects unlock the potential for improving the urban environment, developing tourism, and promoting sustainable urban development by transforming former industrial buildings into places of attraction through the adaptation of the functional use of these facilities, paving the way for sustainable and inclusive construction and the future of cities. However, there is currently no comprehensive justification for the effectiveness indicators of industrial building revitalization projects that would take into account a variety of innovative, resource, and other factors. However, there is currently no comprehensive substantiation of the effectiveness factors of industrial building revitalization projects that would take into account a variety of innovative, resource, and other factors **Purpose of the article**. Identification of a number of innovative, resource, and other factors that determine the expediency and effectiveness of industrial building revitalization. **Conclusion**. One of the decisive factors in redevelopment projects based on revitalization principles is the identification of underutilized and inefficiently used industrial buildings and ensuring the effective and flexible use of limited land resources, adapting them to the changing economy of modern cities. To achieve this goal, it is necessary to critically analyze the current development needs of cities and use revitalized spaces for these needs. When revitalizing industrial buildings, special attention should be paid to the sustainability of buildings, taking into account concern for the environment and the fate of future generations, as well as the construction industry's focus on creating environmentally friendly facilities.

Keywords: reconstruction; revitalization; industrial building; SWOT analysis; efficiency; factors

Постановка проблеми. На сьогодні практично в кожному місті України, в силу різних причин, є об'єкти промислової нерухомості, які припинили своє функціонування і перебувають у занедбаному стані. Разом із цим такі об'єкти зазвичай займають доволі великі площі, а в умовах нестачі вільних земельних ділянок для будівництва об'єктів житлового і громадського призначення такі промислові території можуть розглядатися як певний резерв. Тому потрібно розробити інструментарій прийняття рішень щодо управління об'єктами промислової нерухомості зі зміною їх функціонального призначення. Основу для цього може становити концепція ревіталізації промислових будівель. Це відповідає основним положенням Закону України «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року» від 28 лютого 2019 року № 2697-VIII [1], Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI [2], Постанови Верховної Ради України «Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів» від 24 грудня 1999 р. № 1359-XIV [3], Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021–2027 роки» від 5 серпня 2020 р. № 695 [4].

Аналіз публікацій. Розвиток міського середовища нерозривно пов'язаний зі змінами соціально-економічних умов.

Зміни в економіці, структурі виробництва, у чисельності міського населення призводять до необхідності реалізації проєктів редевелопменту, спрямованих на реконструкцію промислових будівель на основі принципів ревіталізації.

Ревіталізацію можна визначити як складний процес виведення деградованих територій з кризи шляхом цілеспрямованих дій (взаємопов'язаних зусиль), що здійснюються в соціальній, економічній, просторово-функціональній, технічній та екологічній сферах, об'єднуючи ініціативи на користь місцевої громади, простору та місцевої економіки [5].

Результатом ревіталізації є відновлення життя у дисфункціональних та деградованих промислових зонах міст [6; 7].

Інвестиції в ревіталізацію промислових будівель, завдяки поєднанню збереження містобудівної спадщини та інноваційних рішень, перетворюють деградовані об'єкти на нові привабливі, економічно життєздатні місця, які залучають активних підприємців, творчу інтелігенцію та молодь.

Проєкти редевелопменту розкривають потенціал щодо покращення міського середовища, розвитку туризму та зусиль щодо сталого розвитку міст, перетворюючи колишні промислові будівлі на місця

тяжіння завдяки адаптації функціонального використання цих об'єктів, прокладаючи шлях до сталого та інклюзивного будівництва і майбутнього міст [5–7].

Проте на сьогодні відсутнє вичерпне обґрунтування показників ефективності проєктів ревіталізації промислових будівель, яке б враховувало множину інноваційних, ресурсних та інших факторів.

Формулювання мети статті та постановка завдань. Метою дослідження є виявлення множини інноваційних, ресурсних та інших факторів, які визначають доцільність та ефективність ревіталізації промислових будівель.

Результати досліджень. Нерухомість була і залишається одним із найвигідніших активів для інвестування. Протягом останніх десяти років на українському ринку нерухомості спостерігалась тенденція до її здорожчання.

На сьогодні ринок нерухомості, зокрема промислової нерухомості, перебуває під впливом воєнного чинника, пов'язаного з повномасштабним вторгненням Російської Федерації в Україну.

Інвестиційна привабливість всіх видів нерухомості після початку

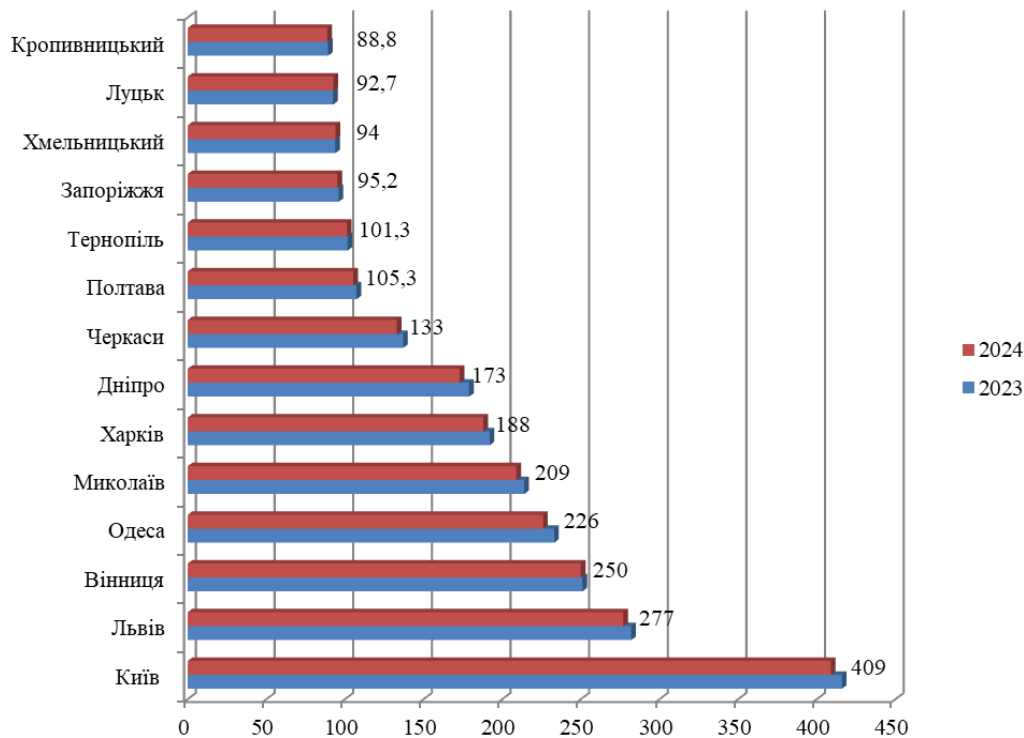


Рис. 1. Середня вартість промислової нерухомості, USD/m²

повномасштабного вторгнення знизилась через високу ризикованість. Головна загроза для нерухомості – це загроза фізичного знищення об'єктів через обстріли.

Наразі значна частка інвестицій у нерухомість спрямована на західні області України через їх відносну безпечність і релокацію до них промислових виробництв зі східних та південних областей. Це тягне за собою зростання попиту на складські приміщення для цих промислових виробництв.

До промислової нерухомості належать будівлі виробничого призначення, наприклад, фабрики, майстерні, заводи, складальні підприємства тощо.

Аналізуючи розвиток промислової нерухомості протягом 2023–2024 рр., можна відзначити такі основні чинники впливу:

- розвиток переміщених промислових підприємств;
- впровадження «зелених» стандартів;
- інвестиції в автоматизацію виробничих процесів;
- зростання вартості трудових ресурсів.

Результати аналізу цін пропозицій промислової нерухомості по областях України представлені на рисунку 1 [8].

Як свідчать дані, представлені на рисунку 1, у 2024 р. практично по всіх областях України зафіксовано зниження вартості 1 м² промислової нерухомості, за виключенням Хмельницького та Луцька, де відзначено зростання вартості, порівняно з 2023 р., на 0,1 % та на 0,2 % відповідно.

Аналізуючи сучасні тенденції розвитку ринку промислової нерухомості, слід відмітити зростання кількості індустріальних парків в Україні протягом 2022–2024 років, а також ревіталізацію таких об'єктів під житлову нерухомість у вигляді лофтів [9; 10].

За оцінками фахівців, 40 % індустріальних парків зареєстровано на територіях, що називаються «браунфілд», або колишніх промислових зонах, які підлягали ревіталізації [9; 10].

Індустріальні парки відрізняються від звичайних промислових зон тим, що являють собою багатофункціональні комплекси: створюються не лише нові високотехнологічні, екобезпечні виробництва, але й офісні приміщення, коворкінги, заклади харчування, заклади дозвілля, магазини тощо.

Особливістю індустріальних парків є те, що окрім виробничих та складських площ вони надають підприємцям необхідну інфраструктуру: електро-, газо-, тепло-, водопостачання, водовідведення.

Інвесторів приваблюють індустріальні парки тим, що:

- надають можливість скористатися податковими та митними пільгами на виробниче обладнання;
- надають можливість фінансувати з бюджету підведення інфраструктури та мереж;
- надають можливість компенсації відсоткових ставок по кредитах;
- надають можливість звільнення від податку на прибуток на 10 років за переліком видів діяльності за умови реінвестування.

В індустріальних парках найрозповсюдженішими виробництвами є підприємства будівельної індустрії та харчової промисловості [11].

Забезпечення населення доступним житлом також є важливою соціально-економічною проблемою в Україні.

Наприклад, в м. Дніпро існує дефіцит доступного житла, особливо після початку збройної агресії Російської Федерації проти України, коли місто надало прихисток багатьом особам, вимушеним залишити свої домівки у східних та південних областях, безпосередньо наближених до зон ведення бойових дій.

Для створення доступного житла потрібні вільні земельні ділянки, які можна використати під житлову забудову.

Територія міста Дніпро становить 40507,67 га [12], яка за функціональним призначенням поділяється на землі, відведені під житлову і громадську забудову, промислову забудову, складську забудову, транспортну інфраструктуру, зелені насадження, рекреаційні зони.

Частка забудованих земель становить близько 64 % від загальної площі території міста, 27 % території міста займає житлова забудова. Значну частку території міста займають внутрішні води – 18 %, а також зелені і лісові насадження – 10 %. Промислова зона займає площу близько 3,0 тис. га (майже 9 % території міста) – понад 700 підприємств, об'єднаних у 28 промислових районів. Унаслідок історичного розростання міста значну частину промислових районів було поглинуто міською забудовою [12].

Наразі в Дніпрі кількість вільних земельних ділянок, які можуть бути використані для створення доступного житла, є дуже обмеженою.

Разом із тим, аналіз територіальних ресурсів м. Дніпро для потреб житлового будівництва дозволив встановити, що наразі частина міських територій використовується неефективно, а саме: деякі промислові території, які перебувають у занедбаному стані.

В умовах мінливого зовнішнього середовища та жорсткої конкуренції деякі промислові підприємства збанкрутували, а їх будівлі не використовуються за первісним функціональним призначенням. До основних причин, що спричинили таку ситуацію, можна віднести:

- низький рівень використання наукового потенціалу при виробництві промислової продукції;
- використання фізично і морально застарілого промислового обладнання, яке характеризується високими витратами енергетичних і матеріальних ресурсів і, як результат, неконкурентоспроможна продукція.

Це обумовлює доцільність зміни функціонального призначення таких об'єктів, що призведе як до розкриття потенціалу цих територій, так і поліпшення соціально-економічної та екологічної ситуації в місті.

Здійснення реконструктивних заходів зі зміною функціонального призначення деградованих промислових будівель потребує залучення інвестицій і підтримки з боку органів місцевого самоврядування.

Стратегією розвитку м. Дніпро передбачено, що місто має розвиватися за таким основним напрямками, як інноваційність, комфортність та ідентичність [12].

Згідно з [12], подальший успішний розвиток Дніпра залежить від адекватного та вчасного реагування на сучасні виклики, пов'язані передусім із складною економічною ситуацією та наближенням лінії розмежування воєнних дій, які можуть викликати зменшення привабливості міста, підсилення міграції населення, релокації виробництв до інших міст та областей. Відповідно стратегічний розвиток м. Дніпро може бути забезпечений завдяки проєктуванню майбутнього на основі розвитку космічного, медичного та освітнього кластерів, сфери послуг, ІТ-технологій, будівельної галузі, з поліпшенням екологічної ситуації, покращенням безпечності та інклюзивності.

Стратегічні напрямки майбутнього розвитку м. Дніпро пов'язані з його історичним минулим, адже місто сформувалось на перетині важливих товарно-транспортних шляхів як великий промисловий центр.

На сьогодні місто Дніпро перетворилось також на східний форпост України.

Розвиток промислового комплексу м. Дніпро залежить від багатьох факторів, зокрема від економічних умов, воєнно-політичної ситуації в країні, наявності інвестицій, зокрема для модернізації промислових підприємств.

SWOT-аналіз розвитку м. Дніпро дозволив виявити його сильні та слабкі сторони, а також загрози та можливості з боку зовнішнього середовища (табл. 1).

Як свідчать результати SWOT-аналізу, ревіталізація промислових територій розглядається як відкриття нових можливостей для розвитку м. Дніпро.

Мова йде про ті промислові підприємства, розташовані в межах м. Дніпро, які, знизивши обсяги виробництва в кілька разів або взагалі зупинивши виробництво продукції, займають великі земельні ділянки, забудовані промисловими будівлями та спорудами, наразі не використовуваними у виробничих цілях.

Згідно з [13], в м. Дніпро нараховується 553,0 га територій промислового призначення, які на теперішній час не використовуються.

Тому такі території можна:

1. Залишити з існуючим функціональним призначенням:

- залишити невикористовувані зараз промислові території без зміни їх функціонального призначення для розвитку промисловості і складського господарства на перспективу;

2. Частково зберегти існуюче промислове функціональне призначення:

- перепрофілювати і збільшити обсяги виробництва високотехнологічної, конкурентоспроможної та екологічно чистої продукції;

- створити на індустріальні парки;

3. Змінити функціональне призначення:

– щодо тих підприємств, які неефективно використовують земельні ділянки, застосовують екологічно небезпечні технології, забруднюють навколишнє середовище в місті, є хронічно збитковими, які не змогли пристосуватися до роботи в сучасних ринкових умовах і при

цьому припинили виробничу діяльність, а значну частину виробничих площ та територій надають в оренду, здійснити їх реконструкцію зі зміною функціонального призначення на основі принципів ревіталізації (під житлово-цивільну забудову, створення зелених зон тощо).

Таблиця 1

SWOT-аналіз розвитку м. Дніпро

Сильні сторони	Слабкі сторони
Вдале географічне розташування	Близькість до зони безпосередніх бойових дій
Забезпеченість кваліфікованими трудовими ресурсами	Відтік частини трудових ресурсів до умовно безпечних областей
Наявність фахівців IT-галузі, креативних технологій	Невисокий попит на наукоємну продукцію
Помірний клімат	Малородючість ґрунтів
Відмова від застарілих промислових технологій	Занедбані промислові території
Імідж промислового центру	Зношеність основних фондів промислових підприємств
Стартапи	Відсутність іноземних інвестицій
Наявність ділових спільнот, концентрація капіталу	Низька престижність робітничих професій
Можливості	Загрози
Транспортний потенціал	Вплив загрози безпосередніх воєнних дій на інвестиційну привабливість
Корисні копалини	Техногенні загрози
Зростання продуктивності праці на основі новітніх технологій	Скорочення населення
Інвестиції в освіту	Зменшення народжуваності
Освоєння схилів балок, підземного простору для розвитку міста без розширення існуючих меж	Глобальні кліматичні зміни, збитки через можливі зсуви ґрунту тощо
Ревіталізація промислових територій	Проблема утилізації промислових відходів
Застосування новітніх технологій	Високі відсотки по банківських кредитах
Залучення інвесторів	Загроза застосування застарілих виробничих технологій
Мобільність науковців	Закритість національних досліджень
Доступ до ринків Європейського Союзу для середнього і малого бізнесу	Корупція, низький рівень соціальної відповідальності бізнесу

При реалізації реконструктивних заходів щодо занедбаних промислових будівель на основі принципів ревіталізації передбачається:

- знесення фізично та морально зношених будівель;
- освоєння підземного простору;
- підвищення поверховості будівель;
- створення чітких функціональних зон всередині будівлі;
- максимальне використання існуючої інфраструктури;
- підвищення рівня енергоефективності будівель;
- благоустрій та озеленення території;

– забезпечення архітектурної виразності забудови;

– забезпечення пізнаваності ревіталізованого об'єкту серед населення та гостей міста [14].

До переваг ревіталізації занедбаних промислових будівель можна віднести такі:

- вища ефективність та раціональне використання земель;
- наявність об'єктів інфраструктури, адже промислові зони мають розвинену дорожньо-транспортну інфраструктуру, системи водопостачання, водовідведення, електропостачання тощо; це робить

промислові зони інвестиційно привабливими для редевелопменту;

- якщо зносити такі об'єкти, які при цьому ще мають значний залишковий ресурс, це призведе до утворення великої кількості будівельних відходів; натомість ревіталізації промислових будівель і їх подальше використання за іншим функціональним призначенням може розглядатися як ефективний спосіб зменшити кількість будівельних відходів;

- збереження містобудівної спадщини: українці все більше усвідомлюють необхідність збереження власної історії, а ревіталізація промислових будівель шляхом зміни їх функціонального призначення є ефективним кроком у напрямку збереження унікальної індустріальної спадщини та неповторності міста.

Водночас реалізація проєктів редевелопменту на основі принципів ревіталізації потребує подолання певних викликів:

- велика кількість власників;
- незаконні користувачі, які незаконно використовують простір і створюють виклики для законної ревіталізації;

- зростання цін. Оскільки девелопери стають більш обізнаними про потенціал редевелопменту та майбутні вигоди, вони, ймовірно, будуть більш проактивно підходити до викупу приміщень у промислових будівлях, що призведе до зростання їх вартості;

- обмеження, що накладаються будівельними нормами.

Перспективними є проєкти ревіталізації промислових будівель, якими передбачається створення індустріальних парків, орієнтованих на інновації та креативні індустрії.

При прийнятті рішень щодо реконструкції промислової нерухомості на основі принципів ревіталізації, окрім місця розташування та початкового функціонального призначення, потрібно враховувати такі специфічні характеристики, як:

- наявність зручних під'їздів до приміщень;
- наявність місць для паркування і вільного руху автотранспорту;
- висота приміщень;
- наявність комунікацій, їх параметри та технічний стан.

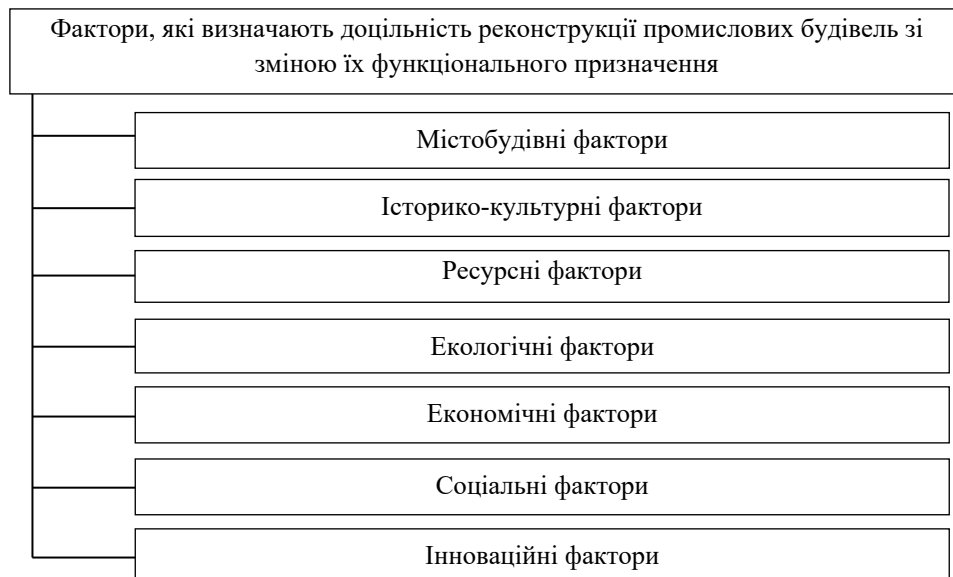


Рис. 2. Фактори, які визначають доцільність реконструкції промислових будівель на основі принципів ревіталізації

На основі аналізу вітчизняного та зарубіжного досвіду реконструкції промислових будівель зі зміною функціонального призначення, дослідження

втілених проєктів ревіталізації виявлено множину факторів, які визначають доцільність реконструкції промислових будівель зі зміною функціонального

призначення для подальшого сталого розвитку міст (рис. 2):

- містобудівні фактори, пов'язані з територіальним розміщенням промислових об'єктів в межах міста, віддаленістю від центральної частини міста, віддаленістю від основних автомагістралей;

- історико-культурні фактори, пов'язані зі збереженням пам'яток архітектури, промислових пам'яток міста;

- ресурсні фактори, пов'язані з природним та техногенним ландшафтом, наявністю на таких територіях водойм, зелених насаджень тощо;

- екологічні фактори, пов'язані з рівнем забруднення шкідливими речовинами;

- економічні фактори, пов'язані з конкретним функціональним призначенням об'єкту, виходячи з його економічної доцільності;

- соціальні фактори, пов'язані з «вбудовуванням» колишніх промислових будівель і території після зміни їх функціонального призначення в життєдіяльність міста;

- інноваційні фактори, пов'язані з інноваційними матеріалами, технікою та технологіями, що сприяють енергоефективності, екологічності, сталості будівель.

Висновки

Одним із вирішальних факторів щодо проєктів редевелопменту на основі принципів ревіталізації є виявлення незавантажених і неефективно використовуваних промислових будівель та забезпечення ефективного і гнучкого використання обмежених земельних ресурсів, пристосовуючи їх до мінливої економіки сучасних міст. Для досягнення цієї мети потрібно виконати критичний аналіз поточних потреб розвитку міст і використовувати ревіталізовані простори для цих потреб.

Але не всі промислові будівлі можуть бути використані для інших цілей. Потрібно зважати на вимоги будівельних норм, а також на особливості сусідніх територій.

Одним із можливих способів ревіталізації промислових будівель є їх реконструкція під житлову функцію. Відповідно це потребує визначення конкретних об'єктів, які відповідають чинним нормативним вимогам до житла. Адже є промислові будівлі, які придатні до використання як житло, а деякі промислові будівлі не можуть бути використані під житлову функцію. До того ж, зважаючи на сьогоdnішній попит на доступне житло, потрібно вирішити питання щодо того, яке саме житло буде створюватися в результаті ревіталізації.

При ревіталізації промислових будівель особливу увагу слід приділяти сталості будівель, зважаючи на турботу про довкілля та долю майбутніх поколінь, а також орієнтацію будівельної галузі на створення екологічно дружніх об'єктів.

Ревіталізація промислових будівель є прикладом сталої практики в будівництві, проте для девелоперів першочерговими інтересами залишаються безпосередні витрати та вигоди за проєктом. Оскільки стале будівництво зазвичай потребує додаткових витрат, для його стимулювання на державному рівні можна розглядати різні варіанти зниження податків на майно тощо. Це може виявитися гарним стимулом та винагородою як для девелоперів, так і для користувачів таких об'єктів.

При дослідженні девелоперських проєктів ревіталізації промислових будівель з'ясувалось, що найбільше сприяє реалізації таких проєктів усвідомлення факту дефіциту вільних земельних ділянок для будівництва. Таким чином, що більшим є у містах дефіцит вільних земельних ділянок, то більшою є увага до деградованих промислових зон із наступною їх ревіталізацією.

Індустріальний парк є одним із затребуваних форматів на ринку виробничої та складської нерухомості. Місцем розташування створюваних індустріальних парків у 40 % випадків обирається ревіталізована промислова нерухомість. Інтерес з боку девелоперів до таких проєктів обумовлений попитом з боку резидентів та

підтримкою з боку держави у вигляді фінансування та пільг.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року : Закон України від 28 лютого 2019 року № 2697-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2697-19>
2. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
3. Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів : Постанова Верховної Ради України від 24 грудня 1999 р. № 1359-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1359-14#Text>
4. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021–2027 роки : Постанова Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2020 р. № 695. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-п>
5. Kusiak J. Revitalizing urban revitalization in Poland : Towards a new agenda for research and practice. *Urban Development Issues*. 2019. Vol. 63. Pp. 17–23.
6. Parysek Jerzy J. Urban revitalization in Poland : problems, dilemmas, challenges and hopes. *Journal of the Polish Academy of Sciences*. 2017. Vol. 50. Pp. 103–121. DOI: 10.12657/studreg-50-06.
7. Revitalization of urban industrial heritage from a perspective of spatial production theory : the case study of «Old market» project. URL: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13467581.2024.2396618>
8. Дослідження ринку нерухомості України. URL: <https://olimp.net.ua/wp-content/uploads/58-.pdf>
9. Індустріальні парки 2024. URL: https://madeinukraine.gov.ua/industrialni_parky_2024.pdf
10. Індустріальні парки України: підсумки 2024 року. URL: https://propertytimes.com.ua/industrialnaya_nedvizhimost/industrialni_parki_ukrayini_pidsumki_2024_roku
11. Сучасні тенденції потенціалу для інвестицій в нерухомість : роздуми про зміни і переформатування. URL: <https://brdo.com.ua/top/suchasni-tendentsiyi-potentsialu-dlya-investitsij-v-neruhomist-rozdumy-pro-zminy-pereformatuvannya/>
12. Стратегія розвитку міста Дніпра «Стратегія Дніпра 2030». URL: https://dniprorada.gov.ua/upload/editor/strategiya_osnovnij_dokument_1.pdf
13. Внесення змін до генерального плану м. Дніпро. Основні положення. URL: https://dniprorada.gov.ua/upload/editor/dnipro_2024_op.pdf
14. Кравчуновська Т. С., Броневицький С. П., Разумова О. В., Ковальов В. В. Аналіз ресурсів для потенційної вторинної забудови та комплексної реконструкції міських територій. *Будівництво, матеріалознавство, машинобудування. Серія: Інноваційні технології життєвого циклу об'єктів житлово-цивільного, промислового і транспортного призначення*. 2016. Вип. 91. С. 70–76.

REFERENCES

1. *Pro Osnovni zasady (strategiiu) derzhavnoi ekolohichnoi polityky Ukrainy na period do 2030 roku : Zakon Ukrainy vid 28 liutoho 2019 r. № 2697-VIII* [On the Basic Principles (Strategy) of Ukraine's State Environmental Policy for the Period until 2030 : Law of Ukraine of 28 February 2019, № 2697-VIII]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2697-19> (in Ukrainian).
2. *Pro rehuliuivannia mistobudivnoi diialnosti : Zakon Ukrainy vid 17 liutoho 2011 r. № 3038-VI* [On the regulation of urban development activities : Law of Ukraine of 17 February 2011, № 3038-VI]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (in Ukrainian).
3. *Pro Kontseptsiyu staloho rozvytku naselenykh punktiv: Postanova Verkhovnoi Rady Ukrainy vid 24 hrudnia 1999 r. № 1359-XIV* [On the Concept of Sustainable Development of Human Settlements: Resolution of the Verkhovna Rada of Ukraine of 24 December 1999, № 1359-XIV]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1359-14#Text> (in Ukrainian).
4. *Pro zatverdzhennia Derzhavnoi strategii rehionalnoho rozvytku na 2021–2027 roky : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 5 serpnia 2020 r. № 695* [On Approval of the State Strategy for Regional Development for 2021–2027 : Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 695 of 5 August 2020, № 695]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-п> (in Ukrainian).
5. Kusiak J. Revitalizing urban revitalization in Poland : Towards a new agenda for research and practice. *Urban Development Issues*. 2019, vol. 63, pp. 17–23.
6. Parysek Jerzy J. Urban revitalization in Poland : problems, dilemmas, challenges and hopes. *Journal of the Polish Academy of Sciences*. 2017, vol. 50, pp. 103–121. DOI: 10.12657/studreg-50-06.
7. Revitalization of urban industrial heritage from a perspective of spatial production theory : the case study of «Old market» project. URL: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13467581.2024.2396618>
8. *Doslidzhennia rynku nerukhomosti Ukrainy* [Research on the Ukrainian real estate market]. URL: <https://olimp.net.ua/wp-content/uploads/58-.pdf> (in Ukrainian).
9. *Industrial'ni parky 2024 roku* [Industrial parks 2024]. URL: https://madeinukraine.gov.ua/industrialni_parky_2024.pdf (in Ukrainian).

10. *Industrial'ni parky Ukrayiny: pidsumky 2024 roku* [Industrial parks of Ukraine : results of 2024]. URL: <https://propertytimes.com.ua/industrialnaya-nedvizhemost/industrialni-parki-ukrayini-pidsumki-2024-roku> (in Ukrainian).
11. *Suchasni tendentsiyi potentsialu dlya investytsiy v nerukhomist' : rozdumy pro zminy i pereformatuvannya* [Current trends in real estate investment potential : reflections on change and reformatting]. URL: <https://brdo.com.ua/top/suchasni-tendentsiyi-potentsialu-dlya-investytsij-v-nerukhomist-rozdumy-pro-zminy-pereformatuvannya/> (in Ukrainian).
12. *Stratehiya rozvytku mista Dnipra "Stratehiya Dnipra 2030"* [Dnipro City Development Strategy "Dnipro Strategy 2030"]. URL: <https://dniprorada.gov.ua/upload/editor/strategiya-osnovnij-dokument-1.pdf> (in Ukrainian).
13. *Vnesennya zmin do heneral'noho planu m. Dnipro. Osnovni polozhennya* [Amendments to the master plan of the city of Dnipro. Main provisions]. URL: <https://dniprorada.gov.ua/upload/editor/dnipro-2024-op.pdf> (in Ukrainian).
14. Kravchunovska T.S., Bronevytskyi S.P., Razumova O.V. and Kovalov V.V. *Analiz resursiv dlia potentsiinoi vtorynnoi zabudovy ta kompleksnoi rekonstruktsii misykh terytorii* [Analysis of resources for potential secondary development and complex reconstruction of urban areas]. *Budivnytstvo, materialoznavstvo, mashynobuduvannya. Seriya: Innovatsiini tekhnologii zhyttievoho tsykladu ob'ektiv zhytlovo-tsylivnoho, promyslovoho i transportnoho pryznachennia* [Construction, Materials Science, Mechanical Engineering. Series : Innovative Technologies for the Life Cycle of Residential, Civil, Industrial and Transport Facilities]. 2016, iss. 91, p. 70–76. (in Ukrainian).

Надійшла до редакції: 29.09.2025.