

**РЕІНДУСТРІАЛІЗАЦІЯ ТА ДЖЕНТРИФІКАЦІЯ  
ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ МІСТА**<sup>1</sup> Харитонова А. А.,к. арх., доц. каф. архітектури будівель та споруд,  
alina3darh@rambler.ru ORCID: 0000-0001-6710-7089<sup>2</sup> Бєлова О. В.,

магістр архітектури

<sup>1</sup> Голдіна М. В.,

ст. кафедри архітектури будівель та споруд

<sup>1</sup>Архітектурно-художній інститут,  
Одеська державна академія будівництва та архітектури<sup>2</sup>Каспійський державний університет технологій  
та інжинірингу ім. Ш. Єсєнова, Казахстан

**Анотація.** Джентрифікація промислових територій з їх спорудами у містах є сучасною тенденцією в Україні. Це перетворення і регенерації містобудівного середовища всередині і навколо, включаючи промислові будівлі та споруди, як результат розвитку неолібералізму в рамках постіндустріальної капіталістичної системи. Реіндустріалізація – відновлення промисловості – переважаючий тренд містобудівного розвитку, у новій якості та з новими характеристиками, здатними забезпечити збалансований і сталий розвиток міського середовища. Змінила деіндустріалізаційну теорію промисловості, що існує.

Виведення промислових об'єктів за межі міста з подальшою переорієнтацією площ, що звільнилися під будівництво житлової та комерційної нерухомості. Також постійно змінюється інфраструктура урбанізованих територій, ускладнюється і доповнюється новими інженерними об'єктами. Існує тенденція у сучасній архітектурі підвищеної уваги до форм, які мають промисловий та інженерний характер та взагалі до промислових територій міста.

**Ключові слова:** промислові території міста, реіндустріалізація, джентрифікація промисловості, деіндустріалізація.

**Вступ.** Промисловість, побудована на основі нових принципів функціонування виробництва, здатна стати довгостроковою основою добробуту території, що є особливо важливим для України. У більшості великих та середніх міст процес джентрифікації має незавершений та фрагментарний характер. Отже містобудівники, архітектори, влада, місцеві жителі та бізнес у цих населених пунктах зможуть уникнути помилок, допущених у містах Західної Європи та США. Вивчення процесів реіндустріалізації в сучасних умовах здатне забезпечити збалансований розвиток промисловості у сучасному місті на основі врахування інтересів усіх зацікавлених сторін.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** В останні кілька років дослідники, які вивчають досвід міст, що пройшли «повний цикл» джентрифікації, говорять про необхідність реіндустріалізації (reindustrialization) міського господарства. Архітектори-вчені Ле Корбюзьє, Д. Перро, Ф. Л. Райт, Р. Роджерс, Н. Фостер та інші – заклали фундамент містобудівної науки. При цьому йдеться не про повернення до підприємств епохи промислової революції, а швидше до перегляду ролі та масштабу архітектури промислової спадщини стосовно потреб міст. Так, Том Анготті, професор міського планування в Нью-Йоркському університеті, говорить про такі принципи нового витка міської індустріалізації,

які застосовуються як у розвинених, так і в країнах, де процес деіндустріалізації тільки починається [1, с. 50-51].

На сучасному етапі питаннями вивчення цієї тематики в Росії і Україні займалися І. А. Шеришевський («Конструювання промислових будівель і споруд», 2005 р.), В. І. Вершинін («Еволюція архітектури промислових будівель», 2006 р.), Л. А. Вікторова, М. С. Штігліц якими написані фундаментальні роботи в галузі промислової архітектури.

**Постановка завдання.** Розгляд процесів сучасної урбаністичної трансформації міст, тенденції використання територій колишніх промислових підприємств та перспективи розвитку промисловості. На основі проведеного аналізу надаються етапи процесів джентрифікації міських територій; ставляться питання про необхідність перегляду політики змін промислових територій та цінності промислових будівель та споруд.

**Основний матеріал і результати.** За останні 40-50 років у розвитку міських територій утвердилися дві тенденції, що стали актуальними для України, починаючи з 1990 - х рр. Перш за все, це деіндустріалізація (виведення промислових об'єктів за межі міста з подальшою переорієнтацією площ, що звільнилися з-під будівництво житлової та комерційної нерухомості), і джентрифікація (підвищення вартості об'єктів нерухомості за рахунок перетворення і регенерації житлового середовища навколо і всередині будівель). Вони є результатом розвитку неолібералізму в рамках постіндустріальної капіталістичної системи. Деіндустріалізація та джентрифікація розглядаються нами як переважаючий тренд містобудівного розвитку, на зміну якому приходить новий, пов'язаний з поверненням промисловості до міста (реіндустріалізація) у новій якості та з новими характеристиками, здатними забезпечити збалансований і сталий розвиток міського господарського комплексу.

Деіндустріалізація як процес, характерний для міст США та Західної Європи, починаючи з 1970-1980-х рр., був викликаний причинами, тісно пов'язаними між собою:

- посиленням міжнародного поділу праці внаслідок глобалізації економіки, і як наслідок міграція робочих місць у країни з дешевшою робочою силою;
- падінням значення обробної промисловості та зниженням конкурентоспроможності заснованої на ній національної промислової системи;
- переорієнтуванням моделі економічного розвитку розвинених країн на сферу послуг та фінансово-кредитну галузь як основні фактори зростання економіки.

Одним із наслідків деіндустріалізації міст є різке скорочення робочих місць та самих робітників, депресивний стан економіки, безробіття, падіння обсягу реальних інвестицій. При цьому, якщо у великих («глобальних») містах, що ефективно адаптувалися до нових умов економічного розвитку, була можлива часткова або повна компенсація негативних наслідків деіндустріалізації за рахунок торгівлі, туризму, фінансових послуг, то у старих промислових центрах, що залежать від однієї галузі (Ліон, Манчестер, Шеффілд, Ессен, Детройт) або підприємства (мономіста), спостерігається картина не така райдушна.

У цих умовах у процесі прийняття господарських рішень необхідно враховувати всю сукупність наявних та доступних ресурсів на рівні міста, найціннішими серед яких є будівлі та земля.

Згаданий вище термін «джентрифікація» (ревіталізація) означає реконструкцію та оновлення, «упорядкування» (тобто підвищення рівня «престижності», привабливості для проживання або комерційної оренди) як окремих приміщень та будівель, так і цілих районів, які раніше вважалися неблагополучними в соціальному плані або стали такими внаслідок об'єктивних соціально-економічних та природних процесів (депопуляція, зниження рівня матеріального благополуччя населення, деіндустріалізація, наслідки стихійного лиха). У європейських та американських містах цей процес розпочався ще у 1960-ті роки, супроводжувався масовим переселенням жителів із престижних районів у передмістя або на міські околиці. Проте, починаючи з кінця 1970-х років, джентрифікація захопила і занедбані промислові об'єкти. У цьому випадку, щоб уникнути термінологічної плутанини, дослідники говорять про редевелопмент (зміну призначення ділянок землі), міської регенерації

(«відродження» територій через розвиток суспільних просторів) або міську рециркуляцію (повторне використання об'єктів нерухомості).

Процес джентрифікації міських територій включав такі етапи.

*Перший етап.* На початку 1960-х років ряд архітекторів за підтримки держави та міської влади розробляли проекти, пов'язані з розселенням районів, що характеризуються низьким рівнем життя та високою злочинністю за відсутності мінімальних зручностей для мешканців [3, с. 366-371]. Йшлося, перш за все, про так звані гетто (місця компактного проживання расових та національних меншин), депресивні території з несприятливою економічною та екологічною обстановкою в будинках масового заселення (фабричні гуртожитки або цілі селища при промислових об'єктах). Наслідком цих ініціатив стало переселення мешканців згаданих вище районів у більш комфортні умови, але з одночасною втратою пішохідної доступності робочого місця та розростанням передмість [4, с. 124-126].

*Другим етапом* підвищення цінності нерухомості стало рух «сквоттерів» (від англ. to squat – захоплювати) та «лофтерів» (від англ. loft – горище, занедбане місце) наприкінці 1970-х рр. Суть цього явища – захоплення або оренда за символічну плату помешкань (квартир, будинків або цілих кварталів), що пустують з тих чи інших причин, з подальшою капіталізацією культурних і соціальних активів, сформованих їх мешканцями. Справді, внаслідок перепланування кварталів, масового відтоку мешканців (внаслідок стихійних лих, економічної кризи), незавершеності описаного вище процесу первинної джентрифікації пустуючі будівлі та приміщення досить швидко заселялися так званою «богемою» – артистами, художниками, творчою молоддю, які організовували майстерні, художні галереї, нічні клуби, магазини художньої продукції, офіси підприємств. Згодом у місць «захоплення» сформувалася власна «аура», образ, імідж, що сприяє зростанню цін на нерухомість у кварталах. Доля захоплених приміщень при цьому була двоякою: або витіснення творчого елемента через зростання орендних ставок (аж до примусового виселення), або інституціалізація просторів з наданням офіційного статусу. Подібні процеси активно протікали у Чикаго, Нью-Йорку, Амстердамі, Східному Берліні, Парижі, а з кінця 1980-х – і в російських містах (рис. 1).



Рис. 1. Бізнес-центр «Арма», Москва

*Третій етап.* З початку 1980-х років, внаслідок описаної вище деіндустріалізації економіки міст, джентрифікація охоплює і частково звільнені промислові площі. Так,

підприємства здавали в оренду частину площ внаслідок неповного завантаження виробничих потужностей малим та середнім підприємствам, згодом – непрофільним орендарям. В окремих випадках виробничі цехи перероблялися під житлові приміщення та офіси (шляхом, наприклад, поділу простору на кілька рівнів) зі збереженням виробничої естетики, що стала окремим напрямком дизайну інтер'єру (оголена цегляна кладка, елементи промислового обладнання в декорі, металеві конструкції із заклепками тощо). Незважаючи на функціональну обмеженість та невисоку транспортну доступність подібних приміщень вартість оренди офісу чи квартири у стилі «лофт», у районі порту чи промислової забудови у 4-5 разів перевищувала середні розцінки по місту [8, с. 224]. Таким чином, міська влада отримувала можливість пом'якшити і частково компенсувати наслідки падіння рівня розвитку промисловості для бюджету. В Україні 1990-х гг. подібні процеси, на жаль, супроводжувалися не поступовим, а надзвичайно масовим падінням виробництва та за своїм змістом близькі швидше до наступного етапу джентрифікації.

*Четвертий етап* характеризується зміною масштабу вказаного процесу редевелопменту промислових зон з кінця 1980-х років. Під знесення, санацію, розбудову чи перепрофілювання будівель потрапляють цілі райони міста з розташованими на них підприємствами. Головним активом для міської влади є земля під фабриками та заводами, вартість якої у центрі міста дуже висока. В окремих випадках можливе збереження будівель та споруд за умови їх відповідності вимогам девелопера або забудовника та можливості регенерації навколишнього простору. Інакше кажучи, якщо колишня промислова будівля дозволить підвищити цінність нових об'єктів нерухомості району, вона буде збережена. Інакше неминуче слідує ліквідація будівлі, часто без огляду на історичну та культурну цінність архітектурної споруди. Таке явище активно підтримується владою на національному та міському рівні в рамках «нової промислової політики», суть якої - виведення підприємств за межі міста та формування сучасних високотехнологічних виробництв у рамках галузевих промислових кластерів. При цьому наявність промислових об'єктів у центрі міста розглядається як фактори, що стримують інвестиційну активність [5, с. 250-251].

*П'ятий етап* джентрифікації у розвинених країнах пов'язаний з переорієнтацією на початку 1990-х рр. цілих промислових міст і регіонів у рамках стратегії інтернаціоналізації економіки та поглиблення міжнародного поділу праці, в рамках якого великі промислові підприємства, орієнтовані на місцевий або регіональний ринок, поступаються місцем мережевим виробничим системам, заснованим на гнучкому реагуванні на потреби ринку, на вартість оренди землі та приміщень, доступність робочої сили [6, с. 145-149]. При цьому підприємство здатне досить швидко змінювати масштаб діяльності (від сукупності малих підприємств до великих виробничих утворень), місцезнаходження та податкову резиденцію. Таким чином, в умовах рухливості та мінливості виробничого середовища все більшого значення для міст і регіонів, набуває нематеріальна складова економіки. При цьому стара промислова інфраструктура стає невід'ємною складовою «іміджу» території, сприяючи формуванню «бренду» для залучення туристів, мешканців, робочої сили та підприємців [7, с. 59-63].

Інакше висловлюючись, ефективне освоєння виробничої специфіки території через освоєння спадщини індустріальної епохи може стати основою успішного економічного розвитку міст та регіонів за умов глобалізації. Як успішні приклади реалізації «бренд»-стратегії на рівні міста часто називають Лондон, Шеффілд, Роттердам, Ессен – міста, що успішно застосували принципи конверсії промислового минулого в привабливий для інвесторів образ сьогодення та майбутнього (рис. 2).



Рис. 2. Джентрифікація (ревіталізація) заводу «ОКБ Сухого», Одеса [9]

**Висновки.** Сучасна тенденція відновлення промислової архітектури – реіндустріалізація. Це переважаючий тренд містобудівного розвитку, у новій якості та з новими характеристиками, здатними забезпечити збалансований і сталий розвиток міського середовища. Джентрифікація та реіндустріалізація змінили деіндустріалізацію в рамках постіндустріальної капіталістичної системи; перетворюють і регенерують містобудівне середовище всередині і навколо, включаючи промислові будівлі та споруди, як результат розвитку неолібералізму в архітектурі. Процес джентрифікації міських територій включає п'ять етапів. Таким чином, у процесі прийняття містобудівних, архітектурних, господарських рішень про промислові території міст необхідно враховувати всю сукупність наукових досліджень, наявних та доступних ресурсів на рівні міста, найціннішими серед яких є будівлі та земля. Також інфраструктура урбанізованих територій, яка постійно змінюється, ускладнюється і доповнюється новими інженерними об'єктами.

### Література

- [1]. Абакумова М. Фабрики - рабочим. Почему городам XXI века необходима собственная промышленность // Forbes. - 2014. - № 4(121). - С. 32-34.
- [2] З. Бюржель Г. Умирает ли Париж? / пер. с фр. Е. Туницкой и С. Колесникова. - М.: Дело РАНХиГС, 2014. - 176 с.
- [3]. Глазычев В.Л. Город без границ. - М.: Территория будущего, 2011. -400 с.
- [4]. Джейкобс Дж. Смерть и жизнь больших американских городов / пер. с англ. - М.: Нов. изд-во, 2011. - 460 с.
- [5]. Лимонов Л.Э. Крупный город: регулирование территориального развития и инвестиционные стратегии. - СПб.: Наука, 2004. - 270 с.
- [6]. Флорида Р. Большая перезагрузка. Как кризис меняет наш образ жизни и рынок труда / пер. с англ. - М.: Классика - XXI, 2012. - 240 с.
- [7]. Экономические стратегии активных городов / под ред. Б.М. Гринчеля, К. Шуссмана, Н.Е. Костылевой. - СПб.: Наука, 2002. - 499 с.
- [8]. Zukin S. Gentrification: Culture and capital in the urban core // Lees L., Slater T., Wyly E.K. (eds) The Gentrification Reader. - L.; N.Y.: Routledge, 2010. -P. 220-232.

[9]. <https://realty.rbc.ru/news/577d23ef9a7947a78ce91a47>

### References

- [2]. Abakumova M. Factories - to workers. Why the cities of the XXI century need their own industry // Forbes. - 2014. - No. 4 (121). - S. 32-34.
- [2] 3. Bourgel G. Is Paris Dying? / per. with fr. E. Tunitskaya and S. Kolesnikov. - M.: Delo RANERA, 2014. -- 176 p.
- [3]. Glazychev V.L. A city without borders. - M.: Territory of the future, 2011. -400 p.
- [4]. Jacobs J. Death and life of large American cities / per. from English - M.: New publishing house, 2011. -- 460 p.
- [5]. L.E. Limonov Large city: territorial development regulation and investment strategies. - SPb.: Nauka, 2004. -- 270 p.
- [6]. Florida R. Big reboot. How the crisis is changing our way of life and the labor market / per. from English - M.: Classic - XXI, 2012. -- 240 p.
- [7]. Economic strategies of active cities / ed. B.M. Grinchel, K. Schussman, N.E. Kostyleva. - SPb.: Nauka, 2002. -- 499 p.
- [8]. Zukin S. Gentrification: Culture and capital in the urban core // Lees L., Slater T., Wylie E.K. (eds) The Gentrification Reader. - L.; N.Y.: Routledge, 2010. -P. 220-232.
- [9]. <https://realty.rbc.ru/news/577d23ef9a7947a78ce91a47>

## РЕИНДУСТРИАЛИЗАЦИЯ И ДЖЕНТРИФИКАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА

<sup>1</sup> Харитонова А. А.,

к. арх., доц. каф. архитектуры зданий и сооружений,  
alina3darh@rambler.ru ORCID: 0000-0001-6710-7089

<sup>2</sup> Белова О. В.,

магистр архитектуры

<sup>1</sup> Голдина М. В.,

ст. каф. архитектуры зданий и сооружений

<sup>1</sup> *Архитектурно-художественный институт,  
Одесская государственная академия строительства и архитектуры*

<sup>2</sup> *Каспийский государственный университет технологий  
и инжиниринга им. Ш. Есенова, Казахстан*

**Аннотация.** Джентрификация промышленных территорий с их сооружениями в городах является современной тенденцией в Украине. Это преобразование и регенерация градостроительной среды внутри и вокруг, включая промышленные здания и сооружения, как результат развития неолиберализма в рамках постиндустриальной капиталистической системы. Реиндустриализация – восстановление промышленности – преобладающий тренд градостроительного развития в новом качестве и с новыми характеристиками, способными обеспечить сбалансированное и устойчивое развитие городской среды. Она изменила существующую деиндустриализационную теорию промышленности: вывода промышленных объектов за пределы города, с последующей переориентацией площадей, освободившихся под строительство жилой и коммерческой недвижимости. Также постоянно меняется инфраструктура урбанизированных территорий, усложняется и дополняется новыми

инженерными объектами. Существует тенденция в современной архитектуре повышенного внимания к формам, имеющим промышленный и инженерный характер, и в целом к промышленным территориям города. Промышленность, построенная на основе новых принципов функционирования производства, способна стать долгосрочной основой благосостояния. В большинстве крупных и средних городов процесс джентрификации носит незавершенный и фрагментарный характер. А значит, градостроители, архитекторы, власть, местные жители и бизнес в этих населенных пунктах смогут избежать ошибок, допущенных в городах Западной Европы и США. Изучение процессов реиндустриализации в современных условиях способно обеспечить сбалансированное развитие промышленности в современном городе на основе учета интересов всех заинтересованных сторон. Основная задача статьи – рассмотреть процессы современной урбанистической трансформации городов, тенденции использования территорий бывших промышленных компаний и перспективы развития индустрии. На основе проведенного анализа предоставить этапы процессов джентрификации городских территорий; поставить вопросы о необходимости пересмотра политики конфигураций промышленных территорий и ценности промышленных зданий и сооружений.

**Ключевые слова:** промышленные территории города, реиндустриализация, джентрификация промышленности, деиндустриализация.

## REINDUSTRIALIZATION AND GENTRIFICATION INDUSTRIAL TERRITORIES OF THE CITY

<sup>1</sup> **Kharytonova A. A.,**

PhD Arch., Associate Professor, Department of Architecture of Buildings and Structures,  
alina3darh@rambler.ru ORCID: 0000-0001-6710-7089

<sup>2</sup> **Belova O. V.,**

Master of Architecture

<sup>1</sup> **Goldina M. V.,**

Student, Department of Architecture of Buildings and Structures

<sup>1</sup> *Architectural and Art Institute,  
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture*

<sup>2</sup> *Sh. Yessenov Caspian State University of  
Technology and Engineering, Kazakhstan*

**Abstract.** The gentrification of industrial territories with their facilities in cities is a modern trend in Ukraine. This is the transformation and regeneration of the urban planning environment in and around, including industrial buildings and structures, as a result of the development of neoliberalism within the framework of the post-industrial capitalist system. Reindustrialization - industrial recovery - the prevailing trend of urban development in a new quality and with new characteristics that can ensure a balanced and sustainable development of the urban environment. It changed the existing de-industrialization theory of industry: the withdrawal of industrial facilities outside the city, with the subsequent reorientation of the areas vacated for the construction of residential and commercial real estate. Also, the infrastructure of urbanized territories is constantly changing, becoming more complex and supplemented by new engineering facilities. There is a tendency of modern architecture to pay more attention to industrial and engineering forms and, in general, to the industrial areas of the city. An industry built based on new principles of production functioning can become a long-term basis of well-being. In most large and medium-sized cities, the

gentrification process is incomplete and fragmented. This means that city planners, architects, authorities, residents and businesses in these settlements will be able to avoid mistakes made in the cities of Western Europe and the United States. The study of the processes of reindustrialization in modern conditions is able to ensure the balanced development of industry in a modern city based on the interests of all interested parties. The main objective of the article is to consider the processes of modern urban transformation of cities, the trends in the use of the territories of former industrial companies and the prospects for the development of the industry. Based on the analysis, provide the stages of the processes of gentrification of urban areas; raise questions about the need to revise the policy of industrial area configurations and the value of industrial buildings and structures..

**Keywords:** industrial areas of the city, reindustrialization, industrial gentrification, deindustrialization.