

КЛАСИФІКАЦІЯ БІЗНЕС-ЦЕНТРІВ

ДПТНЗ «Хмельницький аграрний центр ПТО»¹
Вінницький національний технічний університет²

Анотація Розглянуто класифікацію бізнес центрів по категоріям та під категоріям в залежності від властивим їм факторів й функціям. Проаналізовано об'ємно-планувальні рішення й ціноутворення за м² залежно від категорії бізнес-центри.

Ключові слова: бізнес центри, класифікація, об'ємно-планувальні рішення, офісні приміщення.

Abstract

The classification of business centers by categories and subcategories depending on their inherent factors and functions is considered. Volume planning decisions and pricing per m² are analyzed depending on the category of business centers.

Keywords: business centers, classification, spatial planning solutions, office space.

Вступ

В даний час все більшої актуальності набуває підхід до проектування бізнес-центрів як об'єктів, пов'язаних не тільки з організацією споживання, але і виступають в якості носіїв комунікативної функції. [1-4].

Проектування та будівництво споруд, що містять офісні приміщення, сьогодні – це процес, який спрямований на досягнення певного результату, а саме – прибутку від інвестованих в нього коштів. Однак, саме через це і не існує цілковитого розуміння комплексу процесів, що відбуваються в офісних центрах. [5-9]. Бізнес-центрам притаманна одна головна функція – ділова, інші знаходяться у складі і є допоміжними.

Метою роботи є розглянути класифікацію бізнес центрів та проаналізувати об'ємно-планувальні рішення й ціноутворення за м² залежно від категорії бізнес-центри.

Основна частина

Проектування та будівництво споруд, що містять офісні приміщення, сьогодні – це процес, який спрямований на досягнення певного результату, а саме – прибутку від інвестованих в нього коштів [10-14].

Види офісних приміщень позначають просто латинськими літерами: А, В, С, D, E. При цьому А та В ще мають підгрупи, а в офісів із групи E лише один загальний фактор — розташування поза межами спеціальної офісної будівлі. Решта всіх показників може бути ідентичними попереднім класам.

Категорія А це бізнес-центри найвищої якості:

- зручне розташування, транспортна доступність, паркування достатньої площі з розрахунку одне місце для паркування на 70 м², що орендується;
- сучасна система охорони та безпеки, організований контроль доступу;
- ресепшн біля вхідної групи будівлі;
- оптимальне планування, гарний вигляд будівлі, якісні оздоблювальні матеріали;
- висота стелі від 3 м, крок колон від 7×7 м;
- сучасні комунікації: надійне електропостачання з додатковим резервом у разі аварії, сучасна система пожежогасіння;
- соціально-побутова інфраструктура для персоналу: кафе, аптека, перукарня та інше.

Приклад бізнес-центру класу А у Києві – IQ Business Center (рис. 1.) на вулиця Болсунівській, 13-15. Поряд ст.м. Дружби Народів, у будівлі є конференц-зали, ресторан, лобі-бар, спорт-клуб – планування зображено на рис. 2. Орендна ставка якого 1000-1100грн/м².



Рис. 1. IQ Business Center



Рис. 2 – Планування в бізнес-центрі IQ Business Center

Підгрупа A+ вважається елітною та характеризується покращеними показниками: престижний район, скління в підлогу, клімат-контроль, швидкісні ліфти, ексклюзивний дизайн. Підгрупа A- відрізняється від основного деяким погіршенням параметрів.

Категорія B У цих приміщень також є підкатегорії B+ та B-, а показники дещо гірші, ніж у попередньої категорії:

- розташування менш вдало;
- оздоблювальні матеріали та планування простіше;
- стелі нижче, крок колон менше;
- відкритий паркінг;
- інфраструктура для персоналу у кроковій доступності;
- комунікації не такі сучасні тощо.

Іноді до цієї категорії потрапляють офіси класу A після інтенсивної багаторічної експлуатації без оновлення обладнання та ремонту. Орендна плата в них нижча на 20%-40%, і вони популярні у компаній, у тому числі іноземних, які не працюють безпосередньо з відвідувачами. Одним з представників категорії B-класу є Lucky.Net Telecom Office (Рис. 3-4) вул. Велика Васильківська, 55, Київ, Україна, Район: Печерський.

Орендна ставка якого 450-500 грн/м².



Рис. 3 – Lucky.Net Telecom Office

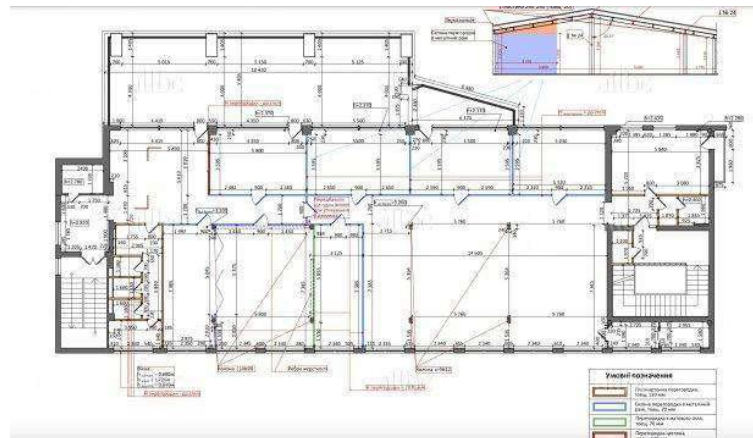


Рис.4 – Планування в бізнес-центрі Lucky.Net Telecom Office

До категорії С відносяться офісні центри, перероблені зі старих радянських будівель або аналогічних будівель нульових років.

Поступаються попереднім категоріям за всіма параметрами:

- місцезнаходження та транспортне забезпечення недостатньо зручне;
- простий екстер'єр будівлі, планування кабінетно-коридорне;
- відсутнє своє паркування;
- застаріла вентиляція, ненадійні комунікації;
- немає єдиного управління будинком;
- проста охорона лише біля входу.

Офіси класу С значно дешевші за попередні і користуються популярністю у стартапів і малих підприємств. Одним з представників категорії С-класу є бізнес-центр Valmi (рис. 5-6) вулиця Новокосятинівська, 13/10, Київ, Україна, район: Подільський

Орендна ставка якого 300-350грн/м².



Рис. 5 Бізнес-центр Valmi



Рис. 6 Планування в бізнес-центрі Valmi

Категорія D значно поступаються попереднім категоріям за всіма параметрами: розташовані далеко від транспорту, екстер'єр, інтер'єр та комунікації застарілі, відсутня інфраструктура у кроковій доступності та інше. Це найнекомфортніший, але найдешевший вид офісних приміщень.

Категорія E це офісні приміщення, розташовані поза спеціальними спорудами, нерідко на перших поверхах житлових будинків, у підвалах, мансардах, складах і т. д. Усі технічні, естетичні та соціальні параметри можуть відповідати категоріям від A до D. Від переліку, наявності та якості характеристик безпосередньо залежить орендна плата та може бути від максимальної до мінімальної.

Висновки

Розглянуто класифікацію бізнес центрів по категоріям та під категоріям в залежності від властивим їм факторів й функціям. Проаналізовано об'ємно-планувальні рішення й ціноутворення за м² залежно від категорії бізнес-центри.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Шамраєва О. О. Міжнародний досвід та проблеми формування бізнес-центрів і [Текст] / О. О. Шамраєва, В. П. Ковальський // Збірник матеріалів Міжнародної науково-технічної конференції "Інноваційні технології в будівництві (2018)", 13-15 листопада 2018 р. – Вінниця : ВНТУ, 2018. – С. 159-160.
2. Ковальський В. П. Особливості проектування громадських будівель [Електронний ресурс] / В. П. Ковальський, А. І. Куртак // Матеріали XLVI науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 22-24 березня 2017 р. - Електрон. текст. дані. - 2017. - Режим доступу : <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2017/paper/view/2406>.
3. Ковальський В. П. Дизайн міського середовища [Текст] / В. П. Ковальський, М. О. Постолатій, І.М. Вознюк // Стратегія розвитку міст: молодь і майбутнє (інноваційний ліфт) : Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (15-16 квітня 2020 року). – Харків : Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, 2020. – С. 317-322.
4. Варчук Р. В. Модернізація роботи культурно-побутових закладів у ході джентрифікації міста [Електронний ресурс] / Р. В. Варчук, В. П. Ковальський // Тези доповідей Всеукраїнської науково-практичної Інтернет-конференції студентів, аспірантів та молодих науковців «Молодь в науці: дослідження, проблеми, перспективи» (МН-2019), м. Вінниця, 11-30 травня 2019 р. – 2019. – Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/mn/mn2019/paper/view/6495>.
5. Ковальський В. П. Особливості формування бізнес-центрів [Текст] / В. П. Ковальський, О. П. Терещенко, О. О. Шамраєва // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. – 2018. – № 2. – С. 122-128.
6. Ковальський В. П. Особливості проектування громадських будівель [Електронний ресурс] / В. П. Ковальський, А. І. Куртак // Матеріали XLVI науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 22-24 березня 2017 р. - Електрон. текст. дані. - 2017. - Режим доступу : <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2017/paper/view/2406>.
7. Гурман Я. В. Особливості планувальної структури офісних центрів [Електронний ресурс] / Я. В. Гурман, В. П. Ковальський // Матеріали XLIX науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 27-28 квітня 2020 р. – Електрон. текст. дані. – 2020. – Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2020/paper/view/9438>.
8. Ковальський В. П. Сучасні стилі архітектури [Текст] / В. П. Ковальський, М. О. Постолатій, Д. О. Войтюк // Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції "Стратегія розвитку міст: молодь і майбутнє (інноваційний ліфт)", квітень-травень 2019 р. – Харків : Харківський національний університет міського господарства імені О.Б. Бекетова, 2019. – С. 136-138.

9. Ковальський В. П. Підвищення ефективності в житлово-комунальному господарстві [Текст] / В. П. Ковальський, В. П. Очеретний, М. О. Постолатій // Матеріали науково-практичної конференції "Енергія. Бізнес. Комфорт", 26 грудня 2018 р. – Одеса : ОНАХТ, 2019. – С. 2-3.
10. Ковальський В. П. Сучасні тенденції у зведенні монолітних і цегляних житлових будинків [Текст] / В. П. Ковальський, А. В. Бондар, Г. І. Лисій // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. - 2015. - № 1. - С.106-110.
11. Гурман Я. В. КОВОРКІНГ Й ОРГАНІЗАЦІЯ ВНУТРІШНЬОГО ПРОСТОРУ В БІЗНЕС-ЦЕНТРАХ [Електронний ресурс] / Я. В. Гурман, В. П. Ковальський// Збірник матеріалів Міжнародної науково-технічної конференції «Енергоефективність в галузях економіки України-2021», м. Вінниця, 12-14 листопада 2021 р. : електронне мережне наукове видання. – Електрон. текст. дані. – 2021. Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/egeu/egeu2021/paper/view/14047>
12. Табачишина М. Ю. Планувальні схеми та об'ємно-планувальні рішення висотних будівель [Електронний ресурс] / М. Ю. Табачишина, В. П. Ковальський // Матеріали XLVII науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 14-23 березня 2018 р. - Електрон. текст. дані. - 2018. Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2018/paper/view/5349>.
13. Белинь Т. І., Абрамович В. С., Ковальський В. П. Принципи та прийоми архітектурно-планувальної організації будинків культури та дозвілля : дис. – ВНТУ, 2020.
14. Kalafat, K., L. Vakhitova, and V. Drizhd. "Technical research and development." International Science Group. – Boston : Primedia eLaunch, 616 p. (2021).
15. Гурман Я. В. Принципи та прийоми розміщення внутрішніх приміщень в офісних центрах за часів пандемії [Електронний ресурс] / Я. В. Гурман, В. П. Ковальський, І. М. Вознюк // Матеріали L науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 10-12 березня 2021 р. – Електрон. текст. дані. – 2021. – Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2021/paper/view/12696>

Вознюк Ігор Михайлович – викладач ДПТНЗ «Хмельницький аграрний центр ПТО»

Бондар Михайло Дмитрович — студент групи БМ-21 мс, факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: m1507200bondar@gmail.com

Гурман Ярослав Володимирович — студент групи БМ-20м, факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: yarik.gurman.99@gmail.com

Ковальський Віктор Павлович – к.т.н., доцент кафедри будівництва, міського господарства і архітектури Вінницького національного технічного університету, e-mail: kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com ORCID 0000-0002-3103-6319.

Voznyuk Igor M. – teacher of State Vocational and Technical Educational Establishment “Khmilnyk Center of Vocational and Technical Education”

Bondar Mykhailo D.— Candidate of Technical Sciences, Senior Lecturer of Construction, Urban and Architecture Department, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, email: alichka.vin@i.ua

Hurman Yaroslav V. — Student Department of Building Heating and Gas Supply, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, email: yarik.gurman.99@gmail.com

Kovalskiy Victor P. – Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Construction, Municipal Economy and Architecture Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com