

АНАЛИЗ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА ПЕНЗЫ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫХ ОБЪЕКТОВ (НА ПРИМЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА СПОРТИВНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА)

Кондрашова В.А., Учнина Т.В.

ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Актуальность темы обусловлена необходимостью грамотного определения строительства объектов недвижимости, которая зависит от множества параметров, в число которых входят местоположение, физические и архитектурно-строительные характеристики, конструктивные решения, объемно-планировочные показатели и другие. Наиболее существенное влияние на строительства объекта недвижимости оказывают: транспортная доступность, ландшафт местности, зональное расположение, социальный фактор, развитость инфраструктуры, экологическая обстановка и т.д. Транспортная доступность характеризуется близостью объекта к центру города, административно-общественным и социокультурным центрам. Анализ местоположения объекта недвижимости позволяет учесть влияние этих факторов. В статье рассмотрены факторы, оказывающие влияние на строительство объектов недвижимости и непосредственно связанные с ними; проведена сегментация территории г. Пензы по показателю транспортной доступности (центр, приближенные районы к центральной части города, престижные районы, крупные спальные районы; прочие районы).

Ключевые слова: строительство, недвижимость, земельный участок, местоположение, транспортная доступность, спортивные объекты, инвестиционная привлекательность, социально-значимые объекты.

THE ANALYSIS OF APPEAL OF THE TERRITORY OF THE CITY OF PENZA FOR PLACEMENT OF SOCIALLY SIGNIFICANT OBJECTS (ON THE EXAMPLE OF SPORTS ENTERTAINMENT COMPLEX CONSTRUCTION)

Kondrashova V.A., Учнина T.V.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Relevance of a subject is caused by need of competent definition of construction of real estate objects which depends on a set of parameters which are among location, physical and architectural and construction characteristics, constructive decisions, space-planning indicators and others. The most essential impact on constructions of a real estate object have: transport availability, district landscape, zone arrangement, social factor, development of infrastructure, ecological situation, etc. Transport availability is characterized by proximity of object to the downtown, the administrative and public and sociocultural centers. The analysis of location of a real estate object allows to consider influence of these factors. In article the factors having impact on construction of real estate objects and directly related are considered; segmentation of the territory of is carried out. Penza on an indicator of transport availability (the center, approximate areas to the central part of the city, prestigious areas, large dormitory areas; other areas).

Keywords: construction, real estate, land plot, location, transport availability, sports facilities, investment attractiveness, socially significant objects.

Введение

В настоящее время наблюдается активное увеличение объемов жилищного строительства, как в России, так и в Пензенской области. Строятся жилые микрорайоны, растет количество населения в них. Так, например, в городе Пензе активно застраиваются отдаленные районы города, находящиеся на периферии. Основными потребителями жилых площадей в таких районах, как правило, являются молодые семьи с детьми. Важной задачей

является обеспечение таких районов социальной инфраструктурой, к которой относятся школы, детские сады, спортивные комплексы, развлекательные центры [1].

Актуальность темы определяется ориентацией на решение обеспеченности жителей комфортной средой для удовлетворения социальных потребностей путем строительства спортивно развлекательных комплексов в городе.

Материал и методы исследования

Объектом строительства является спортивно-развлекательный комплекс площадью 6 934 м². В здании будут расположены: бассейн, спортивный зал, тренажерный зал, зона спа, зал для игры в сквош, ресторан, бар, развлекательные помещения.

Данный объект предполагается строить за счет средств частного инвестора.

Первым этапом является анализ территории города с целью выбора наиболее привлекательного района для размещения социального объекта. Критерием привлекательности для инвестора является отсутствие конкурентов на ближайшей территории. Строительство подобных объектов предполагает наличие в них не только услуг спортивного характера, но и развлекательных. Поэтому анализ проводится в двух направлениях:

- 1) анализ обеспеченности территории города спортивными комплексами;
- 2) анализ обеспеченности территории города развлекательными комплексами;

На рисунке 1 представлен анализ территории города Пензы с точки зрения размещения основных конкурентов рассматриваемого объекта по первому направлению анализа.

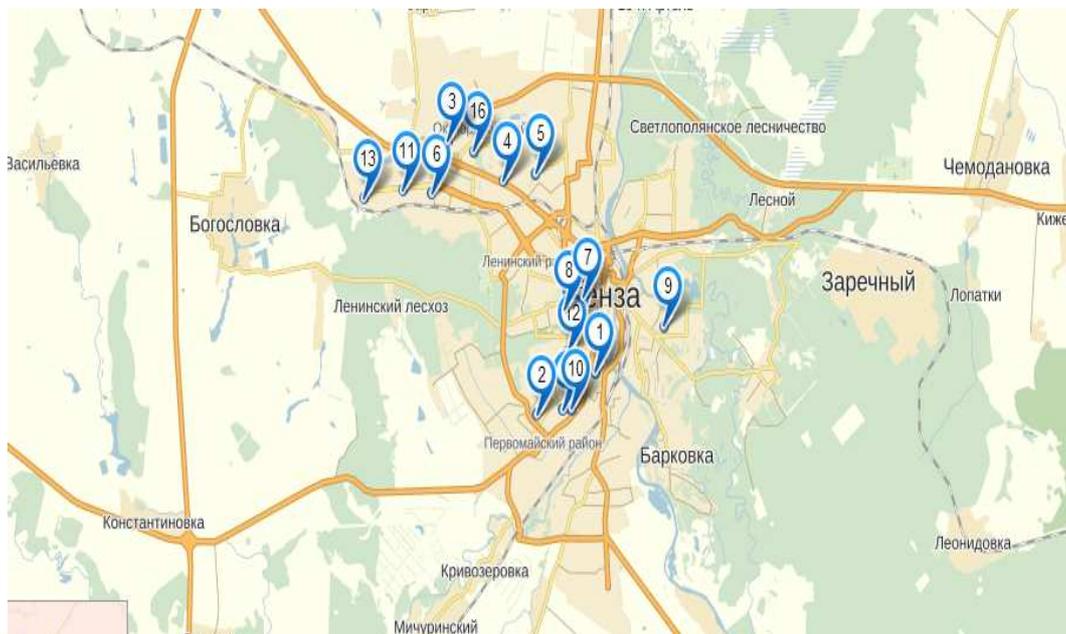


Рисунок 1 – Спортивные объекты в структуре города

В таблице 1 дана характеристика оказываемых услуг по основным конкурентам, представленным на рис. 1.

Таблица 1 – Характеристика деятельности спортивных комплексов (нумерация в соответствии с рис. 1)

№ п/п	Название	Адрес	Оказываемые услуги
1	Спортивный комплекс «Южный»	Пенза, ул. Свердлова, 4	Спортивные секции
2	Физкультурно-оздоровительный комплекс «Олимп»	Пенза, ул. Кижеватова, 13	Спортивные секции
3	Физкультурно-оздоровительный комплекс «Атлант»	Пенза, просп. Строителей, 52а	Спортивные секции
4	Дворец водного спорта «Сура»	Пенза, ул. Красная, 106	Бассейны, спортивные секции
5	Спорткомплекс «Горизонт»	Пенза, просп. Победы, 69	Спортивные секции, фитнес-клубы
6	Дворец спорта «Рубин»	Пенза, ул. Революционная, 9	Катки, спортивные секции
7	Дворец спорта «Олимпийский»	Пенза, ул. Антонова, 39а	Бассейны, спортивные секции
8	Спортивный комплекс «Победа»	Пенза, ул. Ульяновская, 34а	Спортивные секции
9	Стадион «Темп»	Пенза, ул. Свердлова, 85	Стадионы
10	Дворец водного спорта	Пенза, ул. Калинина, 115	Бассейны, спортивные секции
11	Спортивный комплекс «Зенит»	Пенза, ул. Германа Титова, 3а	Спортивные клубы, спортивные секции
12	Дворец спорта «Буртасы»	Пенза, просп. Строителей, 96	Бассейны, спортивные секции, фитнес-клубы
13	Стадион «Труд»	Пенза, ул. Карла Маркса, 3а	Стадион
14	Стадион «Первомайский»	Пенза, ул. Калинина, 119	Стадионы, теннисные клубы и корты
15	Физкультурно-оздоровительный комплекс «Чайка»	Пенза, ул. Ладожская, 131	Спортивные клубы, спортивные секции, теннисные клубы и корты
16	Физкультурно-оздоровительный центр для людей с ограниченными возможностями «Адели»	Пенза, ул. Ульяновская, 15	Массажные салоны, оздоровительные центры, спортивные комплексы

Пензенская область стала бесспорным лидером в строительстве спортивных комплексов, регион опережает даже столицу, а технологические новинки аналогичны тем, которые только начали использоваться в Европе и Соединенных Штатах. Физкультурно-оздоровительные комплексы стали неотъемлемой частью городских пейзажей и оказывают значительное положительное влияние на спортивный имидж всей области [3]

На рисунке 2 представлен анализ территории города Пензы с позиции размещения основных конкурентов рассматриваемого объекта по второму направлению анализа.

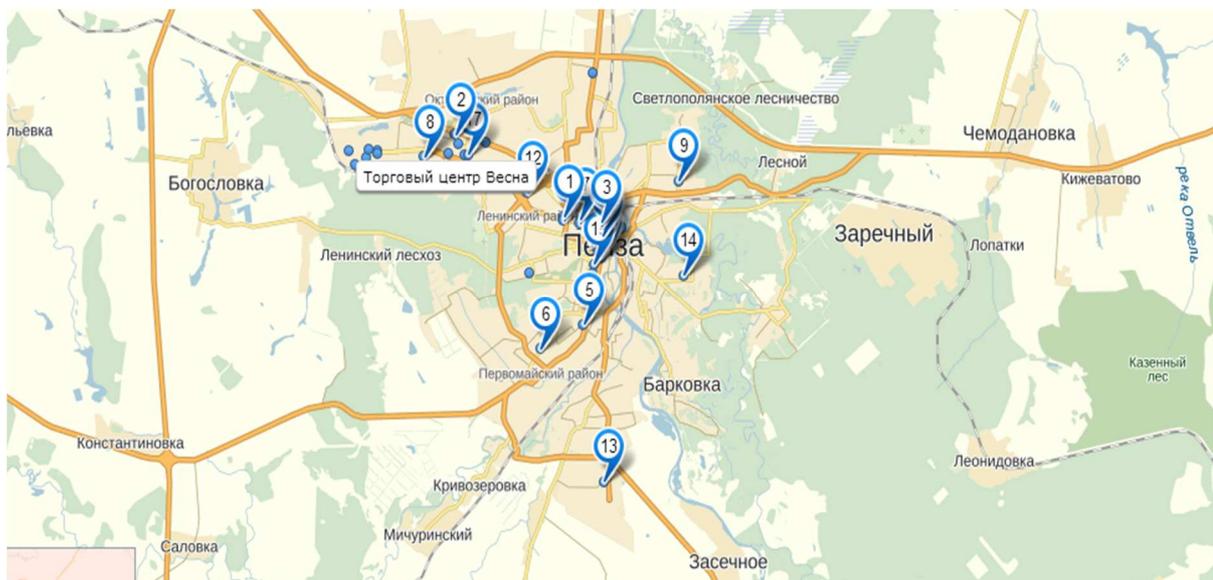


Рисунок 2 – Развлекательные объекты в структуре города

Таблица 2 – Характеристика деятельности развлекательных комплексов (нумерация в соответствии с рис. 2)

№ п/п	Название	Адрес	Оказываемые услуги
1	Торговый комплекс Суворовский	Пенза, ул. Суворова, 144 а	Кинотеатр, детская игровая комната, бильярд, караоке, аниматоры, игровой лабиринт
2	Культурно-развлекательный центр Квадрат	Пенза, просп. Победы, 1246	Ночные клубы, бани и сауны, развлекательные центры
3	Антикафе Крылья	Пенза, ул. Московская, 107	Кинотеатры, развлекательные центры, кафе и кофейни, 3D, Dolby Surround EX
4	Yogurt Холл - Территория творчества	Пенза, ул. Московская, 95	Школы танцев, развлекательные центры, детские развивающие центры
5	Фортуна	Пенза, ул. Калинина, 93	Торговые центры, кафе и кофейни
6	Фортуна	Пенза, ул. Воронова, 8	Торговые центры, кафе и кофейни
7	Торгово-ярмарочный комплекс Красные холмы	Пенза, ул. Суворова, 92	Торговые центры, ярмарки, парковка, детская игровая комната, аниматоры, игровой лабиринт
8	Пейнтбольный Спортивный клуб Спарта	Пенза, просп. Строителей, 52а	Спортивные клубы, пейнтбол
9	Lasertag System Drive	Пенза, ул. Дружбы, 6	Спортивно-развлекательные центры
10	ТЦ Меридиан	Пенза, ул. Суворова, 145а	Торговые центры
11	Торговый центр Пассаж	Пенза, ул. Московская, 83	Торговые центры
12	Торговый центр Метро	Пенза, ул. Карпинского, 39	Торговые центры
13	ТРЦ Ритейл Парк	Пенза, ул. Центральная, 1,	Торговые центры, аренда помещений, гипермаркеты, парковка, детская

		корп.1	игровая комната, кинотеатр
14	ТЦ Восток	Пенза, ул. Антонова, 7	Торговые центры
15	МОУ ДОД Импульс Филиал	Пенза, ул. Московская, 32	Спортивно-развлекательные центры
16	Торговый центр Арбат	Пенза, ул. Московская, 59	Торговые центры
17	Торгово-развлекательный комплекс Коллаж	Пенза, просп. Строителей, 1в	Торговые центры
18	торговый центр Олимпия	Пенза, ул. Суворова, 111а	Магазины мебели, торговые центры
19	Юный Путешественник	Пенза, ул. Пушкина, 2, оф. 804	Торговые центры, детские игрушки и игры, детские товары, настольные и интеллектуальные игры
20	ТЦ Большая медведица	Пенза, ул. Кирова, 43	Торговые центры

Проведенный анализ показал, что наименее обеспечен спортивно-развлекательными объектами Первомайский район города, а именно – микрорайон «Терновка», где реализуется наиболее масштабный жилищный проект на территории города – строительство «Города-спутника». «Город-спутник» – это единый архитектурный проект с просторными улицами и самой большой в городе детской площадкой, собственной управляющей компанией, отоплением и водяными скважинами для обеспечения питьевой водой.

Вторым этапом является исследование выбранного микрорайона с точки зрения потенциальных потребителей услуг и выбора земельного участка под строительство.

Первомайский район города является вторым по населенности районом Пензы, поэтому, в условиях выявленной нехватки качественных спортивно-развлекательных объектов, просто необходимо обеспечение данного района социальной инфраструктурой. Численность населения г. Пензы с распределением по районам представлена на рис. 3.

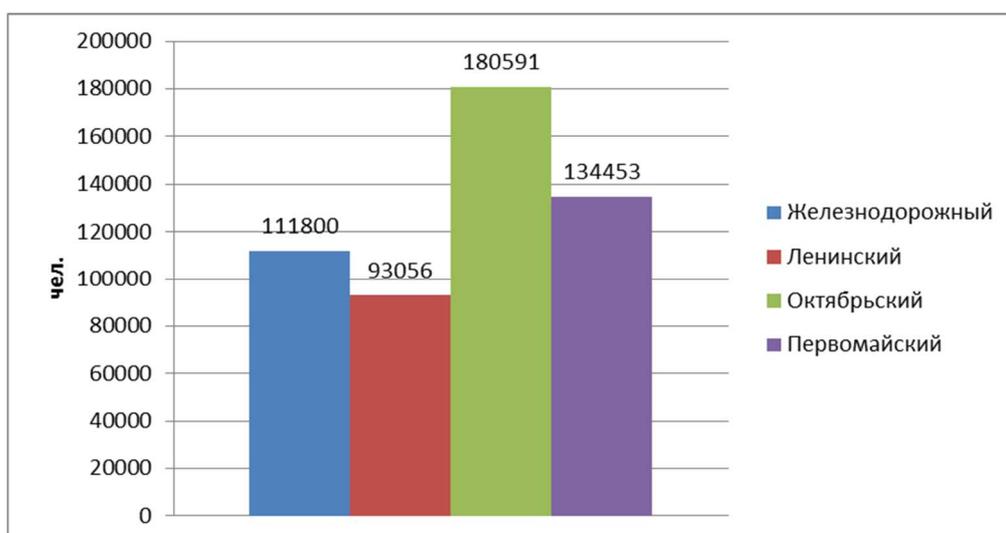


Рисунок 3 – Численность населения г. Пензы с распределением по районам на 1.01.2013

В настоящее время в городе Пензе наблюдается значительный демографический рост. Анализ качественной и количественной структуры детского населения Первомайского района г. Пензы показан на рисунке 4.

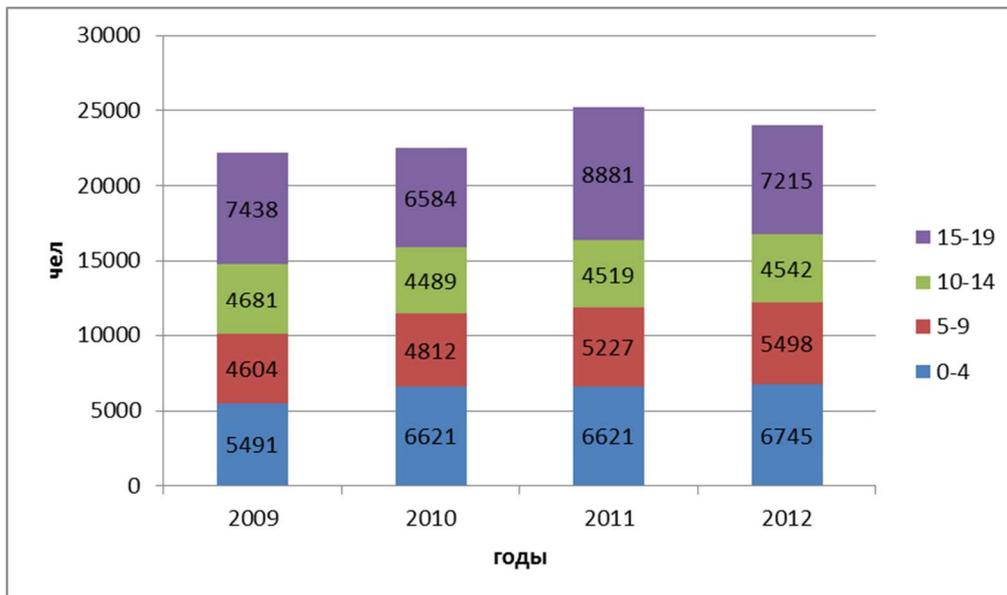


Рисунок 4 – Распределение детей по возрастным группам на территории Первомайского района [4]

Под строительство объекта выбран свободный земельный участок, находящийся на берегу реки Суры, граничащий с востока – с берегом реки, с западной стороны – с малоэтажной жилой застройкой, с юга – с городом-спутником (многоэтажная застройка) (рис. 5, 6). Рельеф и физические характеристики земельного участка позволяют возводить на нем капитальные здания.



Рисунок 5 – Расположение земельного участка в структуре города Пензы

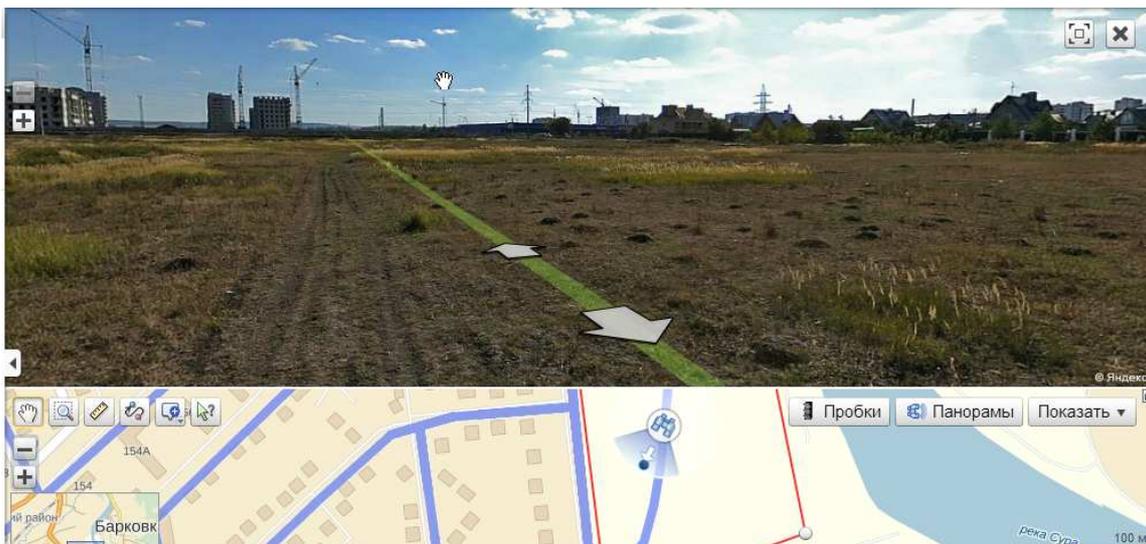


Рисунок 6 – Фотофиксация земельного участка под строительство

Объект строительства расположен в развивающемся районе Терновка и находится в непосредственной близости от транспортных магистралей и остановочных пунктов, вписывается в существующую застройку как по этажности, так и по функциональному назначению, а существующая ситуация такова, что прилегающая к объекту территория освоена и благоустроена. Все это говорит о том, что проектируемый объект обладает выгодным местоположением по отношению к другим аналогичным объектам.

Выводы

Пензенская область – регион, где физическая культура и спорт широко культивируются среди различных групп населения [3]. Правительство области разработало и реализует долгосрочную программу развития физической культуры и спорта, приоритетным направлением которой является расширение действующей сети спортивных сооружений в населенных пунктах и привлечение населения к систематическим занятиям физической культурой и спортом [3]. Предлагаемые в настоящей статье этапы анализа привлекательности территории города для размещения спортивных объектов могут быть полезны инвесторам при обосновании эффективности инвестиций в строительство подобных объектов, а также при выборе земельного участка.

Список литературы

1. Осипова Н.В. Выбор модели стратегического управления инвестициями в развитие социальной инфраструктуры // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – № 5 (40).
2. Темишев Р.Р. Инвестиционная привлекательность строительства социальных объектов // Промышленное и гражданское строительство. – 2008. – № 10.

3. Улицкая Н.Ю., Мясникова К.Ю. Тенденции строительства в г. Пензе: жилищные, коммерческие и спортивные объекты // Экономия и управление: анализ тенденций и перспектив развития. – 2012. – № 1-1.
4. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 8.11.13).
5. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса: Учебник / Под общ. ред. проф. П.Г. Грабового и проф. А.И. Солунского. – М.: Изд-во «АСВ», Изд-во КУП «Нижекамская городская типография», 2006.

Рецензенты:

Хрусталёв Б. Б., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ПГУАС, г. Пенза.

Баронин С. А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью ПГУАС, г. Пенза.