

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2024, Том 16, № 1 / 2024, Vol. 16, Iss. 1 <https://esj.today/issue-1-2024.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/17ECVN124.pdf>

5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономические науки)

Ссылка для цитирования этой статьи:

Грабовая, О. В. Анализ существующей типологии и формирование признаков классификации многофункциональных комплексов недвижимости, включающих объекты спортивного назначения (на примере г. Москвы и Московской области) / О. В. Грабовая // Вестник евразийской науки. — 2024. — Т. 16. — № 1. — URL: <https://esj.today/PDF/17ECVN124.pdf>

For citation:

Grabovaia O.V. Analysis of the existing typology and formation of classification criteria for multifunctional real estate complexes, including sports facilities (using the example of Moscow and the Moscow region). *The Eurasian Scientific Journal*. 2024; 16(1): 17ECVN124. Available at: <https://esj.today/PDF/17ECVN124.pdf>. (In Russ., abstract in Eng.)

УДК 332:725.8

Грабовая Олеся Владимировна

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет», Воронеж, Россия

Аспирант

E-mail: grabovaiaolesia@mail.ru

Анализ существующей типологии и формирование признаков классификации многофункциональных комплексов недвижимости, включающих объекты спортивного назначения (на примере г. Москвы и Московской области)

Аннотация. Сочетание нескольких функций в одном объекте — это способ девелопера диверсифицировать риски и продлить срок жизни объекта. Для потребителя многофункциональность — это возможность сократить временные затраты, работая рядом с местом жительства, занимаясь спортивно-оздоровительными мероприятиями, совершать покупки рядом с местом работы и жительства, что в условиях загруженности дорог является неоценимым преимуществом.

В статье автором представлены основные преимущества многофункционального объекта недвижимости, такие как наличие внутренних взаимосвязей внутри комплекса, которые обеспечивают поддержку его компонентам, привлекая жителей в качестве посетителей спортивных объектов, магазинов, ресторанов и прочих функциональных наполняющих комплекса. При условии грамотной планировки и профессионального управления конечные пользователи комплекса имеют возможность воспользоваться в одном месте тем набором функций и сервисов, которые обычно разнесены в пространстве. К тому же развернутая инфраструктура является дополнительным плюсом для владельцев жилья, арендаторов офисов и пользователей спортивных объектов комплекса.

Автором исследуется современный этап развития многофункциональных комплексов недвижимости и наличие относительно широкого спектра классификаций объектов недвижимости по разноплановому типу признаков. В статье автором выявлено, что приоритетное место занимает классификация недвижимости по функциональному назначению. Этот факт имеет свое обоснование и свидетельствует о том, что функция объекта обуславливает в совокупности цель создания данной недвижимости, так как направлена на удовлетворение

потребностей в зависимости от их спроса конечных потребителей. Иными словами, функциональное наполнение объекта обуславливает ключевую цель создания недвижимости.

В статье автором отмечено, что многофункциональность как таковая, не является первостепенным параметром, на которые обращают внимание конечные потребители. Ключевые факторы привлекательности представляют собой такие понятия как: месторасположение объекта, развитая инфраструктура, транспортная доступность, степень технической оснащённости, уровень обеспечения безопасности комплекса, а также экологичности и благоустроенности его территории. Таким образом, спрос на площади спортивной составляющей многофункциональных комплексов недвижимости имеет тесную взаимосвязь как с обстановкой внутри каждого функционального модуля комплекса, так и со сложившимися условиями внешней среды.

Ключевые слова: многофункциональные комплексы недвижимости; объекты спортивного назначения; спортивная инфраструктура; типология; признаки классификации; функциональное назначение объекта; региональная экономика

Развитие многофункциональных комплексов недвижимости (далее — МФК) в крупных городах формирует самостоятельный динамично развивающийся сегмент современного российского рынка недвижимости. По статистическим данным IBC Real Estate объем инвестиционных сделок с недвижимостью в России в январе — марте 2023 года составил 122 млрд руб., что на 27 % больше, чем за аналогичный период прошлого года. Лидером по инвестиционным сделкам среди секторов рынка остается жилая недвижимость, на втором месте уверенно закрепился сегмент МФК, на который пришлось 22 % общего объема инвестиций по данным за период январь — март 2023 года¹, что на 15 % больше, чем за аналогичный период прошлого года (7 % по итогам 2022 года).²

Появление и активное введение новых площадей МФК отражает закономерный результат усиливающегося процесса урбанизации, усиления интеграции между различными областями человеческой деятельности, повышения плотности застройки, комплексного использования городской территории.

На сегодняшний день под МФК принято понимать объект (или несколько объектов) недвижимости, сочетающий в себе помещения двух или более эксплуатационных назначений (жилье, офисные площади, помещения спортивного назначения и пр.), в которых могут быть объединены жилая, коммерческая, спортивно-оздоровительная и ряд других функций. При этом, как правило, одна из функций является основной. Вполне закономерным для реализации проектов МФК является, во-первых, необходимость наличия подходящих земельных участков, во-вторых, серьезные финансовые вложения и, в-третьих, следует учитывать сопутствующий аспект длительного срока окупаемости объекта [1; 2].

Все большее распространение по г. Москве и Московской области получают многофункциональные комплексы недвижимости, включающие объекты спортивного назначения — развитию данного формата способствует реализация государственной

¹ РБК Недвижимость. Режим доступа: URL: <https://realty.rbc.ru/news/64180cc19a79476b7ea446d1?from=copy> (дата обращения: 20.10.2023).

² Консалтинг недвижимости. Режим доступа: URL: <https://nikoliers.ru/upload/iblock/b46/o0kae3qiu9w6biyqgrmkai7556rffum.pdf> (дата обращения: 20.10.2023).

программы РФ «Развитие физической культуры и спорта» и федеральный проект «Спорт — норма жизни»³, являющийся частью национального проекта «Демография».⁴

Активный комплекс мер по поддержке государством спортивной сферы придал дополнительный стимул к вовлеченности населения в регулярные занятия физической культурой и спортом.

Жизнь современного человека в динамичном ритме города уже сложно представить без фитнес-клубов, тренажерных залов, бассейнов, велосипедных и беговых дорожек, вело- и беговых марафонов, ежегодно проводящихся по всей России, а также зон занятий спортом на открытом воздухе, футбольных, баскетбольных, волейбольных площадок, посещения спортивных мероприятий как в качестве зрителя, так и в роли непосредственного участника спортивного соревнования.⁵

Становящаяся все более актуальной мода на здоровый образ жизни привела к тому, что в России начали активно строиться многофункциональные комплексы недвижимости, где одним из центров притяжения стали объекты спортивной инфраструктуры. В этой связи актуальным становится вопрос о выделении признаков классификации МФК, имеющих в своем составе спортивные объекты [3–5].

Сложность формирования признаков классификации МФК состоит в том, что данные объекты недвижимости выполняют, как правило, несколько функциональных назначений одновременно, следовательно, могут удовлетворять потребности различных категорий конечных потребителей.

Поэтому в целях всестороннего формирования признаков классификации МФК, включающих объекты спортивного назначения, автором произведен анализ существующей типологии подобных объектов многопрофильного формата, представленных на локальном рынке недвижимости.⁶

Так, собственное спортивное наполнение имеют ряд крупных МФК г. Москвы и Московской области, рассмотренных в таблице 1.

Таким образом, можно утверждать, что МФК, имеющие в своем составе объекты спортивного назначения, наряду с основной жилищной и спортивной составляющей могут включать в себя элементы офисной, торговой, гостиничной, культурной и образовательной недвижимости.

Как правило, в данных МФК наибольшая доля принадлежит жилой недвижимости (около 40–50 %), на спортивные объекты приходится около 15–20 % общей площади, 35–40 % занимает офисная и гостиничная недвижимость, оставшиеся площади занимает торговая, культурно-развлекательная и т. п. недвижимость.⁷

³ Министерстве спорта Российской Федерации. Режим доступа: URL: <http://function.minsport.gov.ru/press-centre/news/36725/> (дата обращения: 20.10.2023).

⁴ Правительство России. Паспорт национального проекта «Демография». Режим доступа: URL: <http://government.ru/info/35559/> (дата обращения: 20.10.2023).

⁵ Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости: учебник / под общ. науч. ред. П.Г. Грабового. — 20-е изд., перераб. и доп. — Часть II. — Москва: Проспект, 2012. — 416 с.

⁶ Минстрой России. СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения». Режим доступа: URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/223331/> (дата обращения: 20.10.2023).

⁷ Экономика и управление недвижимостью. В двух частях / под ред. д-ра экон. наук, проф. П.Г. Грабового. — Москва: Издательство «АСВ», ИИА «Просветитель», 2019. — 512 с.

Анализ существующих типологий МФК в г. Москве и Московской области, включающих объекты спортивного назначения, и признаки их классификации по функциональному назначению

| Типология МФК в г. Москве и Московской области, включающих объекты спортивного назначения, и их классификация | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|--|--|--|---|---|---|---|--|---|
| Группа зданий | Подгруппа здания | МФК «ВТБ Арена Парк» (Ленинградский пр-т, вл. 36 р-н Аэропорт (САО) В рамках реновации центрального стадиона «Динамо» | МФК «Город на реке Тушино-2018» (Волоколамское шоссе вл. 67, (СЗАО) Проект комплексного освоения масштабной (160 га) территории в пределах Москвы | МФК «ВЭБ-Арена» (3-я Песчаная ул. 2А Хорошевский район (САО) В рамках реновации стадиона «Арена ЦСКА» имени Льва Яшина | МФК Match Point (ул. Васильсы Кожжиной, д. 13: район Филевский парк (ЗАО) | МФК «Легендарный квартал на Березовой Аллее» (Березовая аллея, д. 35 Останкинский р-н Москвы (СВАО) | МФК Квартал «Парк Легенд» (ул. Автозаводская, д. 23, кор. 120 Даниловский р-н (ЮАО) В рамках реновации территории завода имени Лихачева | ЖК «Квартал 9-18» (г. Мытищи, Московская обл.) Комплексный проект освоения территории в центре г. Мытищи | ЖК «Олимпийская Деревня Новогорск» (г. Химки, Московская обл.) Комплексный проект освоения территории микрорайона Новогорск г. Химки | Функциональное назначение | |
| Жилые здания | — Здания, предназначенные для постоянного проживания | 6 высотных зданий с квартирами свободной планировки. Апартаменты площадью от 47 до 370 м ² | 6 кварталов разновысотных домов. Общая жилая площадь — 980 тыс. м ² | - | 4-х секционное жилое здание переменной этажности (13 и 28 эт.) на 1 642 апартаментов | 5 монолитных 18-этажных корпусов. Апартаменты площадью от 25 до 80 м ² | 17 монолит. башен (2 башни по 7 эт. и 4 по 9 эт. — занято 1 027 апартаментов; 9 башен по 24-эт. — 1 426 кв | 4 монолитных дома переменной этажности (9–18 этажей) | 17 монолитно-кирпичных домов средней этажности | Жилое | |
| | — Здания, предназначенные для временного проживания | Гостиница «Hyatt Regency Moscow, Petrovsky Park» | 2 Гостиницы уровня 3 и 4 звезды, апартамент-отель | Отель на 48 номеров | | | Гостиница | | | Гостиничное | |
| Общественные здания | — Детские дошкольн. учр. — Общеобр. и спец. школы | | Детский сад, Школа | | Детский сад | Детский сад | Детский сад на 350 мест. Школа на 600 мест | Детский сад | Детский сад. Специализированная британская школа | Образовательное (Воспитательное) | |
| | — Открытые спортивно-физкультурные сооружения. — Здания и крытые сооружения.* Физкультурно-спортивные и оздоровительные комплексы — Учреждения отдыха и туризма | «ВТБ Арена-Центральный стадион "Динамо"» объединяет под одной крышей два объекта: малую и большую спортивные арены. Общая вместимость стадиона — 26 319 мест. Академия спорта «Динамо». Спортивный парк «Динамо». Фитнес-клуб. Развитая рекреационная зона для спорта и отдыха на свежем воздухе | Спортивный кластер — 10 % территории проекта: стадион «Открытие Арена», два ледовых дворца, три спортивных комплекса, теннисные корты и бассейн. Развитая рекреационная зона для спорта и отдыха на свежем воздухе | Футбольный стадион «ВЭБ Арена» вместимостью 30 000 мест | | Волейбольная арена для международного уровня на 3 500 зрителей, общей площадью — 30 тыс. м ² . Арена включает в себя игровой зал с трибунами, два тренировочных поля | Олимпийский центр водных видов спорта, площадью 20 тыс. кв. м | Спортивный кластер: ВТБ Ледовый Дворец, Комплекс водного спорта | ФОК, в составе которого: Футбольный клуб, «Центр боевых искусств», студия йоги, фитнес-клуб «Зебра» с 26 м бассейном | Крупнейший семейный спортивно-оздоровительный кластер. Международная академия спорта: Центр гимнастики Ирины Винер-Усмановой, Академия бокса Школа трех искусств, Школа единоборств, Центр Фехтования Фитнес клуб. Собственный пляж, уличный бассейн, благоустроенная набережная | Спортивное Физкультурно-оздоровительное |
| | — Музеи — Зрелищные здания (концерт. зал, кинотеатры) | Музей Общества «Динамо» | | | | | | Музей Хоккея | | | Культ-просвет. и зрелищное |

Типология МФК в г. Москве и Московской области, включающих объекты спортивного назначения, и их классификация

| Группа зданий | Подгруппа здания | МФК «ВТБ Арена Парк» (Ленинградский пр-т, вл. 36 р-н Аэропорт (САО) В рамках реновации центрального стадиона «Динамо» | МФК «Город на реке Тушино-2018» (Волоколамское шоссе вл. 67, (СЗАО) Проект комплексного освоения территории в пределах Москвы | МФК «ВЭБ-Арена» (3-я Песчаная ул. 2А Хорошевский район (САО) В рамках реновации стадиона «Арена ЦСКА» имени Льва Яшина | МФК Match Point (ул. Василисы Кожиной, д. 13: район Филевский парк (ЗАО) | МФК «Легендарный квартал на Березовой Аллее» (Березовая аллея, д. 35 Останкинский р-н Москвы (СВАО) | МФК Квартал «Парк Легенд» (ул. Автозаводская, д. 23, кор. 120 Даниловский р-н (ЮАО) В рамках реновации территории завода имени Лихачева | ЖК «Квартал 9-18» (г. Мытищи, Московская обл.) Комплексный проект освоения территории в центре г. Мытищи | ЖК «Олимпийская Деревня Новогорск» (г. Химки, Московская обл.) Комплексный проект освоения территории микрорайона Новогорск г. Химки | Функциональное назначение |
|---------------|--|---|---|--|---|--|---|---|---|--------------------------------|
| | — Клубные здания (клубы, центры досуга и пр.) | Досугово-развлекательный комплекс | Досугово-развлекательный комплекс | | | | | | | Культурно-развлекательное |
| | — Здания для предприятий розничной торговли | Магазины, супермаркеты, гипермаркеты | ТРЦ супермаркеты, гипермаркеты | Супермаркеты | Магазины, супермаркеты | Торговая галерея | Магазины, супермаркеты | Супермаркеты | Магазины | Торговое |
| | — Рестораны — Кафе | Рестораны, кафе | Рестораны, кафе | Рестораны, кафе | Рестораны, кафе | Рестораны, кафе | Рестораны, кафе | Рестораны, кафе | Рестораны, кафе | Обществ. питания |
| | — Здания для предприятий бытового обслуживания (Парикмахерская, химчистка и т. д.) | Салон красоты, спа-центр, службы быта и прочие объекты сферы услуг | Салон красоты, службы быта и пр. объекты сферы услуг | | Салон красоты, службы быта и пр. объекты сферы услуг | Салон красоты, службы быта и прочие объекты сферы услуг | Салон красоты, службы быта и пр. объекты сферы услуг | | Салон красоты, службы быта и прочие объекты сферы услуг | Бытовое обслуживание и сервиса |
| | — Вокзалы всех видов транспорта | | 2 пристани речного транспорта | | | | | | | Транспортное |
| | — Жилищно-эксплуатационные — Бани и оздоровительные комплексы | Медико-восстановительный центр | Поликлиника, медицинский центр | | Медицинский центр, банный комплекс | Медицинский центр | Медицинский центр | | Медицинский центр | Коммунально-хозяйственное |
| | — Офисные здания | Штаб-квартира Общества «Динамо», офисные здания, банки | Офисные площади объемом 300 тыс. м ² | 38-этажная офисная башня (Golden Tower), два 10 эт. офис. центра (Blu and Red Tower) (общ. площадью 60 тыс. м ²) | Офисные, административные помещения | Офисные, административные помещения | 2 семиэтажные башни — офисные помещения | Административные помещения | Административные помещения | Офисное |
| | — Гаражи | Подземный паркинг | Подземный и наземный паркинг | Подземный и наземный паркинг на 1 400 маш-мест | Подземный паркинг на 1 609 маш-мест | Подземный паркинг на 960 маш-мест | Подземный паркинг на 1 000 маш-мест | Подземный и наземный паркинг на 1 170 маш-мест | Подземный паркинг | Парковочное |

Составлено автором на основе СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения» и данных о МФК, представленных в информационных ресурсах сети Интернет⁸

⁸ Официальные сайты: URL: <https://novostroika77.ru>, URL: <https://realty.rbc.ru>, URL: <https://archi.ru>, URL: <https://www.metrimfo.ru>, URL: <https://www.arendator.ru>. (дата обращения: 20.10.2023).

Наиболее популярной является планировочная структура комплекса, где: нижние этажи предназначаются под объекты спортивной инфраструктуры, помещения торговых галерей; этажами выше располагаются офисные помещения, отели; жилые помещения занимают, как правило, самые верхние этажи многофункционального комплекса [6–8].

Исследуя сформированную автором вышеприведенную сравнительную таблицу крупных МФК, включающих объекты спортивного назначения различного масштаба, реализуемых на территории г. Москвы и Московской области, автором сформулированы следующие группы признаков для их классификации (рис. 1).



Рисунок 1. Формирование признаков классификации многофункциональных комплексов недвижимости, включающих объекты спортивного назначения (составлено автором на основе СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения» и анализа представленных в статье данных о МФК в разработанной автором таблице 1)

МФК, включающие объекты спортивного назначения, могут располагаться в любой части города, как на периферии, так и вплоть до центральных районов; в зависимости от объема площади предоставляемого земельного участка могут быть как вертикального (как единое здание, в условиях плотной застройки), горизонтального, так и при необходимости смешанного архитектурного исполнения (в виде комплекса сооружений при отведении обширной площади под застройку). Также данные МФК могут иметь исключительно коммерческий, но, как правило, формируют модульный состав с включением объектов социальной инфраструктуры. МФК с объектами спортивного назначения в своем составе на практике реализуются как в качестве проектов комплексного освоения масштабной территории (новое строительство), так и в рамках реновации уже существующих стадионов, заводов и прочих объектов подобного типа (реконструкция) [9; 10].

Следует учитывать, что при проектировании масштабных многофункциональных жилых комплексов, имеющих в своем составе крупный спортивный объект, необходимо предусматривать оптимальное распределение людских потоков таким образом, чтобы посетители спортивной части МФК не создавали дискомфорт для постоянных жителей комплекса, что реализуется посредством рационального разделения на общественные и частные зоны. Закрытые кварталы формируют частные зоны в целях недопущения посторонних

на частную территорию жильцов комплекса. Общественная зона необходима, чтобы, не нарушая покоя местных жителей, любые посетители смогли пользоваться спортивной инфраструктурой МФК. Также, уже невозможно представить современные МФК без тщательно обеспеченной шумоизоляции, отрегулированного комфортного уровня освещенности и пристального соблюдения всех предписанных мер безопасности при проведении спортивных мероприятий. Для такого рода масштабных проектов МФК необходимо наличие подходящих земельных участков, серьезных финансовых вложений и учета сопутствующего аспекта длительного срока окупаемости объекта.

Таким образом, современные МФК, включающие объекты спортивного назначения — это продуманные многопрофильные сооружения, с усовершенствованными функциональными модулями и качественной развитой инфраструктурой, которые становятся центром притяжения в локации и благоприятствуют развитию районов. В результате обеспечения согласованного взаимодействия спортивной, жилой, торговой и культурной составляющей, такие объекты недвижимости перестают быть просто стадионами или спорткомплексами, а становятся целевой концепцией жизни современного человека в динамичном ритме мегаполиса.

ЛИТЕРАТУРА

1. Грабовый, П.Г. Генезис и эволюция многопрофильного территориального кластера. Основные направления развития земельно-имущественного комплекса городских агломераций: монография / П.Г. Грабовый, М.А. Луняков, А.Б. Моттаева. — Москва: Изд-во АСВ, 2020. — 240 с. — URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=49806690> (дата обращения: 12.10.2023).
2. Манухина, Л.А. Планирование развития земельно-имущественного комплекса города с учетом различных концептуальных задач / Л.А. Манухина, П.Г. Грабовый // Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании: сборник докладов Международной научной конференции, М.: Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, 2013. С. 494–498. — URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=23759280> (дата обращения: 20.10.2023).
3. Бредихин, В.В. Анализ инвестиционно-строительных проектов при формировании и реализации программ территориально-пространственного развития города / В.В. Бредихин // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. — 2012. — № 2. — С. 70–76. — URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=20295613> (дата обращения: 27.10.2023).
4. Грабовый П.Г. Управление результативностью в инвестиционно-строительном комплексе: планирование, мониторинг и повышение уровня / П.Г. Грабовый, М.А. Луняков // Недвижимость: экономика, управление. — 2015. — № 2. — С. 11–13. — URL: <http://n-eu.ru/ru/issue/show/40> (дата обращения: 02.11.2023).
5. Соколов, В.А. Влияние объектов спортивного назначения на территориально-пространственный девелопмент крупных городов / В.А. Соколов // Журнал «Научное обозрение». — 2016. — № 3. — С. 116–120. — URL: http://www.sced.ru/ru/index.php?option=com_content&view=article&id=420:nauchn-oe-obozrenie-3-2016&catid=43&Itemid=156 (дата обращения: 05.11.2023).

6. Соколов, В.А. Зарубежный и отечественный опыт реализации девелоперских решений при строительстве и эксплуатации объектов спортивного назначения / В.А. Соколов // Журнал «Научное обозрение». — 2016. — № 6, — С. 235–239. — URL: http://www.sced.ru/ru/index.php?option=com_content&view=article&id=430:nauchnoe-obozenie-6-2016&catid=43&Itemid=156 (дата обращения: 10.11.2023).
7. Соколов, В.А. Девелопмент спортивных объектов в многофункциональной коммерческой недвижимости / В.А. Соколов // Журнал «Научное обозрение». — 2016. — № 9. — С. 203–207. — URL: http://www.sced.ru/ru/index.php?option=com_content&view=article&id=450:nauchnoe-obozenie-9-2016&catid=43&Itemid=156 (дата обращения: 17.11.2023).
8. Цехомский, Н.В. Инвестиционная привлекательность и инвестиционный климат / Н.В. Цехомский // Теория и практика сервиса: экономика, социальная сфера, технологии. — 2022. — № 1(51). — С. 6–9. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/investitsionnaya-privlekatelnost-i-investitsionnyy-klimat> (дата обращения 05.12. 2023).
9. Ерохина, Е.В. Инвестиционный имидж и инвестиционная привлекательность региона — возможности развития / Е.В. Ерохина — DOI <https://doi.org/10.17117/ns.2016.04.020> // Наука и современность. — 2016. — № 4(10). — С. 20–33. — URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28392331> (дата обращения 23.12.2023).
10. Черкунова, Е.К. Влияние модернизационных процессов на повышение качества жизни населения: региональный аспект / Е.К. Черкунова // Основы экономики, управления и права. — 2013. — № 3(9). — С. 118–123. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vliyanie-modernizatsionnyh-protseessov-na-povysheniekachestva-zhizni-naseleniya-regionalnyy-aspekt> (дата обращения 28.12.2023).

Grabovaia Olesia Vladimirovna
Voronezh State Technical University, Voronezh, Russia
E-mail: grabovaiaolesia@mail.ru

Analysis of the existing typology and formation of classification criteria for multifunctional real estate complexes, including sports facilities (using the example of Moscow and the Moscow region)

Abstract. The combination of several functions in one object is a developer's way to diversify risks and extend the life of the object. For the consumer, multifunctionality is an opportunity to reduce time costs by working near the place of residence, engaging in sports and recreational activities, and making purchases near the place of work and residence, which is an invaluable advantage in conditions of congested roads.

In the article, the author presents the main advantages of a multifunctional real estate property, such as the presence of internal connections within the complex that provide support to its components, attracting residents as visitors to sports facilities, shops, restaurants and other functional components of the complex. Subject to proper planning and professional management, the end users of the complex have the opportunity to use in one place the set of functions and services that are usually separated in space. In addition, the developed infrastructure is an additional advantage for home owners, office tenants and users of the complex's sports facilities.

The author examines the current stage of development of multifunctional real estate complexes and the presence of a relatively wide range of classifications of real estate objects according to a diverse type of characteristics. In the article, the author revealed that priority is given to the classification of real estate by functional purpose. This fact has its justification and indicates that the function of the object collectively determines the purpose of creating this property, since it is aimed at meeting the needs depending on the demand of end consumers. In other words, the functional content of an object determines the key purpose of creating real estate.

In the article, the author noted that multifunctionality as such is not the primary parameter that end consumers pay attention to. Key factors of attractiveness are concepts such as: location of the facility, developed infrastructure, transport accessibility, degree of technical equipment, level of security of the complex, as well as environmental friendliness and amenities of its territory. Thus, the demand for the area of the sports component of multifunctional real estate complexes has a close relationship both with the situation inside each functional module of the complex, and with the prevailing conditions of the external environment.

Keywords: multifunctional real estate complexes; sports facilities; sports infrastructure; typology; classification criteria; functional purpose of the facility; regional economics