

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

2024, Том 16, № 2 / 2024, Vol. 16, Iss. 2 <https://esj.today/issue-2-2024.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/34ECVN224.pdf>

5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономические науки)

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Грабовая, О. В. Специфические особенности формирования концепции управления проектами многофункциональных комплексов недвижимости, включающих объекты спортивного назначения / О. В. Грабовая // Вестник евразийской науки. — 2024. — Т. 16. — № 2. — URL: <https://esj.today/PDF/34ECVN224.pdf>

**For citation:**

Grabovaia O.V. Specific features of the formation of a concept for project management of multifunctional real estate complexes, including sports facilities. *The Eurasian Scientific Journal*. 2024;16(2): 34ECVN224. Available at: <https://esj.today/PDF/34ECVN224.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](mailto:grabovaiaolesia@mail.ru)

## **Специфические особенности формирования концепции управления проектами многофункциональных комплексов недвижимости, включающих объекты спортивного назначения**

**Аннотация.** На современном этапе развития отечественной строительной отрасли, в условиях возрастающего дефицита земельных ресурсов в крупных городах, реализация проектов многофункциональных комплексов недвижимости, включающих объекты спортивного назначения, приобретает все большую популярность. Это явление обуславливается также и аспектом всестороннего решения широкого спектра актуальных вопросов городскими властями по обеспечению населения жилым фондом при возведении многофункциональных комплексов недвижимости, доступности спортивной инфраструктуры, реновации стадионов, комплексного развития территории.

Доказательством успешной реализации таких проектов являются построенные в г. Москва и Московской области многофункциональные комплексы недвижимости со спортивными аренами, а также академиями спорта международного уровня, ледовыми дворцами, современными комплексами водных видов спорта, такие как «ВТБ Арена Парк», «Город на реке Тушино-2018», Квартал «Парк Легенд», «Олимпийская Деревня Новогорск» и ряд других.

Сложность реализации таких крупномасштабных проектов заключается в необходимости точной оценки их потенциала, достаточной степени обоснования и проработанности инвестиционных решений, системной оценке сопутствующих рисков, наличием большого опыта эффективной эксплуатации подобного рода сложных объектов недвижимости.

Кроме того, от девелоперов требуется решение серьезных задач по стратегическому планированию и обоснованию концепций проектов многофункциональных комплексов недвижимости, тщательный подбор наилучшего баланса функционального наполнения комплекса, распределение оптимального соотношения площадей и рационального разделения

на общественные и частные зоны, в целях разделения людских потоков и т. д. Повышенные требования, предъявляемые к многофункциональным комплексам недвижимости на стадиях проектирования, строительства и эксплуатации обуславливаются многокомпонентностью, высокой степенью риска и капиталоемкости этих объектов недвижимости.

**Ключевые слова:** многофункциональные комплексы недвижимости; объекты спортивного назначения; спортивная инфраструктура; управление недвижимостью; региональная экономика; концептуальные основы; реализация проекта

## Введение

Устойчивое развитие рынка недвижимости имеет существенную значимость для регионального хозяйства различных территориальных единиц — областей, городов, муниципальных образований и т. д. Для инвесторов вложение средств в перспективные объекты недвижимости является одним из способов получения прибыли, дальнейшего расширения бизнеса, что, в свою очередь, сказывается на наращивании производственных мощностей, росте числа рабочих мест и, как следствие, повышении уровня благосостояния граждан.

Создание условий для образования оптимального соотношения различных видов недвижимости, распределенных в конкретных секторах регионального предпринимательства, в значительной степени влияет на эффективность функционирования региональной экономики в целом. В связи с чем, реализация крупных проектов коммерческой недвижимости становится приоритетным направлением, так как способствует удовлетворению потребностей как различных предпринимательских структур, так и конечных потребителей.

Перспективным направлением реализации подобного рода проектов являются многофункциональные комплексы недвижимости (далее — МФК), включающие объекты спортивного назначения, органично сочетающие в себе различные виды спортивной, жилой, торговой, гостиничной, культурно-развлекательной, и других видов недвижимости. Современные МФК, включающие объекты спортивного назначения — это особенные центры притяжения для горожан, представляющие собой основной вектор направленности на совершенствование структуры городской территории, комплексное решение городских задач развития жилого фонда, являющиеся наиболее привлекательными в условиях рынка, так как представляют объекты не просто спортивной направленности, а в целом являют собой обширную развитую сферу по предоставлению физкультурно-оздоровительных услуг, организации досуга жителей и формированию рекреационных зон, полностью ориентированную на меняющиеся запросы потребителей, посредством прогрессирующего многообразия форм объектов и конкуренции между ними [1; 2].

Как правило, такие объекты на рынке недвижимости появляются, во-первых, в случае обязательства девелопера по реализации на отведенном земельном участке проекта с четко установленным функционалом. В данном случае девелопер, при основной спортивной составляющей, наполняя проект жилыми, офисными, торговыми площадями и т. п., повышает привлекательность объекта и обеспечивает рост коммерческих характеристик комплекса в целом. Во-вторых, дополнительным аспектом появления спортивных МФК является намерение девелопера консолидировать коммерческий спрос ввиду отсутствия конкурентной среды на определенной территории.

**Целью исследования** является проведение теоретического анализа особенностей формирования концепции управления проектами МФК, установление основных этапов алгоритма концепции, проведение анализа совокупности факторов оценки рассматриваемых объектов недвижимости, выявление как положительных аспектов, так и недостатков при

реализации проектов МФК, разработка практических рекомендаций, ориентированных на привлечение инвесторов и девелоперов к реализации перспективных проектов данного формата, в связи с возрастающей ценностью спортивно-оздоровительной деятельности как средства саморазвития личности, удовлетворения потребностей в сохранении здоровья и физическом совершенствовании граждан.

### Методы и материалы

Основой исследования являются научные труды отечественных исследователей, посвященные вопросам анализа инвестиционно-строительных проектов при формировании и реализации программ территориально-пространственного развития города, эволюции многопрофильного территориального кластера, влияния объектов спортивного назначения на территориально-пространственный девелопмент крупных городов.

Особое внимание было уделено работам, освещающим отечественный опыт реализации девелоперских решений при строительстве и эксплуатации объектов спортивного назначения, развитие спортивных объектов в многофункциональной коммерческой недвижимости, что позволило обеспечить комплексный и интегрированный подход к исследованию.

В ходе исследования были использованы методы синтеза, систематизации, обобщения, сравнительного анализа и другие.

### Результаты и обсуждение

Анализ существующей практики реализации МФК показывает, что данный формат объекта наиболее целесообразен на территориях с одновременно высокой стоимостью земли и недвижимости. Как правило, это локации в центре города или масштабные проекты по созданию крупных спортивных кластеров таких, как «ВТБ Арена Парк», «Город на реке Тушино-2018» и прочих.

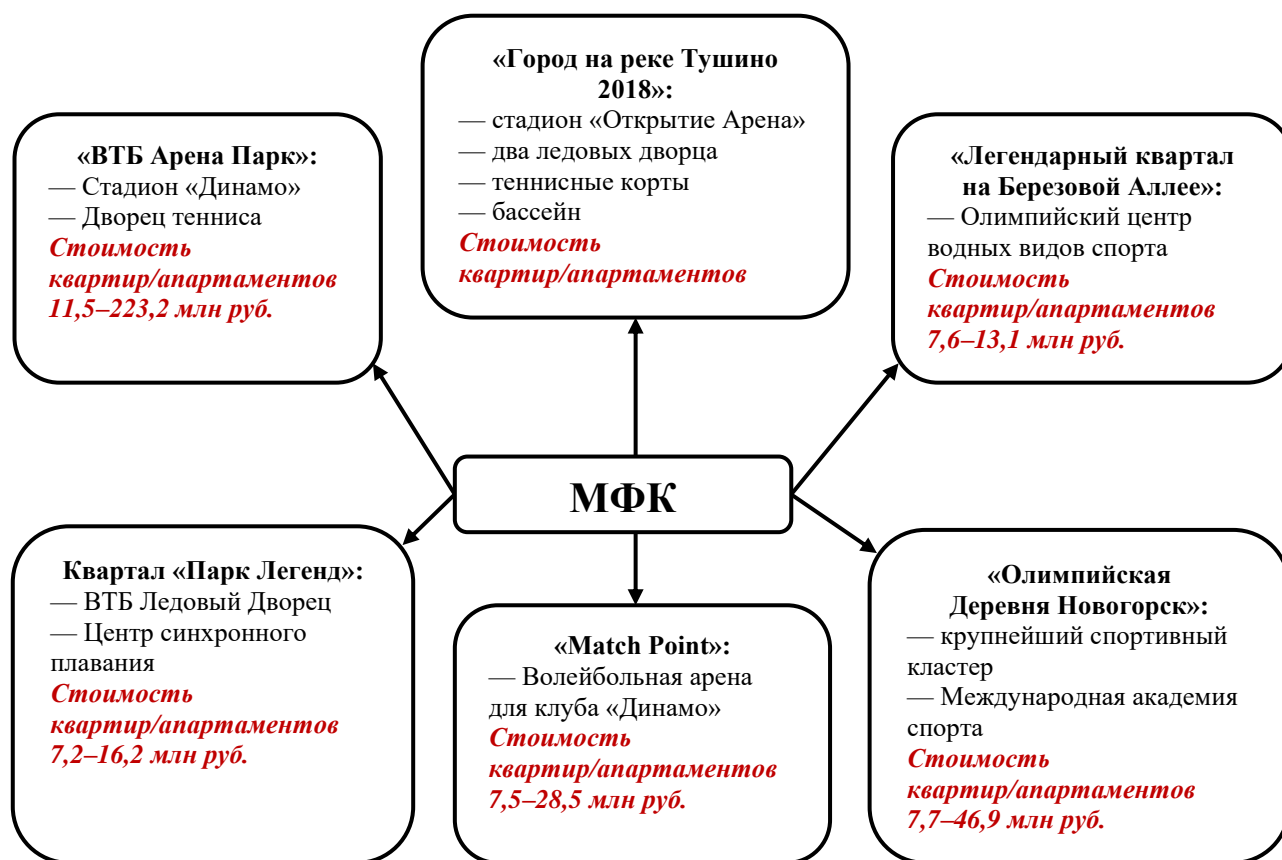
Анализ рынка спортивной отрасли показывает, что при сложившемся на текущий момент времени уровне популяризации спорта в стране, количество вовлеченных граждан составляет около 40 %<sup>1</sup>, и этот показатель имеет тенденцию к быстрому росту. По данным девелоперской компании «Региондевелопмент» 68 % потребителей жилья сегмента комфорт-класса предпочитают наличие тренажерный зал или фитнес-клуб на территории жилого комплекса. В сегментах «бизнес», «премиум» данный показатель достигает 86 %. Наличие бассейна предпочитают 51–53 % покупателей в массовых сегментах и 70 % клиентов в сегменте «бизнес».<sup>2</sup>

На стоимость жилья наличие спортивного объекта скорее оказывает косвенное, опосредованное влияние. В основном, проекты МФК реализуются на территории, где одновременно высокая стоимость земли и недвижимости, кроме того, крупные спортивные объекты, как правило, размещаются в пешей доступности от метро. Помимо привлекательного месторасположения, близости станции метро, современные МФК имеют высокий статус комфортности и развитую качественную инфраструктуру комплекса. Перечисленные характеристики естественным образом повышают как спрос, так и стоимость жилья в таких комплексах. Так, ряд крупных МФК г. Москвы и Московской области имеют в своем

<sup>1</sup> Министерство спорта Российской Федерации. Режим доступа: URL: <http://function.minsport.gov.ru/presscentre/news/36725/> (дата обращения: 20.02.2024).

<sup>2</sup> Портал о недвижимости Metrinfo.ru. Режим доступа: URL: <https://www.metrinfo.ru/articles/171632.html> (дата обращения: 22.02.2024).

функциональном составе объект спортивного назначения различной направленности и масштаба (рис. 1).



**Рисунок 1.** Стоимость жилья в МФК г. Москвы и Московской области, имеющих в своем функциональном составе объект спортивного назначения (составлено автором на основе данных о МФК, представленных в информационных ресурсах сети Интернет<sup>3</sup>)

Ставка на спортивную составляющую МФК в качестве основной, предопределяет целевую категорию конечных потребителей, некоторым образом отличающуюся от типичной, это:

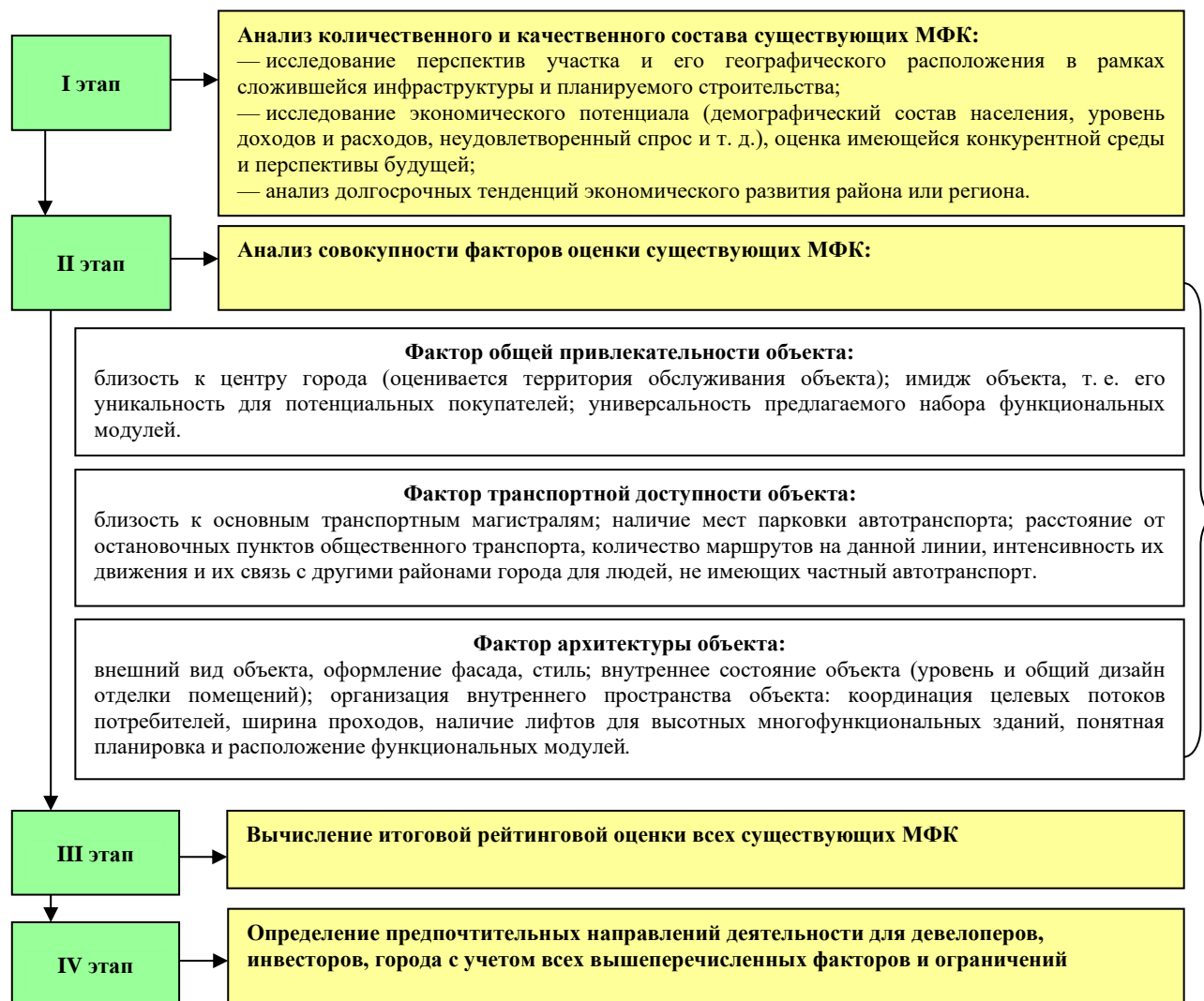
- во-первых, молодые клиенты до 30 лет, предпочитающие иметь в непосредственной близости с жильем качественный фитнес-центр, бассейн, чтобы заниматься саморазвитием в спортивно-оздоровительном направлении;
- во-вторых, семьи, нацеленные на спортивное будущее их детей. Данная категория потребителей жилья в спортивных МФК целенаправленно покупает квартиры/апартаменты, с желанием в дальнейшем отводить детей в расположенные в непосредственной шаговой доступности спортивные секции, на фигурное катание, в теннисную академию или бассейн;
- в-третьих — профессиональные спортсмены [3; 4].

Пропорции и профиль функций в современном МФК определяются на этапе формирования концепции объекта. Исследуется месторасположение, существующее окружение, конкурентная среда и выявляются приоритетные направления функциональной реализации и масштабность каждой из возможных функций, затем разрабатывается наиболее

<sup>3</sup> 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: 25.02.2024).

оптимальный вариант их комбинаций и пропорциональности с учетом всех имеющихся ограничений по проекту. Как правило, формируется несколько сценарных вариантов, определение финального происходит с помощью финансового моделирования [5].

С уверенностью можно утверждать, что для такого рода масштабных проектов МФК необходимо наличие подходящих земельных участков, серьезных финансовых вложений и существует сопутствующий аспект длительного срока окупаемости объекта.<sup>4</sup> Стадии алгоритма определения и обоснования концепции реализации проекта МФК представлены на рисунке 2.



*Рисунок 2. Алгоритм определения и обоснования концепции реализации проекта МФК (составлено автором)*

Разработанный алгоритм реализации проекта МФК является средством оценки перспективности функционирования будущего объекта на намеченном месторасположении, применяемым девелоперами совместно с городскими властями для определения объективной необходимости и обоснования концептуальности возведения новых или целесообразности реконструкции действующих объектов [6; 7].

<sup>4</sup> 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.



Основываясь на существующем отечественном опыте, следует отметить, что на успешность реализации проектов МФК влияет большое количество экономических, политических, социальных аспектов, имеющих ключевое значение как для девелоперов, так и для городских властей, учет которых обеспечит консолидацию их интересов еще на стадии формирования проекта. Возрастающие объемы реализации проектов МФК обусловлены определенными достоинствами относительно иных объектов недвижимости: высокая инвестиционная привлекательность, диверсифицированность структуры предлагаемых МФК услуг по сегментам, что, в свою очередь, позволяет существенно понизить конъюнктурные риски потенциального неустойчивого развития отдельных функциональных модулей, что служит весомым преимуществом МФК как объекта инвестиционных вложений [8; 9].

Следует учитывать, что на успешность реализации проектов МФК могут негативно повлиять диспропорции, допускаемые при подборе рационального соотношения функциональных модулей МФК, неоптимальное составление баланса площадей и перераспределения людских потоков, что может создать определенный дискомфорт для потребителей в различных сегментах МФК. Таким образом, первостепенное решение вопросов по стратегическому планированию и обоснованию концепций проектов МФК является одной из приоритетных задач регионального рынка недвижимости.<sup>5</sup>



*Рисунок 3. Преимущества и недостатки при реализации проектов МФК, включающих объекты спортивного назначения (составлено автором)*

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

Автором, при исследовании специфики рынка многофункциональной недвижимости г. Москвы и Московской области, выявлены как перспективные направления развития, так и ряд проблемных аспектов при реализации данных объектов:

- освоение новых земельных участков под комплексную застройку в условиях ограниченности городских земельных ресурсов;
- совершенствование уровня качества и комфортности объектов спортивной инфраструктуры при реализации проектов МФК со спортивной составляющей;
- предоставление расширенного спектра квартир и апартаментов различной планировки и площади, одновременно с реализацией проектов МФК, как правило, сегмента «бизнес»/«премиум» класса, что, в свою очередь, сказывается на труднодоступности данного сегмента жилья для потребителей со средним уровнем дохода;
- обеспечение высокого статуса комфортности и развитой качественной инфраструктуры комплекса, сбалансированного благоустройства прилегающей территории, а также совершенствование архитектурного облика города в целом [10].

Анализируя вышеизложенное, следует отметить, что строительство многофункциональных комплексов недвижимости, включающих объекты спортивного назначения, обусловлено как рядом неоспоримых преимуществ, так и имеет дополнительные сложности (рис. 3).

### Заключение

Таким образом, на этапе проектирования комплекса требуется детальная проработка специфики всех его наполняющих функциональных модулей, их сочетаемости, пропорционального распределения и зонирования, перераспределения людских потоков, благоустройства прилегающей территории и обеспечения безопасности всего комплекса, что в конечном итоге сформирует МФК как своеобразный «город», привлекающий «граждан» условиями комфортного проживания, и предоставляющий концентрированный максимум услуг высшего качества различного наполнения, собранных в едином пространстве.

Сочетаемость нескольких функций в одном объекте обеспечивает пролонгацию получения прибыли от объекта в будущем, на разных этапах его реализации, то есть первоочередным источником дохода будут выступать жилые и торговые площади, дальнейшим — арендная плата за офисные помещения и, затем — финансовый поток от функционирования спортивной составляющей объекта.

Отмеченные современные тенденции управления спортивными многофункциональными комплексами недвижимости требуют реального применения разработанной автором концепции при проектировании перспективных МФК, в связи с возрастающей ценностью спортивно-оздоровительной деятельности как средства саморазвития личности, удовлетворения потребностей в сохранении здоровья и физическом совершенствовании, что в конечном итоге позволит: обеспечить интегрированную, равнонаправленную организацию профессионального и массового спорта в условиях конкретного территориального образования; создать привлекательный и необыкновенный мир спорта и активного отдыха в любое время года и в любое доступное время, успешно популяризируя программы досуга и оздоровления граждан и консолидируя психологически комфортные условия для потребителя.

## 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: 12.03.2024).
2. Чиркунова, Е.К. Влияние модернизационных процессов на повышение качества жизни населения: региональный аспект / Е.К. Чиркунова // Основы экономики, управления и права. — 2013. — № 3(9). — С. 118–123. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vliyanie-modernizatsionnyh-protsessov-na-povysheniekachestva-zhizni-naseleniya-regionalnyy-aspekt> (дата обращения 14.03.2024).
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: 17.03.2024).
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: 20.03.2024).
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:nauchnoe-obozenie-3-2016&catid=43&Itemid=156](http://www.sced.ru/ru/index.php?option=com_content&view=article&id=420:nauchnoe-obozenie-3-2016&catid=43&Itemid=156) (дата обращения: 20.03.2024).
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](http://www.sced.ru/ru/index.php?option=com_content&view=article&id=430:nauchnoe-obozenie-6-2016&catid=43&Itemid=156) (дата обращения: 21.03.2024).
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](http://www.sced.ru/ru/index.php?option=com_content&view=article&id=450:nauchnoe-obozenie-9-2016&catid=43&Itemid=156) (дата обращения: 21.03.2024).
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 25.03.2024).
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. — С. 20–33. — URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28392331> (дата обращения 26.03.2024).



10. 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> (дата обращения: 27.03.2024).

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

## **Specific features of the formation of a concept for project management of multifunctional real estate complexes, including sports facilities**

**Abstract.** At the present stage of development of the domestic construction industry, in the context of an increasing shortage of land resources in large cities, the implementation of projects of multifunctional real estate complexes, including sports facilities, is becoming increasingly popular. This phenomenon is also determined by the aspect of a comprehensive solution to a wide range of pressing issues by the city authorities in providing the population with housing during the construction of multifunctional real estate complexes, the availability of sports infrastructure, the renovation of stadiums, and the integrated development of the territory.

Proof of the successful implementation of such projects is the multifunctional real estate complexes built in Moscow and the Moscow region with sports arenas, as well as international-level sports academies, ice palaces, modern water sports complexes, such as VTB Arena Park, «City on the Tushino River-2018», «Park of Legends» Quarter, «Olympic Village Novogorsk» and a number of others.

The complexity of implementing such large-scale projects lies in the need for an accurate assessment of their potential, a sufficient degree of justification and elaboration of investment decisions, a systematic assessment of the associated risks, and the presence of extensive experience in the effective operation of this type of complex real estate.

In addition, developers are required to solve serious problems of strategic planning and justification of concepts for projects of multifunctional real estate complexes, careful selection of the best balance of the functional content of the complex, distribution of the optimal ratio of areas and rational division into public and private areas, in order to separate human flows, etc. Increased requirements for multifunctional real estate complexes at the stages of design, construction and operation are determined by the multicomponent, high degree of risk and capital intensity of these real estate objects.

**Keywords:** multifunctional real estate complexes; sports facilities; sports infrastructure; property management; regional economics; conceptual framework; project implementation