

Авенян Артур Варужанович, студент ОСУН

ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский московский государственный строительный университет», Москва, Россия

АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Аннотация: В статье анализируется строительство многофункционального торгового комплекса с офисами. Наблюдая за работой многих подобных центров крупных городов, замечено, что большой популярностью пользуются также услуги косметического характера, маникюр, парикмахерские, заведения оздоровительного и медицинского характера. Люди заботятся о своём здоровье и хотят выглядеть красивыми и ухоженными, ведь эта немаловажная составляющая успеха. Также большинство людей, чья работа связана с длительным офисным сидением за компьютером стараются посещать спортивные залы и фитнес-центры. Не менее востребованными стали услуги частных стоматологических кабинетов.

Ключевые слова: многофункциональный комплекс, организация, строительство, управление, недвижимость.

Annotation: The article analyzes the construction of a multifunctional hotel complex with offices. Observing the work of many similar centers of large cities, it is noticed that cosmetic services, manicure, hairdressers, health and medical institutions are also very popular. People care about their health and want to look beautiful and well-groomed, because this is an important component of success. Also, most people whose job is connected with a long office seat at the computer try to visit gyms and fitness centers. Services of private dental surgeries.

Keywords: multifunctional complex, organization, construction, management, real estate.

Жилищное строительство – один из самых динамично развивающихся секторов рынка недвижимости, который несет особую социальную нагрузку. Развивающийся рынок жилья необходим как для решения социальных проблем, так и для развития экономики в целом. Приобретение собственного жилья – одна из первоочередных проблем человека. Но в решении этого вопроса могут возникнуть некоторые трудности.

Многофункциональные комплексы в последнее время набирают всё большую популярность. Что включает в себе понятие такого комплекса? Это здание, которое способно сочетать в себе множество функций: торговые помещения, жилые зоны, игровые и развлекательные, помещения под офис, спортивные площадки. В чём же такая большая популярность подобных комплексов, почему выгоднее строить именно такие типы зданий.

История, длиною почти в 2500 лет говорит, что разделение городов на определённые зоны приводит к тому, что одни части территории развивается достаточно быстро и эффективно, другие наоборот, не получают должного внимания, к тому же возрастает нагрузка на транспортную сеть. Чтобы сгладить и предотвратить появление подобных перекосов, и появились многофункциональные центры, способные привести все сферы к жизни к балансу и равномерному развитию территории. Такие центры позволяют распределить ночное и дневное население конкретного района, позволяет оптимально использовать транспортные магистрали и стоянки автомобилей. Некоторые здания и сооружения со временем могут подвергаться моральному устареванию, а многофункциональный центр это гибкий объект, способный чувствовать любые экономические изменения и перестраиваться на новые рельсы. Конечно, финансовые затраты на сооружение такого объекта недвижимости гораздо выше, но окупаемость и дальнейшая эксплуатация обойдётся дешевле. Такие объекты способны не только приносить выгоду

своему объекту, но и способствовать развитию всего региона в целом. К тому же значительно повышается ценность прилегающих к такому центру площадей.

Однако в функционировании подобных комплексов возникает множество проблем. Очень сложно учесть все нюансы каждого из блоков здания, что может приводить к недовольству операторов. Может возникнуть такая ситуация, что площади, которые предназначены для торговли, полностью соответствуют всем требованиям и выполнены идеально, а какой-то блок, например, торговый, является балластом, совершенно непродуманной частью здания. В итоге приходится тратить время, силы и финансы на попытки перестроить или доработать непродуманные моменты. Такие вещи не могут не сказываться негативно на работе всего объекта.

Для правильного строительства и проектирования подобных объектов необходимо разобраться отдельно с каждой функцией комплекса.

1. Торговые зоны.

Под торговыми зонами имеются в виду площади для розничной торговли.

Что будет иметь значение для удачно организованной торговой зоны?

- каких посетителей (возрастная группа, финансовое положение, возраст) и в каком количестве может привлечь остальные блоки центра;
- как часто потенциальные покупатели посещают объект;
- могут ли другие функции привлекать клиентов, и в каком объёме это может происходить?
- Ориентированы ли другие площади на совершение и побуждение к покупке?
- Стоимость аренды и возможность участия в долевом строительстве.

2. Офисные помещения.

Наличие офисной функции в многофункциональном центре является привлекательным моментом для розничной торговли. Это обеспечивает наличие покупателей, которые постоянно располагаются внутри комплекса и побуждают тем самым операторов арендовать помещения под торговлю. К тому же офисная работа чаще всего подразумевает под собой постоянный

приток клиентов и пользователей услуг, разместившихся там предпринимателей и бизнесменов. Это даёт ещё один поток потенциальных покупателей продуктовых и других магазинов. К тому же сами офисы регулярно нуждаются в канцтоварах, подарках и сувенирах по случаю различных корпоративов и дней рождений сотрудников, а также покупку лекарств, вещей, подарков для близких и друзей, работающему человеку проще осуществлять в пределах своей работы, а не мотаться уставшим, на другой конец города. Здесь речь идёт и об экономии времени и сохранения здоровья работников офиса, что будет ещё одним положительным моментом. Наблюдая за работой многих подобных центров крупных городов, замечено, что большой популярностью пользуются также услуги косметического характера, маникюр, парикмахерские, заведения оздоровительного и медицинского характера. Люди заботятся своим здоровьем и хотят выглядеть красивыми и ухоженными, ведь эта немаловажная составляющая успеха. Также большинство людей, чья работа связана с длительным офисным сидением за компьютером стараются посещать спортивные залы и фитнес-центры. Не менее востребованными стали услуги частных стоматологических кабинетов [1].

Чем ещё могут быть полезны офисы для многофункциональных центров? Чаще всего они размещаются на самых верхних этажах, где совершенно невыгодно располагаться торговым площадям. А также верхний ярус даёт гораздо больше дневного света, который так необходим сотрудникам офисов. Тогда можно позволить объект большей этажности, и использовать площади с максимальной выгодой. При таком раскладе процент арендуемых площадей значительно возрастает, заставляя работать каждый квадратный метр. Зонами, которые не могут приносить доход на каждом этаже, являются туалеты и необходимые технические помещения.

К тому же современные комплексы не выделяют отдельного входа для офисных помещений. Как правило, проход обеспечивается через сам торговый центр, минуя все этажи с расположенными на них магазинами и кафе.

Единственным минусом размещения рабочих офисов в подобных комплексах это их стоимость. Некоторые предприниматели предпочитают арендовать помещение в отдельных зданиях или зданиях специального назначения, за пределами города или в старом объекте. Как показывает практика, там аренда значительно ниже.

3. Зона питания.

Сегодня сети общественного питания получило просто огромную популярность. Всё больше людей, среди которых огромный процент молодёжи, предпочитают питаться вне дома. Это связано не только с банальным желанием утолить голод, но и с потребностью в общении и проведении досуга. Молодые люди используют торговые центры, как место для встреч и проведения большей части своего свободного времени. К тому же молодая аудитория очень отзывчива к различным «фишкам», типа акций, дегустаций, знакомств с демомоделями и обожают всё новое и модное [2].

Семейный шопинг тоже не обходиться без обеда на территории ТЦ. Поэтому в подобных комплексах могут быть несколько типов заведений, работающих в системе общественного питания.

1. Фудкорт в большей степени интересен:

- для посетителей со средним и небольшим достатком, чаще всего это молодёжь и семьи с детьми;
- для работников комплекса.

Фудкорт работает не для привлечения людей в центр, он привлекает посетителей комплекса, а также становится одним из решающих аргументов при выборе места для осуществления покупок. Устав от переходов из отдела в отдел, здесь можно подкрепиться разнообразной едой. Каждый член семьи может поесть то, что больше всего любит. Что обязательно должно быть в меню заведения:

- пицца и другие блюда итальянской кухни;
- роллы, китайская и японская кухня;
- салаты;

- мясная пища;
- бургеры и другой фастфуд;
- кофе, чай, молочные коктейли и мороженое;
- национальная кухня.

Библиографический список:

1. Кущенко В. В. Девелопмент: современная концепция недвижимости. М.: Норма, 2005.
2. Осипова Т. А. «Формирование стратегии развития многофункциональных комплексов в крупном городе» // диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук – СПб, 2012, 176.