

Авторы:

Белая Елизавета Анатольевна

магистрант

Караваев Роман Владимирович

Магистрант

Научный руководитель:

Новоселова Ирина Валерьевна

ассистент

ФГБОУ ВО «Донской государственный

технический университет»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

**СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ
К УПРАВЛЕНИЮ РАЗМЕЩЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА**

Аннотация: в статье рассмотрены организационно-технологические решения по управлению размещением объектов коммерческого назначения на городской территории.

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, территориальное планирование, ГИС-технологии, инвестиционная привлекательность.

Субурбанизация как общемировая тенденция начала набирать обороты в нашей стране в постсоветский период. Перемещение людей и промышленности из крупных городов в пригороды обусловил необходимость расширения населенных пригородных зон. Устойчивое и гармоничное развитие обширных территорий, объединенных под понятием «субъект Российской Федерации», напрямую зависит как от качества планирования, так и от качества управления процессом регионального развития.

Рациональное городское территориальное планирование является весьма актуальной темой на сегодняшний день. Предупреждение ошибочных решений

по перепрофилированию народнохозяйственного потенциала городов, значительных издержек при проведении градопланировочных работ и отрицательных социальных последствий являются важными направлениями при разработке стратегии развития любого города и при дальнейшем создании генерального плана развития города.

В настоящее время уже имеется опыт научных исследований проблем организации использования городских земель в рыночных условиях с учетом их социально-экономического состояния. Создана методологическая база по вопросам содержания, использования и планирования городских земель. Вместе с тем подходы к оценке факторов коммерческой привлекательности городской территории с учетом приоритетного направления размещения объектов коммерческой недвижимости в условиях сложившейся городской застройки исследованы недостаточно полно. Более детальной проработки требуют также принципы выбора факторов инвестиционной привлекательности городской территории с целью размещения объектов коммерческой недвижимости.

Возросшая потребность в научно обоснованной градостроительной документации требует не только внедрения информационных технологий, но и совершенствования самого механизма управления территориальным развитием на их основе. Внедрение информационных систем в градостроительную деятельность утверждено законодательно, однако это не изменило главного – градостроительные решения принимаются субъективно на основе личного опыта специалистов. Систематизация знаний об объекте разработки, постоянное их обновление и анализ средствами автоматизированного моделирования и расчетов позволит повысить качество и эффективность территориального развития.

Безусловно, сегодня многие решения в области развития градостроительного комплекса и инвестирования в строительство во многом происходят интуитивно, без должного анализа и проработки принимаемых решений. Очевидно, что интуитивно можно учесть ряд значимых факторов, но принять оптимальное стратегическое решение, рассчитанное на длительную перспективу и зависящее от ряда сложных и взаимосвязанных процессов невозможно без использования

комплексного многоцелевого анализа, в том числе и анализа на основе ГИС-технологий.

Информационно-аналитические системы представляют собой комплекс целого ряда информационных технологий: сбора и передачи информации, поиска и хранения данных, представления их пользователю.

Современная ГИС рассчитана не просто на обработку данных, а на проведение во многих ситуациях экспертных оценок. Данные, которые обрабатывает ГИС, имеют не только пространственную, но и временную характеристику, что важно в первую очередь для динамических данных.

Для осуществления эффективного планирования размещением объектов коммерческой недвижимости на территории города необходимо знать структуру управляемой системы, что связано с применением системного подхода. Рассмотрение города с этих позиций позволяет представить его совокупностью элементов. Изучая эти элементы и принципы их взаимодействия, можно понять принципы функционирования всей системы.

Перспективное размещение объектов коммерческой недвижимости на территории города следует оценивать с учетом генерального плана развития города, т. к. в современных условиях генеральный план города – это стратегия реализации различных инвестиционных проектов, обеспечивающих поступательное развитие города, а, следовательно, и местного, развивающегося вместе с городом, рынка труда, капиталов, ресурсов, рациональное использование которых обеспечивает получение прибыли инвесторами и городом.

Оценка инвестиционной привлекательности территории города позволяет определять уровень социально-экономического развития, влияние инвестиционной привлекательности на приток инвестиций и определять мероприятия, направленные на урегулирование инвестиционной привлекательности.

Заинтересованность в этой оценке, прежде всего, возникает у государственных инвестиционных институтов и объектов инфраструктуры инвестиционного рынка.

Понятие инвестиционного климата, имеющее практически тот же смысл, что и инвестиционная привлекательность, подразумевает обобщенную характеристику совокупности социальных, экономических, организационных, правовых, политических, социокультурных предпосылок, предопределяющих привлекательность и целесообразность инвестирования в ту или иную хозяйственную систему города.

Анализ инвестиционной привлекательности территории города для строительства объектов коммерческой недвижимости следует выполнять на основе всего имеющегося массива градостроительной, законодательной, правовой, инвестиционной и прочей информации. Исходя из этой концепции, разработка подходов к размещению объектов коммерческой недвижимости должна осуществляться с учетом обоснования инвестиций в народнохозяйственный комплекс города при различных стратегиях его развития.

Список литературы

1. Матвейко Р.Б. Моделирование процесса управления городскими территориями // Строительство-2007: Материалы Междунар. науч.-практ. конф. – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2006. – С. 185–187.
2. Моисеев Ю.М. Применение графоаналитических методов для решения градостроительных задач: учеб. пособие. – М.: Моск. архит. ин-т, 1987. – 78 с.
3. Новоселова И.В. Особенности современной жилищной политики России // Строительство и архитектура-2015: Материалы Междунар. науч.-практ. конф. – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2015. – С. 249–250.
4. Шеина С.Г. ГИС в имитационном моделировании территориального развития / С.Г. Шеина, Р.Б. Матвейко // ArcReview – современные геоинформационные технологии – 2010. – №1. – С. 10–11.