

АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО УРОВНЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ



Земцова А.В., к.э.н.
Руководитель отдела
социально-экономического планирования
ООО «Финансовый и организационный консалтинг»
8 495 981-90-60
pr@foconsult.ru

- **Раздел I.** Анализ демографических показателей развития территории
- **Раздел II.** Анализ численности и структуры занятых
- **Раздел III.** Структура земельного баланса территории
- **Раздел IV.** Анализ отраслевой структуры экономического комплекса территории
- **Раздел V.** Анализ эффективности использования территории
- **Раздел VI.** Формирование предпосылок социально-экономического развития рассматриваемой территории города

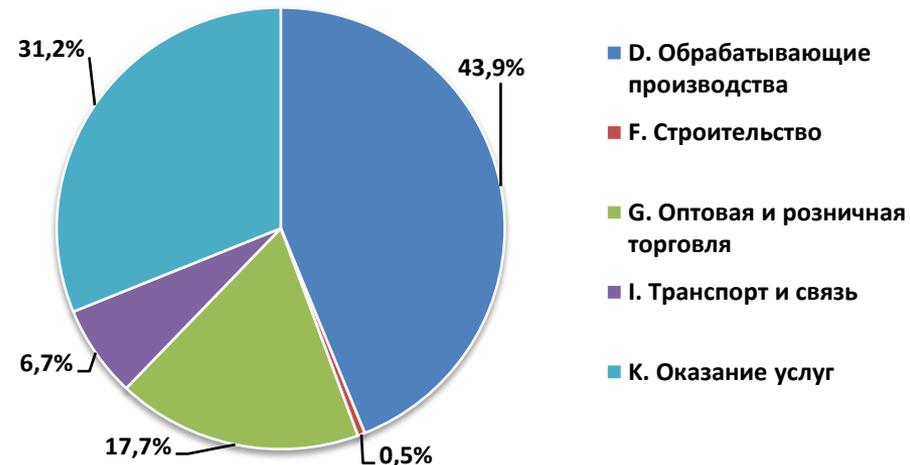
Анализ показателей демографии и занятости населения территории

Анализ населения проектируемой территории проводится по следующим показателям:

- численность постоянного и работающего населения;
- рождаемость и смертность населения, половозрастная структура;
- численность трудоспособного населения;
- динамика механического движения.

Анализ занятости населения проектируемой территории проводится по следующему показателю:

- численность занятого населения по отраслям.



Структура земельного баланса территории

Для описания структуры земельного баланса территории используются следующие показатели:

Показатели по видам аренды земельных участков:

- ✓ договор краткосрочной аренды земельного участка, срок аренды закончен, договор действует
- ✓ договор долгосрочной аренды земельного участка
- ✓ договор безвозмездного срочного пользования

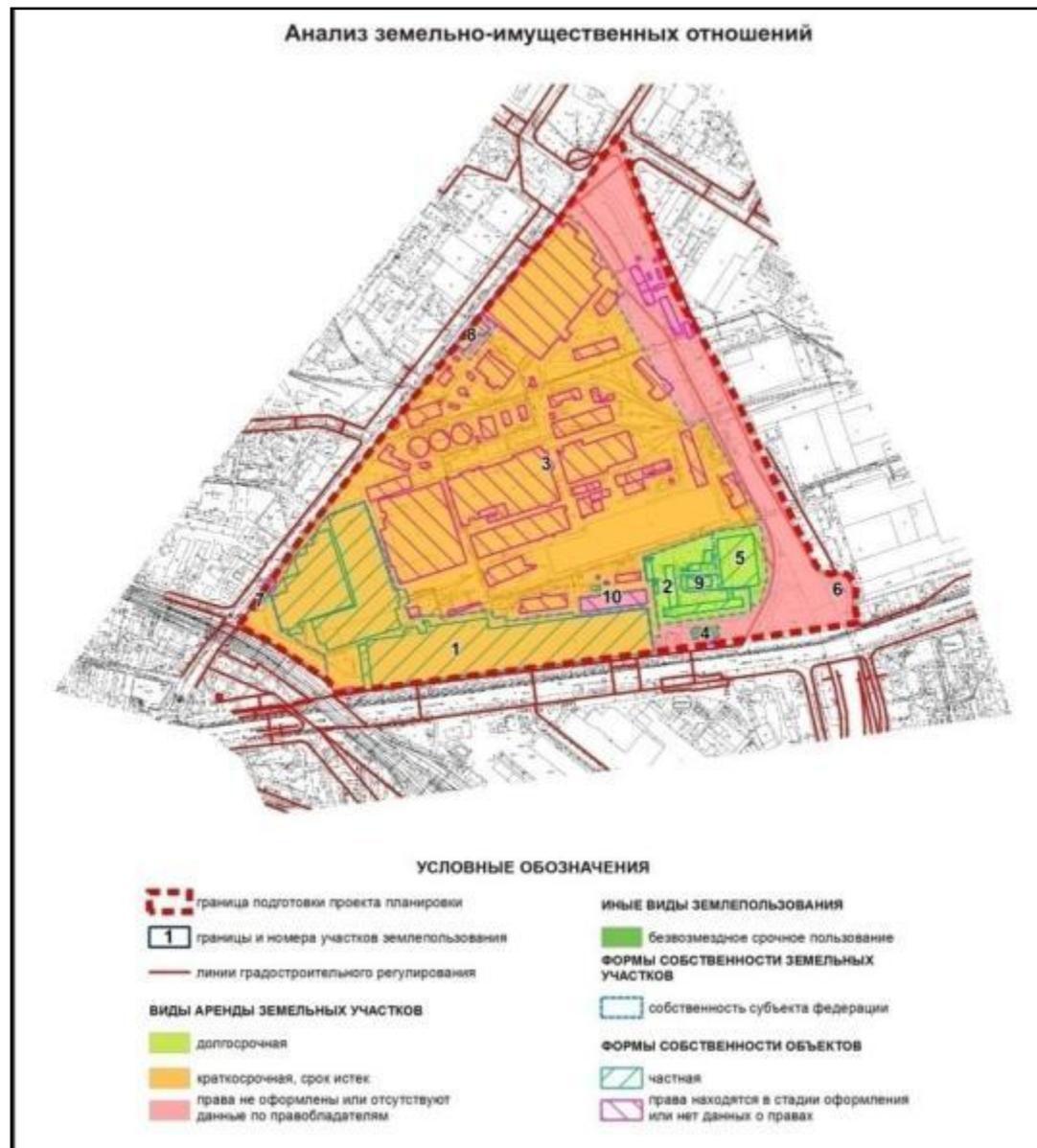
Показатели по формам собственности предприятий и организаций – арендаторов земельных участков на проектируемой территории

- ✓ федеральная
- ✓ собственность субъекта Федерации
- ✓ частная

В том числе:

- открытое акционерное общество
- закрытое акционерное общество
- общество с ограниченной

ответственностью



Анализ отраслевой структуры экономического комплекса территории

Анализ научного потенциала территории



Условные обозначения

① - Порядковый номер землепользователя в текстовой части материалов по обоснованию

--- - граница подготовки проекта планировки

■ - наличие в штате предприятия сотрудников с ученой степенью

■ - количество патентов

Производительность труда

- - низкая
- - высокая
- - нет данных
- - экономическая деятельность не осуществляется

Анализ научно-производственного потенциала территории



Виды экономической деятельности предприятий:

- Производство стального проката горячекатаного и ковального
- Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук
- Сдача в наем собственного недвижимого имущества
- Деятельность в области права
- Деятельность метрополитена
- Организация перевозок грузов

Виды функционального назначения участков проектируемой территории

- административно-делового вида
- производственного вида
- территории общего пользования

Условные обозначения

① - Порядковый номер землепользователя в текстовой части материалов по обоснованию

--- - граница подготовки проекта планировки

Отраслевая специализация участков территории

- земельные участки обрабатывающих производств
- земельные участки объектов науки, НИОКР
- земельные участки предприятий в сфере услуг
- земельные участки, на которых экономическая деятельность не осуществляется

Анализ отраслевой структуры экономического комплекса территории (пример)

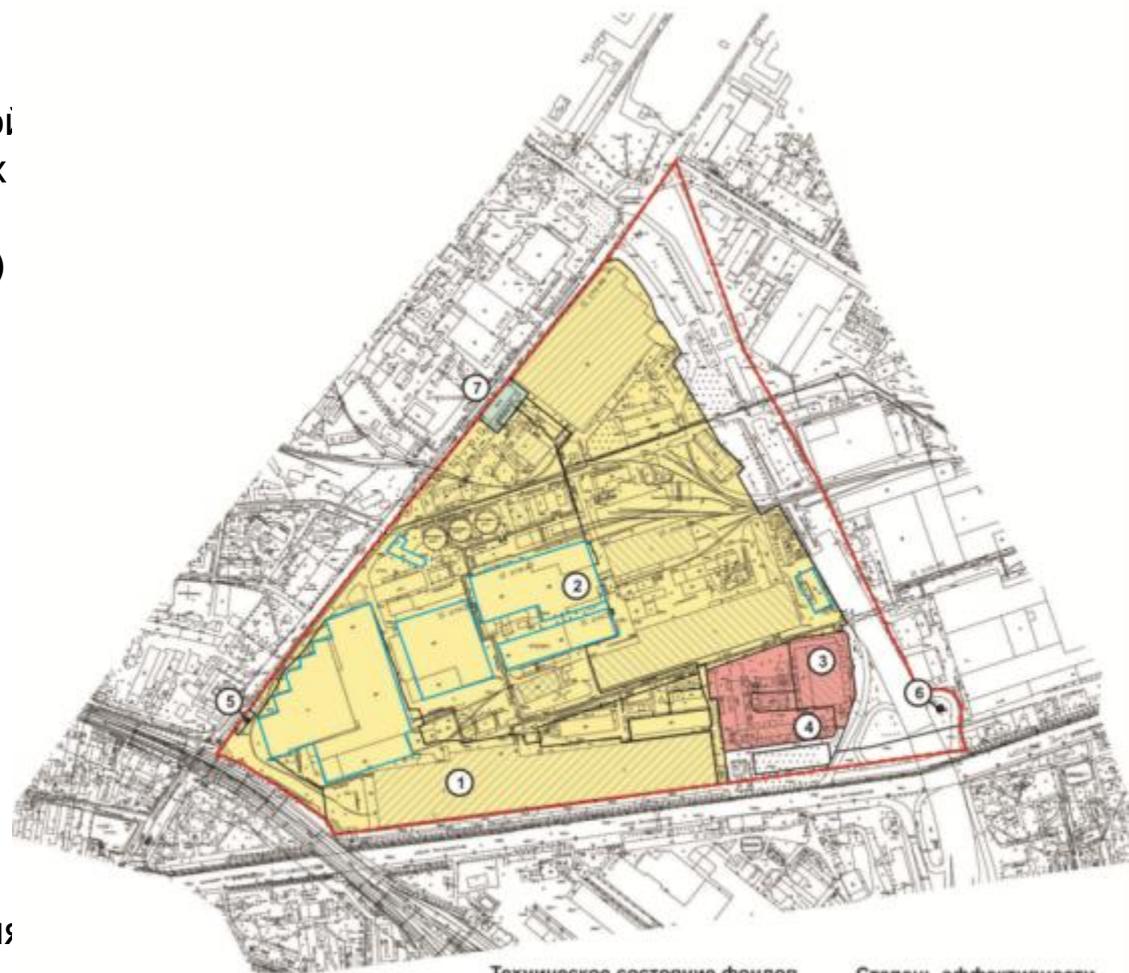
Показатель	Территория в границах проектирования				Общая площадь зданий тыс. кв. м	Численность работающих (без учета арендаторов помещений) чел.
	Всего		С оформленными земельными отношениями	С неоформленными земельными отношениями		
	тыс. кв. м	%	тыс. кв. м	тыс. кв. м		
Земельные участки всего, в том числе:	527,5	100	527,5			
Земельные участки промышленного назначения, в т.ч.:	303,7	57,6	303,7	-	н/д	638
земельные участки обрабатывающих производств (Разделы D – ОКВЭД)	303,7	57,6	303,7	-	н/д	638
Земельные участки производственного назначения (кроме Раздела ОКВЭД D), в т.ч.:	13,66	2,6	13,61	-	н/д	н/д
Хранение и складирование (в том числе оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (раздел G), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (раздел K), транспортная деятельность (раздел I)), в том числе:	13,61	2,6	13,61	-	н/д	н/д
автопредприятия, участки метрополитена (транспортная деятельность (раздел I))	0,05	0,0	0,047	-	н/д	н/д
Земельные участки административно-делового назначения, в т. ч.:	16,82	3,2	16,82	-	24402	460
земельные участки объектов науки, НИОКР	16,82	3,2	16,82	-	24402	460
Земельные участки, на которых не осуществляется экономическая деятельность	193,32	36,6	153,71	39,30	94562	2
нежилые помещения (пустующие склады)*	94,97	18,0	94,98	-	94562	2
территории, занятые под электроподстанцией 110/10 кв «Андроньевская» и насосной станцией	2,94	0,6	-	2,94	н/д	н/д
территории административно-делового назначения	1,4	0,3	-	1,4	-	-
территории общего пользования	94,01	17,8	1,0	93,01	н/д	-
в том числе:						
территории улично-дорожной сети	70,52	13,4	-	70,52	-	-
территории в безвозмездном срочном пользовании для целей реализации государственного контракта	1,0	0,2	1,0	-	-	-

Анализ эффективности использования территории

Анализ эффективности использования территории

Основные показатели эффективности использования территории:

- ✓ плотность застройки - суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс. кв. м/га);
- ✓ степень застроенности территории – отношение площади застройки к территории земельного участка (%);
- ✓ интенсивность использования территории – отношение плотности застройки к степени застроенности территории;
- ✓ ветхость жилого фонда (%);
- ✓ капиталоотдача территории – отношение выручки предприятия к территории земельного участка (тыс. руб./га);
- ✓ концентрация работающего населения на территории (чел./га).



Условные обозначения

- ① - Порядковый номер землепользователя в текстовой части материалов по обоснованию

----- - граница подготовки проекта планировки

Техническое состояние фондов застройки (% износа)

- до 30
- от 30 до 70
- более 70

- 100 или в процессе демонтажа

Степень эффективности использования территории

- высокая
- средняя
- низкая

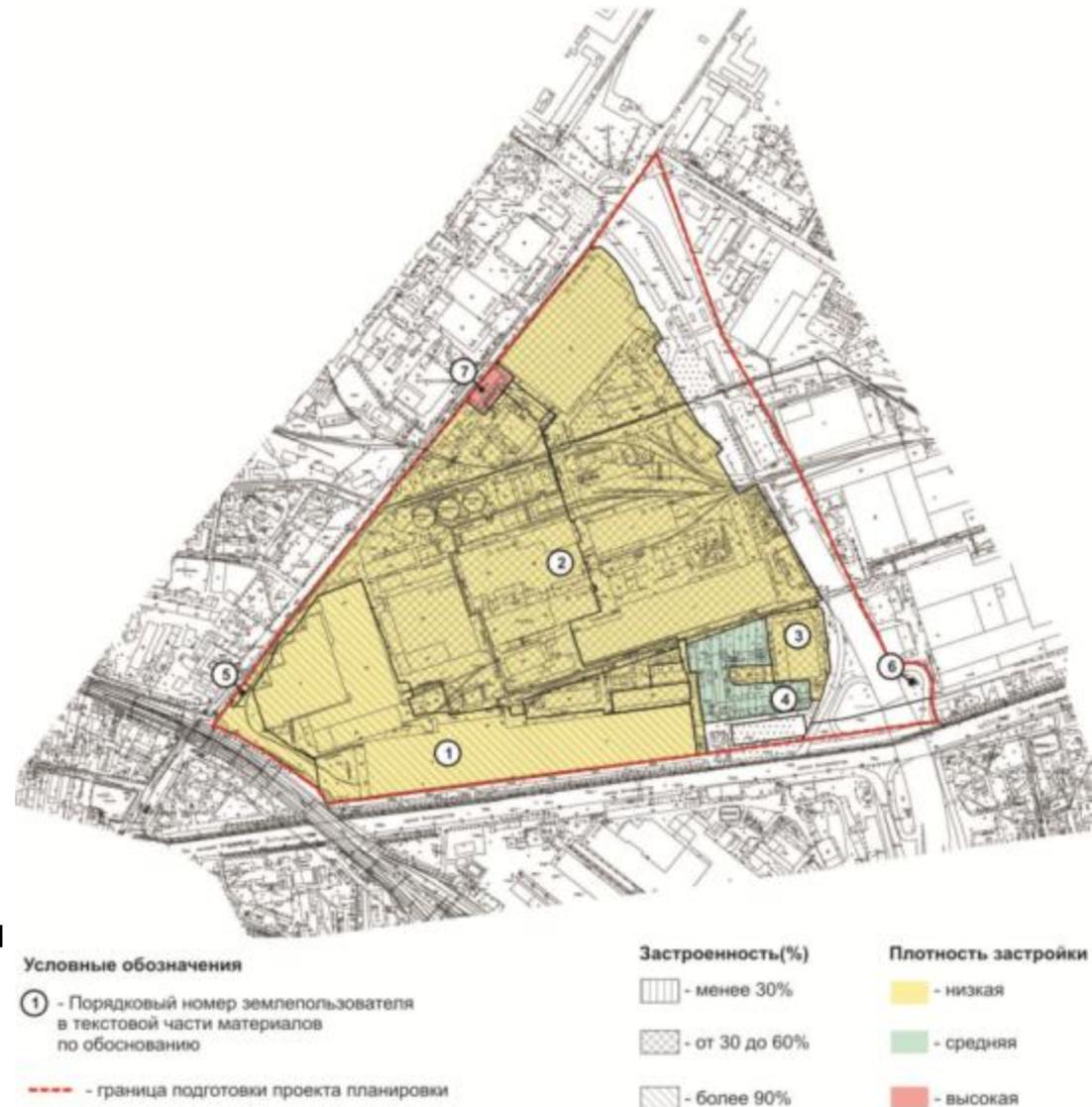
Анализ эффективности использования территории

По **плотности застройки** территория ранжировалась в соответствии с показателями строительного зонирования:
низкая (до 10 тыс. кв. м/га);
средняя (от 11 до 20 тыс. кв. м/га);
высокая (свыше 20 тыс. кв. м/га).

По **степени застроенности** территория выделялись следующие градации:
слабо застроенная (от 10% до 30%);
средне застроенная (от 30% до 60%);
плотно застроенная (более 90%).

На основе полученных данных был рассчитан показатель **интенсивности использования территории**.

Характеристики застроенности территории

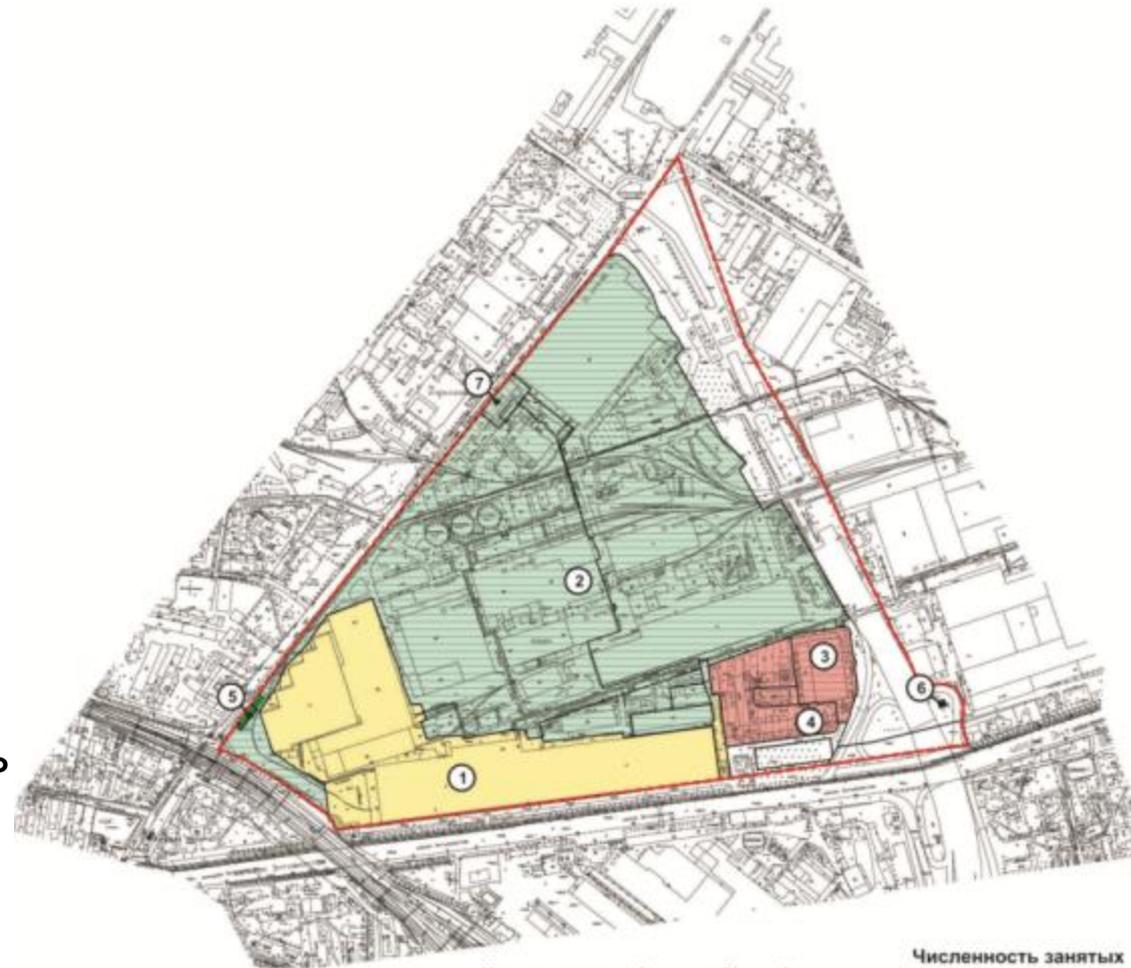


Анализ эффективности использования территории

Экономическая привлекательность территории

Капиталоотдача территории характеризует экономический эффект, достигаемый на производственном участке. В соответствии с получившимися результатами можно говорить о низкой, средней и высокой капиталоотдаче.

Концентрация занятых на арендуемом участке предприятия характеризует экономическую привлекательность данной территории.



Условные обозначения

① - Порядковый номер землепользователя в текстовой части материалов по обоснованию

----- - граница подготовки проекта планировки

Капиталоотдача (тыс. руб./кв. м)

▨ - от 3 до 3,5

▨ - 250

□ - нет данных

Численность занятых к площади участка (чел./га)

▨ - менее 1 ▨ - от 300 до 400

▨ - до 50

▨ - от 150 до 200

Анализ эффективности использования территории

Экономико- правовая устойчивость предприятий и организаций

Оценка экономико-правовой устойчивости предприятий проводится на основании **показателей устойчивости земельно-имущественного комплекса** (оформленных земельных отношений, срока аренды земельных участков, установленной формы собственности на здания и сооружения) и **экономической состоятельности предприятий и организаций** (показатели рентабельности хозяйственной деятельности, выручка от реализации продукции, товаров и услуг, фондовооруженность, производительность труда).



Условные обозначения

① - Порядковый номер землепользователя в текстовой части материалов по обоснованию

----- - граница подготовки проекта планировки

■ - низкие показатели экономико-правовой устойчивости

■ - средние показатели экономико-правовой устойчивости

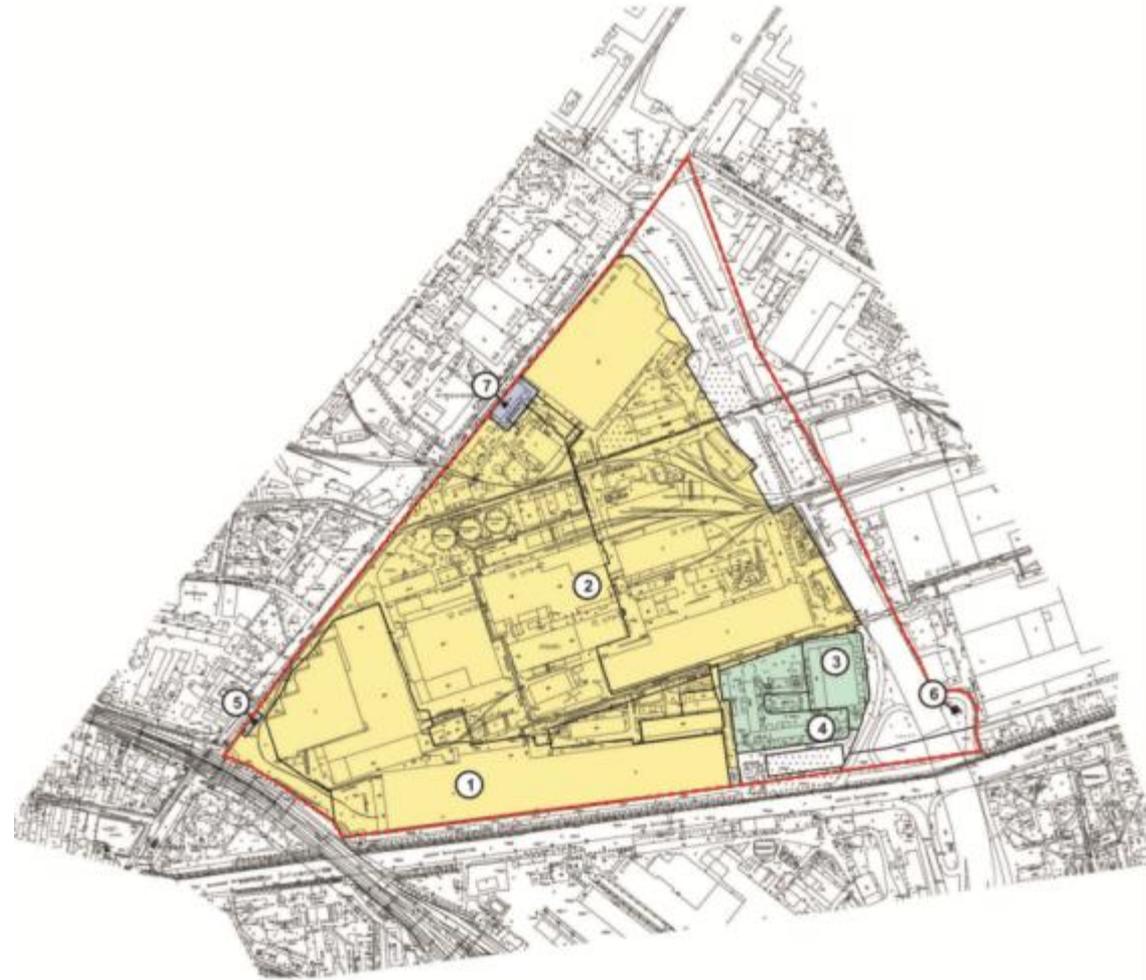
■ - высокие показатели экономико-правовой устойчивости

Анализ эффективности использования территории

Территориальный опорный фонд по результатам анализа хозяйственной деятельности предприятий и организаций

Территориальный опорный фонд

Совокупный анализ показателей позволил сформировать территориальный опорный фонд из зданий и сооружений, которые не будут подвергаться сносу и реконструкции.



Условные обозначения

① - Порядковый номер землепользователя в текстовой части материалов по обоснованию

■ - террит., обладающие низким потенциалом для реорганизации

■ - террит., обладающие средним потенциалом для реорганизации

--- - граница подготовки проекта планировки

■ - террит., обладающие высоким потенциалом для реорганизации

Спасибо за внимание!