



РЕГИОН СОТРУДНИЧЕСТВА

ВЫПУСК 6 (24)

Т.Р. Гареев

МЕХАНИЗМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ПОЛЮСОВ РАЗВИТИЯ: ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ

Калининград 2004

КАЛИНИНГРАДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ БАЛТИЙСКИЙ МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ОБЩЕСТВЕННЫХ НАУК

РЕГИОН СОТРУДНИЧЕСТВА

ВЫПУСК 6 (24)

Т.Р. Гареев

МЕХАНИЗМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ПОЛЮСОВ РАЗВИТИЯ: ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ

Издательство
Калининградского государственного университета 2004

УДК 338.24:911.3 (470.26) ББК 330.49 (2Р31-4К) Р 325

Редакционная коллегия:

A.П. Клемешев, кандидат исторических наук, доцент — отв. редактор; C.Д. Козлов, доктор политических наук, профессор; B.C. Корнеевец, кандидат экономических наук, доцент; $\Gamma.M.$ Федоров, доктор географических наук, профессор — отв. за выпуск; M.A. Цикель, кандидат геолого-минералогических наук; A.E. Шаститко, доктор экономических наук.

Р 325 Регион сотрудничества. Вып.6 (24): Механизмы формирования полюсов развития: производственно-коммерческие зоны / Т.Р. Гареев. — Калининград: Изд-во КГУ, 2004. — 43 с. ISBN 5-88874-222-8

Выпуск посвящен рассмотрению механизмов развития Калининградской области, основанных на теории полюсов развития. Особое внимание уделено вопросам формирования производственно-коммерческих зон. Приводятся анализ состояния и перспектив рынка деловой недвижимости.

Материал предназначен для специалистов в сфере регионального управления, аспирантов и студентов высших учебных заведений, а также всех интересующихся проблемами теории и практики территориального развития.

УДК 338.24:911.3 (470.26) ББК 330.49 (2Р31-4К)

ISBN 5-88874-222-8

- © Гареев Т.Р., 2004
- © БалтМИОН, 2004
- © Издательство КГУ, 2004

ВВЕДЕНИЕ

Цель данной публикации заключается в том, чтобы в сжатом виде изложить ряд положений, сформулированных за время подготовки диссертационного исследования по проблеме «полюсов развития» в региональной экономике¹. Редакционная коллегия серии «Региона сотрудничества» позволила популяризировать часть из них на страницах данного издания. Аудитория серии «Регион сотрудничества» — это ведущие специалисты, практики и ученые регионального и общероссийского масштаба, поэтому данная возможность с благодарностью воспринимается автором.

Работа состоит из теоретической, методической, аналитической и научно-практической частей. Каждая часть может рассматриваться как вполне самостоятельный материал, объединенный с другими общей концепцией и логикой изложения. В теоретической и методической части освещаются проблемы соотношения теории и практики территориального развития; в аналитической части рассматриваются различные варианты стратегии развития области и перспективы реализации стратегических проектов. Практическая часть содержит успроекта производственноловный вариант расчета создания коммерческой зоны в Калининградской области, проведенный на основе разработанной автором модели оптимизации.

Научная работа по экономике и управлению зачастую сталкивается с некоторым разрывом между теорией и практикой. Экономическая практика ищет «простые» решения, тогда как теория оперирует относительно «сложными» конструкциями (модели поляризации, диффузия нововведений и т. д.) и требует «новых» подходов. Данная дилемма наиболее ярко проявилась на уровне региональной экономики, где тесно соприкасаются микро-, макро- и мезоструктуры, пересекаются интересы федеральных, региональных органов власти, органов местного самоуправления, общественных институтов и населения.

Автор предлагает обратиться к теории полюсов развития Ф. Перру, которая представляет собой интересное и в то же время сложное

¹ Полное название работы: *Гареев Т.Р.* Организационно-экономический механизм формирования полюсов развития (на примере производственно-коммерческой зоны): Дис. ... канд. экон. наук – Калининград, 2004. – 192 с.

явление в региональной науке и практике [26]. Пожалуй, это одна из немногих теорий, которая за полвека (с середины 50-х) прошла цикл от общего признания до полной критики (конец 70-х) и сегодня вновь привлекает к себе повышенный интерес. Стратегии регионального развития, основанные на всевозможных ответвлениях и модификациях теории полюсов развития, с различным успехом реализованы в регионах более 70 стран мира.

Автором была предпринята попытка пройти путь от «абстрактной» теории полюсов развития до проблем практической реализации проектов развития регионального масштаба с учетом современных требований баланса интересов в системе «власть – бизнес – общество».

Упрощенно под *полюсом развития* понимается локальная производственная система (ЛПС), проявляющая устойчивые признаки роста и реализующая стратегическую идею развития региона. В работе рассматривается *связь* стратегии развития региона и возможных ЛПС на примере Калининграда. Мировая практика свидетельствует, что существование связи между стратегией и ЛПС носит критический характер для появления полюсов развития, которые всегда уникальны. Именно это является источником часто повторяемой идеи о том, что «при решении проблем регионального развития почти не остается места для прямых заимствований стороннего опыта» [15, с. 12].

Изучив мировую практику «проб и ошибок» реализации региональной политики развития, автор выделил ряд общих принципов и условий формирования полюсов развития и предложил организационно-экономический механизм формирования полюсов развития в Калининградской области в рамках стратегии региона сотрудничества. В результате анализа организационно-правовых и организационно-экономических механизмов развития региона предлагается вариант реализации стратегии развития Калининградской области за счет формирования производственно-коммерческих зон, нацеленных на межерегиональное и международное сотрудничество.

Применение усовершенствованного метода моделирования и количественного анализа для оценки реализуемости организационно-экономических механизмов развития может представлять самостоятельный интерес для исследователей и практиков. Автор с радостью воспримет конструктивные замечания со стороны заинтересованных читателей.

1. ПРИМЕНЕНИЕ ТЕОРИИ ПОЛЮСОВ РАЗВИТИЯ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПОЛИТИКИ РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

В региональной науке проблемы экономического роста и развития представляют самостоятельную область исследований. Существует несколько уровней теоретического обобщения моделей роста - от наиболее абстрактных до максимально приближенных к практике. Условно к абстрактным моделям можно отнести неоклассическую модель роста (Солоу), модель экспортной ориентации (Норт) и модель неравновесного развития (Мюрдаль, Перру). Неоклассическая модель роста основана на классических рыночных принципах равновесия и наиболее разработана с математической точки зрения. Экспортная модель Норта² основана на экономической истории развития США, ее количественный аппарат опирается на мультипликационную зависимость региональных показателей от регионального экспорта [25]³. Концепции, основанные на неравновесном развитии, были разработаны как альтернатива классическим моделям и в основном носили описательный характер. Ключевым понятием неравновесных моделей стала «поляризация» (асимметричное развитие).

Общая схема, лежащая в основе всех моделей поляризации, описывается следующим образом: диалектически процесс эволюционного развития экономической системы протекает во взаимодействии двух процессов — концентрации и диффузии. Условно концентрация является результатом «центростремительных сил», а диффузия — «центробежных». Пространственное следствие концентрации – «кластирование» (группировка) производственной деятельности. Процесс диффузии менее определен и изучен, так как может протекать в разных формах по многим каналам и проявляться опосредованно считается, что диффузия является следствием вертикальных, горизон-

² Д. Норт, нобелевский лауреат 1993 года, больше известен в России как классик (нео)институционализма.

³ На теоретическом уровне под региональным «экспортом» понимается вывоз товаров за пределы региона, но не обязательно за пределы страны.

⁴ В этой связи можно отметить, что одним из первых, кто использовал понятие кластирования применительно к экономическим системам, был И. Шумпетер, а отнюдь не М. Портер.

⁵ На практике, как правило, затруднительно отличить процесс вытеснения ресурсов из одной точки от их тяготения к другой, так как это зависит от выбора системы отсчета.

тальных и диагональных связей локальной производственной системы и ее взаимодействия с окружающей средой.

Общая проблема применимости всех моделей роста заключается в высоком уровне агрегирования. Любопытно, что модели неравновесного роста критиковались за отсутствие адекватного количественного выражения, но оказались более перспективными для дезагрегирования. В результате дезагрегирования моделей поляризации развились такие направления, как: отраслевая экономика (полюса роста) и городская экономика (центры роста). Поэтому можно показать, что «теория полюсов роста», «теория центров роста», «модель поляризованного развития» и «теория полюсов развития» существенно различаются как по уровню агрегирования, так и по объекту анализа.

Содержательно-хронологическая картина доминирующих концепций регионального развития отражена на рис. 1.

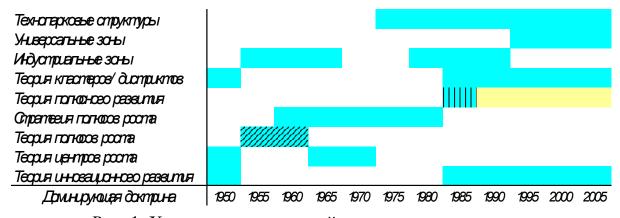


Рис. 1. Хронология концепций регионального развития

В теории полюсов развития переход к приближенному к практике уровню анализа осуществляется через понятие локальной производственной системы (ЛПС). Под полюсом развития понимается локализованная в географическом пространстве относительно крупная система экономических объектов (локальная производственная система), проявляющая устойчивые признаки роста и реализующая (помогающая реализовать) стратегическую идею развития всего региона за счет распространения комплекса полюсных эффектов.

На наш взгляд, наиболее перспективной является точка зрения Э. Маркус, позволяющая разграничить ЛПС, основанные на кооперации предприятий малого и среднего бизнеса (SMEs), и ЛПС, образованные крупным бизнесом (MNC), что наглядно проиллюстрировано на рис. 2.

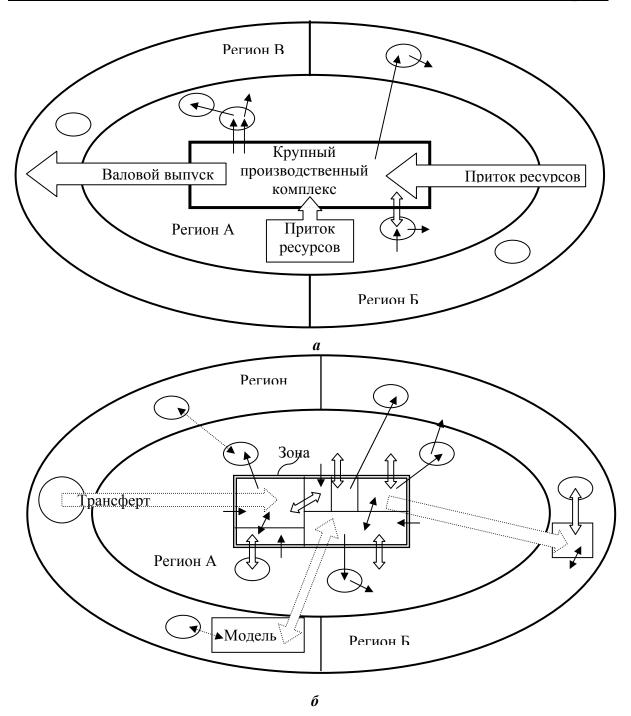


Рис. 2. Типы ЛПС на уровне региона

a — на основе крупного территориально-производственного комплекса;

- δ на основе крупной производственно-коммерческой зоны

 - →, ← → незначительный поток ресурсов и эффектов;
- ⇒, <> − значительный поток материальных ресурсов и эффектов; − значительный поток нематериальных ресурсов и эффектов;

Под *признаками роста* понимается наличие традиционных эффектов: рост рентабельности, капитализации, производительности, занятости и т. д. Изначально в середине 50-х годов в теории полюсов роста Ф. Перру рассматривал в качестве «носителей роста» (активных единиц) только крупные «пропульсивные» отрасли. Поэтому крупные промышленные комплексы стали автоматически отождествляться с понятием «полюс роста», а традиционные эффекты — с полюсными эффектами. С научно-практической точки зрения стало затруднительно выделять полюса роста среди других экономических объектов.

В 60-70-е годы исследователи стали рассматривать эффекты поляризации, которые, как правило, прослеживаются в виде увеличения населения в городских центрах («центрах роста»), частью которых являются ЛПС. Эффекты поляризации тесно связали с понятием агломерационных эффектов, что еще больше сместило акценты от «полюсов роста» к понятию «центров роста».

В более поздних исследованиях 80-х годов, вероятно, под влиянием теории инновационного развития и возродившейся теории кластеров формируется понятие полюсов развития: в анализ включается не только рост капитала и трудовых ресурсов, но и инновационная способность, перенос технологий производства и управления, повышение качества жизни населения и уровня конкурентоспособности мезоструктур (за счет повышения деловой активности на уровне микроструктур) и т. д.

Интерес к теории полюсов развития стал возрождаться в рамках исследований 90-х годов, например в теории «производственных дистриктов» (industrial districts). При этом современная повестка дня западных исследований ушла далеко вперед и зачастую мешает своей риторикой «человеческом капитале» (organizational learning, knowledge management), «устойчивом развитии» (sustainable development), «инновационной атмосфере» (innovation milieu), постфордистской системе производства (post-fordism), сетевых структурах (network structures) и т. д. Эти концепции соответствуют наиболее продвинутым экономическим системам в их современной фазе. Но ни одно из приводимых определений по крайней мере не противоречит основным понятиям теории полюсов развития; равно как ни одно явление, описываемое с помощью новой терминологии, не выходит за рамки ее предсказаний.

2. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ РАЗВИТИЯ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Проблемы территориального развития (в том числе проблемы полюсного развития) весьма многообразны. Так сложилось, что из всего их многообразия в переходных экономиках внимание было уделено одному ключевому аспекту —государственному регулированию территориального развития [15, с. 14]⁶. Как справедливо указывает В.П. Жданов, «с одной стороны, государство определяет создание экономической среды посредством принятия соответствующих законодательных актов», а с другой — инвестирует обширный комплекс производственно-хозяйственных структур [9, с. 61]. В рамках государственного регулирования предлагается отчетливо различать институциональную и хозяйственную функции.

В условиях кризиса государственное регулирование являлось «абсолютно необходимым» и даже «безальтернативным» условием реализации экономической политики «поддержки» и «выживания». Поэтому до сих пор разработка механизмов государственного регулирования территорий (*организационно-правовых механизмов*) является наиболее приближенным к практике уровнем исследования территориального развития. Обширную *библиографию* отечественных исследований 90-х годов по данному вопросу можно найти в работе под редакцией В.Н. Лексина и А.Н. Швецова [20]. В целом организационно-правовые механизмы разделяют на финансовые регуляторы, в числе которых основными являются бюджетные и межбюджетные отношения, и программные методы развития территорий [15].

Своего рода противовесом организационно-правовым механизмам развития выступают организационно-экономические механизмы. Как далее отмечает В.П. Жданов, «существенная роль государственного регулирования не должна умалять значения факторов рыночной самоорганизации в обеспечении структурной перестройки экономики и ее перехода к устойчивому росту» [9, с. 64]. Таким образом, под *организационно-экономическими* понимаются механизмы территориального развития, основанные на инвестиционных интересах предпринимательских структур (при условии соблюдения государственных и

⁶ Одной из наиболее удачных работ в этой области, на наш взгляд, является книга ведущих специалистов по проблемам территориального развития ИСА РАН В.Н. Лексина, А.Н. Швецова [15].

общественных интересов). Оптимальным вариантом для региона является *баланс* правовых и экономических регуляторов, который достаточно трудно достижим на практике.

Поскольку центральным элементом организационно-правовых механизмов выступает *нормативно-правовая деятельность*, в работе органов власти и местного самоуправления может возникать тенденция подмены экономических регуляторов правовыми. При определенных условиях экономическая целесообразность может создаваться исключительно за счет организационно-правовых регуляторов⁷. В то же время многие организационно-правовые механизмы почему-то не функционируют так, как задумывалось. Примером тому служит закон о локальных свободных экономических зонах (ЛСЭЗ) 1997 года, который не заработал. И не потому, что локальные зоны неэффективны, а скорее потому, что изначально не было понятно, каким локальным производственным системам необходимо оказать содействие и для реализации какой стратегической идеи.

На приведенном выше рис. 2 композиция элементов выбрана не случайно: «Регион А» условно представляет собой прообраз Калининградской области, для которой необходимо обосновать предпочтительный и реалистичный набор локальных производственных систем (ЛПС)⁸, способных играть роль полюсов развития и превратить саму область в межрегиональный центр роста.

⁷ Кстати, именно такая ситуация, по мнению Н.В. Смородинской и многих других экспертов, сложилась на сегодняшний день в Калининградской области [22]. Любой организационно-экономический механизм (в нашем случае — инвестирование в импортозамещение) в таких условиях основан не на законах нормального рынка, а на эксплуатации «политической ренты» (эксклюзивные льготы в обмен на геоэкономическую лояльность). Это означает, что после исчезновения правой базы ОЭЗ экономический смысл для частного сектора исчезнет сам собой со всеми вытекающими последствиями.

⁸ Локальная производственная система (local production/productive system) – это априорное понятие, отражающее типологию объектов исследования на мезоуровне [30]. Попросту говоря, под ЛПС принято понимать сообщество фирм и организаций, в котором прослеживается сильная связь между географическим расположением и отраслевой принадлежностью. Любое территориальное образование может иметь несколько ЛПС различного типа и уровня. Понятие не связано с материальным производством.

Справедливо замечено, что любая стратегия и программа развития должны опираться на конкретных субъектов — проводников стратегии. В зарубежных «хрестоматийных» примерах развития (китайские и бразильские зоны, итальянские и датские кластеры, различные «долины», «треугольники» и т. п.) вопросов *о целевых субъектах развития* (т. е. ЛПС) практически не возникало даже на самых ранних стадиях реализации стратегии.

В этом контексте развернувшаяся острая дискуссия относительно перспектив ОЭЗ и будущей внешнеторговой ориентации области по-ка касается только перспектив модернизации организационно-правовых механизмов. Основная масса предложений касается либо совершенствования нормативно-правовых актов (федеральных законов и законов Калининградской области), либо создания различных институтов (фондов поддержки, центров поддержки, управляющих администраций). В лучшем случае предлагается выделение или перераспределение бюджетных средств в рамках программных методов управления.

В многочисленных моделях развития Калининградской области конкретные проводники стратегии, как правило, не только не просчитаны, но и с трудом идентифицируются. Если стратегии, основанные на «экспортной ориентации», «с порога» отвергают всю сложившуюся структуру производства, включая и весьма прогрессивные элементы (мебельное производство, электротехнику), то стратегии импортозамещения или смешанной ориентации отстаивают излишне диверсифицированную структуру экономики.

При этом сторонники экспортной ориентации, несмотря на всю радикальность предлагаемых трансформаций (отмена режима ОЭЗ, введение федерального правления, создание оффшора), пока даже не указывают, какого типа локальные экспортные системы должны сложиться в области, чтобы обеспечить к 2010 году устойчивое производство ВРП на уровне 8,5 – 9 миллиардов долларов (по ППС)⁹. Указывается, что (1) особое внимание предполагается уделить экспортерам несырьевых отраслей, что (2) малые предприятия в правовом понимании (мельчайшие – в экономическом) не способны стать моторами роста и что (3) на серьезные инвестиции (ТНК/ФПГ) рассчиты-

⁹ Если считать, что в 2003 году этот показатель составил приблизительно 4,5 млрд долларов США (без учета теневого сектора), то речь идет об удвоении ВРП к 2010 году, что позволит «дотянуться» до Литвы.

вать не приходится [21, с. 158 – 159]. Предлагается осуществлять ceлективную поддержку средних предприятий реального сектора за счет организации специальных схем кредитования и специальных фондов поддержки лизинга современного оборудования 10 .

В рамках стратегии развития Калининградской области как *регио- на сотрудничества РФ и ЕС* основное внимание ученые уделяли экономико-правовым проблемам, историческому процессу и путям совершенствования режима СЭЗ-ОЭЗ, проблемам привлечения прямых инвестиций, управления целевыми программами развития территории. Считается, что ключевым фактором, затрудняющим оценку результатов экономического развития Калининградской области после 1991 г., является нестабильность отношения *федерального Центра к установлению особых режимов на отдельных территориях*, в частности к режиму ОЭЗ [13, 17].

Пожалуй, все признают, что для Калининградской области увеличивающееся отставание по уровню социально-экономического развития от сопредельных стран является ключевой проблемой. По оценкам администрации Калининградской области, реалистичный прогноз развития заключается в поддержании темпов роста на уровне не ниже среднего по Северо-Западному региону. Это означает, что нам необходим вектор (или траектория) развития, по крайней мере не увеличивающая разрыв с регионами сопредельных стран. Прогноз темпов роста валового продукта на душу населения окружающих Калининградскую область регионов и стран представлен на рис. 3 (возможны расхождения данных с другими источниками вследствие существования множества различных сопоставлений ВРП/ВВП).

Принимая во внимание анализ целевой установки ФЦП развития области до 2010 года, данный график можно дополнить гипотетической кривой темпов развития, необходимых для обеспечения уровня благосостояния в Калининградской области, сопоставимого с соседними странами. По сравнению с инерционным трендом требуемая кривая представляет весьма оптимистический сценарий развития, достижение которого предполагает качественные изменения структуры и объемов производства.

¹⁰ Тем не менее пока в рассуждениях сторонников экспортной модели используется симплификация (отсечение неприемлемых альтернатив), а не селекция (выбор предпочтительных альтернатив из множества).

До тех пор, пока акценты будут смещены на нормативно-правовые механизмы развития, реальные механизмы достижения качественного рывка в производительности будут оставаться «непрозрачными». Поэтому будет в равной мере справедлива критика противников как «инерционного развития», так и «экспериментальной площадки» [12]. Принятие конкретного законодательного акта или организация фонда, как показывает практика, не гарантирует того, что механизм будет работать так, как задумано, если это не согласуется с экономической реальностью.

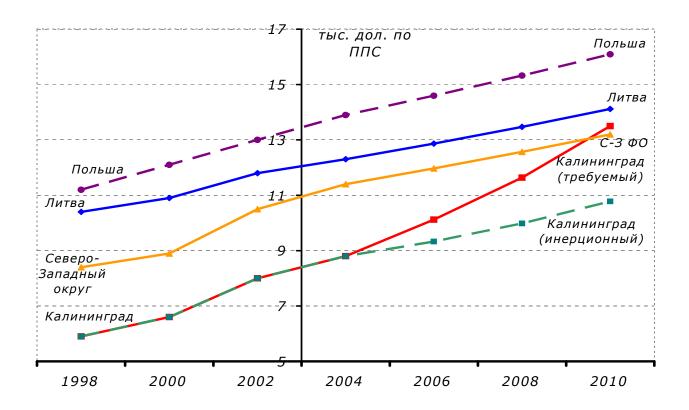


Рис. 3. Прогнозируемый рост ВВП/ВРП на душу населения до 2010 года (по ППС, с учетом экспертных оценок теневого сектора¹¹)

В то же время возможности инвестиционного законодательства в Калининградской области не исчерпаны. Прежде всего, речь идет о региональном законе, направленном на стимулирование инвестиций,

13

 $^{^{11}}$ С использованием экспертных оценок Г.М. Федорова. Данные взяты из нескольких источников: Госкомстат, Бюро экономического анализа, Департамент статистики Литвы, EuroStat, OECD.

осуществляемых в форме капитальных вложений [3]. Анализ данного закона и возможностей его применения подробно рассмотрен в одной из последних монографий [23]. Что касается законодательства о стимулировании локальных зон, то по нашему мнению, оно может заработать при условии, что возникнет серьезная потребность в *новых* производственных и коммерческих площадках.

Как пишут В.Н. Лексин и А.Н. Швецов, «во всем мире издавна практикуется установление государством на отдельных территориях организационно-правовых режимов как системного механизма решения таких региональных проблем, которые ... по своей сути требуют установления специфического организационно-правового пространства» [15, с. 105]. Калининградская область — это регион, где действительно сосредотачиваются государственные и региональные интересы России, поэтому в том или ином виде особый организационно-правовой режим сохранится.

При этом допустимы и возможны изменения в режиме ОЭЗ, которые подробно рассмотрены в ряде работ [13, 18]. Основными, на наш взгляд, являются предложения об увеличении норматива добавленной стоимости для признания товара произведенным в ОЭЗ и об отмене таможенных льгот на ввоз готовых изделий.

На фоне благоприятной макроэкономической конъюнктуры и временной стабилизации (по некоторым оценкам, *стагнации*) идее свободных экономических зон, видимо, суждено пережить второе рождение, когда акценты сместятся к ресурсной (экономической) составляющей их формирования и развития [10].

3. ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕХАНИЗМЫ РАЗВИТИЯ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Как было указано, в настоящее время основной спор разгорается вокруг будущей внешнеторговой ориентации Калининградской области. Данный вопрос тем более важен, что с его решением связывается и стратегия развития региона на долгосрочную перспективу, и новая концепция закона об ОЭЗ. Условно говоря, сторонники экспортной ориентации зоны продвигают стратегию «пилотного региона», тогда как стратегия «региона сотрудничества» ассоциируется со смешанной ориентацией (на современном этапе близкой к импортозамещению).

Попробуем выделить организационно-экономические механизмы реализации предлагаемых стратегий по опубликованным в 2003 году материалам, которые мы считаем в этой связи наиболее показательными [21; 23]. Для этого попробуем выделить предложения о приоритетных ЛПС и механизмах их стимулирования.

Экономические механизмы «пилотного региона» (экспортная модель)

Судя по косвенным данным, можно предположить, что будущая структура производства в рамках экспортной модели мыслится следующим образом: появление, укрупнение и устойчивое функционирование 400-500 средних по экономическим меркам предприятий (от 50 до 200 занятых) с годовым оборотом в среднем 5 миллионов долларов; формирование кластеров в различных отраслях, например, в пищевой, швейной промышленности, мебельном производстве и т. д. В результате должен развиваться сектор услуг для бизнеса, транспорт и туризм (развитие торгово-развлекательных сетей и транспортнотелекоммуникационной инфраструктуры) в масштабах, необходимых и достаточных для обслуживания экспортных отраслей. Наконец, можно ожидать развития финансово-строительного сектора, обслуживающего резко возрастающие нужды по вводу новых торговых, производственных, складских и жилых площадей (до миллиона кв. метров до 2010 года), а также объектов инженерно-строительной инфраструктуры.

Теоретически методы обоснования экспортной ориентации известны давно. При заданных объемах производства в экспортных секторах и при известных технологических коэффициентах (доли производственного потребления соответствующих комплектующих и услуг экспортными отраслями) можно построить динамический межотраслевой баланс, который заодно позволяет выявить мультипликационные эффекты от развития экспорта.

Однако тот факт, что расчеты отраслевой структуры практически не проводились в работах постсоветского периода, а также качество имеющихся статистических материалов вряд ли сделают данную работу полезной с практической точки зрения. В любом случае следующим шагом сторонников «экспортной модели» должен стать некий индикативный план будущей структуры регионального хозяйства и обоснование *организационно-экономических механизмов ее построения* в рамках «пилотной» экспортной стратегии. Это значит, что необходимо уточнить, каким образом денежные средства, мобилизованные с помощью предлагаемого международного фонда или какого-либо оффшора, будут трансформированы в экспортопроизводящие активы.

Экономические механизмы «региона сотрудничества» (смешанная модель)

В рамках стратегии региона сотрудничества начата работа по обоснованию экономических механизмов ее реализации и приведены весьма любопытные результаты [13; 23]. Проведенный анализ убедительно показывает, что Калининградская область пока не является привлекательной для крупного производственного бизнеса. Более удобными, с точки зрения крупных инвесторов, являются регионы с многомиллионным населением, такие как Москва, Санкт-Петербург с окружающими их областями.

Современный механизм сотрудничества может быть представлен схемой, объединяющей экспортно-импортные операции, активное использование компенсирующих преференций и стихийный перенос и освоение технологий и ноу-хау из европейских стран. Данная схема является прочной основой сотрудничества (в форме кооперации). Об интеграции пока говорить преждевременно.

При условии относительной стабильности предприниматели Калининградской области способны серьезно конкурировать на российском рынке потребительских товаров. На сегодняшний день в перерабатывающей отрасли работает свыше 170 предприятий и «экономическая логика» пока не оправдывает резкого изменения нормативноправовой среды, в которой они сформировались и функционируют. Экономический прогноз на 2010 год по основным показателям представлен в табл. 1.

Таблица 1 Прогноз показателей экономического развития Калининградской области, млрд руб. (в ценах 2002 года)

Помоложани	Год									
Показатель	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
ВРП	41,7	45,9	50,0	54,5	59,9	66,5	74,5	82,7	90,2	
Промышленное производство	24,2	27,6	30,9	34,3	38,4	43,4	49,0	54,9	60,4	
Инвестиции	6,51	8,12	11,4	13,7	16,4	19	22	25	28	

Источник: [23, с. 61].

Ожидается, что инвестиции в импортозамещение сначала приведут к быстрому росту производства товаров на российский рынок (за счет повышения норматива добавленной стоимости). Это отражено в табл. 2 более высокими темпами роста импортозамещения по сравнению с деятельностью предприятий на российский и особенно региональный рынки в период до 2007 года включительно. В дальнейшем продукция, произведенная в Калининградской области с высокой долей добавленной стоимости (очевидно, до 50 %), будет в нарастающих объемах экспортироваться. Это и отражает прогноз более высоких темпов роста экспортного производства с 2008 года (табл. 2).

При существующих темпах роста ожидается, что повышение инвестиционной активности приведет к **мультипликативному** эффекту роста в смежных отраслях хозяйства. Развитие объектов ФЦП, модернизация действующих и создание новых производств в значительной степени увеличат спрос на услуги предприятий транспорта, связи, сферы торговли и финансов.

¹² Используя терминологию из [21].

Таблица 2 Прогноз динамики промышленного производства до 2010 года, в % к 2002 г.

Показатель	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Промышленное произ-									
водство, всего	100	114	128	142	159	179	202	227	250
Импортозамещение	100	122	138	153	170	190	208	229	246
Экспортная ориентация	100	108	120	133	152	177	217	258	308
Региональный рынок	100	105	116	129	144	161	177	192	200

Источник: [23, с. 60].

В результате к концу периода в экономику области будет привлечено дополнительно 50 тыс. человек. Если принять диапазон отношения занятых в производстве к непроизводственной сфере (MS-ratio) примерно равным 0,5-1,5, то производственный сектор должен дополнительно создать от 25 до 75 тысяч рабочих мест в системе сервиса. При этом необходимо учитывать временную занятость в строительном секторе и в секторе производства строительных материалов.

В этой схеме прорисовывается разделение сфер на первичный, вторичный и третичный сектор (точнее, на основное производство, экономическую инфраструктуру¹³ и рыночную инфраструктуру). Методику такого рода расчетов можно найти, например, в исследованиях японских авторов [29]. Примечательно, что инфраструктурный компонент выпускается из виду (если не считать объекты ФЦП), тогда как в нем заложен один из импульсных эффектов неравновесного роста и развития (объекты недвижимости для бизнеса и населения) [24; 27].

На пути к конвергенции, или «Пилотные проекты» в «регионе сотрудничества»

Считается, что позиция «золотой середины», как правило, не требует особых творческих усилий. Тем не менее мы постараемся показать, что, *во-первых*, она может быть продуктивна, *во-вторых*, все равно опирается на когда-то выдвигаемые, но отвергнутые идеи; *в*-

¹³ Под экономической инфраструктурой понимается традиционная производственная инфраструктура (коммуникации, энергетика, внешние сети) и строительный сектор.

третьих, может открыть новые аспекты проблемы и обогатить существующие противоположные взгляды.

В.Н. Моргачев еще в 1992 году писал¹⁴, что только предоставления льгот инвесторам (направленных на стимулирование основной деятельности) явно недостаточно, необходимо *опережающее развитие инфраструктуры*: в первую очередь многофункциональных площадей, соответствующих международным стандартам. В начале 90-х на данную работу обратили недостаточное внимание, поскольку вопросы политики «развития» фактически оставались в тени политики «поддержки» или даже «выживания». К тому же высказывалось мнение, что крупные инвесторы не пойдут на вложения в малорентабельные отрасли инфраструктуры, а у государства и тем более регионов не было никакой возможности профинансировать помимо «бюджетных недоборов» от льгот еще и инфраструктурные объекты мирового уровня.

Зональная инфраструктура, известная в мире под названием *industrial estate*, – термин, который отражает как раз организационно-экономический характер зонального механизма. К сожалению, под локальными экономическими зонами у нас стали понимать ограниченные территории, на которых законодательно закреплен льготный режим хозяйственной деятельности. В мире локальная экономическая зона – это, прежде всего, инфраструктурный комплекс, часть территории, отведенной под предпринимательские цели и подготовленной к профильному освоению (согласно стратегической идее развития района). Логично, если к инфраструктурной составляющей прибавляется еще и законодательное стимулирование, но оно является «производным» (вторичным). По образному выражению, industrial estate – это «инфраструктура в пределе» ¹⁵ [28, с. 664].

Для того чтобы отразить инфраструктурную составляющую экономического зонирования, мы выбрали термин «производственно-коммерческая зона».

Под термином *производственно-коммерческая зона*¹⁶ нами понимается часть производственного (производственно-делового) рай-

¹⁴ Рассматривается на основе работы В.Н. Лексина А.Н. Швецова [15].

^{15 &}quot;The most extreme case of supply-led infrastructure is the industrial estate".

¹⁶ Нами сознательно не используется термин «локальная экономическая зона», так как за ним в отечественной литературе (и праве) уже зарезервировано собственное значение.

она с подготовленной инфраструктурой и системой сервиса, сочетающая различные варианты использования стандартных участков и типовых площадей, предполагающая кооперацию предприятий и организаций-резидентов зоны и управляемая как единая система (как правило, на основе ассоциации). Данный термин близок по значению международным терминам *industrial estate* или *mixed-use zone*.

В современных экономиках существуют производственнокоммерческие зоны даже без какого-либо особого организационноправового режима¹⁷. В Росси пока есть примеры зон, формирующихся в торгово-офисно-рекреационой сфере.

Производственно-коммерческие зоны представляют собой приоритетные места размещения деловой активности за счет: а) повышенного спроса на объекты зоны и, следовательно, высокой ликвидности площадей; б) строго рыночных принципов размещения, основанных на ценовой конкуренции; в) правовой чистоты и удобства новых объектов недвижимости; г) дополнительных эффектов, вызванных локализацией и т. д. 18

Балансирование экономических и правовых механизмов в рамках зоны как раз и обеспечивает полюсные эффекты, которые наблюдаются уже и в Калининградской области: организационноправовой режим стимулирует предпринимательскую активность, а это делает возможным осуществление прибыльных инвестиций в инфраструктурные объекты (объекты недвижимости) для предпринимателей, что, в свою очередь, влияет на деловую активность. Этот кумулятивный процесс и является основой реализации организационноэкономического механизма формирования производственнокоммерческих зон в регионе.

¹⁷ Те же технопарковые зоны представляют собой инфраструктурные объекты, размещающие фирмы сектора высоких технологий. Большинство современных технопарков возводится с преимущественным участием частного капитала.

¹⁸ Яркими примерами такого рода эффектов являются: кооперация по цепочке ценностей с соседними фирмами, технологический перенос, выставочные эффекты, специализация рабочей силы и прозрачность рынка труда, экономия на накладных расходах и многие другие эффекты, описанные в современной литературе.

На следующем этапе источником привлекательности девелопмента на рынке производственно-коммерческой недвижимости будет служить растущий спрос со стороны потенциальных участников ОЭЗ — малых и средних фирм — на получение дополнительных экономических выгод от присутствия *еще и* в локальных зонах. Отраслевая композиция внутри производственно-коммерческой зоны при этом находится *под влиянием внешних рынков* 19 и может служить кластированию как импортозамещающих, так и экспортных производств (а может быть, и тех и других) и обслуживающих их организаций.

Не углубляясь в дискуссию относительно приоритетной внешнеторговой ориентации, выскажем предположение, что при любом варианте сначала важнее *определиться* с предпочтительным экономическим размером фирм, а потом с их отраслевой принадлежностью. Знание экономического размера фирм позволит, с одной стороны, не только *дезагрегировать* прогнозируемые показатели в разрезе секторов, но и сами сектора дезагрегировать до уровня типовых агентов. С другой стороны, станут понятными требования к объектам недвижимости и инфраструктуры для размещения растущей деловой активности (ЛПС).

При сопоставлении различных стратегий развития получается, что ускоренный и сбалансированный рост в Калининградской области может быть достигнут посредством резкой активизации малого и среднего предпринимательства²⁰. Это может быть обеспечено посредством формирования производственно-коммерческих зон, основанных на кластировании малых и средних бизнес-структур, при условии сохранения складывающейся системы экономической безопасности²¹. При этом предпочтительно, чтобы внешнеторговая ориента-

¹⁹ Как справедливо отмечает Ю.М. Зверев, при том, что «ряду предприятий удалось выйти со своей готовой продукцией на внешние рынки. Экспортируются, например, гражданские суда, портовые краны, мебель, швейные изделия» [12, с. 93], экспорту препятствует скорее низкий спрос со стороны европейцев на российские товары потребительского сектора, чем отсутствие господдержки.

 $^{^{20}}$ В трактовке Н.В. Смородинской [21, с. 158 – 159].

²¹ Это предполагает, что режим ОЭЗ должен быть сохранен как минимум до 2010 года на всей территории области (кроме оборонных объектов) и намеченные объекты инфраструктуры должны быть закончены.

ция данных производственно-коммерческих зон была смешанная, с постепенным увеличением доли экспортных отраслей.

Стратегическая идея развития Калининградской области как *«пи-лотного» региона сотрудничества* России и Европы связана с вариантом стратегической идеи развития Калининграда как «делового центра демонстрации европейских и российских технологий, товаров и услуг на уровне и в интересах малого и среднего бизнеса, а также малых городов» [8]. Предполагается, что производственно-коммерческие зоны способны обеспечить комплекс полюсных эффектов, направленных на реализацию заявленной идеи.

Необходимо отметить, что производственно-коммерческие зоны являются *частным* случаем комплексных инфраструктурных объектов, которые служат для размещения локальных производственных систем и имеют потенциал функционирования в качестве полюсов развития. Рассматриваемый случай представляется нам интересным с теоретической и научно-практической точки зрения в уникальных условиях эксклавной Калининградской области.

Как формировать производственно-коммерческие зоны?

Вернемся к работе В.Н. Лексина и А.Н. Швецова, в которой наиболее емко сформулированы требования к реализации организационно-экономического механизма создания локальных зон [15, с. 118]:

- зону нужно создавать и строить так, как строится промышленное предприятие. До того как начнется операционная деятельность в рамках льготного механизма, необходимо иметь подготовленную инфраструктуру и стартовые производственные площадки²²;
- необходимо решить главный вопрос об отводе земли под зону и механизме ее перераспределения между потенциальными пользователями;
- нужна простая и ответственная структура управления зоной. В практике *итальянских индустриальных дистриктов* наиболее предпочтительной признана ассоциация;

 $^{^{22}}$ На это требуются огромные средства, причем сразу под конкретного подрядчика, т. е. под *специальный проектный венчур* (СПВ) — перевод автором международного термина: Special project vehicle (SPV).

- необходимо нормативно-правовое обеспечение зоны;
- от идеи обширных зон, а также от одновременного создания множества зон рекомендуется отказаться 23 .

Подход к оценке эффективности формирования зоны может строиться на основе некого промежуточного показателя (proxy), которым в мировой практике является, помимо инвестиций и занятости, динамика рынка производственных, коммерческих и жилых площадей. Как ни странно, исследованием динамики предпринимательской активности с точки зрения корреляции с рынком недвижимости применительно к Калининграду практически никто не занимался (хотя есть указания на необходимость таких исследований [9, 16]).

²³ Это положение, на наш взгляд, является дискуссионными. По объемам: критический объем инфраструктуры, расходы на которую распределяются между квадратными метрами, может сделать неэффективным вложения в площади меньше оговоренного размера. По количеству: в Таиланде (23 industrial estates), Малайзии (более 20) и других странах ЮВА, где серьезно развито многофункциональное зонирование, уже более 30 лет реализуются комплексные программы создания зон, разбросанных по территории страны [24, 27]. Тем не менее для Калининградской области вполне можно начать с «пилотных» проектов 2-3 зон среднего размера вблизи Калининграда. В перспективе их может понадобиться 20-30, т. е. специфическая зона должна работать вблизи каждого относительно крупного муниципального образования.

4. ФОРМИРОВАНИЕ ПОЛЮСОВ РАЗВИТИЯ (НА ПРИМЕРЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММЕРЧЕСКИХ ЗОН)

Предпосылки экономического роста и развития производственнокоммерческой зоны зависят от ограниченности ресурсов (капитала, площадей и т. д.) и от ограничений, накладываемых *спросом*, который, в свою очередь, является *производным показателем деловой активности*.

Учет и прогнозирование спроса со стороны субъектов бизнеса на краткосрочную и долгосрочную перспективу является одной из важнейших задач инвесторов. Объем спроса может быть выражен как функция от многих факторов, при этом критическим фактором является *время*.

В развитых странах мира необходимость мониторинга и анализа рынка производственной и коммерческой недвижимости предписана региональным органам власти (или органам местного самоуправления) и, как правило, закреплена законодательно. Результаты такого рода исследований востребованы региональными сообществами, так как способствуют появлению прозрачности в отношениях с инвесторами и позволяют реализовывать масштабные организационноэкономические проекты развития на территории²⁴. Важно подчеркнуть, что выделяют базовые и углубленные методы оценки потребности (спроса) в объектах недвижимости для развития бизнеса, которые тесно связаны с потенциалом развития конкретного сообщества (региона). Существующие методические рекомендации исходят из того, что в регионе есть развитая система мониторинга рынка недвижимости (цен и объемов реализуемых площадей). В России наиболее исследованными являются рынки Москвы и Санкт-Петербурга, однако их специфика не дает возможности корректного сопоставления с окраинными и периферийными региональными центрами (рис. 4).

предложением недвижимости для стратегических инвесторов.

²⁴ Например, *Intel* согласилась стать «якорным» арендатором в бизнеспарке *Ronler Acres* только после того, как общественность г. Хилсборо (округ Вашингтон) представила стратегическую идею развития, увязанную с

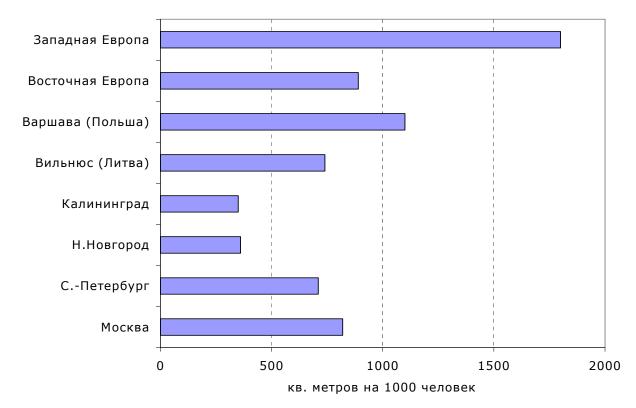


Рис. 4. Обеспеченность населения торговыми площадями (по официальным данным). Компиляция из различных источников. 2002 год

Можно выделить два фундаментальных подхода к прогнозированию объемов спроса во времени. *Первый подход основан на экстра-поляции*, *второй — на интерполяции*. В первом случае обычно используют эконометрические модели для нахождения искомой величины по имеющимся статистическим показателям воздействующих факторов. В основе таких моделей лежит корреляционнорегрессионный анализ [6]. Со временем роль эконометрики в исследовании экономики российских регионов будет возрастать, но пока при всей элегантности самих моделей результаты, получаемые на основе доступной статистики, могут вводить в заблуждение.

Второй подход представляется нам более перспективным и востребованным: концептуально он совместим с идеями стратегического управления и индикативного планирования. Смысл подхода заключается в установлении долгосрочных целевых показателей с их последующим распределением на краткосрочную перспективу. В условиях рыночной экономики предполагается, что в краткосрочном периоде существует неопределенность, обусловленная преимущественно конъюнктурными факторами. Возникает необходимость моделирова-

ния параметров в условиях неопределенности. Предлагаемый нами подход основан на моделировании краткосрочного объема спроса посредством сценариев, построенных с помощью *процедуры интерполяции*²⁵. Критики сценарных методов в целом, признавая их теоретическую безупречность, традиционно ссылаются на сложность их практического применения.

Удобство предлагаемой методики заключается в том, что в представленном виде модель можно реализовать в программной среде (например, на базе широко применяемого приложения MicroSoft® Excel), что позволяет оперативно строить сценарии распределения долгосрочного объема спроса для любого периода времени. Графическая интерпретация данных сценариев представлена на рис. 5.

В Приложении 2 представлены примеры семи самых простых распределений моделируемой величины во времени. В случае необходимости можно рассматривать сценарии, более детально описывающие волновой характер развития рынка, но в рамках данной работы это не представляется целесообразным.

Состояние и динамика рынка производственно-коммерческой недвижимости

Существующий в Калининграде вторичный рынок площадей коммерческого назначения, очевидно, не в полной мере удовлетворяет потребности действующих и потенциальных предпринимателей из-за несоответствия помещений современным требованиям с точки зрения дизайна, экспликации, качества инженерных сетей и коммуникаций, а также отсутствия удобных подъездных путей, необходимых мест для парковки и стоянки транспорта.

площадей S, отведенных под производственно-коммерческое использование. Это является ключевым допущением, позволяющим гибко подходить к моделированию сценариев.

26

²⁵ В общем виде *интерполяцией* называют замену функции $\varphi(x)$ на функцию $\psi(x)$ таким образом, что их значения совпадают в заданных точках $\varphi(x_i) = \psi(x_i), i = \overline{1,n}$. В рассматриваемом нами случае имеется двухмерная система координат, в которой необходимо построить зависимость текущего объема спроса D_t от времени t, где $t = \overline{1,T}$ соответствует горизонту планирования. Объем спроса теоретически соответствует объему предложения

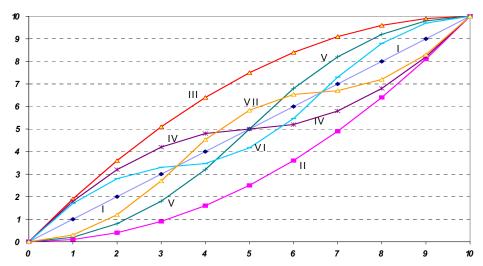


Рис. 5. Семь зависимостей для моделирования кумулятивного спроса

В 1999 году в период относительного спада деловой активности, последовавшего за финансовым кризисом августа 1998 года, аренда производственных и коммерческих площадей в Калининграде составляла в среднем от 10 до 28 дол. США за 1 кв. метр в год [9]. С этого периода наблюдается тенденция к стабильному росту объемов спроса и усредненных цен.

Всего в Калининграде более 30 административных зданий, где сдается в аренду около 120 тыс. кв. метров площадей. По данным «Калининградского делового центра», до 35 % рынка приходится на объекты, арендная ставка на которые составляет 60 – 120 долларов в год; 20 % площадей управляются собственниками, производящими регулярные инвестиции в ремонт и сдающими помещения по 90 – 150 долларов в год. Профессиональные игроки на рынке недвижимости владеют примерно 15 % офисных помещений, ставки на которые достигают 240 долларов в год. Муниципальная и федеральная недвижимость под офисные цели сдается по ставке 60-75 долларов в год (сегмент не превышает 15 %). Более 60 % заявок на аренду поступают на площади до 100 кв. метров.

Еще более активно развивается рынок торговых помещений — за период с начала 2000 года возведено 8 супермаркетов общей площадью свыше 42000 кв. метров; обеспеченность населения торговыми площадями в Калининграде, по официальным данным, на начало 2003 года составила 363 кв. метра на 1000 жителей (примерно 300 — по области в целом), по данным регионального отделения «Российской ассоциации маркетинга» — почти 500.

В Калининградской области наблюдается положительная динамика развития строительной индустрии. Появление и кластирование деловых центров, супермаркетов, развлекательных центров косвенно свидетельствует об усилении деловой активности в регионе. На данном этапе следует ожидать роста количества и качества вводимых площадной коммерческого и производственного назначения.

Наблюдается постепенное повышение удельных арендных ставок и цен на основные виды недвижимости, особенно на вновь создаваемые объекты (табл. 3). Наблюдается значительный разброс цен в зависимости от расположения, транспортного сообщения, прилегающей инфраструктуры (Приложение 1).

Таблица 1 Состояние рынка объектов недвижимости для бизнеса в Калининграде во втором квартале 2003 года

	Показатель (в дол. за 1 м ² общей площади)							
Тип помещения	Аре	енда (в мес		Стоимость для	Цена на			
	Мин.	Усредн. ²⁶	Макс.	застройщика	рынке			
Торговые	7,5	8,0-12,0	50,0	210-290	700-1000			
Офисные	4,0	5,0-9,5	20,0	190-300	700-1000			
Производственные	2,5	3,0-6,0	7,0	110-150	400-600			
Складские	1,0	2,0-2,5	8,0	80-100	400-500			

Источник: собств. Исследование.

Нами проведено специальное исследование рынка деловой недвижимости в Калининграде за период 2002 – 2003 гг. (основывается на анкетном опросе, интервью и обзоре периодической прессы).

Себестоимость застройки 1 кв. метра производственной и коммерческой недвижимости, с которой соглашаются инвесторы и финансово-строительные организации, составляла в 2002-2003 году примерно 170-300 дол. США. С учетом оплаты за подключение к инженерным сетям (до 17 % сметной стоимости) и НДС при вводе объекта в эксплуатацию) строительство 1 кв. метра обходится примерно в 240 – 420 долларов. Серьезно увеличить стоимость квадратного метра может также внутренняя отделка помещений. При этом специалистами

²⁶ Так как ставки зависят от расположения, класса и размера недвижимости, при обработке массива данных в целях данной статьи в качестве усредненного выбран диапазон ставок, которые являются наиболее типичными при совершении сделок.

отмечается, что окупаемость организационно-финансовых схем на рынке жилой недвижимости составляет 2-3 года [16], на рынке площадей для бизнеса — соответственно 4-5 лет (при уровне рентабельности 20-22 % годовых).

Современные тенденции свидетельствуют о том, что предпочтение отдается *арендным схемам* приобретения площадей (экономической инфраструктуры) для размещения деловой активности. Можно отметить активизацию работ по реконструкции, расширению и модернизации существующих площадей, наблюдается уплотнение застройки в городе, перевод площадей из жилого в нежилой фонд, появляются так называемые «торговые коридоры», происходит увеличение удельного веса торговых сетей в общем объеме товарооборота и т. д. По данным «Калининградского делового центра» (КДЦ) уже к началу 2006 года в Калининграде будет возведено еще не менее 80000 кв. метров торгово-развлекательных комплексов и бизнес-центров. Как показывает опыт ряда стран, за этим должен последовать рост рынка новых типовых производственных и складских помещений для размещения производственной активности [27].

Условный пример

Рассмотрим на условном примере перспективы создания *производственно-коммерческой зоны*, учитывающей современные потребности малого и среднего бизнеса и способствующей реализации стратегии сотрудничества России и ЕС. Использование современных строительных технологий позволяет в кратчайшие сроки (до полугода) возводить относительно дешевые стандартные и многофункциональные помещения (пригодные для размещения различных видов предпринимательской деятельности). Современный подход к экономическому зонированию территории заключается в том, что для целей планирования разделение по функциональному назначению участков не является столь критическим, как это было 20 лет назад. Требования к коммерческим площадям и к площадям для размещения «легких» ²⁷ производств (light-industrial activities) во многом совпадают [27].

 $^{^{27}}$ Принято различать commercial and industrial land uses — под коммерческим использованием понимается предпринимательская активность, за исключением материального производства (оптовая и розничная торговля, сервис, размещение штаб-квартир и офисов, комплексы развлечений и гостиницы, склады и т. д.).

Исходные данные для экспериментального расчета сведены в табл. 4. Для *моделирования* производственно-коммерческой зоны нами были приняты следующие допущения: рассматриваются потоки типа постнумерандо, продолжительность одного периода — 6 месяцев; базовая ставка дисконтирования одинакова для всех типов площадей и не меняется в рамках горизонта планирования. Сдача в аренду площадей происходит в период, следующий за периодом сдачи площадей в эксплуатацию (с задержкой на полгода), базовый норматив заполняемости также устанавливается равным для всех типов площадей в рамках горизонта планирования. Предполагается, что инженерностроительная инфраструктура подготовлена до планового горизонта планирования.

Таблица 2 Пример данных для моделирования производственно-коммерческой зоны общей площадью 300 тыс. кв. метров (в расчете на полугодовые периоды)

No	Название	Общая пло-	Норматив,	Стоимость, дол./м ²		
		щадь, тыс. м ²	Заполняемость	Дискон.	Ввод*	Аренда
1	Торговля	77,0	90	6,25	250	60
2	Офисы	48,0	90	6,25	220	42
3	Рекреация	30,0	90	6,25	200	48
4	Сервис	19,5	90	6,25	180	33
5	Склады	17,5	90	6,25	80	10
6	Фабрики	100,0	90	6,25	110	21
7	Прочие	10,0	90	6,25	70	12
	Всего:	300,0				

^{*-} Без учета затрат на инженерно-инфраструктурную подготовку территории.

Примерное соотношение общей арендуемой площади производственно-коммерческой зоны и площади производственно-коммерческой территории (в среднем), составляет 8 — 12 тыс. кв. метров на 1 га. По разным оценкам, на разработку инженерно-строительной инфраструктуры необходимо вкладывать 30 — 40 долларов США на 1 кв. метров территории. Для расчета нами принято, что в 1 кв. метр общей площади зоны необходимо предварительно вложить около 35 долларов в подготовку инженерно-строительной инфраструктуры (в Китае аналогичные расходы достигали максимум 70 долларов).

Результаты эмпирических расчетов представлены в табл. 5. Необходимо подчеркнуть, что расчеты носят сугубо экспериментальный характер и могут корректироваться и усложняться по любым параметрам в зависимости от реальных целей исследователя. В связи с прогнозным характером переменных в модели необходимо представлять расчетные результаты с учетом *анализа чувствительности* по критерию прогнозируемой стоимости/цены и по величине спроса (см. Приложение 3).

Таблица 5 Экспериментальный расчет NPV от создания и реализации производственно-коммерческой зоны на 2005-2011 годы, тыс. дол.

Ставка* дискон-	Параме	тр (NPV	Норматив			
тирования, %	II	V	риев: І	IV	III	заполняемости
5,00	-461	9 292	12 780	15 507	22 191	100 %
6,25	-2 820	5 625	8 873	11 431	17 142	100 %
7,50	-4 841	2 431	5 436	7 816	12 657	100 %
5,00	-5 463	3 007	6 062	8 447	14 226	90 %
6,25	-7 354	-114	2 704	4 919	9 782	90 %
7,50	-8 959	-2 821	-242	1 794	5 840	90 %
5,00	-10 464	-3 278	-655	1 387	6 262	80 %
6,25	-11 887	-5 853	-3 465	-1 593	2 422	80 %
7,50	-13 077	-8 073	-5 920	-4 228	-978	80 %
5,00	-15 466	-9 563	-7 373	-5 672	-1 703	70 %
6,25	-16 421	-11 593	-9 634	-8 105	-4 938	70 %
7,50	-17 195	-13 326	-11 598	-10 250	-7 795	70 %

^{*} В расчете на полугодовые периоды.

Примечание: нормальной заполняемостью молла²⁸ считается 90 % [5, с. 7]. Несмотря на исследование объекта несколько иного рода, мы не видим серьезных оснований устанавливать средний норматив менее 80 %. По данным экспертов, допускаются отклонения по ключевым переменным не более 10-15 % [5, с. 11].

31

²⁸ Молл (*от англ.* Mall) – торгово-развлекательный центр площадью свыше 100 тыс. кв. метров. Крупнейший в мире "Mall of America" занимает 470 тыс. кв. метров на участке 30 га в Миннесоте. Крупнейший в России центр «Мега» (Москва) имеет 150 тыс. кв. метров общей площади.

Анализ чувствительности результатов показывает, что ожидаемая величина чистого дисконтированного дохода варьируется в диапазоне от 17195 тыс. до 22191 тыс., наблюдается отклонение результатов в среднем на 60 – 70 % от сметной стоимости проекта по расчету (свыше 60 миллионов долларов, т. е. себестоимость строительства получилась в среднем около 200 дол. за метр площади без учета НДС). Наблюдения показывают, что данный показатель на практике варьируется в пределах 240-360 долларов за метр (предположительно данные цены рассчитаны по методу калькуляции с учетом рентабельности). Здесь необходимо учитывать следующие моменты:

во-первых, на практике подрядчики склонны завышать сметную стоимость строительства для клиента, к тому же в условном примере довольно высока доля складских и производственных площадей, рассчитанных из низких ставок;

во-вторых, при обсуждении крупных проектов, имеющих стратегическое значение, необходимо вести переговоры, направленные на снижение отчислений на развитие сетей (особенно, если в процессе его реализации происходит ввод дополнительных мощностей); для этого целесообразно реализовывать крупномасштабные проекты в районах, где минимален риск перегрузки существующих коммуникаций;

в-третьих, необходимо разработать предложения по снижению НДС для проектов, связанных с дорогостоящим строительством и имеющих стратегическое значение для развития региона (что должно быть подтверждено документально);

в-четвертых, при реализации достаточно крупных производственно-коммерческих зон при оптимальном использовании ресурсов можно ожидать проявления эффектов масштаба, позволяющих экономить до 15 % сметной стоимости проекта;

в-пятых, для масштабных проектов необходимо активнее использовать возможности, предоставляемые местным законодательством о стимулировании инвестиций в форме капитальных вложений.

Независимо от входящих показателей модель свидетельствует о том, что реализация оптимального плана в рамках организационно-экономического механизма очень существенно влияет на эффективность создания производственно-коммерческой зоны. При среднем нормативе заполняемости 70 % любой сценарий в рамках горизонта

планирования дает отрицательный результат, что в точности совпадает с предсказаниями экспертов на рынке деловой недвижимости [5].

В качестве направления дальнейших исследований можно выделить:

- 1) разработку организационно-экономических механизмов реализации комплексной программы развития локальных производственных систем на основе производственно-коммерческих зон;
- 2) проведение мониторинга рынка коммерческой недвижимости и исследование зависимости спроса на объекты предпринимательской недвижимости от уровня деловой активности в регионе; построение корреляционно-регрессионных моделей;
- 3) совершенствование методов прогнозирования развития рынка производственной и коммерческой недвижимости в регионе на основе интерполяции, их увязка с результатами корреляционнорегрессионного анализа;
- 4) учет в модели операционной деятельности потенциальных участников зоны и внедрение этой модели в более общие модели регионального развития.
- 5) уточнение основных инженерных параметров и требований со стороны потенциальных фирм-участников зоны.

Представляется, что в перспективе до 2015 года на территории Калининградской области, при условии сохранения существующих тенденций развития и позитивного изменения институциональной среды ведения бизнеса, может возникнуть до 10 производственно-коммерческих зон общей площадью свыше 1 миллиона кв. метров. Данный процесс может быть поддержан на уровне программы развития производственно-коммерческих зон, в которой будут востребованы элементы предложенного методического подхода.

Опыт быстро развивающихся регионов свидетельствует, что такие программы должны строиться на принципах оптимизации стоимости застройки, достижения норматива заполняемости по всем объектам и приоритетной разработки зон в отдаленных, экономически отстающих районах.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Известны две фундаментальные цели региональной политики: обеспечение ускоренного экономического роста и повышение благосостояния населения (социальная ориентация). Основная задача региональной экономической политики заключается в установлении баланса между организационно-правовыми и организационно-экономическими механизмами развития.

Политика выравнивания, очевидно, ориентирована на поддержку отстающих элементов и сглаживание пространственной асимметрии. Политика «полюсного развития» основана на реализации крупномасштабных проектов, способных стимулировать кумулятивные процессы социально-экономического развития в экономическом окружении.

Состояние кризиса в экономике российских регионов сместило акценты в сторону нормативно-правовых механизмов развития (финансового регулирования, программных механизмов). Признавая ключевую роль данного подхода, необходимо отметить, что переход к ускоренному развитию может быть осуществлен, когда в реализации проектов развития будут активнее задействованы организационно-экономические механизмы и привлечены инвестиции из частного сектора.

Отметим, что в современном мире практическое воплощение теорий регионального развития связывается не столько с понятием «рост» (обусловленным внутри- и межотраслевой кооперацией), сколько с понятием «развитие» (обусловленным существованием инноваций и технологического трансферта). Возникновение полюсов развития зависит, во-первых, от целенаправленной концентрации капиталовложений в определенных сферах деятельности, во-вторых, от концентрации критической массы нововведений (технологических, управленческих и прочих).

На методологическом уровне возможный набор эффектов обоснован в теории полюсов развития, утверждающей, что развитие разбалансировано, неравномерно и не может протекать без комплекса полюсных эффектов, даже если они не наблюдаются в непосредственном географическом окружении.

Некоторые эффекты практически не прослеживаются с помощью традиционных методов анализа. Поэтому развитие, как более общее

по отношению к росту явление, может выражаться в осязаемых, но трудно фиксируемых модернизирующих эффектах (например, демонстрационных или обучающих). Несмотря на существующее многообразие типов локальных производственных систем, лежащих в основе полюсов развития, необходимо разрабатывать *организационно-экономические механизмы*, которые могут быть адаптированы к уникальным региональным условиям с целью стимулирования необходимого набора полюсных эффектов.

В работе проведен обзор различных вариантов структурного анализа экономики Калининградской области, в которых охарактеризована роль среднего и малого бизнеса в обеспечении устойчивых темпов роста. В период после 1998 года в области сложилась новая структура хозяйствования, которая, с нашей точки зрения, постепенно становится прогрессивной. На основе сопоставления различных моделей сделан вывод о том, что ускоренный рост в Калининградской области может быть обеспечен посредством активизации малого и среднего предпринимательства. Данный процесс может быть стимулирован путем создания И реализации производственнокоммерческих зон, основанных на кооперации средних и малых предприятий, при условии сохранения и планомерной модернизации экономико-правового режима хозяйствования, реализации программ развития и т. д.

Без адекватной системы прогнозирования на региональном уровне довольно трудно убедить стратегических инвесторов в целесообразности финансирования проектов регионального масштаба. В работе предложена методика прогнозирования спроса на объекты развития для бизнеса (опосредованная через спрос на рынке предпринимательской недвижимости), которая позволяет строить прогнозные сценарии на основе стратегических индикаторов, а не на экстраполяции сложившейся динамики.

Данная модель позволяет оценить эффективность крупномасштабных проектов развития на примере многофункциональных производственно-коммерческих зон, имеющих потенциал превращения в полюса развития на уровне региона. В работе содержится анализ состояния и динамики рынка коммерческой недвижимости в Калининградской области и сформулированы предложения по использованию методики региональными органами управления.

БИБЛИОГРАФИЯ

- 1. *Об Особой* экономической зоне в Калининградской области: Закон Российской Федерации от 22 января 1996 г.
- 2. O Федеральной целевой программе развития Калининградской области на период до 2010 г.: Постановление Правительства РФ № 866 от 7 декабря 2001 г.
- 3. *О государственной* поддержке организаций, осуществляющих инвестиции в форме капитальных вложений на территории Калининградской области: Закон Калининградской области от 27 июня 2002 г.
- 4. *О локальных* свободных экономических зонах в Калининградской области: Закон Калининградской области от 9 октября 1997 г.
 - 5. Арендная площадь чудес // Молл. 2003. № 1. С. 4 11.
- 6. *Арженовский С.В., Молчанов И.Н.* Статистические методы прогнозирования. Учебное пособие / РГЭУ. Ростов-н/Д., 2001. 74 с.
- 7. *Бильчак В.С.* Приграничная экономика: Монография. Калининград: Изд-во КГУ, 2001. 372 с.
- 8. *Дорогу* осилит идущий // Калининградская правда. 2003. № 104(15767). С. 5.
- 9. Жданов В.П. Инвестиционные механизмы регионального развития. Калининград: БИЭФ, 2001. 355 с.
- 10. Ивченко В.В., Самойлова Л.Б. Свободные экономические зоны в зарубежных странах и России. Калининград: Янтарный сказ, 1999. 168 с.
- 11. Ивченко В.В. Программно-стратегическое развитие приморского региона России: теория, методология, практика. Калининград: Изд-во КГУ, 2003. 207 с.
- 12. Калининградская область в окружении ЕС: роль региона в общеевропейской интеграции. Калининград: Изд-во КГУ, 2003. 241 с.
- 13. Клемешев А.П., Козлов С.Д., Федоров Г.М. Особая территория России: Монография. Калининград: Изд-во КГУ, 2003. 360 с.
- 14. *Комплексная* оценка уровня социально-экономического развития субъектов РФ в 2001-2003 годах // Экономика и жизнь. 2002. № 51. С. 6.
- 15. Лексин В.Н., Швецов А.Н. Государство и регионы: теория и практика государственного регулирования территориального развития. М.: Эдиториал УРСС, 2003. 368 с.
- 16. *Мы пока* на 13-м месте по инвестиционной привлекательности в России: интервью с Ю.С. Маточкиным // Консультант Плюс Янтарь. 2003. № 25. С. 10-12.

- 17. *Модель* развития Калининградской области России до 2010 г. администрация Калининградской области. Калининград, 2001. 95 с.
- 18. Обзор экономической политики в России за 2002 год / Бюро экономического анализа. М.: ТЕИС, 2003. 527 с.
- 19. *Пирогова Л*. Путь к землеотводу // Стройинтерьер. 2003. № 20 (53). С.8 11.
- 20. *Проблемы* федерализма, местного самоуправления и территориального развития в России: Научные исследования, прикладные проекты, библиография за 1990-1999 гг. / В.Н. Лексин и А.Н. Швецов. М.: Эдиториал УРСС, 2000. 584 с.
- 21. Смородинская Н.В., Жуков С.В. Калининградский анклав в Европе: заплыв против течения. Диагностика состояния и возможностей экономического развития. М.: Ин-т «Восток-Запад», 2003. 316 с.
- 22. Социально-экономическое положение Калининградской области в 2002 году: Ст. сбор. / Калинингр. обл. комитет гос. статистики. Калининград, 2003. 184 с.
- 23. *Цикель М.А.*, *Жданов В.П.*, *Федоров Г.М*. Эффективность и совершенствование механизма Особой экономической зоны в Калининградской области. Калининград: Изд-во КГУ, 2003. 88 с.
- 24. *Fong C.O.* Planning for industrial estate development in developing economy // Management Science. 1980. Vol. 26. № 10. P. 1061 1067.
- 25. North D.C. Location theory and regional economic growth // Journal of political economy. 1955. No 63. P. 243 258.
- 26. Perroux F. The pole of development's new place in general theory of economic activity / Regional Economic Development. Boston: Unwin Hyman, 1987. P.48-76.
- 27. *Planning* and design of industrial estates for regional development in Asia / Ed. by J. Ramos. Nagoya: UNCRD, 1993. 497 p.
- 28. *Richardson H., Townroe P.* Regional policies in developing countries / Handbook of regional and urban economics. Elsevier Science Publishers BV, 1986. P. 647 678.
- 29. *Growth* pole strategy and regional development policy: Asian experience and alternative approaches / Ed. by F. Lo and K. Salih. UNSRD: Pergamon Press, 1978.
- 30. *Russo M*. Units of investigation for local economic development polices / Materiali di discussione. 1994. № 106. 32 p.

Приложение 1

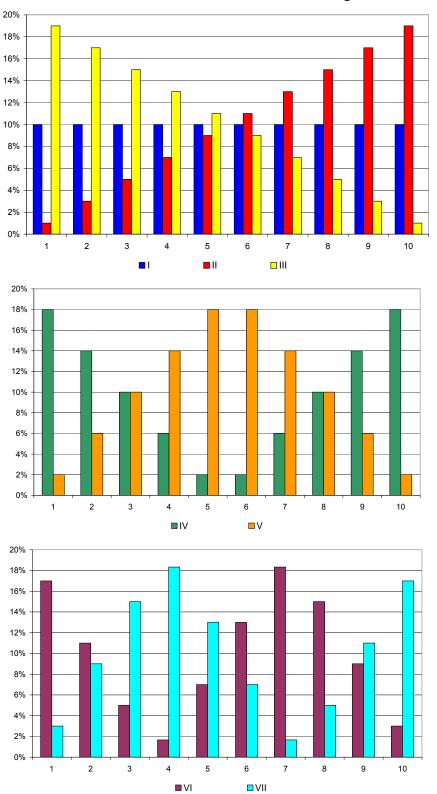
Усредненная стоимость(дол. США) аренды 1 м² площади в месяц в Калининграде (по назначению / размещению)

Ошибка! Ошибка связи.

Минимальная и максимальная стоимость аренды (дол. США) 1 м² площади в месяц в Калининграде (по назначению / размещению

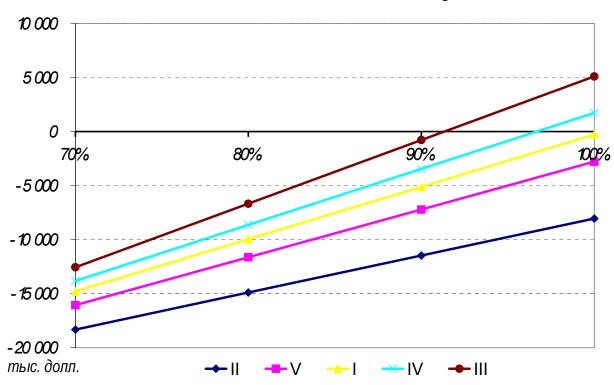
Ошибка! Ошибка связи.

Приложение 2

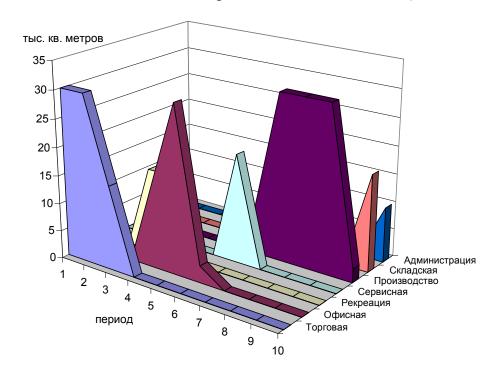


Распределение объема измеряемой величины по периодам в соответствии с различными сценариями (с I по VII)

Приложение 3



Анализ чувствительности NPV проекта производственно-коммерческой зоны от сценария спроса (при базовой ставке дисконтирования 12,5 % годовых)



Пример графика создания объектов производственно-коммерческой зоны

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1. Применение теории полюсов развития для реализации политики регионального развития	5
2. Организационно-правовые механизмы развития Калининградской области	9
3. Организационно-экономические механизмы развития	
Калининградской области	15
Экономические механизмы «пилотного региона»	1.5
(экспортная модель)	15
Экономические механизмы «региона сотрудничества» (смешанная модель)	16
На пути к конвергенции, или «Пилотные проекты» в «регионе	10
сотрудничества»	18
4. Формирование полюсов развития (на примере производственно-	2.4
коммерческих зон)	24
Состояние и динамика рынка производственно-коммерческой	27
недвижимостиУсловный пример	
у словный пример	29
Заключение	34
Библиография	36
Приложения	38

Научное издание

РЕГИОН СОТРУДНИЧЕСТВА

Вып. 6 (24)

Тимур Рустамович Гареев

Механизмы формирования полюсов развития: производственно-коммерческие зоны

Редактор Л.Г. Ванцева. Корректор Е.В. Владимирова Оригинал-макет подготовлен Л.В. Семеновой

Подписано в печать 26.01.2004 г. Бумага офсетная. Формат $60\times90^{-1}/_{16}$. Гарнитура «Таймс». Усл. печ. л. 2,7. Уч.-изд. л. 1,6. Тираж 300 экз. 3аказ

Издательство Калининградского государственного университета 236041, г. Калининград, ул. А. Невского, 14