

Маркетинговая стратегия развития территории как основа территориального планирования

Главный вопрос, на который сегодня ищут ответы все российские региональные власти и собственники земли – это что делать с землей для того, чтобы она стала основой роста экономики. Разработка генеральных планов в соответствии с требованием градостроительного кодекса не может дать эффективных рычагов воздействия на экономическую ситуацию если они не опираются на реальные возможности владельцев земельных участков. При этом необходимо учитывать, что в настоящее время на земельном рынке России сложилось несколько стратегий использования земельных участков владельцами в зависимости от очевидности путей развития, принадлежащих им территорий.

Первая стратегия относится к владельцам земли, прилегающей к крупным населенным пунктам или находящейся внутри их, недалеко от сложившейся застройки. Стратегия развития этих территорий интуитивно понятна владельцам и нуждается только в уточнении. То есть, они знают что делать, осталось уточнить как именно.

Вторая стратегия относится к тем, кто владеет землей, допускающей несколько путей развития, но количество этих путей конечно и сводится в основном к их комбинированию, и выборе наилучшего на основе экономического анализа.

И наконец, третья стратегия развития, когда очевидных и/или простых и понятных путей развития нет, владелец не знает, что ему делать со своим земельным активом и иногда склоняется к мысли избавиться от него.



В тоже время, независимо от типа земельных участков по стратегии будущего использования существует, по меньшей мере, два взгляда на их развитие это взгляд инвестора и взгляд государства. Хотя оба субъекта рассматривают стратегию с точки

зрения максимизации полезности, полезность для них выражается совершенно по-разному. Инвестор нацелен (в общем случае) на получение максимальной прибыли, государство на решение социально-экономических проблем развития территорий.

Для разрешения противоречий между обоими субъектами, а также для ответа на вопрос что же делать с землей необходимо разработка инструмента, учитывающего потребности всех участников инвестиционного процесса?. Таким инструментом может служить **Инвестиционно-градостроительная концепция территориального развития.**

Эффективность применения данного инструмента для выбора стратегии использования земельных участков владельцами можно увидеть на примере Луховицкого муниципального района Московской области.

Первым этапом работ был инвентаризационно-аналитический этап, целью которого было определение текущей ситуации на исследуемой территории и выявление перспектив ее развития. В результате анализа статистической информации о социально-экономическом развитии района, анализа перспективных планов и стратегий развития территорий-конкурентов, экономико-географического положения исследуемой территории оказалось, что район обладает развитым сельским хозяйством и благоприятной экологической ситуацией. И хотя является пограничным районом на границе с Рязанской областью, частью которой и был до 1929 года, но не имеет с ней хозяйственных связей, и в тоже время конкурирует с ней и еще одним крупным экономическим центром-Коломной в видах деятельности, которые являются приоритетными в Луховицком районе – производство и переработка сельскохозяйственной продукции, рекреационная деятельность, логистика. Луховицкий район имеет выгодное географическое положение на пересечении трех коммуникационных коридоров общенационального значения – федеральной трассой М-5, Московской железной дорогой Рязанского направления, рекой Окой, но при этом не имеет сформированные логистические и сервисные центры, обслуживаемые и обслуживающие перечисленные коммуникационные коридоры. Региональный бренд – Луховицкий огурец, имеющий потенциал к развитию в различных секторах и сегментах производства продуктов питания и косметики, в настоящее время слабо оформлен для использования его с целью продвижения района на внешнем рынке.

То есть на территории района не сформировано уникальных территориальных предложений, создающих условия и являющихся определяющими для экономического и социального развития территории. В тоже время анализ существующего производства, тенденций развития сопоставимых регионов выявил перспективные рынки в направлении которых возможно развитие района.

- Рынок пищевых продуктов класса «премиум».
- Рынок «второго» жилья в Московском регионе.
- Рынок рекреационных услуг и индустрии развлечений в Московском регионе.
- Рынок частного авиапарка.
- Рынок частных инициатив в области сельскохозяйственного производства (фермерское хозяйство).

- Рынок агропромышленных парков и индустриальных, промышленных предприятий с повышенными требованиями к качеству окружающей среды.

Далее произведен анализ существующей системы земельно–правовых отношений, социально-экономической деятельности по данным направлениям в приложении к Луховицкому району Московской области, а также анализ потенциала и ограничений развития территории, включающий в себя определение:

- Статуса района среди местного населения, жителей Московского региона, представителей бизнесструктур.
- Культурно-исторических особенности развития района.
- Структуры и эффективности современных земельно-имущественных отношений.
- Современной структуры экономической активности в районе и степень ее интегрированности в региональную и транснациональную экономические системы.
- Особенности и потенциала рынка трудовых ресурсов

В результате работ инвентаризационно-аналитического этапа получены первоначальные обобщенные выводы, уточнение и проработка которых будет произведена в дальнейшей работе.

Основные выводы инвентаризационно-аналитического этапа:

Перспективным представляется развитие территории района как производственной базы функциональных продуктов питания¹ полного цикла (сырьё-переработка-реализация), представленной молочной, овощной (в том числе свежемороженой) и зерновой (злаковой) продукцией, а также лекарственных растений для использования при производстве лекарственных и косметических средств. Реализация данной продукции района должна ориентироваться в первую очередь на потребительские рынки Московской, Рязанской и Тульской агломерации.

Благоприятным условием, обеспечивающим дополнительный спрос на производимые экологически чистые премиальные продукты питания для здорового образа жизни, будет развитие коттеджного и дачного строительства, а также туристско-рекреационных зон на территории района. Их посетителей можно будет привлекать путем предложения им качественного лечебного, своеобразного и вкусного питания, наличием развитой рекреационной инфраструктуры и благоприятной экологической обстановкой района. При этом, возможна кооперация с производителями экологически чистых, натуральных продуктов питания на территориях Егорьевского, Коломенского, Озерского районов на базе гастрономического туризма.

Дополнительным фактором увеличения туристической активности может стать развитие рынка малой авиации общего назначения. Основой для которой могут стать 3 аэродрома района и увеличивающийся спрос на услуги малой авиации рекреационного направления.

¹ **Функциональные продукты для питания организма человека (ФП)** — продукты для питания, обладающие приятным вкусом и выраженным оздоровительным эффектом для человека, удобные в использовании, предназначенные для каждодневного систематического применения и прошедшие длительные клинические испытания.

Экономико-географическое положение и природно-климатические условия района представляют интерес для использования его территории под размещение агропромышленных парков и высокотехнологичных производств, предъявляющих повышенные требования к качеству окружающей среды. Данное производство призвано удовлетворять возросший в последнее время интерес к рынку электронных технологий и солнечной энергетики, связанный с насущной необходимостью технологической модернизации Российской промышленности и переориентации ее на высокотехнологичные наукоемкие отрасли.

Второй этап работы: выявление Уникально территориального предложения

В рамках этого этапа выполнялись следующие работы:

- факторный анализ инвестиционного потенциала Луховицкого района, выявивший его низкое (около 43%) текущее его использование;
- социологические исследования, позволившие выявить представления жителей Луховицкого района о проблемах и перспективах его развития;
- ситуационно-маркетинговый анализ, призванный уточнить выводы предыдущего этапа.

В рамках разработки инвестиционно-градостроительной концепции территориального развития Луховицкого муниципального района Московской области удалось, обобщая полученные результаты выявить уникальные территориальные предложения района.

Первоначально на территории были выявлены и исключены из зон хозяйственного освоения территории с имеющимися ограничениями природно-экологического и градостроительного характера. Для Луховицкого района площадь данных зон, сформированных в основном особо охраняемыми природными территориями в юго-восточной части составила порядка 40% общей площади территории. Данное обстоятельство, с одной стороны являясь ограничительным фактором, вынуждает отказаться от экстенсивного вектора освоения территории и перейти к её интенсивному развитию на ограниченных территориях, которое не будет вступать в конфликт с природным и рекреационным потенциалом, а будет напротив активно использовать экологическую составляющую для повышения изначально привлекательности, а впоследствии и доходности территории. Ведь если пренебречь соблюдением условия неконфликтности, выраженным для данной территории, главным образом, в соблюдении природно-экологических ограничений, то из всех секторов экономики способными к развитию останутся только транспорт и логистика, что приведёт к моноспециализации района и понизит устойчивость его экономики в связи с высокой зависимостью от состояния ведущего вида производства (например, при входе на территорию предприятий нефтепереработки, чёрной металлургии и т.п.). То есть необходимо создание диверсифицированной экономики на базе существующих уникальных природно-экологических условий.

После учёта зон ограничений хозяйственного освоения были выделены территории с уникальными природными условиями (водные объекты, лесные массивы, ~~железные~~ культурно-исторические места), обладающими наибольшим потенциалом в качестве зон развития рекреационной деятельности. Туристско-рекреационная зона была разделена на две подзоны кратковременного (менее суток) и долговременного (сутки и более) пребывания. К подзоне первого вида, требующей относительно небольшого объёма инвестиций для начала функционирования рекреационного объекта, были отнесены территории «Бостанова гора», «Голубые озёра», «Дединово» и «Белоомут». При этом объекты «Бостанова гора», «Голубые озёра», которые настоящее время активно используются местным населением для пляжного отдыха, наиболее готовы к вовлечению

их в хозяйственную деятельность. В то время как объекты «Дединово» и «Белоомут», обладающие культурно-исторической составляющей, требуют поддержки со стороны планируемых объектов долговременного пребывания рекреантов и представляются целесообразными к вводу в комплексе с ними. К подзоне долговременного пребывания рекреантов отнесены территории «Осетровье» и «Перевицкий Торжок - Солчино». На данных территориях в связи с наличием наиболее ярко выраженных природных условий (наличие водоемов, леса) инфраструктурной обеспеченностью и близостью к существующим населённым пунктам района, рекомендуется строительство капитальных объектов рекреации (гостиницы, базы отдыха, спортивные сооружения причалы для маломерных судов и д.р.), необходимых для развития промыслового, спортивного и оздоровительного видов туризма. В частности, в подзоне «Осетровье» в дополнении к прочим объектам (гостиницы, спортивно-развлекательной инфраструктуры) предлагается к строительству «Дом рыбака» с сопутствующей инфраструктурой и организация на его базе такого вида промыслового туризма как рыбалка, а также деятельности по разведению осетра с организацией искусственного водоёма.

Выбор территория для интенсивного градостроительного освоения в центральной части района обусловлен высокой обеспеченностью инженерной инфраструктурой и транспортной инфраструктурой, близким расположением к трудовым ресурсам и имеющемуся технологическому капиталу и закольцовывает основные существующие и перспективные точки роста: городское поселение Луховицы, «Астапово», «Луховицкий Торжок», «Фруктовая» и «Красная пойма». на данных территориях имеются предпосылки развития деловой, торговой и досуговой активности. Подзоны «Астапово», «Луховицкий Торжок», «Фруктовая» обладают потенциалом для строительства на их территории логистическо-складского комплекса класса А-В и площадью не менее 5 тыс. кв. м в связи со следующими обстоятельствами:

- прохождением участков федеральной автомобильной дороги М5 «Урал» («Луховицкий Торжок»);
- наличием железной дороги («Астапово», «Фруктовая»);
- проектируемой согласно схеме СТП Московской области обводной дорогой г.п. Луховицы с рекомендуемым настоящим проектом развилкой на д. Врачево (Астапово), «Луховицкий Торжок»).

Также в вышеуказанных подзонах рекомендованы к размещению пункты сбора и временного хранения сельскохозяйственной продукции, полученной от личных подсобных хозяйств населения и фермеров, для их последующей обработки и транспортировки.

Вдоль западных и северо-западных границ территории интенсивного градостроительного освоения выделены территории для создания перспективных производственных зон, наиболее обеспеченные транспортной и инженерной инфраструктурами, благоприятно расположенные по розе ветров относительно существующих рекреационных объектов и жилых зон, а также оптимально расположенные относительно источников сырья и трудовых ресурсов. В качестве основной специализации для производственной зоны рекомендуется переработка полученной в районе сельскохозяйственной продукции и производство пищевой продукции, включая напитки. Также территория обладает потенциалом к размещению на ней объектов высокотехнологичных «чистых» производств. Развитие данной зоны требует наибольших финансовых вложений и потому рекомендуется к развитию после укрепления сельскохозяйственной базы района, для обеспечения объектов пищевой промышленности бесперебойными поставками сырья.

Для жилищного и дачного строительства выбрана стратегия развития существующих населённых пунктов, не предполагающая агрессивной политики использования жилых зон под коттеджную застройку. Не более 40% проектируемых жилых территорий рекомендуется предусмотреть под участки с готовыми жилыми

объектами, а порядка 60% проектируемых жилых территорий (при наличии центральных коммуникаций) зарезервировать под участки без подряда. Данный тип освоения наиболее точно соответствует сложившемуся спросу на загородную недвижимость Московской области при значительном удалении от Москвы.

Оставшиеся территории выделены под образование зон развития сельского хозяйства, включающей следующие подзоны:

- традиционного овощеводства на базе личных подсобных хозяйств;
- крупных и средних сельскохозяйственных предприятий;
- крупных фермерских хозяйств;
- экофермерства.

Для эффективного продвижения продукции района необходимо создание зонтичного территориального бренда, который будет включать в себя торговые марки всех продуктовых линеек, производимых на территории района. Бренд будет способствовать однозначной идентификации продукции района на рынке продуктов.

Как показали проведенные в рамках проекта маркетинговые исследования рынка продуктов питания Московского региона, наиболее приоритетными направлениями на пищевом рынке являются функциональные молочные и овощные (включая продукты глубокой заморозки) продукты питания. Учитывая высокий уровень цен на функциональные продукты, совокупный объем их реализации относительно небольшой. На рынке России фактически нет ни одного полноценного регионального бренда включающего в себя всю линейку продукции целого региона. В основном функциональные продукты представлены ассортиментными линейками крупных производителей, то есть специализированных на одном типе (молочная продукция, овощная и т.д.) продукции. Это создаёт возможность быстрого вхождения на данный рынок.

Заключительной частью работы стало функциональное зонирование и регламенты освоения территории, определившие очередность вовлечения территорий в хозяйственный оборот, а также описание инструментов проектов развития территории. На основании анализа сложившихся на территории условий и ограничений с учётом выделенных функциональных зон и характеристик их планируемого развития была разработана система зонирования, рекомендуемая к установлению регламенты освоения территории.

Критериями для выделения зон являются: уровень интенсивности хозяйственного использования территории и допустимая с экологической точки зрения (а также с учетом других ограничений по использованию территории) степень преобразования природной среды.

Перспективное функциональное зонирование района включает в себя следующие основные типы функциональных зон:

- зона интенсивного хозяйственного и градостроительного освоения, где регламентом допускается максимальное преобразование природной среды:
 - капитальное строительство объектов жилищно-гражданского, производственного назначения, транспортной и инженерной инфраструктур;
 - преобразование ландшафта.
- зона экстенсивного хозяйственного и градостроительного освоения с регламентированным относительно небольшим уровнем преобразования природной среды:
 - капитальное строительство объектов жилищно-гражданского, производственного назначения, транспортной и инженерной инфраструктур;
 - преобразование ландшафта не допускается.
- зона ограниченного хозяйственного освоения, где регламентом устанавливается максимальное сохранение природной среды:

Итогом проведенных работ стала четкая и понятная для всех заинтересованных участников концепция, направленная на повышение эффективности использования земельных ресурсов Луховицкого района с учетом потребностей населения, пожеланий администрации и намерений инвесторов. Которая, в случае ее реализации, позволит достичь следующих результатов:

- повышение имиджа муниципального образования и продвижение муниципального бренда с целью капитализации территории;
- формирование эффективного механизма привлечения инвесторов на территорию, подразумевающего предоставление инвестиционных площадок с развитой инфраструктурой;
- активизация развития малого и среднего бизнеса;
- активизация межрайонного и межрегионального взаимодействия района с прилегающими территориями в рамках отдельных видов деятельности;
- формирование условий для создания и эффективного продвижения на рынке конкурентоспособной продукции, произведённой на территории района;
- сохранение и рациональное использование особо охраняемых объектов;
- рост потока туристов на территорию муниципального образования;
- увеличение налоговых и иных платежей в местный бюджет;
- создание новых рабочих мест