



Концепция разработана авторским коллективом под руководством **А.С. Курбатовой**, д. г. н., директора Института комплексного развития территорий (ИКРТ)



Авторский коллектив:  
**Ю.А. Баранникова**, к. г. н.,  
начальник отдела  
градостроительного  
планирования и аудита  
территорий ИКРТ  
**Е.М. Елисеева**,  
ведущий экономист ИКРТ  
**А.В. Золотарева**,  
эконом-географ ИКРТ  
**А.М. Загурский**, к. б. н.,  
главный специалист в  
области геоинформационных  
технологий ИКРТ

# Концепция инвестиционно- градостроительного развития территории на примере Луховицкого муниципального района Московской области

Проект инвестиционно-градостроительной концепции является примером территориального планирования, основанного на маркетинговых исследованиях территории. Этот вид документации ориентирован преимущественно на решение инвестиционных задач территории, заключающихся в организации нового бизнеса и финансировании сложившихся видов деятельности за счёт первоочередного развития выделенных зон с наибольшим потенциалом роста и наименьшими затратами на освоение, то есть зон, максимально готовых воспринять инвестиции.

Многоаспектный анализ, проведённый в ходе разработки концепции, позволил учесть специфику территории при формировании уникальных территориальных предложений, оценённых на предмет их текущей и перспективной доходности и эффективности. Результатом концепции является стратегия развития и продвижения территории, основанная на эффективных и конкурентоспособных инициативах.

Таким образом, инвестиционно-градостроительная концепция развития территории даёт возможность сформировать оптимальную схему освоения территории, позволяющую распределять входящие потоки инвестиций по объёму и назначению с наибольшей эффективностью.

Программа разработки инвестиционно-градостроительной концепции состоит из блоков, представленных в таблице, результаты которых имеют непосредственную практическую ценность для целей выбора стратегии развития и разработки конкретных мероприятий в рамках концепции, а также выступают в качестве аналитической базы при рассмотрении вопроса о непосредственном инвестировании в территорию.

В качестве контрольного показателя результативности инвестиционно-градостроительной концепции можно применить индекс инвестиционной привлекательности территории<sup>1</sup>, включающий две составляющие:

- 1) экономическую отдачу (оценивает уровень доходности инвестируемых средств),
- 2) рискованность вложений (оценивает степень риска, связанного с рассматриваемым уровнем развития территории или отрасли).

Показатель инвестиционной привлекательности территории (ИП<sub>м(о)j</sub>) рассчитывается по формуле:

$$ИП_{m(o)j} = ЭО_{m(o)j} \cdot (1 - РВ_{m(o)j}),$$

где ЭО<sub>м(о)j</sub> — показатель, характеризующий уровень доходности инвестируемых средств на территориальном (отраслевом) уровне;

## Механизм взаимодействия сегментов экономики района



## Инвестиционно-градостроительная концепция развития территории даёт возможность сформировать оптимальную схему освоения территории, позволяющую распределять входящие потоки инвестиций по объёму и назначению с наибольшей эффективностью.

РВ<sub>м(о)j</sub> — показатель рискованности вложений на территориальном (отраслевом) уровне.

Таким образом, показатель инвестиционной привлекательности территории (отрасли) представляет собой чистую

<sup>1</sup> Смаглюкова Т.М. Методика комплексной оценки инвестиционной привлекательности регионов с учётом их отраслевой специализации // Проблемы современной экономики. 2011. № 3(23).

Таблица. Программа работ по подготовке инвестиционно-градостроительной концепции развития территории

№№ п/п	Наименование этапа работ	Цель этапа работ	Учёт результатов этапа	
			в концепции	потенциальным инвестором
1.	Факторный анализ	Выявление дефицита факторов инвестиционной привлекательности и эффективности их использования	1. Выявление «узких мест», снижающих инвестиционную привлекательность территории, и сокращение существующего дефицита факторов. 2. Формирование мероприятий по интенсификации использования факторов. Разработка очередности воспроизводства факторов инвестиционной привлекательности	Аналитическая база для принятия решения о достаточности условий для захода на территорию
2.	Ситуационный анализ	Оценка текущих трендов развития экономики и рискованности инвестиционных вложений	Определение видов деятельности, обладающих наибольшим потенциалом и одновременно требующих наименьшего инвестиционного импульса для своего развития, первоочередное введение которых позволит запустить мультипликативный эффект в экономике Московской области (очередность мероприятий)	Аналитическая база для принятия решения о возможных видах деятельности, в которые будут инвестированы средства. Рассмотрение макроэкономических параметров территории и уровня возможных рисков
3.	Маркетинговый анализ	Оценка макроокружения и микросреды территории, а также тенденций развития отдельных рынков	Формирование уникальных территориальных предложений с учётом возможности возникновения конкурентокооперационных связей	Аналитическая база для принятия решения о региональном уровне конкуренции на интересующем инвестора рынке, выстраивании сбытовых и кооперационных цепочек, потенциальной величине спроса на производимую продукцию (услуги)
4.	Социологические исследования	Оценка уровня активности (депрессивности) населения и его готовности к сотрудничеству	Формирование уникальных территориальных предложений с учётом достаточности территориальной обеспеченности собственными трудовыми ресурсами или принятие решения о необходимости существенных мероприятий по строительству жилищной и социальной инфраструктур для привлечения большого объёма трудовых ресурсов	Аналитическая база для принятия решения о реальном объёме трудовых ресурсов, готовых к сотрудничеству в рамках реализуемых инвестиционных проектов
5.	Градостроительный анализ	1. Выявление ограничений градостроительного развития территории. 2. Координация и согласование реализуемых на территории проектов	Формирование уникальных территориальных предложений с учётом имеющихся на территории условий и действующих на ней ограничений	Аналитическая база для принятия решения о размещении объекта на территории, максимально подходящей по набору необходимых условий, требующей минимальных затрат на освоение, не имеющей обременений и ограничений развития
6.	Выявление уникальных территориальных предложений (УТП) на основе проведённого анализа территории	Зонирование территории по видам функционального использования и стоимости освоения	Разработка градостроительных мероприятий по увеличению инвестиционной привлекательности территории и плана их реализации	Аналитическая информация о направлениях перспективного развития территории
7.	Разработка инвестиционных паспортов площадок	Формирование инвестиционного портфеля территории	Формирование базы данных, являющейся информационной системой обеспечения инвестиционной деятельности	Аналитическая информация о вариантах размещения инвестиционных объектов
8.	Инженерные изыскания на территории инвестиционной площадки	Получение достоверной информации о состоянии всех компонентов окружающей среды		

экономическую отдачу от вложения инвестиций, которая определяется как размер полученного от инвестирования дохода за минусом потерь, вызванных проявлением рисков.

Показатель экономической отдачи определяется как отношение прибыли, полученной организациями на рассматриваемой территории в анализируемом периоде, к величине вложенных в предыдущем периоде инвестиций в основной капитал. Полученный результат представляет собой усреднённую величину, поскольку достоверно определить число организаций, получивших прибыль от инвестиций в анализируемом периоде, затруднительно.

Показатель экономической отдачи территории (ЭО<sub>т</sub>) рассчитывается по формуле:

$$ЭО_t = П/И,$$

где П — сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций территории, полученный в анализируемом периоде;

И — объём инвестиций в основной капитал, вложенных в территорию в предыдущем периоде.

Индекс инвестиционной привлекательности территории рассчитывается в начале разработки ИГК и после выполнения каждого из этапов мероприятий концепции, а затем полученные значения показателей сравниваются друг с другом для определения эффективности реализации проекта концепции:

$$Э_n = (ИП_n / ИП_n) \cdot 100,$$

где Э<sub>n</sub> — показатель эффективности проекта ИГК;

ИП<sub>n</sub> — инвестиционная привлекательность территории после проведения n-го этапа мероприятий ИГК;

ИП<sub>n</sub> — инвестиционная привлекательность территории в начале разработки ИГК;

n = 1, 2, 3...

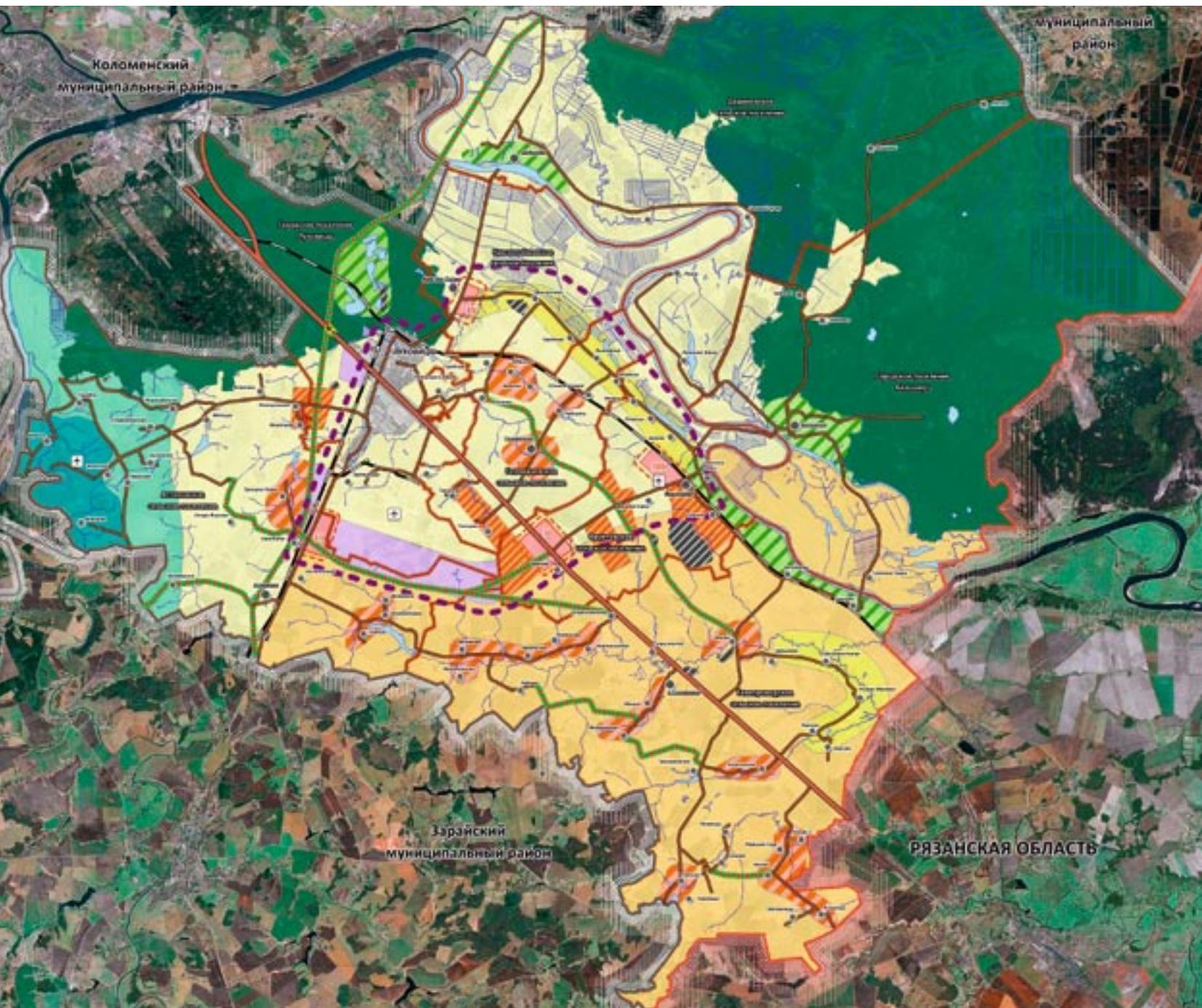
Если в динамике показателя прослеживается положительная тенденция — значит, стратегические направления заданы верно и мероприятия концепции реализуются успешно.

Аналитические исследования, проведённые в рамках разработки инвестиционно-градостроительной концепции территориально-градостроительного развития Луховицкого муниципального района Московской области, послужили основой для выявления его уникальных территориальных предложений.

**Индекс инвестиционной привлекательности территории рассчитывается в начале разработки ИГК и после выполнения каждого из этапов мероприятий концепции, а затем полученные значения показателей сравниваются друг с другом для определения эффективности реализации проекта концепции.**

Первоначально были выявлены и исключены из зон хозяйственного освоения территории с имеющимися ограничениями природного и градостроительного характера. В Луховицком районе площадь таких зон (сформированных в основном особо охраняемыми природными территориями, расположенными на юге и юго-востоке района) занимает порядка 40% его общей площади. С одной стороны, это обстоятельство, являясь ограничительным фактором, вынуждает отказаться от экстенсивного вектора освоения территории и перейти к её интенсивному развитию, которое не будет вступать в конфликт со сложившимися условиями высокой природной составляющей территории, а будет, напротив, активно использовать экологическую составляющую для повышения доходности территории. Ведь если пренебречь соблюдением условия неконфликтности, выраженным для данной территории главным образом в экологичности осуществляемой деятельности, то из всех секторов экономики способными к развитию останутся только вторичный и, частично, третичный секторы (транспорт

## План стратегического развития территории Луховицкого района



**Условные обозначения**

**ТЕРРИТОРИЯ ИНТЕНСИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОСВОЕНИЯ**

**ЗОНА ИНТЕНСИВНОГО ХОЗЯЙСТВЕННОГО И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ**

- Подзона развития жилищного строительства
- территория преимущественного развития индивидуального жилищного строительства
- территория преимущественного развития индивидуального дачного строительства

- Подзона развития промышленных объектов, обслуживающих предприятия АПК
- Подзона развития усадебно-курортной территории "Осетровые"
- Подзона развития центров деловой, торговой и досуговой активности
- "Луховицкий Торжок"
- "Астапово"
- "Фруктовая"
- "Красная пойма"

**ЗОНА ЭКСТЕНСИВНОГО ХОЗЯЙСТВЕННОГО И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ**

- Подзона традиционного овощеводства на базе личных подсобных хозяйств
- Подзона развития крупных и средних сельскохозяйственных предприятий
- Подзона развития экофермерства
- Подзона развития крупных фермерских хозяйств
- Подзона развития добычи полезных ископаемых

**ЗОНА ОГРАНИЧЕННОГО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ОСВОЕНИЯ**

- Подзона лесного хозяйства
- Подзона особо охраняемых природных территорий (проектируемая в соответствии с СТП Московской области, утвержденной ПП МО № 517/23 от 11.07.2007)
- Подзона туристско-рекреационной деятельности
- территории развития объектов рекреационной инфраструктуры

- Проектируемая транспортная сеть
- Аэродром
- ГРАНИЦЫ**
- области
- муниципального района
- поселения

## Механизм взаимодействия сегментов экономики района



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. д.).

После учёта зон ограниченного хозяйственного освоения были выделены территории с уникальными природными условиями (водные объекты, лесные массивы, холмы, культурно-исторические объекты), обладающие наибольшим потенциалом в качестве зон развития рекреационной деятельности. Туристско-рекреационная зона была разделена на две подзоны кратковременного (менее суток) и долгосрочного (сутки и более) пребывания. К подзонам первого вида, требующим от-

носителю небольшого объёма инвестиций для начала функционирования туристско-рекреационных объектов, были отнесены территории «Бостанова гора», «Голубые озёра», «Дединово» и «Белоомут». Объекты «Бостанова гора» и «Голубые озёра» в настоящее время активно используются местным населением для пляжного отдыха и наиболее готовы к вовлечению в хозяйственную деятельность, в то время как объекты «Дединово» и «Белоомут», обладающие культурно-исторической составляющей, требуют поддержки со стороны объектов долговременного пребывания рекреантов и представляются целесообразными к вводу в комплексе с ними.

К подзонам долговременного пребывания рекреантов отнесены территории «Осетровье» и «Перевицкий Торжок — Солчино»,

характерными особенностями которых являются близость к населённым пунктам, уникальные природно-ландшафтные условия и сформированная инфраструктура, поэтому на них рекомендуется строительство капитальных рекреационных объектов, а также развитие промыслового, спортивного и оздоровительного туризма. В частности, в подзоне «Осетровье» в дополнение к прочим объектам предлагается построить «Дом рыбака» с сопутствующей инфраструктурой и организовать на его базе такой вид промыслового туризма, как рыбалка, а также деятельность по разведению осетров в искусственно созданных водоёмах.

■ с проектируемой согласно Схеме территориального планирования Московской области обводной дорогой г.п. Луховицы с рекомендуемым настоящим проектом развилкой на д. Врачево («Астапово», «Луховицкий Торжок»).

В перечисленных выше подзонах предлагается разместить пункты сбора и временного хранения сельскохозяйственной продукции, полученной от личных подсобных хозяйств населения и фермеров.

Вдоль западных и северо-западных границ территории интенсивного градостроитель-

**Для продвижения продукции района начато создание зонтичного территориального бренда, который будет включать в себя торговые марки второго уровня всех продуктовых линеек, производимых на его территории.**

Территория интенсивного градостроительного освоения расположена в центральной части района и закольцовывает основные существующие и перспективные точки роста: городское поселение Луховицы, «Астапово», «Луховицкий Торжок», «Фруктовая» и «Красная пойма». На этих территориях имеются предпосылки развития деловой, торговой и досуговой активности. Перечисленные выше подзоны отличаются высокой обеспеченностью инженерной и транспортной инфраструктурами, близким расположением к трудовым ресурсам и имеющемуся технологическому капиталу. Подзоны «Астапово», «Луховицкий Торжок», «Фруктовая» обладают потенциалом для строительства на их территории логистическо-складского комплекса класса А или В площадью не менее 10 тыс. кв. м в связи

- с прохождением участков федеральной автомобильной дороги М5 «Урал» («Луховицкий Торжок»),
- с наличием железной дороги («Астапово», «Фруктовая»),

ного освоения выделены производственные зоны, наиболее обеспеченные транспортной и инженерной инфраструктурами, благоприятно расположенные по розе ветров относительно существующих рекреационных объектов и жилых зон, а также находящиеся недалеко от источников сырья и мест сосредоточения трудовых ресурсов. В качестве основной специализации производственной зоны предложена переработка полученной в районе сельскохозяйственной продукции и производство пищевой продукции, включая напитки. На выделенной территории также имеются условия для размещения объектов высокотехнологичных «чистых» производств. Развитие производственной зоны требует наибольших финансовых вложений, поэтому рекомендуется к развитию после укрепления сельскохозяйственной базы района, которая должна обеспечить объекты пищевой промышленности бесперебойными поставками сырья.

Для жилищного и дачного строительства выбрана стратегия развития существую-

щих населённых пунктов, не предполагающая агрессивную политику использования жилых зон под коттеджную застройку. Под участки с готовыми жилыми объектами рекомендуется предусмотреть не более 40% проектируемых жилых территорий, а около 60% проектируемых жилых территорий (при наличии центральных коммуникаций) зарезервировать под участки без подряда на обязательное строительство.

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

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

Для продвижения продукции района начато создание зонтичного территориального бренда, который будет включать в себя торговые марки второго уровня всех продуктовых линеек, производимых на его территории.

Как показали проведённые в рамках проекта маркетинговые исследования, приоритетными направлениями на пищевом рынке являются функциональные молочные и овощные продукты питания (включая продукты глубокой заморозки). Учитывая высокий уровень цен на функциональные продукты, совокупный количественный объём их реализации относительно небольшой. На российском пищевом рынке фактически нет ни одного полноценного регионального бренда. В основном функциональные продукты представлены ассортиментными линейками крупных производителей. Это обстоятельство создаёт возможность быстрого вхождения на пищевые рынки России. 🇷🇺

## Иерархия и взаимосвязи территориальных брендов

