

УДК 332.132

А.С. Ванюшкин<sup>1</sup>

Р.В. Друзин<sup>2</sup>

## **Определение потенциального экономического эффекта редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий Республики Крым**

ФГАОУ ВО «Крымский федеральный университет имени  
В.И. Вернадского», Институт экономики и управления  
(структурное подразделение), г. Симферополь, Республика  
Крым, Российская Федерация

<sup>1</sup> e-mail: vanyushkin2@yandex.ru

<sup>2</sup> e-mail: druzinrv@gmail.com

**Аннотация.** В результате исследования обоснован перечень направлений и оценен потенциальный экономический эффект редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий в пределах крупных городов в Республике Крым. К приоритетным направлениям редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий в Республике Крым отнесено создание объектов в сфере логистики, пищевой промышленности и производства стройматериалов. Обосновано, что редевелопмент неиспользуемых промышленных территорий в Республике Крым может стать самостоятельной точкой роста региона.

**Ключевые слова:** редевелопмент, неиспользуемые промышленные территории, экономический эффект, точка роста, Республика Крым.

### **Введение**

Одной из особенностей многих современных городов в России, в т. ч. и в Республике Крым, является наличие неиспользуемых промышленных территорий (бывшие заводы, складские помещения, объекты коммунальной и социальной инфраструктуры). Вместе с тем, при корректном выборе направления их редевелопмент может стать основой для их превращения в точку роста региона.

Современные тенденции в этой сфере таковы, что чаще всего на неиспользуемых промышленных территориях появляется жилищная застройка, возводятся торгово-развлекательные центры (ТРЦ). Это обусловлено тем, что именно эти направления редевелопмента приносят максимальную рентабельность инвесторам при небольших сроках строительства. В то же время, для экономики региона это далеко не самое лучшее направление использования подобных территорий. Так, никакого производства, экспорта товаров, работ, услуг в случае возведения жилья не будет. Кроме того, сфера возведения жилой и коммерческой недвижимости почти не имеет связей с другими отраслями экономики, т. е. мультипликативного эффекта. Однако данное направление целесообразно в тех частях городов, где невозможно промышленное освоение из-за градостроительных, экологических и других ограничений. Как правило, это центральные районы городов, которые привлекательны для девелоперов жилой и коммерческой недвижимости ввиду выгодного расположения и наличия необходимой инженерной и социальной инфраструктуры, при приемлемой цене участка.

В то же время, в крупных городах идет освоение окраин ввиду объективных процессов территориального расширения. Однако на окраинах гораздо хуже обстоит дело с наличием инфраструктуры, при том, что земля там растет в цене. Поэтому создание новых производств на неиспользуемых промышленных территориях окраин городов может не только иметь большой экономический эффект для региона, но и быть финансово более выгодным.

Основная проблема заключается в выборе отрасли, сегмента рынка с динамикой спроса, которая обеспечит желаемый экономический эффект.

### **Обзор последних публикаций**

В научных публикациях на тему редевелопмента промышленных территорий акцент сделан на анализе мирового и отечественного опыта в данной сфере, где, в подавляющем большинстве случаев, промышленная зона трансформировалась в комплекс торговых, жилых, туристических объектов, рассмотрении отдельных проектов в крупных городах. Это касается публикаций Д.К. Полякова, С.В. Пупенцовой, Т.П. Некрасовой [1], П.Н. Быстрова, Р.С. Закирова [2], С.А. Титова, А.П. Бирюкова [3], С.В. Илькевича, П. Стремберга [4] и ряда других авторов. Однако приведенные в этих публикациях примеры касаются крупных мегаполисов, где рост спроса на торговую и жилую недвижимость вследствие их постоянного расширения в сочетании с сокращением площадей пригодных для застройки территорий в состоянии поглотить неиспользуемые промышленные территории. В меньших по масштабу городах в ряде слабо населенных регионов, в т. ч. в Крыму, динамика рынка торговой и жилой недвижимости приводит к застройке неиспользуемых промышленных территорий только в центральных частях городов, не затрагивая окраины ввиду их меньшей привлекательности. В этих условиях актуальным становится редевелопмент промышленных территорий с сохранением их индустриального использования, за счет выбора востребованной отрасли.

**Целью** данного исследования является оценка потенциального экономического эффекта для Республики Крым от редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий в пределах крупных городов.

### **Материалы и методы**

Поскольку анализируются возможности редевелопмента как потенциальной «точки роста» региона, то имеет смысл применить соответствующие критерии. Показателем финансовой эффективности является рентабельность производства и инвестиций, а к критериям экономической эффективности относятся вклад в рост ВРП, повышение сальдо ввоза-вывоза продукции/торгового баланса региона, замещение импорта продукции.

Сопоставление различных вариантов использования заброшенных промышленных территорий по приоритетности затруднено ввиду сложности выявления достоверных данных о возможных реальных, а не декларируемых объемах сбыта и выручки в разрезе вышеуказанных сфер деятельности.

Выходом из данной ситуации является опрос местных экспертов в сфере рынка недвижимости и бизнесменов о востребованности и перспективности конкретных сфер деятельности. В данном случае под перспективностью сфер

деятельности понимается уровень конкуренции в их рамках. Востребованность сфер деятельности подразумевает возможности расширения рынка в их рамках. Также экспертов целесообразно опросить по поводу рентабельности отраслей, т. к. данные статистики по этому показателю искажены ввиду влияния методов уменьшения налогооблагаемой прибыли. Авторами данной статьи был проведен опрос экспертов в сфере рынка недвижимости и бизнесменов Республики Крым по трем вышеуказанным параметрам в разрезе конкретных сфер деятельности.

Ввиду ранее упомянутого отсутствия достоверных данных о возможных объемах сбыта и выручки в разрезе вышеуказанных сфер деятельности в Крыму приходится получать эти столь нужные для оценки экономического эффекта показатели косвенным путем — через информацию об объеме инвестиций. Как известно, произведение объема инвестиций на их рентабельность как раз дает в результате величину ежегодного денежного потока в абсолютном выражении, пусть даже с некоторой погрешностью, ввиду отсутствия дисконтирования.

Прежде всего, требуется информация об удельных инвестициях на 1 га территории в индустриальных парках РФ. Отраслевую структуру инвестиций возможно получить из экспертного рейтинга приоритетности 11 сфер деятельности в Крыму (правая колонка Табл.1). Поскольку этот рейтинг распределяет 11 отраслей по пяти местам, в порядке убывания приоритетности, то составим такое уравнение:

$$X+4*(1/2)*X+2*(1/3)*X+3*(1/4)*X+(1/5)*X=100$$

Решая это уравнение, получаем  $X=21,66\%$ . Тогда отрасль со вторым местом в рейтинге табл.1 имеет долю в 10,83%, третьим — 7,22%, четвертым — 5,42%, пятым — 4,33%.

Для определения экономического эффекта от редевелопмента в масштабах региона, необходимо знать расчетную выручку в разрезе приведенных в Табл. 1 видов деятельности. Исходя из имеющихся данных, можно определить прибыль в каждой сфере деятельности как произведение отраслевых инвестиций  $I$  на их рентабельность  $R_{и}$ . Далее найденную таким образом прибыль следует умножить на рентабельность производства  $R_{п}$  в разрезе той же отрасли. Упомянутая ранее искаженность данных статистики по рентабельности вследствие влияния методов уменьшения налогооблагаемой прибыли касается и рентабельности производства. Полагаем целесообразным взять из данных статистики разность между рентабельностью производства  $R_{п}$  и инвестиций  $R_{и}$ , поскольку искажения в обоих видах рентабельности имеют одну и ту же природу, ввиду одинакового числителя — прибыли — в их формулах. Если обозначить указанную разность как  $\Delta R$ , то тогда формула определения отраслевой выручки  $B$  будет иметь следующий вид:

$$B = \frac{I * R_{и}}{R_{и} + \Delta R} \quad (1)$$

Возможный общий объем инвестиций в редевелопмент неиспользуемых промышленных территорий Симферополя получим путем перемножения величины удельных инвестиций резидентов на площадь этих промзон, скорректированную на коэффициент заброшенности.

## **Результаты и обсуждение**

Одним из возможных направлений редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий является создание индустриальных парков типа Brownfield или Greenfield. Согласно данным Ассоциации индустриальных парков России резиденты промышленных парков РФ направляют основные объемы инвестиций в такие отрасли как автомобилестроение, пищевая промышленность, металлургия и металлообработка, производство резиновых и пластмассовых изделий, деревообработка, химическая промышленность, фармацевтика, строительные материалы, логистика, производство стекла и ряд других [5]. Из этого перечня, в силу объективных причин, для Республики Крым актуальны только логистика, пищевая промышленность, производство стекла, строительных материалов, если они изготавливаются из местного сырья.

Еще одним специфическим направлением использования заброшенных промышленных территорий является возведение многоярусных платных парковок для автомобилей. Проблема автомобильных пробок актуальна для большинства крупных и средних городов России с населением от 300 тыс. человек и более. Это относится, в том числе и к столице Крыма Симферополю. Однако практика показывает, что для многоярусных парковок в городах РФ остро стоит проблема заполняемости ввиду высокой стоимости парковочного места.

Размещение парковок для данных городов целесообразно рядом с новыми спальными микрорайонами, причем оптимальным считаем их использование вместе с другими допустимыми объектами инфраструктуры. Кроме того, в Симферополе и Севастополе отсутствуют участки в центре для их возведения, поэтому для Крыма многоярусные парковки неактуальны.

Отсюда необходимо выбрать наиболее перспективные для Республики Крым направления редевелопмента, сопоставив варианты жилищной и коммерческой застройки, с одной стороны, создания индустриальных парков со специализацией в сферах пищевой промышленности, логистики, производства стекла, стройматериалов из местного сырья, с другой стороны.

Что касается пищевой промышленности, то предпочтительно производить продукцию, которая обладает максимальной долей добавленной стоимости. Так, на текущий момент Республика Крым традиционно экспортирует пшеницу. Однако пшеница как биржевой товар имеет высокую волатильность цен на мировом рынке, а также обладает минимальной долей добавленной стоимости. С этой точки зрения гораздо более предпочтительным является экспорт муки, а также макаронных изделий. Однако это требует создания новых производств, что логично осуществить в рамках редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий региона. При этом необходимо проанализировать экономическую целесообразность инвестиций в такие производства, поскольку они не являются единственным возможным вариантом редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий городов в Республике Крым.

Ввиду неспособности агропромышленного комплекса Республики Крым конкурировать с Краснодарским краем по всему спектру продукции вследствие недостижимости эффекта масштаба, вызванного слабой ресурсной базой и дефицитом воды, целесообразно сфокусироваться на тех специфических нишах, где конкуренция минимальна. Например, изготовление восточных сладостей. Кроме того, специфическими востребованными нишами на стыке АПК и

логистики являются возведение хранилищ овощей и фруктов, а также переработка: цеха по консервированию ряда видов овощей и фруктов, грибов, их шоковой заморозке, розливу натуральных соков, выпуску варенья, джемов и т. п. На неиспользуемых площадях возможно размещение кондитерских цехов по выпуску продукции короткого срока хранения (пирожные, торты), и кулинарных цехов по изготовлению полуфабрикатов для их сбыта в торговых сетях.

Что касается производства стройматериалов из местного сырья, которое можно разместить в индустриальных парках в Крыму, то в эту категорию относится выпуск разнообразных бетонных блоков и тротуарной плитки, сухих строительных смесей, а также производство стекла.

Результаты проведенного в августе 2019 года опроса 15 экспертов в сфере недвижимости со средним опытом 7 лет, работающих в Крыму, сведены в табл. 1.

Таблица 1.

**Результаты опроса экспертов по приоритетности вариантов развития неиспользуемых промышленных территорий в Республике Крым**

| Вариант использования   | Востребованность | Перспективность | Рентабельность, % | Приоритет (ранг) |
|---|------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| 1. Стр-во многоэтажного жилого дома.  | 4,94             | 2,30            | 20%               | 2                |
| 2. Возведение ТРЦ.  | 4,70             | 2,95            | 25%               | 2                |
| 3. Стр-во логистического центра.  | 4,19             | 2,90            | 20%               | 1                |
| 4. Стр-во завода по выпуску муки и макарон.                                     | 4,34             | 3,10            | 15%               | 3                |
| 5. Стр-во завода по консервированию овощей, фруктов, грибов, розливу соков.     | 5,10             | 3,10            | 17,5%             | 4                |
| 6. Стр-во хранилищ овощей и фруктов, мощностей их шоковой заморозки.            | 5,23             | 3,10            | 12,5%             | 5                |
| 7. Кондитерские цеха (продукция короткого срока хранения + восточные сладости). | 4,10             | 3,10            | 17,5%             | 2                |
| 8. Кулинарные цеха (полуфабрикаты).   | 4,52             | 3,10            | 15%               | 3                |
| 9. Стр-во завода по выпуску бетонных блоков и тротуарной плитки.                | 4,48             | 3,02            | 20%               | 2                |
| 10. Стр-во завода по производству сухих строительных смесей.                    | 5,40             | 3,02            | 17,5%             | 4                |
| 11. Стр-во стекольного завода.  | 5,12             | 3,02            | 12,5%             | 4                |

Как видно из табл. 1, оценки приоритетности и востребованности в разрезе приведенных 11 сфер деятельности различаются несущественно. При этом принята шкала оценок по востребованности — от 1 балла (максимум) до 10 баллов (минимум), а по перспективности — от 1 балла (максимум) до 5 баллов (минимум). Отсутствие ярко выраженных отраслевых приоритетов объясняется большим, в ряде случаев диаметральной разбросом мнений экспертов в рамках одних и тех же

сфер деятельности. Итоговая колонка Табл.1 — приоритет (ранг) — получена как сумма рангов по трем остальным колонкам.

Согласно табл. 1, наивысший приоритет (1) получила сфера строительства логистических центров. Это соответствует как общероссийскому, так и региональному крымскому тренду на развитие логистики, востребованность и перспективность которой осознается и государством, и бизнесом.

Второе место заняли наиболее традиционные для бизнеса сферы строительства многоэтажных жилых домов и торгово-развлекательных центров. Ранее уже указывалось, что для экономики региона эти сферы не являются приоритетными ввиду низкого мультипликатора. Помимо указанных сфер, второе место также заняли такие виды деятельности как строительство заводов по выпуску бетонных блоков и тротуарной плитки, а также создание кондитерских цехов по выпуску восточных сладостей, тортов, пирожных (Табл. 1). Высокий приоритет первой из двух указанных сфер деятельности обусловлен повышенным спросом ввиду бума реконструкции городской инфраструктуры в Крыму, с одной стороны, и простой технологией производства, с другой стороны. Высокий приоритет второй сферы деятельности связан с традиционно высоким спросом на кондитерские изделия, приемлемой доходностью и невысокими барьерами для вхождения в отрасль для субъектов малого и среднего бизнеса.

Третье место заняли такие сферы деятельности как сооружение заводов по производству муки и макарон, а также создание кулинарных цехов по выпуску полуфабрикатов. Более низкое место этих видов деятельности связано с меньшей их рентабельностью по сравнению с предыдущими сферами, занявшими вторые места в рейтинге табл. 1.

Четвертые места в рейтинге табл. 1 занимают виды деятельности, связанные со строительством заводов по консервированию овощей, фруктов, грибов, розливу соков, производству сухих строительных смесей и стекольного завода. Скорее всего, столь низкий рейтинг перечисленных сфер деятельности обусловлен сомнениями экспертов в достижении ценовой конкурентоспособности местными проектами по сравнению с материковыми производителями, ввиду неясных перспектив достижения эффекта масштаба в необходимом размере. Тем не менее, потенциал развития данных сфер деятельности в Крыму имеется.

Последнее место в рассматриваемом рейтинге занимает сооружение хранилищ овощей и фруктов, мощностей их шоковой заморозки, что обусловлено, главным образом, низкой рентабельностью этого вида деятельности (Табл. 1) и необходимостью достижения значительного эффекта масштаба. Так, выборочное полевое исследование продуктового ассортимента продовольственных магазинов в Крыму показывает, что в продаже имеется продукция не более трех-четырех российских производителей замороженных овощей, фруктов, грибов.

Согласно данным Ассоциации индустриальных парков России, удельные инвестиции резидентов составили 16,9 млн руб./га [6]. По информации из ПО «ArcGis», площадь промзон Симферополя составляет 1184 га. По результатам визуального осмотра, из них используется не более 20% территории. Отсюда возможный объем инвестиций в редевелопмент в Симферополе составит:  $16,9 \text{ млн руб./га} * 1184 \text{ га} * 0,8 = 16000 \text{ млн руб.}$ , или 16 млрд руб.

Согласно ранее рассчитанной отраслевой структуре инвестиций, указанный объем капиталовложений распределяется по приведенным в табл. 1 11 видам деятельности, как показано в табл. 2. Рентабельность инвестиций перенесена из

табл. 1, а разность между рентабельностью производства и инвестиций взята из данных Федеральной службы государственной статистики РФ (Росстата) [7, 8]. Рассчитанная по формуле (1) выручка по видам деятельности дана в табл. 2.

Согласно разработанному авторами данной статьи и изложенному в одной из предыдущих публикаций алгоритму идентификации, потенциальная «точка роста» региона должна оказывать заметное положительное влияние на ВРП и сальдо ввоза — вывоза продукции/внешнеторгового товарооборота региона [9]. В 2017 году ВРП Республики Крым, по данным Крымстата, составил 359 млрд руб [10]. Согласно табл. 2, общая выручка в рамках редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий Симферополя может составить 12,5 млрд руб., или 3% от ВРП Республики Крым. В соответствии с упомянутым алгоритмом идентификации, вклад потенциальной «точки роста» в ВРП должен составлять не менее 12%. По факту для редевелопмента получается в четыре раза меньше.

**Таблица 2.**

**Расчет выручки в разрезе видов деятельности табл. 1 в рамках редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий Симферополя**

| Вариант использования   | Инвестиции, млн руб. | Рентаб. инв., % | Разность-рентаб., % | Выручка, млн руб. |
|---|----------------------|-----------------|---------------------|-------------------|
| 1. Стр-во многоэтажного жилого дома.  | 1730                 | 20              | 8                   | 1235,7            |
| 2. Возведение ТРЦ.  | 1730                 | 25              | 8                   | 1310,6            |
| 3. Стр-во логистического центра.  | 3500                 | 20              | 2                   | 3181,8            |
| 4. Стр-во завода по выпуску муки и макарон.                                     | 1150                 | 15              | 2                   | 1014,7            |
| 5. Стр-во завода по консервированию овощей, фруктов, грибов, розливу соков.     | 860                  | 17,5            | 7                   | 614,3             |
| 6. Стр-во хранилищ овощей и фруктов, мощностей их шоковой заморозки.            | 700                  | 12,5            | 2                   | 603,4             |
| 7. Кондитерские цеха (продукция короткого срока хранения + восточные сладости). | 1730                 | 17,5            | 15                  | 931,5             |
| 8. Кулинарные цеха (полуфабрикаты).   | 1150                 | 15              | 5                   | 862,5             |
| 9. Стр-во завода по выпуску бетонных блоков и тротуарной плитки.                | 1730                 | 20              | 2                   | 1572,7            |
| 10. Стр-во завода по производству сухих строительных смесей.                    | 860                  | 17,5            | 4                   | 700,0             |
| 11. Стр-во стекольного завода.  | 860                  | 12,5            | 7                   | 551,3             |
| <b>ИТОГО</b>  | <b>16000</b>         | <b>-----</b>    | <b>-----</b>        | <b>12578,6</b>    |

Из этой ситуации можно сделать два альтернативных вывода: первый — редевелопмент неиспользуемых промышленных территорий Симферополя не является «точкой роста» ввиду недостаточных масштабов; второй — выявленный путем сопоставления динамики ВРП других регионов РФ эмпирический порог влияния «точки роста» на рост ВРП региона в размере 12% для Республики Крым является завышенным. В данном случае мы склоняемся ко второму выводу. В связи с этим, предлагаем учитывать влияние «точки роста» не на весь ВРП, а только на соответствующий его структурно-отраслевой элемент.

Согласно данным Крымстата о структуре ВРП Республики Крым, обрабатывающие производства показали результат в размере 26,5 млрд руб. в 2017 году против 33,2 млрд руб. в 2016 году [10]. По-другому говоря, в 2017 году падение промышленного производства в Крыму составило 20%. Насколько известно, это падение не было компенсировано приростом производства. В то же время, в рамках редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий только Симферополя, расчетная выручка промышленных производств может составить 6,8 млрд руб. (Табл. 2: итого за вычетом п.п. 1–3). Это составило бы 26% от объема промышленного производства Республики Крым за 2017 год. Таким образом, редевелопмент неиспользуемых промышленных территорий Симферополя в представленной в табл. 2 конфигурации в состоянии отыграть назад падение промышленного производства в Республике Крым на 20% в 2017 году.

Согласно данным Крымстата о структуре ВРП Республики Крым, сфера строительства в 2017 году показала результат в размере 29,5 млрд руб. против 11,1 млрд руб. в 2016 году [10]. По-другому говоря, в 2017 году в Крыму произошел скачкообразный рост сферы строительства в 2,6 раза. При этом в рамках редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий Симферополя расчетная выручка связанных со строительством в непроизводственных сферах деятельности может составить 5,7 млрд руб. (Табл. 2: п.п. 1-3). Это составило бы около 20% от результата в сфере строительства в Республике Крым за 2017 год.

В начале данной статьи было указано, что для экономики региона сфера строительства менее приоритетна, чем промышленное производство. Это делает актуальным расчет альтернативного сценария редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий Симферополя, в котором застройка многоэтажными жилыми зданиями и торгово-развлекательными центрами будет отсутствовать. В то же время, логистические центры останутся, ввиду их необходимости для региона.

Для расчета альтернативного сценария редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий Симферополя требуется сначала пересмотреть определенную ранее структуру инвестиций. Ввиду того, что исключаемые виды деятельности занимают вторые места в рейтинге Табл.1, альтернативное структурное уравнение будет таким:

$$X+2*(1/2)*X+2*(1/3)*X+3*(1/4)*X+(1/5)*X=100$$

Решая это уравнение, получаем  $X=27,65\%$ . Тогда отрасль со вторым местом в рейтинге Табл.1 имеет долю в 13,83%, третьим — 9,22%, четвертым — 6,91%, пятым — 5,53%.

Альтернативное распределение инвестиций согласно рассчитанной выше их отраслевой структуре, а также соответствующие им объемы выручки в разрезе приведенных в табл. 1 11 видов деятельности приведены ниже, в табл. 3.

Сравнение результатов в табл. 3 и табл. 2 показывает, что итоговая выручка возросла несущественно (+1,5%). В то время как расчетная выручка промышленных производств возросла до 8,8 млрд руб. (Табл. 3: итого за вычетом п. 3), или на 23%. Это составило бы уже 33% от объема промышленного производства Республики Крым за 2017 год. Таким образом, редевелопмент неиспользуемых промышленных территорий Симферополя в показанной в табл. 3 альтернативной конфигурации в состоянии не только отыграть назад падение промышленного производства в Республике Крым на 20% в 2017 году, но и дать прирост сверх этого уровня на 13% против 6% у базового варианта в табл. 2.

Таблица 3.

**Расчет выручки по альтернативному сценарию редевелопмента  
неиспользуемых промышленных территорий Симферополя  
на базе данных табл. 1.**

| Вариант использования   | Инвестиц.,<br>млн руб. | Рентаб.<br>инв., % | Разность<br>рентаб., % | Выручка,<br>млн руб. |
|---|------------------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| 3. Стр-во логистического центра.  | 4400                   | 20                 | 2                      | 4000,0               |
| 4. Стр-во завода по выпуску муки и макарон.                                 | 1500                   | 15                 | 2                      | 1323,5               |
| 5. Стр-во завода по консервированию овощей, фруктов, грибов, розливу соков. | 1100                   | 17,5               | 7                      | 785,7                |
| 6. Стр-во хранилищ овощей и фруктов, мощностей их шоковой заморозки.        | 900                    | 12,5               | 2                      | 775,9                |
| 7. Кондитерские цеха (торты, пирожные).                                     | 2200                   | 17,5               | 15                     | 1184,6               |
| 8. Кулинарные цеха (полуфабрикаты).   | 1500                   | 15                 | 5                      | 1125,0               |
| 9. Стр-во завода по выпуску бетонных блоков и тротуарной плитки.            | 2200                   | 20                 | 2                      | 2000,0               |
| 10. Стр-во завода по производству сухих строительных смесей.                | 1100                   | 17,5               | 4                      | 895,3                |
| 11. Стр-во стекольного завода.  | 1100                   | 12,5               | 7                      | 705,1                |
| ИТОГО   | 16000                  | -                  | -                      | 12795,2              |

Что касается влияния «точки роста» на сальдо ввоза-вывоза продукции/внешнеторгового товарооборота региона, то в предложенный авторами данной статьи алгоритм [9] также следует внести смягчающие изменения. Так, целесообразно учитывать сальдо не по всем товарным позициям в целом, а только по их отдельным наименованиям.

Так, производство кондитерских изделий с расчетной выручкой в размере 931,5 / 1 184,6 млн руб. (Табл. 2 / Табл. 3) в рамках редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий Симферополя способно сократить отрицательное сальдо ввоза / вывоза в Республику Крым продукции в этой сфере с 1986 млн руб. до 1 054,5 / 801,4 млн руб. (на 47% / 60%). Консервирование овощей, фруктов, розлив соков с расчетной выручкой в размере 614,3 / 785,7 млн руб. (Табл. 2 / Табл. 3) в рамках редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий Симферополя может обратить отрицательное сальдо 485 млн руб. ввоза/вывоза в Республику Крым продукции этих видов в положительное в размере 129,3 / 300,7 млн руб. (рост на 27% / 62%). Выпуск макаронных изделий с расчетной выручкой в размере 507 / 662 млн руб. (1 / 2 значений Табл. 2 / Табл. 3), т.к. в них входит также помол муки) в рамках редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий Симферополя может обратить отрицательное сальдо 369 млн руб. ввоза / вывоза в Республику Крым этого вида продукции в положительное в размере 138 / 293 млн руб. (рост на 37% / 80%).

Приведенное сравнение вариантов в табл. 2 и табл. 3 структуры инвестиций и конфигурации редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий Симферополя показало, что с точки зрения совокупности экономических эффектов для региона наиболее предпочтительным является последний вариант (Табл. 3).

В Бюллетене о текущих тенденциях российской экономики за октябрь 2018 года «Динамика и структура инвестиций в основной капитал»,

подготовленном Аналитическим центром при Правительстве РФ, приведен график 6, в котором отображена структура инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности и по типам регионов за 2017 год [11]. Согласно этому источнику, в среднеразвитых промышленно-аграрных и аграрно-промышленных регионах обрабатывающие производства составляют 27% и 18% соответственно, а в аграрных регионах — 6–7%. В первых двух типах регионов доля строительной отрасли в ВРП не превышает 7–8%, а в аграрных регионах удельный вес этой сферы составляет около 15%. Таким образом, с учетом текущей структуры ВРП, Республика Крым может быть отнесена только к аграрным регионам, наименее развитым, согласно графику 6, приведенному в указанном источнике.

Прибавка в 3% к ВРП Республики Крым в результате редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий Симферополя в любом из двух предложенных вариантов (Табл. 2 / Табл. 3) не сможет перевести данный регион из класса аграрных в агропромышленный, поскольку требуется прирост в 11–12%, т. е. почти в четыре раза больше. Такой переход может случиться при условии, что будут реализованы проекты хотя бы двух индустриальных парков типа Greenfield: под Феодосией и в Бахчисарайском районе Республики Крым как самых крупных из проектируемых в РК индустриальных парков.

### **Выводы**

Проведенное исследование позволило выявить, что актуальными для Республики Крым направлениями редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий являются: традиционное перепрофилирование под торговую и жилую застройку для центральных районов городов, реконструкция под логистические центры, объекты пищевой промышленности, заводы по производству строительных материалов для городских окраин.

Наиболее востребованными в Крыму сегментами пищевой промышленности для редевелопмента неиспользуемых промышленных территорий являются: производство муки и макарон, консервирование овощей, фруктов, грибов, розлив соков, хранилища овощей и фруктов, мощности их шоковой заморозки, кондитерские цеха по выпуску тортов и пирожных, кулинарные цеха по выпуску полуфабрикатов. К наиболее востребованным в Крыму сегментам в отрасли строительных материалов относятся: производство бетонных блоков и тротуарной плитки, а также сухих строительных смесей.

Проведенное исследование выявило необходимость корректировки критериев идентификации «точек роста», предложенных в предыдущих авторских публикациях. Суть корректировки заключается в том, что соответствующие критерии следует применять не к показателям экономики региона в целом (ВРП, сальдо ввоза-вывоза продукции и т. п.), а к долям отраслей и сегментов в них.

Согласно скорректированным таким образом критериям, редевелопмент неиспользуемых промышленных территорий Симферополя в конфигурации табл. 3 можно рассматривать в качестве самостоятельной «точки роста» для Республики Крым. При этом в целях усиления экономического эффекта для региона целесообразно объединить его с созданием индустриальных парков типа Greenfield: под Феодосией и в Бахчисарайском районе Республики Крым.

*Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках гранта №18-010-00117 «Инициация портфеля взаимодополняющих проектов развития как портфеля точек роста региона в рамках ОЭЗ РФ на примере Крыма».*

### **Литература**

1. Поляков Д.К., Пуленцова С.В., Некрасова Т.П. Мировой и отечественный опыт редевелопмента территорий // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2018. №4 (34). С.67–75.
2. Быстров П.Н., Закиров Р.С. К вопросу о редевелопменте промышленных территорий в центральной части города. Известия КГАСУ. 2006. №1 (5). С. 59–63.
3. Титов С.А., Бирюков А.П. Европейский опыт реализации программ редевелопмента промышленных территорий мегаполисов // Фундаментальные исследования. 2015. №11-3. С. 605–610.
4. Илькевич С.В., Стремберг П. Редевелопмент промышленных территорий как новых туристских аттракций в России: факторы конкурентоспособности проектов // Сервис plus. Т. 11. 2017. №4. С. 4–13.
5. Инвестиции в индустриальные парки и ОЭЗ России 1998 2017. М.: Ассоциация индустриальных парков, 2017. 22с.
6. Индустриальные парки России. Отраслевой обзор. М.: Ассоциация индустриальных парков, 2017. Выпуск 5. 88 с.
7. Рентабельность активов с 2017 г. // Федеральная служба государственной статистики РФ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/58035>.
8. Уровень рентабельности (убыточности) проданных товаров, продукции, работ, услуг с 2017 г. // Федеральная служба государственной статистики РФ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.fedstat.ru/indicator/58036>.
9. Ванюшкин А.С., Друзин Р.В. Критерии идентификации потенциальных «точек роста» в рамках экономической политики региона // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2018. №3 (44). С. 153–162.
10. Валовой региональный продукт Республики Крым по видам экономической деятельности // Управление Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [.https://crimea.gks.ru/storage/mediabank/%D1%85%D0%92%D0%A0%D0%9F+%D0%BF%D0%BE+%D0%9E%D0%9A%D0%92%D0%AD%D0%94+-2+2016-2017%D0%B3%D0%B3.pdf](https://crimea.gks.ru/storage/mediabank/%D1%85%D0%92%D0%A0%D0%9F+%D0%BF%D0%BE+%D0%9E%D0%9A%D0%92%D0%AD%D0%94+-2+2016-2017%D0%B3%D0%B3.pdf)
11. Динамика и структура инвестиций в основной капитал. // Аналитический центр при Правительстве РФ. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/19085.pdf>.

A.S. Vanyushkin<sup>1</sup>  
R.V. Druzin<sup>2</sup>

### ***Evaluation of potential economic effect of redevelopment of unused industrial territories of republic of Crimea***

V.I. Vernadsky Crimean Federal University, Institute of Economics and Management, Simferopol, Russian Federation

<sup>1</sup> e-mail: [vanyushkin2@yandex.ru](mailto:vanyushkin2@yandex.ru)

<sup>2</sup> e-mail: [druzinrv@gmail.com](mailto:druzinrv@gmail.com)

**Annotation.** *The list of directions of redevelopment of unused industrial territories within big cities of Republic of Crimea is grounded in the article; also the potential economic effect of redevelopment is evaluated. The priority directions of redevelopment of unused industrial territories of Republic of Crimea are construction of logistic infrastructure, food processing plants, production of building materials. It's grounded, that redevelopment of unused industrial territories of Republic of Crimea can become the independent growth point of the region.*

**Keywords:** *redevelopment, unused industrial territories, economic effect, growth point, Republic of Crimea.*

### **References**

1. Polyakov D.K., Pupencova S.V., Nekrasova T.P. Mirovoj i otechestvennyj opyt redevelopmenta territorij. // Problemy social'no-ekonomicheskogo razvitiya Sibiri. 2018. №4 (34). S. 67–75. (in Russian)
2. Bystrov P.N., Zakirov R.S. K voprosu o redevelopmente promyshlennyh territorij v central'noj chasti goroda. Izvestiya KGASU. 2006. №1 (5). S. 59–63. (in Russian)
3. Titov S.A., Biryukov A.P. Evropejskij opyt realizacii programm redevelopmenta promyshlennyh territorij megapolisov. // Fundamental'nye issledovaniya. 2015. №11-3. S. 605–610. (in Russian)
4. Il'kevich S.V., Stremberg P. Redevelopment promyshlennyh territorij kak novyh turistskih attrakcij v Rossii: faktory konkurentosposobnosti proektov. // Servis plus. T. 11. 2017. №4. S. 4–13. (in Russian)
5. Investicii v industrial'nye parki i O EZ Rossii 1998 2017. M.: Associaciya industrial'nyh parkov, 2017. 22 s. (in Russian)
6. Industrial'nye parki Rossii. Otrasleyvoj obzor. M.: Associaciya industrial'nyh parkov, 2017. Vypusk 5. 88 s. (in Russian)
7. Rentabel'nost' aktivov s 2017 g. // Federal'naya sluzhba gosudarstvennoj statistiki RF. [Elektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: <https://www.fedstat.ru/indicator/58035>. (in Russian)
8. Uroven' rentabel'nosti (ubytochnosti) prodannyh tovarov, produkcii, rabot, uslug s 2017 g. // Federal'naya sluzhba gosudarstvennoj statistiki RF. [Elektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: <https://www.fedstat.ru/indicator/58036>. (in Russian)
9. Vanyushkin A.S., Druzin R.V. Kriterii identifikacii potencial'nyh «toček rosta» v ramkah ekonomicheskoy politiki regiona. // Nauchnyj vestnik: finansy, banki, investicii. 2018. №3 (44). S. 153–162. (in Russian)
10. Valovoj regional'nyj produkt Respubliki Krym po vidam ekonomicheskoy deyatel'nosti. // Upravlenie Federal'noj sluzhby gosudarstvennoj statistiki po Respublike Krym. [Elektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: <https://crimea.gks.ru/storage/mediabank/%D1%85%D0%92%D0%A0%D0%9F+%D0%BF%D0%BE+%D0%9E%D0%9A%D0%92%D0%AD%D0%94+-2+2016-2017%D0%B3%D0%B3.pdf>. (in Russian)
11. Dinamika i struktura investicij v osnovnoj kapital. // Analiticheskij centr pri Pravitel'stve RF. [Elektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: <http://ac.gov.ru/files/publication/a/19085.pdf>. (in Russian)

*Поступила в редакцию 19.11.2019 г.*