

**ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА СПРОСА НА ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ НА ПРИМЕРЕ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ***

Зоя Андреевна ВАСИЛЬЕВА^а,
Ирина Владимировна ФИЛИМОНЕНКО^б,
Анастасия Николаевна РУСИНА^{с*}

^а доктор экономических наук, профессор,
директор Института управления бизнес-процессами,
Сибирский федеральный университет (СФУ),
Красноярск, Российская Федерация
iubpe@sfu-kras.ru
<https://orcid.org/0000-0002-8899-5262>
SPIN-код: 4961-7354

^б доктор экономических наук, доцент, заведующая кафедрой
маркетинга и международного администрирования Института управления бизнес-процессами,
Сибирский федеральный университет (СФУ),
Красноярск, Российская Федерация
ifilimonenko@sfu-kras.ru
<https://orcid.org/0000-0003-1237-5478>
SPIN-код: 3747-3734

^с старший преподаватель кафедры маркетинга и международного администрирования
Института управления бизнес-процессами,
Сибирский федеральный университет (СФУ),
Красноярск, Российская Федерация
kozitsina55@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0002-1477-2840>
SPIN-код: 6397-7717

* Ответственный автор

История статьи:

Рег. № 543/2024
Получена 29.08.2024
Получена в
доработанном виде
12.09.2024
Одобрена 11.10.2024
Доступна онлайн
29.11.2024

Специальность: 5.2.3

УДК 332.14

JEL: L51, R11, R58

Аннотация

Предмет. Потенциал спроса на земли промышленного назначения.

Цели. Дать авторскую оценку текущего спроса на развитие индустриальных парков в регионе, разработать методику оценки потенциала спроса на земли промышленного назначения региона.

Методология. Использовались методы логического, статистического анализа, экспертные оценки.

Результаты. Установлено, что спрос на земли промышленного назначения в России в последние годы продолжает расти. Востребованы участки, не слишком удаленные от города либо свободные от старых производственных объектов, готовые к застройке, либо уже с имеющейся инфраструктурой, готовые для работы. В настоящее время также сохраняется устойчивая тенденция к развитию индустриальных парков. По мнению экспертов, отмечается сохранение данной тенденции в долгосрочной перспективе, что связано в первую очередь с достижением стратегических целей промышленного развития регионов и страны в целом, развитием импортозамещения и привлечением иностранных инвестиций от новых партнеров. Разра-

* Исследование выполнено в рамках гранта № КФ-946 «Формирование производственной инфраструктуры региона для активизации процессов разработки конкурентоспособной промышленной инновационной продукции с высокой добавленной стоимостью для национальных рынков и рынков стран ЕАЭС» при поддержке Красноярского краевого фонда науки.

Ключевые слова: ботанная методика позволила провести сопоставление спроса и предложения земель промышленного назначения на примере Красноярского края с учетом и без учета заполняемости индустриальных парков.

Выводы. Проведенный анализ позволил сформулировать выводы об индустриальном парке, удовлетворенном и неудовлетворенном спросе на земли промышленного назначения в регионе.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2024

Для цитирования: Васильева З.А., Филимоненко И.В., Русина А.Н. Оценка потенциала спроса на земли промышленного назначения на примере Красноярского края // Экономический анализ: теория и практика. – 2024. – Т. 23, № 11. – С. 2100 – 2120.
<https://doi.org/10.24891/ea.23.11.2100>

Спрос на земли промышленного назначения в России остается достаточно высоким и опережает предложение, что было отмечено сопредседателем правления Ассоциации индустриальных парков России (АИП России) М.К. Паздниковым на конференции «Открой свое производство за год: готовые решения от индустриального парка KULTAEVO и Сбер». По данным Ассоциации индустриальных парков России, по мере насыщения рынка рост количества индустриальных парков и особых экономических зон (ОЭЗ) постепенно замедляется относительно предыдущих лет. Так, за 2023 г. относительный прирост индустриальных парков составил 7%.

Индустриальные парки располагаются в 73 регионах Российской Федерации, большая часть из них представлена в Центральном и Приволжском федеральных округах, что в большей степени обусловлено доступностью к рынкам сбыта. Наращивается темп в Сибирском и Дальневосточном федеральных округах за счет существующих транспортно-логистических цепочек. Изменившиеся внешние условия и ориентация России на развитие Сибири и Дальнего Востока может изменить спрос на промышленные земли.

В исследованиях¹ [1–3] представлена оценка потенциала и эффективности развития парковых проектов. Анализ тенденций развития индустриальных парков в России и за рубежом рассмотрен в исследованиях² [4–8]. Подходы к формированию и развитию индустриальных парков представлены в работах [9–14].

Целью нашего исследования является разработка методики оценки потенциала спроса на земли промышленного назначения региона и апробация ее на примере Красноярского края. Оценка потенциала спроса на земли промышленного назначения проводилась на основе следующих базовых посылок:

- прямой зависимости спроса от реализации на исследуемой территории инвестиционных проектов по производству высокотехнологичной продукции;
- оценки средней величины спроса на 1 га земли промышленного назначения в качестве «норматива потребности» на основе сложившихся характеристик действующих промышленных парков (ПП) в России – тип индустриального (промышленного) парка: агропарк; промышленный парк; технопарк; средняя площадь земли; уровень заполняемости территории парка; среднее количество резидентов.

Этапы оценки потенциала спроса представлены на *рис. 1*.

¹ Технопарки как инструмент интенсификации развития производства: информационная записка.
 URL: <http://raexpert.ru/researches/technopark/Technopark.pdf>

² Кармова Д.А. Индустриальные (промышленные) парки в современной России // Глобальные тенденции и перспективы цифровизации экономики, образования и науки: сборник материалов Международной научно-практической конференции. Ставрополь: АГРУС, 2021. С. 323–325.

Этап 1. Группировка инвестиционных проектов (ИП). Цели группировки:

- дифференцировать ИП в соответствии с типом потенциального промышленного парка, где может разместиться данный ИП. Это позволит использовать различные нормативы потребности в землях промышленного назначения для разных ИП;
- дифференцировать ИП в соответствии с пространственным размещением (принадлежность к муниципальному образованию). Это позволит определить сбалансированность спроса на земли промышленного назначения и предложение земель в муниципальных образованиях Красноярского края.

Таким образом, группировка инвестиционных проектов проводится по двум характеристикам:

- территории реализации ИП в соответствии с административным делением Красноярского края на муниципальные образования;
- отрасли, в которых реализуются ИП.

Согласно сводному перечню планируемых проектов в сфере промышленности и промышленного производства в Красноярском крае в 2022–2024 гг. запланированы к реализации 74 инвестиционных проекта в 26 муниципальных образованиях³. Результаты группировки первого этапа оценки потенциального спроса на производственную инфраструктуру и земли промышленного назначения представлены в *табл. 1*.

Проведенная группировка позволила сформулировать следующие выводы.

Основой для создания агропромышленных парков (относятся к агропромышленному комплексу), размещенных в Центральном, Восточном, Западном и Южном макрорайонах Красноярского края, могут служить 20 ИП. Основными специализациями агропромышленных парков выступают:

- глубокая переработка зерна;
- производство молочных продуктов;
- производство и переработка рыбы и мяса;
- оказание оптово-распределительных и логистических услуг.

Для создания промышленных парков (относятся к лесопромышленному комплексу), размещенных в Восточном, Приангарском, Северном, Центральном и Южном макрорайонах Красноярского края, подходят 17 ИП. Основными специализациями промышленных парков лесопромышленного комплекса выступают:

- лесозаготовительный и лесоперерабатывающий комплексы с безотходной переработкой;
- деревообрабатывающий комплекс с деревянным домостроением.

Для создания промышленных парков, специализирующихся на добыче и производстве цветных металлов и выпуске продукции из них, подходят 20 ИП. Инвестиционные проекты реализуются в Восточном, Приангарском, Северном и Центральном макрорайонах Красноярского края. Основными специализациями промышленных парков цветной металлургии выступают:

- создание и развитие ОЭЗ промышленно-производственного типа «Красноярская технологическая долина» (Центральный макрорайон);
- добыча и производство цветных металлов (Приангарский, Северный и Восточный макрорайоны).

Для создания технопарка, специализирующегося на модернизации и развитии машиностроения, подходят 6 ИП. Инвестиционные проекты реализуются в Центральном макро-

³ Схема территориального планирования Красноярского края. Т. II. Ч. 3. URL: http://minstroy.krskstate.ru/dat/bin/art_attach/7629_5_stp_kk_tom_ii_castx_3.pdf

районе Красноярского края. Для формирования технопарка, специализирующегося на создании инновационных строительных материалов, подходят 3 ИП. Инвестиционные проекты реализуются в Центральном и Западном макрорайонах Красноярского края. Два ИП в области транспорта и логистики, ориентированные на создание международного транспортного узла на базе аэропорта Красноярска (Емельяново), реализуются в Центральном макрорайоне Красноярского края (Емельяновский). Один ИП – «Развитие государственного промышленного парка на территории ЗАТО г. Железнодорожск». Один ИП – «Строительство Западно-Таймырского промышленного кластера по производству угольных концентратов из коксующихся углей» (Северный макрорайон, Таймырский Долгано-Ненецкий АО). Оставшиеся проекты связаны с реконструкцией действующих предприятий и не требуют размещения на территории промышленных парков.

Этап 2. Расчет средней потребности в землях промышленного назначения. Средняя потребность в землях промышленного назначения представляет собой среднюю площадь земли, приходящуюся на одного резидента в зависимости от типа промышленного парка (агропромышленный парк, промышленный парк, технопарк). Средняя потребность оценивается как соотношение средней площади парка на среднее количество резидентов в зависимости от типа промышленного парка:

$$D_{срj} = S_{срi} / K_{резi},$$

где $D_{срj}$ - средняя потребность в землях промышленного назначения для j -го МО, га;

$S_{срi}$ - средняя площадь земли i -го типа парка, га;

$K_{резi}$ - среднее количество резидентов i -го типа парка.

Данные для расчета представлены в табл. 2 [15].

Для каждого ИП, исходя из его отраслевого назначения и специфики, экспертным путем установлено соответствие типу промышленного парка (агропромышленный парк, промышленный парк, технопарк). В результате для инвестиционных проектов из табл. 1 оцениваются следующие параметры:

- потенциальная возможность размещения в промышленных парках на территории региона. Модели промышленных парков для реализации ИП Красноярского края представлены на рис. 2;
- оценочное значение средней потребности в землях промышленного назначения в соответствии с типом промышленного парка (табл. 3) при условии, что в описании ИП отсутствует указание потребности в землях промышленного назначения.

Полученные параметры для каждого ИП характеризуют величину потенциального спроса на земли промышленного назначения в регионе.

Этап 3. Расчет средней потребности в землях промышленного назначения с учетом их заполняемости. Необходимо отметить, что, несмотря на большие площади, занимаемые индустриальными парками, используются они не полностью. Согласно данным отраслевого обзора индустриальных парков России, средняя заполняемость индустриальных парков, по данным на 2023 г. составляет 62%⁴. Исходя из этого при оценке спроса на земли промышленного назначения проводится корректировка средней величины спроса (средней потребности):

$$D_{ср.запj} = D_{срj} \cdot k_{зап},$$

⁴ Ежегодный отраслевой обзор «Индустриальные парки России – 2024». URL: [https://indparks.ru/materials/publications/%D0%98%D0%9D%D0%94%D0%A3%D0%A1%D0%A2%D0%A0%D0%98%D0%90%D0%9B%D0%AC%D0%9D%D0%AB%D0%95%20%D0%9F%D0%90%D0%A0%D0%9A%D0%98%20%20%D0%A0%D0%9E%D0%A1%D0%A1%D0%98%D0%98%20-%202024%20\(1\).pdf?ysclid=m255t84du3439294325](https://indparks.ru/materials/publications/%D0%98%D0%9D%D0%94%D0%A3%D0%A1%D0%A2%D0%A0%D0%98%D0%90%D0%9B%D0%AC%D0%9D%D0%AB%D0%95%20%D0%9F%D0%90%D0%A0%D0%9A%D0%98%20%20%D0%A0%D0%9E%D0%A1%D0%A1%D0%98%D0%98%20-%202024%20(1).pdf?ysclid=m255t84du3439294325)

где $D_{\text{ср.занп}}$ – средняя потребность в землях промышленного назначения с учетом их заполняемости; $k_{\text{занп}}$ – средняя заполняемость индустриальных парков, %.

В результате для каждого инвестиционного проекта корректируется расчетное значение средней потребности земли промышленного назначения в соответствии с типом промышленного парка (табл. 3) с учетом его средней заполняемости (табл. 4). Именно эти значения характеризуют величину достижимого спроса на земли промышленного назначения в муниципальных образованиях (МО) края.

Анализ оценочных значений интегральной потребности ИП в землях промышленного назначения позволяет выделить четыре группы МО Красноярского края:

- МО – лидеры по потребности в землях промышленного назначения: Красноярск (общая потребность ИП – 375,2 га; отраслевая структура потребности для реализации ИП представлена на рис. 3, а) и Емельяновский район (общая потребность ИП – 295,2 га; отраслевая структура потребности для реализации ИП представлена на рис. 3, б). На данных территориях планируются к реализации два крупномасштабных ИП – «Создание ОЭЗ промышленно-производственного типа «Красноярская технологическая долина» и «Создание на базе аэропорта Красноярска (Емельяново) международного транспортного узла» (Емельяновский район);
- МО с потребностью в землях промышленного назначения выше среднего уровня (50 га – для Красноярского края в 2023–2024 гг.). Данная группа включает четыре МО (города Лесосибирск и Норильск, Березовский и Курагинский районы). Средняя величина потребности в землях промышленного назначения – 56,4 га. Отраслевая структура потребности для реализации ИП в МО представлена на рис. 4;
- МО с потребностью в землях промышленного назначения ниже среднего уровня. В группу входят четыре МО (Богучанский, Краснотуранский, Сухобузимский районы и город Канск). Средняя величина потребности на земли промышленного назначения в данной группе МО – 30,1 га;
- МО с минимальной потребностью в землях промышленного назначения. В группу входят 16 МО (6 городов и 10 районов Красноярского края). Средняя величина потребности на земли промышленного назначения в данной группе МО – 16,5 га.

Этап 4. Соотношение спроса и предложения земель промышленного назначения. На данном этапе проводится сопоставление спроса и предложения земель промышленного назначения в Красноярском крае с учетом и без учета заполняемости индустриальных парков. Тем самым получаем информацию об удовлетворенном и неудовлетворенном спросе на земли промышленного назначения. Предложение земель промышленного назначения сформировано на основе данных сайта недвижимости⁵. В двенадцати муниципальных образованиях Красноярского края в качестве предложения выставлены свободные площади промышленного назначения. Соотношение спроса и предложения без учета заполняемости парков показало, что в Красноярске, Норильске, Ачинске, Лесосибирске, Емельяновском, Березовском, Богучанском районах наблюдается превышение спроса над предложением. Лишь в Сосновоборске, Канском, Шарыповском и Шушенском районах предложение превышает спрос. С учетом заполняемости парков на 62% предложение также превышает спрос на земли промышленного назначения в Сосновоборске, Канском, Шарыповском и Шушенском районах (рис. 5, 6). Неудовлетворенный спрос на земли промышленного назначения характерен для 14 МО края (рис. 7, 8).

Также в рамках исследования была проведена оценка цен предложений на рынке нежилкой недвижимости Красноярска с мая по июнь 2024 г. (крайние и средние значения величины I и III квартилей). Анализируемые значения приведены в табл. 5. Наибольший разброс цен

⁵ Промышленные земли в Красноярском крае. URL: krasnoyarsk.move.ru/zemelnie_uchastki/prodazha_zemli_promishlennogo_naznacheniya/?limit=80&square_min=100

наблюдается для торговых помещений и помещений свободного назначения (ПСН), порядка 200 тыс. руб./м². Цена торговых помещений в рассматриваемый период варьируется в диапазоне от 17 900 до 216 100 руб. за 1 м², при этом срединное значение в наборе цен составило 88 700 руб., а среднее значение – 90 800 руб. за 1 м². Цена ПСН изменялась в диапазоне от 17 900 руб. до 221 600 руб. за 1 м², медиана составила 99 300 руб., а среднее значение – на уровне 99 300 руб. за 1 м². Цена на офисные объекты варьировалась от 25 000 руб. до 200 000 руб. за 1 м², на объекты промышленного и складского назначения – от 6 000 руб. до 88 900 руб. за 1 м².

В табл. 6 представлены срединные значения цен на недвижимость по районам города. Наиболее высокие цены на торговую недвижимость в Октябрьском районе, недорогие торговые площади в Ленинском районе (медианы цен в этих районах составили 98 500 и 56 700 руб./м² соответственно). По стоимости офисных и помещений свободного назначения лидирует Советский район, наиболее доступные офисы и ПСН представлены в Ленинском районе города. Объекты промышленного и складского назначения дороже всего предлагались к продаже в Кировском районе, а наиболее доступные объекты расположены в Железнодорожном районе. Анализ изменения цен предложений на рынке недвижимости по всем рассматриваемым категориям помещений демонстрирует значительный рост показателя за последние полгода: торговые площади – рост на 27,63%, офисные помещения – 8,43%, ПСН – 16,2%; помещения производственного и складского назначения – 35,2%⁶.

В результате исследования предлагаемая методика оценки потенциала спроса на земли промышленного назначения позволяет осуществить группировку инвестиционных проектов, реализуемых на рассматриваемой территории, в соответствии с типом потенциального промышленного парка и с пространственным размещением (принадлежность к МО региона). В результате проведенной экспертной оценки реализуемые инвестиционные проекты в Красноярском крае были сгруппированы для создания промышленных парков, специализирующихся на определенной отрасли. Далее в зависимости от типа промышленного парка была рассчитана средняя потребность в землях промышленного назначения как средняя площадь земли, приходящаяся на одного резидента, и проведена корректировка средней величины спроса в соответствии со средней заполняемостью индустриальных парков на 62%, что позволяет охарактеризовать величину достижимого спроса на земли промышленного назначения в МО Красноярского края. На основе полученной информации было проведено сопоставление спроса и предложения земель промышленного назначения в Красноярском крае с учетом и без учета заполняемости индустриальных парков, сформулированы выводы об удовлетворенном и неудовлетворенном спросе на земли промышленного назначения в регионе.

⁶ Промышленные земли в Красноярском крае. URL: krasnoyarsk.move.ru/zemelnie_uchastki/prodazha_zemli_promishlennogo_naznacheniya/?limit=80&square_min=100

Таблица 1

Результаты группировки инвестиционных проектов Красноярского края по территории реализации (макрорайон) и принадлежности к отрасли

Table 1

Results of grouping investment projects of the Krasnoyarsk Krai by territory of implementation (macroregion) and industry affiliation

Макрорайон	Отрасль	Количество муниципальных образований	Количество инвестиционных проектов
Восточный	Агропромышленный комплекс	2	2
	Лесопромышленный комплекс	1	2
	Производство цветных металлов	1	1
	Угольная промышленность	1	1
Западный	Агропромышленный комплекс	2	2
	Промышленность строительных материалов	1	1
Приангарский	Лесопромышленный комплекс	3	8
	Производство цветных металлов	1	1
	Транспорт и логистика	1	1
	Электроэнергетика	1	1
	Инфраструктура	1	1
Северный	Лесопромышленный комплекс	1	1
	Добыча и производство цветных металлов	1	7
	Угольная промышленность	1	1
Центральный	Агропромышленный комплекс	7	11
	Лесопромышленный комплекс	3	4
	Машиностроение	3	6
	ОЭЗ промышленно-производственного типа «Красноярская технологическая долина»	1	7
	Производство цветных металлов	2	4
	Инфраструктура	1	1
	Промышленность строительных материалов	2	2
	Транспорт и логистика	1	2
Южный	Агропромышленный комплекс	5	5
	Лесопромышленный комплекс	2	2

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Таблица 2

Данные для расчета средней потребности земли промышленного назначения для разных типов промышленных парков

Table 2

Data for calculating the average demand for industrial land for different types of industrial parks

Тип промышленного парка	Средняя площадь территории, га	Общее количество резидентов, ед.	Средняя потребность в земле для резидента, га
Агропромышленный	89	5,6	15,89
Промышленный	86,3	10,6	8,14
Технопарк	27,4	55,2	0,5

Источник: [15]

Source: [15]

Таблица 3

Данные для расчета средней потребности инвестиционных проектов в землях промышленного назначения при условии размещения в промышленных парках

Table 3

Data for calculating the average demand of investment projects in industrial lands provided they are located in industrial parks

Отрасль	Макрорайон	Количество МО	Количество ИП	Средняя потребность ИП в землях, га
Агропромышленный комплекс	Восточный	2	2	15,89
	Западный	2	2	15,89
	Центральный	7	10	15,89
		1	1	70
	Южный	3	5	15,89
Лесопромышленный комплекс	Восточный	1	2	8,14
	Приангарский	3	8	8,14
	Северный	1	1	8,14
	Центральный	3	4	8,14
	Южный	2	2	8,14
Машиностроение	Центральный	3	6	0,5
Добыча и производство цветных металлов	Северный	1	7	8,14
	Центральный	1	1	247
		1	7	8,14
		4	4	8,14
	Восточный	1	1	8,14
	Приангарский	1	1	8,14
Промышленность строительных материалов	Западный	1	3	0,5
	Центральный	2		
Транспорт и логистика	Приангарский	1	1	8,14
	Центральный	1	2	262,9 (для двух ИП)
Угольная промышленность	Восточный	1	2	8,14
	Северный	1		
Электроэнергетика	Приангарский	1	1	8,14
Инфраструктура	Приангарский	1	2	8,14
	Центральный	1		

Источник: [15]

Source: [15]

Таблица 4

Оценки интегральной потребности инвестиционных проектов в землях промышленного назначения в муниципальных образованиях Красноярского края

Table 4

Assessment of the integral need of investment projects in industrial lands in municipalities of the Krasnoyarsk Krai

МО (города, районы) Красноярского края	Количество отраслей для реализации ИП	На основе средней потребности ИП в землях промышленного парка, га	С учетом заполняемости промышленного парка (62%), га
г. Красноярск	4	375,2	232,62
Емельяновский	3	295,18	183,01
г. Лесосибирск	2	56,99	35,33
г. Норильск	1	56,99	35,33
Березовский	2	55,82	34,61
Курагинский	2	55,82	34,61
Богучанский	2	32,57	20,19
Краснотуранский	1	31,79	19,71
Сухобузимский	1	31,79	19,71
г. Канск	2	24,42	15,14
г. Железногорск	3	17,13	10,62
г. Ачинск	2	16,39	10,16
г. Сосновоборск	1	16,28	10,1
Абанский	1	15,89	9,85
Балахтинский	1	15,89	9,85
Большемуртинский	1	15,89	9,85
Канский	1	15,89	9,85
Манский	1	15,89	9,85
Шарьповский	1	15,89	9,85
Шушенский	1	15,89	9,85
Таймырский Долгано- Ненецкий АО	1	15,89	8
г. Зеленогорск	1	8,14	5,05
г. Минусинск	1	8,14	5,05
Кежемский	1	8,14	5,05
Эвенкийский АО	1	8,14	5,05
г. Дивногорск	1	0,5	0,31

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Таблица 5**Распределение цен с учетом НДС предложений нежилой недвижимости по категориям, руб./м²****Table 5****Distribution of prices, including VAT, of non-residential real estate offers by category, RUB per square meter**

Помещения	Минимум	25-й перцентиль	Медиана	Среднее	75-й перцентиль	Максимум
Торговые	17 900	45 900	88 700	90 800	132 100	216 100
Офисные	25 000	62 200	95 200	98 100	128 200	200 000
ПСН	17 900	54 200	99 300	99 300	136 700	221 600
Промышлен-ного и склад-ского назна-чения	6 000	20 600	33 800	36 100	45 900	88 900

Источник: Макроскоп. URL: <https://macro-scope.ru/>*Source:* Macroscopic. URL: <https://macro-scope.ru/>**Таблица 6****Медианы цен с учетом НДС предложений в разрезе территориального деления города, руб./м²****Table 6****Median prices, including VAT, of offers in the context of the territorial division of the city, RUB per square meter**

Район	Помещения торговые	офисные	ПСН	промышленного и складского назначения
Железнодорожный	98 100	109 900	90 100	13 800
Кировский	95 500	110 000	100 000	49 600
Ленинский	56 700	45 000	46 800	23 000
Октябрьский	98 500	74 400	101 200	38 400
Свердловский	93 900	78 000	82 200	39 900
Советский	89 000	111 800	106 800	33 100
Центральный	95 900	90 000	105 100	45 200

Источник: Макроскоп. URL: <https://macro-scope.ru/>*Source:* Macroscopic. URL: <https://macro-scope.ru/>

Рисунок 1**Этапы оценки потенциала спроса на земли промышленного назначения****Figure 1****Stages of assessing the potential demand for industrial land**

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Рисунок 2

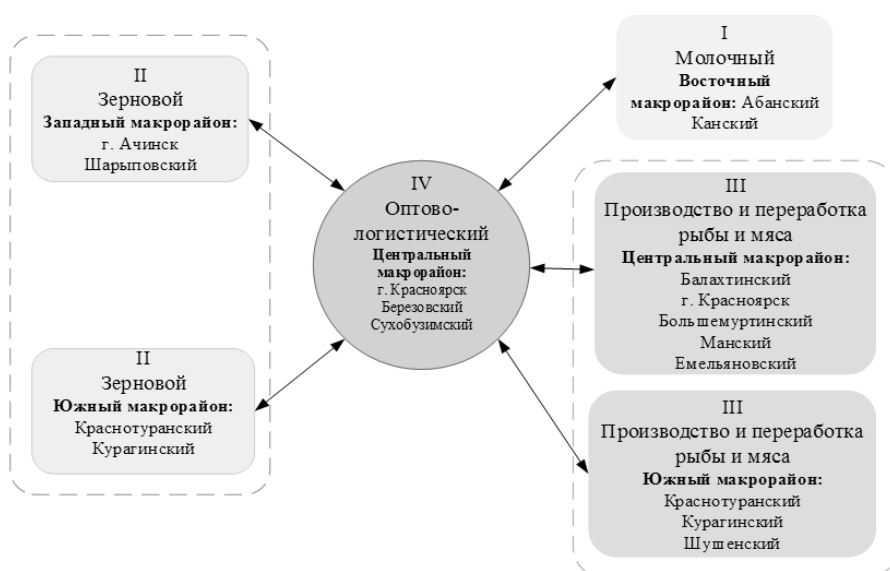
Модели создания промышленных парков в Красноярском крае для реализации инвестиционных проектов: *a* – для развития лесной промышленности; *b* – для создания агропромышленных парков; *c* – для развития цветной металлургии; *d* – для производства строительных материалов; *e* – для развития машиностроения

Figure 2

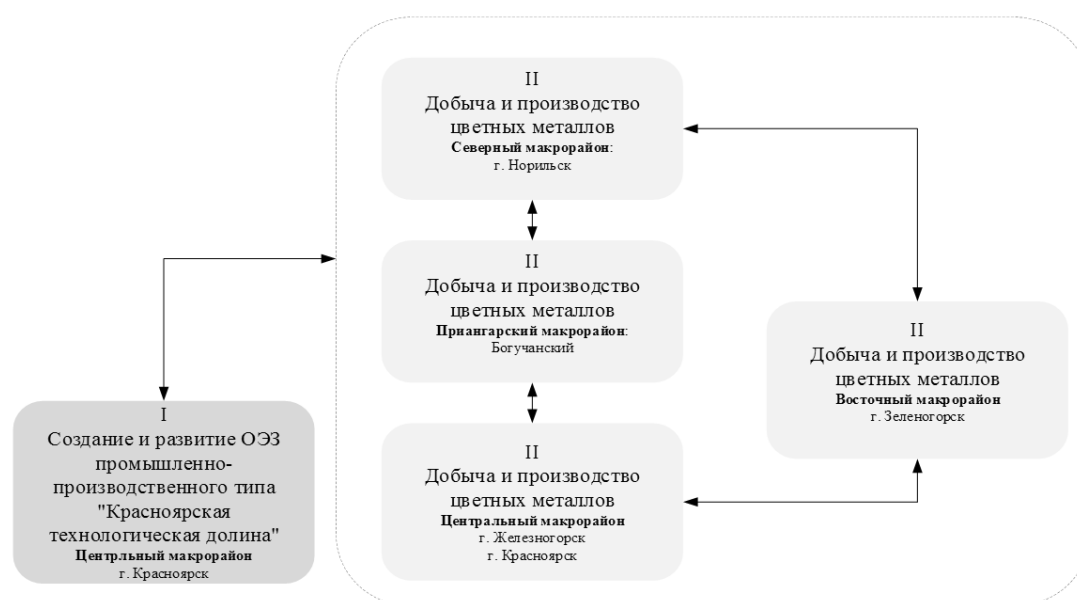
Models for the creation of industrial parks in the Krasnoyarsk Krai for the implementation of investment projects: *a* – for the forestry industry development; *b* – for the agro-industrial parks creation; *c* – for the non-ferrous metallurgy development; *d* – for the building materials production; *e* – for the mechanical engineering development



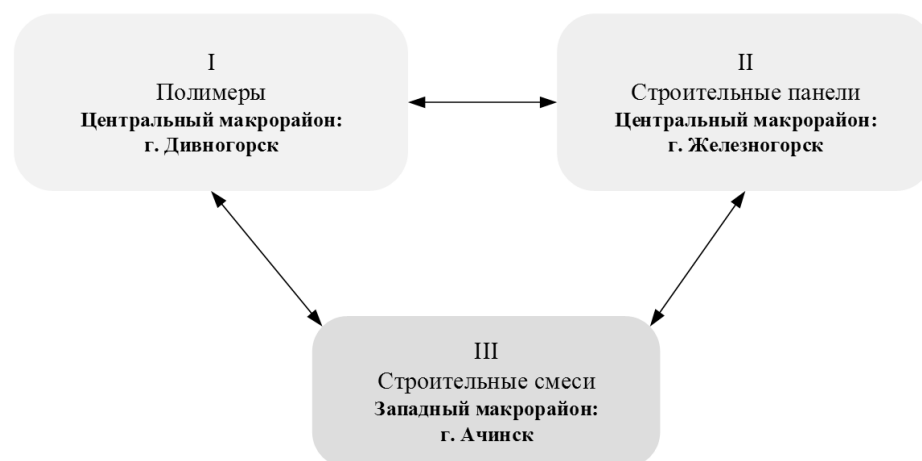
a



b



c



d



e

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Рисунок 3

Отраслевая структура потребности в землях промышленного назначения в муниципальных образованиях – лидерах в Красноярском крае: а – Красноярск; б – Емельяновский район

Figure 3

Sectoral structure of demand for industrial lands in the leading municipalities in the Krasnoyarsk Krai: а – Krasnoyarsk; б – Yemelyanovsky District

Общая потребность ИП г. Красноярска - 375,2 га



a

Общая потребность ИП Емельяновского района - 295,2 га



b

Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Рисунок 4

Отраслевая структура потребности в землях промышленного назначения в группе муниципальных образований с потребностью выше среднего уровня: а – Лесосибирск; б – Норильск; с – Березовский и Курагинский районы

Figure 4

Sectoral structure of demand for industrial land in the group of municipalities with above-average demand: a – Lesosibirsk; b – Norilsk; c – Berezovsky and Kuraginsky Districts

Общая потребность ИП г. Лесосибирск - 57,02 га



a

Общая потребность ИП г. Норильск - 57,02 га



b

Потребности ИП в Березовском и Курагинском районах - 55,82 га



c

Источник: авторская разработка

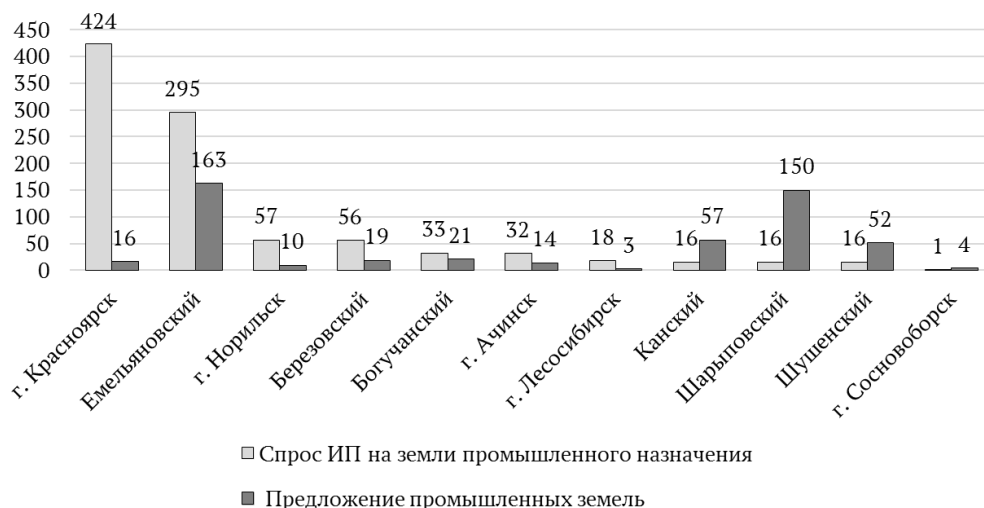
Source: Authoring

Рисунок 5

Соотношение спроса и предложения земель промышленного назначения в Красноярском крае без учета заповняемости парков в 2024 г., га

Figure 5

Ratio of supply and demand for industrial land in the Krasnoyarsk Krai, excluding park occupancy in 2024, hectare



Источник: авторская разработка

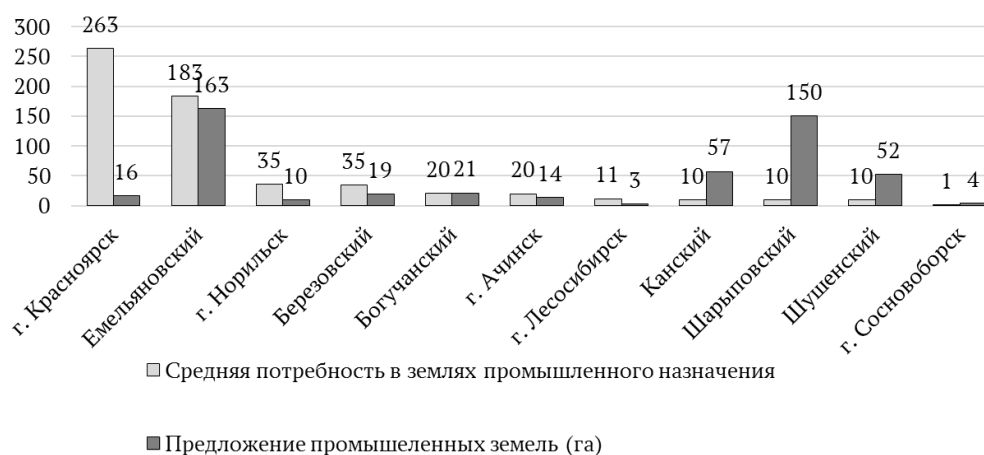
Source: Authoring

Рисунок 6

Соотношение спроса и предложения земель промышленного назначения в Красноярском крае с учетом заповняемости парков в 2024 г., га

Figure 6

Ratio of supply and demand for industrial land in the Krasnoyarsk Krai, taking into account the occupancy rate of parks in 2024, hectare



Источник: авторская разработка

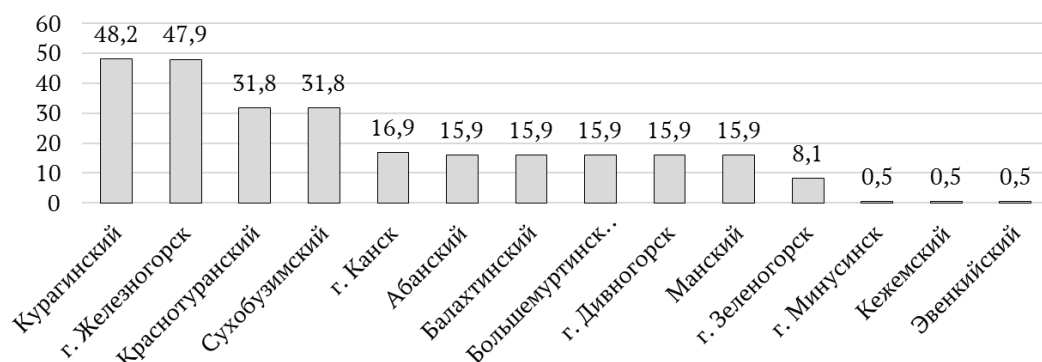
Source: Authoring

Рисунок 7

Неудовлетворенный спрос на земли промышленного назначения Красноярского края без учета заполняемости парков в 2024 г., га

Figure 7

Unsatisfied demand for industrial land in the Krasnoyarsk Krai, excluding park occupancy in 2024, hectare



Источник: авторская разработка

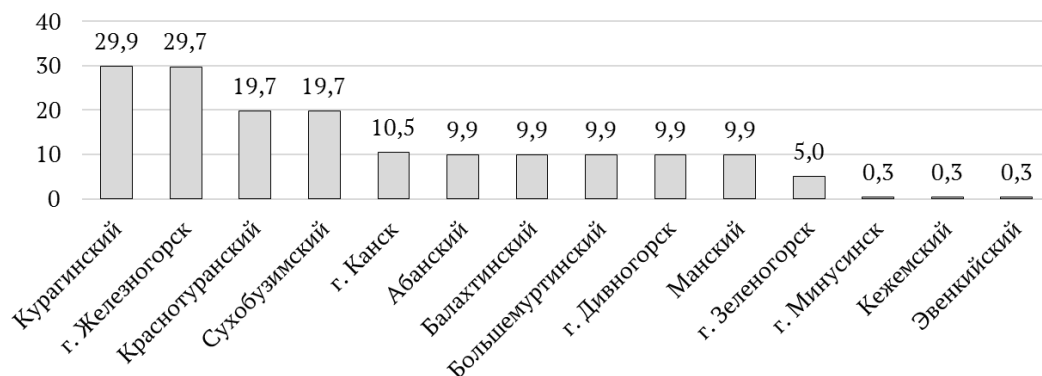
Source: Authoring

Рисунок 8

Неудовлетворенный спрос на земли промышленного назначения Красноярского края с учетом заполняемости парков в 2024 г., га

Figure 8

Unsatisfied demand for industrial land in the Krasnoyarsk Krai, taking into account the occupancy rate of parks in 2024, hectare



Источник: авторская разработка

Source: Authoring

Список литературы

1. Васильева З.А., Москвина А.В., Михайлова С.В., Филимоненко И.В. Оценка потенциала развития парковых проектов на территории региона // Креативная экономика. 2023. Т. 17. № 10. С. 3591–3612.
URL: <https://1economic.ru/lib/119226?ysclid=m27d1lahkm977952678>
2. Астафьев С.А., Го И. Оценка экономической эффективности применения муниципалитетами КНР модели прогнозирования потребности в землях под строительство // Вестник МГСУ. 2018. Т. 13. № 6. С. 678–685.

URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-ekonomicheskoy-effektivnosti-primeneniya-munitsipalitetami-knr-modeli-prognozirovaniya-potrebnosti-v-zemlyah-pod?ysclid=m27dczko6o537873122>

3. Скоблицкая Ю.А., Складорова Т.Д., Демина Д.Ю. Перспективы формирования технопарков с учетом развития ветроиндустрии на примере городов Ростовской области // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2023. Т. 25. № 2. С. 52–64.
URL: <https://doi.org/10.31675/1607-1859-2023-25-2-52-64>
4. Кузнецова С.Н., Козлова Е.П., Некрасов М.Н. и др. Промышленный парк – часть региональной промышленной политики // Московский экономический журнал. 2022. Т. 7. № 10. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/promyshlennyy-park-chast-regionalnoy-promyshlennoy-politiki?ysclid=m27dpfi0rz171829529>
5. Маркова Н.И., Мухутдинов Л.К. Индустриальные парки в России и за рубежом // Аллея науки. 2019. Т. 1. № 7.
URL: https://alley-science.ru/domains_data/files/01July2019/INDUSTRIALNYE%20PARKI%20V%20ROSSII%20I%20ZA%20RUBEZHOM.pdf
6. Коновалова Т.В. Индустриальные парки России: региональная специфика // Проблемы современной экономики. 2019. № 3. С. 250–253.
URL: <https://m-economy.ru/art.php?nArtId=6725>
7. Кашин А.В. Актуальные вопросы развития технопарков в России // Управленческий учет. 2023. № 8. С. 87–93.
8. Нефатова К.В. Развитие индустриальных парков Сибири: проблемы и пути их решения // Омский научный вестник. Серия: Общество. История. Современность. 2019. Т. 4. № 2. С. 131–138. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-industrialnyh-parkov-sibiri-problemy-i-puti-ih-resheniya?ysclid=m27e003w3f707530665>
9. Войтюк В.Н. Инновационные подходы в развитии промышленных парков зарубежных стран // Вопросы инновационной экономики. 2020. Т. 10. № 2.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnye-podhody-v-razvitii-promyshlennyh-parkov-zarubezhnyh-stran?ysclid=m27e2vcgni749022835>
10. Радыгина С.В., Семенова И.А. Международный и отечественный опыт создания индустриальных (промышленных) парков для развития малого и среднего бизнеса // Вестник Удмуртского университета. Серия: Экономика и право. 2020. Т. 30. № 1. С. 58–66. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mezhdunarodnyy-i-otechestvennyy-opyt-sozdaniya-industrialnyh-promyshlennyh-parkov-dlya-razvitiya-malogo-i-srednego-biznesa?ysclid=m27e7b4fbc386341105>
11. Радыгина С.В. Индустриальные (промышленные) парки – современная модель пространственной локализации промышленного производства // Вестник Удмуртского университета. Серия: Экономика и право. 2022. Т. 32. № 5. С. 848–853.
URL: <https://journals.udsu.ru/econ-law/article/view/7215?ysclid=m27egbgshn777566573>

12. *Атаева А.Г., Атаев Д.М.* Методологический подход к формированию промышленной политики региона // *Ars Administrandi*. 2023. № 1. С. 153–173.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodologicheskiiy-podhod-k-formirovaniyu-promyshlennoy-politiki-regiona?ysclid=m27eh1an9d484585284>
13. *Сафаргалиев М.Ф., Юсупова И.В., Селезнев Д.К.* О поддержке и современных подходах к созданию промышленных кластеров как экосистем организации распределенных производств // *Известия Самарского научного центра Российской академии наук*. 2023. Т. 25. № 6. С. 60–67. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-podderzhke-i-sovremennyh-podhodah-k-sozdaniyu-promyshlennyh-klasterov-kak-ekosistem-organizatsii-raspredeleennyh-proizvodstv?ysclid=m27eka1bve290168570>
14. *Яковлев А.А.* Особенности создания и поддержки кластеров как инновационных территорий в Европейском союзе и России // *Вестник экономической безопасности*. 2023. № 2. С. 233–237. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-sozdaniya-i-podderzhki-klasterov-kak-innovatsionnyh-territoriy-v-evropeyskom-soyuze-i-rossii?ysclid=m27epm04bf471552948>
15. *Лихачева Т.П., Глоба С.Б., Русина А.Н.* Парковые проекты: эффективность развития в регионах Сибирского федерального округа // *Экономика, предпринимательство и право*. 2023. Т. 13. № 10. С. 3995–4004.
URL: <https://1economic.ru/lib/119225?ysclid=m27eveojbk655092643>

Информация о конфликте интересов

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

ASSESSMENT OF THE POTENTIAL DEMAND FOR INDUSTRIAL LAND: THE KRASNOYARSK KRAI CASE

Zoya A. VASIL'EVA^a,
Irina V. FILIMONENKO^{a,*},
Anastasiya N. RUSINA^{c,*}

^a Siberian Federal University (SibFU),
Krasnoyarsk, Russian Federation
iubpe@sfu-kras.ru
<https://orcid.org/0000-0002-8899-5262>

^b Siberian Federal University (SibFU),
Krasnoyarsk, Russian Federation
ifilimonenko@sfu-kras.ru
<https://orcid.org/0000-0003-1237-5478>

^c Siberian Federal University (SibFU),
Krasnoyarsk, Russian Federation
kozitsina55@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0002-1477-2840>

* Corresponding author

Article history:

Article No. 543/2024
Received 29 Aug 2024
Received in revised
form 12 Sept 2024
Accepted 11 Oct 2024
Available online
29 Nov 2024

JEL Classification:

L51, R11, R58

Keywords: demand
potential, industrial
lands, technopark,
industrial park

Abstract

Subject. The article investigates the potential demand for industrial land.

Objectives. Our purpose is to give our own assessment of the current demand for the development of industrial parks, develop a methodology for assessing the potential demand for industrial land in the region.

Methods. We employed methods of logical, statistical analysis, and expert assessment.

Results. The paper establishes that demand for industrial lands in Russia continues to grow in recent years. The trend towards the development of industrial parks is also continuing. Experts believe this trend is likely to continue over the long term due to the achievement of strategic objectives of industrial development of regions and country as a whole, development of import substitution, and attraction of foreign investment from new partners. The developed methodology enabled to compare the supply and demand of industrial lands on the case of the Krasnoyarsk Krai, with and without the occupancy of industrial parks.

Conclusions. The analysis helped formulate conclusions on satisfied and unsatisfied demand for industrial lands in the region.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2024

Please cite this article as: Vasil'eva Z.A., Filimonenko I.V., Rusina A.N. Assessment of the potential demand for industrial land: The Krasnoyarsk Krai case. *Economic Analysis: Theory and Practice*, 2024, vol. 23, iss. 11, pp. 2100–2120.
<https://doi.org/10.24891/ea.23.11.2100>

Acknowledgments

The research was performed as part of grant № КФ-946, *Formation of the Production Infrastructure of the Region to Enhance the Development of Competitive Industrial Innovative Products with High Added Value for National Markets and Markets of the EAEU Countries*, and was supported by the Krasnoyarsk Regional Fund of Science.

References

1. Vasil'eva Z.A., Moskvina A.V., Mikhailova S.V., Filimonenko I.V. [Assessing the potential for developing park projects in the region]. *Kreativnaya ekonomika = Journal of Creative Economy*, 2023, vol. 17, no. 10, pp. 3591–3612.
URL: <https://1economic.ru/lib/119226?ysclid=m27d1lahkm977952678> (In Russ.)
2. Astaf'ev S.A., Guo Yi. [Estimation of economic efficiency of application of models for forecasting the land demand for construction by municipalities of PRC]. *Vestnik MGSU*, 2018, vol. 13, no. 6, pp. 678–685. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-ekonomicheskoy-effektivnosti-primeneniya-munitsipalitetami-knr-modeli-prognozirovaniya-potrebnosti-v-zemlyah-pod?ysclid=m27dczko6o537873122> (In Russ.)
3. Skoblitskaya Yu.A., Sklyarova T.D., Demina D.Yu. [Technopark formation with regard to wind power industry]. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta = Journal of Construction and Architecture*, 2023, vol. 25, no. 2, pp. 52–64. (In Russ.) URL: <https://doi.org/10.31675/1607-1859-2023-25-2-52-64>
4. Kuznetsova S.N., Kozlova E.P., Nekrasov M.N. et al. [Industrial park – part of regional industrial policy]. *Moskovskii ekonomicheskii zhurnal*, 2022, vol. 7, no. 10. (In Russ.)
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/promyshlennyy-park-chast-regionalnoy-promyshlennoy-politiki?ysclid=m27dpfi0rz171829529>
5. Markova N.I., Mukhutdinov L.K. [Industrial parks in Russia and abroad]. *Alleya nauki*, 2019, vol. 1, no. 7. (In Russ.)
URL: https://alley-science.ru/domains_data/files/01July2019/INDUSTRIALNYE%20PARKI%20V%20ROSSII%20I%20ZA%20RUBEZhOM.pdf
6. Konovalova T.V. [Russia's industrial parks: Regional specificity]. *Problemy sovremennoi ekonomiki = Problems of Modern Economics*, 2019, no. 3, pp. 250–253.
URL: <https://m-economy.ru/art.php?nArtId=6725> (In Russ.)
7. Kashin A.V. [Current issues of the development of technoparks in Russia]. *Upravlencheskii uchët = Management Accounting*, 2023, no. 8, pp. 87–93. (In Russ.)
8. Nefatova K.V. [The development of industrial parks in Siberia: Problems and solutions]. *Omskii nauchnyi vestnik. Seriya: Obshchestvo. Istoriya. Sovremennost' = Omsk Scientific Bulletin. Series: Society. History. Modernity*, 2019, vol. 4, no. 2, pp. 131–138.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-industrialnyh-parkov-sibiri-problemy-i-puti-ih-resheniya?ysclid=m27e003w3f707530665> (In Russ.)
9. Voityuk V.N. [Innovative approaches in the development of industrial parks of foreign countries]. *Voprosy innovatsionnoi ekonomiki*, 2020, T. 10, no. 2. (In Russ.)
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/innovatsionnye-podhody-v-razvitii-promyshlennyh-parkov-zarubezhnyh-stran?ysclid=m27e2vcgni749022835>
10. Radygina S.V., Semenova I.A. [The theory and practice of creation of industrial parks in Russia and foreign countries]. *Vestnik Udmurtskogo universiteta. Seriya: Ekonomika i pravo = Bulletin of Udmurt University. Series: Economics and Law*, 2020, vol. 30, no. 1, pp. 58–66.

URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mezhdunarodnyy-i-otechestvennyy-opyt-sozdaniya-industrialnyh-promyshlennyh-parkov-dlya-razvitiya-malogo-i-srednego-biznesa?ysclid=m27e7b4fbc386341105> (In Russ.)

11. Radygina S.V. [Industrial parks - modern model of spatial localization of industrial production]. *Vestnik Udmurtskogo universiteta. Seriya: Ekonomika i pravo = Bulletin of Udmurt University. Series: Economics and Law*, 2022, vol. 32, no. 5, pp. 848–853.
URL: <https://journals.udsu.ru/econ-law/article/view/7215?ysclid=m27egbgshn777566573> (In Russ.)
12. Ataeva A.G., Ataev D.M. [Methodological approach to the formation of the region's industrial policy]. *Ars Administrandi*, 2023, no. 1, pp. 153–173. (In Russ.)
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodologicheskii-podhod-k-formirovaniyu-promyshlennoy-politiki-regiona?ysclid=m27eh1an9d484585284>
13. Safargaliev M.F., Yusupova I.V., Seleznev D.K. [On support and modern approaches to the creation of industrial clusters as ecosystems of organizing distributed production]. *Izvestiya Samarskogo nauchnogo tsentra Rossiiskoi akademii nauk = Izvestia of Samara Scientific Center of the Russian Academy of Sciences*, 2023, vol. 25, no. 6, pp. 60–67.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-podderzhke-i-sovremennyh-podhodah-k-sozdaniyu-promyshlennyh-klasterov-kak-ekosistem-organizatsii-raspredeleennyh-proizvodstv?ysclid=m27eka1bve290168570> (In Russ.)
14. Yakovlev A.A. [Features of creating and supporting clusters as innovative territories in the European Union and Russia]. *Vestnik ekonomicheskoi bezopasnosti = Bulletin of Economic Security*, 2023, no. 2, pp. 233–237. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-sozdaniya-i-podderzhki-klasterov-kak-innovatsionnyh-territoriy-v-evropeyskom-soyuze-i-rossii?ysclid=m27epm04bf471552948> (In Russ.)
15. Likhacheva T.P., Globa S.B., Rusina A.N. [Park projects: Development efficiency in the Siberian Federal District regions]. *Ekonomika, predprinimatel'stvo i pravo = Journal of Economics, Entrepreneurship and Law*, 2023, vol. 13, no. 10, pp. 3995–4004.
URL: <https://1economic.ru/lib/119225?ysclid=m27eveojbk655092643> (In Russ.)

Conflict-of-interest notification

We, the authors of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.