

Проектирование точек роста в экономическом пространстве регионов

Ульрике Бутмалою,
Свободный университет Берлина

Классическая экономическая теория говорит о том, что точки роста в экономическом пространстве регионов возникают на пересечении торговых путей, в местах концентрации природных ресурсов. Неоклассики, в свою очередь, добавили, что точки роста могут возникать в местах концентрации знаний (Silicon Valley, США; Зеленоград, СССР). Постмодернисты доказали, что точка роста может быть спроектирована на основе мифа, легенды. Пространственная структура Германии, кардинально отличающаяся от «российской вертикали» традициями децентрализованной экономики и федерализма, доказывает все вышеприведенное. В качестве индикатора роста целесообразно использовать динамику стоимости жилой и коммерческой недвижимости. Например, их стоимость в Гамбурге, Франкфурте-на-Майне и Дюссельдорфе примерно в два раза выше, чем в Берлине. С точки зрения немцев, столица – не регион, где сходятся финансовые потоки и люди живут богаче, а только место, где находится офис правительства.

Циклические экономические кризисы показывают: рыночная стоимость недвижимости может колебаться в широком диапазоне. Она зависит от текущей скорости обращения денег, инфляции, демографии, прихода в регион новых компаний и производств (и, соответственно, их ухода), изменения политических параметров, политической и криминогенной обстановки, налоговой нагрузки на население и деловой сектор. В то же время, инструментами экономической политики возможно создавать точки и зоны стабильности, управляя таким параметром, как территориальная специализация.

Точки роста можно упрощенно классифицировать так:

1) Бизнес-центры – города, где находятся головные предприятия транснациональных корпораций. За счет этого и лучшей инфраструктуры извлекается польза из глобализации и международной торговли. Примеры: Дюссельдорф, Франкфурт-на-Майне, Гамбург, Кельн, Мюнхен, Штутгарт, Берлин. Большинство из них – столицы федеральных земель. Устойчивый спрос на недвижимость в Гамбурге и Франкфурте-на-Майне. Первый – крупнейший порт ЕС, город судовладельцев и традиционной торговли. Второй – финансовая столица, центр виртуальной торговли.

2) Старинные города, находящиеся на пересечении традиционных и устоявшихся торговых путей, туристических маршрутов. Их привлекательность усиливают природные и архитектурные ландшафты – средневековые замки и крепости. Во многих городах находятся

штаб-квартиры и подразделения ТНК, исследовательские центры и оптовые базы глобальных торговых сетей. Цена покупки недвижимости здесь несколько ниже, но доходы от ее сдачи в аренду – выше: за счет потока туристов и откомандированных сотрудников, которые надеются сделать карьеру и переехать затем в город категории «1». Примеры: Бонн, Эссен (юг), Мюнстер, Карлсруэ, Нюрнберг, Висбаден.

3) Новые центры. Чаще это города, подвергнутые ребрендингу. Например, обрел новое лицо старейший морской курорт Хайлигендамм. Расположенный недалеко от Ростока, «белый город» с виллами в стиле классицизма был местом отдыха аристократии. После II Мировой Войны он потерял былую роскошь. Но в 1996 г. группа Fundus из Кельна, специализирующаяся на управлении недвижимостью, построила здесь новый эдем из роскошных вилл и реконструировала Гранд-отель. С тех пор цены на недвижимость устойчиво растут. Город стал местом отдыха политической и финансовой элиты, предпочитающей тень солнечному свету. В РФ аналогичное развитие, скорее всего, получат Ярославль и Красная Поляна (проект Горки Город).

4) Университетские центры – города, где покупают дома немецкие профессеры и родители студентов. Здесь маленькие, но оживленные рынки недвижимости. Примеры: Дармштадт, Аахен, Фрейбург, Эрланген, берлинский район Далем-дорф, Йена, Тюбинген.

5) «Города пенсионеров». Западные немецкие пенсионеры традиционно селились среди романтических пейзажей долины реки Рейн, восточные – в Саксонской Швейцарии, южнее Дрездена. Частично «города пенсионеров» совпадают с классическими городами и университетскими центрами (Бонном, Фрейбургом, Хайдельбергом, Висбаденом). Частично – это более компактные города. Пенсионеры предпочитают просторные квартиры и дома с ландшафтными парками и бассейнами, или с видом на воду, или средневековый замок. Как правило, это города с очень качественной инфраструктурой и высокими ценами на недвижимость. В Волгоградской области Институт региональной экономики и социального проектирования предлагал превратить в «город пенсионеров» г. Жирновск, где постепенно сокращается нефтедобыча, но создана качественная инфраструктура.

Литература:

1) <http://mpg.ru/archive/newspaper/view/757/>

1) <http://www.immodeutschland.com>

2) Büros werfen ab 2010 weniger Rendite ab / Handelsblatt, 18.12.2009

3) Грушевский Д.В. Недвижимость в Германии: условия диктует покупатель / Про Недвижимость, N3, май-июнь 2006 г., стр. 62 -70.

4) IVG bestätigt für 2010 Erwartung auf positives Ergebnis / Handelsblatt, 20.05.2010

5) <http://www.gorkygorod.ru/>