

Научная статья

Original article

УДК 332.122

doi: 10.55186/2413046X\_2025\_10\_1\_22

**АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
РЕСУРСОВ ОСОБЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЗОН  
ANALYSIS OF THE EFFECTIVENESS OF THE USE OF LAND  
RESOURCES OF SPECIAL ECONOMIC ZONES**



**Рига Андрей Антонович**, аспирант (соискатель) кафедры менеджмента и управления сельскохозяйственным производством, ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству, Москва, E-mail: moonlight765@yandex.ru

**Riga Andrey Antonovich**, postgraduate student (applicant) of the Department of Management and Management of Agricultural Production, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education State University of Land Use Planning, Moscow, e-mail: moonlight765@yandex.ru

**Аннотация.** Статья посвящена анализу эффективности использования земельных ресурсов в особых экономических зонах (ОЭЗ) России. Рассматриваются цели создания ОЭЗ, включая привлечение инвестиций, создание рабочих мест и развитие региональной инфраструктуры. В статье проведён сравнительный анализ показателей эффективности ОЭЗ разных типов, таких как инвестиции и выручка на гектар, а также выявлены основные корреляционные зависимости. ОЭЗ с высокотехнологичным уклоном демонстрируют наилучшие результаты, тогда как туристические зоны сталкиваются с низкой доходностью. Представлены рекомендации по улучшению эффективности управления ОЭЗ, включая диверсификацию,

оптимизацию инфраструктуры и усиление контроля над использованием земель. Подчеркивается необходимость сбалансированного подхода для долгосрочного развития экономических кластеров.

**Abstract.** The article is devoted to the analysis of the efficiency of the use of land resources in special economic zones (SEZ) of Russia. The objectives of the SEZ creation are considered, including attracting investments, creating jobs and developing regional infrastructure. The article provides a comparative analysis of SEZ performance indicators of different types, such as investments and revenue per hectare, and identifies the main correlations. SEZs with a high-tech bias show the best results, while tourist zones face low profitability. Recommendations are presented to improve the efficiency of SEZ management, including diversification, optimization of infrastructure and strengthening control over land use. The necessity of a balanced approach for the long-term development of economic clusters is emphasized.

**Ключевые слова:** особые экономические зоны, эффективность использования земель, инвестиции, региональное развитие, инфраструктура

**Keywords:** special economic zones, land use efficiency, investments, regional development, infrastructure

### Введение

Особые экономические зоны (ОЭЗ) — это выделенные территории, на которых действуют особые правовые и экономические условия, направленные на стимулирование инвестиций, промышленного производства и развития инфраструктуры [1]. В России создание ОЭЗ началось в начале 2000-х годов, когда государство стремилось привлечь внутренние и иностранные инвестиции, а также диверсифицировать экономику и стимулировать развитие регионов.

Законодательная база для создания ОЭЗ была заложена в 2005 году, и на протяжении последних двух десятилетий их количество и разнообразие значительно увеличились [2]. В России существует несколько типов ОЭЗ:

промышленно-производственные, технико-внедренческие, туристско-рекреационные и портовые зоны [3]. Каждый из этих типов ориентирован на развитие конкретных отраслей экономики.

Основные цели создания ОЭЗ включают:

- привлечение инвестиций, как внутренних, так и зарубежных;
- создание новых рабочих мест и снижение уровня безработицы в регионах;
- модернизацию промышленной и транспортной инфраструктуры;
- развитие экспорта продукции и услуг;
- увеличение налоговых поступлений в бюджеты различных уровней.

Тем не менее, эффективность ОЭЗ не всегда одинакова. В некоторых регионах эти зоны становятся драйверами экономического роста, в то время как в других они сталкиваются с проблемами низкого уровня развития инфраструктуры, отсутствием кадров и недостаточной поддержкой со стороны местных властей. Поэтому важным аспектом анализа ОЭЗ является оценка их влияния на территориальное развитие и определение факторов, которые могут как способствовать, так и препятствовать их успешному функционированию [4].

Цель данной статьи — анализ эффективности использования земельных ресурсов особых экономических зон России.

Актуальность заключается в том, что особые экономические зоны (ОЭЗ) являются одним из ключевых инструментов государственной политики, направленной на стимулирование регионального развития, привлечение инвестиций и диверсификацию экономики. Эффективное использование земельных ресурсов ОЭЗ становится всё более значимым в условиях конкуренции за инвестиции и необходимость повышения рентабельности. Учитывая разнообразие типов ОЭЗ и неоднородность их результатов, исследование факторов, влияющих на их эффективность, особенно актуально для обеспечения устойчивого роста регионов и достижения стратегических целей экономического развития России.

Научная значимость - статья вносит вклад в научное понимание механизмов управления ОЭЗ, анализируя корреляции между размерами зон, объемом инвестиций и уровнем выручки. Проведенное исследование позволяет выявить успешные практики и узкие места в развитии ОЭЗ, что способствует разработке рекомендаций для повышения их эффективности. Выводы работы могут быть полезны как для дальнейших академических исследований, так и для государственных органов, ответственных за разработку и реализацию экономической политики.

Методология:

Аналитический метод: Исследование основано на данных отчётов Минэкономразвития РФ за 2023 год. Проведён сравнительный анализ показателей эффективности использования земельных ресурсов для различных типов ОЭЗ.

Корреляционный анализ: Определены зависимости между ключевыми показателями, такими как площадь ОЭЗ, объем инвестиций и уровень выручки.

Кейс-анализ: Рассмотрены примеры успешных и проблемных зон для выявления факторов, влияющих на их экономические результаты.

Статистический метод: Расчёты эффективности (инвестиции и выручка на гектар) проведены с использованием средних значений по типам зон, что позволило оценить различия в результативности.

Практическая интерпретация: Разработаны рекомендации для повышения эффективности использования земельных ресурсов в ОЭЗ, включая меры по оптимизации инфраструктуры, управлению земельными ресурсами и привлечению высокотехнологичных инвестиций.

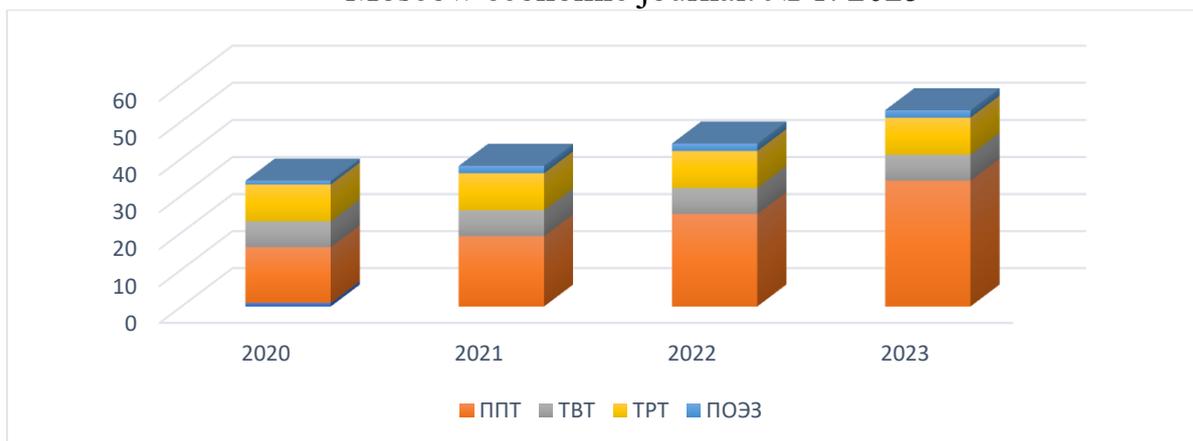


Рисунок 1. Количество единиц особых экономических зон на территории РФ за 2020–2023 гг.



Рисунок 2. Динамика изменения количества особых экономических зон в РФ

### Материалы и методы

Проведем анализ эффективности использования земельных ресурсов в особых экономических зонах (ОЭЗ) России, исходя из доступных данных отчета Минэкономразвития РФ за 2023 год [5].

Таблица 1 – Основные показатели эффективности ОЭЗ

Тип ОЭЗ	Общая площадь ОЭЗ в соответствии с Соглашением о создании ОЭЗ (га)	Полезная площадь (по проекту планировки для предоставления в аренду резидентам (га)	Доля суммарной площади земельных участков, предоставленных в аренду и (или) находящихся в собственности резидентов и иных инвесторов, в общей полезной площади ОЭЗ (%)	Объем инвестиций осуществленных резидентами ОЭЗ на территории ОЭЗ (млн. руб.)	Объем выручки от продажи товаров выполнения работ, оказания услуг за вычетом НДС, акцизов и сумма доходов (млн. руб.) Всего
ОЭЗ ППТ	18 866	12 374	40%	467 394	376 382
ОЭЗ ТВТ	5 104	2 816	42%	174 605	378 142
ОЭЗ ТРТ	61 999	4 456	38%	16 214	1 539
ПОЭЗ	1 165	701	53%	7 158	7 691
ИТОГО по всем ОЭЗ:	87 134	20 348	40%	665 371	763 754

**Анализ эффективности использования земельных ресурсов в ОЭЗ:**

Инвестиции и выручка на единицу площади:

**ОЭЗ ППТ:** Инвестиции на гектар составляют 37,77 млн руб., а выручка — 30,42 млн руб.

**ОЭЗ ТВТ:** Наибольшие инвестиции на гектар — 62,00 млн руб., а выручка достигает 134,28 млн руб.

**ОЭЗ ТРТ:** Инвестиции на гектар — 3,64 млн руб., выручка — 0,35 млн руб. Это зоны с наименьшими показателями.

**ПОЭЗ:** Инвестиции на гектар — 10,21 млн руб., выручка — 10,97 млн руб.

Итог по всем ОЭЗ: В среднем по всем зонам инвестиции на гектар составляют 32,70 млн руб., а выручка — 37,53 млн руб.

### **Корреляционные зависимости:**

Корреляция между площадью и инвестициями (0,96) говорит о том, что более крупные зоны привлекают больше инвестиций. Это подтверждает гипотезу о том, что наличие значительных площадей стимулирует развитие инфраструктуры и привлечение капитала.

Корреляция между площадью и выручкой (0,86) также положительная, но ниже, чем с инвестициями. Это может указывать на то, что не все резиденты эффективно используют предоставленные земельные ресурсы для получения дохода. Например, большая площадь может быть отдана под менее доходные проекты или находиться на этапе освоения.

### **Результаты анализа**

ОЭЗ ТВТ демонстрирует наибольшие показатели эффективности с высокими инвестициями на гектар (62,00 млн руб.) и значительной выручкой на гектар (134,28 млн руб.). Это может указывать на успешные вложения в высокотехнологичные проекты, которые способны генерировать значительный доход даже при относительно небольшой площади.

ОЭЗ ППТ также показывает хорошие результаты, с инвестициями на гектар в 37,77 млн руб. и выручкой 30,42 млн руб. Это свидетельствует о стабильном росте, но ниже, чем в технологически ориентированных зонах, таких как ОЭЗ ТВТ.

ОЭЗ ТРТ демонстрирует крайне низкие показатели: инвестиции на гектар составляют всего 3,64 млн руб., а выручка — 0,35 млн руб. Это говорит о проблемах с привлечением инвесторов или неэффективном использовании земли.

ПОЭЗ имеет умеренные показатели: 10,21 млн руб. инвестиций на гектар и 10,97 млн руб. выручки, что предполагает, что эта зона развивает меньше капиталоемкие проекты.

ОЭЗ с большей полезной площадью, как правило, привлекают больше инвестиций, что положительно коррелирует с ростом выручки. Однако значительные различия в показателях по разным зонам (например, высокие результаты в ОЭЗ ТВТ и низкие в ОЭЗ ТРТ) указывают на необходимость дифференцированного подхода к управлению и развитию отдельных зон [6].

**Рекомендации:**

– ОЭЗ ТРТ: необходимо провести дополнительные исследования по выявлению причин низкой отдачи на инвестиции. Возможно, стоит пересмотреть стратегию привлечения резидентов или улучшить инфраструктурную поддержку.

– Модели эффективного использования земель: ОЭЗ ТВТ можно использовать как образец для привлечения высокотехнологичных инвестиций в другие зоны [7].

– Увеличение эффективности малых зон: например, ПОЭЗ с небольшой площадью показывает умеренные результаты. Для увеличения её доходности можно стимулировать внедрение более капиталоемких проектов или повысить требования к резидентам по использованию земли.

Чтобы сохранить или улучшить показатели эффективности использования земельных ресурсов в особых экономических зонах (ОЭЗ), можно предложить следующие варианты:

**Оптимизация инфраструктуры**

– Развитие инфраструктуры (транспорт, коммуникации, энергообеспечение) является ключевым фактором привлечения новых инвесторов. Резидентам необходимо гарантировать быстрый доступ к ресурсам и инфраструктуре, чтобы они могли эффективно использовать свои площади [8].

– Инновационные технологии и умная инфраструктура: Внедрение технологий "умного города" и автоматизированных систем управления ресурсами в ОЭЗ может повысить производительность и экономическую эффективность.

### Разработка целевых программ поддержки резидентов

– Финансовые льготы и субсидии: для повышения привлекательности ОЭЗ можно предложить более гибкие программы льготного налогообложения и субсидии на строительство и инфраструктуру, особенно для тех резидентов, которые разрабатывают высокотехнологичные или экопроекты.

– Государственное содействие инновационным проектам: Поддержка новых стартапов и инновационных проектов в ОЭЗ поможет привлечь больше высокотехнологичных инвестиций, что увеличит выручку на гектар.

### Улучшение управления землями и мониторинга

– Совершенствование кадастрового учета и планирования землепользования: Повышение точности учета земель и улучшение планирования может сократить количество неиспользуемых или неэффективно используемых участков.

– Автоматизация и цифровизация управления землями: Использование цифровых платформ для мониторинга и управления земельными ресурсами позволит лучше следить за эффективностью использования земли и вовремя принимать решения о перераспределении участков.

### Стимулирование эффективного использования земель

– Арендные обязательства и контроль эффективности: Введение более строгих требований к резидентам по использованию земель, включая регулярную отчетность о деятельности, может повысить эффективность использования ресурсов.

– План по ревитализации неэффективных зон: В зонах с низкими показателями (например, ОЭЗ ТРТ) можно внедрить специальную программу по привлечению резидентов через облегченные условия аренды и целевые меры поддержки для инвесторов.

### Диверсификация деятельности в зонах

– Многофункциональные ОЭЗ: необходимо создать возможности для многофункционального использования земель, включая производство,

логистику и научно-исследовательскую деятельность. Это поможет сбалансировать и увеличить выручку.

– Экологические проекты: Развитие экологически чистых производств и проектов по использованию возобновляемых источников энергии может привлечь новые типы инвесторов, особенно в ПОЭЗ и зонах с меньшими инвестиционными показателями.

#### Повышение инвестиционной привлекательности

– Активное продвижение ОЭЗ на международной арене: Участие в международных выставках и форумах может способствовать привлечению зарубежных инвесторов. Признание ОЭЗ в международных рейтингах (как FDI) увеличит их популярность и доверие.

– Специализация зон: для каждой ОЭЗ можно определить конкретные отраслевые приоритеты (например, технологии, сельское хозяйство, транспорт), чтобы привлечь целевые компании.

#### Повышение качества резидентов

– Селекция резидентов: Строгий отбор компаний на основе их бизнес-планов и прогноза рентабельности позволит привлечь более сильных игроков, которые смогут генерировать высокие доходы на единицу площади.

– Поддержка малого и среднего бизнеса: Стимулирование малого и среднего бизнеса через грантовые программы и облегченные условия аренды может способствовать росту выручки в долгосрочной перспективе [9].

#### Ускорение освоения площадей

– Стимулы для ускоренного освоения земель: для повышения использования площадей можно ввести дополнительные стимулы для резидентов, которые быстрее развивают инфраструктуру и приступают к производственной деятельности.

#### Экологические и устойчивые проекты

– Эко-программы: Введение программ по восстановлению экосистем и внедрение зелёных технологий может повысить привлекательность ОЭЗ и

улучшить имидж зон, что, в свою очередь, может способствовать привлечению новых инвесторов, особенно в международных компаниях.

### **Общие факторы влияния на эффективность ОЭЗ**

– Географическое положение: ОЭЗ, расположенные в экономически развитых регионах с доступом к рынкам сбыта и трудовым ресурсам, показывают лучшие результаты. Примером могут служить технико-внедренческие зоны в столичных регионах.

– Тип экономики и отраслей: ОЭЗ, ориентированные на высокодоходные отрасли, такие как технологии, фармацевтика и микроэлектроника, демонстрируют лучшую экономическую эффективность. В то время как зоны, сосредоточенные на туризме и рекреации, сталкиваются с проблемами низкой доходности и сезонности.

– Объем инвестиций: чем выше уровень привлеченных инвестиций, тем больше шансов на успех. Зоны с сильными инвестиционными программами и государственными субсидиями имеют больше возможностей для развития инфраструктуры и создания устойчивых экономических кластеров.

– Государственная поддержка и льготы: Наличие государственных программ поддержки, льготных налоговых условий и субсидий напрямую влияет на успех ОЭЗ. Например, ТВТ получают значительную поддержку на всех уровнях, что повышает их привлекательность для бизнеса.

### **Заключение**

В результате проведенного исследования была подтверждена значимость особых экономических зон (ОЭЗ) как инструмента территориального развития и привлечения инвестиций. Эффективность использования земельных ресурсов в ОЭЗ России существенно варьируется в зависимости от их типа, площади и особенностей управления.

Основные выводы:

1. Различия в эффективности зон:

– Техничко-внедренческие зоны (ТВТ) демонстрируют наилучшие показатели по инвестициям и выручке на гектар благодаря ориентации на высокотехнологичные проекты.

– Туристско-рекреационные зоны (ТРТ) сталкиваются с низкой доходностью и ограниченной сезонностью, что требует пересмотра подходов к их управлению.

– Портовые зоны (ПОЭЗ) и промышленно-производственные зоны (ППТ) показывают умеренные результаты, обусловленные их спецификой и доступной инфраструктурой.

2. Корреляционные зависимости - установлена высокая корреляция между размером зоны и привлечёнными инвестициями, что подтверждает важность наличия значительных площадей для стимулирования инфраструктурного развития. Однако корреляция с выручкой оказалась ниже, что свидетельствует о необходимости повышения эффективности использования земель.

3. Основные проблемы:

– Недостаток развитой инфраструктуры и кадров в отдельных ОЭЗ.

– Низкая эффективность некоторых зон, таких как ТРТ, связанная с узкой специализацией и недостаточным привлечением инвесторов.

4. Рекомендации по улучшению:

Для повышения эффективности использования земель в ОЭЗ предложены меры:

– Усиление инфраструктурной поддержки и внедрение технологий «умного города».

– Разработка целевых программ поддержки резидентов, включая финансовые льготы и субсидии.

– Совершенствование управления земельными ресурсами через цифровизацию и строгий контроль использования.

– Специализация зон с учётом их географических и экономических особенностей.

Практическая значимость работы:

Выводы и рекомендации могут быть использованы государственными органами для повышения рентабельности ОЭЗ и их вклада в региональное развитие. Определение успешных моделей управления и устранение барьеров для роста обеспечат устойчивое развитие как отдельных зон, так и всей экономики России.

Таким образом, предложенные меры позволят не только увеличить инвестиционную привлекательность ОЭЗ, но и способствовать более равномерному распределению экономических ресурсов и улучшению качества жизни населения в регионах [10].

#### Список источников

1. Бердина, М. Ю. Особые экономические зоны: учебное пособие. — М.: Российская государственная библиотека, 2021. — 178 с.
2. Баронов, А. С., Костюнина, Л. В. Свободные экономические и офшорные зоны. Учебное пособие — М.: Лабиринт, 2024. — 220 с.
3. Коллектив авторов. Особые экономические зоны. Зарубежный и отечественный опыт. Книга 2. — М.: ЛитРес, 2022. — 289 с.
4. Коллектив авторов. Особые экономические зоны. Теоретико-методологические аспекты развития. Книга 1. — М.: Юнити-Дана, 2022. — 320 с.
5. Особые экономические зоны | Министерство экономического развития РФ [Электронный ресурс]. URL: [https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe\\_razvitie/instrumenty\\_razvitiya\\_territoriy/osoby\\_economicheskie\\_zony/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe_razvitie/instrumenty_razvitiya_territoriy/osoby_economicheskie_zony/) (дата обращения: 26.11.2024).
6. Особая экономическая зона: цели создания, типы и преимущества [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--g1an9b.xn--p1ai/articles/osobaya->

ekonomicheskaya-zona-tseli-sozdaniya-tipu-i-preimuschestva/ (дата обращения: 26.11.2024).

7. Особые экономические зоны в России: список 2024 года [Электронный ресурс]. URL: <https://spmag.ru/articles/osobyie-ekonomicheskie-zony-v-rossii-spisok-2024-goda> (дата обращения: 26.11.2024).

8. Пухов, А. В., Прошкина, Е. В. Особые экономические зоны: современное состояние и эффективность функционирования // Экономика и государство. — 2022. — № 9. — С. 91–97

9. Пушкин, А. В. Особые экономические зоны в России. Правовое регулирование. — М.: ЛитРес, 2022. — 150 с

10. Рахмеева, И. И., Чеснюкова, Л. К. Особые экономические зоны: эконометрическая оценка эффектов и перспективы развития // Вестник Уральского государственного экономического университета. — 2023. — № 1. — С. 5–24.

### References

1. Berdina, M. Yu. Special economic zones: a textbook. — М.: Russian State Library, 2021. — 178 p

2. Baronov, A. S., Kostyunina, L. V. Free economic and offshore zones. Textbook — М.: Labyrinth, 2024. — 220 p.

3. The team of authors. Special economic zones. Foreign and domestic experience. Book 2. — М.: LitRes, 2022. — 289 p.

4. The team of authors. Special economic zones. Theoretical and methodological aspects of development. Book 1. Moscow: Unity-Dana, 2022. 320 p.

5. Special Economic Zones | Ministry of Economic Development of the Russian Federation [Electronic resource]. URL: [https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe\\_razvitie/instrumenty\\_razvitiya\\_territoriy/osobyie\\_ekonomicheskie\\_zony](https://www.economy.gov.ru/material/directions/regionalnoe_razvitie/instrumenty_razvitiya_territoriy/osobyie_ekonomicheskie_zony) / (date of reference: 11/26/2024).

6. Special Economic Zone: creation goals, types and advantages [Electronic resource]. URL: <https://xn--g1an9b.xn--p1ai/articles/osobaya-ekonomicheskaya-zona-tseli-sozdaniya-tipy-i-preimuschestva/> (accessed: 11/26/2024).
7. Special economic zones in Russia: the list of 2024 [Electronic resource]. URL: <https://spmag.ru/articles/osobyie-ekonomicheskie-zony-v-rossii-spisok-2024-goda> (date of reference: 11/26/2024).
8. Pukhov, A.V., Proshkina, E. V. Special economic zones: current state and efficiency of functioning // The economy and the state. — 2022. — No. 9. — pp. 91-97
9. Pushkin, A.V. Special economic zones in Russia. Legal regulation. — M.: Litres, 2022. — 150 s
10. Rakhmeeva, I. I., Chesnyukova, L. K. Special economic zones: econometric assessment of effects and development prospects // Bulletin of the Ural State University of Economics. — 2023. — No. 1. — pp. 5-24.

© Риза А.А., 2025. *Московский экономический журнал, 2025, № 1.*