

Складская и индустриальная
недвижимость

Обзор производств Московской области



Предприятия региона

Тенденции

Перспективы развития

Содержание

Предприятия Московского региона	3
Профили производств в Московской области ...	3
Иностранные производства Московской области	4

Предприятия Московского региона

Московская область занимает первое место в России по количеству современных промышленных предприятий, действующих на его территории. На сегодняшний день соотношение действующих предприятий и предприятий, находящихся на стадии проектирования или строительства, составляет в Московском регионе 9:1.

При этом в Ленинградской области количество построенных и строящихся/анонсированных производств примерно равно, а в других областях количество проектов превышает количество введенных в эксплуатацию производств. Это связано с тем, что в ранний постсоветский период именно Московскому региону удавалось привлекать инвестиции, и первые современные производства в области начали вводиться в эксплуатацию в 1995-1996 гг.

В результате сегодня в Москве действует в 2,5 раза больше производств, чем в Ленинградской области, втором по уровню экономического развития региону страны.

Однако, в последние годы ситуация меняется: инвесторы идут в те регионы, где власти предлагают им наиболее приемлемые условия для деятельности. Активная административная и информационная поддержка со стороны региональных властей, наряду с комфортными финансовыми условиями и наличием территорий под строительство промышленных объектов, оказывается ключевым конкурентным преимуществом для большинства районов европейской части России, которые имеют схожую транспортную доступность и условия для строительства промышленного объекта.

Поэтому сегодня ряд производителей заинтересованы в развитии производства в Ленинградской, Калужской, Нижегородской, Ульяновской, Саратовской и других областях, помимо Московской.

В частности, в Ленинградской области сегодня активно формируется крупный промышленный кластер, ядром которого являются иностранные автопроизводители.

Профили производств в Московской области

Исторически большая часть производств в Московской области (см. диаграмму) формируется компаниями, производящими продукты (в первую очередь, молочные – Campina, Danone, Ehrmann – и кондитерские – Barry Callebaut, Masterfoods, Коркунов / Wrigley и др.) и напитки – как алкогольные (Sun-Interbrew) так и безалкогольные (PepsiCo, Нидан и др.). Немалую долю составляют также заводы, производящие стройматериалы и промтовары.

Диаграмма 1. Профили производств в Московской области*



* действующие и строящиеся

Источник: Knight Frank Research, 2008

От профиля производства зависит и объем инвестиций, и площади участков, и сроки строительства завода (см. таблицу 1).

Таблица 1. Основные параметры производственных объектов в Московском регионе

Профиль производства	Диапазон инвестиций	Площадь участка	Сроки строительства
Автомобили и комплектующие	\$200–400 млн.	20 – 100 га	2,5 – 3,5 года
Хозтовары	\$40–100 млн.	15 – 30 га	1,5 – 2 года
Фармацевтика	\$50–60 млн.	5 – 10 га	2 – 3 года
Промтовары	\$10–150 млн.	5 – 40 га	1,5 – 2 года
Стройматериалы	\$5–130 млн.	15 – 60 га	1,5 – 3 года
Продукты и напитки	\$10–200 млн.	10 – 50 га	1,5 – 2,5 года

Источник: Knight Frank Research, 2008

Иностранные производства Московской области

Пионерами в Московской области были производства Mars и Nestle, введенные в эксплуатацию в 1995–1996 гг. Эти предприятия задали принципиально иные стандарты организации производства, новые для России.

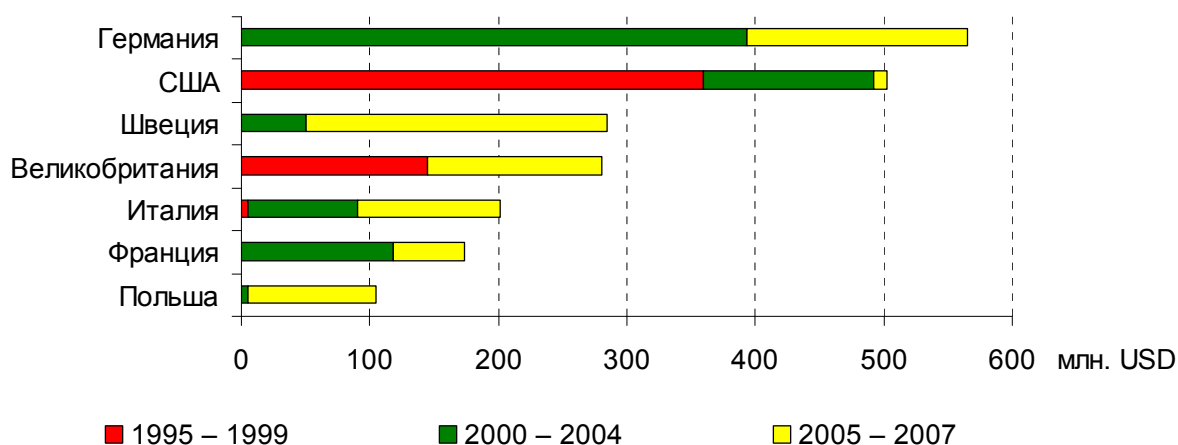
Сегодня в области действует свыше 60 производств зарубежных компаний, еще несколько проектов находятся на стадии проекта или строительства.



Завод немецкой компании «REHAU», выпускающей оконные профили, начал свою работу в п. Гжель Раменского района в мае 2005 г.

В Московском регионе по объему денежных средств, инвестированных в строительство производственных объектов, лидирующие позиции занимают компании из США, Германии, Великобритании и Швеции (см. таблицу 2).

Таблица 1. Объемы инвестиций компаний-резидентов в промышленность Московского региона



Источник: Knight Frank Research, 2008

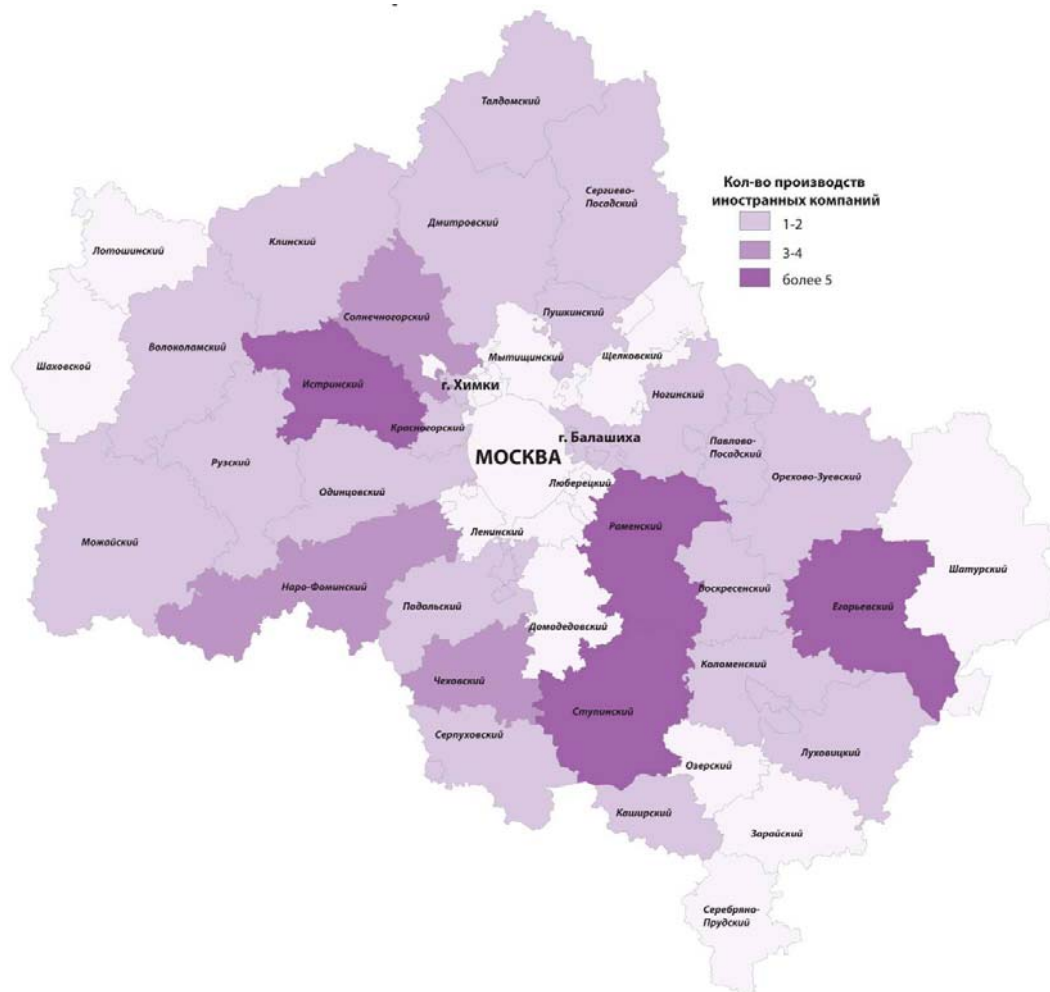
Количество действующих и строящихся иностранных предприятий косвенно указывает на состояние бизнес-среды в том или ином районе области. Данная среда включает в себя набор объективных и субъективных факторов, таких, как географическое расположение, транспортная доступность, количество и качество трудовых ресурсов, поддержка местных властей и т. д.

Наиболее привлекательными для организации производства на сегодняшний день можно считать Ступинский, Истринский, Раменский и Егорьевский районы Московской области.

Эти районы, в первую очередь, Ступинский, удачно сочетают транспортную доступность, обеспеченность квалифицированной рабочей силой и электроэнергией.

При этом следует признать, что Московский регион в целом сегодня теряет свои конкурентные преимущества на фоне других субъектов РФ, а высокая стоимость земли промышленного назначения (до 2 млн долларов за 1 га) и сложные бюрократические процедуры приводят к тому, что потенциальные инвесторы все чаще делают выбор в пользу развития производств в других областях ЦФО и СЗФО.

Карта 1. Распределение действующих производств иностранных компаний по районам Московской области



Источник: Knight Frank Research, 2008



**Роман
Бурцев**

Партнер

**Департамент
индустриальной и
складской
недвижимости,
земли**



**Вячеслав
Холопов**

**Заместитель
директора**

**Департамент
индустриальной и
складской
недвижимости,
земли**



**Мария
Котова**

**Директор по
развитию бизнеса**



**Владислав
Афанасьев**

**Старший аналитик
рынка
индустриальной и
складской
недвижимости,
земли**

© Knight Frank Moscow 2008

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.