

Предполагается, что до конца 2016 года заработают еще четыре индустриальных парка: «Ожерелье», «Есипово», «Ступино-2» и «Кубинка».

Всего же область готова предложить инвесторам 65 готовых площадок, 10 из которых уже обладают развитой инфраструктурой.

Очевидными преимуществами промышленных площадок в Московской области эксперты считают близость к рынкам сбыта и поставщикам, транспортную доступность, реальную административную поддержку, а также обеспеченность транспортной инфраструктурой. «В целом в Московском регионе высокий потенциал развития имеют Ногинский, Раменский, Одинцовский, Дмитровский и Клинский районы, — рассуждает старший консультант отдела исследований рынка компании CBRE Оксана Федулова. — Это значит, в данных районах помимо открытых и действующих производств есть резерв (высокий потенциал) кадров и инфраструктуры для дальнейшего промышленного строительства и роста объема прямых инвестиций в экономику региона».

Не стоит забывать и о том, что в индустриальных парках власти предлагают бизнесу весьма привлекательные условия для развития — это касается как стоимости земельных участков, так и налогового режима. Это могут быть снижение налога на прибыль с 20% до 15,5–16%, а также более низкие или даже нулевые ставки по земельному, имущественному и транспортному налогам.

Например, в федеральной ОЭЗ «Дубна» налог на прибыль снижен аж до 13,5%, платежи во внебюджетные фонды составляют 14%, кроме того, действуют десятилетние каникулы по налогам на имущество и землю. Кроме того, в Дубне действует режим свободной таможенной зоны.

Заметим, что на сегодняшний день Дубна считается одним из успешных уже реализованных проектов. Общий объем инвестиций в создание ОЭЗ составил \$135 млн, было создано 1,2 тыс. новых рабочих мест. Среди базовых специализаций ОЭЗ «Дубна» — ядерно-физические и нанотехнологии, информационные технологии, био- и медицинские технологии, а также проектирование сложных технических систем.

На сегодняшний день компаниями, работающими в ОЭЗ «Дубна», уже было получено около 40 новых патентов.

Вообще среди крупнейших резидентов индустриальных парков Подмосковья такие компании, как Tetra pack, Metro, Kimberly-Clark, Nestle, Mars, Campina, KRKA, Bayer, «Леруа Мерлен», «Херманн-Россия» и другие.

МАГАЗИНЫ В КАЖДЫЙ ДОМ Однако настоящий инвестиционный бум сегодня в регионе переживает розничная торговля. Достаточно сказать, что инвестиции в эту отрасль экономики по итогам уходящего года в Московской области оказались одними из самых высоких по стране.

Показательный пример — строительство торгово-производственного комплекса «Глобус» в Ногинском муниципальном районе. «Компания «Глобус» построила и организовала производственные цеха: по переработке мяса, рыбы. Также на территории нового торгово-производственного комплекса открыты собственная пекарня и кондитерский цех. Таким образом, речь идет о формировании торгово-производственного комплекса полного и замкнутого цикла, когда торгово-производственная компания берет на себя по некоторым позициям ассортиментного ряда все циклы переработки, производства, логистики и транспортировки. Мы говорим о том, что наша областная розничная торговля — это не только сфера инвестиций, производства, новых рабочих мест, но еще и сфера реализации новых технологий. И это очень важно, это говорит о развитии сектора потребительского рынка, о повышении качества жизни наших жителей», — заявил министр потребительского рынка и услуг Московской области Владимир Посаженников.

Вообще, как отмечают участники рынка, в регионе сегодня есть еще большой потенциал для развития торговой недвижимости. И сегодня, когда в регионе увеличивается население и идет бурное строительство жилья, скорее всего, большинство ритейлеров с удовольствием придут в регион либо расширят там свое присутствие. «Хотя статистически рынок Подмосковья насыщен качественными ТЦ, важно понимать, что основной объем качественных торговых площадей в области сосредоточен вокруг МКАД, — замечает директор департамента коммерческой недвижимости ГК RRG Юрий Тараненко. — По



В ПОДМОСКОВЬЕ ТРАДИЦИОННО РАЗМЕЩАЛИСЬ КАК КРУПНЫЕ НАУЧНЫЕ ЦЕНТРЫ ...

мере отдаления от Кольцевой насыщенность городов торговой недвижимостью снижается, то есть фактически ситуация в регионе неравномерная».

Вместе с тем, прогнозируют специалисты, уже в ближайшие годы положение может выправиться. Например, сегодня во многих новых жилых микрорайонах на первых этажах домов начинают появляться несетевые продуктовые ритейлеры. Не исключено, что в ближайшее время к ним присоединятся и сетевая розница. «В Московской области уже очень давно активно развиваются сетевые операторы продуктового ритейла, такие как «Магнит», «Дикси», «Монетка», АТАК и другие дискаунтеры. При этом за последние несколько лет даже в удаленных городах стали открываться и операторы более высокого уровня: «Перекресток», «Лента», «Виктория» и даже «Азбука вкуса». Если дискаунтеры открываются и в крупных городах, и в самых маленьких, то более дорогие операторы предпочитают города с населением от 70–100 тыс. человек и выбирают для открытия своих магазинов лишь центральные локации», — рассуждает Антон Белых.

Помимо продуктового ритейла в области также идет развитие складского девелопмента. Во многом это связано с ростом грузооборота между Москвой и южными регионами, что повышает спрос на складские помещения на трассе «Дон», Симферопольском и Киевском направлениях. «Интересны складские проекты, ориентированные на аэропорты и крупные магистрали — по этим параметрам наиболее привлекательны Ленинградское и Дми-

тровское направления. Еще одно популярное направление — Минское, хотя здесь и нет аэропортов, зато проходит «дорога в Европу», — добавляет Юрий Тараненко.

Текущий объем логистических площадей в области составляет 9,6 млн кв. м. При этом оценочный потенциал этого рынка составляет почти 20 млн кв. м.

Также в ближайшие годы в области планируется строительство офисных кластеров. В первую очередь в таких районах, как Одинцово, Железнодорожный, Красногорск.

«Аренда качественного офиса за пределами Садового кольца уже не вызывает резкой критики, а, напротив, становится признаком разумного арендатора, оптимизирующего расходы. Все эти факторы открывают новые горизонты в освоении прилегающих к МКАД территорий», — констатирует Дмитрий Еремин.

В этой связи весьма привлекательным может стать офисный кластер «Одинцово-Сити». Удобное месторасположение — на федеральной трассе Москва—Минск, причем всего в 10 км от МКАД. Кроме того, «Одинцово-Сити» соседствует с инновационным центром «Сколково» (всего в 6 км) и международным аэропортом Внуково, расположенным всего в 5 км от него.

И ПОСЕЕМ, И ВСПАШЕМ Поистине огромные ресурсы для развития есть и у агропромышленного комплекса (АПК) Подмосковья. Инвестиции в сельское хозяйство сегодня оказываются тем более актуальными, если учитывать уже запущенные программы по импортозамещению продовольственных товаров, подпавших под санкции.

В Московской области, отмечают участники рынка, традиционно развивались два направления: овощевод-

ство и мясомолочное животноводство. «Сейчас мы видим существенный интерес к сельскому хозяйству у руководства области, в том числе к молочному животноводству. Недавно регион провел международную конференцию, где была обозначена вся основная проблематика по АПК. И самое главное, мы услышали от губернатора, что сейчас будет разрабатываться стратегия развития молочной отрасли и молочного животноводства», — рассказывает председатель правления национального Союза производителей молока Андрей Даниленко.

Среди первоочередных мер государственной поддержки участники рынка обозначают помощь в аккумуляции достаточных земельных ресурсов, быстрой регистрации земли в собственность, помощь в получении разрешения на строительство. С сельхозземлями в Подмосковье сегодня и правда есть определенная проблема. Дело в том, что в регионе на сегодняшний день существует достаточно большое количество необрабатываемой земли. Однако власти уже начали решать эту проблему: по планам региональных властей ежегодно в сельхозоборот должно возвращаться до 50 тыс. га. Дабы простимулировать «латифундистов», имеющих крупные земельные участки лишь в качестве «спящих активов», в регионе уже были введены штрафы за простаивающие без обработки сельхозземли, повышено налоговое бремя. Вместе с тем пока еще в Подмосковье есть регионы, где уровень использования земельных ресурсов едва-едва дотягивает до 50%.

Однако политика властей в области АПК понемногу начинает приносить свои плоды. Так, в текущем году в сельхозоборот удалось ввести 51 тыс. га ранее не использованных земель. В общей сложности, по подсчетам регионального Минсельхоза, областной АПК по итогам текущего года сработал с прибылью в 5,3 млрд руб., что в четыре раза выше, чем в прошлом году.

Кстати, в нынешнем году в Подмосковье уже было введено в эксплуатацию три новых молочных заводы — в Серебряно-Прудском, Дмитровском и Волоколамском районах. «Есть очень много хозяйств, которые имеют потенциал для развития, также есть и «латифундисты», которые купили очень много земли, которую нужно как-то осваивать. Молочное животноводство могло бы быть одним из направлений», — резюмирует Андрей Даниленко.

Особая привлекательность инвестиций в АПК Московской области, по словам инвесторов, заключается еще и в том, что регион находится в непосредственной близости от Москвы — огромного рынка сбыта, потребности которого на сегодняшний день пока не удовлетворены.

Так что, похоже, что, несмотря на наступающий экономический кризис, а возможно, и благодаря ему в Подмосковье уже полным ходом начался процесс восстановления и развития промышленных предприятий, компаний агропромышленного комплекса, высокотехнологичных инновационных производств. ■



...ТАК И ВЫСОКОТЕХНОЛОГИЧНЫЕ ПРОИЗВОДСТВА