

Интернет-журнал «Наукоедение» ISSN 2223-5167 <https://naukovedenie.ru/>

Том 9, №5 (2017) <https://naukovedenie.ru/vol9-5.php>

URL статьи: <https://naukovedenie.ru/PDF/34EVN517.pdf>

Статья опубликована 08.10.2017

Ссылка для цитирования этой статьи:

Любова О.В., Ахмадеева О.А. Обзор социально-экономического развития и рынка индустриальной недвижимости города Димитровград Ульяновской области // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» Том 9, №5 (2017) <https://naukovedenie.ru/PDF/34EVN517.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

УДК 330.111.42

Любова Ольга Витальевна

ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»
Набережночелнинский институт (филиал), Россия, Набережные Челны¹

Кандидат экономических наук, доцент

E-mail: o-lubava@yandex.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=742278

Ахмадеева Оксана Александровна

ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»
Набережночелнинский институт (филиал), Россия, Набережные Челны

Кандидат экономических наук, доцент

E-mail: ahmadsit@yandex.ru

РИНЦ: http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=436516

**Обзор социально-экономического развития
и рынка индустриальной недвижимости города
Димитровград Ульяновской области**

Аннотация. В статье приведены результаты анализа социально-экономического развития и рынка индустриальной недвижимости муниципального образования город Димитровград Ульяновской области. Данное исследование проводилось в рамках проекта участия юридического лица в конкурсном отборе по выбору управляющей компании индустриального парка «Димитровград». Управление индустриальным парком осуществляет специализированная управляющая компания, которая должна не только соответствовать требованиям, обозначенным в национальном стандарте Российской Федерации ГОСТ Р 56301-2014 «Индустриальные парки. Требования», но и способствовать развитию реального сектора муниципальной экономики. Авторами были проанализированы: показатели деятельности малого и среднего предпринимательства города, рассмотрены мероприятия по их финансовой поддержке; показатели деятельности градообразующих предприятий города. Представлены основные инвестиционные проекты, планируемые к реализации в 2017-2019 гг. в Индустриальном парке «Димитровград».

Также в рамках проводимого исследования на основании информации находящейся в свободном доступе в сети Интернет была проанализирована структура спроса и предложения и определена среднерыночная арендная ставка по производственно-складским и офисным помещениям города.

¹ 423810, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, проспект Мира 68/19

На основе проведенного анализа выявлены сильные и слабые стороны в социально-экономическом развитии города Димитровград и сделаны соответствующие выводы.

Ключевые слова: социально-экономическое развитие; индустриальный парк; управляющая компания; индустриальная недвижимость; среднерыночная арендная ставка

На сегодняшний день, индустриальные парки рассматриваются как импульс для развития города, региона. Для моногородов создание индустриальных парков порой является, чуть ли ни единственной мерой по диверсификации экономики города.

Индустриальные парки – перспективный ресурс развития экономического потенциала региона, поскольку данная форма организации экономической деятельности обеспечивает основные преимущества для увеличения производства высокотехнологичных товаров [3, с. 83].

По мнению О. Сухарева производство новых, конкурентоспособных товаров на базе индустриальных парков, будет способствовать устранению сложившегося фундаментального «структурного перекоса», при котором относительно рискованная деятельность (НИОКР, наукоемкие проекты и производство) приносит низкий доход, а относительно менее рискованная деятельность (транзакционные сектора) – более высокий доход [9].

В Российской Федерации существует отработанный алгоритм по созданию и развитию промышленных (индустриальных) парков. И одним из первых этапов является конкурсный отбор управляющей компании, в порядке, определяемом уполномоченным органом, муниципальным образованием [1, с. 12].

Управляющая компания индустриального парка – это юридическое лицо, являющееся либо собственником индустриального парка, либо уполномоченным лицом, осуществляющим управление, создание, развитие и функционирование индустриального парка [4].

От активности позиции управляющей компании, использующей разнообразные инструменты поддержки резидентов индустриального парка, во многом зависит экономическое будущее муниципального образования как самодостаточной территории с развитой промышленностью, высоким уровнем занятости населения и соответственно высоким качеством жизни [10, с. 40].

По заказу юридического лица, успешно работающего на территории Республики Татарстан в роли Управляющей компании индустриального парка, с целью принятия решения об участии в конкурсном отборе по выбору управляющей компании в индустриальный парк «Димитровград», был проведен анализ социально-экономического развития и рынка индустриальной недвижимости МО город Димитровград Ульяновской области.

Принятие решения об участии в конкурсном отборе носит стратегический характер для потенциальной управляющей компании, так как оно ориентировано на будущее, носит неопределенный характер, связано с вовлечением значительных ресурсов. Поэтому владеть информацией о социально-экономическом развитии муниципального образования становится первоначальной задачей.

Выделяют две группы показателей социально-экономического развития города [2, с. 15, б]:

- экономические показатели характеризуют развитость промышленности, транспортной инфраструктуры; строительство объектов промышленности и инфраструктуры; состояние местных финансов, нежилой недвижимости и землепользования; инвестиционную деятельность;

- социальные показатели характеризуют развитие города с точки зрения человека, уровня и качества жизни, образа жизнедеятельности.

Прозрачность и доступность информации о социально-экономическом развитии муниципального образования становятся доминантой в привлечении инвесторов.

Экономика Димитровграда сформирована главным образом за счёт деятельности градообразующего предприятия отрасли автомобилестроения – АО «Димитровградский автоагрегатный завод» (АО «ДААЗ»).

Узкая специализация и неэффективная работа действующих градообразующих предприятий, повлияла на ухудшение экономического и социального состояния всего города.

По распоряжению Правительства Российской Федерации в августе 2015 года Димитровград был включен в категорию моногородов с наиболее сложным социально-экономическим положением².

В июле 2017 года принято постановление Правительства Российской Федерации о создании территории опережающего социально-экономического развития «Димитровград», функционирование которой будет обеспечивать достижение стабильного социально-экономического развития муниципального образования путем привлечения инвестиций и создания новых рабочих мест³.

Основным инвестиционным проектом, направленным на диверсификацию структур экономики моногорода Димитровграда, является проект по созданию индустриального парка «Димитровград».

Цель создания индустриального парка – обеспечение экономических и инфраструктурных условий для устойчивого роста уровня и качества жизни населения муниципального образования город Димитровград Ульяновской области, повышение темпов роста промышленного производства^{4,5}.

Основной информационной базой при проведении исследования послужили:

- годовая статистическая отчетность по Ульяновской области;
- годовые отчёты Главы МО г. Димитровград, включая решения вопросов, поставленных Городской Думой города Димитровграда Ульяновской области;
- комплексный инвестиционный план модернизации экономики монопрофильного муниципального образования (моногорода) городского округа города Димитровграда Ульяновской области;
- стратегия социально-экономического развития муниципального образования «Город Димитровград» Ульяновской области до 2025 года.

² Распоряжение Правительства Российской Федерации от 7 августа 2015 года N 1526-р «О внесении изменений в перечень монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов), утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2014 года N 1398-р».

³ Постановление Правительства Российской Федерации от 19 июля 2017 года N 848 «О создании территории опережающего социально-экономического развития «Димитровград».

⁴ Стратегия социально-экономического развития муниципального образования «Город Димитровград» Ульяновской области до 2025 года. 2011 г.

⁵ Комплексный инвестиционный план модернизации экономики монопрофильного муниципального образования (моногорода) городского округа города Димитровграда Ульяновской области. 2016 г.

Численность населения Ульяновской области на 01.01.2017 г. – 1253,5 тыс. чел., численность населения в г. Димитровград составляет 9,3 % (116,055 тыс. чел.) от общей численности населения Ульяновской области.

Коэффициент естественного прироста (убыли) населения по Димитровграду в 2016 г. составил (-2,0 промилле), по Ульяновской области (-3,1 промилле).

Коэффициент рождаемости 15,3 промилле, коэффициент смертности – 3,3 промилле, по Ульяновской области соответственно 11,77 и 14,83 промилле.

За анализируемый период с 2008 по 2016 гг. включительно, положительное сальдо миграции зафиксировано только в 2008 году (839 чел.). Характер миграции – межрегиональный.

Численность трудоспособного населения на 01.01.2017 г. 66,3 тыс. чел., что на 2,6 % меньше уровня 2015 г.

В городе наблюдается рост коэффициента трудовой нагрузки на 33,4 % по сравнению с 2008 г., за счёт увеличения количества лиц старше трудоспособного возраста на 43,1 %, за счёт молодого поколения на 20,9 %.

Численность населения занятого в экономике города в 2016 году составила 58 000 чел. Согласно Указа Президента РФ №596 «О долгосрочной государственной экономической политике» и утвержденному распоряжению Правительства Ульяновской области от 19.11.2012 № 775-пр. «Создание новых рабочих мест», в 2016 году в г. Димитровграде должно было быть создано – 1732 новых рабочих мест. По факту создано 1758 новых рабочих места – 101,5 % от плана.

Численность занятых на малых и средних предприятиях, включая ИП в 2016 г. увеличилась на 1,7 %, рисунок 1.

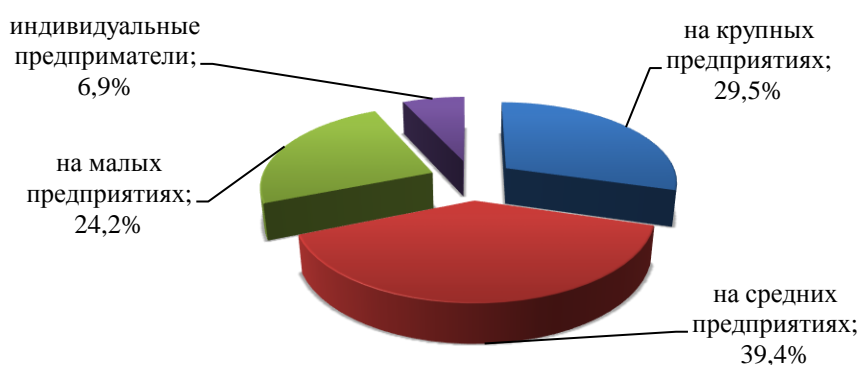


Рисунок 1. Распределение численности работающих по типам предприятий, 2016 г. (составлено автором)

В структуре занятости работников крупных и средних предприятий в обрабатывающей промышленности 61 % заняты в производстве транспортных средств и оборудования, 21 % в производстве готовых металлических изделий и металлургии, 11 % в производстве электрооборудования.

Число безработных граждан в г. Димитровград состоящих на учёте на 01.01.2017 г. составило – 394 чел., на 01.01.2016 г. – 510 чел.

За 2016 г. трудоустроено 1373 чел., или 68,0 % от общего числа обратившихся в службу занятости за содействием в поиске подходящей работы. Коэффициент напряжённости на рынке труда – 0,4 чел. на одну вакансию.

Уровень официально регистрируемой безработицы в 2016 г. по Дмитровграду составил 0,65 %, по Ульяновской области 0,53 %

Средняя начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям за 2016 год составила 24895 рублей, темп роста к 2015 году – 100,4 %.

В 2016 году в городе зарегистрировано 6079 ед. малого и среднего бизнеса, с учетом индивидуальных предпринимателей, что на 3,4 % больше уровня 2015 года. Наиболее привлекательной в развитии экономики является сфера потребительского рынка – 28,8 % предприятий, 16,0 % – относятся к обрабатывающему производству.

Действует муниципальная программа «Развитие малого и среднего предпринимательства в городе Дмитровграде Ульяновской области». На реализацию, которой из бюджета города в 2016 году было выделено и освоено 1 700 тыс. руб., что на 2,5 % меньше уровня 2015 года.

На территории Ульяновской области реализуются следующие мероприятия по финансовой поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства:

1. Субсидирование части затрат, связанных с уплатой процентов по кредитам, привлечённым субъектами малого и среднего предпринимательства в российских кредитных организациях.
2. Компенсация части затрат, связанных с обучением и (или) повышением квалификации работников.
3. Предоставление субсидий субъектам МСП на возмещение части затрат, связанных с уплатой первого взноса (аванса) при заключении договора лизинга оборудования с российскими лизинговыми организациями в целях создания и (или) развития и (или) модернизации производства товаров (работ, услуг).

В 2016 г. произошло сокращение общего объёма отгруженных товаров собственного производства на 0,3 %, товаров промышленного производства на 5,0 %, рисунок 2.

Обрабатывающими производствами города отгружено продукции на сумму – 18196,1 млн руб. (93,8 % к уровню 2015 г.). Доля обрабатывающих производств в общем объёме промышленности – 87,6 %.

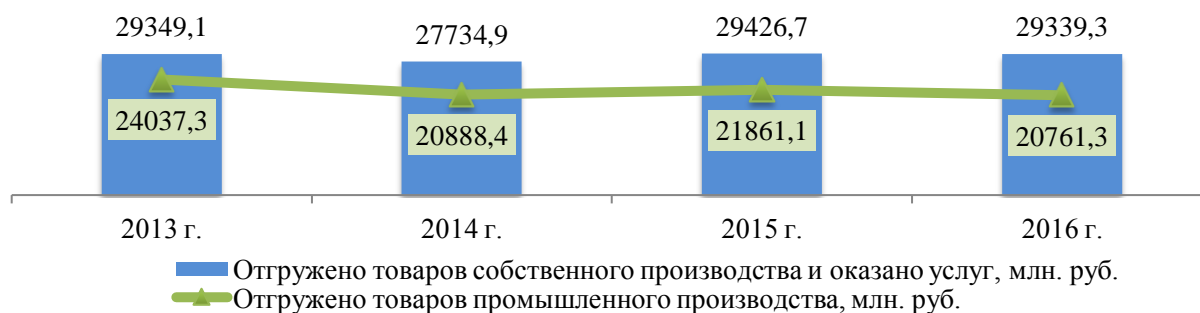


Рисунок 2. Динамика отгрузки собственного и промышленного производства (составлено автором)

Удельный вес Дмитровграда в объеме производства по Ульяновской области в 2015 г. равен 8,8 %.

Составляющие экономического потенциала: промышленность, строительство, транспорт, связь, наука, отрасли социальной сферы.

В расчете на 1 жителя в Димитровграде в 2016 году произведено продукции на сумму 249,8 тыс. руб., в целом по Ульяновской области – 262,8 тыс. руб.

Объем инвестиций в основной капитал за 2015 год составил 5216,0 млн рублей, из них 423,5 млн рублей – собственные средства и 4792,5 млн рублей – привлеченные средства, из которых 47 % бюджетные средства.

Объем инвестиций в основной капитал в расчете на одного жителя за янв. – сент. 2016 г. – 159,1 % к аналогичному периоду 2015 г., по итогам 2015 г. данный показатель составил 21321,0 руб. (2014 г. – 31266,0 руб.).

Объем инвестиций в развитие градообразующих предприятий за янв. – июнь 2016 г. – 187,1 % к аналогичному периоду 2015 г.

Доля убыточных предприятий в январе-июле 2016 г. составила 45 %, что на 3 % больше годового показателя 2015 года.

По сравнению с промышленностью отрасль Строительство продемонстрировала в 2016 году отличные показатели. Введено в эксплуатацию на 13,3 тыс. кв. м. больше (115,6 %) чем за 2015 г. и на 4,4 тыс. кв. м. больше чем запланированный показатель 2016 года. Общая площадь жилых помещений на конец 2016 г. составила 3228,4 тыс. кв. м., в расчете на одного жителя – 27,8 кв. м. (в 2015 году – 26,7 кв. м.).

В городе осуществляют деятельность несколько крупных предприятий.

1. Государственный научный центр – Научно-исследовательский институт атомных реакторов АО «ГНЦ НИИАР») (1956 г.), крупнейший в России научно-исследовательский экспериментальный комплекс гражданской атомной энергетики, является одним из предприятий Государственной корпорации «Росатом»⁶.

Среднесписочная численность персонала в 2016 г. – 3414 (2015 г. – 3708 чел.) (69,9 % от уровня 2012 г.). Среднемесячная заработная плата составляет 37500 руб., что выше показателя аналогичного периода 2015 года на 11 %. Фонд оплаты труда на предприятии составил 1408 млн руб., что выше на 2 % уровня прошлого года. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами за январь-ноябрь 2016 года на сумму 3700,6 млн руб., что выше аналогичного периода 2015 года на 56,8 %.

2. Димитровградский автоагрегатный завод (1967 г.), входящий в ОАО «Объединенные автомобильные технологии», является одним из ведущих российских производителей автокомпонентов для легковых и грузовых автомобилей отечественного и зарубежного производства. В результате реорганизации ДААЗ некоторые участники технологической цепочки производства были выделены в отдельные юридические лица, в результате образовалось девять предприятий отрасли автомобилестроения. Среднесписочная численность персонала по 9 предприятиям отрасли в 2015 году составила 7120 чел., что на 5,1 % меньше показателя 2014 года. Объем производства напротив продемонстрировал в 2015 году рост на 24 %.

3. ОАО «Димитровградский завод химического машиностроения» (ОАО «Димитровградхиммаш» (1931 г.). Предприятие является одним из крупнейших машиностроительных предприятий на рынке нефтегазоперерабатывающего и насосного оборудования.

⁶ Официальный сайт АО «ГНЦ НИИАР». URL: http://www.niiar.ru/sites/default/files/pgo2015_links_0.pdf.

Среднесписочная численность работников в 2016 г. – 1339 (2015 г. – 1387 чел.). Среднемесячная заработная плата составляет 35615 руб., что выше показателя аналогичного периода 2015 года на 3,5 %. Фонд оплаты труда составил 572,3 млн руб., что выше аналогичного периода 2015 года на 1 %. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами за 2016 год на сумму 2015,96 млн руб., что ниже показателя аналогичного периода 2015 года на 8,1 %. Чистая прибыль за 2015 год составила 272 млн руб. (89,5 % от уровня 2014 г.) Рентабельность по чистой прибыли 12,2 %.

В 2010 году при активном содействии: Госкорпорации «Росатом», Правительства Ульяновской области, Администрации г. Димитровграда, Федерального медико-биологического агентства Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации в г. Димитровград был создан Ядерно-инновационный кластер [7].

В августе 2012 Ядерно-инновационный кластер вошел в федеральный перечень пилотных инновационных территориальных кластеров (утвержден 28 августа 2012 года поручением Председателя Правительства РФ НДМ-П8-5060), проекты которых могут претендовать на получение софинансирования из федерального бюджета.

Ключевой задачей кластера является развитие ядерной медицины с использованием накопленного потенциала ОАО «ГНЦ «НИИАР».

Так же на территории города функционирует частный Индустриальный парк ДААЗ, который соответствует требованиям к индустриальным (промышленным) паркам и управляющим компаниям индустриальных (промышленных) парков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 04 августа 2015 г. №794 (приказ от 06 мая 2016 года № 1459).

Тип парка – браунфилд. Площадь территории парка – 91 га. Количество резидентов – 19.

Объем площадей, занимаемых резидентами ИП: производственные помещения 313 378,37 кв. м., офисные помещения – 3 196,85 кв. м.

Объем площадей, предназначенных для размещения потенциальных резидентов ИП: производственные, административные и складские помещения – 28 678 кв. м., земля – 40 929 кв. м. (на которой возможно проведение строительства сооружений с фундаментами).

Средняя стоимость аренды производственных помещений – 1200 руб. / кв. м. / год.

Количество созданных рабочих мест на территории парка – более 6000 человек, из них рабочие специальности – более 75 %.

Преимуществом площадки для размещения новых производств является наличие необходимых коммуникационных сетей и низкая стоимость электроэнергии.

Инвестиционные проекты, планируемые к реализации в 2017 году в частном Индустриальном парке «ДААЗ»:

1. Организация производства рулевых колес и автокомпонентов, инвестор – компания «Икар» (Россия) (объем инвестиций 400 млн рублей, 350 новых рабочих мест).
2. Размещение производства ООО «НПО «РосКомпозит» на территории промплощадки ДААЗа. Планируется, что инвестор арендует готовый производственный корпус площадью 10 тысяч квадратных метров с последующим его выкупом.

На сегодняшний день идёт активная работа по созданию на территории города Индустриального парка «Димитровград». Форма собственности – государственная. Тип парка – гринфилд.

Проект по созданию ИП «Димитровград», предусматривает создание двух зон («Инновационной зоны» и «Промышленной зоны»), площадью около 175 га.

Инвестиционные проекты, планируемые к реализации в 2017-2019 гг. в Индустриальном парке «Димитровград»:

1. Строительство цеха экстракции масла производительностью 350 тонн/сутки по жмыху» (инициатор проекта ООО «Легенда», инвестиции 1000 млн руб., 145 новых рабочих мест) (ввод в эксплуатацию 2017 год);

2. Реконструкция ООО «ДЗ КБК», пополнение оборотных средств и развитие инновационных технологий» (инициатор ООО «Димитровградский завод КБК», инвестиции 2029 млн руб., 298 новых рабочих мест);

3. Строительство комплексов производств химических и углеродных волокон полного технологического цикла» иницированного ООО НТЦ «Эльбрус» (якорный арендатор) в соответствии с подписанным в июне 2016 года соглашением между Правительством Ульяновской области и ООО НТЦ «Эльбрус». В результате реализации данного инвестиционного проекта в город будет привлечено 60 млрд руб., создано 1500 новых рабочих мест. Для реализации данного инвестиционного проекта потребуется земельный участок площадью 90-95 га, будет использована практически вся площадь «Инновационной зоны» индустриального парка «Димитровград» (начало реализации проекта 2017 г., завершение реализации проекта 2019 г.).

4. Организация производства автомобильных зеркал и автокомпонентов (инициатор ООО «Призма» инвестиции 250 млн руб., 225 новых рабочих мест) (завершение реализации проекта 2018 г.);

5. На данный момент ведутся переговоры с потенциальными инвесторами:

- ООО «Симбирск соя» о реализации инвестиционного проекта «Организация завода по глубокой переработке сои с получением соевого изолята с ферментами низкотемпературным способом, соевого шрота, соевого масла и комбинированных кормов в Ульяновской области» (предложен земельный участок по ул. Промышленная, 30), объем инвестиций 2,5 млн руб., 90 новых рабочих мест;
- ООО «Экодомсистем» о реализации инвестиционного проекта «Строительство завода панельного домостроения по технологии EDS» (предложен участок по ул. Промышленная, 14), объем инвестиций 1 млн руб., 220 новых рабочих мест.

В рамках проводимого исследования по поручению заказчика с целью определения среднерыночной арендной ставки по производственно-складским и офисным помещениям, была проанализирована информация, находящаяся в свободном доступе в сети Интернет.

В проводимом исследовании, авторы использовали разработанную ими ранее и апробированную на практике методику оценки конкурентоспособности арендодателей на рынке индустриальной недвижимости [5, с. 63].

Были определены места сосредоточения предложений продаж и предложений аренды индустриальной и офисной недвижимости. Подробно рассмотрена структура предложений с учетом и без учета вакантных площадей индустриального парка «ДААЗ».

С учетом вакантных площадей Индустриально-промышленного парка «ДААЗ» объем предложения аренды индустриальной недвижимости составил 61001,5 кв. м., рисунок 3.

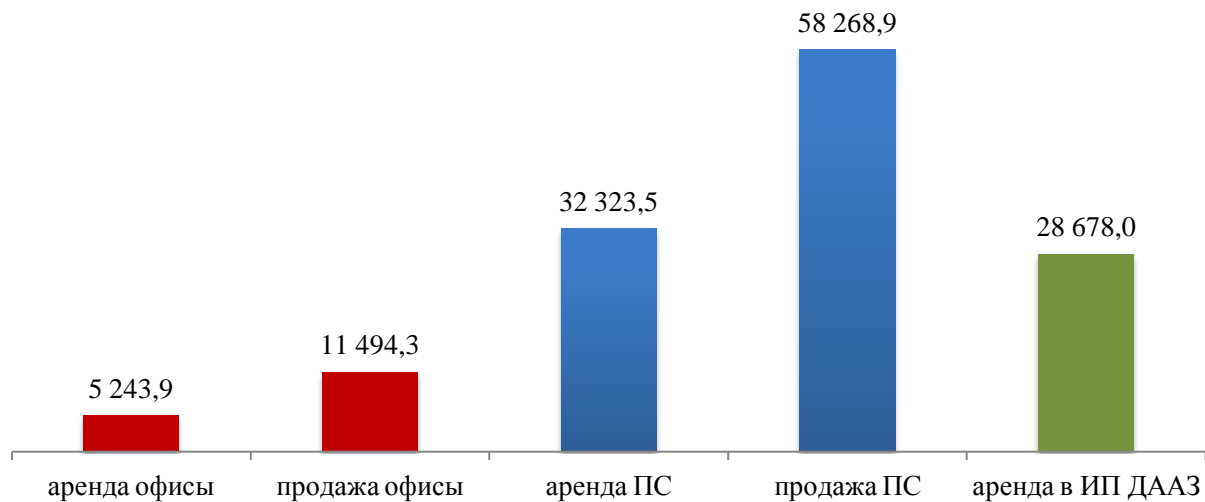


Рисунок 3. Объем рынка предложений производственно-складской (ПС) и офисной недвижимости по г. Димитровград (январь-февраль 2017 г.), кв. м. (составлено автором)

Наибольший удельный вес в структуре предложения занимают производственно-складские площади.

Структура предложения (без учета вакантных площадей индустриального парка ДААЗ) распределилась следующим образом:

- структура предложений аренды: производственно-складские площади 86 % (32323,5 кв. м.); офисные площади – 14 % (5243,9 кв. м.).
- структура предложений продажи: производственно-складские площади 84 % (58268,9 кв. м.); офисные площади – 16 % (11494,3 кв. м.).

На основе проведенного анализа было установлено, что основную долю рынка занимают предложения по продаже, как в производственно-складской, так и в офисной недвижимости.

В структуре продаж индустриальной недвижимости наибольший удельный вес занимают комплексные объекты (производственные базы) – 85 %, рисунок 4.

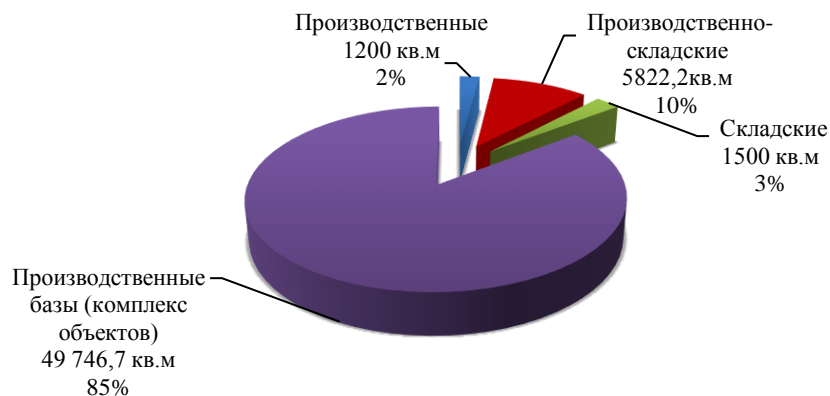


Рисунок 4. Структура продаж производственно-складской недвижимости по типу площадей (составлено автором)

Структура комплексных объектов в составе производственных баз на 91 % (45236 кв. м.) состоит из производственно-складских площадей и на 9 % (4510,7 кв. м.) офисных площадей.

По количеству предложений на рынке преобладают теплые производственно-складские помещения – 80 %, холодные – 20 %.

По объему предлагаемых площадей – 81 % (26104 кв. м.) холодные производственно-складские помещения, теплые – 19 % (6219,5 кв. м.).

Площадь предлагаемых в аренду теплых помещений колеблется от 14,5 до 1374 кв. м, холодных – от 144 до 15000 кв. м.

Арендные ставки по офисной недвижимости находятся в диапазоне от 150 руб. до 592 руб., 50 % предложений находятся в диапазоне 200-250 руб.

Объекты эконом-класса, преимущественно встроенные в старые жилые дома предлагаются по ставкам ниже 250 руб. Офисы в исторической части города эконом-класса предлагаются по ставкам 340-400 руб. Офисы по ставкам выше 400 руб. за кв. м расположены в современных зданиях, имеют хороший ремонт. Основная ориентация арендодателя на размещение предприятий торговли и бытовых услуг.

Средняя арендная ставка по офисной недвижимости составила – 291 руб. за 1 кв. м в месяц.

Арендные ставки по производственно-складским теплым помещениям находятся в диапазоне от 74,5 до 286 руб., причём 40 % предложений находятся в диапазоне арендных ставок 100-130 руб. за кв. м в месяц. Наиболее часто встречаемая ставка 100 руб.

В основном теплые производственно-складские объекты предлагаются в промышленных зонах города Западного (Соцгород) и Центрального районов. Состояние объектов удовлетворительное, «советской» постройки. Аренда по ставкам выше 200 руб. включает коммунальные платежи.

Средняя ставка аренды по теплым производственно-складским объектам составила – 141 руб. за 1 кв. м в месяц.

Арендные ставки по производственно-складским холодным помещениям находятся в диапазоне от 35 до 104,2 руб. за кв. м., 57 % предложений находятся в диапазоне арендных ставок 50-75 руб. за кв. м в месяц, 42 % площадей сдаются по ставкам 35-50 руб. Преимущественно объекты предлагаются в промышленных зонах города Западного (Соцгород) и Центрального районов. В основном объекты «советской» постройки, состояние удовлетворительное.

Средняя ставка аренды холодным производственно-складским объектам составила – 65 руб. за 1 кв. м в месяц.

На основе проведенного анализа социально-экономического положения МО город Димитровград Ульяновской области были сделаны следующие выводы:

Слабые стороны:

1. Ухудшение демографической ситуации, рождаемость и смертность на низких уровнях, за анализируемый период смертность выше рождаемости.
2. Старение населения и рост коэффициента трудовой нагрузки за счёт увеличения количества лиц старше трудоспособного возраста.
3. Снижение численности трудоспособного населения, наметился рост численности рабочей силы в возрастной группе 60-72 года.
4. Высокий уровень миграции населения, отток выпускников школ в высокие баллами по ЕГЭ.

5. Вузы города осуществляют подготовку в основном по сервисным отраслям экономики, снижение проходного балла по ЕГЭ, что обеспечивает приток молодежи с «плохими» аттестатами.
6. Высокий уровень безработицы. Около 42 % безработных в возрастной группе 30-49 лет.
7. Низкий уровень доходов населения, низкий уровень жизни.
8. Низкий уровень зарплаты на предприятиях автомобилестроения.
9. Низкий уровень диверсификации экономики: Проблемы моногородов.
10. Сокращение в 2016 г. объемов отгруженной продукции на предприятиях машиностроения.
11. Снижение удельного веса г. Димитровграда в общем объеме отгруженных товаров по Ульяновской области.
12. Увеличение доли убыточных предприятий. Сальдированный финансовый результат деятельности организаций города имеет отрицательное значение.
13. На рынке индустриальной недвижимости при достаточном объеме предложения практически отсутствуют объекты в хорошем состоянии, соответствующие современным требованиям производства и логистики. Практически не представлены объекты класса А и Б.
14. В сегменте офисной недвижимости в структуре предложения отсутствуют объекты в бизнес-центрах класса А и Б.
15. В структуре предложения по индустриальной и офисной недвижимости сформирован большой объем предложений объектов свободного назначения без специальной подготовки для профессиональной деятельности.
16. Следует отметить наличие в структуре предложения большого количества объектов залоговой недвижимости.
17. Отсутствует профессиональное управление объектами коммерческой недвижимости.

Сильные стороны:

1. Высокие показатели деятельности строительной отрасли. Рост показателя обеспеченность жильём населения.
2. Уважение и лояльность населения к высшему руководству города, области.
3. Наличие инфраструктур поддержки МСП.
4. Рост субъектов МСП.
5. Рост инвестиций в развитие градообразующих предприятий города. Активная поддержка на законодательном уровне отрасли машиностроения.
6. Увеличение объемов отгруженной продукции в 2016 г. на 56,8 % на градообразующем предприятии АО «ГНЦ НИИАР».
7. Рост оборота предприятий.
8. Увеличение налоговых поступлений от предприятий МСП.
9. Расположение объектов индустриальной недвижимости преимущественно в промышленных зонах города с развитой инфраструктурой.

10. Большое количество объектов в структуре предложения представлено в составе комплекса объектов (производственных баз), включающего объекты различного назначения на одной площадке (производство, склады, офисы, вспомогательные).

Эффективная деятельность Индустриального парка зависит от многих факторов, это и повышение общественного внимания к проектам и организаторам производства, это и поддержка парка на региональном и местном уровне, а также не последнюю роль в этом играет грамотная система управления, организации и координирование всеми структурами парка.

Несомненно, только та управляющая компания, которая на первоначальном этапе взвесив все плюсы и минусы, откинув «гонку за рублем», будет способствовать, реальному результату проектов индустриальных парков в виде роста экономики, может считаться настоящим профессионалом своего дела.

ЛИТЕРАТУРА

1. Ахмадеева О. А., Любова О. В. Индустриальные парки как основа развития регионов на примере Чистопольского муниципального района Республики Татарстан. Сборник материалов XVIII Всероссийской научно-практической конференции "Стратегия устойчивого развития регионов России" (СР-18). – Новосибирск: Изд-во Центр развития научного сотрудничества. – 2013., с. 8-19.
2. Захарова А. А., Чернышева Т. Ю., Мицель А. А. Математические и инструментальные методы поддержки принятия решений в муниципальном управлении / Томский гос. ун-т систем управления и радиоэлектроники (ТУСУР). – Томск, 2017. – 212 с.
3. Кочура Ю. В. Методы управления эффективным развитием индустриальных парков в Ростовской области. ВЕСТНИК ЮРГТУ (НПИ). 2014. № 5. С. 82-87.
4. Любова О. В. Совершенствование методов управления недвижимостью. Итоговая науч. конф. проф.-препод. состава, 5 февраля 2014 г. [Текст]: сб-к докладов / ред. кол. Хабибуллин Р. Г. [и др.]; под ред. д-ра техн. наук Л. А. Симоновой. – Набережные Челны: Издательско-полиграфический центр Набережночелнинского института К(П)ФУ, 2014., с. 154-157.
5. Любова О. В., Ахмадеева О. А., Гузалёва С. Ю. Конкурентоспособность арендодателя на рынке индустриальной недвижимости. Коллективная монография в 3-х томах. Фундаментальные и прикладные аспекты современных экономико-правовых исследований. Том 1. – Ришон ле-Цион: Изд. «MEDIAL», 2014. – С. 57-80.
6. Мусина С. З. Индустриальные парки как фактор развития регионов. Научный журнал «Молодой учёный» № 4 (108), 2016 г.
7. Программа развития инновационного территориального кластера «Ядерно-инновационный кластер города Димитровграда Ульяновской области» на 2013 – 2020 годы.
8. Скотаренко О. В. Новые методы оценки уровня социально-экономического развития регионов России. Вестник Мурманского государственного технического университета. – Мурманск, 2012. С. 220-229.
9. Сухарев О. С. Как преодолеть финансовый кризис [Электронный ресурс] / Федеральное интернет-издание «Капитал страны». – Режим доступа: <http://kapital-rus.ru/index.php/articles/article/1033>, свободный (09.09.2017).
10. Харченко К. В. Индустриальный парк – инструмент развития муниципальной экономики. Практика муниципального управления. № 1, 2016 г. – Режим доступа: <http://e.munuprav.ru/article.aspx?aid=440773>, свободный (08.09.2017 г.).

Lyubova Olga Vitalievna

Kazan federal university
Naberezhnye Chelny branch, Russia, Naberezhnye Chelny
E-mail: o-lubava@yandex.ru

Akhmadeeva Oksana Aleksandrovna

Kazan federal university
Naberezhnye Chelny branch, Russia, Naberezhnye Chelny
E-mail: ahmadsit@yandex.ru

Review of socio-economic development and industrial property market of the city of Dimitrovgrad, Ulyanovsk region

Abstract. The article gives a detailed analysis of socio-economic development and industrial property market of the city of Dimitrovgrad, Ulyanovsk region. This study was conducted within the project of participation of the legal entity in competitive selection at the choice of management company of the Dimitrovgrad Industrial Park. Control of the industrial park is exercised by specialized management company which has to conform to the requirements designated in the national standard of the Russian Federation and contribute to the development of the real sector of municipal economy.

The authors analyzed the performance indicators of the small and medium businesses of the city, and dealt with measures for their financial support. The article gives a valuable information about indicators of activity of the city-forming enterprises and the main investment projects planned for implementation in 2017-2019 at the Dimitrovgrad Industrial Park. The structure of the supply and demand has also been analyzed and determined mid-market rent prices for manufacturing facilities and business offices of the city.

Based on the analysis, it has identified the strengths and weaknesses in the social and economic development of the city of Dimitrovgrad and has drawn the conclusions.

Keywords: socio-economic development; industrial park; management company; industrial property market; mid-market rents