

Новая Москва к 2035 году может стать вторым деловым центром столицы



Общий объем офисной недвижимости в Новой Москве к 2035 году может увеличиться более чем в пять раз — с нынешних 514 тыс. до 2,76 млн кв. м. По этому показателю Новая Москва может стать вторым по величине деловым районом столицы после «Большого Сити». К такому выводу пришли авторы совместного исследования ГК «А101» и аналитического центра НАФИ.

По данным аналитиков, ядро нового делового кластера сформируется вокруг административно-делового центра (АДЦ) «Коммунарка» и районов станций метро «Прокшино» и «Потاپово». Если в 2025 году на этой территории насчитывалось 68 тыс. кв. м офисных площадей, то к 2035 году их объем может достичь 1,54 млн кв. м. Это составит более половины всего офисного фонда, который, как ожидается, будет создан в Новой Москве. Авторы исследования отмечают, что с момента присоединения к Москве Троицкого и Новомосковского административных округов в 2012 году население ТиНАО увеличилось почти втрое. Объем введенной в эксплуатацию недвижимости достиг 37,4 млн кв. м, включая 28,3 млн кв. м жилья. В ТиНАО создано около 300 тыс. рабочих мест, в будущем их число в новых экономических центрах Москвы может увеличиться еще как минимум на 900 тыс.

Эксперты также фиксируют рост интереса бизнеса к Новой Москве. Количество зарегистрированных здесь компаний увеличилось с 18 тыс. в 2020 году до 25 тыс. в 2024-м, то есть примерно на 40%. Средняя численность работников этих организаций за период с 2018 по 2024 год выросла с 68 тыс. в 2018 году до 124 тыс. человек в 2024-м. При этом особенно быстро развивается офисный сегмент — численность сотрудников за шесть лет увеличилась более чем в четыре раза — с 9 тыс. до 39 тыс. человек.

По оценкам исследователей, к 2035 году в будущем деловом кластере в пределах 30-минуты езды на автомобиле будут проживать около 5,1 млн человек против 3,8 млн в 2025 году. А на одно рабочее место здесь будет приходиться 32,1 жителя в зоне охвата — больше, чем у «Москва-Сити» и «Большого Сити» сегодня. Развитие деловой недвижимости сопровождается расширением социальной инфраструктуры. В Новой Москве построены 173 школы и детских сада, 32 медицинских учреждения, 16 спортивных объектов и семь учреждений культуры. Кроме того, в ближайшие два года здесь планируется открыть еще более 40 социальных объектов. Директор по развитию ГК «А101» Дмитрий Цветов отметил, что ключевым преимуществом формирующегося делового кластера является принципиально иное качество среды. «Уже на этапе проектирования мы закладываем большое разнообразие функций в шаговой доступности — торговлю, рекреационные зоны, социальные объекты и качественное жилье. Новые москвичи работают, живут и отдыхают в своем районе, поэтому бизнес получает стабильный кадровый и клиентский поток, а жители — ощутимое качество жизни без необходимости постоянных поездок в центр Москвы», — подчеркнул он.

В свою очередь старший руководитель исследовательских проектов аналитического центра НАФИ Аделя Кавеева заявила, что «Новая Москва постепенно перестает быть только территорией жилищного роста и начинает формироваться как самостоятельный деловой пояс столицы». По ее мнению, это создает новые возможности как для бизнеса, так и для девелоперов, которым предстоит проектировать не отдельные офисные

здания, а полноценную городскую среду. «Именно такие проекты будут быстрее набирать капитализацию и устойчивее привлекать резидентов», — добавила она.