

Торговые и сервисные помещения займут 20% коммерческих площадей в новом бизнес-хабе от «А101» в Москве

Группа компаний «А101» выводит на рынок бизнес-хаб «Потапово» общей площадью 21 кв. метр. 20% коммерческих площадей в новом проекте будет отдано под торговые и сервисные объекты. Общий объем инвестиций в проект составит 2,55 млрд рублей.

44% займут административно-производственные помещения, 36% — компактные производственные площадки. Бизнес-хаб «Потапово» будет включать в себя пять зданий высотой от одного до четырех этажей. Проект расположится на участке площадью 2,6 Га. Первая очередь уже находится в стадии строительства. Реализация проекта обусловлена устойчивым рыночным спросом на малые форматы коммерческой недвижимости в Московском регионе. В течение последних 3-4 лет наблюдается выраженный дефицит помещений площадью от 50 кв. м: при ежегодном спросе на уровне 300-400 тыс кв. метров уровень вакансий сохраняется около 1%.

Выбор локации соответствует долгосрочной стратегии развития Новой Москвы как одного из ключевых центров формирования полицентричной городской структуры. С 2012 года численность населения ТиНАО увеличилась втрое и к 2025 году приблизилась к 810 тыс человек. По прогнозам, в течение следующего десятилетия этот показатель превысит 1,5 млн. Параллельно фиксируется рост деловой активности: с начала 2018 года по сентябрь 2025 года количество рабочих мест в Новомосковском округе увеличилось в 2,3 раза, в Троицком — в 2,6 раза. Число зарегистрированных компаний выросло в 1,3 раза и достигло 29 тыс. К 2035 году в ТиНАО планируется создание до 1 млн рабочих мест при совокупном объеме инвестиций порядка 10 трлн рублей. Развитие деловой инфраструктуры сопровождается масштабным расширением транспортной сети. В 2026 году планируется завершение строительства магистрали Солнцево — Бутово — Варшавское шоссе, которая обеспечит связь жилых районов с деловыми кластерами и станет альтернативой МКАД. До 2030 года ожидается ввод 20 новых станций метро на Троицкой и Бирюлевской линиях, а к 2035 году — еще 14 станций на пяти направлениях. Это повысит транспортную связанность территории с центральной частью города и южными районами Московской области.

Аналогичные тенденции прослеживаются и в выбранной локации для бизнес-хаба «Потапово». Дополнительным фактором станет открытие в 2026 году участка дороги от улицы Поляны до Варшавского шоссе. Вблизи объекта также пройдет магистраль МКАД — Коммунарка — Остафьево, обеспечивающая прямой доступ к кольцевой дороге. В радиусе 15-минутной пешей доступности от площадки проживает около 28 тыс человек, а к концу 2026 года, с учетом ввода новых жилых проектов, численность населения в этой зоне превысит 40 тыс. В пределах 15-минутной транспортной доступности сосредоточено порядка 710 тыс человек, из которых 76% составляют экономически активные жители.

Возрастная структура характеризуется высокой долей населения в категории 25-44 лет (52,2%) и 18-24 лет (20,4%), что формирует значительный кадровый потенциал. Около 77% аудитории относится к сегменту с доходом до 135 тыс рублей в месяц.

Татьяна Грихно, руководитель направления офисной недвижимости ГК «А101», рассказала: «Бизнес-хаб „Потапово“ — это проект для малого и среднего бизнеса. Для тех, кто создает и производит, кто горит своим делом и по-настоящему дорожит как сотрудниками, так и клиентами. Мы знаем, как важны для таких компаний удобное расположение для оптимизации логистических цепочек, а также возможность работать не в изолированных промзонах, а в современной городской среде с развитой инфраструктурой. В хабе предусмотрены светлые помещения, современное оснащение, парковка и зоны отдыха».