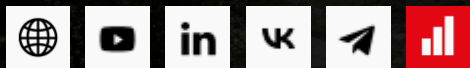




ЭКОНОМИКА ТЕХНОПАРКОВ МОСКВЫ

Декабрь 2025



Статус технопарка

Мнение экспертов

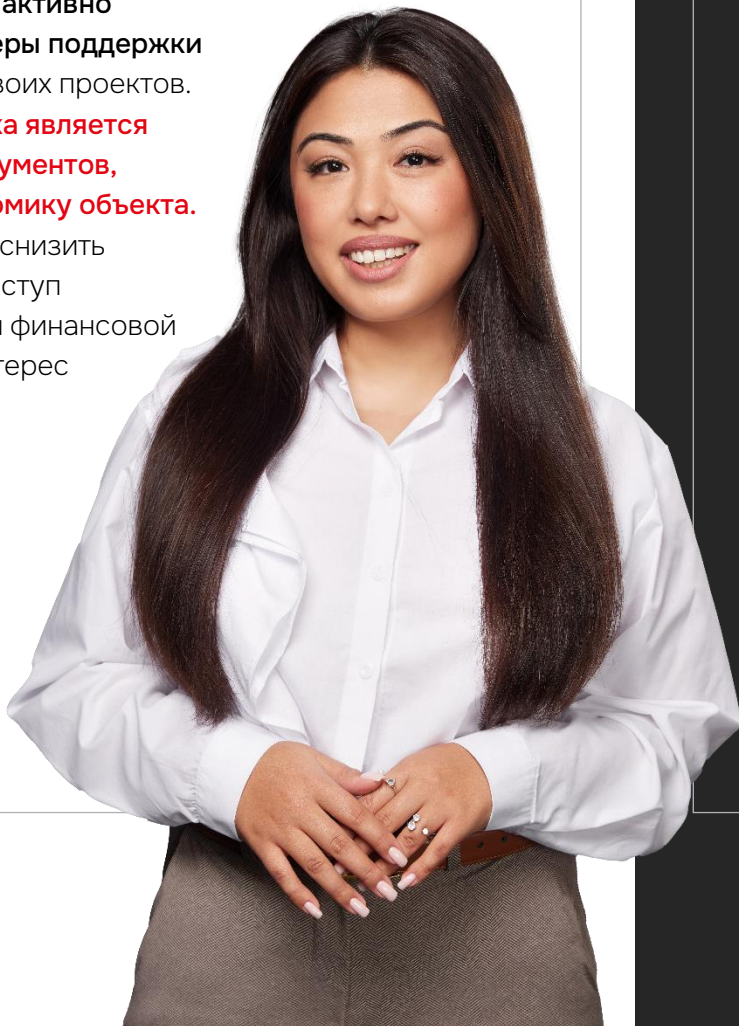
В условиях высокой стоимости заемного финансирования **девелоперы активно рассматривают различные меры поддержки** для повышения доходности своих проектов.

Получение статуса технопарка является одним из эффективных инструментов, позволяющих улучшить экономику объекта.

Статус технопарка позволяет снизить налоговую нагрузку и дает доступ к специализированным мерам финансовой поддержки. Мы видим, что интерес к формату растет, так как он открывает ряд возможностей как для девелоперов, так и для арендаторов.

Екатерина Ногай

Руководитель департамента исследований и аналитики IBC Real Estate



Мы видим колоссальный ежегодный спрос на локализацию технологического бизнеса в Москве. Более того, компании ищут уже готовую к адаптации инфраструктуру. Технопарки – это ключевой инфраструктурный актив для развития технологического бизнеса. В столице создана комплексная экосистема поддержки бизнеса, которая включает меры поддержки для инвесторов, девелоперов и технологических компаний. **Связующим звеном экосистемы выступает Дирекция технологической инфраструктуры Москвы, которая, как единый городской оператор, сопровождает проекты технопарков «под ключ» – от подбора земельного участка до наполнения площадок резидентами.**

Никита Исаков

Заместитель генерального директора Акционерного общества «Дирекция технологической инфраструктуры Москвы»





ТЕХНОПАРКИ: СТАТУС И ЛЬГОТЫ

Раздел 01



Технопарки города Москвы

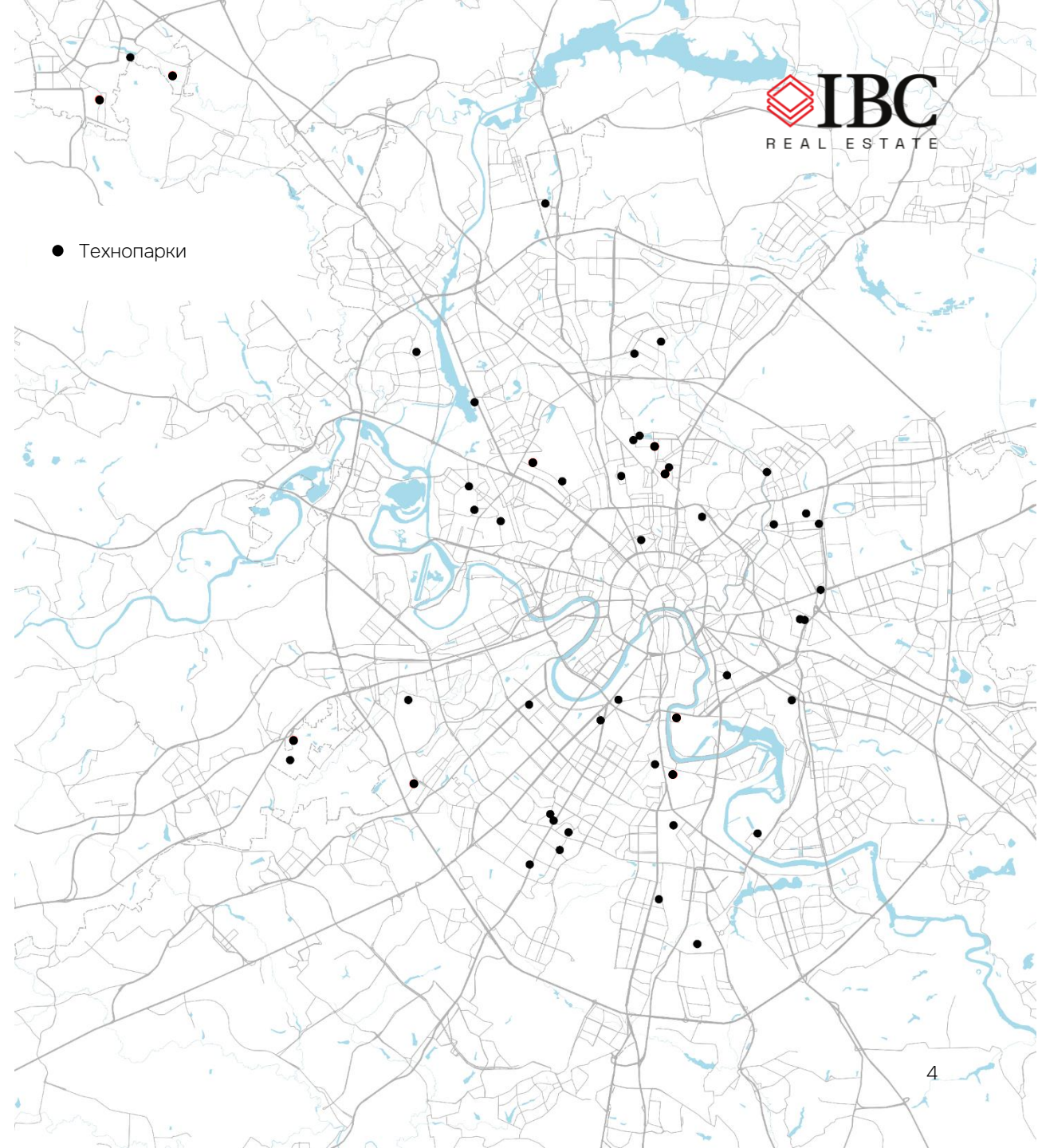
Технопарк – территория с расположенным на ней **имущественным комплексом**, включающим объекты коммунальной, транспортной и технологической инфраструктуры, **обеспечивающая полный цикл услуг** по размещению и развитию промышленных и **инновационных компаний**, являющихся резидентами технопарка, и управляемая управляющей компанией.

На территории таких площадок создаются условия для обеспечения быстрого запуска производства, тестирования новых технологий и выведения товаров на рынок.

Статус технопарка присваивается Правительством Москвы после проверки соответствия площадки имущественно-земельным и экономическим требованиям. **Программа реализуется с 2012 года.**

Основные нормативные правовые акты, регулирующие статус технопарков:

- ⇒ Закон г. Москвы от 07.10.2015 N 54 «Об инвестиционной политике города Москвы и государственной поддержке субъектов инвестиционной деятельности»
- ⇒ Закон г. Москвы от 07.10.2015 N 55 «О промышленной политике города Москвы»
- ⇒ Постановление Правительства Москвы от 11.02.2016 N 38-ПП «О мерах по реализации промышленной и инвестиционной политики в городе Москве»



Ключевые условия

Получить статус технопарка можно
на **действующую площадку**

- **На имущественный комплекс:** земельные участки и здания на них
- **На части (помещения) объекта капитального строительства**
(только в случае их размещения в одном объекте капитального строительства)

А также на **создаваемый объект**

Для получения государственных льгот нужно оформить **статус инвестиционного приоритетного проекта**** по созданию технопарка. Статус дает доступ к льготному налоговому режиму и возможность получения финансовой поддержки проекта от города.

≥ 10 тыс.
кв. м*

Общая площадь объектов капитального строительства, которые могут получить статус технопарка

10 лет

На такой период присваивается **статус технопарка (или ИПП)** и подлежит обязательному ежегодному подтверждению

≥ 2 резидентов

Должно быть представлено в объекте с основным ОКВЭД, относящимся к обрабатывающему производству***, к научным исследованиям и разработкам, техническим испытаниям, исследованиям, анализу и сертификации, деятельности в области информации и связи

≥ 2 объектов инфраструктуры коллективного пользования

Должны включать **будущие технопарки**. К ним относятся центр сертификации, центр услуг для бизнеса, бизнес-инкубатор, коворкинг, центр молодежного инновационного творчества, центр прототипирования, чистые помещения, инженеринговый центр, детский технопарк, конгресс-холл, выставочный зал

Статус технопарка позволяет привлекать наиболее активно развивающиеся **технологические компании** и повышать **экономическую эффективность** проекта за счет использования льгот

*Общая площадь помещений для получения статуса технопарка на часть ИК должна составлять не менее 5 тыс. кв. м.

**Инвестиционный приоритетный проект – далее в отчете ИПП.

***За исключением производства табачных изделий, никотиносодержащей продукции, устройств для потребления никотиносодержащей продукции.

Получение статуса технопарка



Существующие здания

Будущие проекты

		Существующие здания		Будущие проекты
		Объект целиком	Часть объекта	Инвестиционный приоритетный проект (ИПП)
◆	Плотность застройки	От 8,0 тыс. кв. м/га в Москве От 4,0 тыс. кв. м/га в ТиНАО	Все заявленные части объекта должны быть расположены в одном объекте кап. строительства	От 8,0 тыс. кв. м/га в Москве От 4,0 тыс. кв. м/га в ТиНАО
◆	Непрофильные арендаторы	Не более 20% площади		
◆	Объекты коллективного использования	Не менее 2 объектов		
◆	Общая площадь объекта	Не менее 10,0 тыс. кв. м	Не менее 5,0 тыс. кв. м	Не менее 10,0 тыс. кв. м
◆	Объем инвестиций	От 59,8 млн руб./га/5 лет	Не менее 23,9 тыс. руб./кв. м/5 лет	Не менее 486,9 млн руб. совокупно и не менее 409,3 млн руб./га
◆	Объем выручки	Не менее 1 014,7 млн руб./га/год	Не менее 338,3 тыс. руб./кв. м/год	Не менее 1014,7 млн руб./га/год
◆	Фонд оплаты труда	Не менее 338,2 млн руб./га/год	Не менее 101,5 тыс. руб./кв. м/год	Не менее 338,2 млн руб./га/год
◆	Размер средней заработной платы работников	Не менее 118,8 тыс. руб.		

Данные включают НДС и актуальны на 2025 год.

Льготы для инвесторов

Статус технопарка позволяет **снизить налоговую нагрузку в региональной части до 25%**, а также дает доступ к специализированным мерам финансовой поддержки, которые включают в себя **выплаты в размере до 300 млн руб./год** на уплату % по кредитам на создание технопарков. Кроме того, есть возможность реализации проекта создания технопарка **в рамках КРТ города**, а также применение **программ МПТ, МаИП и КРТ**.

17%

Налог на прибыль
без статуса технопарка
в региональной части

2,2%

Налог на имущество
без статуса технопарка

1,5%

Земельный налог
без статуса технопарка

1,5%

Аренда земли
без статуса технопарка

13,5%

Налог на прибыль
со статусом технопарка
в региональной части через
механизм Инвестиционного
налогового вычета*

0%

Налог на имущество
технопарка

0,7%

Земельный налог
со статусом технопарка
от суммы налога, исчисленной
в отношении земельных
участков, занятых технопарками

0,01%

Аренда городской земли
со статусом технопарка**
от кадастровой стоимости
земельного участка



*Данные представлены без учета федеральной части. Совокупно с учетом и федеральной, и региональной частей налог на прибыль составляет 25% без статуса технопарка и 21,5% со статусом технопарка.

**Только для случаев аренды у города.

На какие типы объектов можно получить статус технопарка?

◆ Офисное здание

Пример: Технопарк «Водный стадион»
Площадь помещений технопарка: 70 тыс. кв. м
Количество резидентов: 3

◆ Объект Light Industrial

Пример: 2 очередь «СТПМ-Зеленоград»
Площадь помещений технопарка: 22 тыс. кв. м
Количество резидентов: 7

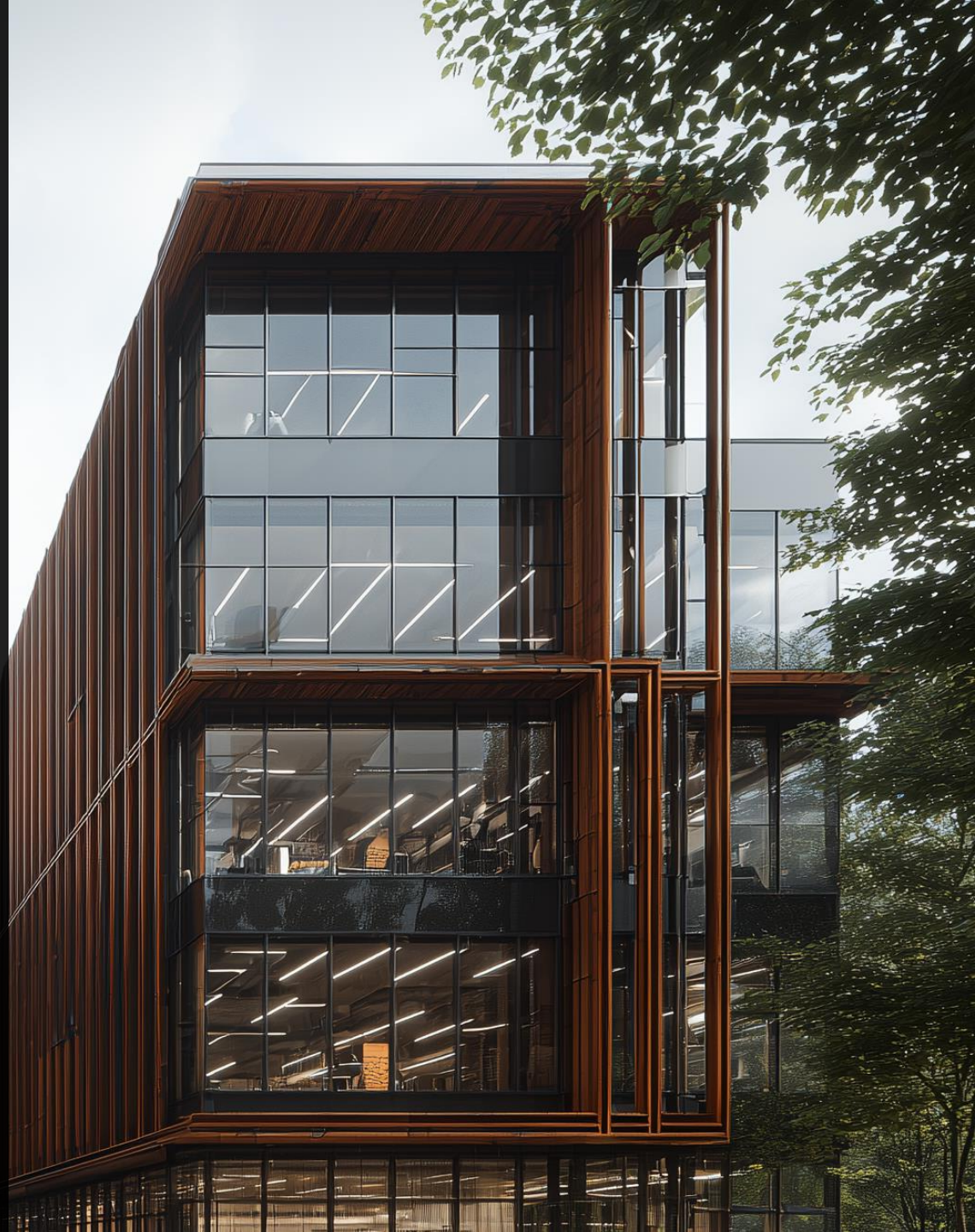
Также существуют технопарки смешанного типа, которые включают в себя офисные, складские и производственные площади, а также научные лаборатории, коворкинги, центры коллективного пользования и др.





ЭКОНОМИКА ТЕХНОПАРКОВ

Раздел 02



Методология

Компания IBC Real Estate разработала типовые финансовые модели для оценки офисных и складских объектов, ориентируясь на актуальные рыночные практики и современные стандарты строительства.

Основная цель анализа – сопоставление проектов, обладающих статусом технопарка, и объектов без него. Получение статуса технопарка позволяет применить налоговые льготы как на создаваемый, так и на существующий объект. Также важно отметить, что получить статус технопарка могут только объекты, расположенные в административных границах города Москвы.

Финансовые модели были рассчитаны без учета кредитного финансирования и, соответственно, субсидии на выплату процентов по кредитам на создание и развитие технопарка и иных объектов инфраструктуры, которая может составить до 300 млн руб./год. Также в модели предполагается, что земля находится в собственности девелопера, поэтому применяется льгота по земельному налогу (в случае аренды – возможно применение льготы по аренде земли), а создаваемые офисные и производственно-складские объекты реализуются не в рамках программ МПТ и КРТ. Ключевые характеристики офисных и Light Industrial объектов, по которым были разработаны финансовые модели, представлены далее в материале.



Сценарий 1 · Строительство здания

План реализации проекта: покупка земли и строительство объекта → сдача в аренду помещений в течение 3 лет → продажа стабилизированного объекта (юр. лица).

Для сопоставления проектов были рассчитаны NOI, NPV и IRR Unlevered.

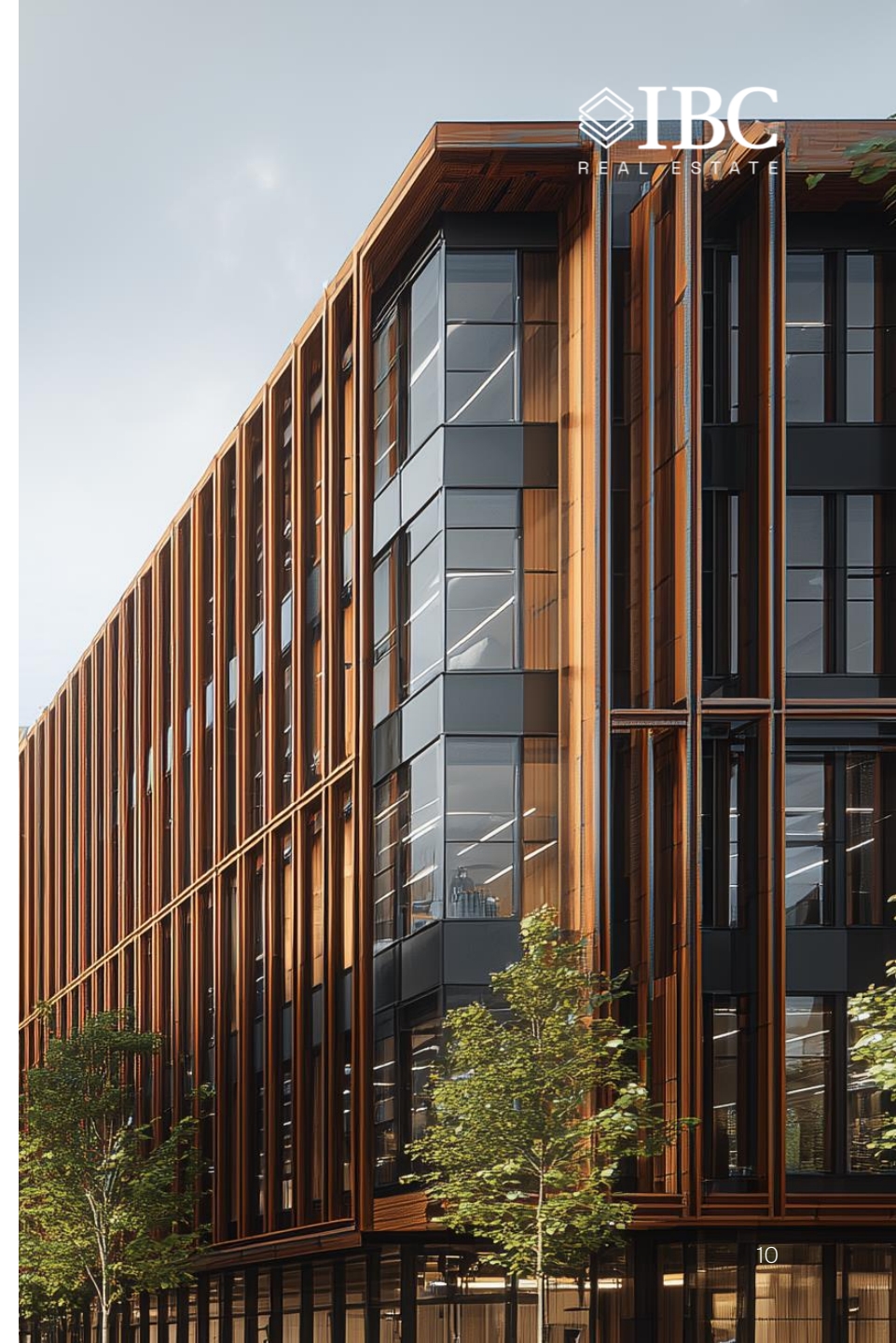


Сценарий 2 · Существующие объекты

План реализации проекта: сдача в аренду помещений в существующем объекте в течение 10 лет без учета затрат на строительство, покупку земельного участка и продажи.

Для сопоставления проектов были рассчитаны FCF и DCF.

IRR Unlevered – внутренняя норма доходности без учета кредита. NPV – чистая приведенная стоимость. NOI – чистый операционный доход. FCF – Free Cash Flow. DCF – Discounted Free Cash Flow.



Строительство здания **Light Industrial**



Ключевые характеристики строящегося объекта

Площадь объекта, кв. м	20 000
Площадь земельного участка, га	4
Класс объекта	B
Стоимость строительства ¹ , руб./кв. м	70 000
Срок строительства ² , мес.	12
Срок владения объектом ³ , лет	3
Базовая ставка аренды ⁴ , руб. / кв. м / год	12 500
Цена продажи, руб. / кв. м	150 000

Объект расположен в ТиНАО, плотность застройки в котором должна составлять от 4 тыс. кв. м/га. Данные приведены без учета НДС. 1. Средняя стоимость строительства включает строительно-монтажные работы и технические условия и сети. 2. Начало строительства объекта запланировано на 01.01.2026, начало сдачи помещений в аренду – 01.01.2027. 3. Продажа стабилизированного объекта с арендным потоком осуществляется через 3 года после окончания строительства по среднерыночной прогнозируемой стоимости готового объекта с арендным потоком. 4. Прогнозируемая базовая ставка аренды (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей) на проекты Light Industrial класса B на 01.01.2026, которая ежегодно индексируется на 5%.

Применение налоговых льгот позволяет оптимизировать расходы и, как следствие, повышает доходность проектов со статусом технопарка с 15,6% до 19,3% (IRR unlevered).

При применении субсидии по уплате % по кредитам на сумму до 300 млн руб. доходность проектов (IRR levered) увеличится на 13,4 п.п.

15,6 %

IRR Unlevered
Light Industrial
без статуса технопарка

19,3 %

IRR Unlevered
Light Industrial
со статусом технопарка

97 млн
руб.

Разница между **NOI**
двух проектов

215 млн
руб.

Разница между **NPV**
двух проектов

Все расчеты представлены без учета кредита. IRR – внутренняя норма доходности. NPV – чистая приведенная стоимость. NOI – чистый операционный доход. Источник: расчеты IBC Real Estate.

Эффективность проекта также может быть увеличена при использовании субсидии на выплату процентов по кредитам на создание и развитие технопарка и иных объектов инфраструктуры или строительстве объекта в рамках программ МПТ и КРТ.

Строительство **офисного** здания



Ключевые характеристики строящегося объекта

Площадь объекта, кв. м	25 000
Площадь земельного участка, га	3
Класс объекта	B+
Стоимость строительства ¹ , руб./кв. м	150 000
Срок строительства ² , мес.	24
Срок владения объектом ³ , лет	3
Базовая ставка аренды ⁴ , руб. / кв. м / год	32 000
Цена продажи, руб. / кв. м	450 000

Данные приведены без учета НДС.

1. Средняя стоимость строительства включает строительно-монтажные работы и технические условия и сети. Не учитывает внутреннюю отделку офисов – только внутренняя отделка мест общего пользования. 2. Начало строительства объекта запланировано на 01.01.2026, начало сдачи помещений в аренду – 01.01.2028. 3. Продажа стабилизированного объекта с арендным потоком осуществляется через 3 года после окончания строительства по среднерыночной прогнозируемой стоимости готового объекта с арендным потоком. 4. Прогнозируемая базовая ставка аренды (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей) на офисные проекты класса B+ на 01.01.2026, которая ежегодно индексируется на 5%.

Применение налоговых льгот позволяет оптимизировать расходы и, как следствие, повышает доходность проектов со статусом технопарка с 19,9% до 23,1% (IRR unlevered).

При применении субсидии по уплате % по кредитам на сумму до 300 млн руб. доходность проектов (IRR levered) увеличится на 6,9 п.п.

19,9 %

IRR Unlevered
Офис
без статуса технопарка

23,1 %

IRR Unlevered
Офис
со статусом технопарка

115 млн
руб.

Разница между NOI
двух проектов

519 млн
руб.

Разница между NPV
двух проектов

Все расчеты представлены без учета кредита. IRR – внутренняя норма доходности. NPV – чистая приведенная стоимость. NOI – чистый операционный доход. Источник: расчеты IBC Real Estate.

Эффективность проекта также может быть увеличена при использовании субсидии на выплату процентов по кредитам на создание и развитие технопарка и иных объектов инфраструктуры или строительстве объекта в рамках программ МПТ и КРТ.

Получение статуса для **существующего** здания

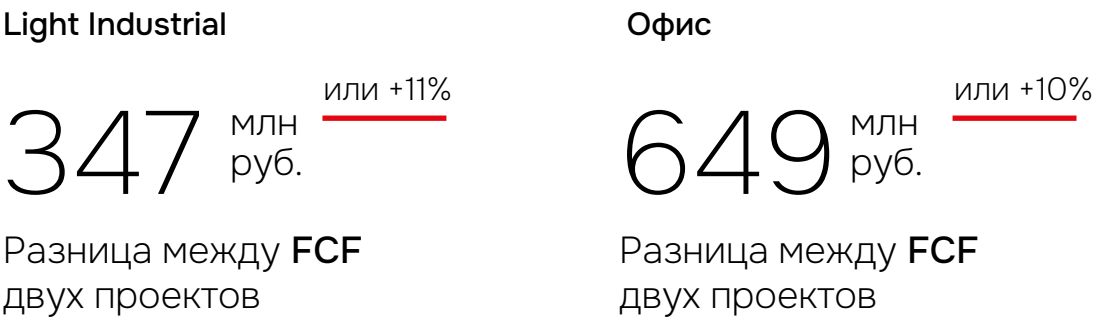


Ключевые характеристики существующих объектов

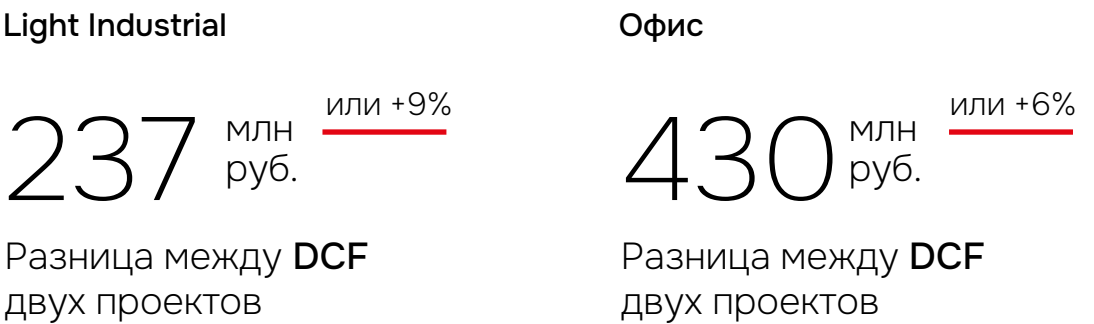
	Light Industrial ²	Офис
Площадь объекта, кв. м	20 000	25 000
Площадь земельного участка, га	4	3
Класс объекта	B	B+
Срок владения объектом, лет	10	10
Базовая ставка аренды ¹ , руб. / кв. м / год	14 200	28 500

Данные приведены без учета НДС.
Начало действия налоговых льгот ввиду получения статуса технопарка запланировано на 01.01.2026 в течение 10 лет.
1. Оценка текущей средней базовой ставки аренды (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей) по подписанным договорам на офисные проекты класса B+ и проекты Light Industrial класса B на 01.01.2026, которая ежегодно индексируется на 5%. 2. Объект расположен в ТиНАО, плотность застройки в котором должна составлять от 4 тыс. кв. м/га.

Разница между FCF (Free Cash Flow) проектов со статусом технопарка и без.



Разница между DCF (Discounted Free Cash Flow) проектов со статусом технопарка и без него. Ставка дисконтирования: 15%



Все расчеты представлены без учета кредита. Источник: расчеты IBC Real Estate. Эффективность проекта также может быть увеличена при использовании субсидии на выплату процентов по кредитам на создание и развитие технопарка и иных объектов инфраструктуры.



ПРИМЕРЫ РЕАЛИЗОВАННЫХ ПРОЕКТОВ

Раздел 03



Примеры технопарков

Технопарк «Горизонт»



Профиль направления деятельности технопарка:

информационные технологии, в частности оказание услуг в сфере ИТ-услуги, разработка программного обеспечения и оборудования, а также реализация проектов в сфере системной интеграции и консалтинга.

Год получения статуса технопарка: 2019

📍 САО · М м. Дмитровская 12 мин.

г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 2

28 тыс.
кв. м

Площадь помещений
технопарка

20 резидентов

Кол-во резидентов
технопарка

Технопарк «Калибр-Техно»



Профиль направления деятельности технопарка:

приборостроение, аддитивные технологии, беспилотный и электротранспорт, водородная энергетика, телекоммуникационные технологии, креативные индустрии, медицинские исследования.

Год получения статуса технопарка: 2023

📍 СВАО · М м. Алексеевская 10 мин.

г. Москва, ул. Годовикова, д. 9, стр. 10

10 тыс.
кв. м

Площадь помещений
технопарка

2 резидентов

Кол-во резидентов
технопарка

Примеры технопарков

Технопарк «Красный пролетарий»



Существующий · В+
Год ввода: 2008

Профиль направления деятельности технопарка:

издание учебной и научной литературы, разработка компьютерного программного обеспечения для обучения и полиграфическая деятельность.

Год получения статуса технопарка: 2022

ЦАО · М м. Новослободская 7 мин.

г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 3

11 тыс.
кв. м

Площадь помещений технопарка

4 резидентов

Кол-во резидентов технопарка

Технопарк «Элма»



Существующий · В
Год ввода: 2016

Профиль направления деятельности технопарка:

производство изделий электронной техники, выпуск контрольно-измерительных приборов, оптической техники, обработка различных материалов, научно-исследовательская деятельность и др.

Год получения статуса технопарка: 2019

ЗелАО · D3 ст. Зеленоград-Крюково 20 мин.

г. Москва, г. Зеленоград, 4922-й пр-д (Озерная аллея), д. 4, стр. 5

61 тыс.
кв. м

Площадь помещений технопарка

111 резидентов

Кол-во резидентов технопарка

Примеры технопарков

Технопарк «Отрадное»



Профиль направления деятельности технопарка:

информационно-коммуникационные технологии, осветительная техника, оптика, фотоника, микроэлектроника.

Год получения статуса технопарка: 2018

📍 СВАО · **М** м. Отрадное 7 мин.

г. Москва, ул. Отрадная, д. 2Б

102 тыс.
кв. м

Площадь помещений технопарка

46 резидентов

Кол-во резидентов технопарка

Технопарк «Физтехпарк»



Профиль направления деятельности технопарка:

информационно-коммуникационные технологии, в частности разработка и производство программного обеспечения.

Год получения статуса технопарка: 2016

📍 СВАО · **Д1** **М** м. Физтех 10 мин.

г. Москва, Долгопрудненское ш., д. 3

30 тыс.
кв. м

Площадь помещений технопарка

83 резидентов

Кол-во резидентов технопарка



*Совершенство
в деталях*



Микаэл Казарян

Член совета директоров,
руководитель департамента
рынков капитала и инвестиций



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Валерия Шураева

Руководитель направления
торговой и гостиничной аналитики

Спасибо



Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Воровская, д. 26
moscow.russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
st.petersburg.russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
almaty.kazakhstan@ibcrealestate.kz