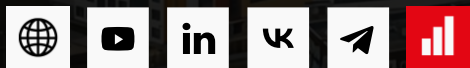




ДЕПАРТАМЕНТ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА
И ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ

ТЕХНОПАРКИ МОСКВЫ

Москва
Декабрь 2025



В соответствии со стратегией развития технопарков, одобренной С.С. Собяниным

К 2030 году запланировано увеличение площадей технопарков вдвое

2,7 ^{млн}
^{кв. м}
Площадь
технопарков
2025

x2

5,0 ^{млн}
^{кв. м}
Площадь
технопарков
2030 план



Повышенный спрос со стороны технологических компаний

Повышенный спрос со стороны компаний на складские и производственные площади сохраняется. Драйвером является активное развитие высокотехнологичного бизнеса в Москве. В перспективе ближайших 5 лет мы ожидаем сохранение высокого уровня спроса.



Дефицит предложения

Предложение на рынке коммерческой недвижимости не успевает за растущими запросами бизнеса. Более того, **значительный объем запросов компаний приходится именно на аренду, в то время как большая часть объектов light industrial реализуется на продажу.** Таким образом, потенциал спроса на аренду не исчерпан и реализуется медленно ввиду дефицита предложения с доступными для резидента льготами.



Статус технопарка позволяет оптимизировать расходы

Задачей города является обеспечение развивающихся компаний качественной инфраструктурой, которая будет **равномерно распределена по всем частям столицы.** Для этих целей Правительством Москвы создана комплексная программа поддержки развития инфраструктуры технопарков.

Технопарки города Москвы

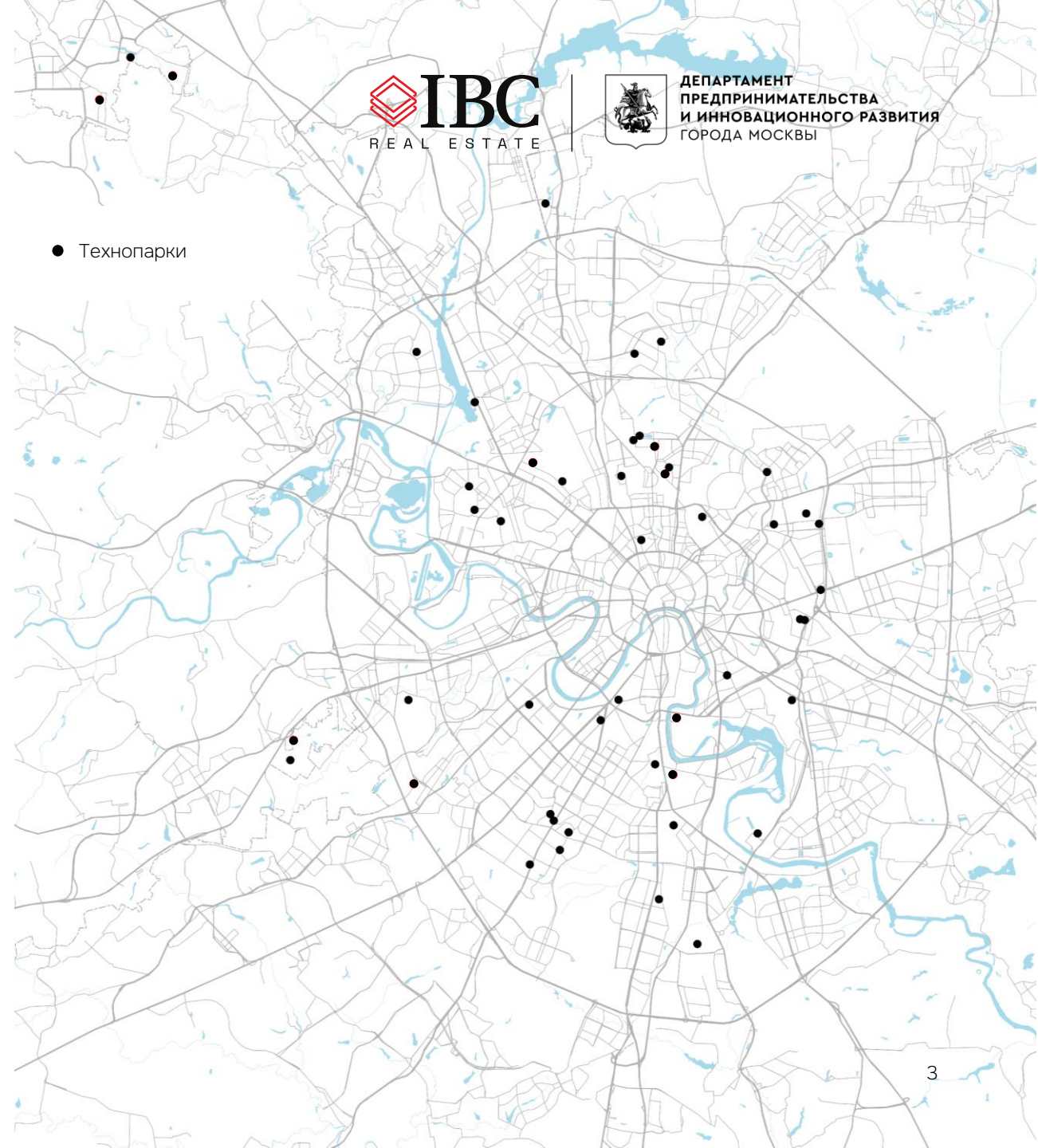
Технопарк – территория с расположенным на ней **имущественным комплексом**, включающим объекты коммунальной, транспортной и технологической инфраструктуры, **обеспечивающая полный цикл услуг** по размещению и развитию промышленных и **инновационных компаний**, являющихся резидентами технопарка, и управляемая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

На территории таких площадок создаются условия для обеспечения быстрого запуска производства, тестирования новых технологий и вывода 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

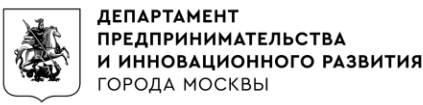
Статус технопарка позволяет привлекать наиболее активно развивающиеся **технологические компании** и повышать **экономическую эффективность** проекта за счет использования льгот

*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.		

Примеры технопарков



Элма



61 тыс. кв. м · Класс В

 ст. Зеленоград - Крюково



Слава


31 тыс. кв. м · Класс В+

  м. Калужская



Сколково


96 тыс. кв. м · Класс А

 ст. Сколково



Отрадное

97 тыс. кв. м · Класс В+

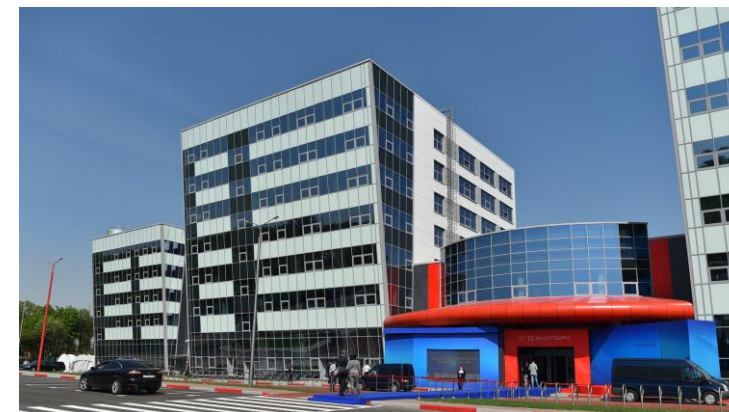
 м. Отрадное



Нагатино

19 тыс. кв. м · Класс В+

 м. Нагатинская



Физтехпарк

30 тыс. кв. м · Класс В+

  м. Физтех

Предложение

Данные актуальны на 1 декабря 2025 г.



49

Технопарков и ИПП
по их созданию

253 га

Совокупная площадь
территории

40

Действующих
технопарков

9

ИПП по созданию технопарков
на этапе строительства

2,5 млн кв. м

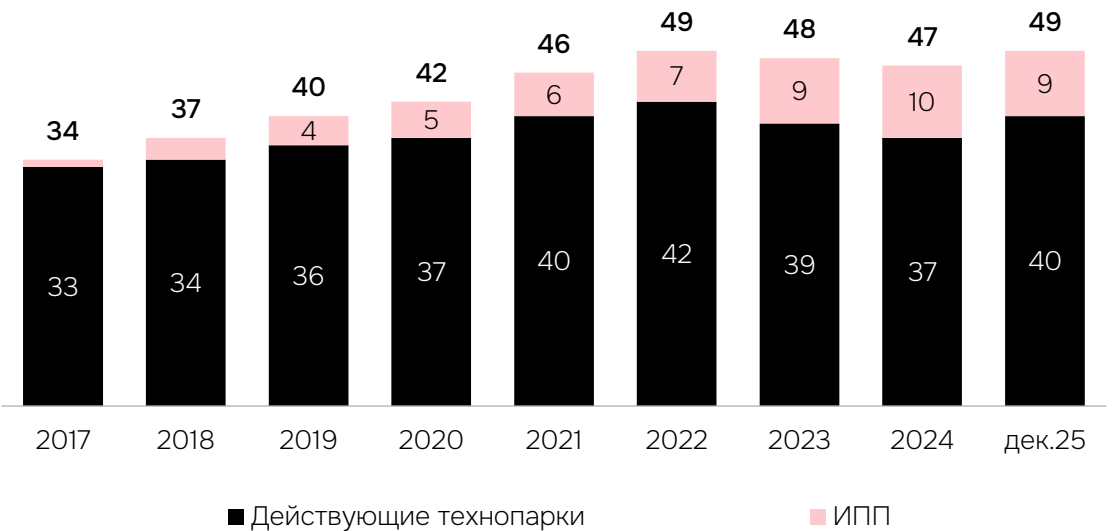
Готовых
площадей

0,2 млн кв. м

В стадии завершения
строительства

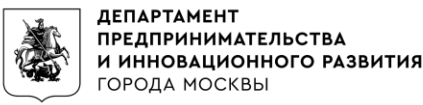
На сегодняшний день в Москве совокупно представлено 49 технопарков общей площадью 2,7 млн кв. м. При этом доля свободных площадей в действующих технопарках составляет всего 1% и не превышает этот уровень последние 3 года. Так, основное ограничение для удовлетворения повышенного спроса для такой инфраструктуры – это дефицит предложения – большая часть технопарков заполняется до ввода в эксплуатацию.

Динамика количества технопарков и ИПП, шт.



Спрос

Данные актуальны на 1 декабря 2025 г.

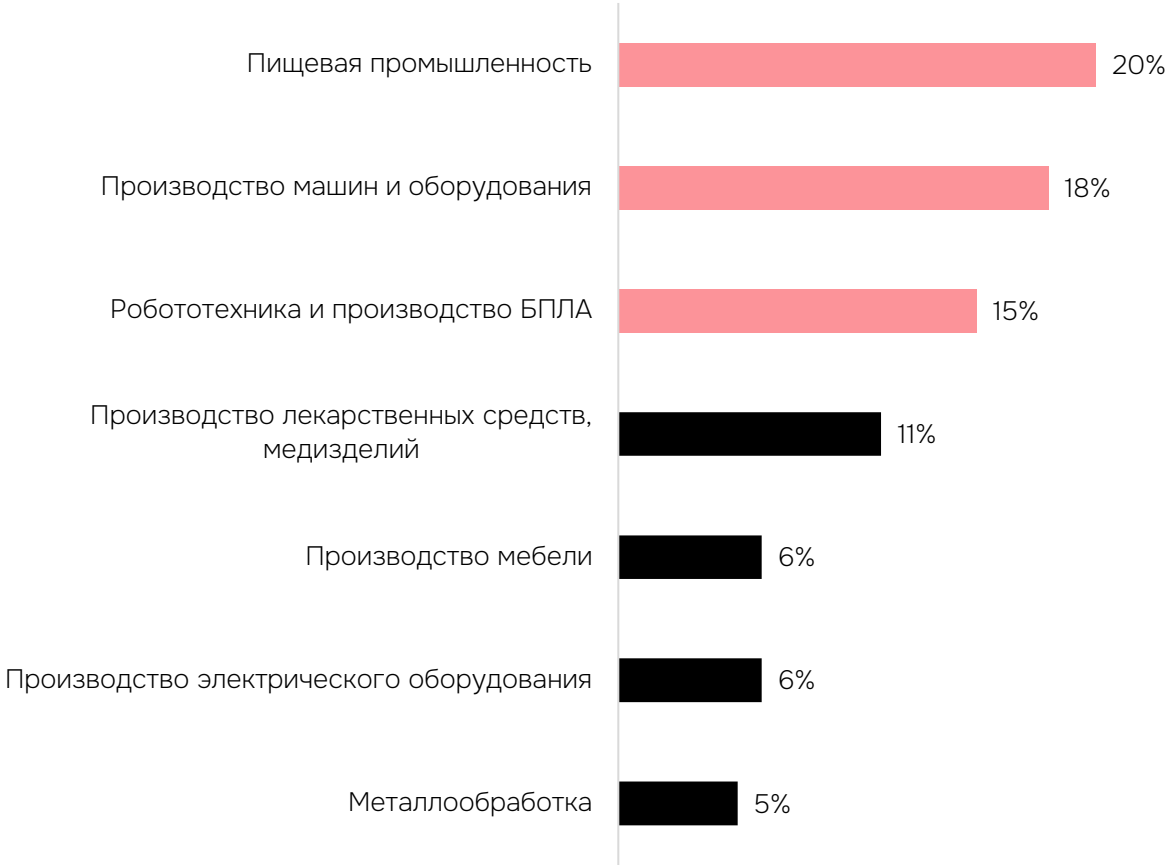


Спрос на аренду современных производственных объектов со стороны высокотехнологичных промышленных компаний стремительно растет. Совокупно **за 2023-2024 гг.** Правительство Москвы в лице Департамента предпринимательства и инновационного развития города Москвы получило **запросов более 1 млн кв. м** (в 2023 г. – 496 тыс. кв. м, в 2024 г. – 777 тыс. кв. м). **Большая часть спроса** пришлась на **производственные помещения** формата Light Industrial (более 70%), на офисные площади пришлось около 30%.

Наибольшее количество запросов приходится на компании, специализирующиеся на **пищевой промышленности** (20%), производстве **машин и оборудования** (18%), а также **компании-производители БПЛА и робототехники** (15%). При этом востребованы **помещения с готовой инфраструктурой**, которые не нужно проектировать и достраивать, а достаточно адаптировать под конкретное производство.

Высокие темпы развития технологических компаний и промышленного производства в Москве способствуют **устойчивому развитию программы Технопарков** и поддержат **высокий спрос в сегменте**

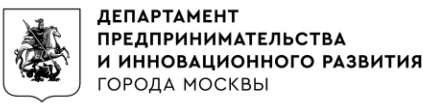
Структура запросов на локализацию по отраслям*, %



*По данным сервиса «Помещения в аренду».

Резиденты технопарка

Данные актуальны на 1 декабря 2025 г.



Резиденты технопарка – компании или ИП, локализованные на территории технопарка и осуществляющие деятельность по направлениям: науки, промышленности, ИТ и связи, пользующиеся инфраструктурой технопарка.

Это чаще всего малые и средние предприятия (**более 90% резидентов – субъекты МСП**), работающие в высокотехнологичных отраслях

Важнейшее преимущество работы в технопарках для резидентов – **доступ к объектам инфраструктуры коллективного пользования, современному оборудованию и сервисным услугам**, предоставляемым управляющей компанией технопарка

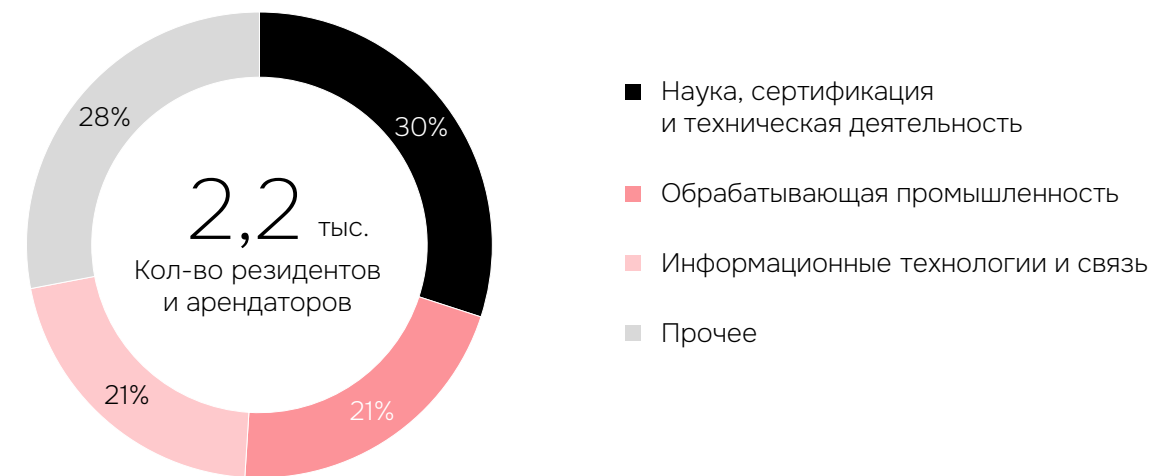
Кроме того, инновационные компании могут воспользоваться **грантами Правительства Москвы:**

до **30** млн руб. / год
на покупку, кредит и лизинг оборудования, уплату % по кредитам на развитие деятельности

до **4** млн руб. / год
на пилотирование инновационных решений

до **10** млн руб. / год
на обучение сотрудников

Структура резидентов и арендаторов технопарков по виду деятельности, %



46 компаний
Среднее количество компаний в одном технопарке

34 человека
Среднее количество рабочих мест в компании-резиденте

360 кв. м
Средняя площадь, арендуемая резидентом

Примеры разработок резидентов

ООО «Нейроботикс»



Лидер в разработке медицинского оборудования для исследований в области физиологии человека и животных, а также нейроассистивных устройств (нейротренажер, нейрогарнитуры NeuroPlay, Когниграф и др.).

Технопарк «Элма»

Нейрогарнитуры и нейроуправление



Нейрогарнитура NeuroPlay-6C — устройство снимает электрическую активность мозга (ЭЭГ) с помощью сухих электродов и передает эти сигналы по Bluetooth. Эти сигналы используются в ряде интерактивных тренировок с биологической обратной связью (БОС), иначе называемых «нейроиграми».

ООО «Моторика»



Разработчик и производитель функциональных киберпротезов рук для взрослых и детей старше двух лет, а также протезов ног. Компания развивает направление нейроимплантов для лечения заболеваний нервной системы, а также занимается дистрибуцией медицинских изделий.

Технопарк «Сколково»

Современные протезы для людей с врожденными особенностями и ампутациями



MANIFESTO Fingers — роботизированный протез пальцев и кисти с подвижностью каждого пальца и программируемыми жестами. Протез изготавливается персонально под каждый случай. Подходит для протезирования от 3 до 5 пальцев руки.

АО «Лаборатория Касперского»



Крупнейшая российская компания и одна из ведущих международных компаний в сфере информационной безопасности. Специализируется на разработке программ защиты компьютеров от вредоносных программ (вирусов), хакерских атак и т.д.

Технопарк «Водный стадион»

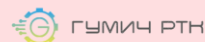
Технологии для защиты от сетевых угроз



Kaspersky NGFW — это специальное устройство (или программа), которое защищает сеть вашей компании от хакеров и вирусов. В Kaspersky NGFW заложены знания о глобальных угрозах, экспертиза по оказанию технической поддержки клиентам из большинства стран и опыт создания высокотехнологичных средств защиты.

Примеры разработок резидентов

ООО «Гумич РТК»



IT-компания, которая одна из первых в России начала собственное производство роботизированных технологических комплексов и информационных продуктов на базе нейросетей. Компания не только разрабатывает инновационные продукты, но и занимается их дальнейшей интеграцией в производственные процессы.

Технопарк «Нагатино»

Робот «Городовой»



Робот «Городовой» — программно-аппаратный комплекс, разработанный для патрулирования вверенного участка и контроля правопорядка. Актуален для использования на различных площадках от школ, ТЦ, аэропортов до объектов критической инфраструктуры. Способен нести дежурство, как в помещении, так и на улице.

ООО «ИТК Эндопринт»



Инновационная компания, специализирующаяся на 3D-печати и разработке передовых эндопротезов. Используя высокоточные технологии и биосовместимые материалы, «ИТК Эндопринт» создает индивидуальные решения для медицины, улучшая качество жизни пациентов.

Технопарк «Калибр»

Современные протезы для людей с врожденными особенностями и ампутациями



Ацетабулярный компонент для восстановления тазобедренного сустава — производится из титанового сплава, позволяет восстановить тазобедренный сустав при обширных дефектах.

ООО «Гордиз»



Разработчик и производитель современных тест-систем в области молекулярной биологии и медицины (молекулярно-генетическая идентификация личности, индивидуализация и идентификация животных, медицинская диагностика и научные исследования).

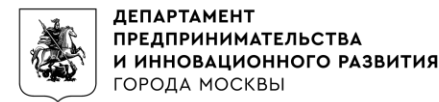
Технопарк «Слава»

Тест-системы в области молекулярной биологии и медицины



COrDIS SturGENE STR — тест система, разработанная для применения в существующих лабораториях экспертно-криминалистических центров МВД и СК РФ. Набор реагентов позволяет проводить исследования без переоснащения лаборатории и увеличения рабочих потоков.

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.

Этапы получения статуса технопарка

Средний срок получения статуса технопарка составляет 3-6 месяцев



- 0 Подготовка заявки
- 1 подача заявки в электронной форме
- 2 Проверка комплектности документов
- 3 Экспертиза и обследование территории будущего технопарка
- 4 Решение Межведомственной комиссии Правительства Москвы о возможности присвоения статуса
- 5 Принятие распоряжения Правительства Москвы
 - > Заключение инвестиционного соглашения с городом
- 6 Получение налоговых льгот с начала квартала, следующего за присвоением статуса



Выводы

Технопарки – драйвер развития инновационной инфраструктуры Москвы

Технопарки – это современные инфраструктурные комплексы, в которых локализуются высокотехнологичные компании. В рамках технопарка резиденты получают доступ к технологическим сервисам, кооперационным цепочкам, возникающим за счет работы на одной площадке предприятий смежных отраслей.

Получить статус технопарка можно на действующую площадку, а также на создаваемый объект.

Статус технопарка и сопутствующие льготы предоставляются на условиях выполнения объектом ключевых имущественных и экономических требований. В случае невыполнения целевых показателей объект лишается статуса технопарка.

Активная государственная поддержка создания технопарков

Статус технопарка позволяет значительно **сократить налоговую нагрузку** и предоставляет доступ к специализированным мерам **финансовой поддержки**. Так, город помогает привлечь кредитные средства в реализацию проектов создания и модернизации технопарков – предоставляет субсидии на покрытие процентной ставки по кредитам на такие цели в пределах ключевой ставки до 300 млн руб. в год.

Получение преференций, предоставляемых технопаркам, возможно на объекты, реализуемые в рамках программ МПТ, МаИП и КРТ. Совмещение нескольких программ позволяет максимизировать льготы для девелопера и, соответственно, увеличить экономическую эффективность реализуемого проекта.

Спрос и предложение на рынке технопарков Москвы

На сегодняшний день в Москве совокупно представлено 49 технопарков общей площадью 2,7 млн кв. м.

Доля свободных площадей в действующих технопарках составляет **минимальный 1%**.

Спрос на локализацию современных производственных объектов со стороны высокотехнологичных компаний стремительно растет. По итогам 2023-2024 гг. большая часть запросов на площади в технопарках пришлась на производственные помещения формата Light Industrial (более 70%), на офисные площади пришлось около 30%.



*Совершенство
в деталях*

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

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

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



**ДЕПАРТАМЕНТ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА
И ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**

Москва,
пр. Каширский, д. 13
office@dtimos.ru

Евгений Бумагин
Член совета директоров
Руководитель департамента по работе
со складскими и производственными
помещениями

Екатерина Ногай
Руководитель департамента
исследований и аналитики

Валерия Шураева
Руководитель направления торговой
и гостиничной аналитики

Никита Исаков
Заместитель генерального директора
Акционерного общества
«Дирекция технологической инфраструктуры
Москвы»

