

# Инвестиции в коммерческие проекты: бизнес-квартал в Новой Москве нарасхват

В Москве сохраняется высокий интерес к офисным помещениям, а новые проекты в Новой Москве, такие как бизнес-квартал «Прокшино», становятся точками притяжения для инвесторов и арендаторов. Узнайте, как меняется структура рынка и что ждет коммерческую недвижимость в ближайшие годы.

В 2025 году офисная недвижимость в Москве продолжает удерживать лидерство среди инвестиционных направлений. За последние девять лет объем вложений в этот сегмент достиг впечатляющих 1,5 трлн рублей, что составляет половину всех инвестиций в коммерческую недвижимость города. Только за третий квартал текущего года доля офисных помещений в инвестиционном портфеле составила 48%, а складские объекты заняли второе место с 21%.

Рынок офисов демонстрирует стабильный рост с 2016 года. К октябрю 2025 года в столице введено 753 тыс. кв. м новых площадей. Прогнозы на ближайшие пять лет обещают еще более высокие темпы: ежегодный ввод новых офисов может вырасти почти вдвое по сравнению с предыдущим десятилетием.

Среди ключевых тенденций года эксперты отмечают снижение спроса на 25% по сравнению с прошлым годом, однако показатели остаются выше средних значений. Офисы по-прежнему занимают первое место по объему инвестиций второй год подряд. На рынке сохраняется значительный объем невыведенных площадей — около 1,3 млн кв. м в новых проектах еще не поступили в продажу или аренду. За девять месяцев 2025 года стартовали продажи офисных блоков в 29 новых проектах, что добавило рынку 867 тыс. кв. м.

Географически основной объем новых офисов класса А и В+ сосредоточен внутри Третьего транспортного кольца — 867 тыс. кв. м. Между ТТК и МКАД строится еще 168 тыс. кв. м, а за пределами МКАД — 76 тыс. кв. м. Аренда остается доминирующей формой сделки, занимая 68% рынка, а продажи — 32%. В структуре спроса премиальные офисы и помещения комфорт-класса делят рынок почти поровну.

Особое внимание в отчете уделено масштабному проекту ГК «А101» — бизнес-кварталу «Прокшино» в Новой Москве. Этот комплекс включает пять корпусов общей площадью 177 тыс. кв. м, рассчитанных на более 16 тысяч рабочих мест. Здесь предусмотрены современные офисы класса А, торговые помещения, развитая инфраструктура и цифровая среда. В 2025 году проект был отмечен престижной наградой Green Property Awards как лучший многофункциональный комплекс.

Стоимость офисных помещений в «Прокшино» стартует от 21,7 млн рублей. Такой уровень цен объясняется комплексным подходом застройщика: инвесторы могут войти в проект на ранних этапах, что открывает возможности для роста стоимости. По прогнозам, по мере развития района и увеличения цен на готовую недвижимость, стоимость офисов может вырасти на 35-60%. Долгосрочный цикл освоения территории обеспечивает среднегодовой прирост капитализации на уровне 7%.

Как отмечает IBC Real Estate, офисные объекты остаются главным драйвером коммерческого рынка Москвы. Бизнес-квартал «Прокшино» — яркий пример того, как современные проекты формируют новую деловую среду в Новой Москве. Такой подход выгоден не только инвесторам и предпринимателям, но и жителям, которые получают доступ к инфраструктуре для работы и отдыха в шаговой доступности от дома.