

МОСКВА

RE:ПРОМЫШЛЕННАЯ 2.0

Исследование ключевых тенденций развития
производственных территорий г. Москвы

2024–2025
reprom2.moscow



2. СОДЕРЖАНИЕ

▪ Введение	3
▪ Ключевые тенденции трансформации производственных зон Москвы	10
▪ Ключевые тенденции развития в контексте московской и мировой практики	16
▪ Тенденция 1. Умная экономика	19
▪ Тенденция 2. Инновационное развитие	24
▪ Тенденция 3. Новые точки роста	29
▪ Тенденция 4. Формирование новых городских центров	34
▪ Тенденция 5. Механизм комплексного развития территорий	39
▪ Тенденция 6. Формирование нового городского облика	44
▪ Тенденция 7. Сохранение и адаптация промышленного наследия	49
▪ Влияние редевелопмента производственных зон на прилегающие территории	54
▪ Оценка ключевых тенденций развития	59
▪ Вызовы и принципы работы редевелопмента Москвы	67

«В Москве происходит, по сути дела, новая индустриализация, уже на новом уровне: хорошая экология, высокая добавленная стоимость и требующая специалистов высокого уровня. Мы не стоим на месте, мы постоянно работаем с малым, средним, крупным бизнесом для того, чтобы привлечь инвесторов в Москву»¹.

Сергей Семёнович Собянин

Мэр Москвы



1. Официальный городской портал. Город Москва // URL: <https://www.mos.ru/mayor/themes/11290050/?ysclid=m9qpvilx4687509521>.

4. МОСКВА — ДРАЙВЕР ИННОВАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ

Москва, как современный мегаполис и крупнейший промышленный центр России, успешно движется в парадигме реиндустриализации. Столица занимает высокие позиции в мировых рейтингах инновационных городов, благодаря развитым промышленным комплексам и успешной конкуренции с крупнейшими мегаполисами мира:



1. Аналитический центр Москвы. Рейтинг Urban & Innovation Environment Index // URL: [https://ac-mos.ru/rankings/urban-innovationenvironment-index/?type-id=1#city=Moscow%20\(RUS\)](https://ac-mos.ru/rankings/urban-innovationenvironment-index/?type-id=1#city=Moscow%20(RUS)).

2. Институт экономики и права Ивана Кушнера // URL: <https://clck.ru/3M2TGC>.

3. Росстат. Эффективность экономики России // URL: <https://clck.ru/3LdDFa>.

4. Рейтинг инновационной привлекательности мировых городов HSE Global Cities Innovation Index 2024 (HSE GCII 2024) // URL: <https://clck.ru/3F7oBK> (дата обращения: 02.12.2024).

5. Федеральная служба государственной статистики. Объём инновационных товаров, работ, услуг по субъектам Российской Федерации. 2023 г. // URL: <https://clck.ru/3GAyCT> (дата обращения: 02.12.2024).

6. Вклад креативных индустрий в экономику Москвы // URL: <https://dep05.duma.mos.ru/news/23407>.

5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КОНТЕКСТ

МИР

МОСКВА

30,8 %

Доля промышленности в мировой экономике в 1970 г.⁷

22,7 %

Доля промышленности в экономике Москвы в 1994 г.⁸

9,3 %

Доля промышленности в экономике Москвы в 2000 г.⁷

23,1 %

Доля промышленности в мировой экономике в 2022 г.⁸

Индустриализация

- Индустриализация экономик за счёт реализации крупных проектов в промышленности.
- Монополизация* промышленности.
- Создание институтов развития глобальной экономики.

Постиндустриализация

- Перемещение тяжёлой промышленности в развивающиеся страны.
- Формирование единых логистических, технологических и кооперационных связей.

Деиндустриализация

- Развитие информационных технологий в промышленности.

Реиндустриализация

- Появление «умных» фабрик и повышение эффективности производства.
- Внедрение «зелёных» технологий.

Индустриализация

- Создание крупных промышленных предприятий.
- Стремительное развитие оборонной отрасли и тяжёлой промышленности.

Деиндустриализация

- Переход к рыночной экономике, разрыв технологических внутриотраслевых связей промышленности.
- Утечка высококвалифицированных кадров.
- Ликвидация крупных научно-производственных объединений.

Деиндустриализация

- Развитие высокотехнологичных и наукоёмких отраслей.
- Развитие технопарков и особых экономических зон.

Реиндустриализация

- Усиление политики импортозамещения.
- Активная цифровизация промышленности, внедрение новых технологий.

* В результате первой пятилетки и стремительного развития промышленности в Москве сложились крупные заводы в тяжёлом производстве, которые являлись драйверами развития промышленности СССР.

7. Доля промышленности в мировой экономике // Институт экономики и права Ивана Кушнира, URL: <https://be5.biz/makroekonomika/profile/world.html>.

8. Московский статистический сборник // Экономика Москвы в 1992–2009 гг., URL: https://istmat.org/files/uploads/53999/moskovskiy_statisticheskiy_ezhegodnik_2010.pdf.

6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

МИР

МОСКВА

80

Количество производственных и свободных зон в Европе⁹

2 000 +

Количество производственных территорий в странах Азии¹⁰

83

Количество производственных зон в г. Москве

209

Количество промышленных зон в г. Москве¹¹

Индустриализация

- Промышленность становится градообразующим фактором.
- Промышленные предприятия — новые городские центры.
- Отсутствие чёткого зонирования.

Постиндустриализация

- Перемещение тяжёлой промышленности в регионы Азии.
- Формирование единых логистических и технологических связей — класториализация.

Деиндустриализация

- Реорганизация промышленных территорий.
- Полный редевелопмент промзон.
- Вывод «грязных» предприятий за границы городов, переход на высокотехнологичное производство.

Реиндустриализация

- Механизмы комплексного развития территорий.
- Креативная кластеризация.
- Создание новых креативных и инновационных центров городов на месте бывших производственных территорий.

Индустриализация

- Размещение заводов у транспортных узлов и водных путей.
- Формирование промышленного каркаса.
- Кластеризация производств.
- Выделение и закрепление границ производственных территорий.

Реиндустриализация

- Вынесение «грязных» производств за пределы МКАД.
- Расширение промзон вблизи Третьего транспортного кольца.
- Модернизация старых промышленных территорий.
- Научно-образовательная кластерность.

Деиндустриализация

- Полный редевелопмент промзон.
- Внутри жилых анклавов и престижных районов оказывались заводы и фабрики.
- Модернизация транспортной инфраструктуры, интеграция бывших промзон в городскую среду.

Реиндустриализация

- Комплексный редевелопмент и реновация промышленных территорий (КРТ).
- Развитие крупных жилых и деловых районов на бывших заводских территориях.
- Создание зелёных зон и транспортных хабов.

9. Обзор свободных зон Европы // URL: <https://ybcase.com/company-services/companies/obzor-svobodnyh-zon-evropy>.

10. Special economic zones: methodological issues and definition // TRANSNATIONAL CORPORATIONS Volume 26, 2019, Number 2, URL: https://unctad.org/system/files/office11.ial-document/diaeia2019d2a7_en.pdf.

11. Постановление Правительства Москвы от 01.04.2008 № 836-ПП «О территориях промышленных зон г. Москвы (вторая очередь)».

7. КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

Тенденция 1. Умная экономика.

Рациональное управление ресурсами, способствующее созданию рабочих мест и интеграции высокотехнологичных производств.

Тенденция 2. Инновационное развитие.

Создание полноценной экосистемы инноваций, включающей технополисы, исследовательские центры и образовательные учреждения.

Тенденция 3. Новые точки роста.

Создание мультифункциональных кластеров, способных адаптироваться к запросам общества, включая креативные и культурные индустрии, высокие технологии, заботу о жителях.

Тенденция 4. Формирование новых городских центров.

Реорганизация производственных территорий, способствует реализации полицентрического сценария развития.

Тенденция 5. Механизм комплексного развития.

Применение стандартов функционального разнообразия застройки при разнообразии маршрутов перемещения.

Тенденция 6. Формирование нового городского облика.

Обеспечение высокого качества архитектурных решений, участие в процессах городского развития ведущих архитектурных бюро и профессиональных консорциумов.

Тенденция 7. Сохранение и адаптация промышленного наследия.

Усиление символической и функциональной значимости исторической среды при интеграции с новыми сценариями социокультурного развития.

8. ОСЛАБЕВАЮЩИЕ И НАБИРАЮЩИЕ СИЛУ ТРЕНДЫ РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ И ОБЩЕСТВА

Уходящие тренды

- **Монофункциональность.**

Промышленные зоны использовались исключительно для производства. Теперь они трансформируются в многофункциональные пространства, интегрируя жильё, офисы и зоны отдыха.

- **Индустриальное производство в черте города.**

Традиционные промышленные зоны в мегаполисах уступают место высокотехнологичным инновационным паркам или превращаются в жилые и культурные пространства.

- **Массовое производство и стандартизация.**

Кастомизация и индивидуализация производства вытесняют стандартизированные подходы.

- **Индивидуальное владение транспортом.**

Личная собственность на автомобили теряет актуальность из-за роста популярности каршеринга, такси по запросу, общественного транспорта и средств микромобильности.

- **Изолированность рабочих пространств.**

Преобладающие в общей массе традиционные офисы уступают место гибридным пространствам для сотворчества.

- **Шаблонные архитектурно-градостроительные решения.**

Уход от типовой застройки и массовых жилых кварталов в сторону уникальных, экологических и технологичных решений.

Набирающие популярность тренды

- **Полифункциональность.**

Рост числа коворкингов, коливингов, жилых и коммерческих пространств, которые совмещают несколько функций.

- **Развитие технопарков как центров инноваций.**

Многофункциональные пространства, объединяющие стартапы, образовательные институции и научные центры.

- **Экономика впечатлений.**

Ориентация на создание уникального пользовательского опыта и эмоциональной ценности продуктов и услуг.

- **Микромобильность.**

Рост популярности электросамокатов, велосипедов, электромобилей и других экологических средств передвижения для коротких дистанций.

- **Человекоцентричный подход.**

Фокус на комфорт, доступность и удобство использования городской среды для всех категорий населения.

- **Экологизация городской среды.**

Вертикальное озеленение, продуманная интеграция территорий городским транспортом, велопешеходными маршрутами и зелёными коридорами.

- **Интеграция умных технологий.**

Использование Интернета вещей (IoT), больших данных и искусственного интеллекта для управления городской инфраструктурой.

9. МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

7

тенденций редевелопмента

Цели

Оценка ключевых тенденций развития производственных зон г. Москвы за последние десять лет.

- Умная экономика.
- Инновационное развитие.
- Новые точки роста.
- Формирование новых городских центров.
- Механизм комплексного развития.
- Формирование нового городского облика.
- Сохранение и адаптация промышленного наследия.

Задачи

- Выбор характерных производственных территорий г. Москвы, иллюстрирующих ключевые тенденции развития.
- Обзор релевантной мировой практики.
- Характеристика производственных территорий.
- Описание ключевых тенденций развития производственных территорий г. Москвы.

21

пример редевелопмента

31

интервью

Методология

Камеральная оценка производственных зон.

Рассмотрение лучших зарубежных и московских практик.

Социологическое исследование в целях анализа существующей ситуации в работе с реорганизацией производственных зон.

Анализ экспертных мнений, сравнительная оценка примеров редевелопмента, выявление вызовов и критериев успеха при реорганизации производственных зон.

**КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ
ТРАНСФОРМАЦИИ
ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН МОСКВЫ**

11. ПРОСТРАНСТВЕННАЯ ТРАНСФОРМАЦИЯ

14,5 %

Площадь производственных зон от площади «старой» Москвы¹⁴

31

Производственная зона находится на стадии редулопмента в Москве¹⁵

Производственные зоны¹²

Территории специализированного использования от 25 до 200 га в установленных границах, примыкающие к магистральной улице, формируемые участками производственной застройки.

Промышленные зоны¹³

В составе производственных зон совпадают с установленными Генеральным планом промышленными зонами и формируются в соответствии с нормативными правовыми актами г. Москвы.

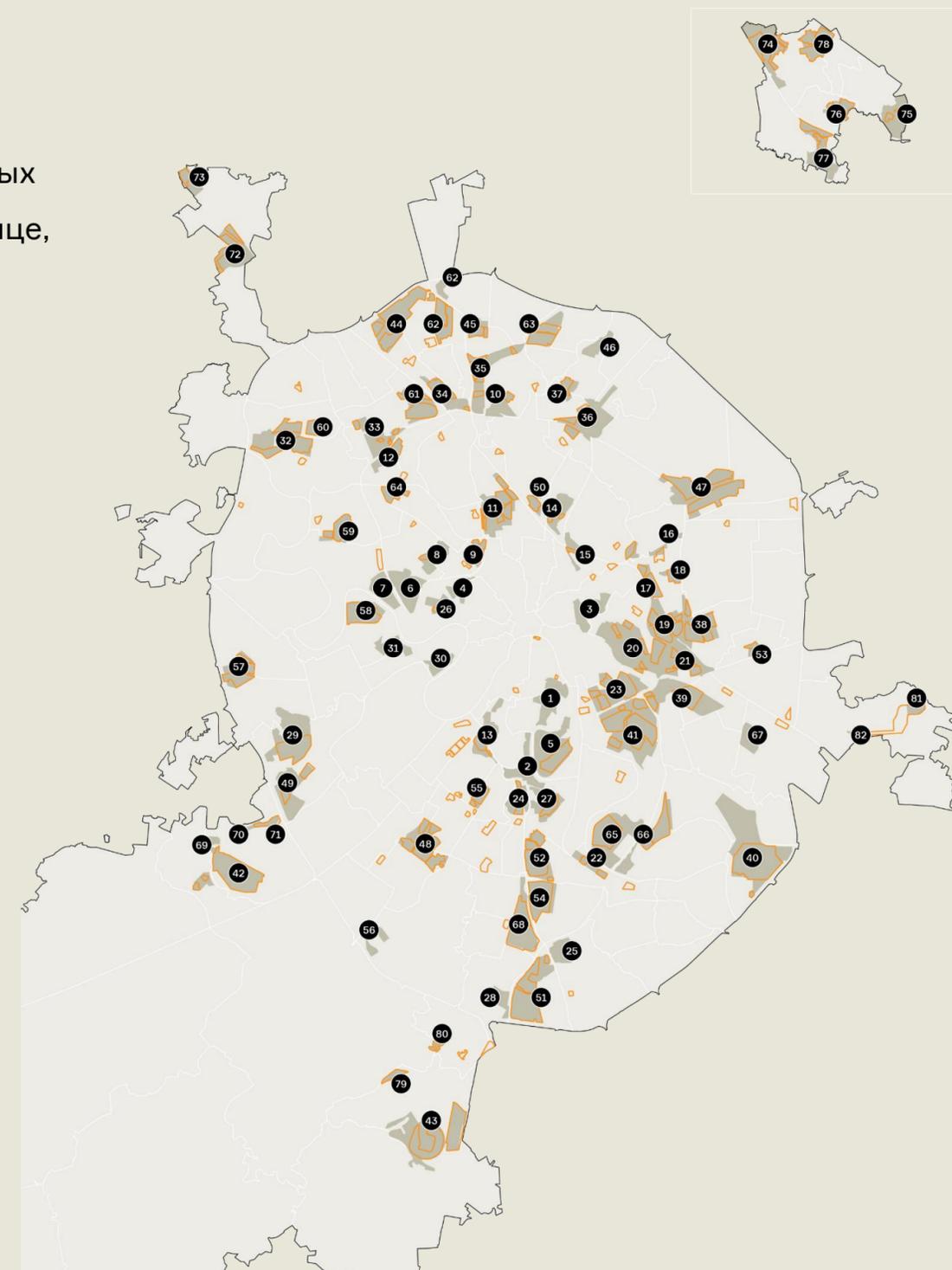


Схема размещения производственных и промышленных зон г. Москвы

12. Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы МГСН 1.01-98 // URL: <https://clck.ru/3M32vj>.

13. Постановление Правительства Москвы от 24.10.2006 № 836-ПП // URL: <https://clck.ru/3GAw89>.

14. Редулопмент промзон. Градостроительный комплекс Москвы // URL: <https://stroj.mos.ru/news/>.

15. По результатам экспертной оценки.

12. РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

48

Количество технопарков Москвы

60 %

Доля технопарков в границах производственных зон Москвы¹⁶

99 %

Заполняемость резидентами функционирующих технопарков Москвы¹⁷

2200+

Количество резидентов технопарков Москвы¹⁸

Редевелопмент

Адаптация города к вызовам постиндустриальной экономики и градостроительству за счёт :

- сохранения части территорий промышленных функций;
- создания инновационной инфраструктуры;
- изменения технико-экономических показателей;
- изменения функционального назначения;
- изменения архитектурно-пространственной организации;
- изменения социокультурного значения территорий.

Технопарк

Совокупность объектов технологической, транспортной и коммунальной инфраструктуры, зданий, строений, сооружений, предназначенных для осуществления научно-технической и инновационной деятельности, а также деятельности в сфере информационных технологий.

16. Московский инновационный кластер // Фонд МИК, URL: <https://i.moscow/mic>.

17. Редевелопмент промзон. Градостроительный комплекс Москвы // URL: <https://stroj.mos.ru/news/>.

18. Московский инновационный кластер // Фонд МИК, URL: <https://i.moscow/mic> (дата обращения: 02.12.2024).

13. КЛАСТЕРНОЕ РАЗВИТИЕ

29 из 48

технопарков Москвы расположено в границах производственных зон¹⁹.

«Именно с целью освоения производства промышленной продукции и создаются промышленные технопарки. Именно сейчас они востребованы как никогда, потому что предоставляют возможность снизить издержки за счёт уже готовой промышленной инфраструктуры и обеспечить своих резидентов доступом к высокотехнологичным объектам: центрам сертификации, лабораториям, центрам коллективного пользования научным оборудованием — для коммерциализации результатов научно-технической деятельности и освоения промышленного производства»²⁰.

Геннадий Дёгтев
Генеральный директор
ОЭЗ «Технополис „Москва“»

Производственный кластер

Части городского пространства, отличающиеся высокой концентрацией:

- промышленных предприятий;
- специализированных производственных услуг;
- сервисных услуг;
- научно-исследовательских и образовательных организаций.

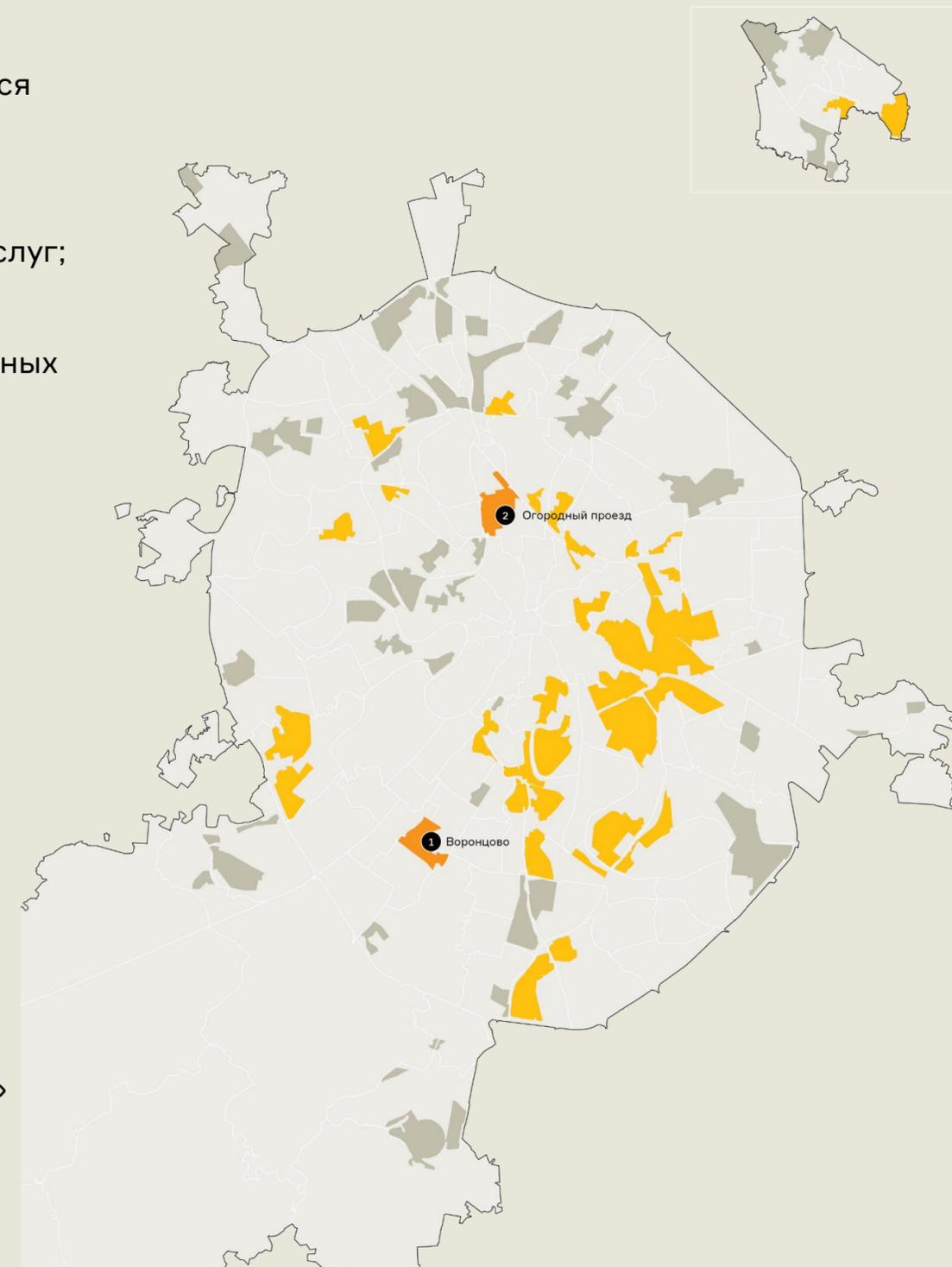


Схема территорий промышленных и производственных зон относительно инновационной инфраструктуры

19. По результатам экспертной оценки.

20. Технопарки форсируют импортозамещение в России. Интернет-портал СНГ пространство интеграции // URL: <https://clck.ru/3LuYuv>.

14. ОСОБАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗОНА «ТЕХНОПОЛИС „МОСКВА“»²¹

392 га

Общая площадь
ОЭЗ «Технополис „Москва“»

200+

Количество предприятий в ОЭЗ

120

Резидентов

22,1 тыс.

Количество рабочих мест

Крупнейший производственный кластер Москвы

ОЭЗ «Технополис „Москва“» — «город в городе», где каждая компания может получить лучшие возможности для развития, удобную и доступную инфраструктуру.

Целью ОЭЗ является развитие инновационной экосистемы города и создание максимально благоприятных условий для размещения промышленных предприятий.

Сервисы и меры поддержки предприятий:

- работа со стартапами и привлечение инвестиций;
- работа с интеллектуальной собственностью;
- работа с молодёжным инновационным творчеством;
- поддержка бизнеса;
- логистический центр;
- инфраструктура.

15. МОСКОВСКИЙ ИННОВАЦИОННЫЙ КЛАСТЕР²²

22

Количество сервисов и услуг
в кластере МИК

Экосистема высокотехнологичных площадок и сервисов по поддержке инноваций и бизнеса в Москве, объединённых в формате цифрового инновационного кластера.

37 000+

Количество предприятий в кластере МИК

Сервисы и меры поддержки технологических компаний:

- работа со стартапами и привлечение инвестиций;
- работа с интеллектуальной собственностью;
- стимулирование спроса на инновационные продукты;
- поддержка экспорта;
- инфраструктура.

5

Групп сервисов и мер поддержки
технологических компаний в кластере МИК

114+

Количество отраслевых проектов
в кластере МИК

**КЛЮЧЕВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ
В КОНТЕКСТЕ МОСКОВСКОЙ
И МИРОВОЙ ПРАКТИКИ**

17. МОСКОВСКИЕ ПРИМЕРЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

14

московских примеров

3 из 14

объекта расположено в границах производственных зон

4 из 14

объекта расположено вблизи производственных зон

6 из 14

реализованных примеров

8 из 14

примеров в стадии реализации

1. Промышленный парк «Бутово» — реализован.
2. Индустриальный парк «Руднево» — реализуется.
3. Технопарк «Красный пролетарий» — реализован.
4. Комплексное развитие Нагатинской поймы — реализуется.
5. КРТ в районе Восточное Дегунино — планируется к реализации.
6. Застройка территории бывшего завода «Борец» (технопарк «Густав») — реализуется.
7. IT-технопарк «ЭЛМА-Семёновский» — реализован.
8. Технопарк «Горизонт» — реализован.
9. ОЭЗ «Технополис „Москва“» (площадка «Печатники») — реализован.
10. Креативно-производственный кластер на месте бывшего завода «Красный путь» — реализуется.
11. Ревитализация территории завода ЗИЛ (технопарк «ЗИЛ») — реализуется.
12. Проект технопарка на части территории бывшего предприятия «Мосинжбетон» на Нагатинской набережной — планируется к реализации.
13. Национальный космический центр, технопарк на площадке завода им. Хруничева — реализуется.
14. Технопарк «ЦНИИТМАШ» — реализован.

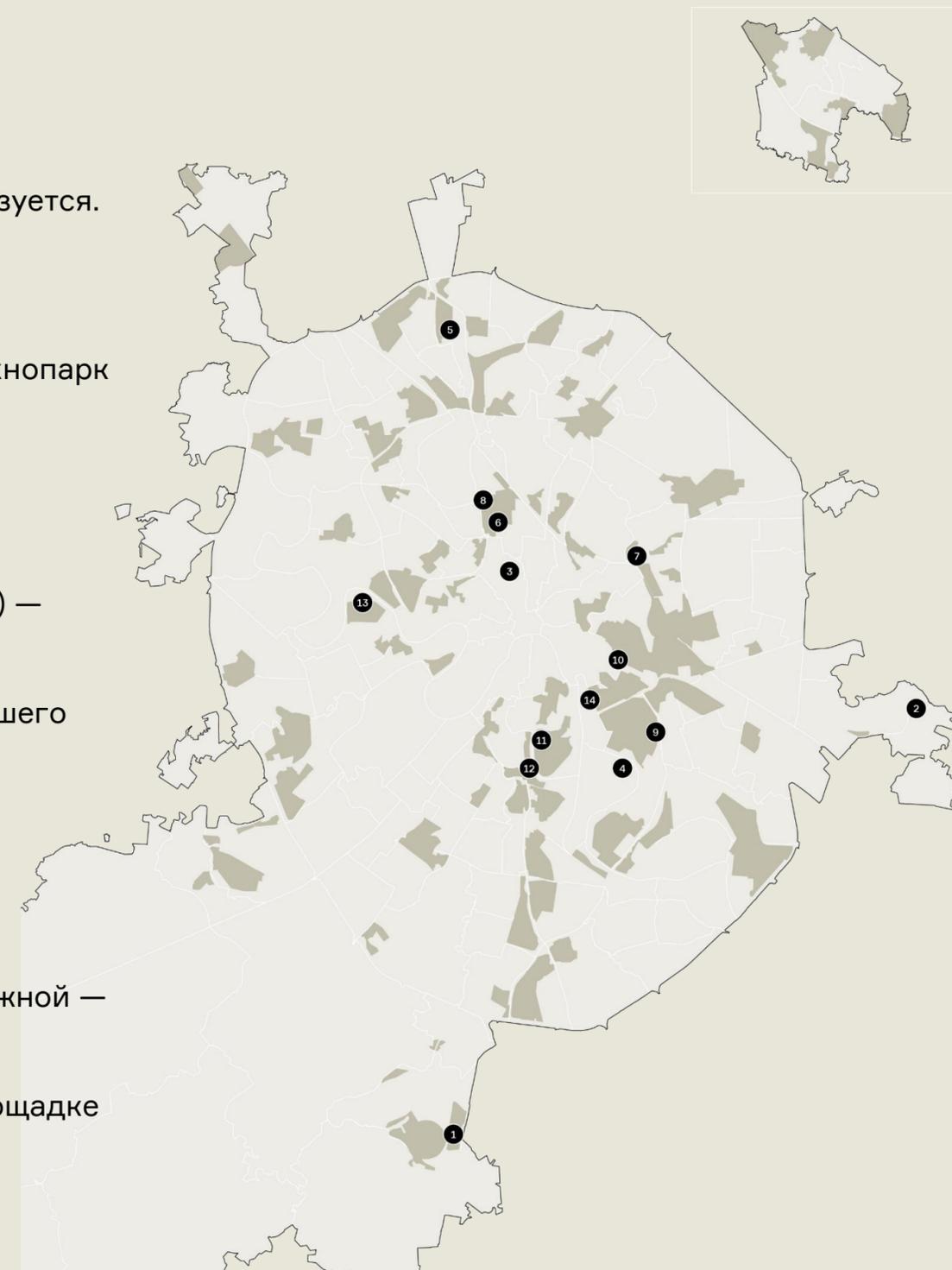


Схема расположения примеров московского опыта

18. ЗАРУБЕЖНЫЕ ПРИМЕРЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

- Центр компетенций Blaue Lagune, Вена, Австрия.
- Кампус стартапов STATION F, Париж, Франция.
- Креативный кластер на месте бывшего пивного завода, Гуанчжоу, Китай.
- Кампус Plange Mühle, Дюссельдорф, Германия.
- Инновационный парк TAIZHOU, Тайчжоу, Китай.
- Trident Park, Биркиркара, Мальта.
- Медиапарк Shanghai Electric, Шанхай, Китай.

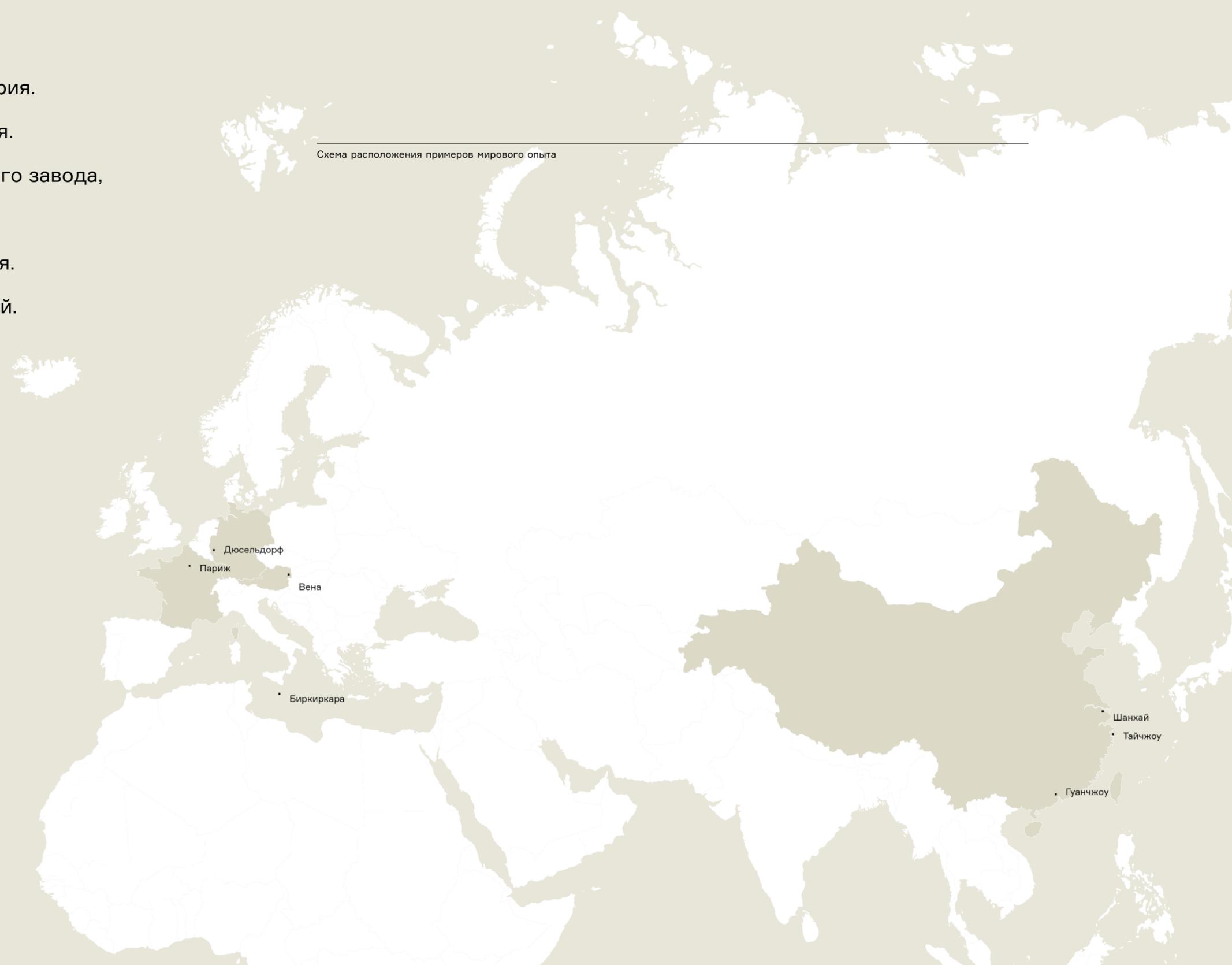


Схема расположения примеров мирового опыта

• Дюссельдорф

• Париж

• Вена

• Биркиркара

• Шанхай

• Тайчжоу

• Гуанчжоу

19. ТЕНДЕНЦИЯ 1. УМНАЯ ЭКОНОМИКА

Ключевое содержание тенденции

Рациональное управление ресурсами. Развитие технопарков и инновационной инфраструктуры способствует созданию рабочих мест и интеграции высокотехнологичных производств.

Тренды

- Полифункциональность
- Высокотехнологичные производства
- Микромобильность
- Экологизация



20. ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПАРК «БУТОВО»

МОСКВА²³

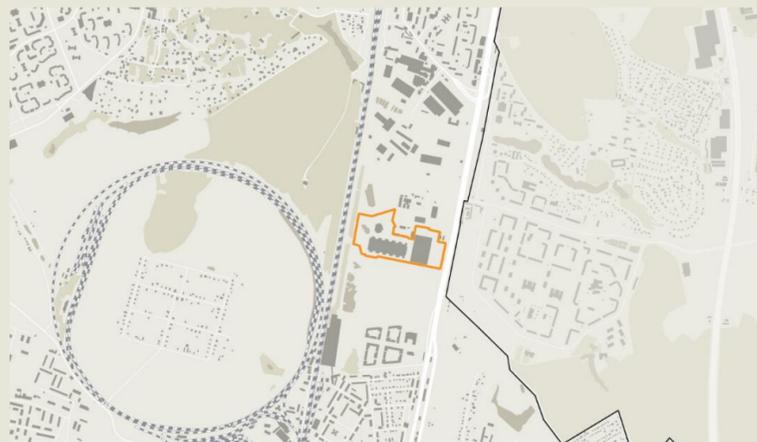


15,5 га

Площадь территории

Парк «Бутово» соединяет наиболее востребованные среди бизнеса виды зданий универсального назначения, подходящих как для выпуска, так и хранения продукции. Всего на этой площади в сентябре 2024 г. размещалось шесть резидентов — от производителя косметики до компаний, работающих в сфере строительных материалов и оборудования.

Схема границ территории



21. ТЕХНОПАРК «ГОРИЗОНТ», МОСКВА²⁴



1,8 га

Площадь территории

Схема границ территории



Технопарк «Горизонт» является примером успешной пространственной организации IT-холдинга, который из одной компании трансформировался в обширную экосистему, включающую множество самостоятельных бизнес-направлений и проектов. IBS, основной резидент технопарка, прошёл путь от организации, занимающейся автоматизацией банковских бизнес-процессов, до одного из самых крупных [12-е место по версии CNews Analytics (CNA)] российских IT-холдингов²⁵.



24. Технопарк «Горизонт» // Департамент предпринимательства и инновационного развития города Москвы, URL: <https://www.mos.ru/dpir/function/napravlenie-deyatelnosti-dpir/tekhnoparki/specializirovannye-territorii/tekhnopark-gorizont/>.

25. Рейтинг (2025) Официальный сайт компании IBS, URL: <https://ibs.ru/about/ratings/> (дата обращения: 06.04.2024).

22. ЦЕНТР КОМПЕТЕНЦИЙ BLAUE LAGUNE, ВЕНА, АВСТРИЯ²⁶



6,8 га

Площадь территории

Blaue Lagune — выставочное пространство, являющееся самой крупной демонстрационной зоной и центром компетенций в сфере индивидуальных быстровозводимых домов в Австрии. Особое внимание среди экспонируемых объектов индивидуального жилищного строительства уделено инновационным домам (принцип «тройного нуля»: ноль энергии, ноль выбросов, ноль отходов).

Схема границ территории



23. ТЕНДЕНЦИЯ 1. УМНАЯ ЭКОНОМИКА

МОСКВА. ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Критерии успеха:

- «Диалог» с городом: учитывать контекст, потребности жителей, чтобы изучить потенциал места.
- Эффективное использование ресурсов за счёт обеспечения контроля использования территории.
- Концепция «умного города».
- Увеличение формата light industry.

«Умный город — это не просто создание рабочих мест. Производство, да. Город — это всегда скопление высокоинтеллектуальных сотрудников, людей. Нам нужно развивать высокотехнологичное производство. Нам не нужны сейчас большие пространства, нужны такие пространства, где можно производить какие-то высокотехнологичные вещи, РД-центры и формат light industry».

Эксперт, архитектура



+

- Сочетание различных типов резидентов и их деятельности.
- Фокус на производстве не ограничивает развитие интеллектуальных и сервисных компонентов.
- Интеграция в городскую ткань.

-

- Наличие крупных единичных резидентов и возможная зависимость от их динамики.
- Ограниченное упоминание об экологических практиках.
- Относительно небольшое количество резидентов в соотношении площади территории.

24. ТЕНДЕНЦИЯ 2. ИННОВАЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ

Ключевое содержание тенденции

Процесс создания полноценной экосистемы инноваций, включающей технополисы, исследовательские центры и образовательные учреждения.

Тренды

- Инновационная инфраструктура
- Человекоцентричность
- Интеграция умных технологий
- Экологизация



25. ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК «РУДНЕВО» МОСКВА²⁷

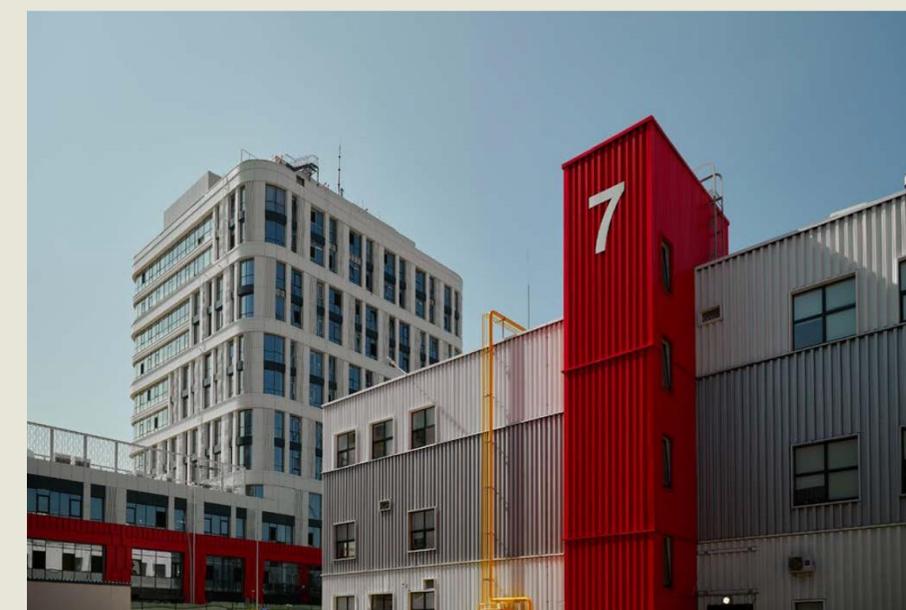
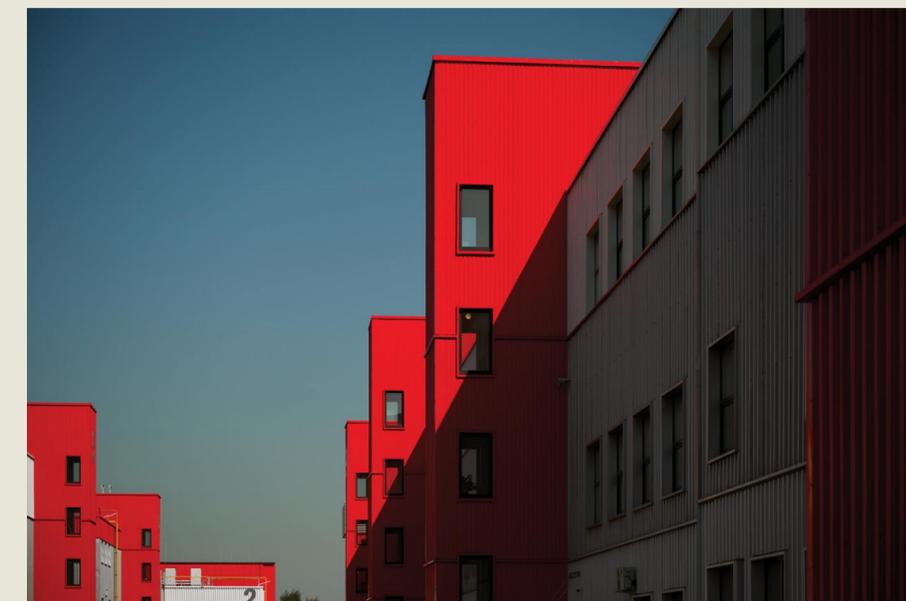


39,9 га

Площадь территории

На территории «Руднево» формируется полноценная городская среда, использующая продвинутое решения в сфере индустриальной архитектуры: вертикальное зонирование, уникальный цветовой код, эксплуатируемая кровля. «Руднево» располагает уникальным межколледжным центром для подготовки специалистов на высокотехнологичном оборудовании.

Схема границ территории



26. ОЭЗ «ТЕХНОПОЛИС „МОСКВА“» (ПЛОЩАДКА «ПЕЧАТНИКИ»), МОСКВА²⁸



38 га

Площадь территории

Схема границ территории



Печатники являются одной из шести площадок «Технополиса „Москва“», который по праву может считаться лидером среди российских особых экономических зон технико-внедренческого типа. Именно он четыре года подряд занимает первое место в Национальном рейтинге инвестиционной привлекательности особых экономических зон России среди ОЭЗ своего типа, а также возглавляет ESG-рейтинг особых экономических зон России.



27. КАМПУС СТАРТАПОВ STATION F ПАРИЖ, ФРАНЦИЯ²⁹

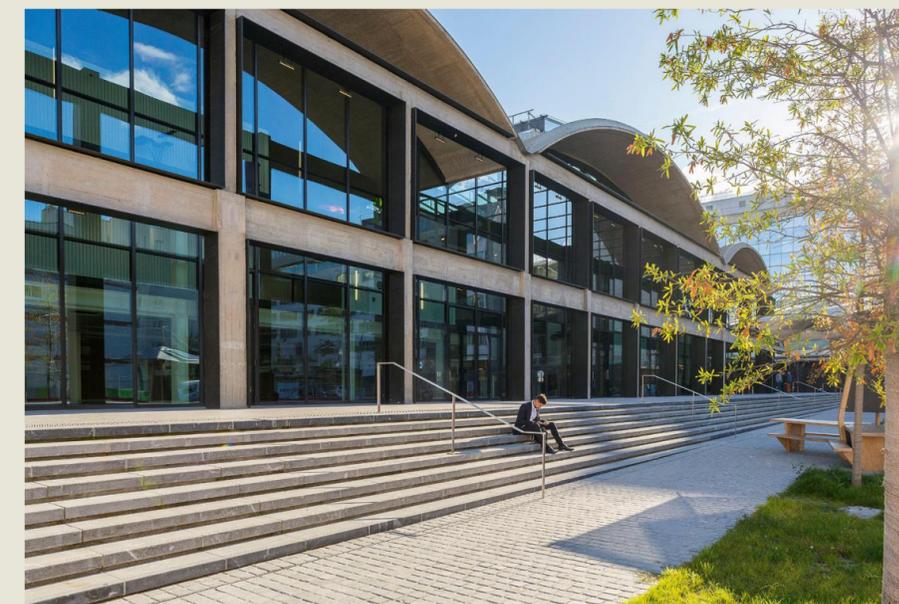
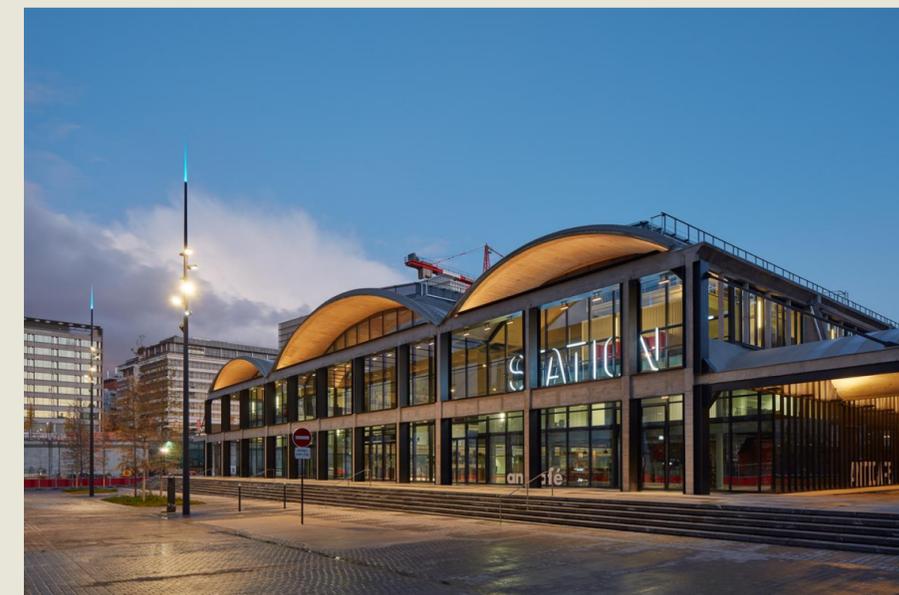
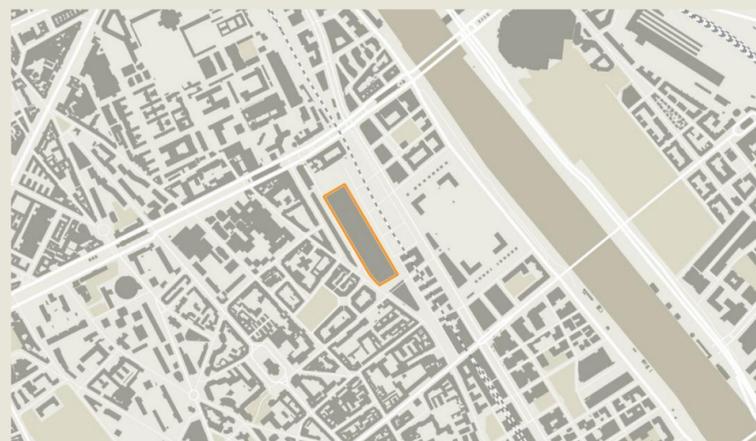


2,2 га

Площадь территории

STATION F, запущенный в 2017 г., претендует на статус самого большого кампуса стартапов в мире, объединяя более 1000 малых бизнесов и реализуя для них порядка 30 специальных развивающих программ. Помимо традиционных услуг по акселерации и наставничеству, STATION F включает в свой контур жилой комплекс в формате коливинга.

Схема границ территории



28. ТЕНДЕНЦИЯ 2. ИННОВАЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ

МОСКВА. ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Критерии успеха:

- Усиление синергии с вузами и НИИ.
- Финансовая система для взаимовыгодной коллаборации крупных корпораций с государственными учреждениями.
- Объединение разных заинтересованных акторов через совместные проекты, производства и продукты.



+

- Современная инфраструктура и высокотехнологичные формы организации пространства.
- Достаточно обширные территории, возможность дальнейшего расширения и развития кластерности.
- Фокус на производстве не ограничивает развитие интеллектуальных и сервисных компонентов.
- Высокая открытость и внутренняя коллаборация.

«Если человек идёт работать, у него также должна быть возможность удовлетворять все свои потребности как для жизни, так и для обучения: детей, повышения собственной квалификации — и дальше получать услуги, которые ему необходимы. Экономить время и соответствующие ресурсы, на текущий момент для текущих потребностей».

Эксперт, инновационное и технологическое развитие

- Высокая конкуренция за резидентство.
- Ориентация только на IT-сферу и консалтинг сужает профиль.
- Экологизация проявляется через архитектуру и технические решения.
- Человекоцентричный подход больше ориентирован на создание комфортных условий работы и в меньшей степени — на создание комфортной городской среды.

29. ТЕНДЕНЦИЯ 3. НОВЫЕ ТОЧКИ РОСТА

Ключевое содержание тенденции

Создание мультифункциональных кластеров, способных адаптироваться к запросам общества, включая креативные и культурные индустрии, высокие технологии, заботу о жителях.

Тренды

- Полифункциональность
- Интеграция умных технологий
- Экономика впечатлений
- Человекоцентричность



30. ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ «КРАСНЫЙ ПРОЛЕТАРИЙ» МОСКВА³⁰



0,6 га

Площадь территории

Отличительная особенность — сохранившаяся сквозь века специализация. Якорным резидентом делового квартала является Издательство «Просвещение». Современный дух «Красному пролетарию» придают статус технопарка и инновационные резиденты — например, компания «Образовательные технологии ПРО», входящая в группу компаний «Просвещение» и разрабатывающая цифровые решения для образования.

Схема границ территории



31. КРЕАТИВНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КЛАСТЕР «КРАСНЫЙ ПУТЬ», МОСКВА³¹



2,3 га

Площадь территории

Ключевой особенностью креативно-производственного кластера на месте бывшего завода «Красный путь» является его близость к центру в сочетании с возможностью размещения там производственных помещений, а также специализация на новом формате городской промышленности — микроиндастриал.

Схема границ территории



32. КРЕАТИВНЫЙ КЛАСТЕР НА МЕСТЕ БЫВШЕГО ПИВНОГО ЗАВОДА, ГУАНЧЖОУ, КИТАЙ³²

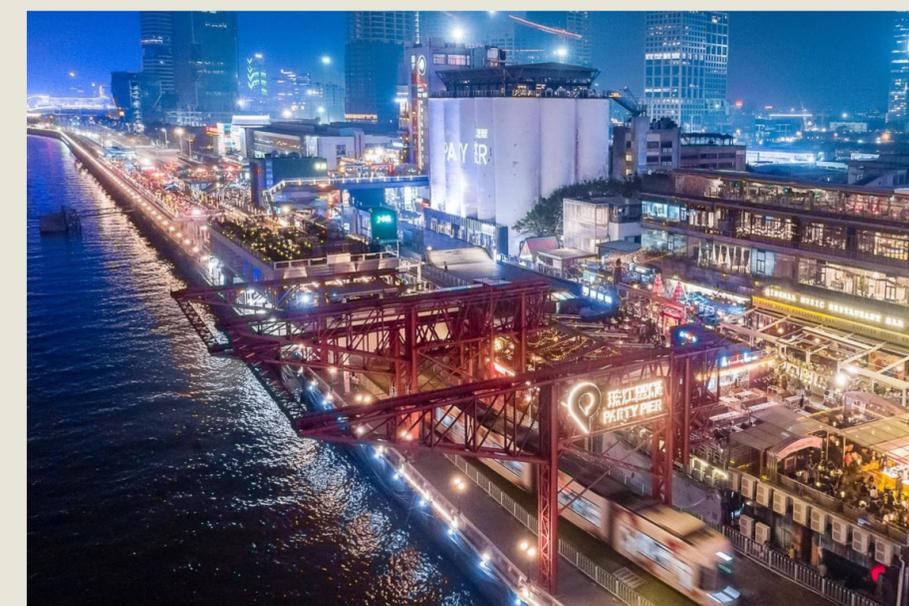


8,8 га

Площадь территории

Pati Beer Culture and Creative Art Zone — крупнейший кластер креативных и культурных индустрий Гуанчжоу, расположен в районе Хайчжу, в непосредственной близости от особой экономической зоны, специализирующейся на развитии искусственного интеллекта.

Схема границ территории



33. ТЕНДЕНЦИЯ 3. НОВЫЕ ТОЧКИ РОСТА

МОСКВА. ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Критерии успеха:

- Включение производственных кластеров, которые не ориентированы на массовый рынок и выполняют функции хранения, дистрибуции.
- Комбинация отраслей, междисциплинарность.
- Раскрытие потенциала территории.
- Открытость и большая интеграция в городскую ткань.

«Учитывая специфику территорий, существуют большие масштабы, где можно сделать какие-то функциональные пространства, территории, бизнес-центр и корпоративные центры, поэтому здесь тоже надо внимательно выделить эти постройки».

Эксперт, градостроительство

Полифункциональность Интеграция умных технологий Экономика впечатлений Человекоцентричность



■ ярко выражено ■ выражено ■ слабо выражено

+

- Повышение привлекательности района через культурные инициативы.
- Работа с промышленным наследием.
- Высокая открытость и внутренняя коллаборация.

-

- Отсутствие системных образовательных инициатив.
- Низкая транспортная интеграция.
- Небольшое количество форматов пространств.

34. ТЕНДЕНЦИЯ 4. ФОРМИРОВАНИЕ НОВЫХ ГОРОДСКИХ ЦЕНТРОВ

Ключевое содержание тенденции

Процесс реорганизации производственных территорий, способствует реализации полицентрического сценария развития Москвы.

Тренды

- Полифункциональность
- Микромобильность
- Человекоцентричность
- Экологизация



35. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НАГАТИНСКОЙ ПОЙМЫ МОСКВА³³



5 га

Площадь территории

В 2015 – 2020 гг. в восточной части поймы был построен развлекательный парк «Остров мечты», крупнейший крытый парк развлечений в Европе, положивший начало формированию здесь рекреационного кластера федерального уровня. Западная часть поймы, в свою очередь, с конца 1980-х отводилась под многофункциональную застройку.

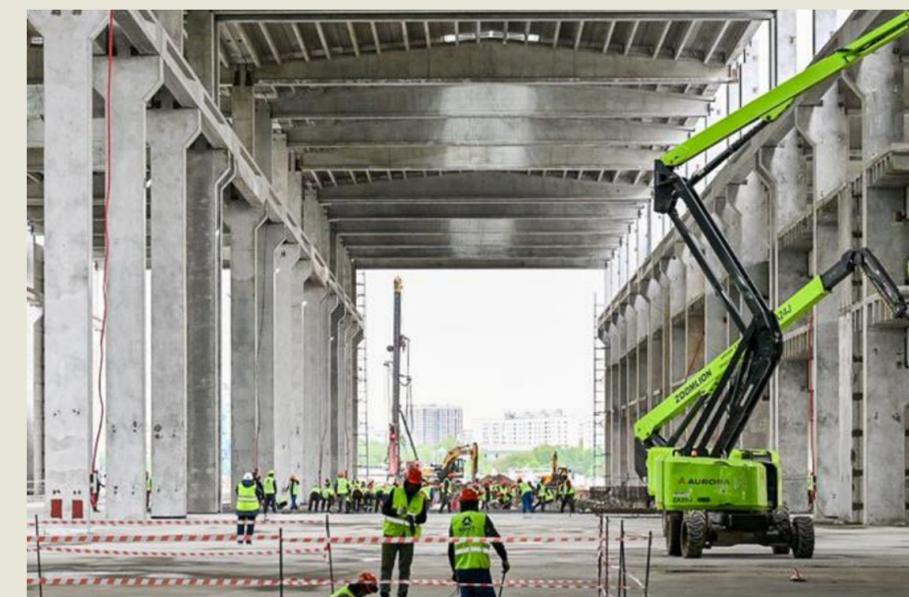


Схема границ территории



33. Возрождение судостроительной отрасли в Москве // Официальный портал мэра и Правительства Москвы, URL: <https://clck.ru/3FBws2>.

36. РЕВИТАЛИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗАВОДА ЗИЛ (ТЕХНОПАРК «ЗИЛ»), МОСКВА³⁴



3,9 га

Площадь территории

Развитие территории бывшего завода «АМО ЗИЛ» — крупнейший проект реорганизации промзон не только в Москве и в России, но и в Европе. Преобразование в современный инновационный центр, способствующий развитию высокотехнологичных производств и научно-исследовательских проектов в Москве.

Схема границ территории



37. КАМПУС PLANGE MÜHLE ДЮССЕЛЬДОРФ, ГЕРМАНИЯ³⁵



3,6 га

Площадь территории

Территория бывшего мукомольного завода, построенного в 1906 г. в порту Дюссельдорфа. Завод функционировал до 1998 г., начиная с 2001 г. переживает поэтапную комплексную ревитализацию, превращаясь из закрытого промышленного объекта в многофункциональный офисно-технологический квартал, удобно интегрированный в структуру города.



Схема границ территории



35. Видение развития кампуса // URL: <https://clck.ru/3FBwWo>.

38. ТЕНДЕНЦИЯ 4. ФОРМИРОВАНИЕ НОВЫХ ГОРОДСКИХ ЦЕНТРОВ

МОСКВА. ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Критерии успеха:

- Принцип «город в городе».
- Выстраивание «связи» и «сети» между новыми центрами.
- Сопровождающийся рост центров активности.

«Из моноцентричной в полицентричную модель — это колоссальное вложение в инфраструктуру и в стимулирование. Потому что очевидно, что частный бизнес пойдёт куда-то на периферию, только если там реализуется целый комплекс мер».

Эксперт, девелопер



+

- Улучшение транспортной инфраструктуры и логистической связанности.
- Потенциал кластерного развития технопарков.
- Новые районы с жилыми кварталами, новыми местами работы и социальной инфраструктурой.

-

- Фокус на жилищное строительство.
- Недостаточность высокотехнологичных производств.

39. ТЕНДЕНЦИЯ 5. МЕХАНИЗМ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Ключевое содержание тенденции

Представляет применение стандартов функционального разнообразия застройки при разнообразии маршрутов перемещения.

Тренды

- Полифункциональность
- Микромобильность
- Человекоцентричность
- Экологизация



40. КРТ В РАЙОНЕ ВОСТОЧНОЕ ДЕГУНИНО МОСКВА³⁶



15,08 га

Площадь территории²⁰

Комплексное развитие части бывшей промзоны «Вагоноремонт» в районе Восточное Дегунино направлено на формирование многофункционального городского пространства с созданием новых рабочих мест. Застройщик построит жильё, в том числе по программе реновации, а также объекты социального, общественно-делового и производственного назначения.

Схема границ территории



41. ПРОЕКТ ТЕХНОПАРКА «МОСИНЖБЕТОН» НА НАГАТИНСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ, МОСКВА³⁷



3,5 га

Площадь территории²⁰

Схема границ территории



На части территории бывшего предприятия «Мосинжбетон» создаётся новый городской район, ключевым объектом которого станет технопарк общей площадью 30 тыс. кв. м. В рамках проекта редевелопмента формируется многофункциональный городской район, включающий жильё, офисы, объекты социальной инфраструктуры и технопарк. Это разнообразие функций создаст динамичную городскую среду, что значительно повысит качество жизни жителей и пользователей района.



37. Проект технопарка на части территории бывшего предприятия «Мосинжбетон» на Нагатинской набережной // URL: <https://stroj.mos.ru/news/raion-s-prichalom-i-tieknoparkom-poiavitsia-u-mietro-naghatinskaia>.

42. ИННОВАЦИОННЫЙ ПАРК ТАЙЖОУ ТАЙЧЖОУ, КИТАЙ³⁸



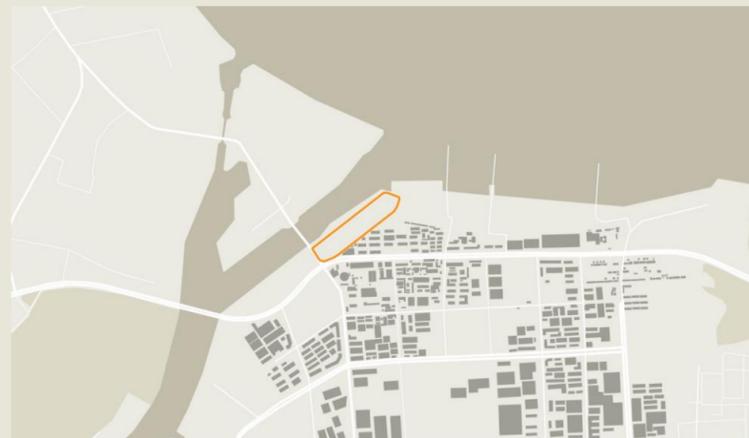
6 га

Площадь территории

Инновационный парк создан на месте долго бездействовавшего завода по переработке цемента и представляет собой динамичный и многофункциональный городской квартал, сочетающий в себе промышленные и общественные функции.



Схема границ территории



43. ТЕНДЕНЦИЯ 5. МЕХАНИЗМ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

МОСКВА. ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Критерии успеха:

- Микромобильность — ключевой тренд городского развития.
- Сомасштабность человеку и его потребностям.
- Реструктуризация транспортной инфраструктуры.
- Сохранение уникальности территорий.



+

- Улучшение транспортной инфраструктуры и логистической связанности.
- Интеграция не только технологичных производств.
- Новые районы с жилыми кварталами, новыми местами работы и социальной инфраструктурой.

-

- Фокус на жилищное строительство.
- Недостаточность высокотехнологичных производств.

«Всё равно по нашим нормативам получается, что строят жильё, торговые центры, какие-то спортплощадки и редко когда какая-то изюминка возникает. То есть у нас в головах сложился некий принцип жизни, исходящий из кондоминиума, представления, что нужно человеку сегодня каждый день, допустим, через день спорт, детский сад, школа. По сути, модель советского микрорайона. Она просто чуть-чуть развита, естественно, более комфортная. Но при этом получается, что это на каждой зоне реализуется».

Эксперт, инвестиции

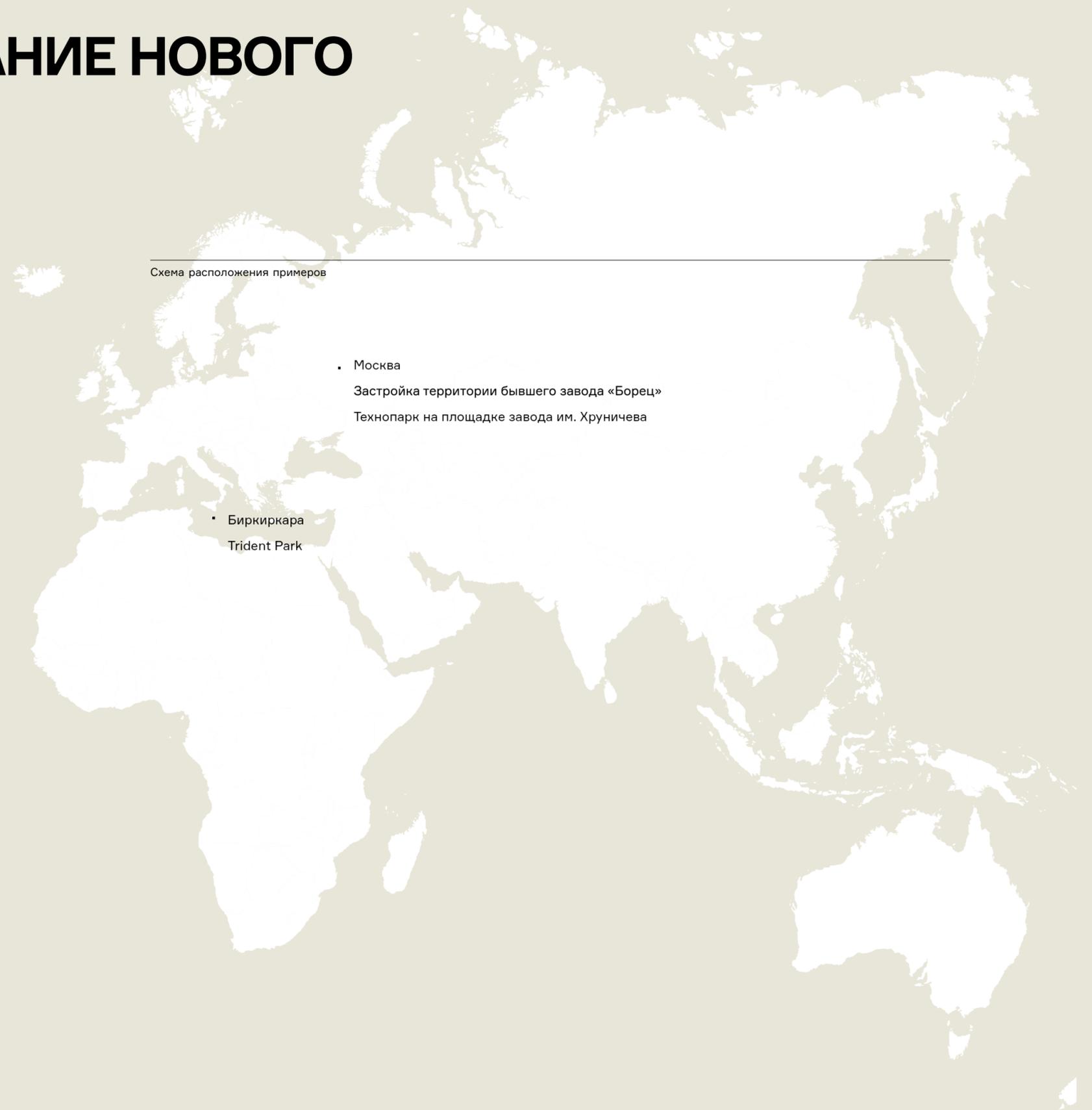
44. ТЕНДЕНЦИЯ 6. ФОРМИРОВАНИЕ НОВОГО ГОРОДСКОГО ОБЛИКА

Ключевое содержание тенденции

Тенденция к обеспечению высокого качества архитектурных решений, участию в процессах городского развития ведущих архитектурных бюро и профессиональных консорциумов.

Тренды

- Уникальность
- Экономика впечатлений
- Человекоцентричность
- Экологизация



45. ТЕХНОПАРК КРЕАТИВНЫХ ИНДУСТРИЙ «ГУСТАВ» МОСКВА³⁹

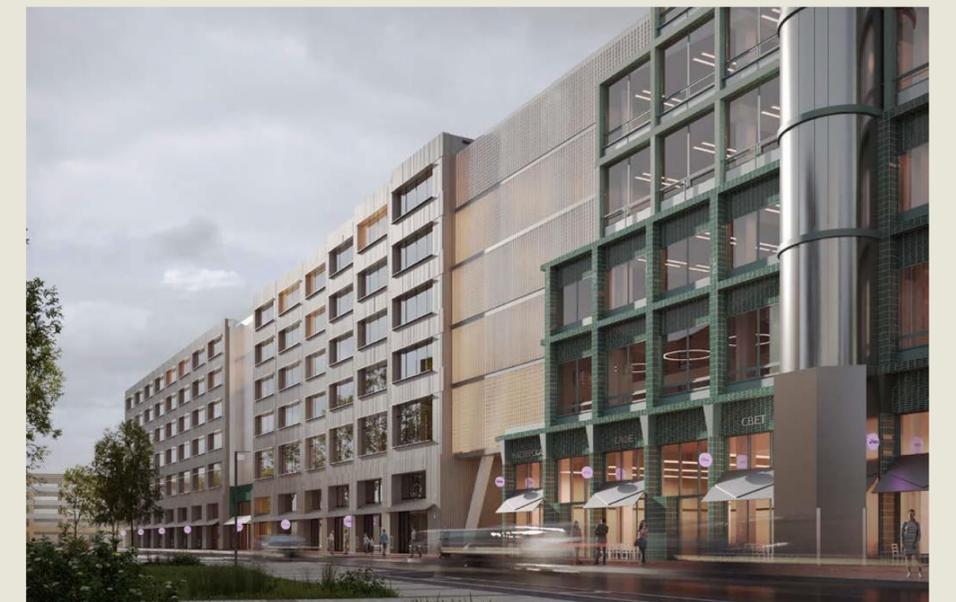
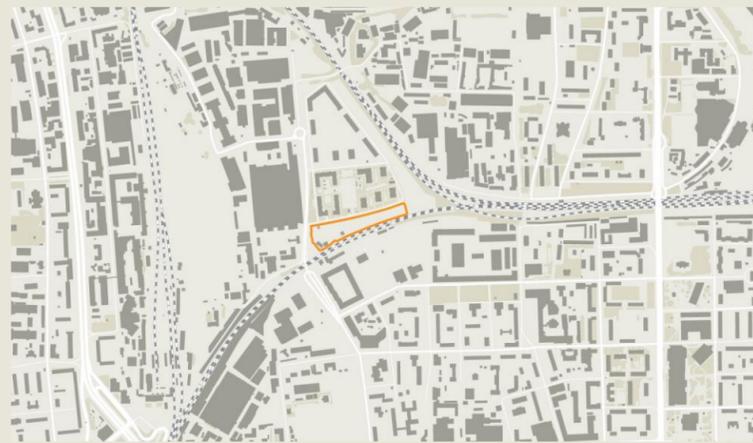


1,8 га

Площадь территории

Технопарк реализуется на территории Бутырского машиностроительного завода Густава Листа. Помещения завода предполагается использовать и как офисы, и как лаборатории и производства современных «лёгких» предприятий, которые планируется дополнить кафе и магазинами, а также общественными пространствами.

Схема границ территории



46. НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОСМИЧЕСКИЙ ЦЕНТР, ТЕХНОПАРК НА ПЛОЩАДКЕ ИМ. ХРУНИЧЕВА, МОСКВА⁴⁰



46,5 га

Площадь территории

Схема границ территории



Национальный космический центр (НКЦ) построен на территории Государственного космического научно-производственного центра имени М. В. Хруничева в московском районе Филёвский Парк. Комплекс призван объединить предприятия ракетно-космической промышленности, все её основные профильные организации, которые сейчас рассредоточены по разным площадкам. В частности, именно здесь расположатся центральный офис и ситуационный центр госкорпорации «Роскосмос».



47. TRIDENT PARK, БИРКИРКАРА, МАЛЬТА⁴¹



1,8 га

Площадь территории

Современный многофункциональный бизнес-парк создан на месте пивоваренного завода 1950 года постройки. На территории возведены семь новых малоэтажных ступенчатых корпусов, между которыми разбиты сады. Помещения завода переоборудованы в коворкинговые помещения, производства, дополненные офисами, магазинами, конференц-залами, ресторанами и кафе.

Схема границ территории



48. ТЕНДЕНЦИЯ 6. ФОРМИРОВАНИЕ НОВОГО ГОРОДСКОГО ОБЛИКА

МОСКВА. ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Критерии успеха:

- Уникальность визуальной концепции.
- Узнаваемые аттракции как для местных жителей, так и для туристов.
- Необходимость преемственности и изучения зарубежного опыта.



+

- Рост налоговых поступлений и инвестиций в инфраструктуру.
- Возрождение депрессивной индустриальной территории.
- Рост рабочих мест в несырьевом и высокомаржинальном секторе.
- Имиджевость.

«Если мы хотим привлечь людей, это высокоинтеллектуальные люди, которые просто далеко не поедут. Привлекать сотрудников гораздо эффективнее, когда ты рядом с метро, недалеко у тебя красивая архитектура, хорошая инфраструктура внизу.

Уникальность создания этого интересного функционального назначения: создание производства, продуктов инновационных, дизайнерских. Плюс формирование возможности производить, привлекая инновационные кадры».

Эксперт, архитектура

-

- Высокая нагрузка на транспортную и социальную инфраструктуру.
- Потенциальный рост аренды и вытеснение традиционного малого производства.
- Риск джентрификации и снижения доступности жилья в районе.

49. ТЕНДЕНЦИЯ 7. СОХРАНЕНИЕ И АДАПТАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННОГО НАСЛЕДИЯ

Ключевое содержание тенденции

Усиление символической и функциональной значимости исторической среды при интеграции с новыми сценариями социокультурного развития.

Тренды

- Преемственность
- Интеграция умных технологий
- Экономика впечатлений
- Экологизация



50. ИТ-ТЕХНОПАРК «ЭЛМА-СЕМЁНОВСКИЙ» МОСКВА⁴²



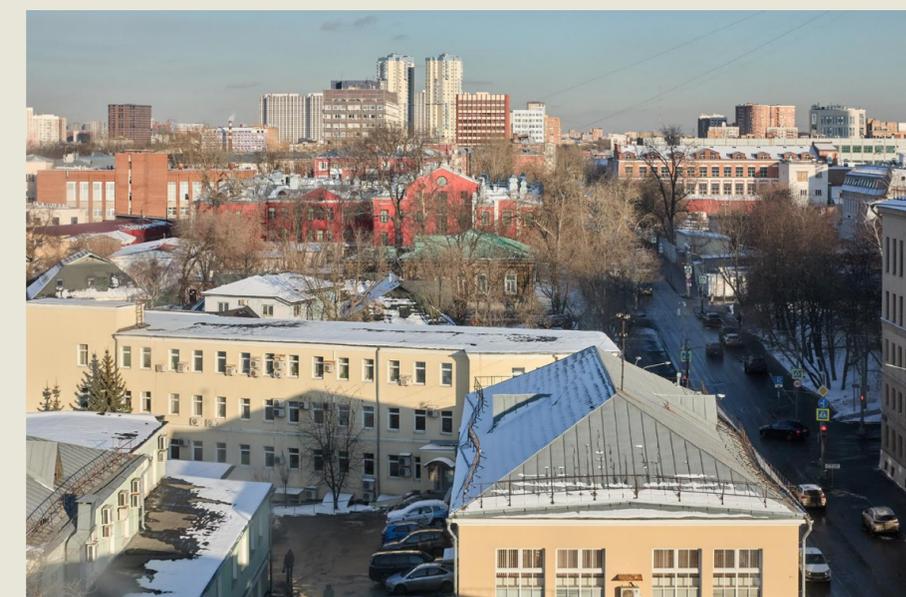
3,8 га

Площадь территории

Схема границ территории



На территории бывшей ткацкой фабрики находятся объекты культурного наследия регионального значения — городская усадьба Носова XIX в. Реконструкция с частичной реставрацией и приспособлением этого комплекса в 2006 г. сделала возможным создание комфортного бизнес-центра класса В, а в 2023 г. технопарку был присвоен официальный статус.



42. Технопарк «ЭЛМА-Семёновский» // ЭЛМА ГРУПП, URL: <https://bc-sem.ru/>.

51. ТЕХНОПАРК «ЦНИИТМАШ»

МОСКВА⁴³



3,8 га

Площадь территории

Схема границ территории



Технопарк «ЦНИИТМАШ» является ярким примером преемственности в области научных исследований и инновационных разработок. Он был основан на базе научно-исследовательского института, где были созданы передовые технологии и материалы, которые активно применяются в различных отраслях промышленности. Технопарк продолжает традиции своих предшественников, стремясь внедрять новые решения и обеспечивать передачу опыта молодым специалистам.



52. МЕДИАПАРК SHANGHAI ELECTRIC, ШАНХАЙ, КИТАЙ⁴⁴



11 га

Площадь территории

Медиапарк «Шанхай Электрик» — многофункциональное пространство, созданное на месте Шанхайского релейного завода в 2024 г. Редевелопмент с реконструкцией объектов позволил интегрировать исторические здания в городской ландшафт, сделав акцент на гармонии индустриального прошлого и современной городской среды.



Схема границ территории



44. Shanghai Electric // URL: <https://clck.ru/3FC2FB>.

53. ТЕНДЕНЦИЯ 7. СОХРАНЕНИЕ И АДАПТАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННОГО НАСЛЕДИЯ

МОСКВА. ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ

Критерии успеха:

- Статус аттракторов для широкой публики и туристов за счёт уникальности сочетания «нового» и «старого».
- Нахождение баланса между сохранением промышленного наследия и строительством новых объектов.
- Оценка ценности проекта.
- Внедрение умных технологий.

«Мы видим, что наиболее успешными площадками являются те, где всё-таки сохраняются уникальные какие-то исторические объекты, они создают фактор уникальности, они создают фактор общественного внимания, притяжения, конечно, всё это капитализирует всё остальное и вокруг».

Эксперт, архитектура



+

- Работа с промышленным наследием.
- Возрождение депрессивной территории.
- Рост рабочих мест в высокомаржинальном секторе.

-

- Высокая нагрузка на транспортную и социальную инфраструктуру.
- Потенциальный рост аренды и вытеснение традиционного малого производства.

**ВЛИЯНИЕ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА
ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН НА
ПРИЛЕГАЮЩИЕ ТЕРРИТОРИИ**

55. ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ

139 | 118 БЦ | 21 ТЦ

Наибольшее количество бизнес- и торговых центров находится в районе производственной зоны «ЗИЛ»

60,9

Среднее количество бизнес- и торговых центров, находящихся рядом с исследуемыми производственными зонами

Транспортно-логистическая доступность, развитая социально-досуговая инфраструктура рядом и их сопряжённость с районами высокой плотности населения способствуют образованию точек притяжения коммерческой и бизнес-активности.

Явное проявление влияния на деловую активность наблюдается в производственных зонах, реорганизуемых при помощи полного редулопмента и механизма комплексного развития территорий, с ярко выраженной полифункциональностью.

Количество торговых и бизнес-центров (ТЦ и БЦ) рядом с технопарком



— количество ТЦ
— количество БЦ

56. РЕАЛИЗАЦИЯ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ

2,1

Среднее количество реализованных в 2022–2025 гг. девелоперских проектов поблизости с исследуемыми производственными зонами

Формирование в производственной зоне многофункциональной промышленной, инновационной и деловой среды напрямую влияет на организацию пространства жизни горожан рядом. Девелоперские проекты успешнее развиваются рядом с успешными практиками редевелопмента производственных зон.

Наблюдается тенденция увеличения практики полного редевелопмента над частичным. Однако стоит заметить, что при реорганизации территорий используется механизм комплексного развития территорий совместно с ревитализацией, при наличии промышленного наследия в границах зон.

«Красный пролетарий»	344
ПЗ «Огородный проезд» («Густав»)	212
ПЗ «Огородный проезд» («Горизонт»)	212
ПЗ «Хапиловка»	185
ПЗ «ЗИЛ»	168
ПЗ «Вагоноремонт»	145
«ЦНИИТМАШ»	111
ПЗ «Южный порт»	59
ПЗ «Варшавское шоссе»	46
ПЗ «Фили»	33
КРТ Нагатинской поймы	28
ПЗ «Серп и Молот»	25
ПЗ «Руднево»	2
ПЗ «Южное Бутово»	1

57. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 14,6 раза

Цена 1 кв. м коммерческой недвижимости рядом с технопарками меньше, чем стоимость 1 кв. м коммерческого помещения по Москве

Тяжёлое промышленное прошлое производственных зон отражается на низкой стоимости коммерции недвижимости рядом.

Использование современных инструментов экономического развития повышает экономическую и архитектурную привлекательность коммерции и средние арендные ставки.

Большим спросом и большей стоимостью отличаются территории частичного редевелопмента, с использованием механизма ревитализации. Акцент на данных территориях делается на максимальном развитии полифункциональности и экономики впечатлений.

Стоимость коммерческой недвижимости рядом с технопарками

ПЗ «Руднево»	11,333
ПЗ «Южное Бутово»	16,197
ПЗ «Хапиловка»	22,365
«ЦНИИТМАШ»	22,8
ПЗ «Фили»	25
КРТ Нагатинской поймы	30
ПЗ «Огородный проезд» («Горизонт»)	30
ПЗ «Южный порт»	30
ПЗ «Вагоноремонт»	30,682
«Красный пролетарий»	33,623
ПЗ «Варшавское шоссе»	34,5
ПЗ «Серп и Молот»	36
ПЗ «Огородный проезд» («Густав»)	40,008
ПЗ «ЗИЛ»	46,58

58. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ

46 %

От производственных территорий занимали промышленные предприятия и научные организации⁴⁵.

7,5 тыс. га

Общая площадь промышленных зон Москвы, сохраняемых для развития научно-промышленного потенциала⁴⁶.

Наиболее используемые ТПУ:

- железнодорожные станции;
- автомобильные магистрали;
- аэропорты;
- речные и морские порты.

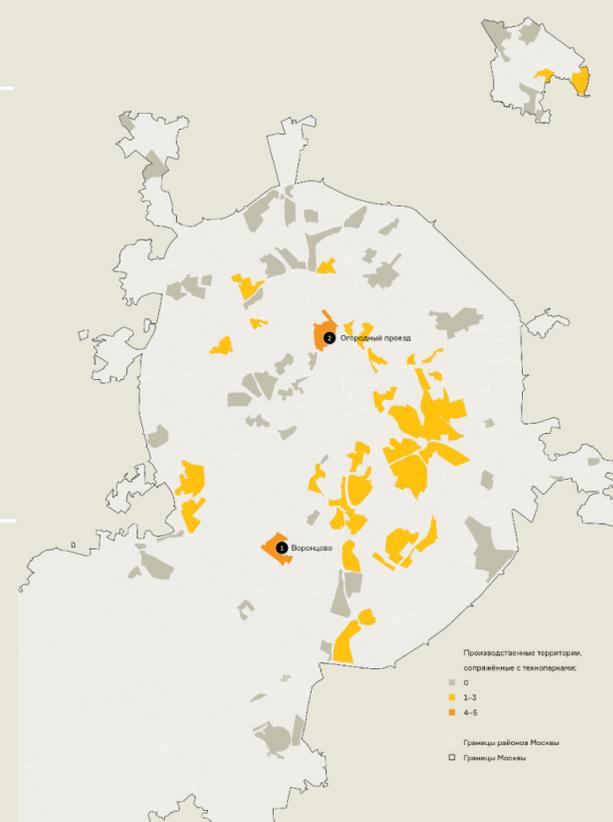


Схема территорий промышленных и производственных зон относительно инновационной инфраструктуры

Формирование инновационной постиндустриальной кластерности в юго-восточной и восточной частях Москвы, с горизонтальными и вертикальными связями взаимодействия.

- «Огородный проезд».
- «Воронцово».

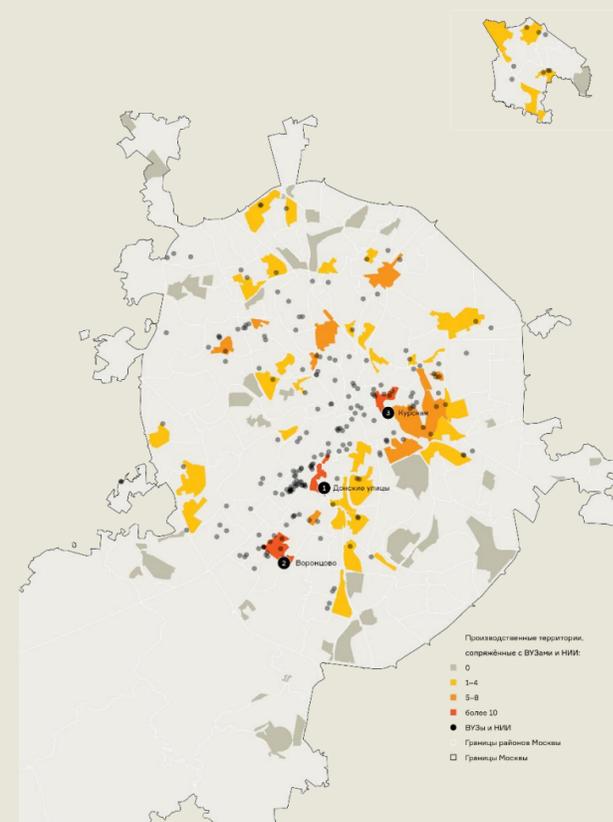


Схема территорий промышленных и производственных зон относительно вузов и НИИ

Потенциал развития вузов и НИИ относительно производственных зон, с ярко выраженными ядрами концентрации, но без чёткого проявления кластерности.

- «Донские улицы».
- «Воронцово».
- «Курская».

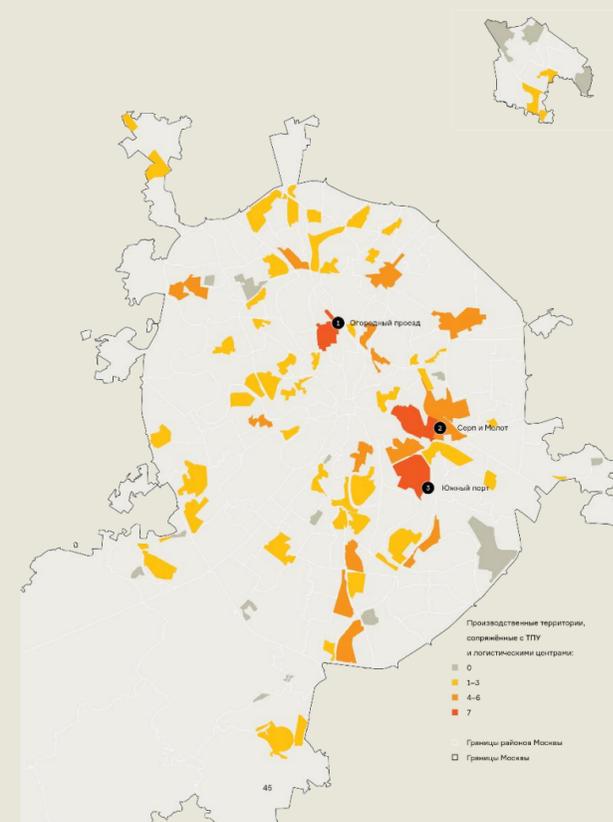


Схема территорий промышленных и производственных зон относительно транспортно-логистических узлов

Сформированная транспортно-логистическая кластерность на основании исторически сложившегося контекста. Современное уплотнение транспортного каркаса города, за счёт развития общественного транспорта.

- «Огородный проезд».
- «Серп и Молот».
- «Южный порт».

45. Алексашина В. В. Градостроительный аспект реорганизации производственных территорий мегаполиса на примере Москвы. Научная статья // URL: <https://clck.ru/3MAMm9>.

46. По результатам экспертной оценки.

ОЦЕНКА КЛЮЧЕВЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ

60. ТЕНДЕНЦИЯ 1. УМНАЯ ЭКОНОМИКА

▪ Тенденция

Рациональное управление ресурсами, способствующее созданию рабочих мест и интеграции высокотехнологичных производств.

Оценка

Характеристика

- Применение принципов умной специализации.
- Связь с предыдущими поколениями, преемственность технологических процессов.
- Необходимая инфраструктура и планировочные решения.

Мнение экспертов

- Создание высокотехнологичных эффективных производств, которые относятся к актуальным отраслям индустрии и формируют новые рабочие места и перераспределяют городские ресурсы.
- Преемственность рассматривается скорее с точки зрения связи с местом, контекстом территории, в которую интегрируются высокотехнологичные производства.

Вывод

Перспективная тенденция для Москвы, но требуется развитие «умных» технологий для грамотного использования ресурсов.

Эксперты не видят преемственности между технологическими процессами, но отмечают перераспределение ресурсов, создание новых рабочих мест.

Подход

Методы реализации

- Создание высокоэффективных производств в сфере light industry, развитие актуальных отраслей промышленности.

Барьеры

- Нехватка инструментов и ресурсов для внедрения системы «умного города».

61. ТЕНДЕНЦИЯ 2. ИННОВАЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ

Тенденция

Создание полноценной экосистемы инноваций, включающей технополисы, исследовательские центры и образовательные учреждения.

Оценка

Характеристика

- Увеличение доли инновационной продукции в совокупном продукте, создаваемом крупнейшими мировыми агломерациями, подтвержденное данными официальной статистики.

Мнение экспертов

- Создание инновационных центров.
- Бесшовная интеграция в городскую ткань.
- Синергия между образовательными учреждениями и производствами.
- Аккумуляция квалифицированных кадров.
- Создание человекоцентричной среды.

Вывод

Москва создаёт среду для взаимодействия представителей инновационной сферы.

Крайне актуальная тенденция для Москвы, уже видна её реализация за счёт создания большого количества технопарков.

Подход

Методы реализации

- Создание высокоэффективных производств в сфере light industry, развитие актуальных отраслей промышленности.

Барьеры

- Нехватка инструментов и ресурсов для внедрения системы «умного города».

62. ТЕНДЕНЦИЯ 3. НОВЫЕ ТОЧКИ РОСТА

▪ Тенденция

Создание мультифункциональных кластеров, способных адаптироваться к запросам общества, включая креативные и культурные индустрии, высокие технологии, заботу о жителях.

Оценка

Характеристика

- Рост вклада креативных и культурных индустрий на мировом, национальном и столичном уровнях, многократно подтверждённый данными международной статистики и Росстатом.
- Появление у некоммерческих организаций в сфере креативных и культурных индустрий монетизируемых направлений бизнеса.

Мнение экспертов

- Нет социальной и экологической направленности креативной экономики.
- Присутствует развитие креативных индустрий как актуальное направление для Москвы.

Вывод

Эксперты рассматривают креативную экономику с точки зрения бизнеса, а не с точки зрения социальной заботы (темы инклюзии).

Сложно выделить яркие примеры пространств, поэтому на данном этапе нет единого мнения по поводу перспективности этой тенденции для Москвы.

Подход

Методы реализации

- Развитие креативных индустрий, креативных кластеров.
- Упор на экономику впечатлений.

Барьеры

- Нехватка социальной направленности креативной экономики.
- Дорогой долгосрочный процесс.
- Стремление получить бизнес-выгоду.

63. ТЕНДЕНЦИЯ 4. ФОРМИРОВАНИЕ НОВЫХ ГОРОДСКИХ ЦЕНТРОВ

Тенденция

Реорганизация производственных территорий, способствует реализации полицентрического сценария развития.

Оценка

Характеристика

- Новые городские центры формируют полицентричную структуру города, предлагая дополнительные рабочие места и новые точки социально-культурной и общественно-спортивной активности.

Мнение экспертов

- Полицентричное развитие позволяет формировать новые точки притяжения.
- Концепция «город в городе».
- Перераспределение маршрутов и разгрузка центральной части Москвы.

Вывод

Формируется полицентричное устройство Москвы.

В Москве есть потенциал создания новых городских центров, но не все примеры реализации успешны, т. к. сложно «перепрограммировать» среду, создать там полноценный набор функций, чтобы у людей не возникало необходимости выезжать в город.

Подход

Методы реализации

- Концепция «город в городе»: полифункциональность территории, которая позволяет закрывать все потребности жителей в рамках одного района.

Барьеры

- Взаимодействие застройщиков и государства.

64. ТЕНДЕНЦИЯ 5. МЕХАНИЗМ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ

▪ Тенденция

Применение стандартов функционального разнообразия застройки при разнообразии маршрутов перемещения.

Оценка

Характеристика

- Создание связанной проницаемой многофункциональной среды на месте бывших закрытых от города промышленных предприятий.

Мнение экспертов

- Соблюдение баланса деловых и жилых функций территории, чтобы полноценно реализовывать её потенциал использования.
- Территория должна быть человекоцентричной через соблюдение сомасштабности.

Вывод

Бывшие промышленные территории превращаются из монофункциональных в полифункциональные.

Много примеров реализации тенденции, но всё ещё сохраняется актуальность плотной высотной застройки, которая противоречит принципам сомасштабности и человекоцентричности.

Подход

Методы реализации

- Сочетание деловых и жилых функций.
- Постоянное использование инфраструктуры и сервисов.
- Человекоцентричность.
- Пересмотр этажности и набора функций на территории.

Барьеры

- «Стандартный» подход к застройке: строительство высотных зданий с «типичным» набором функций.

65. ТЕНДЕНЦИЯ 6. ФОРМИРОВАНИЕ НОВОГО ГОРОДСКОГО ОБЛИКА

▪ Тенденция

Обеспечение высокого качества архитектурных решений, участие в процессах городского развития ведущих архитектурных бюро и профессиональных консорциумов.

Оценка

Характеристика

- Удовлетворение запросов отдельно взятых корпораций на качественно новые офисные и производственные площади и общественные пространства, город получает знаковый объект современной архитектуры, воплощающий достижения современных технологий и выполняющий роль новой городской доминанты и ориентира.

Мнение экспертов

- Создание привлекательных визуальных обликов за счёт качественных архитектурных решений — так будет подчёркиваться уникальность территории и сформируется её идентичность.

Вывод

Эстетика играет важную роль в имидже территории, поэтому нужно уделять особое внимание качеству архитектурных решений.

Много примеров реализации тенденции, но всё ещё сохраняется актуальность плотной высотной застройки, которая противоречит принципам сомасштабности и человекоцентричности.

Подход

Методы реализации

- Упор на идентичности и функциях территории — именно они формируют имидж места.
- Грамотное формирование архитектурного стиля возможно с привлечением архитектурных бюро, компетентных дизайнеров.

Барьеры

- Высотная застройка, особенно без участия внешних архитектурных бюро, приводит к отсутствию уникального архитектурного облика.

66. ТЕНДЕНЦИЯ 7. СОХРАНЕНИЕ И АДАПТАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННОГО НАСЛЕДИЯ

▪ Тенденция

Усиление символической и функциональной значимости исторической среды при интеграции с новыми сценариями социокультурного развития.

Оценка

Характеристика

- Реализация современных индустриальных и постиндустриальных бизнес-процессов в пространствах, представляющих ценность как объекты промышленного наследия.
- Функциональная эстетика объектов, способность формировать у работников чувство культурной идентичности и принадлежности к предприятию, его миссии и ценностям.

Мнение экспертов

- Редевелопмент позволяет создавать доступные пространства для широкой публики.
- Оценка проекта учитывает не только историческую значимость, но и потребительскую ценность.

Подход

Методы реализации

- Оценка ценности проекта и принятие решения о частичном редевелопменте.
- Интеграция исторических объектов в ткань города.
- Открытость.

Барьеры

- Практика сноса зданий вместо их редевелопмента.
- Нехватка квалификации в реставрации сложных объектов.

Вывод

Интеграция бывших промышленных территорий в ткань города, в том числе за счёт развития новых функций.

С одной стороны, крайне много успешных примеров сохранения исторических зданий, но с другой стороны — распространена практика сноса бывших промышленных объектов для строительства жилых кварталов.

ВЫЗОВЫ И ПРИНЦИПЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН МОСКВЫ

68. ВЫЗОВЫ И ПРИНЦИПЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА МОСКВЫ

Вызовы для Москвы

- Развитие инфраструктуры, отвечающей тенденциям реиндустриализации (переходу от «сервисной» экономики к «продуктовой»).
- Создание производственных площадок в периферийных районах, способствующих децентрализации точек роста и равномерному распределению рабочих мест.
- Расширение предложения производственных площадок, адаптированных под запросы бизнеса.
- Повышение эффективности использования потенциала промзон, за счёт создания современных форм инфраструктуры (технопарков).
- Комплексность редевелопмента со сбалансированным развитием производственных и непроизводственных функций.
- Сохранение роли утративших назначение промышленных объектов за счёт экономики впечатлений, сохранение индустриального наследия.
- Активизация тренда на экологическую ориентированность решений.

Критерии успеха

- Рост экономической активности и конкурентоспособности.
- Новые центры роста и стимулирование местного предпринимательства.
- Площадки высокотехнологичного производства с комфортной средой внутри и вокруг территорий, с развитой микромобильностью.
- Технопарк как центр инновационного развития.
- Полифункциональное развитие производственных зон и промышленных территорий.
- Специализированное промышленное сообщество, центры компетенций (промышленная архитектура, промышленный дизайн, реставрация промышленного наследия, промышленная среда, редевелопмент и др.).
- Внедрение экологических стандартов.

**«Инновационная Москва — не прихоть,
а насущная необходимость, и Москва будет
всемерно поддерживать это движение»⁴⁷.**

Сергей Семёнович Собянин

Мэр Москвы

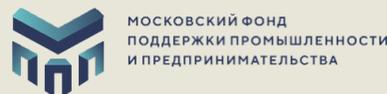


47. URL: <https://sk.ru/news/sergey-sobyanin-innovacionnoe-razvitie-moskvy-ne-prihot-a-neobhodimost/>.

70. АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Руководитель проекта:	Сергей Андреевич Георгиевский
Руководитель аналитической группы:	Ольга Евгеньевна Грицан
Кураторы исследования:	Мария Владимировна Седлецкая Анна Викторовна Мартовицкая Виктория Олеговна Боос Екатерина Дмитриевна Терехова
Над исследованием работали:	Тимур Уралович Байчурин Ольга Евгеньевна Бутеева Андрей Антонович Ващук Яна Евгеньевна Иванова Яна Вадимовна Круглик Владислав Игоревич Николаев Павел Михайлович Степанцов Юлия Андреевна Степанцова Диана Александровна Хмельницкая
Дизайнер:	Денис Игоревич Дмитриенко
Корректор:	Светлана Александровна Фомина

Заказчик:



Московский Фонд поддержки промышленности
и предпринимательства

Россия, г. Москва, ул. Пресненская набережная, дом 8, стр. 1
+7 (495) 777-26-96

info@mfppp.ru
mfppp.ru



reprom2.moscow

Исполнитель:



ООО «Агентство стратегического развития «ЦЕНТР»

Россия, г. Москва, ул. Большая Молчановка, дом 21, офис 13
+7 (495) 123 45-53

info@centeragency.org
centeragency.org

-
20. © Московский фонд поддержки промышленности и предпринимательства.
 21. © Бржозовский Антон.
 22. © Verwaltungs GmbH & Co. KG | blauelagune.at.
 25. © Московский фонд поддержки промышленности и предпринимательства.
 26. © Бржозовский Антон.
 27. © Hemis | Alamy Stock Photo. © Paul Raftery | behance.net | URL: <http://clck.ru/3GaJ6n>
 30. © Московский фонд поддержки промышленности и предпринимательства.
© Соколов Николай Дмитриевич.
 31. © Соколов Николай Дмитриевич.
 32. © IAPA | archdaily.com | URL: <https://clck.ru/3GaK2u>.
© ourchinastory.com | URL: <https://clck.ru/3GaKBn>.
 35. © Пресс-служба Мэра и Правительства Москвы.
 36. © Соколов Николай Дмитриевич.
 37. © ar-photo | Alamy Stock Photo.
© Hackenberg-Photo-Cologne | Alamy Stock Photo.
 40. © Соколов Николай Дмитриевич.
 41. © Соколов Николай Дмитриевич.
 42. © iconic-world.com | URL: <https://clck.ru/3GaNyX>.
 45. © Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ».
 46. © Бржозовский Антон.
 47. © Joe Smith | architecturetoday.co.uk | URL: <https://clck.ru/3GWJ5i>.
 50. © Соколов Николай Дмитриевич.
 51. © Соколов Николай Дмитриевич.
 52. © Qingyan Zhu | archdaily.com | URL: <https://clck.ru/3GMftD>.