RUDN Journal of Economics
Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Экономика
ISSN 2313-2329 (Print); ISSN 2408-8986 (Online)
2026 Vol. 34 No. 2 431–455
http://journals.rudn.ru/economics

ЭКОНОМИКА ОТРАСЛЕВЫХ РЫНКОВ

ECONOMICS OF INDUSTRY MARKETS

DOI: 10.22363/2313-2329-2026-34-2-431-455
EDN: DWPZPX
УДК 339

Научная статья / Research article

Проверка гипотез экономических теорий на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Московской области

М.А. Зимина

ООО «КОР ЭКС ПИ», Москва, Российская Федерация
✉ maria.yablokova@gmail.com

Аннотация. Рассмотрены ключевые экономические теории, предложенные Леоном Вальрасом, Йозефом Шумпетером, Полом Самуэльсоном, Джоном Хиксом и представителями Чикагской экономической школы, в контексте рынка коммерческой недвижимости Москвы и Московской области. Исследована релевантность этих теорий на основе анализа динамики цен, спроса и предложения на офисные площади, складские помещения и торговые центры. Особое внимание уделено роли инноваций и предпринимательства в развитии рынка, а также взаимодействию рыночных механизмов и государственного регулирования. Предложен комплексный подход к пониманию текущих тенденций на рынке коммерческой недвижимости и продемонстрировано, как классические и современные экономические концепции могут быть использованы для анализа и прогнозирования изменений в этой сфере. Показано, как разные научные теории экономистов находят эмпирическое подтверждение в различных экономических циклах коммерческой недвижимости. Этот сегмент рынка демонстрирует как изменения в денежно-кредитной политике, колебания в уровне занятости и технологические инновации на среднесрочном и долгосрочном периоде взаимодействуют друг с другом, формируя динамику цен и спроса на недвижимость. Показано, что чрезмерное влияние государства может оказать негативное воздействие на рынок коммерческой недвижимости, нарушая баланс формируемого предложения актуальным требованиям рынка, приводя к перенасыщению рынка объектами, не вполне соответствующими требованиям бизнеса и потребителей.

© Зимина М.А., 2026
This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License
https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode

Ключевые слова: коммерческая недвижимость, анализ спроса и предложения, инновации и предпринимательство, государственное регулирование, прогнозирование изменений

Заявление о конфликте интересов. Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

История статьи: поступила в редакцию 15 сентября 2025 г.; доработана после рецензирования 25 октября 2025 г.; принята к публикации 30 ноября 2025 г.

Для цитирования: *Зимина М.А.* Проверка гипотез экономических теорий на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Московской области // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Экономика. 2026. Т. 34. № 2. С. 431–455. https://doi.org/10.22363/2313-2329-2026-34-2-431-455 EDN: DWPZPX

Testing hypotheses of economic theories on the commercial real estate market in Moscow and the Moscow region

Maria A. Zimina

CORE XP LLC, Moscow, Russian Federation

✉ maria.yablokova@gmail.com

Abstract. The number of economic theories proposed by Léon Walras, Joseph Schumpeter, Paul Samuelson, John Hicks, and Chicago School of Economics examined in the context of the commercial real estate market in Moscow and the Moscow region. Conformity of these theories to real data for dynamics of prices, supply, and demand for office spaces, warehouses, and shopping centers is in research focus. Special attention is given to the role of innovation and entrepreneurship in market development, as well as the interaction between market mechanisms and government regulation. The study offers a comprehensive approach to understanding current trends in the commercial real estate market, demonstrating how classical and contemporary economic concepts can be applied to analyze and forecast changes in this sector. It shows how different scientific theories of economists find empirical confirmation in various economic cycles of commercial real estate. This market segment demonstrates how changes in monetary policy, fluctuations in employment levels, and technological innovations interact with each other in the medium and long term, shaping the dynamics of prices and demand for real estate. It is shown that excessive government influence can have a negative impact on the commercial real estate market, disrupting the balance of the formed supply to the current market requirements, leading to an oversupply of the market with objects that do not fully meet the requirements of business and consumers.

Keywords: commercial real estate, demand and supply analysis, innovation and entrepreneurship, government regulation, forecasting changes

Conflicts of interest. The author declares that they have no conflict of interests.

Article history: received 15 September 2025; revised 25 October 2025; accepted 30 November 2025.

For citation: Zimina, M.A. (2026). Testing hypotheses of economic theories on the commercial real estate market in Moscow and the Moscow region. *RUDN Journal of Economics*, *34*(2), 431–455. (In Russ.). https://doi.org/10.22363/2313-2329-2026-34-2-431-455 EDN: DWPZPX

Введение

Современные экономические теории, начиная с Адама Смита и заканчивая последними работами школы неокейнсианства, отражают изменения в понимании макроэкономики на базе данных страны или мировой экономики в целом. Экономические теории могут противоречить друг другу из-за различий в понимании категорий, разных подходов к моделированию и причинно-следственных связей между факторами и событиями в экономике. Это связано с плюрализмом подходов и разнообразием школ в экономической науке: каждая теория имеет свои представления о сущности экономических явлений. Как например, Чикагская школа выступает против влияния государства на экономику для реализации максимально преимуществ свободы участников рынка (Friedman, 1963) в противовес последователям Кейнса, убежденным в необходимости плодотворного влияния государства на все экономические процессы (Галбрейт, 1967). Здесь автор ставит своей задачей продемонстрировать, что, несмотря на иногда диаметрально противоположные посылы и выводы экономических теорий относительно факторов влияния на законы баланса спроса и предложения, на практике могут быть примеры и доказательства состоятельности и тех, и других теорий. Объект исследования — рынок коммерческой недвижимости Москвы и Московской области, в т.ч. складская недвижимость (склады, производственные комплексы, лайт-индастриал), торговая недвижимость (торговые центры) и офисная недвижимость (офисы и сервисные центры, коворкинги). Благодаря своей устойчивой функциональности и практической роли коммерческая недвижимость участвует в каждой индустрии межотраслевого баланса в качестве необходимой и незаменимой инфраструктуры. При этом рассматриваемый рынок коммерческой недвижимости является замкнутым и ограничен рамками географических границ, поэтому демонстрация моделей экономики на данном рынке достаточно репрезентативна. Эти и другие вопросы развития рынка коммерческой недвижимости в Российской Федерации исследовались в (Ананичева, Дронина, 2025; Попкова, Конев, Канюков, 2023; Ovsiannikova, 2025; Mokaseev, Malonga, Lunyakov, 2024).

На примере рынка коммерческой недвижимости Москвы и Московской области автор показывает, как гипотезы и модели различных экономических теорий с противоположными выводами могут подтверждаться на практике в отдельно взятой индустрии и регионе. Так, государственное регулирование может способствовать устойчивому развитию и балансу рынка. Например, запрет использования 451 ст. ГК РФ в качестве причины разрыва договоров после конца 2014 г. вследствие резкого роста стоимости доллара США спас рынок недвижимости от серьезных потрясений, также как и регуляция последствий локдауна 2020 г. для девелоперов. С другой стороны, застройка территорий по программам комплексного развития и программе предложения мест применения труда 2023–2025 гг. жилыми застройщиками внесла серьезные изменения в баланс спроса и предложения и скорее всего приведет к значительной дефрагментации и дефициту классических офисов для аренды компаниями среднего и крупного бизнеса. Однако не все теории макроэкономистов могут быть оспорены и имеют

контргипотезу иной теории. Например, теория Милтона Фридмана о связи рынка коммерческой недвижимости с монетарными рынками (Фридман, 1963) может быть ярко продемонстрирована на примере любого из секторов недвижимости, как и теория влияния технологического прогресса Лукаса (Кузнецов, Мичасова, 2013). Помимо демонстрации практических примеров действия теоретических законов макроэкономики, интересно изучение вопроса степени влияния государственных и муниципальных органов управления, определяющих темпы и объемы строительства коммерческой недвижимости на той или иной территории, на рост бизнеса и экономический рост, либо напротив, управления застройкой на основе предпринимательских законов участниками бизнеса, которые в конечном счете являются заказчиками объектов коммерческой недвижимости. Технологическая составляющая рынка коммерческой недвижимости, вопросы капиталоемкости и потребности в человеческом ресурсе дают поле для изучения различных современных экономических концепций в преломлении трендов и причинно-следственных связей между ростом населения городской агломерации и экономикой.

Методы исследования

Методологическую базу исследования составили методы сравнения и ретроспективы, индукции и дедукции, использование которых показало, что развитых рынках коммерческой недвижимости существует прямая взаимосвязь между принципами и постулатами ученых экономистов и событиями, и динамикой рынков, включая параметры объема спроса, предложения, показателей процента свободных площадей. При этом на достаточно длительных периодах можно увидеть подтверждения и противоречащих теорий.

Постановка проблемы

Научно-практическое применение настоящего исследования возможно в развитии и изучении следующих дилемм:

1. Что приносит больше пользы для экономики и населения городской агломерации и позволит избежать неэффективного строительства: полная свобода экономических агентов и «невидимая рука рынка» в сфере коммерческой недвижимости или государственное регулирование, четкое распределение и контроль временных и количественных показателей инфраструктурного строительства?
2. Насколько велико влияние технологического прогресса: возможно ли решить ключевые вопросы эффективности и баланса спроса и предложения путем увеличения технологической емкости и внедрения новых технологий на рынке коммерческой недвижимости? Или же дальнейший технологический прогресс преимущественно приведет к излишнему усложнению и общему росту издержек, сдерживая экономическое развитие?
3. Можно ли благодаря созданной инфраструктуре технопарков и комплексного развития территорий форсировать технологический рост или инфра-

структура скорее является следствием потребности бизнеса? Несмотря на то, что у рынка коммерческой недвижимости существует достаточно много признаков совершенной конкуренции, в т.ч.:

- большое количество независимых участников (девелоперов, собственников и потребителей коммерческой недвижимости);
- однородность и стандартизация товаров (в коммерческой недвижимости приняты классификации объектов, что позволяет оценивать и сравнивать объекты между собой);
- отсутствие барьеров для входа и выхода на рынок (за исключением значительной капиталоемкости девелоперских проектов, в коммерческой недвижимости не существует значительных ограничений для новых участников рынка);
- доступность информации о рынке (по сравнению со многими индустриями рынок коммерческой недвижимости подлежит как официальной, так и коммерческой оценке на обязательной основе: в процессе кредитования, для целей налогообложения и для экспонирования в случае появления вакантных площадей).

Результаты исследования

Несмотря на наличие ряда признаков совершенной конкуренции, рынок коммерческой недвижимости является объектом пристального контроля государства в связи с функциональным значением инфраструктуры для бизнеса. Так, для всех циклов создания и реализации продукта практически в любой отрасли требуются офисные помещения; для создания и хранения продукта — склады и производственные площади; для реализации — торговые объекты.

Необходимость вмешательства государства в механизмы саморегуляции во многом может быть оправдана тем, что признаки совершенной конкуренции на рынке коммерческой недвижимости носят ограниченный характер: из-за длительных сроков проектирования и строительства объектов затрудняется корректное понимание и использование информации, значительная капиталоемкость создает барьеры для входа новых игроков, а высокая скорость технологического прогресса постоянно влияет на степень однородности продукта. Задачи урбанистики и организации комфортной городской среды также могут являться предметом для изучения в связи с глубокой взаимосвязью между населением, бизнесом и объектами коммерческой недвижимости. Однако нельзя не отметить, что в данном случае социальная функция городской среды скорее противоречит, нежели соответствует концепции свободного эффективного рынка неокейнсианцев.

В работе приводятся примеры из истории и современной практики рынка коммерческой недвижимости Москвы и Московской области, которые подтверждают и иллюстрируют ключевые экономические теории. Практическая значимость исследования заключается в расширении понимания экономических процессов и разработке механизмов регулирования данного рынка. Это, в свою очередь, позволяет обеспечить экономическую безопасность как отдельным бизнесам, так и макрорегиону в целом. Кроме того, полученные результаты дают основу для построения моделей гармоничного развития городской среды

и достижения межотраслевого баланса на заданных территориях. Актуальность исследования дополнительно возрастает в свете активного развития технологий искусственного интеллекта (ИИ), открывающих перспективы для принципиально нового уровня точности экономического планирования и моделирования. В контексте рынка коммерческой недвижимости алгоритмы ИИ позволяют формировать более точные прогнозы арендных ставок и стоимости объектов. Это становится возможным благодаря комплексному учету таких факторов, как планы перспективного строительства, реальная стадийность реализации проектов и агрегированный спрос со стороны крупнейших арендаторов (Матренинский, Бахметьев, 2025). Наиболее ценным для настоящего и последующих исследований представляется потенциал применения ИИ для построения сложных математических и эконометрических моделей аппроксимации статистических данных, которые из-за дискретности рынка коммерческой недвижимости не могут быть просчитаны на реальных массивах. Рассмотрим детально некоторые идеи ученых экономистов в разрезе соответствия рыночным трендам на примере рынка коммерческой недвижимости.

Экономическая теория Вальраса. Леон Вальрас разработал концепцию общего экономического равновесия, в рамках которой все рынки рассматриваются как взаимосвязанные (Вальрас, 1994). Применительно к рынку коммерческой недвижимости данная теория может быть интерпретирована следующим образом. Во-первых, рынок недвижимости не существует изолированно и тесно связан с другими секторами экономики. Так, рост в секторе услуг (например, IT-индустрии) закономерно увеличивает спрос на офисные площади. Наглядной иллюстрацией этого тезиса служит бум развития рынка сервисных офисов (коворкингов) в Москве в период с 2018 по 2022 г. Пик роста данного сегмента был во многом обусловлен предварительными заказами на создание подобных пространств для крупных компаний, таких как OZON и YANDEX, которые законтрактовали не менее 12 % всего объема предложения сервисных офисов (рис. 1).

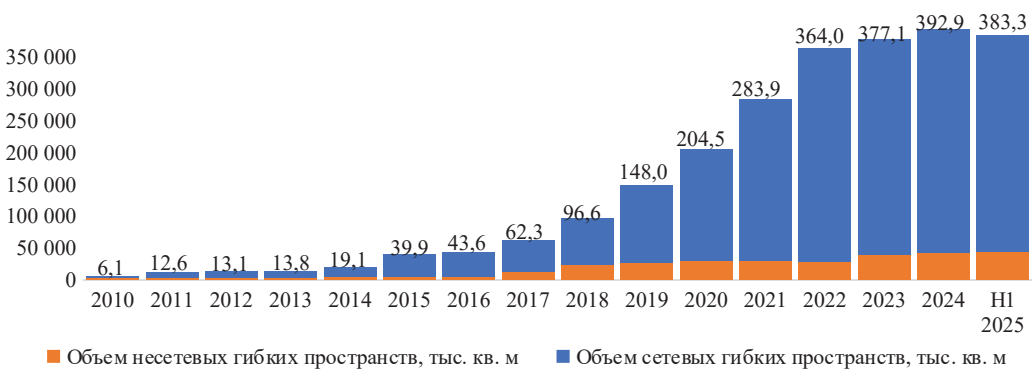


Рис. 1. Динамика объемов гибких пространств Москвы

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

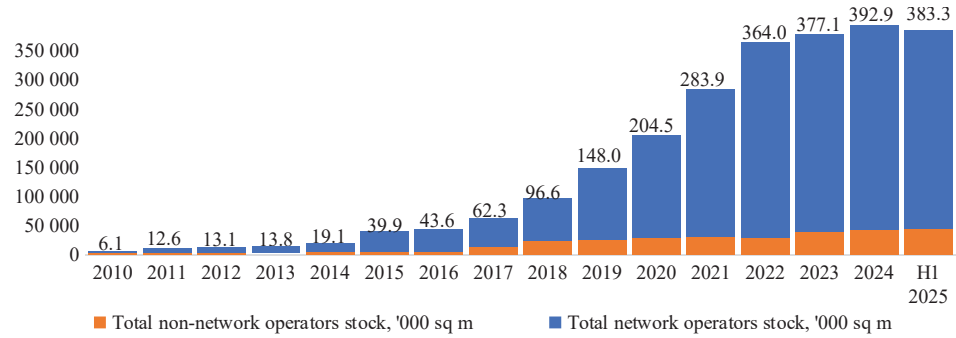


Figure 1. Dynamics of the volume of flexible spaces in Moscow

Source: data collection and processing by Flexible office market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).

Во-вторых, как подчеркивал Вальрас, изменения в одном сегменте рынка способны оказывать существенное влияние на другие. Ярким примером этого является ситуация, сложившаяся на рынке торговых помещений под влиянием развития ритейла через маркетплейсы. Она характеризуется тем, что даже на фоне снижения объема предложения до критического минимума уровень арендных ставок длительное время оставался стабильным. Основной причиной данной аномалии стал переток значительной части потребительского спроса в сегмент онлайн-торговли и маркетплейсов (рис. 2).



Рис. 2. Динамика открытия торговых объектов и величина арендных ставок в торговых центрах Москвы

Источник: данные собраны и обработаны по Рынок торговой недвижимости Москвы. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

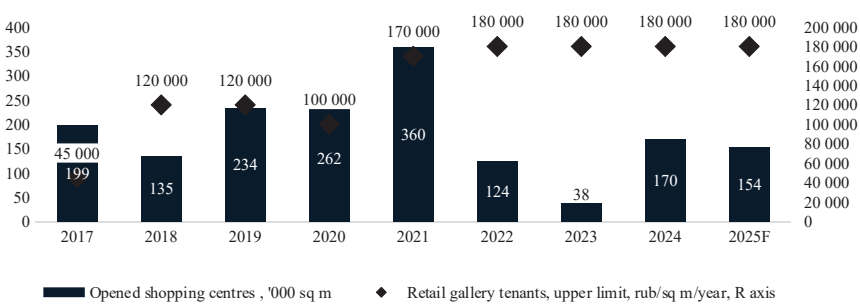


Figure 2. The dynamics of the opening of retail facilities and the value of rental rates in shopping malls in Moscow

Source: data collection and processing by Moscow retail real estate market. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).

Модель Лукаса. Роберт Лукас ввел концепцию рациональных ожиданий и акцентировал внимание на роли человеческого капитала и технологий в экономическом росте (Lucas, 2015).

Влияние технологий на развитие коммерческой недвижимости как на стороне спроса, так и на стороне предложения очень велико. Так, локдауны, связанные с пандемией COVID-19, значительно ускорили применение технологий видеосвязи и удаленной работы (Beliakov, Solovyov, Remizov, 2025). Вопреки ожиданиям, потребность бизнеса в офисных помещениях не была существенно снижена, однако значительно изменился подход к планированию рабочего пространства.

В связи с задачами совмещения удаленной и офисной работы, командообразования сотрудников, работающих в удаленном формате, с сотрудниками в офисе и связи с контрагентами потребовалось больше пространства для переговорных, лаунж-зон для комфортного размещения персонала, а также ушла потребность в размещении каждого сотрудника на отдельном месте.

Также свою роль сыграла человекоцентрическая экономика, тренды развития рынка труда и смена поколений работников. Начиная с 2021–2022 гг., для найма сотрудников молодого возраста (и не только) стали требоваться более комфортные офисы с домашним интерьером для реализации творческих и иных умственных задач. Дефицитный ресурс — IT-сотрудники, которые потребовались всему спектру бизнеса, в связи с чем возник перекос в стоимости и дефицит персонала, что потребовало изменения парадигмы офисной работы. Это повлияло как на конечный продукт, так и на рост потребностей в офисах по причине ускоренного найма сотрудников и увеличения коэффициента соотношения удельной площади офиса на одно рабочее место. Согласно российским санитарным нормам[1] (СанПиН), минимальная площадь рабочего места в офисе на одного человека составляет 4,5 кв. метра при использовании компьютеров с жидкокристаллическими или плазменными мониторами, в то время как на практике на текущий момент стандартом де факто является около 8–10 кв. метров площади на сотрудника. Это выразилось в значительных приобретениях (покупке, аренде и иных формах найма) IT-компаниями офисных площадей (табл. 1). Таким образом, подтверждается теория Лукаса о роли человеческого капитала и технологий в балансе спроса и предложения на отдельно взятых рынков.

Теория Шумпетера (инновации и предпринимательство). Теория Йозефа Шумпетера, акцентирующая роль инноваций и предпринимательства как движущих сил экономического развития, находит яркое подтверждение на рынке коммерческой недвижимости. В этом секторе инновации проявляются в создании новых форматов использования пространства, внедрении передовых технологий управления активами и разработке революционных подходов к финансированию (Ефимов, 2011).

[1] Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 2 декабря 2020 г. N 40 «Об утверждении санитарных правил СП 2.2.3670–20 „Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда“.

Таблица 1

Примеры сделок аренды с IT-компаниями и e-commerce, 2021–2025 гг.

Объект	Площадь, кв. м	Компания	Тип сделки	Период
Skylight	30 000	VK	Продажа	2023
Искра Парк	24 600	OZON	Сервисные офисы	2021
Flexity Овчинниковская	23 000	OZON	Сервисные офисы	2021
Neva Towers	20 834	Яндекс	Аренда	2021
БП Аврора	13 000	Яндекс	Аренда	2023
Крылатские Холмы	10 400	Smart Technologies	Субаренда	2022
Дом Чкалов	10 000	Яндекс	Аренда	2025
Flexity Овчинниковская	9 308	Сбермегамаркет	Сервисные офисы	2023
Alcon I	9 266	ГразпромМедиа	Аренда	2021
SOK Федерация	6 400	OZON	Сервисные офисы	2021

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Рынок торговой недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

Table 1

Examples of lease transactions with IT companies and e-commerce, 2021–2025

Object	Area, sq. m	Company	Type of contract	Duration
Skylight	30.000	VK	Sale	2023
Iskra Park	24.600	OZON	Service Offices	2021
Flexity Ovchinnikovskaya	23.000	OZON	Service Offices	2021
Neva Towers	20.834	Yandex	Lease	2021
Aurora Business Park	13.000	Yandex	Lease	2023
Krylatskiye Hills	10.400	Smart Technologies	Sublease	2022
Chkalov Building	10.000	Yandex	Lease	2025
Flexity Ovchinnikovskaya	9.308	SberMegaMarket	Service Offices	2023
Alcon I	9.266	Gazprom Media	Lease	2021
SOK Federation	6.400	OZON	Service Offices	2021

Source: data collection and processing by Flexible Office Market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Commercial real estate market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).

Особую актуальность инновации приобретают как инструмент преодоления фундаментальной проблемы рынка — отсутствия полной прозрачности и информационной асимметрии между его участниками. В будущем участники рынка могут получить новые инструменты именно для снижения этой неопределенности. Например, технологии блокчейн и использование ИИ могут обеспечить прозрачность сделок с недвижимостью, позволяя всем участникам иметь доступ к одной и той же информации о собственности и ее истории.

Теория Самуэльсона и рынок коммерческой недвижимости. Самуэльсон предложил модель общего равновесия, в рамках которой спрос и предложение взаимодействуют для достижения сбалансированного состояния в экономике (Горбунов, 2013). Применительно к рынку коммерческой недвижимости это означает, что цены на аренду и продажу формируются в результате взаимодействия между объемом доступных объектов и потребностями арендаторов или покупателей (Петрова, 2023).

На данном рынке особенно заметно влияние избытка или дефицита предложения на динамику арендных ставок и стоимости продаж. Если ранее была показана зависимость котировок отдельных зданий от общего состояния рынка, то эту же закономерность можно проиллюстрировать на примере субрынка ЮЗАО Москвы. Переезд таких крупных компаний, как «Газпром» и «Газпромнефть», из Москвы в Санкт-Петербург стал значимым событием, оказавшим существенное влияние на рынок офисной недвижимости. Если в период 2007–2014 гг. ЮЗАО считался одним из наиболее востребованных районов с низким уровнем вакантных площадей и относительно высокими ставками, то после ухода компаний ситуация кардинально изменилась. На текущий момент ЮЗАО относится к числу наименее оцененных и востребованных районов (рис. 3).

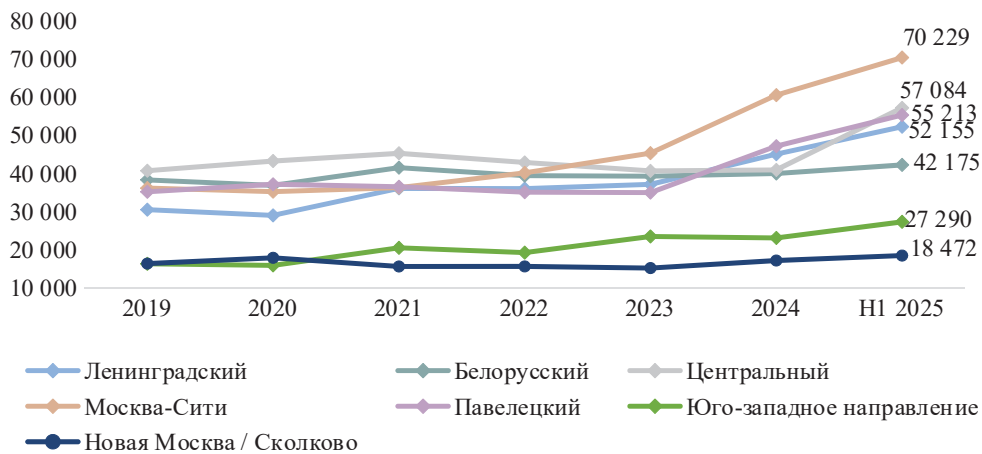


Рис. 3. Динамика запрашиваемой ставки аренды ключевых деловых субрынков и юго-западного субрынка Москвы, руб./ м кв./год

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Рынок торговой недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

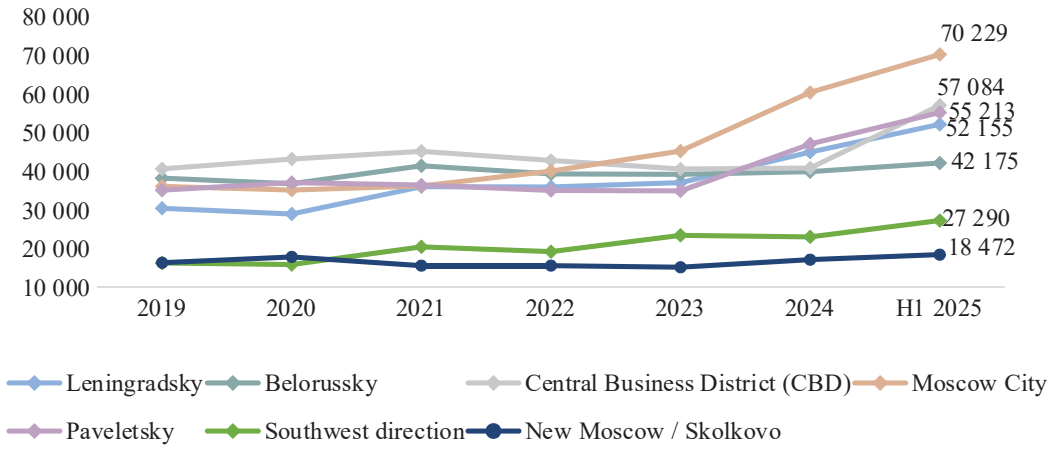


Figure 3. Dynamics of the requested rental rates for key business sub-markets and the south-western Moscow sub-market, rub./m^2/year

Source: data collection and processing by Flexible Office Market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Commercial real estate market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).

Стоимость аренды и продажи также коррелируют между собой в соответствии с нормой доходности, принятой на соответствующем рынке недвижимости.

Теория Хикса. Хикс разработал концепцию кривых безразличия и предельной нормы замещения (Хикс, 2006), что можно применить к выбору между различными типами коммерческой недвижимости. Инвесторы и арендаторы могут выбирать между офисами, складами или торговыми площадями в зависимости от их предпочтений и ожидаемой доходности (рис. 4).



Рис. 4. Динамика ставок капитализации на объекты коммерческой недвижимости

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Рынок торговой недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

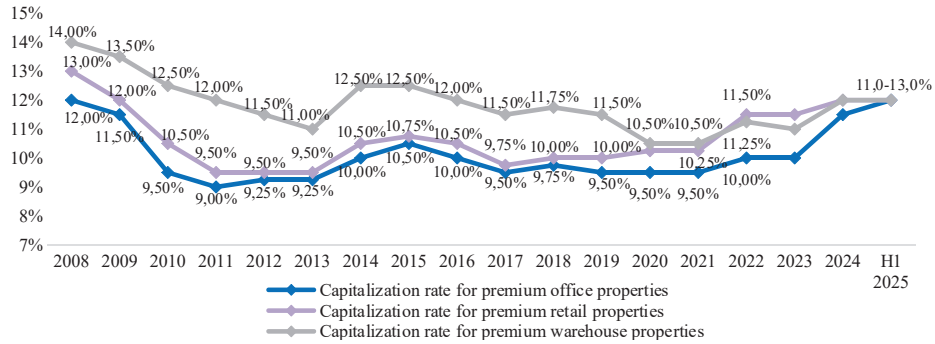


Figure 4. Dynamics of capitalization rates for commercial real estate

Source: data collection and processing by Flexible Office Market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Commercial real estate market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).

Хикс также подчеркивает разницу между краткосрочными и долгосрочными изменениями в экономике. На рынке коммерческой недвижимости краткосрочные колебания могут быть вызваны экономическими циклами, тогда как долгосрочные тренды формируются под влиянием структурных изменений.

Учитывая долгосрочный характер девелопмента как индустрии, можно отметить, что спекулятивные неинституциональные инвесторы традиционно проявляли повышенный интерес к складской недвижимости. Это обусловлено относительно коротким циклом строительства, возможностью заключения гарантированных предварительных контрактов с арендаторами и высокой ликвидностью активов (Korostelev, 2025). Подтверждением данного тезиса служит тот факт, что частные паевые инвестиционные фонды недвижимости (PIFs) часто запускались именно на базе складских объектов. К примеру, инвестиционный фонд PARUS — один из первых и крупнейших частных фондов, созданный в 2020 г. Его деятельность наглядно демонстрирует данную тенденцию: выпуск фондов осуществлялся в следующем порядке (табл. 2).

Таблица 2

Порядок выпуска фондов инвестиционного фонда PARUS

Наименование фонда	Старт торгов
ЗПИФ комбинированный «ПАРУС-СБЛ»	30.12.2021
ЗПИФ комбинированный «ПАРУС-ОЗН»	30.04.2021
ЗПИФ комбинированный «ПАРУС-Нордвей»	27.10.2022
ЗПИФ комбинированный «ПАРУС-МАКС»	13.09.2024
ЗПИФ комбинированный «ПАРУС-Логистик»	19.04.2023
ЗПИФ комбинированный «ПАРУС-Красноярск»	25.04.2025
ЗПИФ комбинированный «ПАРУС-Двинцев»	15.08.2023

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Рынок торговой недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

Table 2

The procedure for issuing funds of the PARUS Investment Fund

Fund Name	Launch Date
PARUS-SBL Combined Mutual Fund	30.12.2021
PARUS-OZN Combined Mutual Fund	30.04.2021
PARUS-Nordway Combined Mutual Fund	27.10.2022
PARUS-MAX Combined Mutual Fund	13.09.2024
PARUS-Logistics Combined Mutual Fund	19.04.2023
PARUS-Krasnoyarsk Combined Mutual Fund	25.04.2025
PARUS-Dvintsev Combined Mutual Fund	15.08.2023

Source: data collection and processing by Flexible Office Market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Commercial real estate market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).

Чикагская экономическая школа. Чикагская школа — неоклассическая экономическая школа, зародившаяся в Чикагском университете в 1930-х гг. Основные ее принципы заключаются в том, что свободный рынок наилучшим образом распределяет ресурсы в экономике, а минимальное вмешательство государства (или даже его полное отсутствие) является оптимальным условием для экономического процветания и сбалансированного развития рынков (Фридман, 1963).

Для участников рынка коммерческой недвижимости, представляющих стороны спроса и предложения в рамках данного субрегиона исследования, при условии достаточной свободы принятия решений, стабильных финансовых рынков и благоприятной общеэкономической конъюнктуры, наибольшую важность имеет соблюдение следующего правила: в случае увеличения количества свободных помещений, предлагаемых потребителям для аренды или продажи, ставки аренды и цены, анонсируемые в подписанных договорах, должны снижаться. Это правило, разумеется, работает при условии множественности независимых участников: когда здания и пользователи конкурируют между собой.

В качестве примера можно рассмотреть отдельное здание — бизнес-центр класса А «Ситидел», расположенный в Москве по адресу: Земляной Вал, д. 9. (рис. 5).

Общая площадь здания Ситидел 63 500 м², средний размер арендатора в здании приблизительно 1200–1700 кв. м., что позволяет считать его мультипользовательским. Другой рассматриваемый пример — бизнес-центр Silver City (рис. 6). Примечательно, что бизнес-центры в Курском районе Москвы могут считаться одним из примеров «средневзвешенной» модели здания в Москве, поскольку на протяжении долгого времени стоимость ставки аренды в А классе в Московском регионе была близка к стоимости аренды в Курском районе (рис. 7–10).



Рис. 5. Бизнес-центр «Ситидел»

Источник: Citydel Business Center. URL: https://city-del.ru/ (дата обращения: 12.09.2025).

Figure 5. Citydel Business Center

Source: Citydel Business Center. URL: https://city-del.ru/ (access data: 12.09.2025).



Рис. 6. Бизнес-центр Silver City

Источник: Бизнес-центр Silver City. URL: https://silversity.ru/?ysclid=mrg79isqg2393646893 (дата обращения: 12.09.2025).

Figure 6. Silver City Business Center

Source: Silver City Business Center. URL: https://silversity.ru/?ysclid=mrg79isqg2393646893 (access data: 12.09.2025).

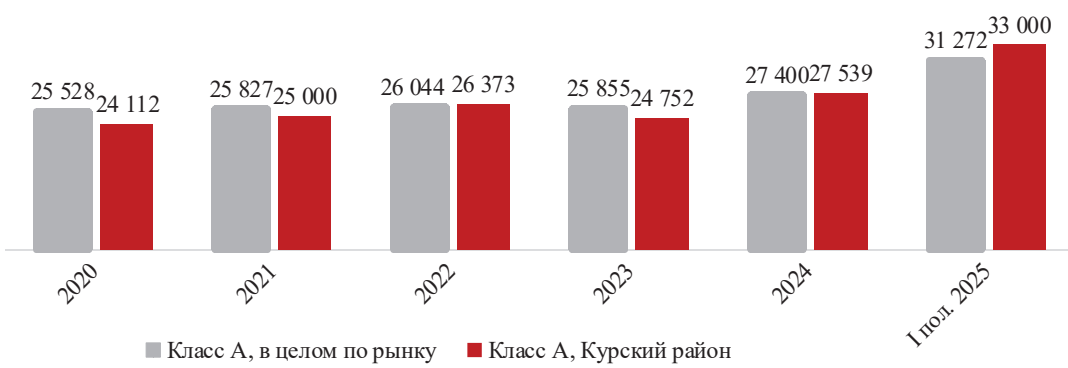


Рис. 7. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости класса А в целом по рынку и в Курском районе, руб./ м кв./год

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Рынок торговой недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

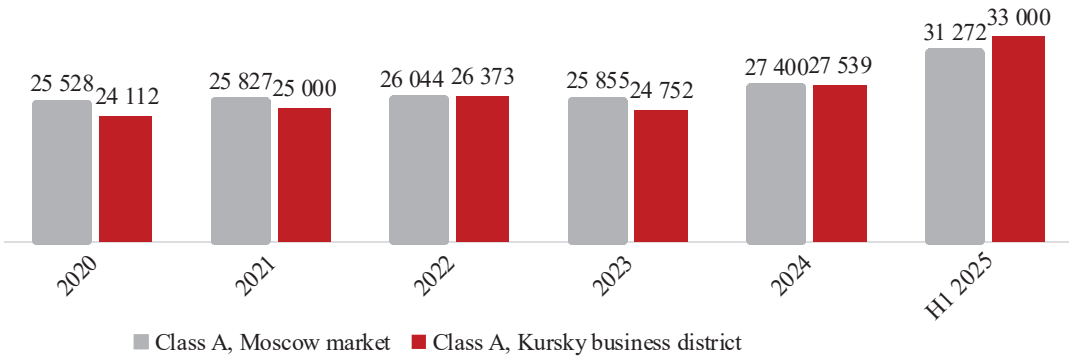
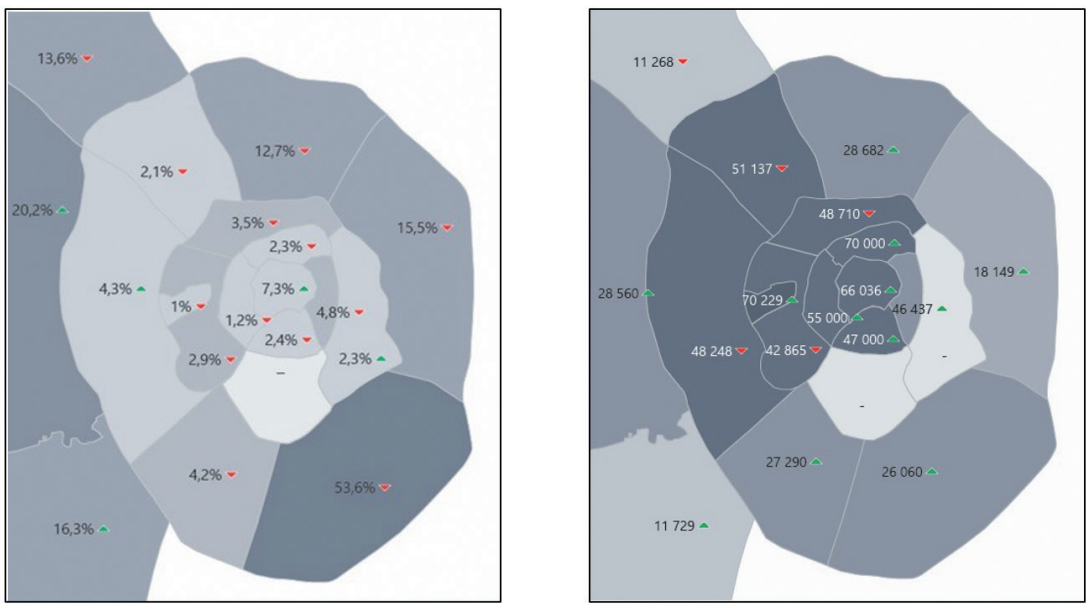


Figure 7. The average rental rate for Class A commercial real estate in the whole market and in the Kurskiy district, rub./m^2/year

Source: data collection and processing by Flexible Office Market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Commercial real estate market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).



Примечание. Для некоторых субрынков показатель не указан, в силу небольшого количества оставшихся в рынке блоков на аренду.

Note. For some sub-markets, the indicator is not specified due to the small number of rental units remaining on the market.

Рис. 8. Уровень вакантных площадей А класса; базовые запрашиваемые ставки аренды класса А, руб./м кв. / год

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

Figure 8. Vacancy rate of Class A; basic requested rental rates of class A, rub./sq. m/year

Source: data collection and processing by The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025 (access data: 10.09.2025).



Рис. 9. Динамика доли вакантных помещений и запрашиваемых ставок аренды в БЦ Ситидел

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Рынок торговой недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

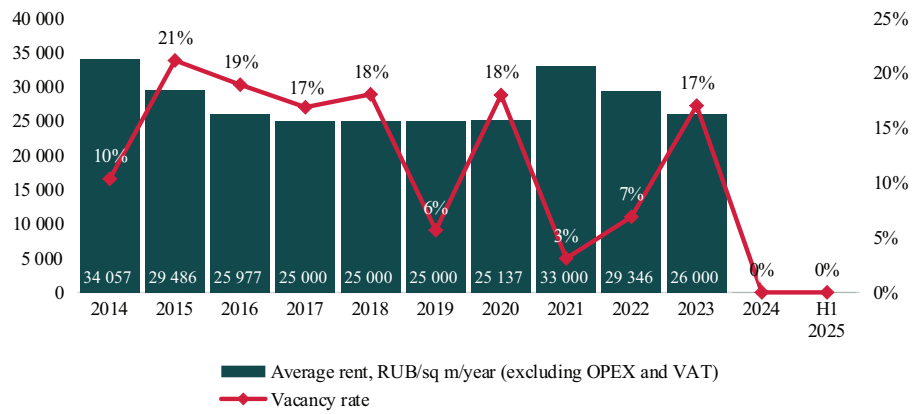


Figure 9. Dynamics of vacancy rates and requested rental rates in Citydel Business Center

Source: data collection and processing by Flexible Office Market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Commercial real estate market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).



Рис. 10. Динамика доли вакантных помещений и запрашиваемых ставок аренды в БЦ Silver City

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Рынок торговой недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

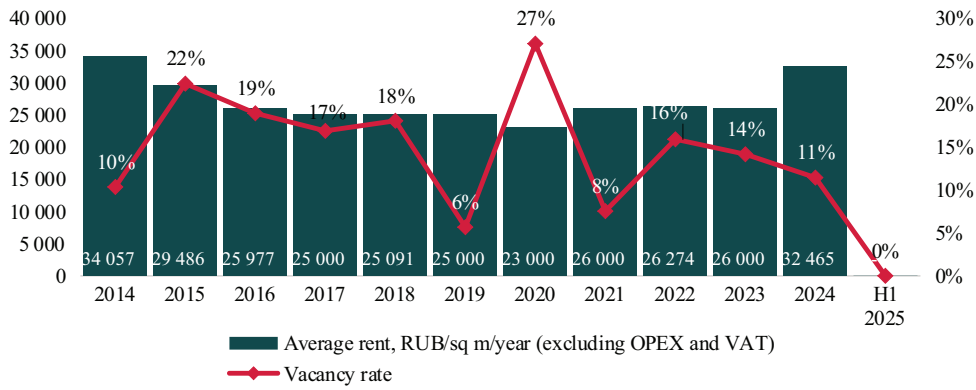


Figure 10. Dynamics of vacancy rates and requested rental rates in Silver City Business Center

Source: data collection and processing by Flexible Office Market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Commercial real estate market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).

Чикагская школа утверждает, что рынки имеют тенденцию к саморегуляции. Это означает, что цены на коммерческую недвижимость будут корректироваться в ответ на изменения в спросе и предложении. Девелоперы, реагируя на рыночные сигналы, будут строить новые объекты или модифицировать существующие в зависимости от потребностей. Учитывая, что здания в офисной недвижимости строятся не менее чем 24 месяца (в случае если изначально получено разрешение на строительство), а склады около 9–12 месяцев, можно наблюдать как связаны количество свободных помещений, предлагаемых на рынке со стоимостью, экспонируемой собственниками. Чем ниже уровень вакансии (процентного отношения количества свободных помещений к существующим объемам) тем выше стоимость зданий. Однако необходимо отметить, что более тщательный анализ должен учитывать также влияние инфляции и состояния финансовых рынков (рис. 11, 12).



Рис. 11. Объем ввода помещений класса А, В и запрашиваемых ставок аренды

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Рынок торговой недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

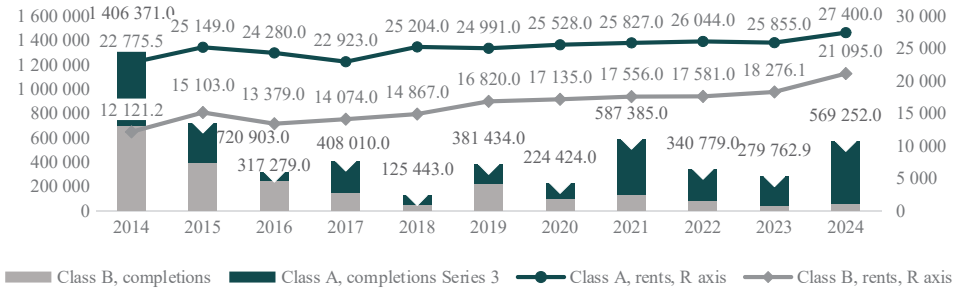


Figure 11. The volume of commissioning of Class A, B premises and the requested rental rates

Source: data collection and processing by Flexible Office Market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Commercial real estate market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).



Рис. 12. Объем ввода помещений класса А, В и запрашиваемых ставок аренды с учетом прогноза на 2025–2026 гг.

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Рынок торговой недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

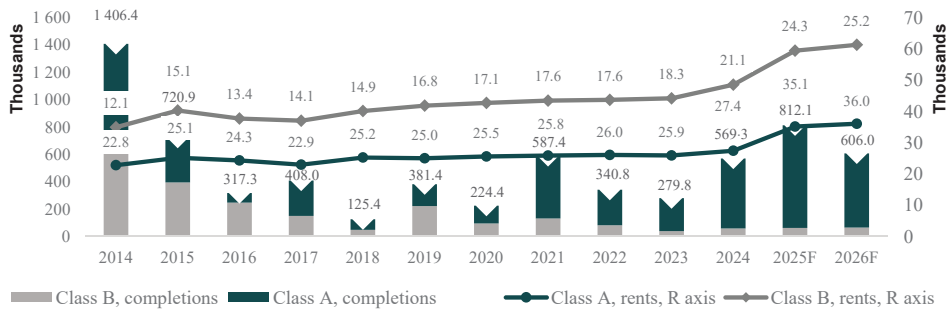


Figure 12. The volume of commissioning of Class A, B premises and the requested rental rates

Source: data collection and processing by Flexible Office Market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Commercial real estate market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).

Важный фактор — доступность информации. Чикагская школа подчеркивает, что участники рынка (банки, девелоперы, потребители) должны иметь доступ к полной информации для принятия обоснованных решений. Например, банки, предоставляя кредиты девелоперам, должны учитывать риски и потенциальную доходность проектов.

Если рассматривать сформированный рынок коммерческой недвижимости Москвы и Московской области как отдельно взятую индустрию, то можно отметить наличие доступной для всех участников информации относительно:

- объемов строительства;
- текущего уровня запрашиваемых цен;
- общего объема рынка и уровня вакансии по районам.

При этом необходимо отметить, что важнейшим фактором для принятия рациональных решений является правильное понимание уровня цен и стоимости аренды всеми участниками рынка. Общедоступна только информация о запрашиваемых ставках аренды, в то время как после проведения переговоров между сторонами спроса и предложения стоимость обычно снижается, и уровень снижения может составлять от 5 до 20 % и более. В период растущего рынка и высокого уровня спроса стоимость недвижимости в процессе переговоров, особенно длительных, может, напротив, повышаться (табл. 3).

Таблица 3

Разница между запрашиваемыми ставками и ставками закрытия

Район	Запрашиваемая ставка (II пол. 2025 г.)	Ставка закрытия (3 кв. 2024–2 кв. 2025)	Разница между запрашиваемой и достижимой ставкой, %
Белорусский	42 175	53 246	–21
Запад	44 962	41 445	8
Иное	30 689	32 597	–6
Ленинградский	52 155	38 595	35
Новая Москва/ Сколково	18 472	24 002	–23
Павелецкий	55 213	32 277	71
Сити	70 229	45 000	56
Центр	57 084	40 432	41

Примечание. Приведены средневзвешенные ставки, руб./кв. м/год (без операционных расходов и НДС).

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Рынок торговой недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

Table 3

The difference between the requested rates and the closing rates

District	Requested price (H2 2025)	Final price (Q3 2024 — Q2 2025)	Difference, %
Belorussky	42 175	53 246	–21
West	44 962	41 445	8
Other	30 689	32 597	–6
Leningradsky	52 155	38 595	35
New Moscow/Skolkovo	18 472	24 002	–23
Paveletsky	55 213	32 277	71
Moscow City	70 229	45 000	56
Central Business District	57 084	40 432	41

Note. Weighted average rates are given, RUB/sq. m/year (excluding operating expenses and VAT).

Source: data collection and processing by Flexible Office Market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Commercial real estate market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).

Предметом или товаром такого рынка являются объекты коммерческой недвижимости с высокой стоимостью и соответствующие критериям классификаций качественных объектов согласно установленным стандартам, утвержденным профессиональным сообществом.

В классификации предусмотрено 42 критерия. Для соответствия объекта классу А необходимо выполнение минимум 23–25 обязательных критериев. Для класса также предусмотрены 17 факультативных критериев, выполнение которых необязательно, но желательно. Все 42 критерия классификации относятся к 7 категориям:

1. Инженерные системы здания.
2. Конструктивные особенности здания.
3. Местоположение.
4. Парковка.
5. Собственность.
6. Управление зданием и услуги для арендаторов.
7. Сертификация.

Одним из признаков зрелости рынка является развитая инфраструктура по обмену информацией. Возможность получить данные относительно актуальной стоимости строительства, цен, потребностей и себестоимости важна для развития и прогресса любых индустрий и является необходимым фактором для демонстрации основных законов экономики.

Существует несколько каналов, где инвесторы и девелоперы, а также другие игроки рынка коммерческой недвижимости могут получить достоверную информацию для принятия решений о своих планах и формирования экономических моделей.

Основные источники для получения агрегированной информации:

1) аналитические исследования крупнейших консалтинговых компаний в сфере коммерческой недвижимости (Moscow Research);

2) электронная база данных о свободных площадях и ценах ЦИАН (с 2010 г.);

3) информационный портал и коммуникационная площадка CRE;

4) Ассоциация консультантов по коммерческой недвижимости КОКОН.

Сформированное брокерское сообщество, которое участвует в сделках и осуществляет посредническую деятельность, также играет значительную роль в обеспечении прозрачности информации. Профессиональные консалтинговые организации в сфере коммерческой недвижимости в Москве существуют с 1999 г. и преимущественно формировали свою практику по стандартам работы аналогичных фирм США и Великобритании.

По экспертным оценкам, более половины всех сделок проходят с участием профессиональных брокеров, при этом среди крупнейших сделок более 70 % заключаются при участии брокеров. Брокерское сообщество Москвы составляет до 2000 человек, средний объем комиссии по сделкам — от 500 000 до 5 000 000 р. При этом брокерская деятельность в РФ не является лицензируемой, что позволяет формировать наиболее конкурентную среду (рис. 13, 14).

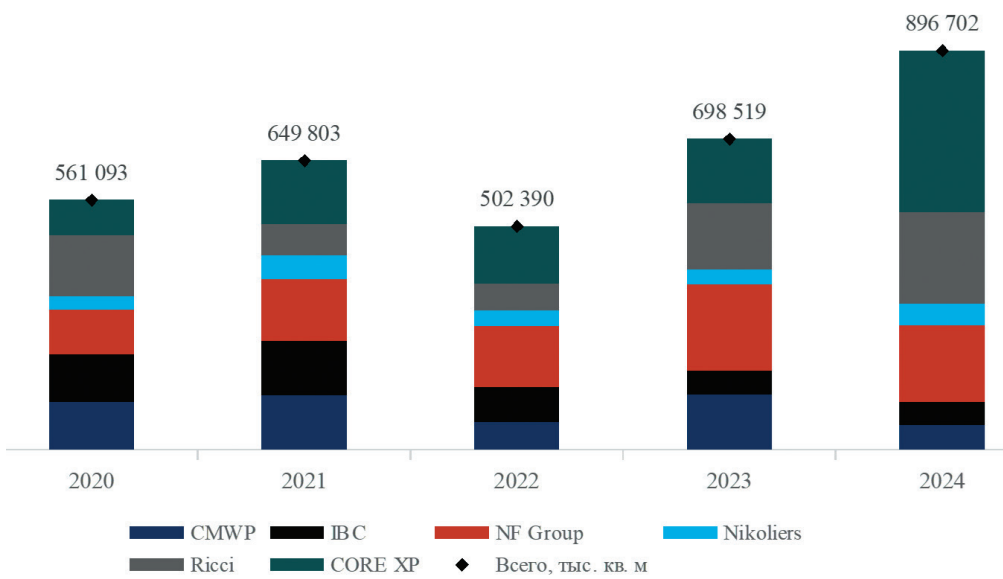


Рис. 13. Динамика сделок, закрытых крупнейшими консультантами, по годам, тыс. кв. м

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Рынок торговой недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

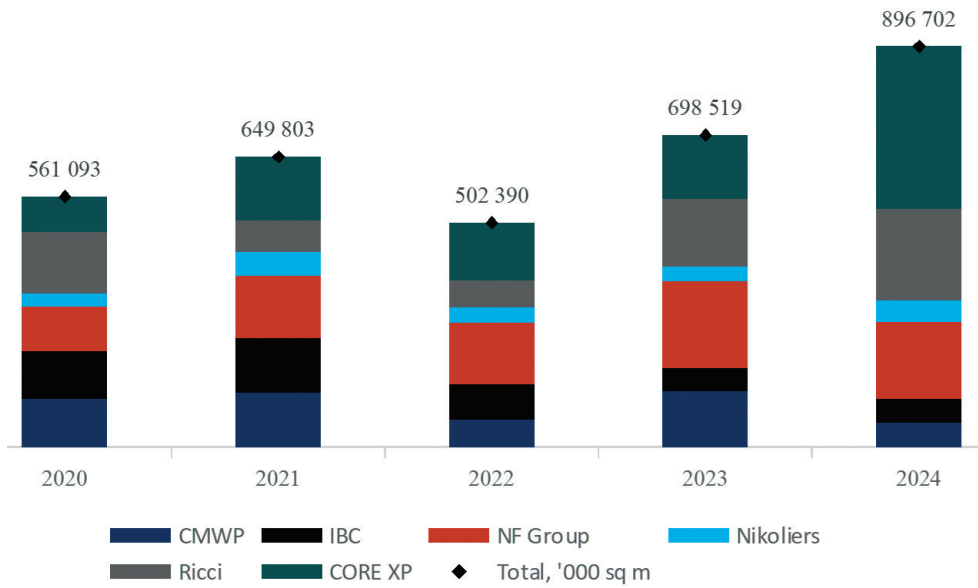


Figure 13. Dynamics of transactions closed by the largest consultants by year, thousand sq. m

Source: data collection and processing by Flexible Office Market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Commercial real estate market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).



Рис. 14. Доля сделок, закрытых топ-6 консультантами, в общем объеме сделок рынка офисной недвижимости

Источник: данные собраны и обработаны на основе данных Рынок гибких офисов. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Рынок торговой недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; Рынок офисной недвижимости. Москва. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (дата обращения: 10.09.2025).

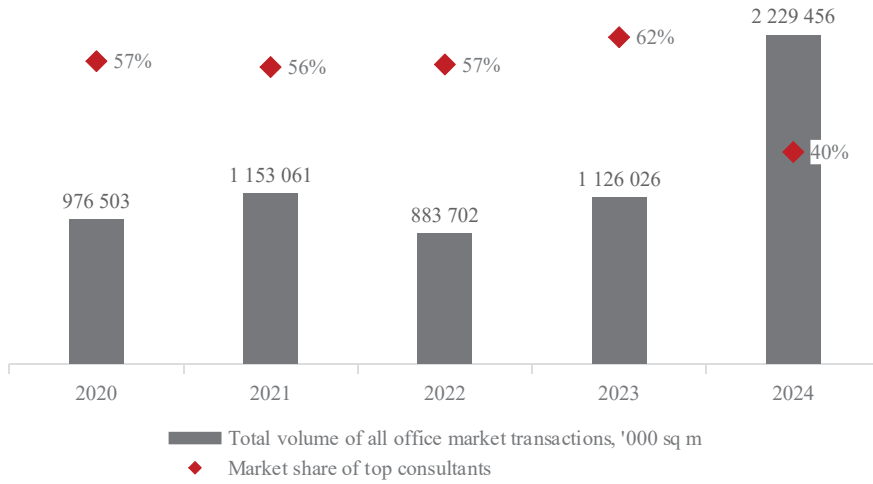


Figure 14. The share of transactions closed by the top 6 consultants in the total volume of office real estate market transactions

Source: data collection and processing by Flexible Office Market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-gibkikh-ofisov-moskva-2025; Commercial real estate market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-torgovoj-nedvizhimosti-moskva-2025; The office property market. Moscow. NF Group. 2025. URL: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-2025 (access data: 10.09.2025).

Заключение

Научные теории экономистов могут вступать в противоречие друг с другом, однако находят эмпирическое подтверждение в различных экономических циклах коммерческой недвижимости, так как ни один из рынков не соответствует идеальным условиям совершенной конкуренции, что приводит к вариативности и сложности экономических явлений. В результате различные теоретические подходы могут по-разному интерпретировать динамику и поведение рынка, в зависимости от специфических условий и факторов, влияющих на его функционирование в разные периоды времени.

Несмотря на существующие противоречия между различными экономическими теориями, модели и концепции, касающиеся взаимосвязи и взаимозависимости монетарных рынков, рынка труда и технологических изменений, могут быть эффективно проиллюстрированы на примере рынков коммерческой недвижимости. Этот сегмент рынка демонстрирует как изменения в денежно-кредитной политике, колебания в уровне занятости и технологические инновации на среднесрочном и долгосрочном периоде взаимодействуют друг с другом, формируя динамику цен и спроса на недвижимость. Таким образом, анализ коммерческой недвижимости позволяет не только выявить специфические механизмы функционирования этих рынков, но и углубить понимание сложных экономических процессов как для целей государственного и муниципального управления, так и в целом для развития прикладной экономики.

Чрезмерное вмешательство государства может оказать негативное воздействие на динамику строительства и объем предложения коммерческой недвижимости, что, в свою очередь, может привести к несоответствию данного предложения

актуальным требованиям рынка. Однородность продукта и товаров как постулат совершенных рынков в конкуренции сильно ограничивается важнейшими качественными характеристиками расположения как в офисной, так и в торговой недвижимости, в меньшей степени в производственной и складской. Чрезмерное влияние государства на сторону предложения через льготы и системы квот может привести в долгосрочной перспективе к перенасыщению объектами, качество расположения которых не будет соответствовать требованиям бизнеса и потребителей, а также способствовать гармоничному развитию городских территорий.

Список литературы

Ананичева Е.П., Дронина Д.А. Особенности вовлечения земельных участков в комплексное развитие территории города Москвы // Московский экономический журнал. 2025. Т. 10. № 4. С. 185–196. https://doi.org/10.55186/2413046X_2025_10_4_103 EDN: AOQSHK

Вальрас Л. Элементы чистой политической экономии, или Теория общественного богатства. М. : Прогресс, 1994. 421 с.

Галбрейт Дж.К. Новое индустриальное общество. М. : Прогресс, 1967.

Горбунов В.К. К теории рыночного спроса: регулярность и экономическое равновесие // Экономическая наука современной России. 2013. № 4 (63). С. 19–36. EDN: RVFFVZ

Ефимов В.В. Модели Шумпетера // Вестник Ульяновского государственного технического университета. 2011. № 4 (56). С. 75–77. EDN: QISVPL

Кузнецов Ю.А., Мичасова О.В. Численно-аналитическое исследование модели экономического роста Лукаса // Прикладная информатика. 2013. № 1 (43). С. 116–126. EDN: PWCJCJ

Матренинский С.И., Бахметьев К.А. Методологический подход и алгоритм выбора участков городской территории для планирования реновации расположенных на них жилых зданий // Строительство и недвижимость. 2025. № 1 (16). С. 6–12. EDN: OSCIKS

Петрова П.М. Анализ стратегических тенденций факторов, влияющих на рынок недвижимости Москвы // Экономическое возрождение России. 2023. № 2 (76). С. 147–161. https://doi.org/10.37930/1990-9780-2023-2(76)-147-161 EDN: GJPNOU

Попкова А.А., Конев Ю.М., Канюков М.В. Комплексное развитие территорий: современное состояние и проблемы реализации // Известия вузов. Социология. Экономика. Политика. 2023. Т. 16. № 2. С. 38–53. https://doi.org/10.31660/1993-1824-2023-2-38-53 EDN: AVWSDT

Хикс Дж. Теория экономической истории / пер. с англ. М. : НП «Журнал Вопросы экономики», 2006. 224 с.

Beliakov S.I., Solovyov A.A., Remizov I.R. Analysis of current areas of project activity of development companies in the context of adaptation to crisis phenomena // Недвижимость: экономика, управление. 2025. № 2. Pp. 83–87. EDN: PFFGOH

Friedman M. A Monetary History of the United States, 1867–1960. Princeton : Princeton University Press, 1963. P. 897

Korostelev Yu.S. Value assessment in integrated territorial development projects // Недвижимость: экономика, управление. 2025. № 2. Pp. 32–37. EDN: JBHZRG

Lucas R.E.Jr. Human Capital and Growth American // Economic Review. 2015. Vol. 105. № 5. Pp. 85–88. https://doi.org/10.1257/aer.p20151065

Mokaseev A.V., Malonga U.M., Lunyakov M.A. Methodological aspects of implementing an innovative approach to improving the efficiency of development projects // Недвижимость: экономика, управление. 2024. № 1. Pp. 67–72. EDN: ZAPIQR

Ovsiannikova T.Yu. Urban planning policy in the context of levelling spatial heterogeneity in the development of Russian regions // Недвижимость: экономика, управление. 2025. № 1. Pp. 12–15. EDN: WMADPI

References

Ananicheva, E.P., & Dronina, D.A. (2025). The specifics of involving land parcels in the integrated development of Moscow territories. *Moscow Economic Journal, 10*(4), 185–196. (In Russ.). https://doi.org/10.55186/2413046X_2025_10_4_103 EDN: AOQSHK

Beliakov, S.I., Solovyov, A.A., & Remizov, I.R. (2025). Analysis of current areas of project activity of development companies in the context of adaptation to crisis phenomena. *Real Estate: Economics, Management*, (2), 83–87. EDN: PFFGOH

Efimov, V.V. (2011). Shumpeter's Models. *Bulletin of Ulyanovsk State Technical University*, (4), 75–77. (In Russ.). EDN: QISVPL

Friedman, M. (1963). *A Monetary History of the United States, 1867–1960*. Princeton: Princeton University Press.

Galbraith, J.K. (1967). *The New Industrial State*. Moscow: Progress publ. (In Russ.).

Gorbunov, V.K. (2013). To the theory of market demand: Regularity and economic equilibrium. *Economics of Contemporary Russia*, (4), 19–36. (In Russ.). EDN: RVFFVZ

Hicks, J. (2006). *A Theory of Economic History*. Moscow: Voprosy Ekonomiki Magazine publ. (In Russ.).

Korostelev, Yu.S. (2025). Value assessment in integrated territorial development projects. *Real Estate: Economics, Management*, (2), 32–37. EDN: JBHZRG

Kuznetsov, Yu.A., & Michasova, O.V. (2013). Numerical and analytical study of the Lucas economic growth model. *Journal of Applied Informatics*, (1), 116–126. (In Russ.). EDN: PWCJCJ

Lucas, R.E.Jr. (2015). Human Capital and Growth American. *Economic Review, 105*(5), 85–88. https://doi.org/10.1257/aer.p20151065

Matreninsky, S.I., & Bakhmetev, K.A. (2025). Methodological approach and algorithm for selecting urban territory sites for planning the renovation of residential buildings located therein. *Construction and Real Estate*, (1), 6–12. (In Russ.). EDN: OSCIKS

Mokaseev, A.V., Malonga, U.M., & Lunyakov, M.A. (2024). Methodological aspects of implementing an innovative approach to improving the efficiency of development projects. *Real Estate: Economics, Management*, (1), 67–72. EDN: ZAPIQR

Ovsiannikova, T.Yu. (2025). Urban planning policy in the context of levelling spatial heterogeneity in the development of Russian regions. *Real Estate: Economics, Management*, (1), 12–15. EDN: WMADPI

Petrova, P.M. (2023). Analysis of strategic trends of factors influencing the Moscow real estate market. *Economic Revival of Russia*, (2), 147–161. (In Russ.). https://doi.org/10.37930/1990-9780-2023-2(76)-147-161 EDN: GJPNOU

Popkova, A.A., Konev, Y.M., & Kanyukov, M.V. (2023). Integrated development of territories: current state and problems of implementation. *Proceedings of Higher Educational Institutions. Sociology. Economics. Politics, 16*(2), 38–53. (In Russ.). https://doi.org/10.31660/1993-1824-2023-2-38-53 EDN: AVWSDT

Walras, L. (1994). *Elements of Pure Economics, or The Theory of Social Wealth*. Moscow: Progress publ. (In Russ.).

Сведения об авторе / Bio note

Зимина Мария Андреевна, исполнительный директор, ООО «КОР ЭКС ПИ», Российская Федерация, 123112, Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1. E-mail: maria.yablokova@gmail.com

Maria A. Zimina, CEO, CORE XP LLC, 21 1st Krasnogvardeysky Proezd, bldg. 1, Moscow, 123112, Russian Federation. E-mail: maria.yablokova@gmail.com