

УДК 303.725.2**Механизм адаптации рынка коммерческой недвижимости города
Москвы в условиях санкционного давления****Кучумов Владислав Вячеславович**

Магистрант 2 курса,
Московский городской университет управления Правительства Москвы,
107045, Российская Федерация, г. Москва, ул. Сретенка, 28;
e-mail: ugnzmag@yandex.ru

Аннотация

Коммерческая недвижимость является важным сегментом экономики, который оказывает значительное влияние на развитие городов и регионов. В условиях глобальных экономических изменений, вызванных политическими и социальными факторами, рынок коммерческой недвижимости Москвы в 2025 году оказался в центре внимания исследователей и практиков. Актуальность статьи обусловлена необходимостью анализа текущих тенденций и факторов, влияющих на рынок коммерческой недвижимости в условиях санкционного давления и экономической нестабильности. В последние годы рынок коммерческой недвижимости Москвы демонстрировал разнообразные изменения, которые стали особенно заметны в 2025 году. Негативные тенденции, такие как отрицательное чистое поглощение площадей, впервые с 2022 года, и рекордно низкий уровень вакантности, достигший 5%, указывают одновременно на дефицит свободных площадей и на высочайший спрос. Это создает уникальные условия для анализа спроса и предложения, а также выявления новых трендов, которые могут повлиять на дальнейшее развитие сектора. В статье рассмотрены несколько ключевых аспектов, касающихся состояния и перспектив рынка коммерческой недвижимости в Москве, а также перспективы развития рынка до 2030 года.

Для цитирования в научных исследованиях

Кучумов В.В. Механизм адаптации рынка коммерческой недвижимости города Москвы в условиях санкционного давления // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2025. Том 15. № 2А. С. 472-477.

Ключевые слова

Коммерческая недвижимость, Москва, вакантность площадей, санкционное давление.

Введение

Российская экономика продолжает искать выход из-под санкционного давления, что сказывается на всех секторах, включая коммерческую недвижимость в Москве. Несмотря на определенные сложности, они открывают новые возможности для компаний, работающих в данной сфере. Изменения в экономической политике и более активная поддержка со стороны государства влияют на стратегию как локальных, так и зарубежных инвесторов.

Основное содержание

Отказ от традиционных западных рынков и стремление к диверсификации портфеля активов становится важным трендом. Инвесторы все чаще рассматривают альтернативные источники финансирования, такие как процентные ставки и внутренние сроки заимствования, что может привести к изменению структуры доходов от аренды. Арендодатели начинают предлагать более гибкие условия для арендаторов, например, снижение арендной платы в условиях кризиса, во избежание пустующих площадей.

На рисунке приведены данные по динамике показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей.

Новые игроки получают возможность занять освободившиеся ниши на рынке и предложить альтернативные продукты и услуги.

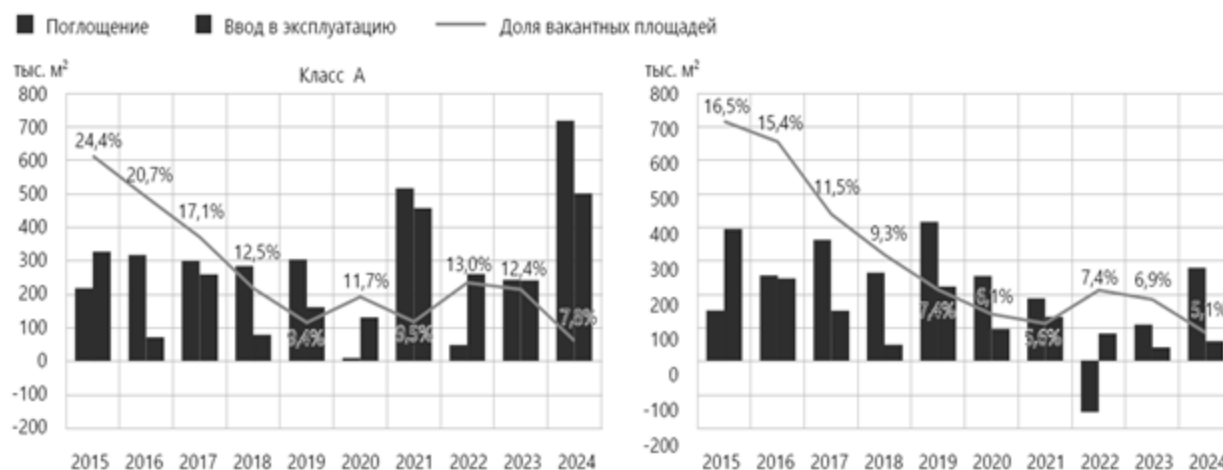


Рисунок 1 - Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей [Рынок офисной недвижимости Москвы. 2024, www...]

Развиваются локальные сети, что позитивно сказывается на спросе на коммерческую недвижимость, особенно в сегментах местного ритейла и услуг [Гуторов, 2024]. Спад в международной торговле и усложнение логистических путей создают дополнительные вызовы для сектора. Тем не менее, уход западных брендов и устранение конкуренции дают шанс отечественным предпринимателям расширить свое присутствие. Изменение потребительских предпочтений также оказывает сильное воздействие на рынок. Переход к онлайн-продажам, который был ускорен пандемией, продолжает трансформировать спрос на торговые площади. Арендаторы начинают адаптироваться к новому формату, прося больше гибкости в условиях аренды и изменениях в пространственной планировке объектов. Более того, цифровизация

делает возможным более оптимальное использование площадей, что снижает затраты и улучшает опыт пользователей.

Текущие изменения могут способствовать росту инновационных концепций в коммерческой недвижимости. Форматы коворкингов, гибридных пространств и разнообразных рабочих зон могут привлекать арендаторов, заинтересованных в создании комфортной и продуктивной среды. Востребованность таких объектов может увеличиться, особенно среди малых и средних предприятий, которые ищут доступные решения для работы.

Кроме того, значительное внимание уделяется экологическим стандартам и устойчивому развитию. Это не только соответствует международным трендам, но и привлекает арендодателей, которые ценят экологически чистые и эффективные здания. Устойчивое управление недвижимостью становится важным элементом, который не только сокращает эксплуатационные расходы, но и повышает привлекательность объекта на фоне ограниченного предложения [Капелюк, 2024; Анализ рынка: тенденции и перспективы продажи коммерческой недвижимости с арендаторами в Москве и Московской области в 2024–2025 годах, [www...](#)].

Наряду с внутренними факторами, внимание стоит уделить изменениям на международной арене. Отношения с другими странами, стратегии импортозамещения и внешняя торговля могут оказывать влияние на спрос на недвижимость. Так, успехи в переговорах с новыми партнерами могут сопряжены с повышением интереса к инвестициям и новым проектам.

Региональная дифференциация также начинает проявляться. Ожидается развитие окраин Москвы, где будут формироваться новые торговые и деловые центры. Это может способствовать улучшению транспортной инфраструктуры и повышению качества жизни в пригородах [Зудилов, 2023].

Ситуация на инвестиционном рынке коммерческой недвижимости в Москве в 2025 году демонстрирует заметные изменения, обусловленные воздействием международных санкций и внутренними экономическими трансформациями [Рынок офисной недвижимости Москвы. 2024, [www...](#); Каким будет 2025 год для рынка коммерческой недвижимости: цифры и тренды, [www...](#); Вероятности развития коммерческой недвижимости в Столице в 2025 г. - блоги риэлторов, [www....](#)]. В условиях, когда традиционные каналы финансирования оказываются под давлением, инвесторы начинают пересматривать свои стратегии, ориентируясь на новые возможности и потенциальные риски. Привлечение зарубежных инвестиций стало затруднительным, что привело к увеличению интереса к национальным источникам капитала.

Среди новых игроков на рынке можно выделить российские инвестиционные компании и фонды. Они начали активно искать ниши для вложений, ориентируясь на оффлайн-продажи и интеграцию с малым и средним бизнесом [Васильева, 2023]. Такой подход позволил наладить более тесные связи с арендаторами и упростить процесс управления активами. Местные инвесторы становятся более гибкими и адаптивными, что позволяет им более эффективно реагировать на изменения в потребительских предпочтениях и экономической ситуации.

Изменение структуры спроса затронуло различные сегменты коммерческой недвижимости. Офисные площади переживают адаптацию под новые форматы работы, включая гибкие офисы и коворкинги, которые становятся более востребованными на фоне роста удаленной работы. Ритейл-сектор сталкивается с вызовами, связанными с онлайн-торговлей, что вынуждает арендаторов адаптироваться к новым условиям, предлагая клиентам уникальный опыт покупок.

Секторы, связанные с логистикой и складированием, наблюдают значительный рост, поскольку увеличивается потребность в распределительных центрах и логистических хабах [Гульоватый, 2024]. Растущее значение интернет-торговли делает этот сегмент особенно

привлекательным для инвестиций. В результате многие девелоперы начинают переориентировать свои проекты, фокусируясь именно на логистической недвижимости.

К 2030 году рынок коммерческой недвижимости Москвы продолжит сталкиваться с вызовами, вытекающими из санкционного давления и изменения геополитической ситуации. Для оценки его перспектив необходимо рассмотреть несколько ключевых факторов и потенциальные изменения, которые могут произойти в этот период.

Среди возможных сценариев развития остается важным и воздействие внешнеэкономической политики. Скорее всего, новые санкции или их снятие окажут прямое влияние на инвестиций и операционную деятельность иностранных компаний. Ожидается, что внутренние инвесторы займут более заметное место на рынке, что, в свою очередь, может привести к концентрации капитала в руках нескольких крупных игроков.

В условиях нарастающего давления санкционных мер, социальные аспекты развития коммерческой недвижимости в Москве приобретают особое значение. Градостроительные и архитектурные решения должны учитывать не только экономические факторы, но и потребности местных жителей, включая создание доступной инфраструктуры, удобного общественного пространства и повышение качества жизни в городских районах.

Перемены в социальной структуре населения влияют на коммерческую недвижимость. Число работающих людей и их потребности меняются, что требует гибкости от девелоперов и владельцев объектов. Например, увеличение числа работающих удаленно приводит к изменению потребностей в офисных помещениях. Новые форматы, такие как коворкинги или гибкие офисы, становятся популярными и востребованными.

Государственная поддержка в виде налоговых послаблений, субсидий на строительство и улучшения инфраструктуры поможет смягчить негативные последствия кризиса. Программа реновации старой коммерческой недвижимости, в том числе преобразование офисных зданий в жилые комплексы, также имеет потенциал для повышения инвестиционной привлекательности и использования существующих ресурсов.

Заключение

Таким образом, несмотря на все вызовы, рынок коммерческой недвижимости Москвы может адаптироваться к изменяющимся условиям. Главным элементом в этом процессе станет умение игроков реагировать на изменения и искать новые возможности в сложившейся ситуации. Период до 2030 года могут стать периодом активной трансформации, ориентированной на устойчивое развитие, которое будет учитывать требования рынка и новых реалий.

Библиография

1. Васильева, И. В. Обзор рынка недвижимости в России и за рубежом после пандемии и мобилизации / И. В. Васильева, Л. И. Алексеева, Е. А. Соколов // *Инновации и инвестиции*. – 2023. – № 3. – С. 304-308.
2. Гульоватый, М. Ю. Анализ современных тенденций развития рынка офисной недвижимости Москвы / М. Ю. Гульоватый // *Russian Economic Bulletin*. – 2024. – Т. 7, № 3. – С. 423-428.
3. Гуторов, С. С. Рынок коммерческой недвижимости Москвы и Московской области в условиях санкций: результаты 2022-2023 года и перспективы развития в 2024 году / С. С. Гуторов // *Журнал монетарной экономики и менеджмента*. – 2024. – № 3. – С. 176-183.
4. Зудилов, А. В. Офисная недвижимость мегаполисов – проблема и источник раскрытия экономического потенциала России / А. В. Зудилов // *Перспективы развития науки в современном мире: Сборник трудов по материалам XII Всероссийского конкурса научно-исследовательских работ*. В 2 частях, Уфа, 20 февраля 2023

- года. Том Часть 1. – Уфа: Общество с ограниченной ответственностью «Научно-издательский центр "Вестник науки», 2023. – С. 153-159.
5. Капелюк, З. А. Тенденции развития столичного рынка офисной недвижимости в современных условиях / З. А. Капелюк, М. С. Котельникова // Общество: политика, экономика, право. – 2024. – № 1(126). – С. 70-76.
 6. Обзор рынка недвижимости на территории г. Москвы, Московской области и городов России с численностью населения от 1 млн. человек применительно к анализу ликвидности (сроков экспозиции объектов) на период 1 полугодия 2024 года – Режим доступа: https://imnr.ru/wp-content/uploads/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D0%B8%D1%8F/%D0%9B%D0%B8%D0%BA%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/210_1_2024.pdf?ysclid=maf7k7wec4959676198 (дата обращения 08.05.2025)
 7. Рынок офисной недвижимости Москвы. 2024. – Режим доступа: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/829/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0.%202024.pdf (дата обращения 08.05.2025).
 8. Анализ рынка: тенденции и перспективы продажи коммерческой недвижимости с арендаторами в Москве и Московской области в 2024–2025 годах. – Режим доступа: <https://freedom-realty.ru/blog/prodazha-gab/analiz-rynka-tendentsii-i-perspektivy-prodazhi-kommercheskoj-nedvizhimosti-s-arendatorami-2024-2025/> (дата обращения 08.05.2025).
 9. Каким будет 2025 год для рынка коммерческой недвижимости: цифры и тренды | РБК Недвижимость Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/67f790cd9a7947020de34ad8> (дата обращения 08.05.2025).
 10. Вероятности развития коммерческой недвижимости в Столице в 2025 г. - блог риэлторов | ЦИАН. - Режим доступа: <https://nn.cian.ru/blogs-verojatnosti-razvitiya-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-stolitse-v-2025-g-338659/?ysclid=mb11t0h78078254938> (дата обращения 08.05.2025).

Adaptation Mechanism of the Moscow Commercial Real Estate Market Under Sanctions Pressure

Vladislav V. Kuchumov

2nd Year Master's Student,
Moscow City Government University of Management,
107045, 28, Sretenka str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: ugmzmag@yandex.ru

Abstract

Commercial real estate is a vital sector of the economy, significantly influencing urban and regional development. Amid global economic shifts driven by political and social factors, Moscow's commercial real estate market in 2025 has become a focal point for researchers and practitioners. This article addresses the pressing need to analyze current trends and factors affecting the market under sanctions pressure and economic instability. In recent years, Moscow's commercial real estate market has undergone notable transformations, with 2025 marking particularly significant changes. Negative trends, such as negative net absorption for the first time since 2022 and a record-low vacancy rate of 5%, highlight both a shortage of available space and exceptionally high demand. These conditions create a unique opportunity to examine supply and demand dynamics and identify emerging trends that could shape the sector's future. The article explores key aspects of the current state and prospects of Moscow's commercial real estate market, including development projections through 2030.

Vladislav V. Kuchumov

For citation

Kuchumov V.V. (2025) Mekhanizm adaptatsii rynka kommercheskoy nedvizhimosti goroda Moskvy v usloviyakh sanktsionnogo davleniya [Adaptation Mechanism of the Moscow Commercial Real Estate Market Under Sanctions Pressure]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 15 (2A), pp. 472-477.

Keywords

Commercial real estate, Moscow, vacancy rate, sanctions pressure.

References

1. Vasilyeva, I. V. Review of the real estate market in Russia and abroad after the pandemic and mobilization / I. V. Vasilyeva, L. I. Alekseeva, E. A. Sokolov // *Innovations and Investments*. - 2023. - No. 3. - P. 304-308.
2. Gulyovaty, M. Yu. Analysis of modern trends in the development of the Moscow office real estate market / M. Yu. Gulyovaty // *Russian Economic Bulletin*. - 2024. - Vol. 7, No. 3. - P. 423-428.
3. Gutorov, S. S. The commercial real estate market of Moscow and the Moscow region under sanctions: results of 2022 - 2023 and development prospects in 2024 / S. S. Gutorov // *Journal of Monetary Economics and Management*. - 2024. - No. 3. - P. 176-183.
4. Zudilov, A. V. Office real estate of megacities – a problem and a source of revealing the economic potential of Russia / A. V. Zudilov // *Prospects for the development of science in the modern world: Collection of works based on the materials of the XII All-Russian competition of scientific research works*. In 2 parts, Ufa, February 20, 2023. Volume Part 1. – Ufa: Limited Liability Company “Scientific Publishing Center “Vestnik Nauki”, 2023. – P. 153-159.
5. Kapelyuk, Z. A. Trends in the Development of the Capital Office Real Estate Market in Modern Conditions / Z. A. Kapelyuk, M. S. Kotelnikova // *Society: Politics, Economics, Law*. - 2024. - No. 1 (126). - P. 70-76.
6. Review of the real estate market in the territory of Moscow, Moscow region and cities of Russia with a population of 1 million people in relation to the analysis of liquidity (exposure periods of objects) for the period of the 1st half of 2024 – Access mode: https://imr.ru/wp-content/uploads/%D0%9A%D0%BE%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%BF%D1%86%D0%B8%D1%8F/%D0%9B%D0%B8%D0%BA%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/210_1_2024.pdf?ysclid=maf7k7wec4959676198 (date of access 08.05.2025)
7. Moscow office real estate market. 2024. – Access mode: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/829/NF%20Group_%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B9%20%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0.%202024.pdf (date of access 08.05.2025).
8. Market analysis: trends and prospects for the sale of commercial real estate with tenants in Moscow and the Moscow region in 2024-2025. - Access mode: <https://freedome-realty.ru/blog/prodazha-gab/analiz-rynka-tendentsii-i-perspektivy-prodazhi-kommercheskoy-nedvizhimosti-s-arendatorami-2024-2025/> (date of access 08.05.2025).
9. What will 2025 be like for the commercial real estate market: figures and trends | RBC Real Estate Access mode: <https://realty.rbc.ru/news/67f790cd9a7947020de34ad8> (date of access 08.05.2025).
10. Probabilities of commercial real estate development in the Capital in 2025 - realtors' blogs | CIAN. - Access mode: <https://nn.cian.ru/blogs-verojatnosti-razvitiya-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-stolitse-v-2025-g-338659/?ysclid=mb11t0h78078254938> (date of access 08.05.2025).