14.12.2025

维持 «不稳平衡»

紧缩的货币政策和经济不确定性使商业房地产市场的所有部分都进入了«不稳平衡»状态。莫斯科地区的仓储行业正努力寻求平衡，在需求放缓的情况下，新建仓储设施却有所增长；而莫斯科的办公楼市场也在努力维持微妙的平衡，避免剧烈波动，但正处于即将变革的边缘。英联邦伙伴关系（CMWP）研究和分析高级主管阿法纳西耶娃•波林娜（Afanasieva Polina）谈到了关键趋势，高关键利率的影响和发展前景。

经过一段时间的动荡和适应，如今办公和仓储房地产市场的潜在动态是什么？

尽管央行关键利率下调周期已经开始，但总体经济背景继续对仓库市场关键指标产生制约作用。根据2025年第三季度的数据，莫斯科地区仓储地产市场呈现新建项目增加、需求下降的趋势。2025年前九个月，莫斯科地区仓储地产新建面积达110万平方米，较去年同期增长百分之三十八。推动这一增长的因素之一是2024年完成交易的定制化仓储项目的交付。与2024年同期相比，2025年前九个月莫斯科地区仓储地产需求下降百分之三十二，至一百八十万平方米。

到2025年第三季度末，在商业活动有限的背景下，莫斯科办公室房地产市场继续放缓，进入不稳定均衡阶段，关键指标的价值没有急剧波动，但市场正处于导致指标变化的边缘。这三个季度的数据显示，与去年同期相比，需求有所下降，平均加权基准租金有所上涨，空置率也略有上升。第一季度至第三季度，已购入和已租赁的办公空间总量比2024年同期下降了百分之四十四。2025年第三季度末的空置率百分之四点七，比2024年同期上升了0.7个百分点。制约增长的关键因素是已签订合同的设施和总部大楼的启用。尽管全年基本租金水平总体上涨，但2025年第三季度增长速度有所放缓。这一趋势可归因于需求有限和空置率低，表明增长潜力已接近饱和。



□□□

2024□□□