

高力半年报 | 产业园 | 北京 | 2023年7月14日

北京产业园市场需求未出现明显复苏

洞察及建议

北京产业园市场上半年市场未出现明显的回暖迹象。整体市场主要新增需求集中在租金相对便宜的子市场中，核心区成熟市场的需求持续不振。市场租金在上半年持续下探，累计下降2.6%。上半年市场共迎来一个新增项目，位于上地市场。受到新增需求不足以及新增供应的影响，市场空置率连续上涨至17.9%。

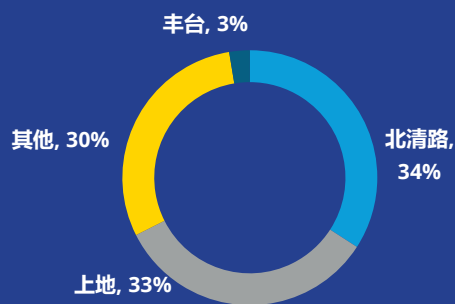
业主 下半年市场将迎来新项目的集中入市，将加剧市场竞争水平，因此我们建议业主针对市场变化迅速做出调整，以更高性价比优势抢占市场优质资源。

租户 我们建议租户关注未来市场内的优质新增供应项目，同时关注项目所在区域政府及业主能够提供的优惠政策，利用租金调整期，适时进行办公空间的升级调整。

		2023年 上半年	2023年 全年	2023-25年 平均
 需求	互联网企业面积调整的影响在上半年有所缓解，但整体需求并未出现明显回暖。	▲ -231 平方米	▲ 168,000 平方米	▲ 260,000 平方米
 供应	北京卫星制造厂科技园项目于二季度入市，下半年市场将迎来新项目的集中入市。	▼ 17,000 平方米	▲ 1,248,000 平方米	▲ 695,000 平方米
 租金	市场租金仍处于下降通道中，下半年受到新增供应的影响，预计租金将继续承压。	▼ -2.6%	▼ -2.8%	▼ -1.8%
		人民币 122.0 (每月每平方米)	人民币 121.8 (每月每平方米)	人民币 118.5 (每月每平方米)
 空置率	由于新增需求的不足，空置率连续上涨至17.9%。	▲ 1.4个百分点 17.9%	▲ 3.8个百分点 20.4%	▲ 1.4个百分点 20.7%

数据来源：高力国际

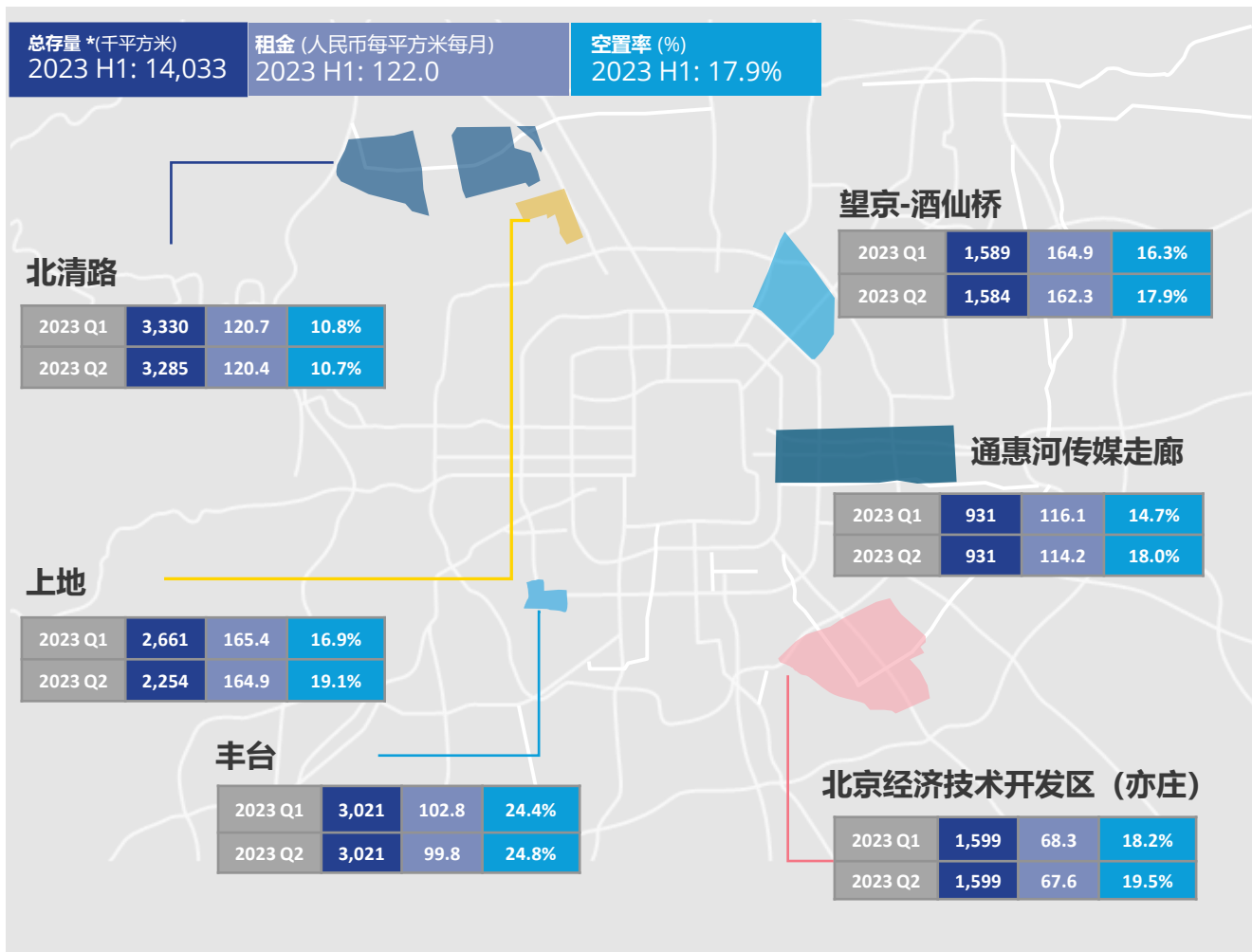
2023-25年入市项目子市场占比



2023年上半年产业园主要租赁成交行业



北京产业园子市场概览，2023年上半年



注：二季度上地数据库进行了项目调整，市场总存量有所减少

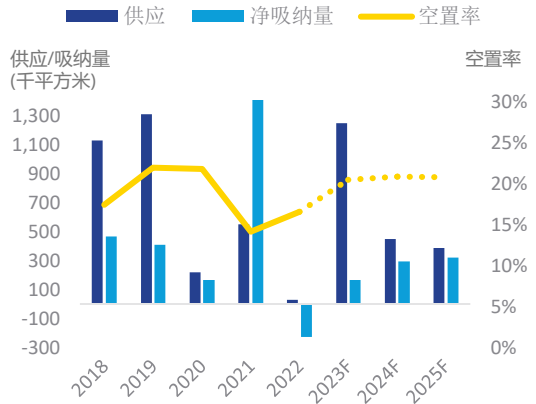


2023上半年回顾

新增需求集中在租金相对便宜的市场中

- 上半年核心区成熟市场的需求依旧不足，未出现明显回暖迹象，整体市场主要新增需求集中在租金相对便宜的子市场中。北部市场依旧受到互联网企业大面积调整影响，但面积调整的幅度相对22年已有所收窄。
- 市场在二季度迎来一个新项目入市，位于上地。由于新项目预租良好及互联网企业面积调整幅度放缓，上地市场上半年空置率并未出现大幅上涨。
- 整体市场租金在上半年延续了下探的趋势。一季度市场租金相对平稳，二季度由于市场需求并未出现明显回暖迹象，租金降幅加大。二季度市场租金环比下降2.2%至122.0元（16.9美元）每平方米，同比下降5.7%。

新增供应、净吸纳量及空置率，2018-2025



数据来源：高力国际

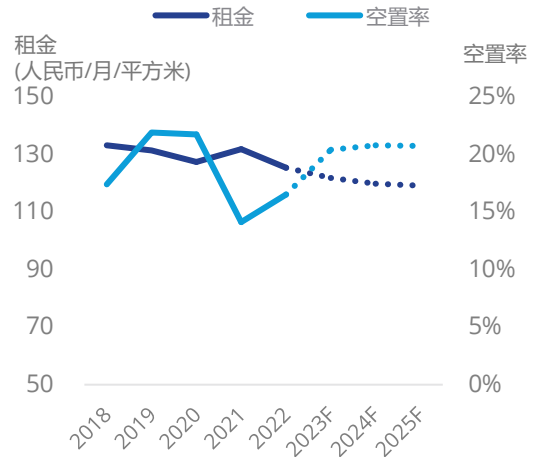


市场预测

下半年新增供应集中入市为市场带来空置压力

- 下半年市场将迎来新增供应的集中入市，总量达到约123万平方米（1,324万平方英尺）。新项目主要集中在北部上地和北清路市场中。
- 下半年北部市场互联网企业面积调整将接近尾声，但同时市场要面临来自新增供应的压力。供应压力将使得市场空置率在年末继续攀升，租金承压。
- 预计下半年市场内降本增效类的租户依旧占据主流，我们建议业主适时调整租赁策略，提高自身项目品质和服务水平，以更高的性价比优势去抢占市场内的优质客户。

空置率及租金，2018-2025



数据来源：高力国际



如需更多资讯，请联系：**李娟**

董事总经理 | 北京
+86 10 8541 1003
Judy.Li@colliers.com

陆明

董事 | 研究 | 北京
+86 10 8518 1633
Ming.Lu@colliers.com

高心悦

经理 | 研究 | 北京
+ 86 10 8541 1184
Cassie.Gao@colliers.com

赵小丹

高级分析师 | 研究 | 北京
+ 86 10 8541 1187
Danni.Zhao@colliers.com

关于高力国际

高力国际（纳斯达克及多伦多证券交易所股票代码：CIGI）是一家领先的多元化专业服务和投资管理公司。凭借在65个国家建立的运营网络，超过18,000位锐意进取的专业人员紧密合作，努力为房地产用户、业主和投资者提供专家意见。逾28年来，我们的资深领导团队（内部持股比例显著）为股东带来了约20%的复合年度投资回报率。公司年化营收45亿美元，旗下管理的资产总额达980亿美元，更限度地发挥房地产潜力，助力我们的客户、投资人和员工更快取得成功。

更多关于我们如何加速成功的信息，请访问corporate.colliers.com，也可扫描二维码，关注官方微信公众号及知乎号：



WeChat



Zhihu

版权所有 © 2023 高力国际

本报告中所包含的信息均具有可靠来源。我们已采取一切合理的努力确保信息的准确性，但我们无法完全保证信息准确。对于任何可能不准确的信息，我们不承担任何责任。建议读者在根据本报告中的任何材料采取行动之前，先咨询专业顾问。