

高力季报 | 北京 | 2023年06月30日

新增需求持续不足，租金空置率继续承压

洞察及建议

本季度北京甲级写字楼市场延续了一季度的疲软走势，新增需求不足，净吸纳量再度为负。需求不足叠加新增供应的影响，空置率继续上涨。季度内更多的楼宇业主进行了租赁策略调整，为租户提供更多的免租期，导致市场整体租金环比降幅达到3.5%，环比降幅达到近三年新高。

展望下半年，甲级写字楼市场将迎来新增项目的集中入市。虽然部分新增供应预租良好，但北部存量项目依旧面临较大的空置压力。因此，预计年底市场空置水平将继续走高，租金承压。

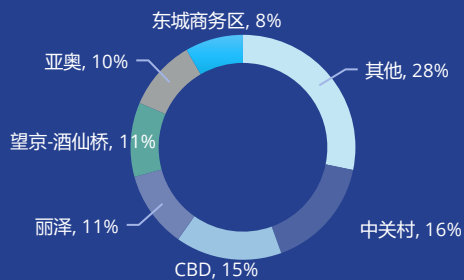
业主 由于需求端持续走弱，我们预计市场内租户需求类型依旧以降本增效为主，因此我们建议业主继续提供低价的租赁策略以吸引优质租户。

租户 我们建议租户了解目标子市场的产业扶持政策，随时关注市场变化，以制定更优的租赁方案。

		2023年 第二季度	2023年 全年	2023-25年 平均
 需求	本季度市场新增需求依旧不足，除东城商务区和丽泽外，其余子市场均录得负净吸纳值。	 -53,000 平方米	 136,000 平方米	 272,000 平方米
 供应	京印国际中心于季度内入市。下半年，市场将迎来新增项目的集中入市，预计供应量将达到69万平方米（743万平方英尺）。	 80,000 平方米	 767,000 平方米	 588,000 平方米
 租金	随着年初市场乐观预期的落空，市场净有效租金本季度大幅回落。受到下半年新增供应影响，预计租金仍将处于下降通道中。	环比/ 第二季度末  -3.5% 人民币 317.4 (每月每平方米)	同比/ 2023年末  -6.9% 人民币 308.2 (每月每平方米)	2022-25年 平均增长率/ 2025年末  -3.8% 人民币 294.6 (每月每平方米)
 空置率	受到需求不足和新增供应的影响，空置率持续攀升，环比上涨1.0个百分点至17.7%。	 1.0个百分点 17.7%	 5.1个百分点 20.9%	 2.0个百分点 21.7%

数据来源：高力国际

2023-25年入市项目子市场占比



2023年上半年主要租赁成交行业 (按成交面积计算)



子市场季度表现 (人民币每月每平方米)



租金



空置率

整体市场

Q1 2023 Q2 2023

329 317

16.7% 17.7%

亚奥

Q1 2023 Q2 2023

313 305

17.3% 19.6%

中关村

Q1 2023 Q2 2023

362 334

15.6% 16.9%

望京-酒仙桥

Q1 2023 Q2 2023

240 234

16.9% 17.3%

丽泽

Q1 2023 Q2 2023

188 188

32.8% 32.2%

金融街

Q1 2023 Q2 2023

604 588

6.8% 7.8%

燕莎

Q1 2023 Q2 2023

292 279

21.1% 21.5%

CBD

Q1 2023 Q2 2023

355 345

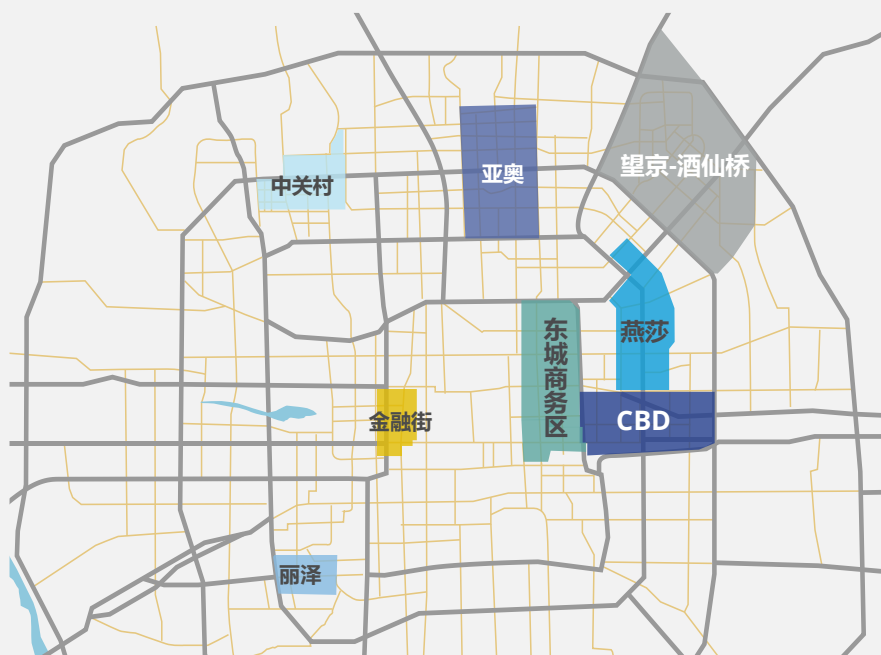
12.4% 12.7%

东城商务区

Q1 2023 Q2 2023

311 300

12.2% 11.9%





2023年二季度回顾

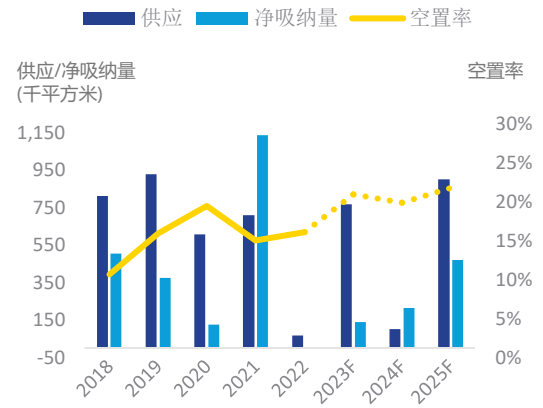
整体市场表现不振，租金承压

- 二季度北京甲级写字楼市场依旧表现不振，净吸纳量延续了上季度的疲软走势再度为负。其中亚奥市场受到互联网企业面积调整的影响最为严重，净吸纳量为-2.6万平方米（-28万平方英尺）。
- 市场空置率继续环比上涨1.0个百分点至17.7%。北部中关村、望京-酒仙桥及亚奥市场空置率持续承压。中关村空置水平上涨至16.9%，达到近十年新高。
- 随着年初市场乐观预期落空，本季度更多的楼宇业主开始积极进行租金策略调整，为租户提供更多的免租期。因此，整体市场净有效租金较上季度下降3.5%到317.4元每月每平方米（43.8美元）每月每平方米，该降幅已经超过2020年三季度疫情时期的租金环比最大降幅（-2.6%）。除丽泽市场租金保持稳定以外，其余子市场的租金均呈现不同程度的下降，其中中关村降幅最大，环比下降7.6%。

“市场下行期对于楼宇运营提出了更高的要求，需要业主针对市场变化做出快速响应，依靠创新打造差异化竞争优势。”

--- 李娟，董事总经理，北京

供应、净吸纳量及空置率，2018-2025



数据来源：高力国际

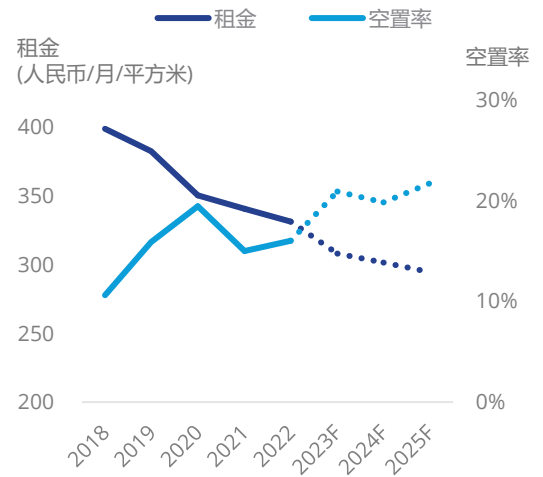


市场预测

需求侧表现将决定下半年市场走势

- 下半年市场将迎来新项目的集中入市，总体量预计达到69万平方米（743万平方英尺），主要集中在中关村、亚奥及东城商务区市场。
- 由于部分新项目的良好预租，我们预计市场净吸纳量在下半年会回升甚至转正，但无法扭转空置率持续上涨的趋势。除了新增供应项目的影 响外，北部市场的存量项目依然会受到互联网科技企业持续进行办公空间整合的影响，如果存量项目无法快速填补空置面积，年末甲级市场的空置率将大概率突破20%。
- 受到持续上涨的空置压力影响，预计租金仍将处于下降通道中。

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。