

半年报 | 沈阳 | 2023年8月1日

市场需求持续恢复，租金企稳

洞察和建议

伴随经济活力的逐步释放，2023上半年沈阳写字楼市场需求持续恢复，能源和金融类企业是成交主力。整体市场小幅去化，全市净吸纳量约2.4万平方米（25.8万平方英尺）。

上半年录得一个位于新兴市场的新增供应入市，在其影响下，整体市场空置率小幅上升1.0个百分点。市场回暖，楼宇租赁咨询量及带看量较去年有所恢复，上半年租金呈现小幅回升趋势。

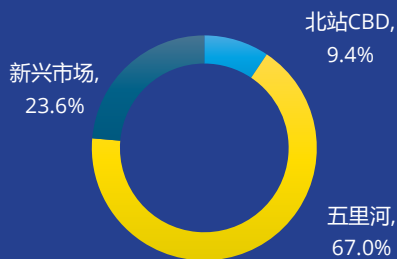
业主 目前更多企业租户有拎包入住的需求，因此，我们建议业主积极寻求改变以贴近客户需求，如推出小面积定制化产品等，加强自身市场竞争力。

租户 我们建议有缩租或扩张计划的租户，重点关注和对比市场内项目的性价比和物业品质，选择与自身长期发展相匹配的项目。



数据来源：高力国际

2023-25入市项目子市场占比



2023上半年主要租赁成交行业 (按成交面积计算)

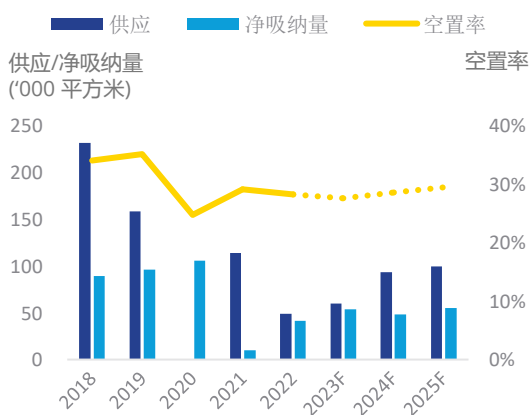


2023上半年回顾

市场活跃度持续恢复，租金企稳

- 2023年初，沈阳政府发布了《沈阳市助企纾困稳定经济增长若干政策措施》，以积极应对下行压力，实现经济平稳健康发展。这一举措进一步提振了市场信心，也促进写字楼市场持续稳健恢复，上半年整体市场净吸纳量达到2.4万平方米（25.8万平方英尺），各子市场均有去化。
- 上半年位于新兴区域的中海广场入市，总体量6万平方米（64.6万平方英尺）。新项目的入市推动整体市场空置率上升1.0个百分点到29.3%。
- 上半年租金略有反弹，从去年年底的最低点上涨了0.4%，达到56.3元（7.8美元）每月每平方米。带看量和咨询量的提升增强了业主对市场的信心，部分业主收紧了对优质房源的优惠政策。然而，从租户的角度来看，中小型企业的经营仍处于恢复阶段，对租金依然敏感。出于对租赁成本的综合考量，遗留装修等高性价比物业在中小企业中更受欢迎。

供应、净吸纳量及空置率，2018-2025F



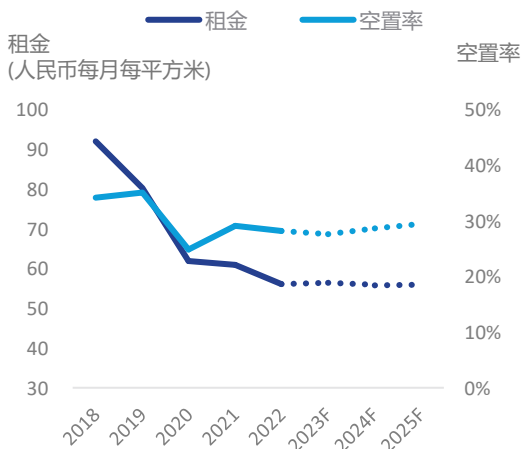
数据来源：高力国际

市场预测

供应压力缓解，市场预期缓慢恢复

- 随着国家和地方政府对于稳市场促经济政策的进一步显效，企业信心将逐步增强，预计下半年沈阳写字楼市场需求将保持温和增长。
- 由于部分地产开发商面临较大的资金压力，原计划2023年入市的部分项目有一定程度推迟。我们预计年内将无其他新增供应入市。
- 短期内市场供应压力得到缓解，随着需求恢复，预计年末空置率将小幅回落，租金将维持底部震荡趋势。

租金及空置率，2018-2025F



数据来源：高力国际

如需更多资讯，请联系：**黄岩**

总经理 | 沈阳分公司

+86 24 8389 5058

Jacky.Huang@colliers.com**王禹亮**

高级经理 | 办公楼服务 | 沈阳分公司

+86 24 8389 5058

Michael.y.wang@colliers.com**陆明**

董事 | 研究 | 华北区

+86 10 8518 1633

Ming.Lu@colliers.com**赵小丹**

高级分析师 | 研究 | 华北区

+ 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66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，更最大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。