

2024年

上半年北京房地产市场 回顾与展望

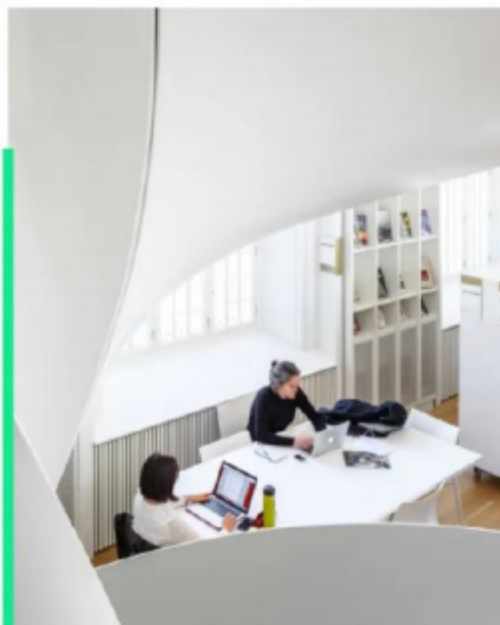
CBRE



仓储物流市场空置率创历史新高
物业投资市场险资投资者积极布局

“

2024年上半年，北京**写字楼**市场CBD和望京去化改善较明显，高租金定位和老旧楼宇租金跌幅靠前；**零售物业**市场大众消费主导需求，高端业态招商难度加大；**仓储物流**市场空置率创历史新高，租金止涨走低，环京市场需求稳中有升；**商务园区**市场TMT搬迁活跃，医药健康扩增放缓，办公用途项目租金加速下行，生命科学专项园区承压；**物业投资**市场险资投资者积极布局，各板块资本化率再度走扩。



CBRE世邦魏理仕华北区研究部负责人
孙祖天



”

优质写字楼市场 OFFICE



CBD和望京去化改善较明显
高租金定位和老旧楼宇租金跌幅靠前

2024年上半年

新增供应

6.3

万平方米

净吸纳量

12.1

万平方米

空置率

21.7

%

租金成交面价

275.8

平均租金面价
(人民币/月/平方米)

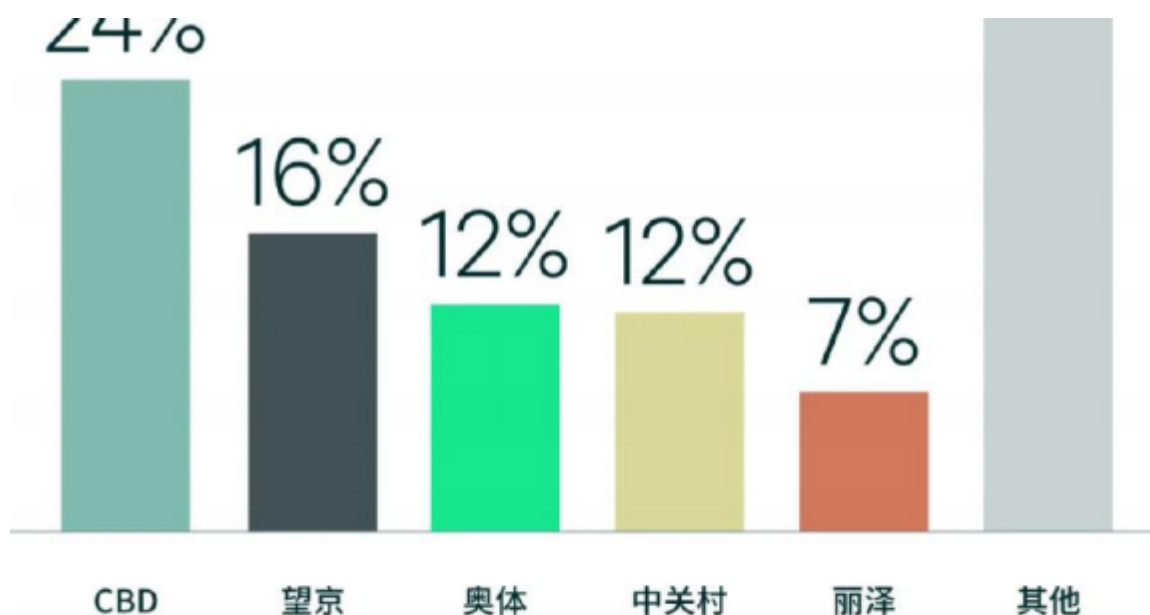
2024年第二季度，北京写字楼市场未录得新项目入市，上半年市场新增供应有限，同比下降57%。

新租需求复苏进程缓慢，尽管本季度新租交易总面积环比提升30%，但上半年整体的新租交易数量和总面积同比分别下降15%和8%。新租交易中，依然有超七成的活动来自于搬迁，租户以迁往同区或邻近子市场为主，而CBD、望京、中关村、奥体及丽泽等区域成为换租需求的主要承接地。扩租需求未见改善，租户保守谨慎态度持续。

从行业看，TMT企业新租需求有所增加，主要由软件开发、大数据及电信通讯类需求驱动；金融行业相对稳健，其中基金、金融科技等需求微增，但保险、证券需求放缓；现代服务业的律所、咨询类企业升级换迁活动持续，需求主要落位在区位和配套较为完善的核心商务区；新能源、水电等公共事业类，以及消费品制造业租户升级需求稳健，跻身前五大行业。

由于大型企业大规模退租现象较去年同期有所减缓，上半年全市净吸纳量同比回升，录得12.1万平方米，在升级换迁需求的带动下，甲级贡献率高达84%。整体空置呈小幅回落态势，受益于个别大面积需求的落位，部分子市场去化情况有所改善，其中CBD空置率在连续六个季度上升后首次下降，而望京空置率环比降幅为各子市场中最大。通州、王府井、东二环、燕莎及金融街区域受企业整合至自用楼宇、缩面积或迁出所带来的退租影响，空置率出现不同程度增幅。

市场各区域和各级别楼宇租金普遍下行。在租户降本增效的租赁策略诉求下，部分高租金定位楼宇和区域，或者老旧楼宇及其集中区域去化困难，租金跌幅靠前。全市平均租金面价同样本比上半年累计下跌4.6%至每月每平方米275.8元。



“

展望2024年下半年，预计三个项目近26万平方米的新增供应将会在丽泽和通州等新兴区域交付，此外全市还会有个别改造项目陆续完工入市，预计整体空置率或将小幅上升，租金将持续下行。面对更有利的选址环境，当前**租户并非以租赁成本为单一考量因素，而是对区位优势、楼宇硬件、可持续性、物业管理、特殊功能配套、交付时间与便捷性、租约和使用灵活性等诸项条件都提出了更高要求。**在此情况下，本身具有品质优势的楼宇加之租金折让的努力，更容易在去化表现上体现积极效果；而其他楼宇除了发挥成本优势，也不能忽视在软硬件的品质表现上补齐短板。

CBRE华北区

顾问及交易服务部
办公楼 | 租户负责人

袁慧

”



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。
如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/628023013001006111>

