

多个一二线城市房租下降

因为换租,居住在北京西城区的李涛(化名)将未到期的房子交给了中介挂牌转租,但一个月过去了,即便是下调租金,房子也没有转租出去。房价不会一直涨,房租也一样,李涛正经历着租房市场的调整期。

在诸葛找房数据研究中心监测的全国20个重点城市中,有16个城市的租金环比下调,一线城市和重点二线城市的整体平均租金均呈现下跌态势。纬房大数据等机构的报告也显示,核心城市住房租金已经连续两个月小幅下降。

房子不好出租了

李涛2018年6月租下北京西城区的一间住房,租金为2800元/月,租赁期为1年。到今年4月,他想提前换租,并在附近找到一个房屋面积更大的房间,价格也为2800元/月。之后,李涛就想通过链家,以3000元/月的价格把之前的房子转租出去,但是挂牌很多天,也没能租出去。他将租金下调至2900元/月,仍没有吸引到租客。

最终,李涛只得将新租的房间短租出去,等到之前的租房合同到期再搬走。为此,他额外承担了半个月的租金。他对记者说:“本以为西城区的房子很好出租,没想到这么难。”

李涛称,我爱我家的一位工作人员近日还告诉他,我爱我家在他们小区有40多个房间对外出租,但出租率不是很理想,即便是主打品质生活的相寓公寓,出租情况也不好。

记者5月14日在网上看到,北京朝阳区甘露园小区附近有一间主卧以2500元/月的价格对外出租,负责出租的一家小型房产中介公司的工作人员称,租金还能谈,垃圾处理费等费用可以再商量。他说:“今年的市场与往年差别不是很大,甘露园附近的租金价格也没有多大调整,但这段时间的租客确实少了一些。”

某大型长租公寓的一名销售人员称,相比4月,他们公寓的租金价格有些许下调,同时,近段时间一些房源在做优惠活动,租客一年能剩下1000元左右。不过,优惠房源已经不多,在毕业季到来后,价格不会再有多少松动。

5月14日,纬房大数据与人工智能研究院、中国城市经济学会房地产专业委员会联合发布的2019年4月核心城市住房租金报告显示,从环比看,北京近两个月的住房租金稳中略降;中国房地产业协会主办的中国房价行情网显示,4月北京平均住宅租金环比下降1.85%。

北京链家4月的租赁成交价格虽仍呈上涨状态,但该机构认为,2019年北京

租赁市场的成交节奏明显放缓。这一变化来自于供应量的增加和供需矛盾的缓和,由此带来1月~4月租赁市场的量增价稳。而从租客行为来看,2019年租赁市场呈现出明显的“租得小”“租得远”的特征。

链家数据显示,在4月的北京市场上,房源7日内出租率为21%,同比下降18个百分点,环比下降3个百分点,租赁市场的成交难度明显增加。北京链家租赁房源中共发生12224次调价,其中83%为下调报价,同比增加19个百分点,且下调报价的占比在近半年呈现趋势性增加。

租金同比涨幅创4年来新低

租房市场的微妙变化,并非只体现在北京一座城市,其他一二线城市也有反映。

纬房研究院等机构的上述报告称,今年4月,核心城市住房租金环比下跌0.13%,同比上涨2.79%,租金已连续两个月小幅下降。中国房价行情网数据显示,4月份住宅租金平均单价排在全国前40位的城市中,租金平均单价同比负增长的城市有13个,环比负增长的城市达到了32个。

诸葛找房数据研究中心发布的2019年第19周(5月6日~5月12日)全国大中城市租金报告显示,当周租金均价为44.15元/平方米/月,环比微跌0.11%,租金均价小幅回调,市场价格整体趋稳。当周4个一线城市平均租金环比上周下跌0.15%,重点二线城市平均租金环比微跌0.08%,大多数重点城市租金均价普遍微跌。该报告监测的全国20个重点城市中,下跌城市数量有16个,比上周增加9个,持续上涨的城市仅4个,与上周持平。

诸葛找房数据研究中心分析师杨雅靖表示,4月份,全国大中城市的租金连续4周上涨,租金均价已达相对高位,随着阶段性市场需求陆续释放完毕,多数城市的租金出现小幅回调。租金下跌的主要原因,是由于租赁市场传统淡季的到来。

至于北京市场的变化,杨雅靖分析,北京外来人口较多,需求一般在几个时间节点集中释放。一个是春节后的返城务工潮期间,是城市与城市之间流动人口交换频繁的时间节点,大量的务工、经商人员流入城市,带来居住需求增加,加之还有一些年后租约到期、租地变更的需求释放。另一个比较明显的节点是每年的高校毕业生季,市场进入毕业工作租房潮。像北京这种流动人口大的城市,租赁市场的周期性更加明显。

4月,全国的房租租金价格表现亦十分平淡。国家统计局数据显示,4月全国租房房租价格环比上涨0%,同比上涨2.2%。申万宏源近日的研报指出,租房房租环比上涨0%,显著弱于季节性特征,拖累租房房源同比再度下行至2.2%,降至4年来新低,突显租房供给持续充裕的现状。

空白研究院创始人、贝壳研究院前院长杨现领认为,房租租金的下调受多个因素影响。他表示,住宅、写字楼的租金变化能直接反映经济运行状况,住宅租金的下降在一定程度上说明城市年轻人的收入增速停滞甚至下调。“租房的主体是年轻人,他们的收入上涨,可能不会租住更贵的房子,但收入下调,则会立刻缩减房租开支。”他说。

杨现领称,近两年,政府一直在鼓励租赁市场发展,提倡租售并举,大力拓展租房房源,这些举措让租赁市场的供求矛盾有所缓解,也是拉低房租价格的因素之一。

长租公寓或过剩

对于未来的房租变化,杨雅靖认为,春节后的租赁小高峰需求陆续释放完毕,虽然市场进入了短暂的租赁淡季,但这种回调是租赁市场自有的周期特性,预计即将到来的毕业季会有新的租赁需求释放。

易居研究院智库中心研究总监严跃进称,预计后续的租金还会有所上调。至于北京市场,其本身的租赁需求还较多,上涨仍是主流,但后续会有各类分流现象的出现,类似机构外迁等措施会制约租金上涨的幅度。

近几年,多个一二线城市的租赁市场出现了长租公寓的新业态,受到了一些收入水平较高且相对稳定的年轻人青睐。但受其经营模式影响,只有保持较高的出租率,长租公寓才能盈利。严跃进认为,虽然近期很多长租公寓的经营状况比较平稳,但随着供给的增多,长租公寓或进入过剩阶段,运营方需要认真思考出租问题。

杨现领亦认为,长租公寓行业未来或面临一些挑战,需引起租客和政府部门的重视。“很多人在收入达不到的情况下,并不想住贵的房子,他们仍会选择价格便宜、位置更偏的房子居住”,杨现领说。

纬房研究院称,2018年,不少长租公寓企业利用资金杠杆快速抢占房源,一定程度上推高了住房租金。随着住房租金的下跌,部分过快扩张长租公寓企业的经营风险将逐步显现,需要加以警惕和防范。

(据人民网)