

新增需求叠加批量换租 租房市场走出淡季低谷

近期,租房市场回暖明显,租金与成交量均走出淡季低谷:优质房源成交走俏,挂牌租金价格明显比春节前坚挺。有租客向记者反映,最近租房的人挺多,看上的房子一犹豫就被租出去了,也比较难讲价。

务工潮来袭

记者多方了解到,春节过后,新增进城务工人员数量增多,租赁市场迎批量新增租赁需求。此外,随着前期租房合同到期,换租数量也明显增多。新增需求和批量换租双重因素叠加,促使租房市场回暖。

“靠近地铁、装修好、居住人员密度小的房源属于租赁市场中较为优质的房源,价格也会相应贵一些。最近一段时间,换房客户改善型需求增多,使得这些价格偏高的优质房源出租速度比之前要快。”多位租房中介人员对记者表示,“随着新进城务工人员增多,单价较低的群租房成交情况也得到改善。”

租客李亮(化名)春节后刚通过了北京一家互联网公司的面试,为了顺利度过实习期,他春节后就在公司周围找房。据李亮介绍,自己之前和父母同住,工作后一方面希望独立居住,另一方面希望通过租房缩短通勤距离。“但可能是首次租房没有经验,看上的房子想第二天再签合同,很多次都被中介通知说已经租出去了。中介帮忙找的据说都是带看量大、性价比高的房源,这些房子中介是有独立钥匙的。看好了当天不签,下一趟再来就只能看别的。有钥匙的房源里,一起看房的人也不少。”李亮称。

但李亮也指出,市场目前并不缺待租的优质房源。“无论什么时候去,都有好房子可以出租,只是不好讲价。公司周围优质一点的一居室都要5000元/月起步,低于这个价格的房子,当天一犹豫就被中介租给了其他人。”

与李亮这种想租优质房源的客户不同,很多外地务工人员春节后进城第一件事就是要找到最便宜的房子,尽可能压缩租金,而这类房源通常以二房东的方式隔断转租。受疫情影响,隔断房在经历了很长一段时间的成交低谷后,目前也恢复了往年热闹的成交场景。

以人口居住密度较大的天通苑社区为例,这里聚集了北京最便宜的隔断房房源。受疫情影响,群租房前期租赁到期后,很多房源只能空置。“疫情最严重的时候,500—600元/月就能租到房子,现在没有这么便宜的了。1000—1700元/月的隔断房作为进城务工人员的首次过渡房,是目前的成交主力。这个片区一般都是二房东,疫情严重的时候没有人租,这些隔断房就由二房东自己住。现在进城的人多了,这些房源开始迎来带看潮,每天下班都有人敲门看房,这种情况很长一段时间都没有了。”长期与二房东合租的租客王宏(化名)对中国证券报记者表示。



疫情影响转淡

记者调研发现,目前租房市场普遍走出疫情影响。从近期第三方机构披露的租赁数据看,春节过后,重点城市租赁市场成交量和成交价环比均出现了不同程度的上涨。但由于疫情防控仍未完全放开,从同比数据看,仍然处于相对低点。

贝壳研究院数据显示,2021年2月,全国重点18城租赁成

交易环比上涨8.5%,多数城市成交量环比上涨。自去年9月开始,全国租赁成交量连续五个月环比下降后,首次环比止跌上扬,市场即将进入租赁旺季。从租金水平来看,2021年2月重点城市平均月租金为42.1元/平方米,平均租金指数环比上涨1.5%,同比下降5%。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池表示,目前说大城市住房供不应求没有问题,但是说租赁住房供不应求很难成立,因为没有人租不到房。租房市场面临的问题不是供给不足,而是租赁乱象较多,比如长租公寓频频“爆雷”,租赁市场监管及相应政策有待完善。

长租房难题有望解决

“很多人租房都是短期行为,即使高房价下租房划算,也很少有家庭靠租赁住房来解决自己一生的住房问题。更何况现在孩子上学还是与住房捆在一块儿,拥有产权房孩子上学更有优势。目前来看,家庭租赁长租房的需求数量并不多,大部分只是过渡而已。在疫情影响下,租房人群对产权房的需求更强烈了。”赵秀池指出,“建议重新评估需要新建租赁住房的数量。”

针对长租房的供给问题,赵

秀池指出,不要忽视个人房东在租赁市场中的作用,个人房东提供的租赁住房一样可以是长租房,这一点应该引起足够的重视。不是发展长租房就要发展机构租赁,也不是一提到长租房就需要新建。二房东的租赁机构除非有低成本的房源供应,其盈利模式才能成立。因此,如果有工业厂房改建、集体土地上建设,或者旧房需要改造,需要一定投资并能带来增值,可以鼓励机构租赁参与。

多位分析人士指出,《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提到的“有效盘活存量住房资源”“支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房”等对于长租房企业来说意义重大。此前,很多长租房公寓是将办公楼等区域进行改装,由于消防等问题,面临较大的监管风险,使得长租房企业只能以试点的方式进行,无法全面铺开。预计随着监管部门细则出台,长租房将迎来规范化运行的新时期。

据新华社

2月份一线城市二手房价格领涨

需警惕“蝴蝶效应”

15日,国家统计局公布的数据显示,2月份各线城市商品住宅销售价格环比涨幅有升有降,一线城市二手房价格领涨。业内专家分析认为,在严格的房地产调控政策下,当前全国房地产市场较为平稳,但需警惕一线城市房价上涨对其他城市房价产生“蝴蝶效应”。

据国家统计局测算,2月份,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.7%、0.5%、0.9%和0.1%,除北京外,涨幅均有回落。二手住宅销售价格环比上涨1.1%,涨幅比上月回落0.2个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨1.2%、1.3%、1.0%和0.9%。

南开大学滨海开发研究院房地产与城市发展研究中心主任周京奎说,一线城市新房价格与二手房价格的波动,与这两类市场各自供给规模与需求变化有直接关系。新房价格有“限价”,二手房价格“随行就市”自由交易,两类市场价格环比上涨体现市场需

求较为旺盛,改善性需求规模较大。

记者梳理数据发现,上海、北京、广州和深圳二手房价格涨幅继续领涨全国。中原地产首席分析师张大伟说,今年1至2月份一线城市二手房交易呈现量价齐升态势。一方面,上海和深圳等地接连升级楼市调控政策,部分购房者担忧失去购房资格加快入市;另一方面,一线城市二手房市场延续了去年底的翘尾行情,市场交易惯性加速。

数据显示,31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.4%,涨幅均与上月相同。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;二手住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.1个百分点。

周京奎说,国家坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,对金融机构资金进入住房市场有着严格的控制,各地也出台了严格的房地产调控政策,楼市投机需求得到有效抑制,房地产市场保持总体稳定。

“要观察住宅销售价格波动的持续变化,如果涨幅长时间累加较多,则容易对购房者预期产生影响。”周京奎说,一线城市的“风向标”作用比较特殊,要警惕一线城市房价上涨的“蝴蝶效应”波及全国。

为遏制一线城市楼市投资投机性需求上升的苗头,多地密集出台新的调控措施。如上海市3月3日发布“沪七条”,严格新建商品住房价格备案管理,对居民按优先购房政策购买的新房实施5年限售,坚决遏制房企非理性拿地、严防高溢价等,以稳定市场预期;深圳出台官方二手房指导价,严查虚高价格挂牌、哄抬房价、借机炒作、扰乱市场等行为。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,二三线城市房价继续呈现稳定态势。从近期的市场动态来看,部分房价炒作明显的城市,购房政策调控均有加码或“打补丁”;此外,由于今年春节倡导就地过年,返乡置业潮不明显。一系列因素的叠加作用,使二三线城市房价较为稳定。

从房价环比上涨城市数量变化来看,2021年2月份,新建商品住宅价格环比上

涨的城市数量有56个,比上个月多3个;下跌的城市有12个,比上个月少2个;2个城市房价环比持平。其中,环比最高增幅为徐州的1.2%;最大降幅为安庆和庐州的-0.4%。

中原地产分析认为,目前70个大中城市房价上涨数量再度步入高位。据该机构统计,2021年以来,各地出台楼市调控政策已过百次,政策不断加码抑制楼市过热。

根据国家统计局发布的2021年1至2月份全国房地产开发投资和销售情况,1至2月份,全国房地产开发投资13986亿元,同比增长38.3%;比2019年1至2月份增长15.7%。其中,住宅投资10387亿元,占房地产开发投资的比重为74.27%。此外,1至2月份,房地产开发企业土地购置面积1453万平方米,同比增长33.0%;土地成交价款503亿元,增长14.3%。

专家表示,2021年,“房住不炒”再次出现在政府工作报告中,政策信号十分明确,未来各地房地产调控将更加趋向目标精准、措施有力,以实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。

据新华社