

4月北京住房租赁市场量跌价稳

随着春节租赁旺季的退去,4月北京住房租赁市场交易量有一定下降,但租金价格保持稳定。有业内专家表示,北京住房租赁市场由春节租赁旺季向暑期旺季过渡,成交量随着毕业生开始逐步考虑租房而有所上升。

4月租房成交量下降

据我爱我家集团市场研究院统计数据显示,今年4月,北京全市通过我爱我家(普租)及我爱我家旗下相寓(长租公寓)达成的住宅租赁交易总量环比3月下降了19.3%,同比2017年4月增长了16.1%。

据我爱我家集团市场研究院院长胡景晖介绍说,根据过往的市场规律,3月是春节

后外地人员返京的高峰期,租赁需求旺盛,北京住房租赁市场成交量会迎来一年的首个旺季高峰。而后,随着3月租赁需求的集中解决,北京住房租赁市场成交量会在4月有所回落。从2017年到今年4月北京住房租赁市场交易量的月度走势来看,这一传统的淡旺季变化规律仍在运行之中。

4月租金价格稳定

来自我爱我家集团市场研究院统计数据显示,今年4月北京住房租赁市场月租金均价为4564元/套,环比3月增加59元/套,增长幅度为1.3%,波动幅度较小,走势平稳。而与2017年4月相比,4564元/套的月租金同比上涨4%,就年涨幅而言也属于较小的涨幅。

从2017年至今的北京住房租赁市场月租金价格走势来看,2017年12月到今年2月北京租金价格走势较为平稳,租金甚至低于2017年同期。进入今年3月旺季后,在市场需求集中释放的影响下,北京住

房租赁市场租金价格环比、同比都出现了一定的上涨,但4月北京住房租赁市场需求下降,导致成交量下降,租金价格也稳定了下来。

胡景晖表示:“今年4月通过我爱我家达成的普租交易的月租金均价环比上涨了3.4%,同比上涨了9.83%。而通过我爱我家旗下相寓达成的长租公寓交易的租金均价环比仅微升0.8%,同比则只上涨了2.7%,幅度远小于普通租赁。由此可见,当前市场上普租的价格上涨更多,而由机构主导的长租公寓则拉低了市场价格。”



资料图片

两居户型受市场青睐

据我爱我家集团统计数据显示,从户型结构上看,今年4月北京住房租赁市场交易中,一居室交易占比为32.6%,环比3月增加2个百分点;两居室交易占比为51.7%,环比3月减少1.6个百分点;三居及以上户型交易占比为15.7%,环比3月减少0.4个

百分点。今年前四个月的数据里,北京住房租赁市场交易中,均是两居室占比过半,一居室占比超三成,三居及以上占15%左右,整体户型格局保持稳定,变化不大。

从年龄分布上看,今年4月北京的租客中80后仍是主力人群,占全部租客的42.6%,较3月增加

16个百分点;90后次之,占全部租客的27.8%,较3月减少0.7个百分点;70后则以16.3%的占比位居第三,较3月减少1.4个百分点;其他年龄段的租客占13.2%,较3月增加0.5个百分点。虽然今年4月各年龄段的占比变化幅度较前3个月略大,但整体结构仍然稳定。

北京将迎来暑期租房旺季

我爱我家集团市场研究院院长胡景晖分析认为,从2017年到今年,北京住房租赁市场整体表现较为稳定,市场交易量、租金价格都明显随着淡旺季的变化而起落。虽然去年年底因特殊事件带来的需求激增有短时的量价上浮,但市场很快又重新回到了淡旺季应有的平稳走势之中,直到3

月节后租赁旺季的到来才又重新上升。无论是去年年底的短时波动,还是今年春季旺季带来的量价波动,都说明北京住房租赁市场仍是一个以市场供需关系为主要驱动力的市场,市场供需的变化很快便能体现在交易量、交易价格之上。

“4月、5月历来是北京住房

租赁市场由春季旺季向暑期旺季过渡的时期,保持稳定是市场的大趋势。因此,无论北京住房租赁市场成交量涨跌,5月租金价格波动幅度都会很小,交易量则大概率会随着毕业生开始逐步考虑租房而有所上升。”胡景晖说。

北京晨报记者 武新



楼市
速递

新世界中国“当人文与智慧相汇”可持续发展研讨会在京举办

北京晨报讯 新世界中国地产有限公司主办的“当人文与智慧相汇”可持续发展研讨会于5月9日在北京启幕。新世界中国董事兼行政总裁苏仲强表示,新

世界中国秉承建设可持续发展社区的愿景,坚持贯彻国家的城市发展方针。此次研讨会旨在与权威专家学者及业界精英聚首一堂,就目前中国内地城市更新

面临的机遇与挑战,配合社会可持续发展的需要等话题进行探讨,为推进新型城市建设提供更多新思路。

(武新)

4月一线城市商品住宅销售价格同比降幅扩大

北京晨报讯 昨天,国家统计局发布了2018年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。4月,各地继续坚持因地制宜、因城施策、分类调

控不放松,保持政策的连续性和稳定性。一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比降幅比上月分别扩大0.4和0.6个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同

比涨幅与上月相同,二手住宅销售价格同比涨幅比上月回落0.1个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均比上月回落0.3个百分点。(武新)

西山艺境半山公园兑现美好生活

北京晨报讯 近日,西山艺境半山公园举办了首次媒体见面会暨真人“吃鸡”大赛。金地集团华北区域市场营销总监马丹女士、金地集团华北区域西

部片区营销总监李杨女士先后致辞,介绍了这座半山公园的打造和功能,还有金地西山艺境在构筑人情社区、打造社区文化等方面的多重努力。西

山艺境深耕五载,在一片未开发的土地上筑成拥有千余户业主的成熟墅区,墅区各项配套设施亦逐步完善。

(武新)



房企
动态

北京首个企业全自持租赁项目面世 翡翠书院试运营出租率超过80%

北京晨报讯(记者 武新) 今年5月中旬,北京首个全自持租赁项目——万科翡翠书院正式启动租赁运营试水。据万科方面数据显示,翡翠书院首推两幢楼共计48套,实现意向满租,后续又加推一幢,总计72套房源,截至5月13日,最终达成首次试水超过80%的综合出租率。

就在一个月前,翡翠书院还因“十年租金180万起”的“天价租金”,而成为舆论热炒的焦点。如今数据显示,该项目出租率超过80%,愿意为了高品质生活而一次性支付十年租金的家庭型长租客户确实存在。

翡翠书院的首批租户,来自经纬中国的董事总经理兼

投资人钱坤是这种新家庭租房模式的拥护者:“市场需要像翡翠书院这样拥有更稳定租期、不同功能空间、更舒适品质和更完善配套的产品。政府通过大力支持租赁市场以缓解住房压力的逻辑是很正确的。期待未来政府可以和企业共同推出更多、更好的面向家庭的租赁产品,使得房屋可以真正去除投资属性,大家可以更加自由从容地选择安居之所。”

企业全自持租赁地块,是一次有益,但也是困难的尝试。而敢“吃螃蟹”的北京万科,选择了一条客户导向的发展路径,从市场需求调研中定向研发的翡翠书院,是市场从来没有过的租赁创新。