



谁推高了北京房租

居住需求转移至租赁市场

不论是在核心城区还是远郊,房租的上涨已成为普遍现象,尤其是延地铁线区域的房源,更是成为了抢手资源。租住在北三环蓟门桥附近的张先生便深有感触。今年5月,因他所租住的房屋要出售,他不得不选择换租,在看房过程中他发现,一年多以前一个月5000元就能租下的一居室,现在的租金涨到了6500元/月,而且好房源并不多。

张先生是被楼市调控升级影响到,从而不得不继续租房的“刚需客群”代表。2012年夏天,毕业后的他选择留京工作,原本计划2017年8月社保满五年后购买属于自己的第一个“小窝”,然而由于一些原因导致社保断了5个月,新政出台后的他也失去了购房资质,只能继续租房居住。

实际上,自去年“3·17”北京出台“史上最严楼市调控政策”后,实施“认房又认贷”政策、购房资质审查更为严格、首付比例提升、房贷利率从折扣到基准再到上浮……一系列“查漏补缺”式的调控政策接连出台,导致部分刚需客群失去了购买资格和购买能力,这部分有购房计划的客群不得不延期购房。

在这种情况下,这部分客群只能在租赁市场寻求适合自己的居住产品,作为一种过渡性选择以等待合适的购房时机来临。

在思源地产首席分析师郭毅看来,在楼市调控收紧周期里,居住需求转移至租房市场,并非是租房需求上升的唯一原因。除此之外,这也与近年来北京土地市场的供应情况有关。资料显示,2015年、2016年两年时间里,北京市整体土地市场供应锐减。其中,2016年北京居住类用地供应仅17宗,环比2015年下降了63%;17宗地的总建设用地面积为128.22万平方米,环比下降高达67.1%。

“土地供应的减少,也意味着商品住宅供应的下滑,这也挤压居住需求至房屋租赁市场,再加上调控端的收紧,导致居住需求转移至租赁市场,在一定程度上推升了房屋租金水平的上升。”郭毅如是称。

供需矛盾推升租金上涨

贝壳研究院数据显示,今年5月,北京链家租赁房源单平方米月租金为86.9元,同比涨幅为14.2%,环比上涨2.4%,近3个月租金环比涨幅呈现扩大趋势。从各商圈的租金环比涨幅来看,5



月租金涨幅排名前20的商圈,上涨幅度基本都在10%以上。其中,知春路商圈涨幅为26.9%排名首位。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,影响房屋租赁市场租金的最主要因素还是供需关系。在租赁需求上升的情况下,租赁房源的供给却没有明显增加,也导致供需失衡,进而推升房屋租金的上涨。

如今,租赁住房已成为住房供应体系中不可或缺的重要一环。早在2016年,国务院办公厅就发布了《关于加快培育和促进住房租赁市场的若干意见》,提出要支持租赁住房建设,培育市场供应主体,鼓励住房租赁消费;2017年4月,住房和城乡建设部发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》,明确要求

增加租赁住房有效供应,以及在租赁住房供需矛盾突出的超大和特大城市,开展集体建设用地建设租赁住房试点。

根据北京市政府规划,2017-2021年,北京将建设50万套租赁住房。2017年北京市已经确定了39个集体土地租赁住房项目,主要涉及朝阳、海淀、丰台、顺义、昌平、大兴等12个区,建设用地约203公顷,总建设面积约321万平方米。在2018年,北京市将继续推动200公顷集体土地租赁住房项目入市。同时,在贷款及融资方面给予扶持。

不过,目前上述租赁住房仍未大规模入市,北京市租赁住房的现状仍是供应不足。在严跃进看来,随着北京市政府规划的租赁住房集中入市,将有助于缓解住房租赁市场供需失衡的现状,将

有利于未来租房市场的平稳发展。

值得一提的是,贝壳研究院发布的北京5月租赁市场月报认为,随着毕业季的临近,市场中将有一波体量较大的租赁需求集中释放,供需矛盾加剧,房东预期进一步增强,租金也将面临一定上涨压力。

品牌长租公寓的AB面

除了供需两端的因素之外,也有业内人士认为,这两年是长租公寓市场快速发展的一年,出于成本和盈利的考虑,机构化长租公寓租金普遍会高于周边由个人出租的房屋,大量长租公寓房源的入市也刺激了租金的上涨。

对于租客而言,多样化的长租公寓选择确实提升了居住品质和租住体验,但是长租公寓较高的房屋租金也是他们选择租房时会考虑到的一个重点。据了解,目前长租公寓项目租金一般比周边民房平均租金贵15%以上。

东城区和平里一处长租公寓项目最小面积月租金为5500元,20平方米左右的复式房间月租金达到了6900元,而该公寓周边的普通租赁房源,50平方米的两居室租金在6000-6500元左右。在性价比上有明显差距,但是该公寓项目以“满租”来证明市场的认可度。

“长租公寓解决了很多普通租赁市场的痛点,比如免去了与房东之间的沟通麻烦,更不用担心哪天会被房东赶出去,”一位即将毕业的大学生选择了长租公寓,而他自己的工资却不足以支付房租。

在一线和热点二线城市,以自持物业为主的长租公寓企业拿地成本普遍较高,企业运营的长租公寓价格自然会高于市场价格;而以分散运营为主的长租公寓运营成本也很高,它们首先要从居民手中归集房源,而居民提供不出发票,企业无法抵扣税,其次是居民房屋多数需要维修,成本也不低,这也使得长租公寓项目的租金定价比周边高。

不过业内人士分析认为,长租公寓的发展与租赁住房租金的上涨并无直接关系。目前,住房租赁市场也呈现出明显的“层级化”,长租公寓对应的是中高端租房客群,或者说是改善类的租住需求,而普通民宅对应的则是初级的租住需求。但普通租房却也免不了以长租公寓为定价参照物来拔高租金要求。

北京商报记者 彭耀广/文 代小杰/制图