

春季租房旺季 多地房租上涨 郑州基本维持原状



全国一线城市房租价格被曝普涨,不过,郑州并没有进入全国房租上涨的 10 强名单。在这个春季租房旺季,郑州房租还基本维持原价,房源也相对充裕。中介也不再“没房”来威胁房客,在房东急租的情况下,房客还可以在房租上略微砍价,或是要求月付房租。



现象 1 春季租房旺季 全国多地房租上涨

房租每年“跳一跳”,让不少租房的白领感到焦虑。

据媒体报道,深圳的房租在春节后上涨了 10%~20%,在深圳租一个农民房的单价,目前价格在 1200 元~1800 元,而且还以每年 100 元甚至更快的速度上涨。

以这个上涨速度,深圳的白领预计,5 年后,目前月薪五六千元的白领很可能要用一半的收入来租房,因为很多人的体验是,工资一般不怎么涨,可是房租会年年涨。

房天下公布的一组数据也显示,

狗年春节之后这个租房旺季,全国 17 个城市房租价格整体上升,年均上涨 8%~10%。

旅游城市由于短租行业兴起,涨幅最为明显,比如三亚房租涨幅全国排名第一,同比去年房租涨幅 27.3%。一线城市重点城市如北京、上海等涨幅也在 20%。

据房天下租房 2017 年年终数据报告,全国有 1.2 亿人租房,而超过 70% 的人选择花费薪水的 30% 左右交付租金。而随着各个城市租金纷纷上涨,这无疑加大了租客的压力。

现象 3 房租涨价风气不如之前厉害 房客的议价空间也比之前大了不少

记者发现,即便每年春季属于租房旺季,但眼下已没了两三年前租房的恐慌氛围,中介的客户经理不再用“赶快交定金,不然没有房”的说辞来威胁租客。

刚来郑州工作的孙先生,要和同事一起合租,他们看中了亚星盛世一套两室一厅,房租标价 2100 元,家具基本齐全,就是差一台空调。他们跟房东一提这个缺陷,房东马上说,要么每月租金减 200 元,要么原价出租给配空调。

“没想到房东这么好说话。”孙先生此前也在郑州租过几年房子,无论家具家电怎样“低配”,房东对于

租金是寸步不让。

在郑州火车站附近一家租房中介的客户经理杨英说,不仅租金可以砍砍价,支付房租的周期也能商量。

春节后她给一群来郑州实习的学生找了一套房子,按照惯例,房租都是付一押三的,可是学生手里现金不多,实习时间也没定下来,他们就与房东商量能不能付一押一。

“我原本以为房东会不愿意,可能房东想趁着春季旺季尽快把房租出去,就答应了学生的要求。”杨英说,房客还能提要求?这在以前租房紧俏的时候想都不能想。

现象 2 郑州房租水平基本维持原状

在这份全国房租涨幅前 10 的名单中,三亚、北京、大连、石家庄、上海、南京、南昌、西安、深圳、青岛都纷纷上榜,郑州不在其列。

“三年前租金是 2300 元,现在在中介挂的租金还是 2300 元。”胡先生在金林公馆有三套一室一厅小户型,在郑州曼哈顿片区,金林公馆的房子还是相当不错的,对不喜欢合租的租客来说,一室一厅小套是不错的选择。

刚开始租的几年,胡先生确实感受到了一年一个价钱的快感,不过从三年前涨到 2300 元后,就再也没有涨过。中介还有人挂 2100 元一套,胡先

生仗着自己的房子楼层高,家电配置不错,一直没有降价。

胡先生的房子从春节前挂在中介,只有三四个租客来问,一直没租出去。前两天一个租客看房后对房子挺满意,尽管也嫌价格有点儿高,但这个小区对他来说上班最方便,加上急于到公司办理入职手续,就租了下来。

而 21 世纪不动产客户经理聂先生说,这一年来,说得最多的就是郑州房子租金降了,但他感觉,真降价的也没有多少,多数房东都是维持原有水平,“时间换空间,也算是降了吧。”

现象 4 长租公寓 租金高于普通房源

在调查中,记者发现,品牌长租公寓的价格,要比普通的个人租户高不少。

以某小区为例,如果从品牌长租公寓租一个主卧,价格在 1300 元。但如果通过其他渠道租房,1400 元就可以租一个同小区一室一厅的整套,如果是合租的话,主卧的价格也就是 1000 元。

同样,在郑州东片区,通过品牌长租公寓合租一个单间,价格都在 1200 元到 1600 元不等,通过其他渠道合租,同样的小区价格 1000 元左右就可以租到,个人房源甚至 800 元就能入住。

“我们要和普通中介拼,从房东手中拿到房源,还要在房间装修上、管理

上有差异化服务,这肯定意味着更高的成本。”郑州米客之家的客户经理王女士说,因此比普通房源租金略贵也是必然的。

但租客对于长租公寓冠以品牌就涨价并不买账。

“之前租过长租公寓平台的房子,说是管家服务,其实也没有什么特别,就是在屋里留一些设施使用说明,以及维修电话。你就是租个人的房子,屋里设施坏了房东也会来管的。”依然在“郑漂”的孙贤一说,让她担心的是,长租公寓掌握了越来越多的房源,她担心房租价格会被这些租房平台抬高。

(据新华网)

百城住宅库存规模降至近五年最低值

截至目前,全国去库存“战役”效果明显。易居研究院 4 月 3 日数据显示,截至 2018 年 3 月底,全国范围受监测的 100 个城市新建商品住宅库存总量为 43712 万平方米,环比减少 1.0%,同比减少 8.7%。观察历史数据,当前全国百城库存规模相当于 2013 年 3 月的水平,即库存规模回落到了五年前水平。

截至 3 月底,一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅库存总量分别为 2088 万、22977 万和 18647 万平方米,环比增幅分别为 -2.2%、-1.1% 和 -0.8%,同比增幅分别为 -7.7%、-8.5% 和 -9.0%。当前三类城市均呈现环比和同比的下滑态势,未来部分房价上涨过快、库存偏少的城市,补库存的空间依然较大。

从具体城市来看,2018 年 3 月,100 个城市中,有 25 个城市库存出现同比增长现象。其中合肥、珠海和惠州 3 个城市的库存上升幅度较大,同比增幅分别达到 139%、82% 和 49%。同时,100 个城市中,有 75 个城市的库存出现同比下滑态势,其中廊坊、杭州和保定的同比跌幅较大,跌幅分别为 49%、48% 和 45%。75% 比例的城市出现了库存同比下跌现象,进而促使百城库存规模出现下跌。

2018 年 3 月份,100 个城市新建商品住宅供应量为 3643 万平方米,而成交量为 4090 万平方米。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,对比供应数据,3 月楼市呈现供小于求的态势。实际上今年一季度此类供求不平

衡的特征就很明显。这可以解释部分城市近期存在的“抢房”现象。

另外,从去化周期来看,2018 年 3 月份,100 个城市新建商品住宅存销比(库存去化周期)为 10.5 个月,这也意味着市场仅需 10.5 个月的时间就能消化完这些库存,该数值相比 2 月份 10.6 个月有所下滑。严跃进说,“观察历史数据,目前存销比在低位水平的基础上,呈现震荡上行的态势。”

严跃进认为,一季度,全国 100 城住宅库存的特征很明显,即继续表现出住宅库存不足的特征。当然类似城市主要是规模较大的城市,其市场基本面较好、房屋买卖相对活跃,进而会出现库存规模“跌易增难”的现象。

“二季度,预计全国 100 城购房政

策收紧的概率将加大,这有助于缓解库存不足的矛盾。”他进一步预测,一二线和三四线城市的政策会有差异。近期,大连、武汉、长沙、杭州、西安等二线城市的政策继续收紧,包括限购、限售、摇号、优购(给予优先购房权)等内容,利好规范市场交易和缓解库存不足的风险。比如,一些城市规定,棚改对象、首套购房者及相关人才在摇号中有优先认购权,这有助于在房源不足的情况下,形成更公平的摇号制度。而对于其他三四线城市尤其是地级市来说,倘若市场过热、库存不足,那么此类城市提高银行信贷利率、出台或升级限售等政策的概率也会加大。

(据新华网)