



租房旺季北上广深房租竟然在跌? 数据道破真相

记者近日采访了几位在外打拼的小伙伴,了解他们近期的真实租房体验,并走访各大中介机构,以便大家了解近几月租房行情和中介惯用租房套路。

北漂创业青年小Z:“我最近刚搬到了朝阳区大悦城附近的68平米的一居室,房子还行,一开始房东要8100元,最后讲到了7500元,北京房租太贵了。其实本来只计划租个5000元左右,但看了半天发现在北京5000元根本找不到比较干净、像样的房子。”

北漂国企小白领W小姐:“现在住在西城区,最近合同到期想要续签,因为房子自己做了很多软装,交通便利离单位也近,不是很想搬,而且搬家太麻烦了。但房东想要再涨400元,中介还要收我续租服务费,太不划算了,我只能一边在和中介磨嘴皮让房租不要涨,一边再看看别的房子。要是没有父母的支持,西城区的房子肯定是不敢租的,早就搬到6环外。”

上海外企美女L小姐形容自己的租房经历为“惨不忍睹”:“我现在住虹桥附近,住的算是老房子里面环境非常好的了,很干净还靠近地铁,在一室户里面算面积大的,有50多平,房租要涨到5900元我也还可以承受,但离市区太远。现在合同快要到期了,想按照相同标准,找更靠近市中心的一室户,但搜索结果为零。”

北京月租金交多少?

据我爱我家研究院分析,今年前四月,北京三分之一的租客租金承受能力在每月4000~6000元之间,25%~30%的租客租金承受能力在每月6000~8000元之间。整体上,1~4月月租金在

6000~8000元、8000~10000元的占比在持续扩大,租客的租金支出呈增长趋势。

一线城市房租下降了?

真相是——环比下降,同比仍涨涨涨!

记者走访多家房产中介发现,就北京而言,4月后北京市部分地区房租有所下降,降幅在100~300元不等。

对于北京东城区、西城区等地理位置好、靠近市中心、交通便利或装修较好的房屋租金略有上涨,但大多保持原租金不变。21世纪房地产租房经理人介绍,“一般临近毕业季时房租肯定会涨,但在北京,5月的租金相比4月反而略有下降。”

记者还发现,不仅房租报价有所降低,实际成交价格还可能更低。记者以租客身份与多位房东沟通时发现,多数房东愿意在报价的基础上让价100~300元。

除北京外,其他一线城市房租环比上月也略有下降。不要高兴得太早,一线城市房租上涨整体趋势没有变化。

据中国房地产业协会主办的中国房价行情网4月份数据显示,北京、上海、广州、深圳房租每平米每月平均单价为93.07元、76.50元、52.40元和81.82元,环比上月仅深圳上涨1.1%,北上广环比分别下降1.85%、0.61%、0.02%。而同比去年,北上广深房租分别上涨5.5%、9.29%、7.16%和13.31%。

环比为何下降?

客源减少、房屋空置时间长成为降价主要原因,中介和房东愿意通过适当降价快速出房,减少损失。

链家租房经纪人表示,此前房租涨幅较大,原租户难

以承担高房租而纷纷退房换房至外环,甚至离开北京迁至二三线城市或回到老家。

21世纪房地产租房经理人也表示,“有的房源年后就已经挂出,但到现在都还没租出去,年前一天可接待三个客户,年后基本上一天一个客户就不错了。”

未来房租还会降吗?

就北京未来的房租上涨空间来看,我爱我家研究院表示,北京常住人口连续两年负增长,租赁需求随之小幅缩小,供需矛盾得到缓解。近两年,北京政府大力支持住房租赁市场发展,鼓励租赁住房建设,供给端管理渐有成效。加上2018年以来,北京房价回调,租金回报率回升,综合效应带来了当前北京租金整体保持稳定的局面。

5月北京租房市场将继续在春夏两个旺季之间过渡,交易量及租金价格不会有太大波动,预计5月过后,逐步进入暑期旺季,市场热度会有明显的上升。

一线城市租金回报率低

中国一线城市租金回报率低,回本时间长早已不是新闻,中国房价行情4月最新统计北上广深的在租房屋要靠租金回本分别需要57年、57年、52年和63年。计算公式为:房价/租金/12(单位:年)。

相比国际同类大城市,北上广深的租售比还有很大的调整空间。全球权威数据网站NUMBEO2019年的数据显示,伦敦、巴黎、温哥华、东京、多伦多、纽约租金回报率均在2%以上,可在40年内收回房屋成本。其中,纽约租金回报率最高,为4.97%,回本

时间为20.12年。

租房小提示

租房套路多,签约须谨慎,要提前了解租房市场行情,谨防被忽悠。

1.看房前与中介确认房源真伪,避免浪费时间在不合心意的房源上。

21世纪房地产租房经理人向记者透露,不少租房网站假房源较多,已经出租后却不下架或用样板间照片代替房屋实拍的房源,用于吸引潜在租客。一般而言,中介在约定看房当天临时告知房屋已被租出,继而带租客看其他房源。

对此,记者建议通过各中介公司官方网站或app进行查询,可尽量确保房源真实。同时,各中介房源不完全重叠,不妨多找几家进行对比。

2.仔细阅读合同,避免续租时被收取额外中介费。

对于与中介签合同而非与房东直接签合同的租客,在续租时往往会被要求再次支付中介费。

记者建议,如在原合同中无明确规定续约时需支付额外服务费或中介费,可拒绝支付并拨打相关投诉电话。提前在合同中约定,续租时不得收取相关费用,也可尝试与房东直接沟通进行续约。

3.小心中间商赚差价,你可能交了两份房租。

在与中介签约的情况下,中介公司可能还扮演者“二房东”的角色,会在房东报价的基础上在增加一部分费用,也向租客收取一定的房租。

21世纪房地产租房经理人介绍称,这在业内十分普遍,并建议“最好直接和房主签租房合同,可避免被多收房租和续租中介费。”

(据《人民日报》)