

# [诸葛找房]疫情冲击租赁市场，长租公寓如何“解困”

开年租赁市场本该在“返乡潮”下达到一个小高峰，而突如其来来的“疫情”打破了市场周期性的规律。这是一场棘手的战役，租赁市场各主体均受到不同程度的影响，租户在家隔离面临收入减少、房东被提倡给公寓减租、公寓提倡给租户减租。长租公寓目前还处在发展中，大部分机构均未实现自身利润，在疫情的冲击下，长租公寓面临更为严峻的生存考验。

## 一、疫情下租赁市场“返乡潮”延后，短期长租公寓运营压力触顶

### 1、租赁市场人口流动减少，短期量价齐跌

租赁市场周期性较强，节后返乡潮和毕业季都会迎来租房小高峰。然而在疫情的影响下，全民“战役”和假期延长，返乡潮延后，甚至褪去。随着人口流动减少，租房需求减少，为快速出租房屋，房东或采取降价跑量的方式，短期市场租金上升动力不足，量价齐跌是大概率事件。

#### 疫情对租赁市场的影响



### 2、疫情下长租公寓困难重重，资金压力凸顶，运营难度上升

2019年恰逢经济“寒冬”，大量长租公寓企业生存艰难，目前大部分长租公寓机构仍未盈利。本是期待节后的小高峰加强公司现金流，在疫情的影响下，人口流动减少致使房源空置率上升，再加上短期为吸引客户入住，采用以价换量的

可能性较大，短期长租公寓收入急剧下降。然而，在收入骤减下，机构还有房屋租金成本和人员支出成本，资金压力更甚；此外，在疫情影响下，长租公寓管理难度加大，一方面很多租户无法按时返回，到期缴纳租金未按时缴纳，另一方面，工作人员短缺，业务开展困难。总而言之，短期来看，疫情下长租公寓机构困难重重，如何突围成难题。

### 疫情对长租公寓的影响



## 二、疫情下政府支持房东减租，长租公寓多角度承担社会责任

### 1、政府倡议房东减租，共渡难关

在疫情下，各方租赁主体也是积极配合，部分城市的住房租赁行业协会代表住房租赁行业经营业主向房东号召主动减租。如广州市、深圳市先后发布倡议书。随后，蛋壳、青客等长租公寓机构均与房东进行协商，联系房东寻求一定的免租期，也得到部分房东的爱心支持。

#### 部分城市住房租赁行业协会倡导业主减免租金

	事件内容
广东省广州市	广州市住房租赁行业协会发布《致全市业主（房东）的减租倡议书》，《倡议书》称，协会代表全市所有住房租赁行业经营业主向房东号召主动减租。其中，2月全月租金减免，3月到4月两个月租金减半。
深圳	深圳市龙岗区坪地街道办事处发布《关于给予租户适度减免租金众志成城共抗疫情的倡议书》，要求适当减免租金，为各类生产主体和租户减轻负担。

数据来源：诸葛找房整理

## 2、长租公寓积极承担社会责任，但舆论效果不佳

短期疫情给长租公寓机构带来的负面影响无可避免，然而长租公寓机构也积极履行社会责任，共同渡过疫情难关。部分长租公寓为武汉疫情区域的医护人员提供免费住宿，如蛋壳大年初一为武汉坚守在防疫一线的医生免费提供专属房源安置和休息，助力他们更好地参与到抗击疫情的战斗中；头部长租公寓对疫情严重的武汉租户减免1个月或半个月租金，如蛋壳、魔方、乐乎等。此外，各大长租公寓平台均对春节返程租客信息进行收集登记，竭力配合政府抗击肺炎，如相寓、蛋壳、自如。

### 长租公寓机构积极承担社会责任



### 部分长租公寓机构给武汉医护人员免费提供住宿

机构	提供情况
蛋壳公寓	为武汉坚守在防疫一线的医生免费提供专属房源安置和休息，助力他们更好地参与到抗击疫情的战斗中。
自如	发布公告武汉大陆坊自如驿暂停对外营业，免费接待在武汉抗击疫情的医护工作者。
青客公寓	旗下武汉城区所有空置房源为医护人员提供住宿，直至疫情解除
集家公寓	为武汉疫区医护人员及志愿者无偿提供免费住宿

### 部分长租公寓机构减租情况

机构	给租户减免租金内容
魔方公寓	针对因封城无法及时返回的魔方公寓武汉门店租客，以及其他城市门店因回鄂探亲，并被疫情滞留，不能及时返乡的湖北籍魔方租客，给予2月份房屋租金 <b>减半</b> 或租期顺延一个月的政策。
佳寓	针对因疫情爆发而导致封城等客观原因无法及时复工的湖北籍佳寓租客，将暖心减免2020年2月份 <b>1个月</b> 租金。
蛋壳公寓	以此次疫情最严重的武汉地区为例，针对因疫情无法返回的租客，暂定返还 <b>一个月</b> 房租，将在3月2日后返还至蛋壳公寓App个人中心的钱包中。对于武汉地区以外的租客，结合各地疫情发展，蛋壳公寓将根据各地政府发布的因疫情延期返工的天数，返还租客相对应的租金，或提供相对应的免费延住天数。
乐乎公寓	乐乎公寓正式发布消息称，将免除武汉的租客 <b>半月</b> 租金，与武汉共克时艰。
贝客公寓	2月2日，贝客公寓官方公众号发布公告称，凡因受湖北封城影响的湖北籍住户、回鄂探亲被困住户及其他因感染新型冠状病毒而被隔离治疗的住户、均可第一时间办理无责任远程退房。针对上述住户再做出租金减免相关措施，为其减免 <b>半个月</b> 房租。
保利公寓	对武汉地区所有的长租公寓门店给予1月31日-2月14日 <b>半个月的租金</b> 及服务费用免除

数据来源：诸葛找房整理

但长租公寓机构在疫情中的表现并不被舆论看好，部分群众认为长租公寓机构做的还不够，并没有普遍减租，其中蛋壳减租被投诉为让房东买单。目前的长租公寓还在艰难中生存，减租是人情，不减租也不应该受到道德谴责。但若蛋壳如若真如房东所说，减租变相让房东买单，实属不应该，还需如房东加强沟通。

### 三、掌握正确舆论导向，顺势疫情关注自身成长为王道

对于长租公寓整个行业，此次疫情考验各大长租公寓品牌运营能力的关键时刻。迈过去，也能成为长租公寓发展的里程碑。当前机构的动作并不被舆论完全看好，然而这场疫情中长租公寓也会受到很大冲击，企业还需寻找自救的方法，长期需要靠未来的运营决策把损失缩小到最小化。针对当下的疫情，长租公寓还可做到以下几点。

1) 顺势疫情，积极履行社会责任，做好舆论导向。搜集返程租户的信息，号召租户返程后做好居家隔离，根据企业自身情况给受疫情影响严重的租户给与不同程度的减租。

2) 加强公寓的管理，疫情严重区域要对租户人员的进出进行登记，维护好公寓人员安全。做好租户的心理疏导，不盲目恐慌疫情。

3) 加强人员管理，疫情由于恰逢春节假期，机构值班员工少，疫情下需要员工维护公寓安全，企业面临人员短缺的问题，需做好员工的福利，对坚持在岗位的员工给与奖励，同时要加强与疫情严重区域返乡员工沟通，协商好方案，切勿出现借助疫情裁员的舆论。

4) 尝试和房东沟通免租，企业要尊重房东的意愿，免租是自愿行为，切勿强制房东，也不能先斩后奏。

5) 加强企业的运营，疫情期间，企业更要花时间做好企业决策，可以借鉴开发商线上宣传，做好网络推广，寻找第三方平台加强房源宣传，等疫情褪去后，加快出租效率。