

市场监测 | 月报

5 月北京租赁月报

市场持续升温，租金水平触底回升

2020/05/29





5 月北京租赁市场

市场持续升温，租金水平触底回升

核心观点

- 2020 年 5 月，北京租赁市场成交量持续攀升，环比上涨 27.3%，同比上涨 45.5%。
- 5 月，北京租金结束了今年 1 月以来的下跌趋势，环比上涨 4.2%，同比下跌 2.7%。从各城区来看，多数城区租金水平环比上涨，但仍低于去年同期。
- 房源成交周期持续缩短，客源成交周期维持高位。
- 多数城区议价空间环比下降，租客的议价能力也逐渐恢复到市场常态水平。
- 业主出租价格预期持续下降。环比微跌 0.8%，同比去年下降 2%。

北京租赁市场成交量持续上升。依据贝壳研究院数据，5月北京租赁总体成交量环比4月上涨27.3%，同比上涨45.5%。因北京相比全国其他城市防疫管控更严格，市场回温也相对较慢。因此，租赁市场处于持续回温中，前期积累的租赁需求仍处在释放过程中，随着5月份疫情响应等级的下调，6月高校毕业生季的到来，高校毕业生集中进入租赁市场，预计6月租赁市场将会持续升温创新高。

5月，北京租金水平触底回升。5月，贝壳平台北京租赁住房平均租金水平为84.33元/平米/月，环比上涨4.2%，但仍未达到去年同期租金水平，同比下跌2.7%。5月北京的租金水平结束了今年1月以来的下跌趋势，交易量的回升开始传导至租金，租金水平呈现环比上涨。

图 2019年1月-2020年5月北京租赁住房成交量指数和平均月租金

金

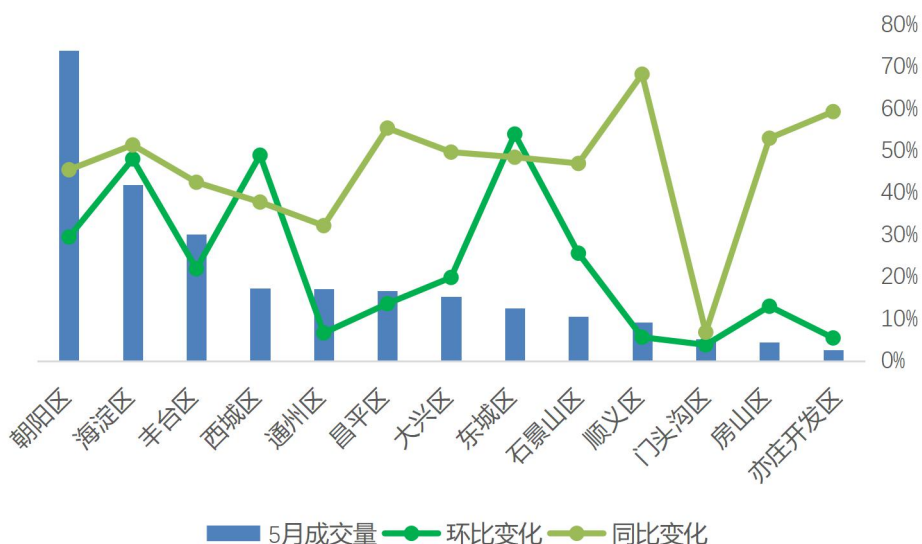


数据来源：贝壳研究院

各区域住房租赁市场持续回暖，顺义区交易量同比增幅最高，东城区环比增幅最大。北京各城区的5月成交量均呈现不同程度的环比及环比上涨。其中东城区环比增幅最高，达到54.03%，其次为西城区，达到49.01%；同比去年看，

各城区也呈现上涨，其中顺义区、亦庄开发区、昌平区、房山区及海淀区五个区域的同比涨幅超过 50%，其中顺义区同比增幅最大，为 68.28%。

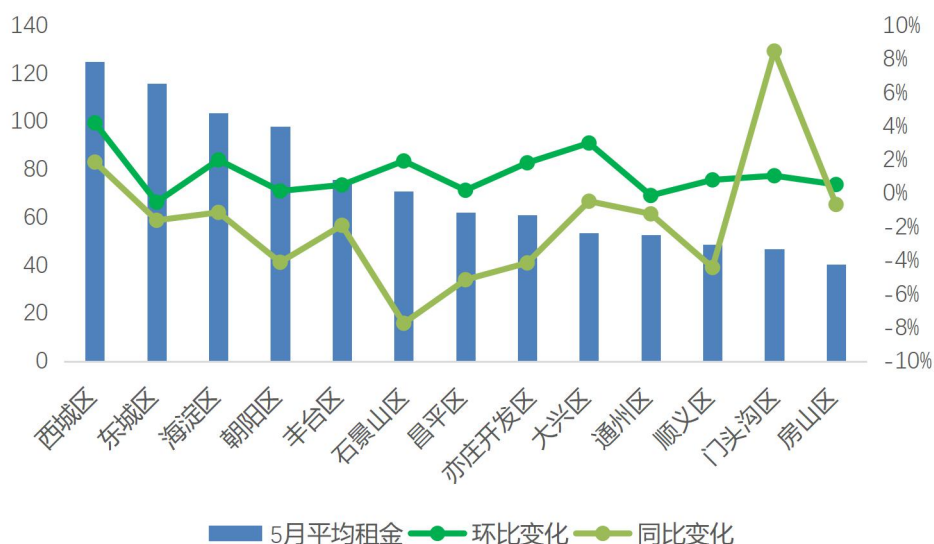
图 2020 年 5 月北京各区域住房租赁成交量情况



数据来源：贝壳研究院

多数城区租金水平环比微涨，但低于去年同期。 依据贝壳研究院数据，5月，除了通州区和东城区租金水平环比小幅下降外，其他城区均呈现上涨态势。环比涨幅最高的为西城区，为 4.22%，其次为大兴区，涨幅为 3.02%。同比水平看，除了门头沟区和西城区同比上涨外，其他城区的租金水平仍然低于去年同期水平。其中，降幅最大的为石景山区，同比下降 7.72%，其次为昌平区，下降 5.13%。

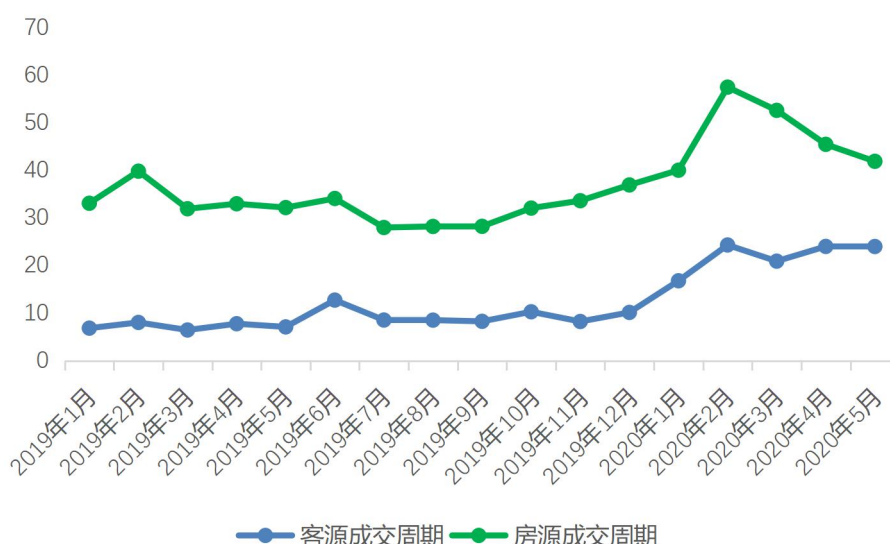
图 2020 年 5 月北京各区域租金情况



数据来源：贝壳研究院

房源成交周期持续缩短，客源成交周期维持高位。贝壳研究院数据显示，5月，北京租赁房源成交周期为41.9天，比4月缩短3.6天，较去年同期延长9.7天。客源成交周期为24天，与4月份持平，较去年同期延长16.9天，成交周期处于高位。

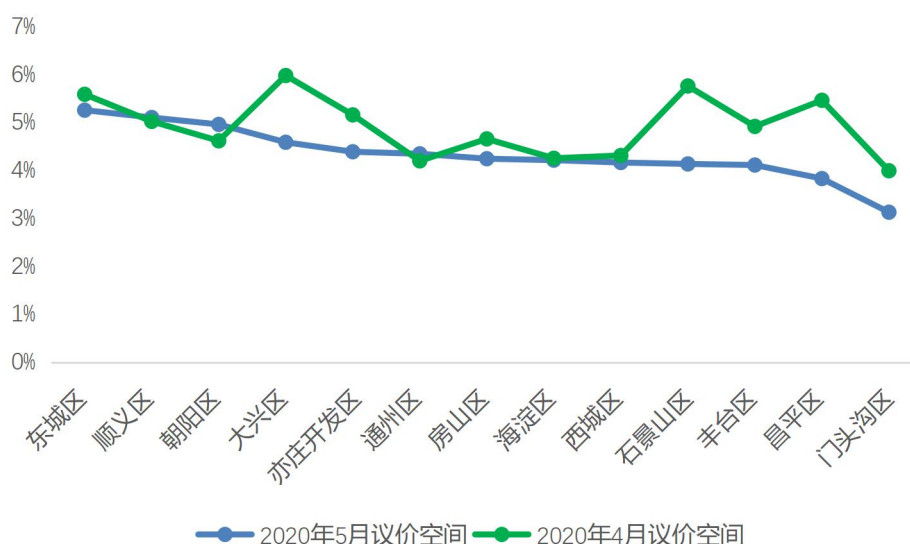
图 2019年1月-2020年5月北京租赁住房成交周期走势



多数城区议价空间环比下降。除了顺义区、朝阳区及通州区外，其他城区议价空间环比4月份均呈现下降态势。其中下降幅度最高的为昌平区，5月议价空

间为 3.84%，其次为石景山区，5 月议价空间为 4.14%，两个城区环比下降均为 1.63 个百分点。随着租赁市场回暖，租客的议价能力也逐渐恢复到市场常态水平。

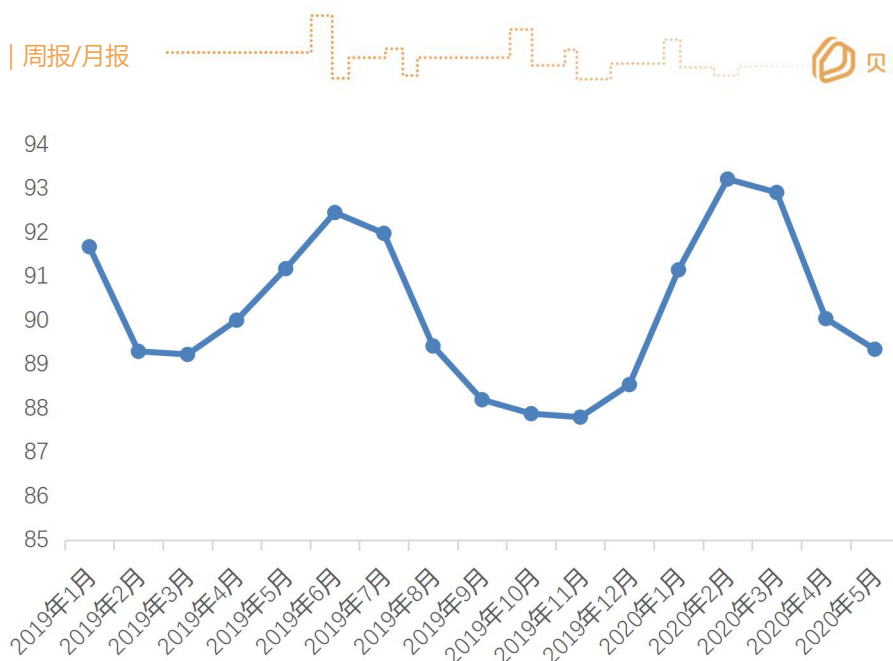
图 2020 年 5 月北京市租赁市场议价空间



数据来源：贝壳研究院

业主出租价格预期持续下降。依据贝壳研究院数据，5 月，北京租赁房源挂牌价格为 80.35 元/平米/月，环比微跌 0.8%，同比去年下降 2%。业主挂牌价格的下降，表示业主出租预期的下降。受到疫情影响，为避免房屋过长时间空置，业主选择调低挂牌价格，来减少空置带来的损失。

图 北京 2019 年 1 月-2020 年 5 月业主挂牌租赁房源价格走势



数据来源：贝壳研究院

预计 6 月北京租赁市场将保持增长态势。 由于北京是疫情防控的重要阵地，人员管控也更加严格，租赁市场恢复速度较国内其他城市略晚，需求释放较慢，目前市场供需都处于继续增长状态，北京租赁市场也尚未达到去年旺季最高水平。另一方面 6 月份也是租赁市场的传统旺季，高校毕业生集中进入租赁市场，租赁需求也会同步增加，因此预计未来租赁市场仍将保持增长，后续会逐渐进入常态化运行水平。



免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。

