

市场监测 | 月报

6月北京租赁月报

市场再受疫情冲击，量跌价稳

2020/07/02





6 月北京租赁市场

市场再受疫情冲击，量跌价稳

核心观点

- 贝壳研究院数据显示，2020年6月，北京租赁市场成交量明显下跌，环比下跌19%，同比上涨13.8%。
- 6月，北京租金水平保持稳定。平均租金为84.4元/平米，环比上涨0.3%，同比下跌5.0%。分城区来看，除石景山、昌平和顺义之外，其余城区租金均环比下降。
- 房源成交周期持续缩短，客源成交周期维持高位。
- 挂牌均价上升，业主对租金心理预期上调。6月新增房源挂牌均价为91.2元/平米，相比5月上漲3.6%。

北京租赁市场遭受疫情影响成交量下跌。依据贝壳研究院数据，2020年6月北京租赁市场交易量环比下跌19.0%，同比上涨13.8%。春节期间疫情过后，北京市租赁交易迅速回升，3-5月都保持较高的增长率，但6月由于疫情反复，疫情的应急响应等级回调，社区管控恢复较为严格的状态，导致租赁成交再次下降。此外高校毕业生的租房需求减少，多数高校开学时间推迟，毕业生返校较晚，邻近毕业季才开始考虑租房，同时企业目前处于复工复产阶段，6月企业对高校毕业生的需求规模会有所减弱，导致传统上的毕业租赁旺季暂未显现。

租金水平继续保持稳定。5月北京租赁市场结束了今年以来的租金下降趋势，上涨4.1%。6月北京市平均租金为84.4元/平米，环比上涨0.3%，同比下跌5.0%，疫情的反复暂时未传导至租金，租金水平保持稳定。

图 2019年1月-2020年6月北京租赁住房成交量指数和平均月租金

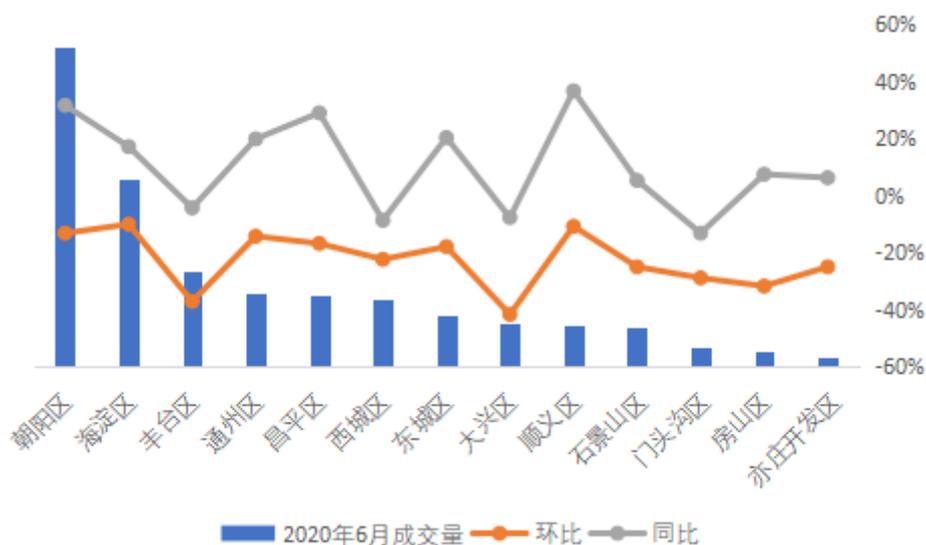


数据来源：贝壳研究院

各城区的租赁成交量均明显下降，其中大兴及丰台跌幅最大。贝壳研究院数据显示，6月北京市各城区租赁成交量环比下跌10%-40%不等。其中下跌幅度前两名的城区为大兴区和丰台区，分别下降41.7%和37.1%。主要原因在于此

次疫情丰台及大兴区较为严重，部分出现确诊病例的小区采取封闭措施，高风险及中风险社区限制人员流动，对于租赁交易造成了直接的冲击。

图 2020 年 6 月北京各城区住房租赁成交量情况



数据来源：贝壳研究院

多数城区租金水平小幅下跌。依据贝壳研究院数据，6月除石景山、昌平和顺义的租金水平有所上升之外，其余城区租金均呈现下降趋势。租金涨幅最高的城区是顺义，环比增长 2.5%。租金降幅最大的城区是东城区，平均租金下降了 2.6%。从同比来看，除门头沟区之外，其余城区的平均租金均有下跌。

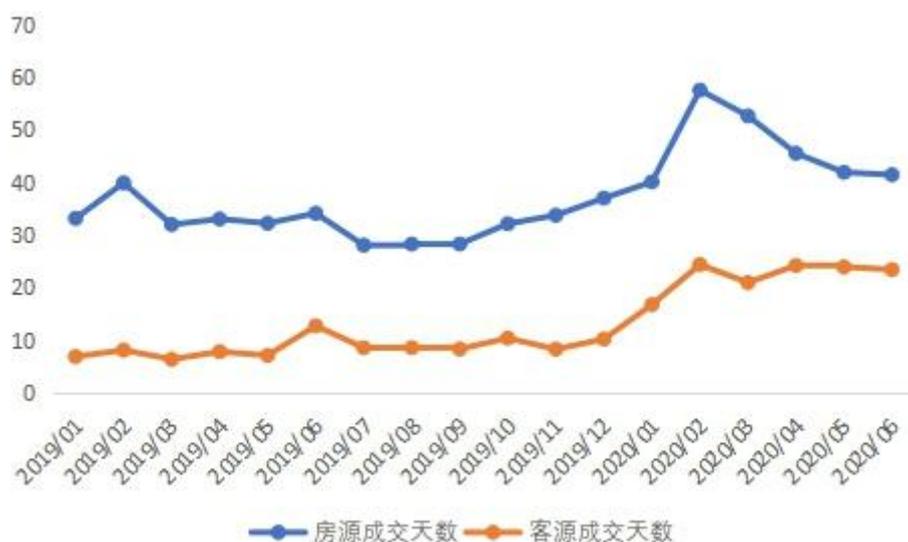
图 2020 年 6 月北京各城区租金情况



数据来源：贝壳研究院

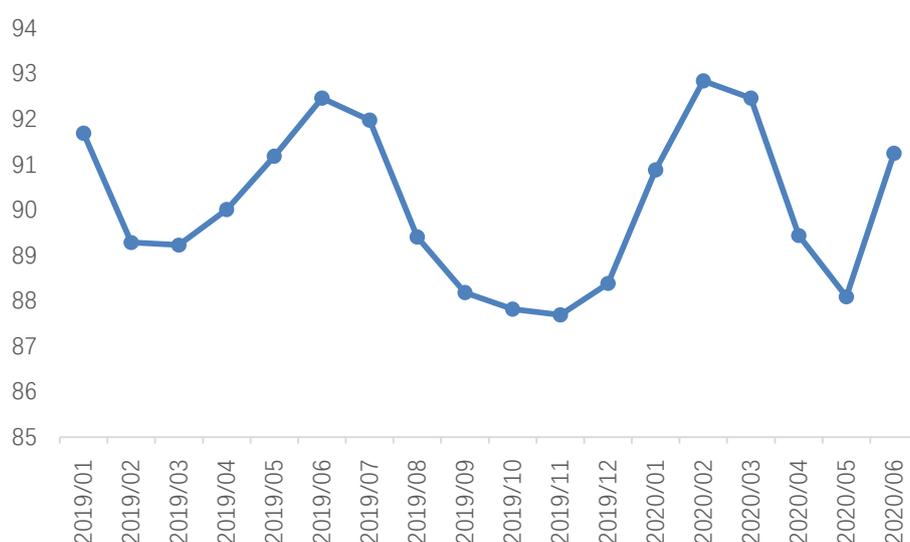
房源成交周期持续缩短，客源成交周期维持高位。6月北京市房源成交周期41.4天，与5月房源成交周期基本持平。从2月开始，房源成交周期持续缩短，但仍大幅高于去年32.6天的平均水平。客源成交周期从2月一直保持高位，6月客源成交周期23.4天，稍低于5月的23.9天，而2019年的客源成交周期通常维持在10天之内。整体来讲2020年租赁市场对于交易双方来说成交难度都高于去年。

图 2019年1月-2020年6月北京租赁住房成交周期走势



挂牌均价上升，业主对租金心理预期上调。6月新增房源挂牌均价为91.2元/平方米，相比5月上涨3.6%，展现了业主对于租金的心里预期的上调。一方面是因为3-5月市场交易的恢复，另一方面基于5月租金水平的上升，都给予业主一定的信心。预计6月的疫情及市场交易活跃度的下降，未来可能又会对业主预期造成一定影响。

图 2019年1月-2020年6月新增挂牌均价走势



数据来源：贝壳研究院

预计7月市场将会呈现较为稳定态势。传统的毕业的租赁旺季通常6月开始显现，但6月由于疫情的突然反复，租赁市场交易受到明显影响，毕业生的租赁需求可能延迟到邻近毕业才得以释放，预计7月会有毕业生租赁需求在市场上有所体现。而其他的流动人口租赁需求、换租需求可能会因为疫情影响继续推迟，在疫情得到控制之后逐步恢复。因此预计7月租赁市场将会维持相对稳定的状态。



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。

