

市场监测 | 月报

8 月北京租赁月报

租赁市场量价齐升，成交热度达年内峰值

2020/08/31





8 月北京租赁市场

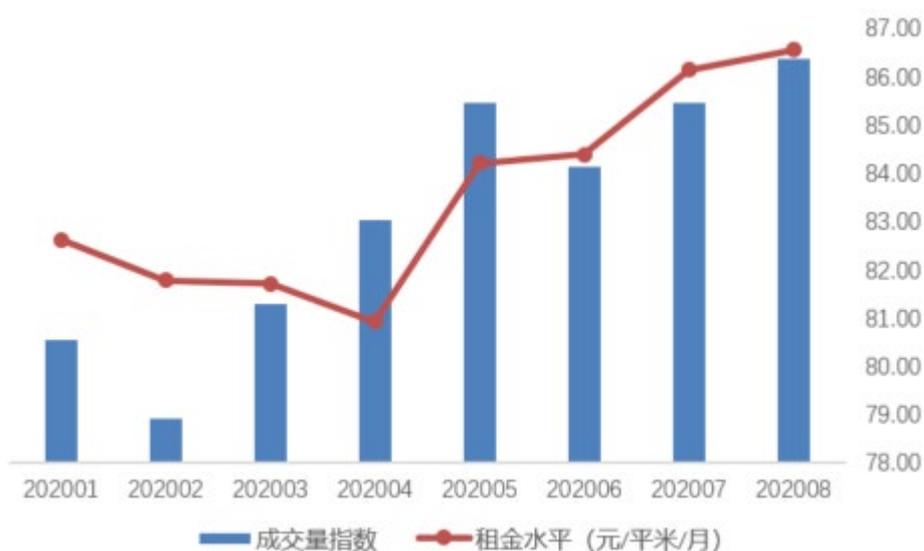
租赁成交走高，租金价格微升

核心观点

- 北京租赁市场成交量持续走高。贝壳研究院数据显示，从成交量来看，7 月市场逐步从疫情影响中恢复，8 月延续增长态势，环比上涨 12.2%，达到年内峰值，呈现出毕业季带来的租赁市场增长。
- 北京租金价格稳中微升。平均租金从 5 月份开始止跌上涨，6、7、8 月连续三个月保持上涨，贝壳研究院数据显示，8 月北京市平均租金为 86.6 元/㎡，环比上涨 0.5%，同比下降 1.0%。
- 房源成交周期微涨，客源成交周期下降。
- 挂牌均价保持下调趋势，疫情仍影响业主心理预期。8 月新增房源挂牌均价为 87.1 元/㎡，相比 7 月下降 1.6%。

北京租赁市场成交量持续走高，成交热度达年内峰值。从成交量来看，8月市场持续回暖，环比上涨12.2%，已经超过5月份成交量水平，不仅成为自年初以来成交量最高的月份，也是2019年以来的成交峰值。从价格来看，平均租金从5月份开始止跌上涨后，6、7、8月连续三个月保持上涨。8月北京市平均租金为86.6元/㎡，环比上涨0.5%，同比下降1.0%。

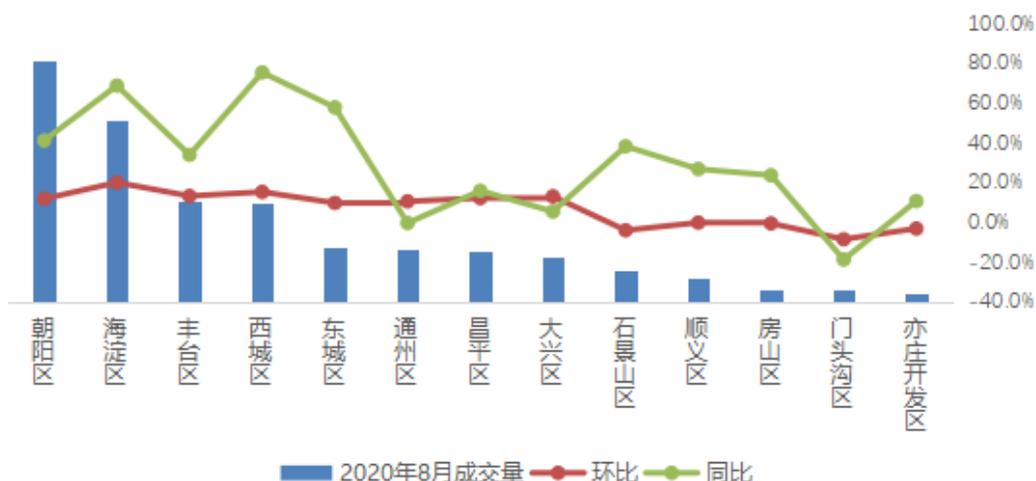
图 2020年1月-2020年8月北京租赁住房成交量和平均月租金



数据来源：贝壳研究院

多数城区成交量明显提升，小部分城区成交量回落。根据贝壳研究院的数据，8月石景山、房山、门头沟和亦庄开发区四个城区租赁成交量环比下降，顺义区成交量持平，其余城区均有不同程度的上涨。在环比上涨的城区中，七个城区成交量环比上涨超过10%，涨幅最高的三个为海淀、西城和丰台区。

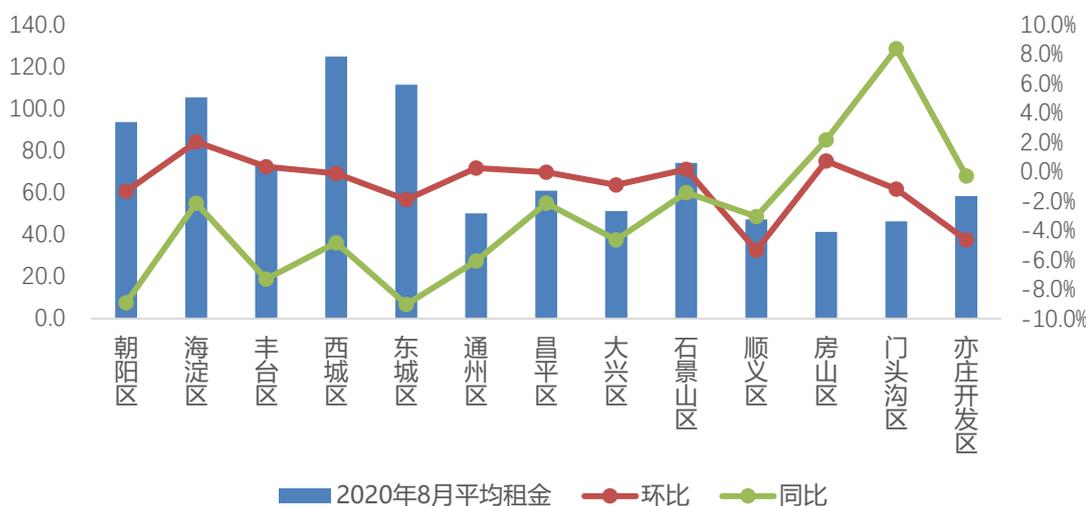
图 2020年8月北京各城区住房租赁成交量情况



数据来源：贝壳研究院

海淀、丰台、通州、石景山和房山区租金上涨，其余城区租金小幅下降。根据贝壳研究院的数据，除海淀、丰台、通州、石景山和房山区租金有小幅上涨外，其余城区租金均环比下降，其中下降幅度最大的为顺义和亦庄开发区。各区的上涨及下降幅度不大，故全市租金仍保持上涨趋势。

图 2020 年 8 月北京各城区租金情况

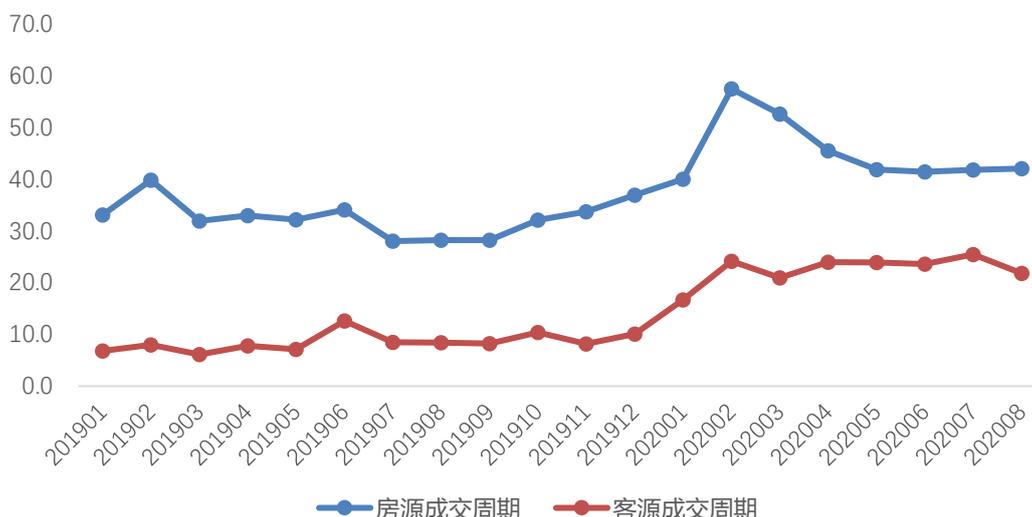


数据来源：贝壳研究院

房源成交周期微涨，客源成交周期下降。8月北京市房源成交周期42.0天，相比7月份成交周期上涨0.2天。客源成交周期从2月份一直保持高位，8月客

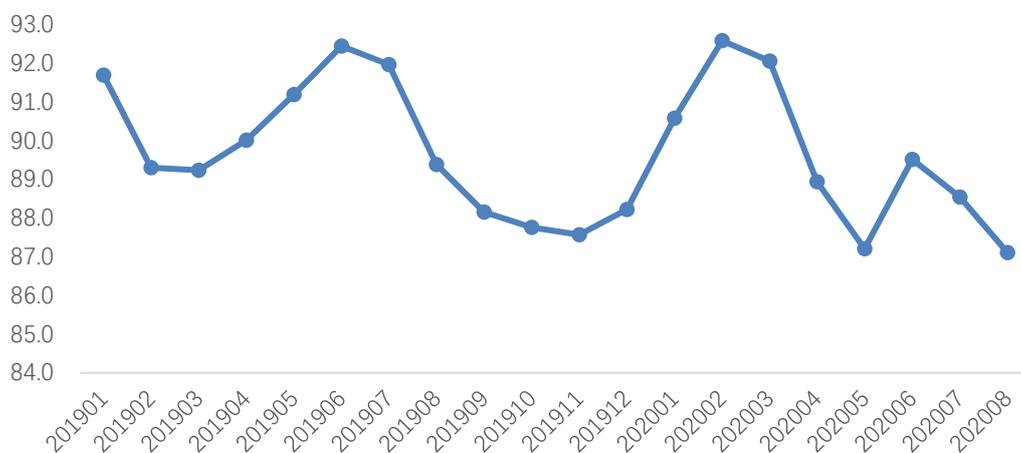
源成交周期 21.8 天, 相比 7 月份减少 4 天。而 2019 年的客源成交周期平均 8.5 天, 随着疫情的好转, 客源成交周期有所下降, 但仍在高位。

图 2019 年 1 月-2020 年 8 月北京租赁住房成交周期走势



挂牌价保持下调趋势, 业主心理预期仍继续下降。 8 月新增房源挂牌均价为 87.1 元/㎡, 相比 7 月下降 1.6%, 后续疫情可能出现的变化影响着业主的预期。虽然挂牌均价下降至低位, 但随着疫情的好转以及市场的恢复, 业主对市场的信心未来将会有所恢复。

图 2019 年 1 月-2020 年 8 月新增挂牌均价



数据来源: 贝壳研究院



预计 9 月市场会呈现回落态势。8 月租赁市场延续 7 月份增长态势，从疫情中持续得到恢复，租赁成交量突破 5 月水平，达到年内的峰值，呈现出毕业季带来的租赁市场增长，根据往年市场变化趋势，毕业季的租赁需求释放后，整体市场需求将有所下降，故在 9 月可能会有所回落。



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。

