

市场监测 | 月报

8 月重点城市租赁市场

市场成交量回落，租金价格稳中微升

2020/08/31





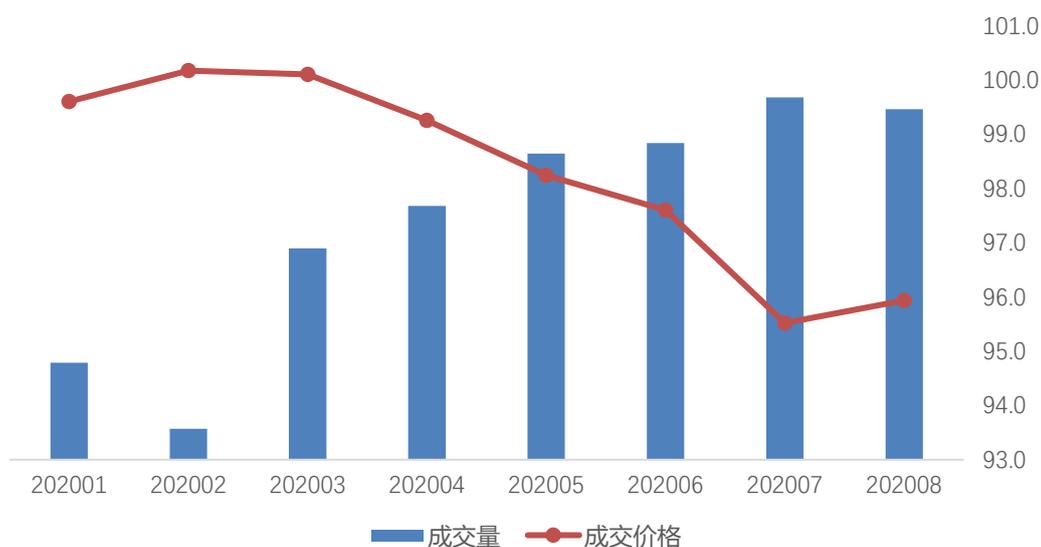
8 月重点城市租赁市场 分析与展望

核心结论：

- **市场特征：**贝壳研究院数据显示，8 月全国重点城市租赁市场成交量小幅下降，租金价格环比微升。
7 月成交量环比上涨 7.3%，达到年内峰值，8 月成交量环比下降 3.3%。随着疫情的好转，节后租赁旺季与毕业季的需求基本释放，成交量在 7 月达到峰值后开始呈现小幅下降。从价格来看，重点城市租赁均价仍保持稳定态势，8 月重点十八城平均月租金为 95.5 元/㎡，环比上涨.04%，同比下降 5.6%。
- 预计 9 月租赁市场将继续回归常态化水平，市场热度可能会有所回落。

全国重点城市租赁市场成交量小幅下降，租金价格环比微涨。贝壳研究院数据显示，7月成交量环比上涨7.3%，达到年内峰值，8月成交量环比下降3.3%。随着疫情的好转，节后租赁旺季与毕业季的需求基本释放，成交量在7月达到峰值后开始呈现小幅下降。从租金指数来看，重点城市租赁均价仍保持稳定态势，8月重点十八城平均月租金为95.5元/m²，环比上涨0.4%，同比下降5.6%。

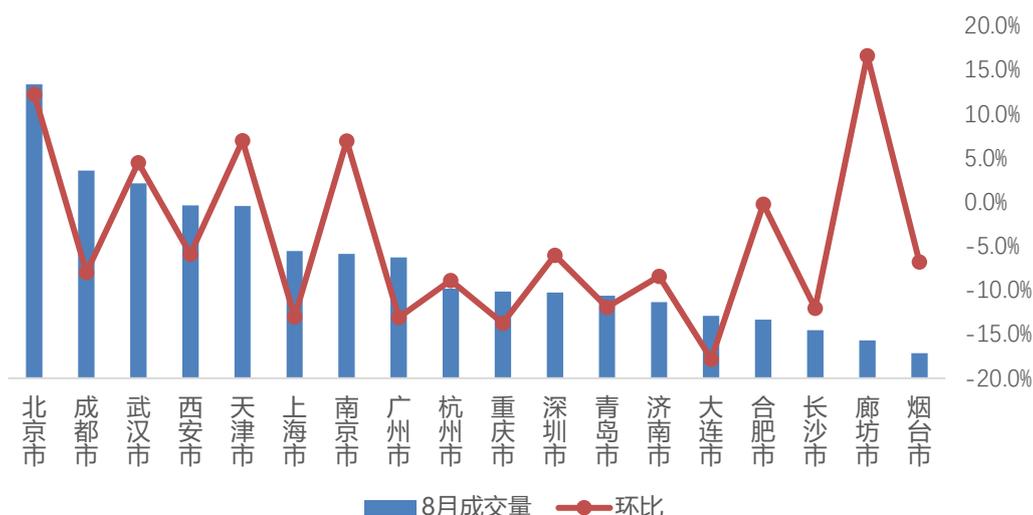
图 2020 年全国重点 18 城 8 月租赁成交量及成交均价



数据来源：贝壳研究院

北京租赁市场持续回暖，大连成交量环比降幅超 10%。根据贝壳研究院数据，北京、武汉、天津、南京、和廊坊五个城市租赁成交量环比上涨，其余 13 个城市成交量均呈现不同程度的下降。北京、南京和廊坊环比上涨超过 10%，原因是市场恢复以及毕业季的需求持续释放。上海、广州、重庆、青岛、大连和长沙 8 月成交量环比下降超过 10%，除受到毕业旺季结束的影响外，大连受到 7 月份疫情反复的影响，8 月成交量环比下降幅度达到 17.8%。

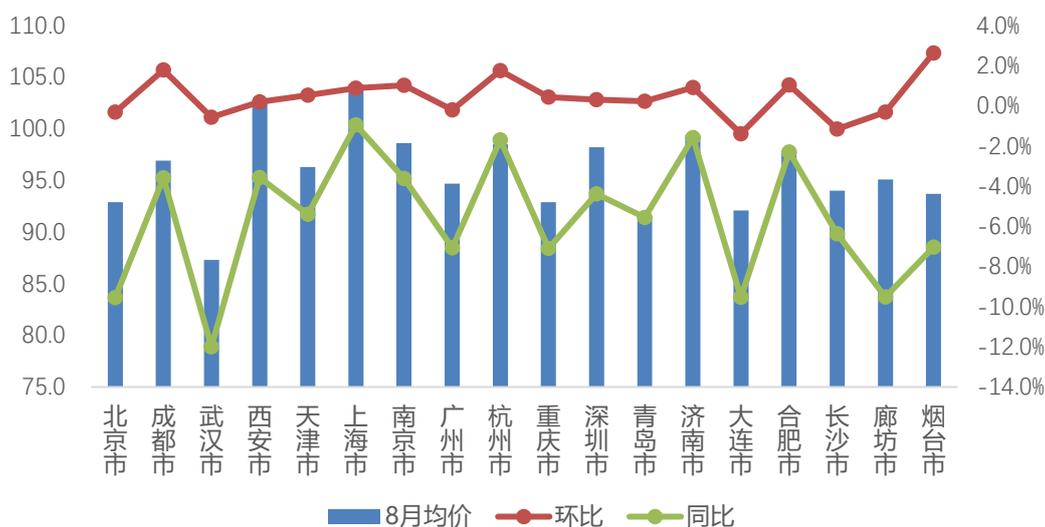
图 全国重点 18 城 8 月租赁成交量环比增长变化



数据来源：贝壳研究院

重点城市租金环比小幅波动，同比下降。从环比来看，北京、武汉、广州、大连、长沙和廊坊六个城市环比下降，其余城市有不同程度的上涨，各城市的环比变动幅度均在 3%以内，整体租金水平保持稳定态势。从同比来看，全国重点城市租金均同比下降，其中武汉租金下降幅度超过 10%，主要原因仍然是疫情。

图 全国重点 18 城 8 月平均租金及变化趋势

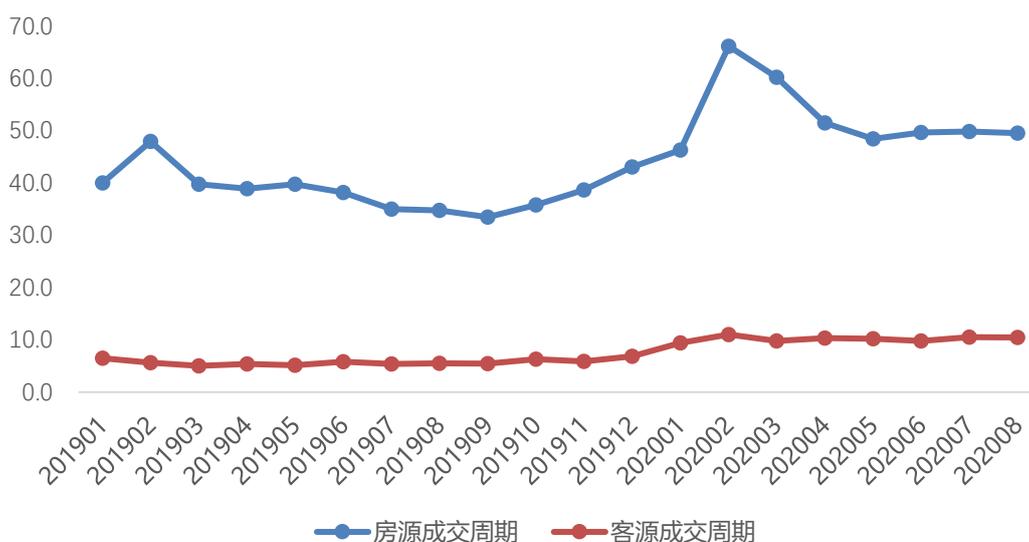


数据来源：贝壳研究院

租赁成交周期缩短，但仍保持高位。根据贝壳研究院数据，全国重点十八城

8月租赁房源成交周期为49.6天，相比7月下降0.3天，相比去年同期上涨15天。而客源成交周期为10.5天，相比7月下降0.1天，相比去年同期上涨5天。房源和客源成交周期虽然有所下降，但仍保持高位，体现出租赁市场活跃度仍在较低水平。

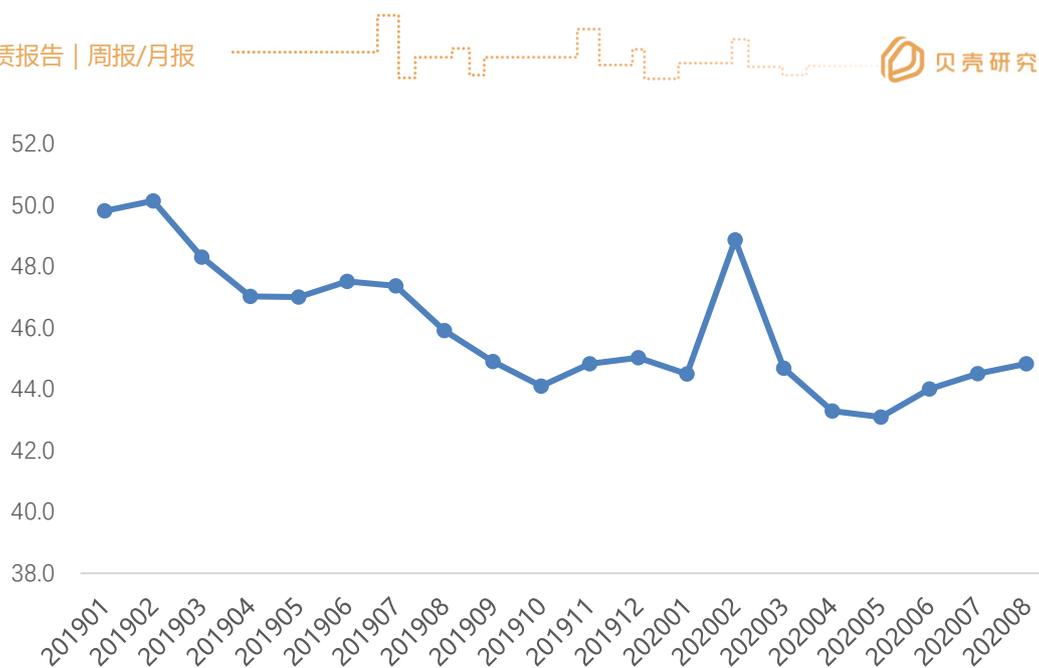
图 全国重点18城租赁成交周期走势变化



数据来源：贝壳研究院

业主挂牌市场预期环比持平。自今年4-5月的业主挂牌均价降到2019年1月以来最低点后，随着疫情的好转，6-7月业主的市场预期有所恢复，挂牌均价连续上涨。8月重点城市挂牌均价为44.8元/㎡，与7月挂牌均价持平，但与去年同期相比，下降幅度由7月的5.5%收窄至2.3%，在一定程度上体现出业主预期的恢复的趋势。

图 2019-2020 新增房源挂牌价变化趋势



数据来源：贝壳研究院

预计 9 月市场将继续回归常态化水平，市场热度可能会有所回落。由于租赁旺季及毕业季所带来的需求已经逐步释放，疫情对租赁市场的冲击逐步减弱，9 月市场将回归常态化水平，市场热度可能回落。



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。

