



易居专题研究系列

# 全球 80 城租金收益率研究报告

租金收益率的概念

全球 80 城租金收益率概况

各大洲城市租金收益率

全球 80 城租金收益率排名

## 亚洲城市租金收益率为全球最低，中国城市排名末位，

### 北美洲城市休斯顿租金收益率最高

#### 核心观点：

- **全球来看，发展中国家城市租金收益率普遍低于发达国家城市租金收益率。**发达国家和地区的城市化率都已经很高，部分国家人口不再增长，供求比较均衡甚至供大于求，房价涨幅长期来看相对较小，而发展中国家目前大多处于城市化快速发展的阶段，人口基数和增量较大，新增住房需求量大，在供不应求的状态下，房价涨幅相对较大。近些年来发达国家和地区的房屋租赁数量呈不断上升趋势，带来了房屋租金的普遍上涨，在房价涨幅相对较小的情况下，租金收益率将会有所提高
- **亚洲城市租金收益率为全球最低。**各大洲的城市中，发展中国家的租金收益率平均值均要低于发达国家和地区。亚洲国家的城市，无论是发达国家和地区，还是发展中国家的城市，租金收益率均要低出其他各大洲不少。这可能与亚洲国家人口众多、人口密度大有关。人口众多的国家往往房屋供不应求，导致房价水涨船高。在大多数亚洲国家居民的普遍观念中，还是以购房为主。
- **我国租金收益率与国际相比处于较低水平，由于国家调控政策限制，未来我国租金收益率将会有所提升。**我国部分城市的租金收益率处于较低水平，说明我国租金与房价的背离度较高。我国部分城市长期以来租金收益率较低，这主要是由于房价涨幅过大，租金上涨速度小于房价上涨速度。从长远来看，缘于政府严厉的限购、限贷、限价等调控政策我国城市的租金收益率水平将会呈现一个稳步上升的趋势。

## 一、租金收益率的概念与衡量标准

### 1、租金收益率的概念

房屋租金收益率，是指一套房屋的年租金收入与房屋价值的比值。租金收益率是衡量投资收益的重要指标之一。因为房屋的售价可能有水分，有泡沫，但租金是不会出现泡沫的，是市场的真实需求。商品具有使用价值和价值，使用价值决定价值，价格反映

价值，但有时候价格会偏离价值中枢，比如房价在某些时间会过高，出现泡沫。租金反映房屋的使用价值，是市场的真实需求。因此可以通过租金收益率来反映房租与房价的偏离度。

为了更好地观察租金收益率这个指标，除了国内主要城市，有必要研究一下包括发达经济体和新兴经济体在内的国际主要城市租金收益率。

## 二、全球 80 城租金收益率概况

为了比较全面地研究全球主要城市的租金收益率，我们选取了五大洲的 80 个城市，其中 40 个城市来自发达国家和地区，40 个城市来自发展中国家。本文中数据来自 NUMBEO 国际房价统计数据库。

40 个发达国家和地区的城市如下。北美洲：纽约、旧金山、洛杉矶、波士顿、西雅图、华盛顿、迈阿密、费城、芝加哥、休斯顿、温哥华、多伦多；欧洲：伦敦、利物浦、巴黎、里昂、柏林、慕尼黑、都柏林、罗马、米兰、日内瓦、巴塞罗那、马德里、里斯本、阿姆斯特丹、布鲁塞尔、维也纳、哥本哈根、斯德哥尔摩、奥斯陆。亚洲：东京、大阪、首尔、新加坡、香港、台北。大洋洲：悉尼、墨尔本、奥克兰。

40 个发展中国家的城市如下。亚洲：北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、武汉、成都、重庆、天津、孟买、德里、胡志明市、曼谷、吉隆坡、雅加达、马尼拉、金边、德黑兰、迪拜、阿拉木图。欧洲：莫斯科、圣彼得堡、伊斯坦布尔、贝尔格莱德、华沙、基辅、萨格勒布、布达佩斯。北美洲：墨西哥城。南美洲：里约热内卢、圣保罗、布宜诺斯艾利斯、圣地亚哥。非洲：约翰内斯堡、内罗毕、卡萨布兰卡、开普敦、开罗、阿尔及尔。

从统计数据来看，全球 80 城的平均租金收益率为 4.2%，其中 40 个发达国家和地区城市的平均租金收益率为 4.4%，40 个发展中国家城市的平均租金收益率为 4.1%。可见，在全球来看，发展中国家城市的租金收益率要略低于发达国家和地区。主要有以下几点原因。

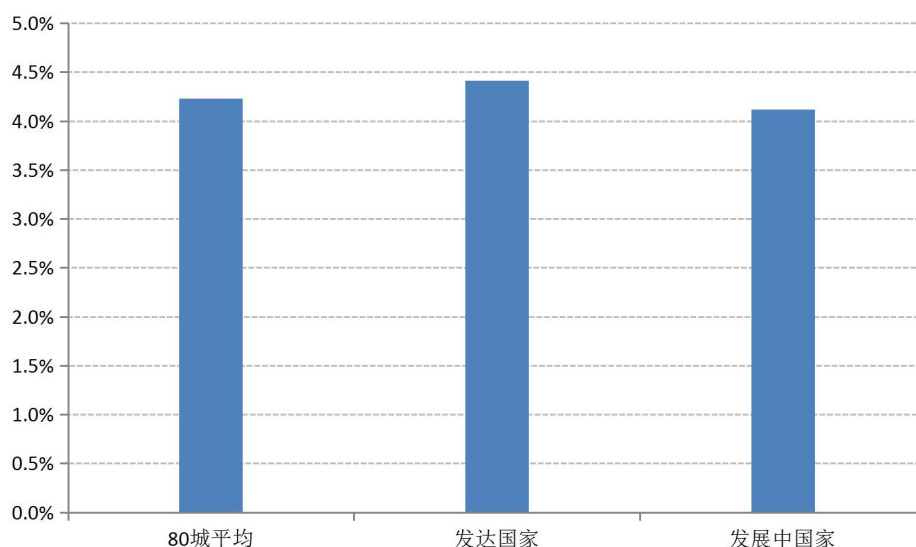
第一，发达国家和地区的城市化率都已经很高，部分国家人口不再增长，房屋供求比较均衡甚至供大于求，房价涨幅长期来看相对较小。而发展中国家目前大多处于城市化快速发展的阶段，人口基数和增量较大，新增住房需求量大，在供不应求的状态下，房价涨幅相对较大。

第二，近些年来发达国家和地区的房屋租赁数量呈不断上升趋势，带来了房屋租金的普遍上涨，在房价涨幅相对较小的情况下，租金收益率将会有所提高。

第三，发达国家的房地产市场大多已非常成熟，已经过了投资投机炒房比较兴盛的阶段。而在大部发展中国家，房地产市场起步相对较晚，发展还不够完善，在房价持续上涨后，居民的投资投机性购房需求仍然比较旺盛，房地产市场出现一定程度的泡沫。

第四，在大多数发展中国家居民的普遍观念中，已购房居住为主，对于买房的需求大于租房的需求，因此也在另一方面说明了在一些发展中国家房价上涨的速度快于租金上涨的速度，造成了这些国家存在着较低的租金收益率水平；反之在一些发达国家中，租房家庭占比较高，在房价趋于稳定的基础上，表现出较高的租金收益率水平。

图 1 2020 年全球 80 城租金收益率



数据来源：NUMBEO 网站、易居研究院

数据说明：NUMBEO 网站数据来自过去 18 个月调查者提供的数据

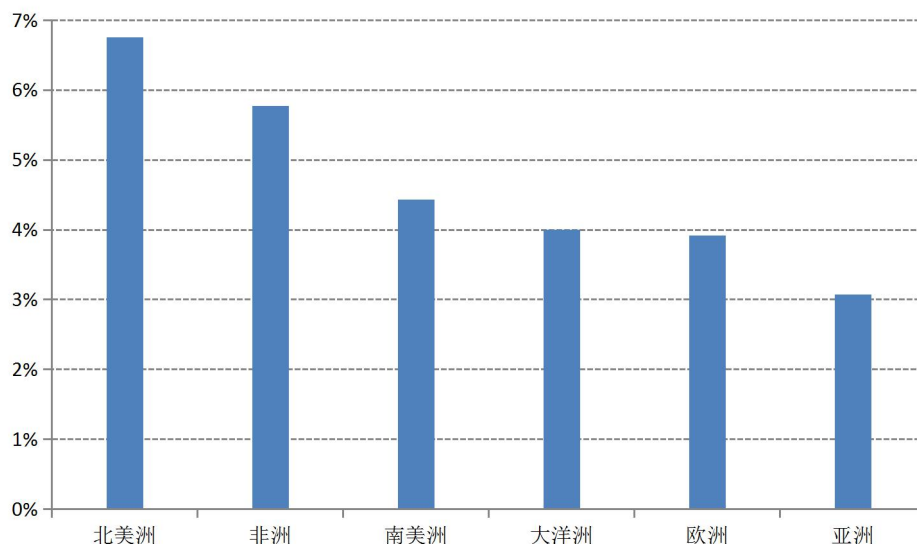
### 三、各大洲城市租金收益率

#### 1、亚洲城市租金收益率为全球最低

从各大洲城市的租金收益率情况来看，亚洲城市的平均值最低，为 3.1%，北美洲城市的平均值最高，为 6.8%。其他各大洲城市的租金收益率平均值分别为，南美洲 4.4%、非洲 5.8%、欧洲 3.9%、大洋洲 4.0%。亚洲城市的租金收益率最低，主要是亚洲除了日本、韩国、新加坡、香港、和台湾这些少数国家和地区外，其他均为发展中国家。北美洲的租金收益率较高，看起来更为合理，这主要是北美洲选取的城市大都属于发达国家。

非洲国家和地区的租金收益率也处于一个较高水平，源于非洲大部分地区经济发展缓慢，物价水平较低，房价增长缓慢并处于一个较低的水平。

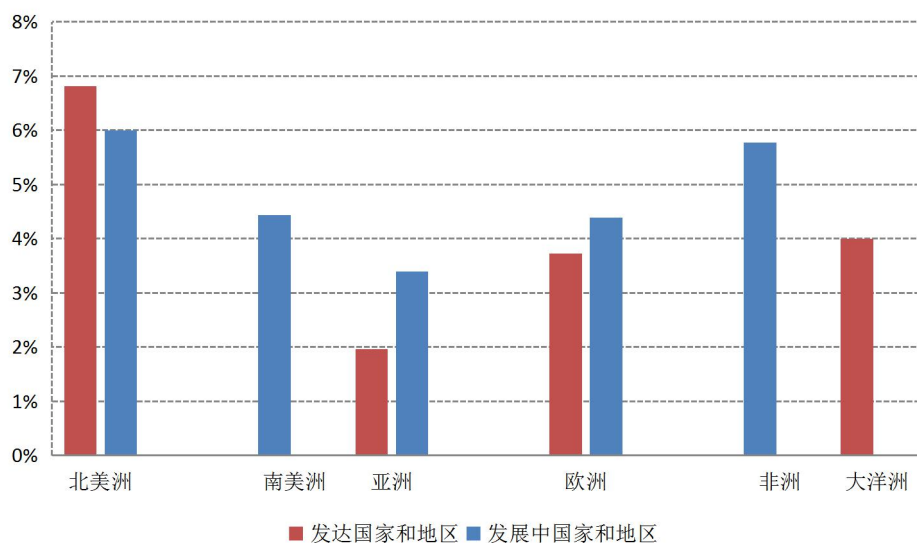
图 2 2020 年各大洲城市租金收益率平均值



数据来源：NUMBEO 网站、易居研究院

进一步分析来看，各大洲的城市中，发展中国家的租金收益率平均值均要低于发达国家和地区。亚洲国家的城市，无论是发达国家和地区，还是发展中国家的城市，租金收益率均要低于其他各大洲不少。这可能与亚洲国家人口众多、人口密度大有关。在全球人口最多的 20 个国家中，亚洲占了 9 个，分别是中国、印度、印度尼西亚、巴基斯坦、孟加拉国、日本、菲律宾、越南、伊朗。这些国家以及韩国、新加坡等亚洲国家的人口密度都很大。且由于亚洲平原面积占比小的地形原因，导致中日韩等国大都市和都市圈的人口密度远大于欧美国家。人均占地面积小导致住宅供应稀缺，造成了这些地区房价不断上涨，并且在这些国家民众的普遍观念中还是以购房需求为主、租房需求为辅，因此房价的上涨速度要快于租金的上涨速度，导致亚洲多数大城市的租金收益率远低于欧美城市。北美和大洋洲的发达国家，与亚欧相比，人口密度低，租金收益率也高于亚欧发达国家。近些年欧美发达国家人口数量趋于稳定，其中一些国家出现人口负增长，并且发达国家和地区利率处于较低水平，也就意味着这些地区有着较低的通货膨胀率，房价也就处于一个相对稳定的态势；再加上近些年国家宏观政策导向，一些欧美发达国家和地区租赁住房的需求大幅增加，导致租金持续上涨，因此也带来了这些地区租金收益率的提高。

图 3 2020 年各大洲城市分类别租金收益率平均值



数据来源：NUMBEO 网站、易居研究院

## 2、与全球其他区域相比，中国大陆城市的租金收益率过低

从全球各区域城市的租金收益率来看，欧洲，美洲，非洲和大洋洲的平均租金收益率均高于 3.5%，只有亚洲地区的城市平均租金收益率低于这个数值。

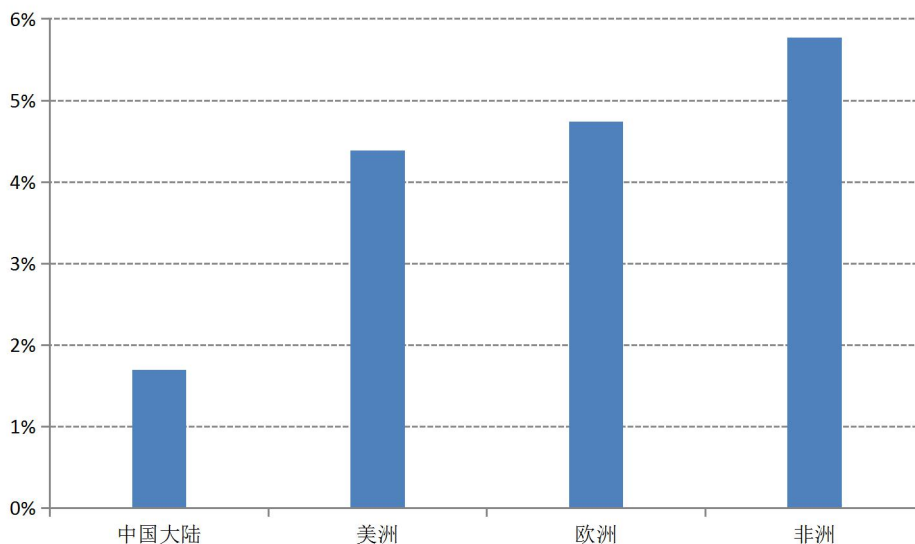
从 NUMBEO 数据库的数据来看，所选的中国大陆 10 座城市的租金收益率平均值为 1.7%，低于亚洲除中国大陆外的其他城市平均值的 3.9%。

经过这几年的房价不断上涨，国内各城市的租金收益率持续下降，与亚洲其他区域的城市横向比较来看，大陆城市的租金收益率普遍偏低。具体来看，与我们同为亚洲地区的台北、首尔和香港的租金收益率分别为 1.2%、1.3%和 1.7%，比大陆城市略低。从欧美非的发展中国家城市租金收益率来看，均高于中国大陆，分别为 4.4%、4.7%和 5.8%。因此与全球其他城市比较来看，我国部分城市的租金收益率处于较低水平，说明我国租金与房价的背离度较高。我国部分城市长期以来租金收益率较低，这主要是由于房价涨幅过大，租金上涨速度小于房价上涨速度。而租金反映房屋的使用价值，是市场的真实需求，房价与租金背离，说明房价存在一定程度的泡沫。

从长远来看，我国城市的租金收益率水平将会呈现一个稳步上升的趋势，缘于政府严厉的限购、限贷、限价等调控政策。而随着未来几年我国大部分城市增加租赁住房用地的供应，预计未来 3~5 年租赁住房的供应规模将有较大提升，租金将趋于稳定。居

民观念也将随之发生转变，部分居民从对购房需求转为租房需求，导致房价的上涨幅度降缓。

图 4 2020 年中国大陆与其他洲发展中国家城市租金收益率均值



数据来源：NUMBEO 网站、易居研究院

#### 四、全球 80 城租金收益率排名

从 NUMBEO 网站的全球 80 城 2020 年的租金收益率数据来看，排名靠后的基本都是亚洲城市和发展中国家的城市。发达国家和地区中，中国的香港和台北、韩国首尔的租金收益率也排名靠后，远低于其他地区的发达国家城市。

欧美等发达国家尤其是美国城市的租金收益率普遍排名靠前，次贷危机后美国城市的房价出现大幅下跌，到目前还有部分城市像芝加哥、迈阿密、拉斯维加斯等地区的房价未回升到危机前的水平，也说明经历过泡沫破灭的美国楼市也更为理性健康了。加之美国租赁住房需求不断增加，人们已经不在拘泥于购房居住，越来越多人选择租房居住，一定程度上带来了租金的上涨，因此美国的租金收益率普遍处于较高水平。

根据 NUMBEO 网站统计出的全球 80 城租金收益率排名中，美国城市休斯顿以 11.9% 的租金收益率排在第一位，主要原因在于休斯顿作为美国知名的新兴大城市，发展速度日新月异，不仅是美国的旅游城市，还拥有全美数一数二的教育、医疗、低房价、低税收、更多的工作机会、更低的失业率，以及大量的外州人和国际职业移民。休斯顿作为大量人口净流入地区，带来了租金和房价的不断上涨，但是休斯顿的房价逐年高涨却仍

然低于全美房价的平均水平，它的房产投资成本较低，房子出租后的租金收益率高。另外，2017 年末的飓风“哈维”使得休斯顿的房屋租赁市场从“刚好够用”变成了“供应不足”。

全球 80 城租金收益率排名中，中国台北地区的租金收益率垫底，主要源于近些年来台北房价迅猛攀升，而租金水平却一直停滞不前，这又与民众薪资不涨和外资撤资有关。

从排名榜单上可以看出在全球 80 个城市中租金收益率排名前十位（休斯顿、约翰内斯堡、迪拜、费城、迈阿密、芝加哥、华盛顿、圣地亚哥、基辅、开普敦）分别从 11.9% 到 7%，而排名后十位（布宜诺斯艾利斯、武汉、南京、香港、北京、杭州、广州、天津、深圳、首尔、台北）分别从 1.9% 到 1.2%，排名前十位的租金收益率平均值（8.8%）是排名后十位的平均值（1.7%）的 5.2 倍。从中可见在排名前十位的城市中有 5 座城市来自于北美洲，而排名后十位的城市中亚洲城市占了 9 座。并且在排名前十位的城市中有 5 座来自于发达国家，排名后十位的城市中发展中国家城市占了 7 座。由此也在一定程度上说明了亚洲城市的租金收益率在全球范围里处于较低水平，并且发展中国家城市的租金收益率普遍低于发达国家城市的租金收益率。

表 1 2020 年全球 80 城租金收益率排名

城市	租金收益率	排名	城市	租金收益率	排名
休斯顿	11.9%	1	奥克兰	3.8%	41
约翰内斯堡	10.5%	2	吉隆坡	3.8%	42
迪拜	9.8%	3	温哥华	3.7%	43
费城	9.1%	4	布达佩斯	3.6%	44
迈阿密	9.0%	5	柏林	3.5%	45
芝加哥	8.5%	6	伦敦	3.5%	46
华盛顿	7.6%	7	萨格勒布	3.5%	47
圣地亚哥	7.4%	8	利物浦	3.4%	48
基辅	7.0%	9	日内瓦	3.3%	49
开普敦	7.0%	10	曼谷	3.2%	50
都柏林	6.8%	11	奥斯陆	3.2%	51
阿拉木图	6.4%	12	罗马	3.2%	52
马尼拉	6.2%	13	米兰	3.2%	53
洛杉矶	6.2%	14	里昂	3.1%	54
开罗	6.2%	15	内罗毕	3.0%	55
西雅图	6.1%	16	德里	3.0%	56
墨西哥城	6.0%	17	斯德哥尔摩	3.0%	57



旧金山	5.6%	18	贝尔格莱德	3.0%	58
布鲁塞尔	5.4%	19	阿尔及尔	2.9%	59
波士顿	5.2%	20	东京	2.7%	60
伊斯坦布尔	5.2%	21	维也纳	2.6%	61
金边	5.2%	22	大阪	2.5%	62
雅加达	5.1%	23	慕尼黑	2.5%	63
卡萨布兰卡	5.1%	24	巴黎	2.4%	64
纽约	4.8%	25	新加坡	2.4%	65
圣彼得堡	4.7%	26	孟买	2.4%	66
胡志明市	4.6%	27	重庆	2.1%	67
阿姆斯特丹	4.5%	28	上海	2.1%	68
哥本哈根	4.5%	29	成都	2.0%	69
德黑兰	4.5%	30	布宜诺斯艾利斯	1.9%	70
圣保罗	4.5%	31	武汉	1.9%	71
里斯本	4.4%	32	南京	1.7%	72
华沙	4.3%	33	香港	1.7%	73
马德里	4.2%	34	北京	1.7%	74
巴塞罗那	4.2%	35	杭州	1.5%	75
墨尔本	4.1%	36	广州	1.5%	76
悉尼	4.1%	37	天津	1.4%	77
多伦多	4.1%	38	深圳	1.3%	78
里约热内卢	4.0%	39	首尔	1.3%	79
莫斯科	4.0%	40	台北	1.2%	80

数据来源：NUMBEO 网站、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院研究员 王宁

邮 箱：[wangning@ehousechina.com](mailto:wangning@ehousechina.com)

电 话：021-60868811

## 联系方式

地 址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传 真：021-60868811

网 址：<http://www.yiju.org/>

### 免 责 声 明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。