

市场监测 | 季报

# 2020 年北京租赁第三季度报

## 租赁量价回升，市场逐步修复

2020/09/28





# 北京租赁市场第三季度报

## 租赁量价回升，市场逐步修复

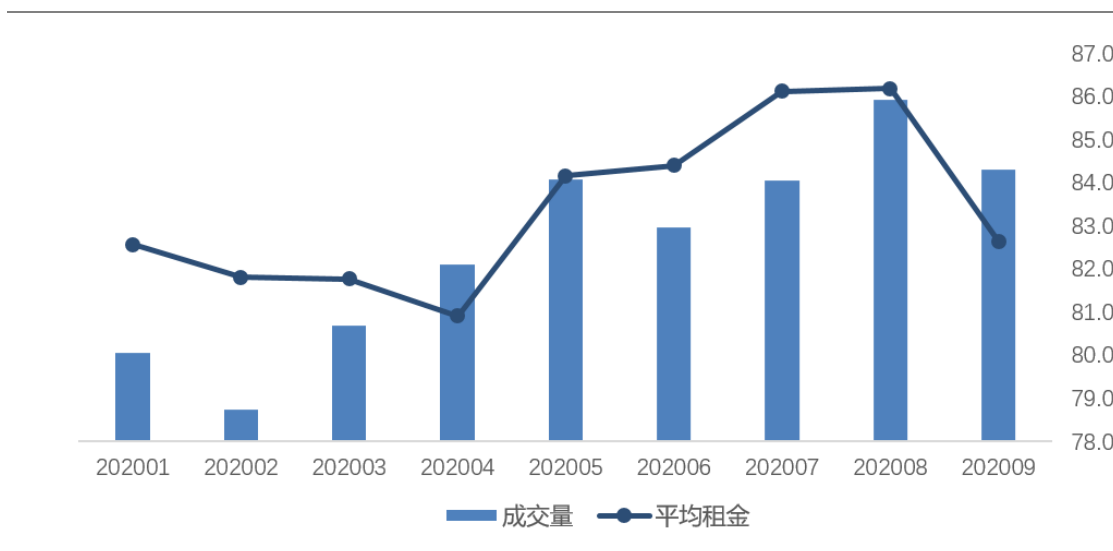
### 核心观点

- **北京租赁市场成交量达到年内峰值，租金价格环比上涨。**贝壳研究院数据显示，第三季度成交量环比上涨 34.0%，7、8 月成交量环比连续上涨，并在 8 月达到年内峰值。第三季度北京平均租金为 85.2 元/㎡，环比上涨 2.2%，同比下降 3.0%。
- **多数城区成交热度回升，租金水平多保持下降态势。**多数城区成交量呈现明显上涨，8 个城区租金水平小幅下降。
- **房客源成交周期有所下降，但仍保持高位水平。**北京房客源成交周期环比有所减少，同比延长均超 10 天。
- **业主出租信心未恢复，挂牌均价保持下降。**第三季度新增房源挂牌均价为 86.7 元/㎡，环比下降 1.9%，同比下降 3.6%。
- **租住面积和套均支出同比减少，租客呈现年轻化。**60 ㎡以下户型占比 34.2%；套均租金 6550.4 元/套，环比上涨 2.7%，同比下降 4.3%。18-29 岁租客占比 29.1%，同比增加 5.2 个百分点。
- **预计四季度加速回落，明年春节有望回暖。**今年叠加疫情因素，租赁市场将加速进入租赁淡季。在四季度疫情不反复的情况下，明年春节市场有望回暖。

## 一、北京租赁市场成交量峰值显现，租金水平回升

**第三季度北京租赁市场成交量达到年内峰值，租金价格环比上涨。**根据贝壳研究院数据，2020年第三季度北京租赁成交量环比第二季度上涨34.0%，租赁成交量在8月达到峰值。北京自6月疫情反弹后，疫情防控持续好转，随着毕业旺季到来，7、8月租赁成交量持续上扬，在8月达到年内峰值，9月开始回落。从租金价格来看，2020年第三季度北京平均租金为85.2元/m<sup>2</sup>，环比上涨2.2%，同比下降3.0%。按月来看，7、8月成交量连续保持环比上涨态势，9月开始环比下降20.3%，租赁市场开始进入传统租赁淡季。

图 2020年1月-9月北京租赁住房成交量和租金水平

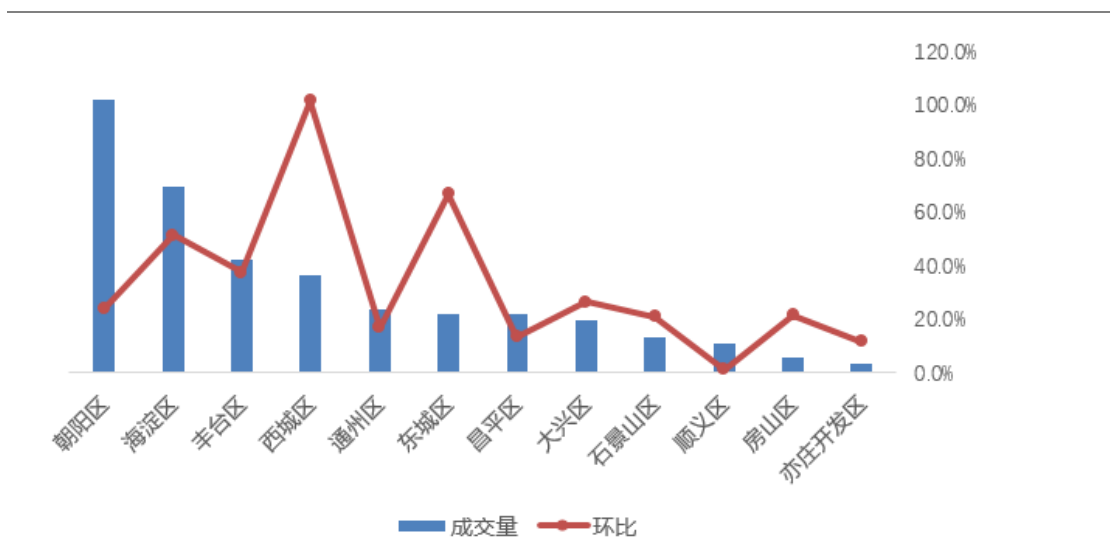


数据来源：贝壳研究院

## 二、多数城区成交热度回升，租金水平多保持下降态势

**分城区来看，三季度多数城区成交量环比显著上涨，租赁市场成交热度回升。**根据贝壳研究院数据，2020年第三季度各城区成交量明显上涨。除通州、昌平、顺义和亦庄开发区外，其余城区环比上涨均超20%。疫情好转后，北京市各区租赁市场呈现不同程度的热度回升。

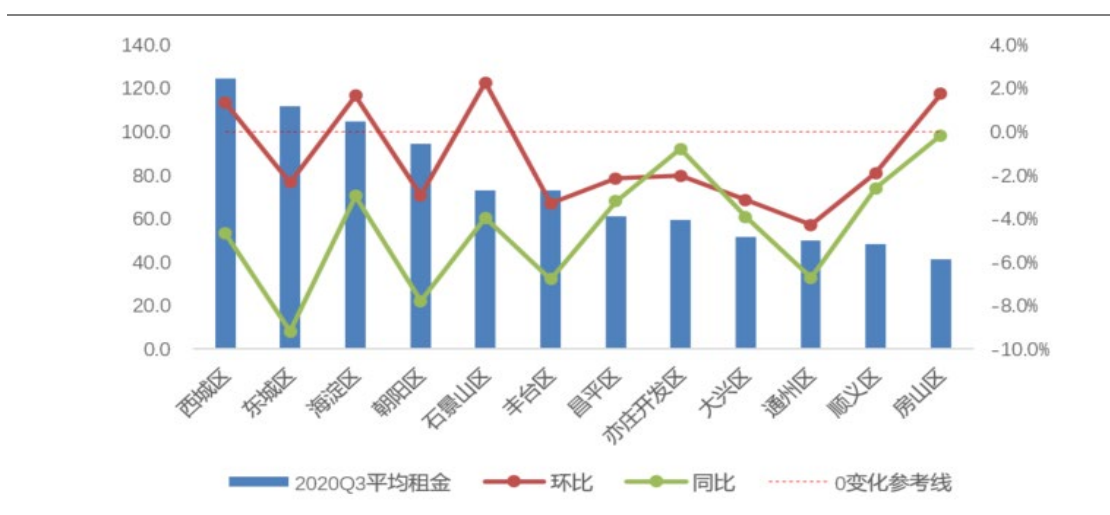
图 2020 年第三季度北京各城区住房租赁成交量及环比情况



数据来源：贝壳研究院

**西城、海淀、石景山和房山区租金上涨，其余城区租金小幅下降。**根据贝壳研究院数据，2020 年第三季度西城、海淀、石景山和房山区四个城区的租金环比有小幅上涨，其余城区租金均环比下降，环比涨幅和降幅均在 5%以内，各城区租金水平保持平稳。从同比来看，各城区租金均同比下降，降幅在 10%以内。

图 2020 年第三季度北京各城区租金水平及变化情况

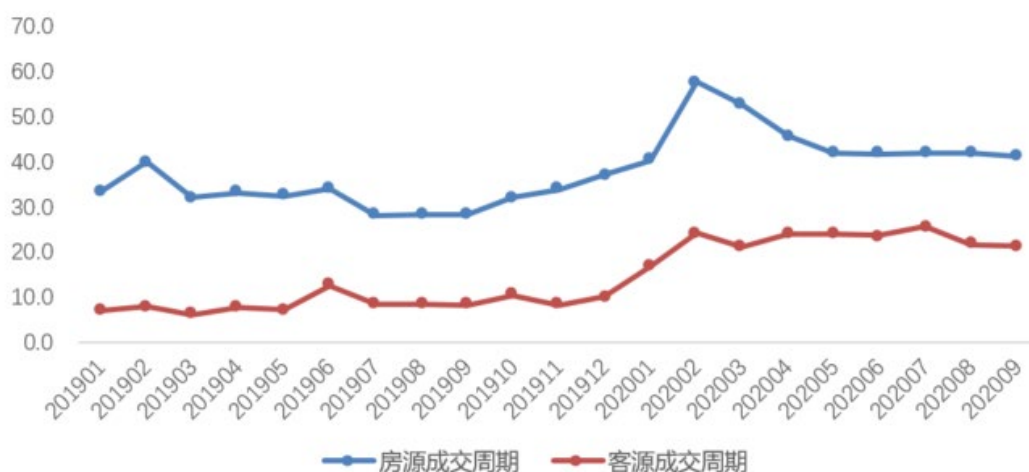


数据来源：贝壳研究院

### 三、房客源成交周期有所下降，但仍保持高位水平

**房客源成交周期环比减少，同比延长均超 10 天。**根据贝壳研究院数据，第三季度北京房源成交周期 39.1 天，环比减少 3.7 天，同比延长 10.9 天，客源成交周期 21.3 天，环比减少 2.5 天，同比延长 13.0 天。从环比来看，第三季度房客源成交周期均有所下降，但从同比来看，第三季度房客源成交周期仍维持在高位，疫情好转后，租赁市场逐步修复，但仍需要一段时间。

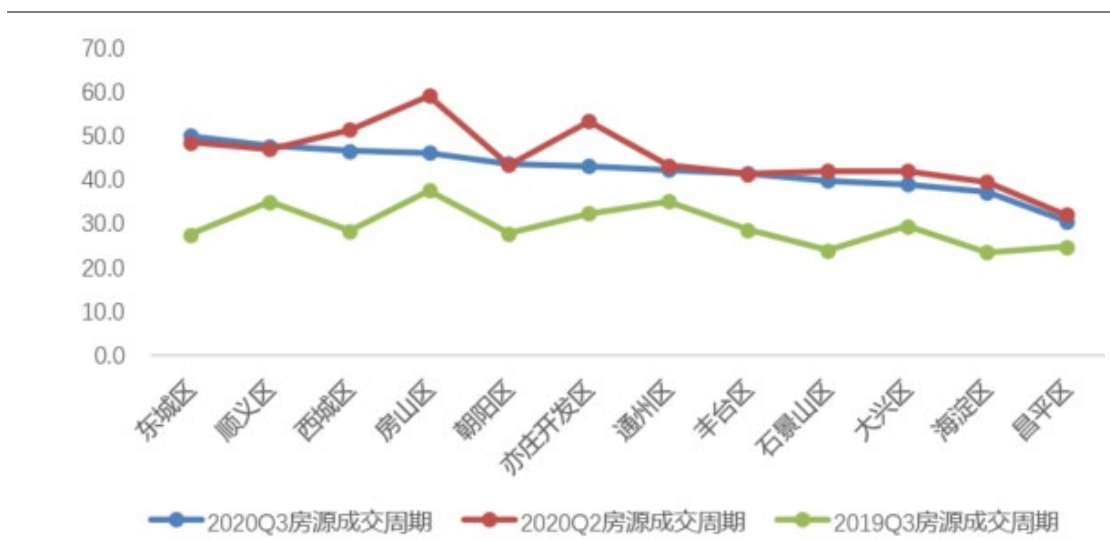
图 2019 年 1 月-2020 年 9 月北京租赁住房成交周期走势



数据来源：贝壳研究院

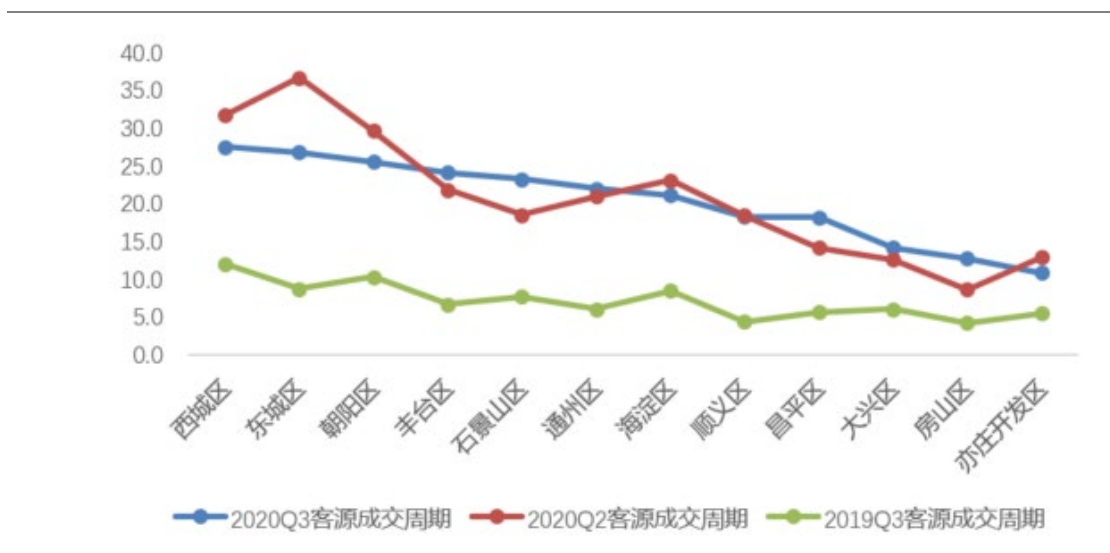
**多数城区房客源成交周期减少，但均保持高位水平。**根据贝壳研究院数据，2020 年第三季度，除东城、顺义、朝阳和丰台区四个城区外，其余城区房源成交周期环比均呈现减少趋势，房山和亦庄开发区房源成交周期减少超过 10 天，其余城区减少天数在 5 天内。从同比来看，除房山、通州、大兴和昌平区外，其余八个城区房源成交周期延长超过 10 天。2020 年第三季度丰台、石景山、通州、昌平、大兴和房山区六个城区客源成交周期环比延长，其余城区客源成交周期环比均呈现减少趋势。从同比来看，除大兴、房山和亦庄开发区外，其余九个城区客源成交周期延长超过 10 天。

图 2020 年第三季度北京租赁住房源成交周期走势



数据来源：贝壳研究院

图 2020 年第三季度北京租赁住客源成交周期走势

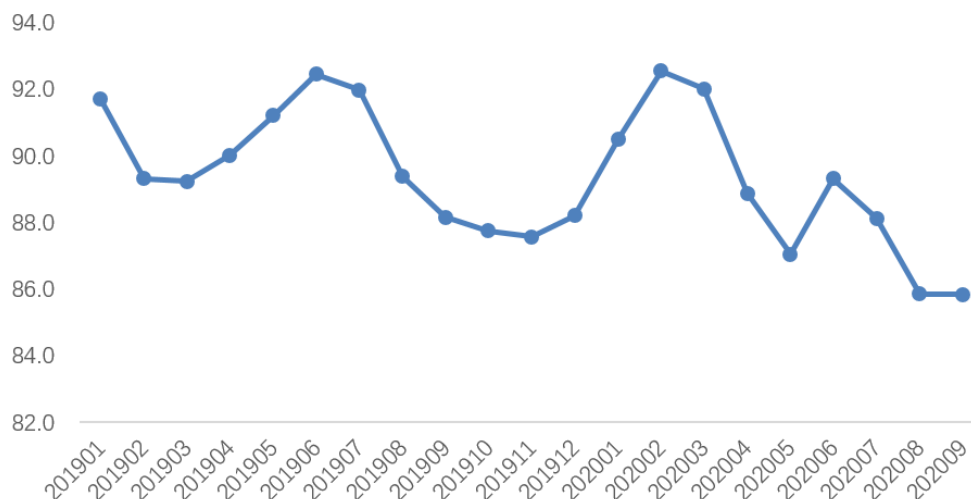


数据来源：贝壳研究院

#### 四、业主出租信心未恢复，挂牌均价保持下降

**业主出租预期下降，业主挂牌价同比和环比均下降。**根据贝壳研究院数据，2020 年第三季度新增房源挂牌均价为 86.7 元/㎡，环比下降 1.9%，同比下降 3.6%。由于受到疫情影响，业主挂牌预期租金在 2 月明显下跌，6 月止跌上扬后，7、8、9 月再次下跌，但降幅持续缩小，市场有所恢复。

图 2019 年 1 月-2020 年 9 月新增挂牌价走势

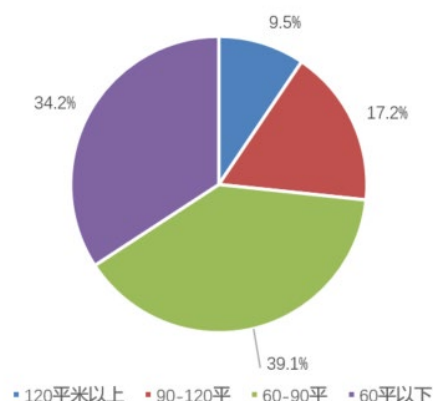


数据来源：贝壳研究院

## 五、租住面积和套均支出同比减少，租客呈现年轻化

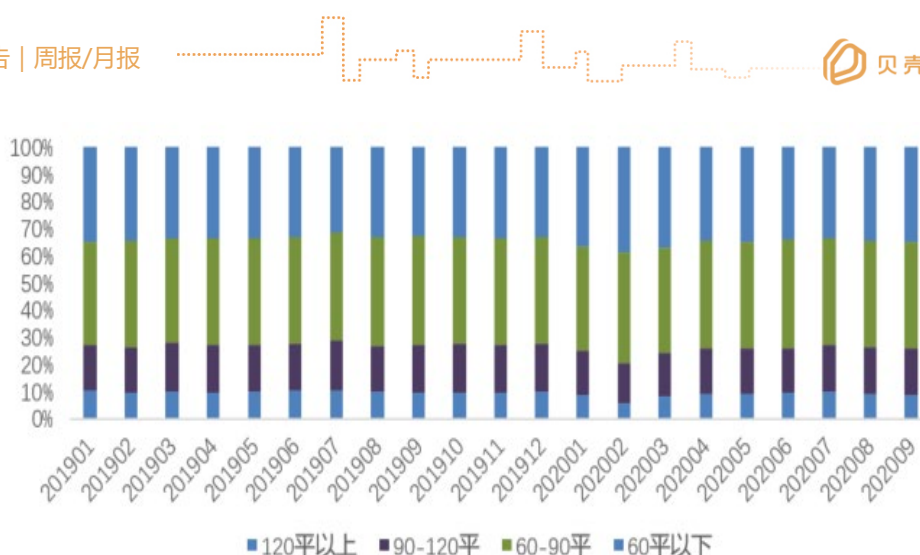
**租客租住面积呈现减少趋势，60 m<sup>2</sup>以下的户型占比同比增加。**根据贝壳研究院数据，2020年第三季度租赁成交中60 m<sup>2</sup>以下的户型占比为34.2%，同比去年上涨了1.7个百分点。2020年9月租赁成交中60 m<sup>2</sup>以下的户型占比为35.0%，环比上涨了0.7个百分点，同比上涨了2.4个百分点。由此，经历过上半年的疫情后，租客更青睐小户型的住房。

图 2020年第三季度北京租赁成交面积分布



数据来源：贝壳研究院

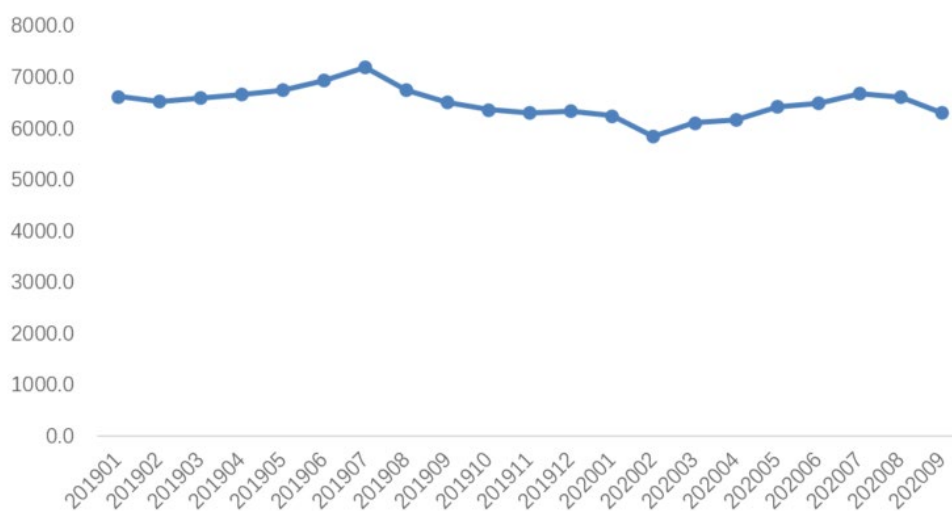
图 2019年1月-2020年9月租赁成交面积分布



数据来源：贝壳研究院

**租客成交套均租金环比回升，同比下降。**根据贝壳研究院的数据，2020年第三季度北京平均每月套均租金为 6550.4 元/套，环比上涨 2.7%，同比下降 4.3%。第三季度内，北京租赁成交套均租金在 7 月达到年内峰值，8 月、9 月则环比连续下降。

图 2019 年 1 月-2020 年 9 月北京租赁住房成交套均租金走势



数据来源：贝壳研究院

**租客群体呈现年轻化，90 后、00 后租客增加。**根据贝壳研究院数据，2020 年第三季度北京租赁成交中 18-29 岁租客占比 29.1%，同比增加 5.2 个百分点，相比于 2018 年第三季度增加 10.6 个百分点。其中 18-24 岁租客占比 7.4%，同比增加了 2.8 个百分点，相比于 2018 年第三季度增加了 4.8 个百分点。25-



29 岁租客占比 21.8%，同比增加了 2.4 个百分点，相比于 2018 年增加了 5.8 个百分点，其余年龄段的租客同比均逐步减少。

图 2018-2020 北京市租客年龄分布



数据来源：贝壳研究院

## 五、四季度市场或将加速回落，明年春节后有望回暖

**预计第四季度租赁市场将呈现明显回落态势，市场或将加速变冷。**2020 年第三季度租赁市场持续修复，从租赁成交量来看，第三季度成交量环比上涨 30.4%，在 8 月达到年内的峰值，毕业旺季的租赁需求得到一定程度的释放。从租金价格来看，第三季度租金价格同比下降 3.0%，相比于第二季度同比降幅缩小了 1.6 个百分点。根据往年市场变化趋势，由于租赁市场需求减弱，市场将进入传统租赁淡季，从贝壳研究院数据显示，9 月租赁成交量环比下降 20.3%，租金价格环比下降 4.1%，租赁淡季已经开始显现。在今年叠加疫情的影响下，今年第四季度租赁市场热度或将快速下降，呈现回落态势，租赁市场加速变冷。在疫情不反复的情况下，明年春节后租赁市场有望呈现回暖态势。



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。

