

市场监测 | 月报

10 月北京租赁月报

租赁量价齐跌，市场低温运行

2020/10/29





10月北京租赁市场

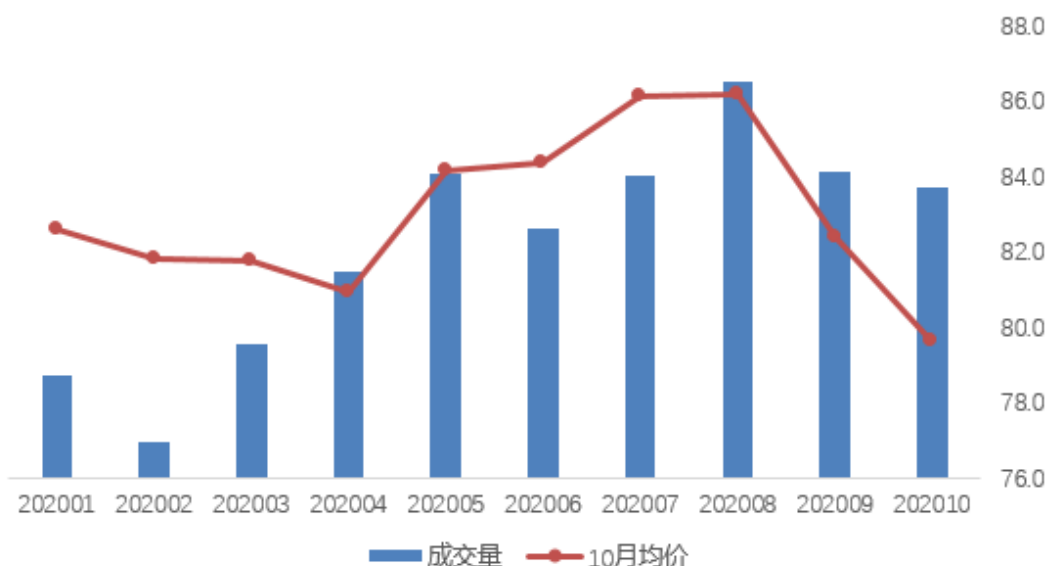
租赁量价齐跌，市场低温运行

核心观点

- **北京租赁市场成交量环比下跌。**贝壳研究院数据显示，10月北京租赁成交量环比下降5.6%，在8月租赁成交量达到峰值后，9月、10月连续保持环比下降态势。
- **北京租金价格持续走低。**贝壳研究院数据显示，10月北京平均月租金为79.6元/平米，环比下降3.3%，同比下降3.1%，租金在连续四个月保持环比上涨后，9月、10月环比持续下跌。
- **房源成交周期环比微涨，客源成交周期环比下降。**
- **新增房源挂牌均价环比四连降，业主心理预期持续下降。**10月北京新增房源挂牌均价为82.5元/平米，相比9月下降2.5%，与去年同期相比下降6.0%。
- **预计11月市场维持低温运行态势，或将持续下跌。**

北京租赁市场成交量环比下跌，租金水平持续走低。根据贝壳研究院数据，2020年10月北京市成交量环比下降5.6%。由于疫情影响，北京市租赁成交量在2月降至年内最低点，随着疫情的好转、毕业旺季租赁需求的释放，租赁成交量在8月达到峰值，之后9月、10月连续环比下降。从租金水平来看，2020年10月北京市平均月租金为79.6元/平米，环比下降3.3%，同比下降3.1%。租金从5月开始止跌上涨后，5、6、7、8月连续四个月保持上涨，8月达到年内峰值，之后9月、10月持续环比下跌。

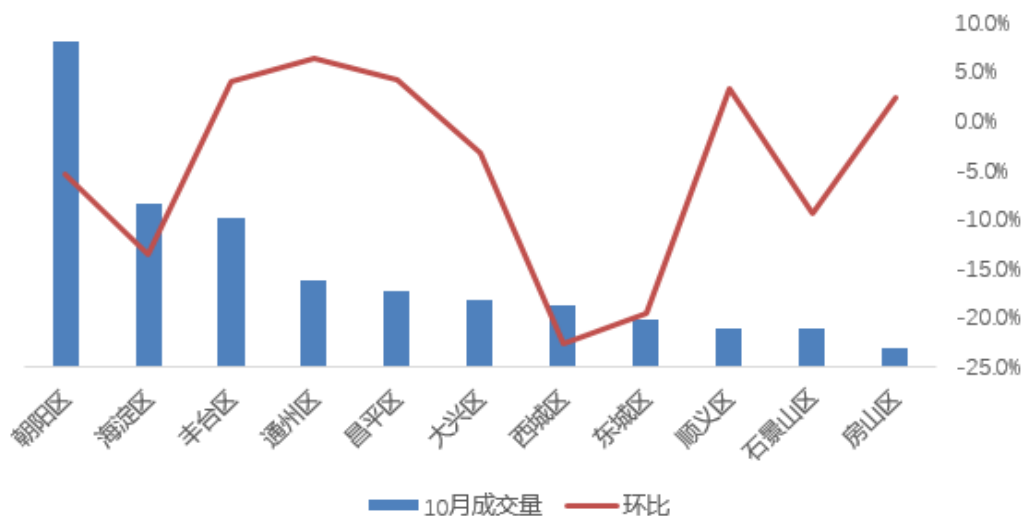
图 2020年1-10月北京租赁住房成交量和平均月租金



数据来源：贝壳研究院

多数城区成交量明显下降，海淀和东西城区跌幅超过10%。根据贝壳研究院数据，2020年10月丰台、通州、昌平、顺义和房山区等五个城区租赁成交量环比上涨，涨幅均不超过7%，其余六个城区成交量均有不同程度的下跌，其中海淀和东西城区成交量环比跌幅超过10%。

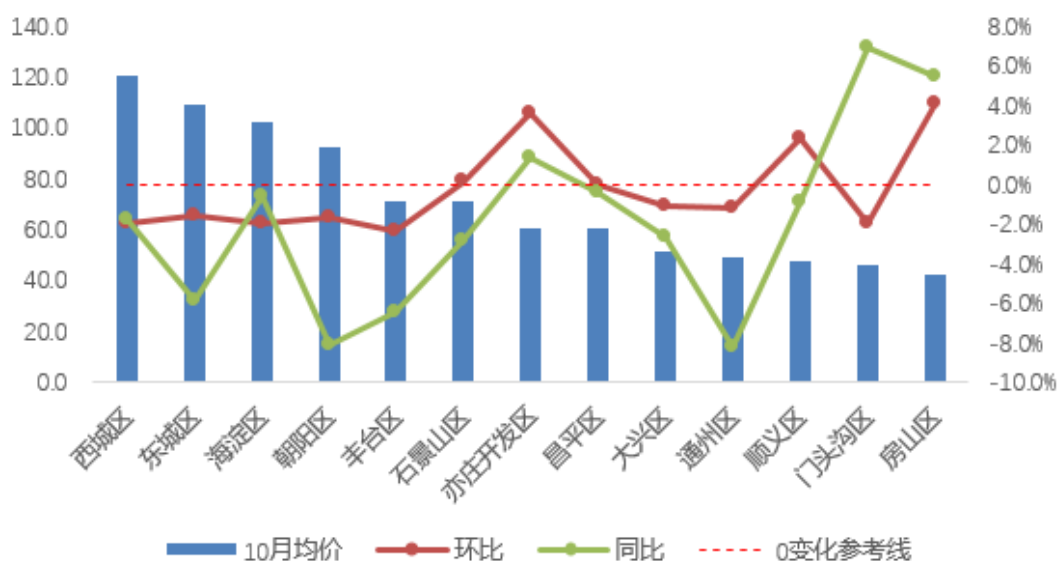
图 2020 年 10 月北京各城区住房租赁成交量及环比变化



数据来源：贝壳研究院

多数城区租金下降，石景山、顺义和房山区有小幅上涨。根据贝壳研究院的数据，2020 年 10 月石景山、顺义和房山区租金环比有小幅上涨，其余城区租金均环比下降，降幅均在 3%以内。从同比来看，仅房山区租金有小幅上涨，其余城区租金均同比下降。

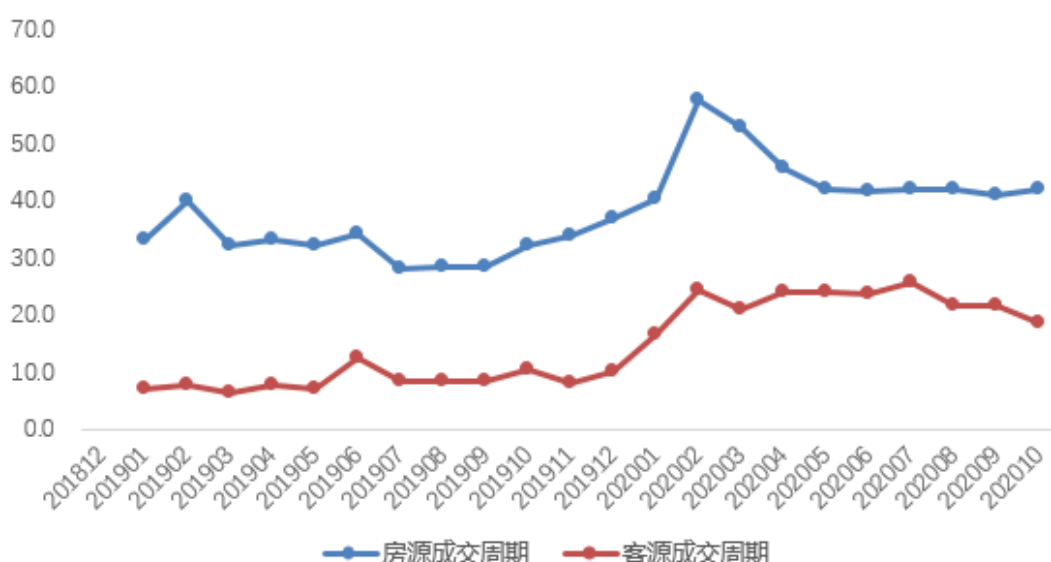
图 2020 年 10 月北京各城区租金水平及变化



数据来源：贝壳研究院

房源成交周期环比微涨，客源成交周期环比下降。根据贝壳研究院数据，2020年10月北京市房源成交周期41.8天，环比延长0.8天，同比延长9.6天。2020年10月客源成交周期18.4天，环比缩短3.2天，同比延长8.1天。房客源成交周期从2月份一直保持高位，2020年1-10月，房客源平均成交周期分别为44.5天和22.0天，相比2019年1-10月分别延长了12.5天和13.7天，房客源成交周期仍保持高位。

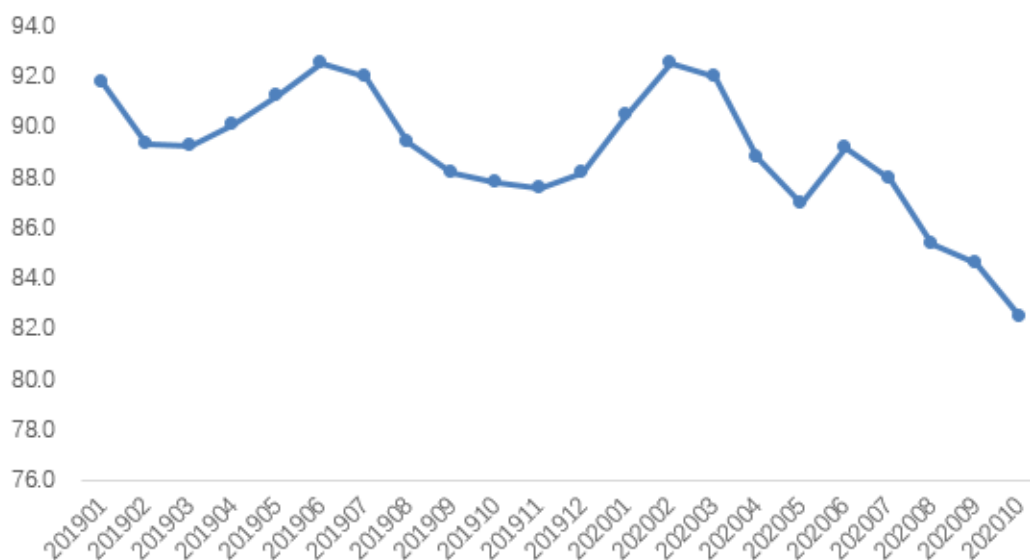
图 2019年1月-2020年10月北京租赁住房成交周期走势



数据来源：贝壳研究院

新增房源挂牌均价环比四连降，业主心理预期持续下降。根据贝壳研究院数据，2020年10月新增房源挂牌均价为82.5元/平米，相比9月下降2.5%，与去年同期相比下降6.0%。受到疫情影响，今年业主出租心理预期呈现两轮下降，分别是疫情首次爆发和二次反弹时间，现阶段租赁市场从9月进入市场淡季，业主出租预期仍维持下降态势。

图 2019年1月-2020年10月新增房源挂牌均价走势



数据来源：贝壳研究院

预计 11 月市场维持低温运行态势，或将持续下跌。9 月、10 月北京租赁市场量价均呈现下降趋势，租赁市场转入传统淡季，今年叠加疫情的因素，市场或会加速变冷。从 2016-2019 年来看，租金水平在 9 月-12 月期间会再次出现低谷，17 年和 19 年的 11 月租金为当年年内最低值。按租赁市场供需规律，11 月到春节前，各单位人员稳定，租赁需求阶段性减弱，叠加疫情影响，未来租金水平或将持续下行，将出现年内最低租金价格。



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。

