

# 北京租赁市场月报

## 租赁旺季将过，租金水平同比下跌

核心结论：

**2021年4月北京市租赁市场降温，春节后流动人口返城新增、换租需求基本得到释放，春节后租赁旺季在4月进入尾声，北京市租金水平环比小幅回升，但仍呈现同比下跌状态。**

根据贝壳研究院数据，2021年4月北京市成交量环比减少18.5%，平均月租金为82.4元/平方米，租金指数环比上涨2.4%，同比下跌2.7%，同比跌幅收窄3.7个百分点。各城区租赁市场活跃度均下降，租金水平均环比上涨，其中朝阳和顺义区成交量环比降幅最小，东城和顺义区租金指数环比涨幅最高，海淀和西城区租金指数同比小幅上涨，其余城区均同比下跌。4月房源成交周期环比和同比均缩短，房屋出租难度下降，新增挂牌房源均价上涨，业主出租信心增强，5月高校毕业生租赁需求开始释放，预计5月租赁市场将再次缓慢升温。

**北京租赁市场热度下降，租金水平稳中回升。**根据贝壳研究院数据，4月北京成交量环比减少18.5%，租赁市场热度降温。去年3-5月疫情期间积压租赁需求持续释放，租赁市场热度一路升温，而今年3-4月租赁市场回归传统租赁市场周期，春节后租赁旺季在2月显现，3月市场热度年内首个波峰，4月租赁市场降温，春节后租赁旺季结束。从租金水平来看，4月北京市平均月租金为82.4元/平米，环比上涨2.4%，同比下跌2.7%，同比跌幅收窄3.7个百分点。

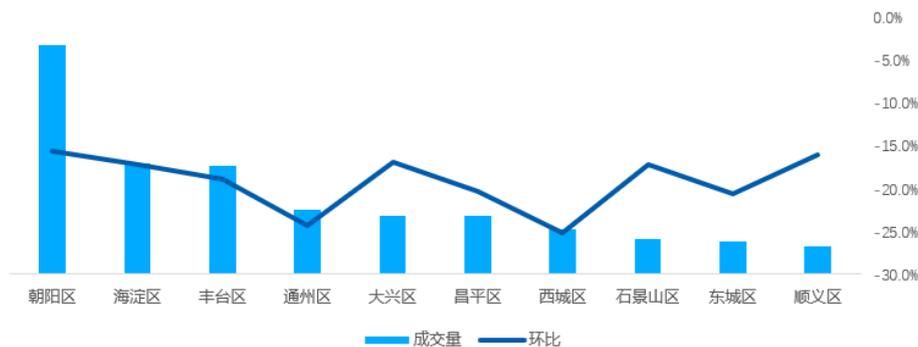
图：2020年5月-2021年4月北京市租赁成交量及租金指数走势



数据来源：贝壳研究院，贝壳指数

**各城区租赁市场均明显降温，四成城区降幅超20%。**根据贝壳研究院数据，4月各城区租赁成交量均环比减少超过10%，其中通州、昌平、西城和东城区环比降幅超过20%，西城和通州区环比降幅最大，朝阳和顺义区降幅最小。

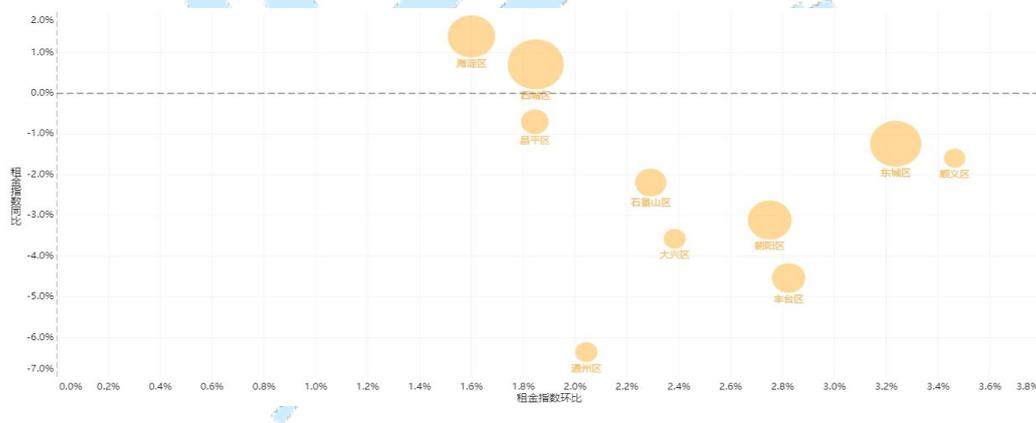
图：2021年4月北京市各城区租赁成交量及环比变化



数据来源：贝壳研究院

**各城区租金指数均环比上涨，海淀和西城区同比上涨，其余城区均同比下跌。**根据贝壳研究院数据，4月北京市各城区租金指数均环比上涨，其中东城和顺义区租金指数环比涨幅最高，涨幅超过3%。从同比来看，海淀和西城区租金指数同比小幅上涨，涨幅在2%以内。

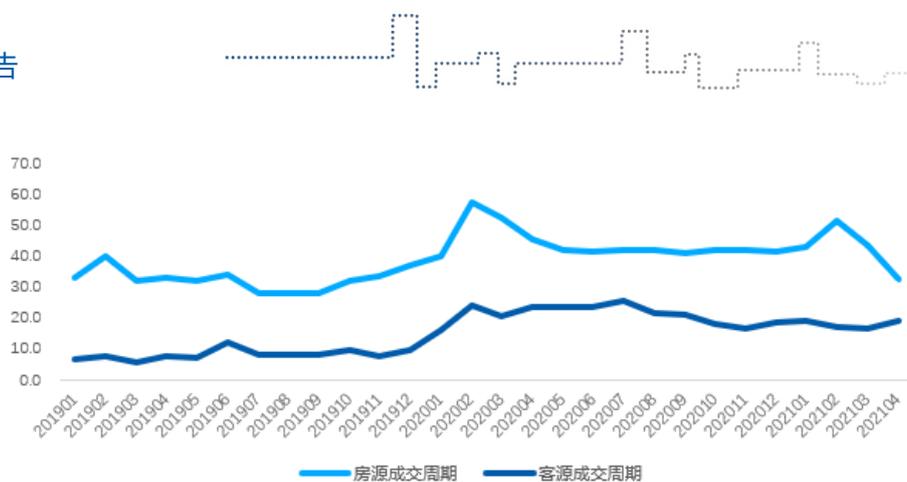
图：2021年4月北京市北京市各城区租金水平及租金指数变化趋势



数据来源：贝壳研究院

**房源成交周期环比持续缩短，客源成交周期环比延长。**根据贝壳研究院数据，4月北京房源成交周期为33.8天，环比缩短10.8天，同比缩短12.8天。客源成交周期为19.1天，环比延长2.3天，同比缩短4.5天。房源成交周期4月继续走低，与2019年同期基本持平，租赁市场业主房屋出租难度下降。客源成交周期仍保持较高水平，呈现小幅延长。

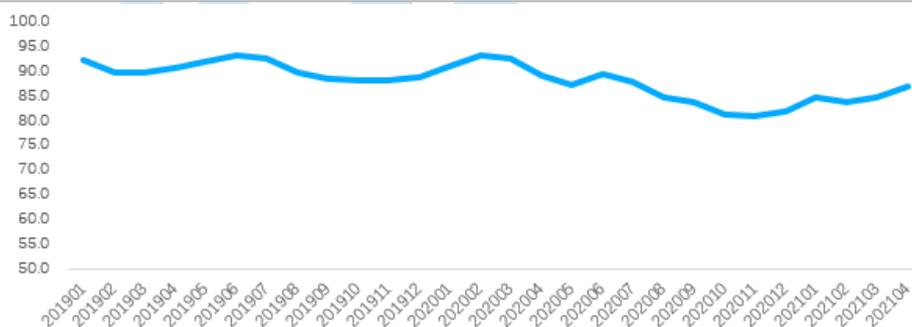
图：2019年1月-2021年4月北京市租赁成交周期走势



数据来源：贝壳研究院

**新增房源挂牌均价环比上涨，业主出租信心增强。**根据贝壳研究院数据，4月新增房源挂牌均价为86.6元/平米，环比上涨2.5%，同比下跌2.8%，同比跌幅收窄了5.7个百分点。新增房源挂牌均价1-2月基本持平，3-4月呈现上扬趋势，业主出租信心持续增强。

图：2019年1月-2021年4月北京市新增房源挂牌均价走势



数据来源：贝壳研究院

**预计5月租赁市场活跃度将再次提升。**租赁市场已经回归传统的租赁市场周期，北京市春节后租赁旺季在2月开始显现，3月市场热度达到年内首个波峰，春节后北京流动人口返城所带来的换租、新增租赁需求已经逐步释放。从5月开始，高校毕业生带来租赁旺季将逐步开始显现，预计5月北京市租赁市场将保持活跃，市场热度再次升温。



 贝壳研究院

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。