

全国租赁市场月报

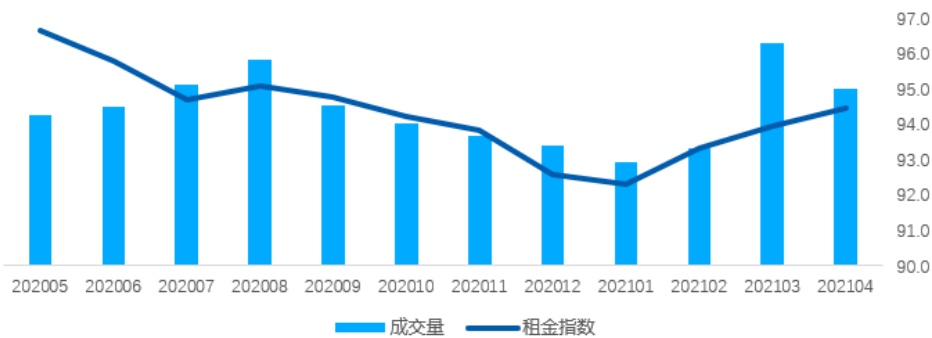
租赁旺季将过，八成城市租金同比下降

核心结论：

2021年4月全国重点40城租赁市场降温，租金水平环比稳中微涨，同比仍保持下跌，传统的春节后租赁旺季在4月进入尾声。根据贝壳研究院数据，2021年4月全国重点40城成交量环比减少20.4%，各城市成交量均环比减少10%以上。从租金水平来看，重点40城平均月租金为38.6元/平米，租金指数环比微涨0.5%，同比下跌3.3%，同比降幅缩小了1.4个百分点，超六成城市租金指数环比上涨，但八成城市租金指数仍呈现同比下跌。4月全国重点40城房源成交周期同比和环比均缩短，房屋出租难度下降，新增挂牌房源均价同比和环比均上涨，业主出租预期增强。从5月开始，高校毕业生租赁需求开始释放，预计5月租赁市场活跃度将再次提升。

全国重点 40 城租赁市场成交量环比减少，租金水平环比稳中微涨。根据贝壳研究院数据，4 月全国重点 40 城租赁成交量环比减少 20.4%，租赁市场明显降温。去年全国由于疫情积压的租赁需求释放，3 月后租赁市场一路升温，而今年全国租赁市场回归传统租赁市场周期，春节后全国租赁旺季在 2 月显现，3 月市场热度年内首个波峰，4 月租赁市场降温，租赁旺季进入尾声。从租金水平来看，4 月重点城市平均月租金为 38.6 元/平米，租金指数环比微涨 0.5%，同比下降 3.3%，同比降幅缩小了 1.4 个百分点。

图：2020 年 5 月-2021 年 4 月全国重点 40 城租赁成交量及租金指数走势

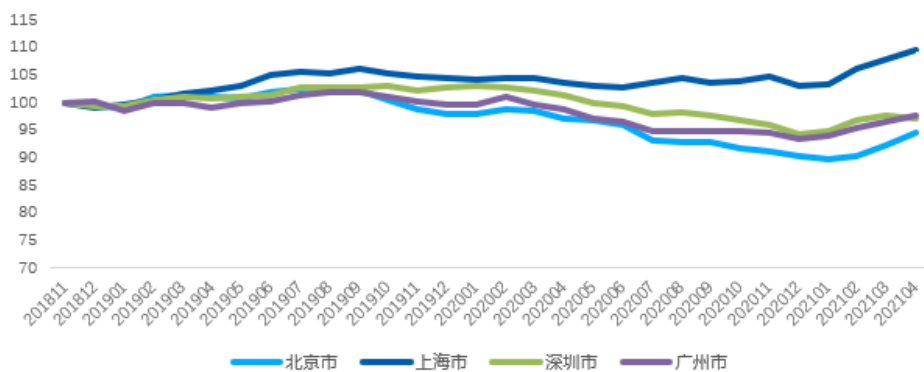


数据来源：贝壳研究院，贝壳指数

全国重点 40 城各城市租赁市场均降温，呼和浩特、太原和烟台市降幅最大。根据贝壳研究院数据，4 月全国重点 40 城中，各城市租赁成交量均环比减少超 10%。其中呼和浩特、太原和烟台市环比降幅最大，无锡、宁波、佛山、苏州和南昌市环比降幅最小，其中三个城市分布于长三角城市群。一线城市中上海环比降幅最大，达到近 30%，北京、深圳和广州环比降幅在 20%以内；新一线城市中西安、青岛环比降幅最大，其中西安环比降幅超过 25%，苏州、佛山和长沙环比降幅最小，在 15%以内。春节后租赁旺季，流动人员返城带来的新增、换租的需求主要在 3 月释放，4 月各地租赁市场旺季均进入租赁旺季尾声。

数据来源：贝壳研究院，贝壳指数

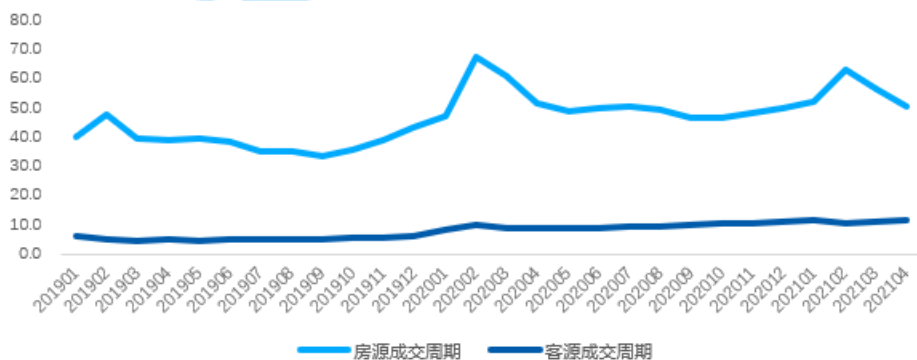
图：2018年11月-2021年4月一线城市租金指数走势



数据来源：贝壳研究院，贝壳指数

房客源成交周期环比和同比均呈现下降，而客源成交周期上扬。根据贝壳研究院数据，4月全国重点40城房源成交周期为50.3天，环比缩短6.3天，同比缩短1.0天。客源成交周期为11.7天，环比延长1.0天，同比延长2.7天。房源成交周期下降，业主出租房屋难度降低，客户成交难度有所提升，在房屋的选择上，客户对房屋的位置、品质等方面的考量更为慎重，成交周期拉长。

图：2019年1月-2021年4月全国重点40城租赁成交周期走势



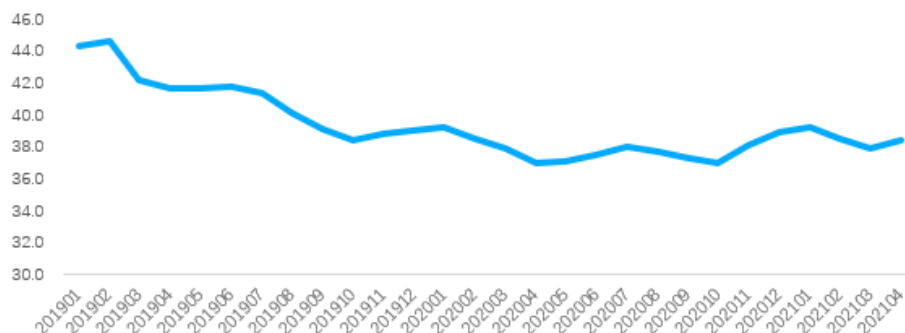
数据来源：贝壳研究院

新增房源挂牌均价环比和同比均上涨，业主出租信心加强。根据贝壳研究院数据，4月

全国重点 40 城新增房源挂牌均价为 38.4 元/平米，环比小幅上涨 1.5%，同比上涨 3.8%。

新增挂牌房源均价虽呈现低位运行，4 月已开始呈现上扬趋势，业主出租预期显著增强。

图： 2019 年 1 月-2021 年 4 月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。虽然云南疫情再次出现，但得益于国内的有效防控，疫情未对全国租赁市场产生冲击，租赁市场已经回归传统的租赁市场周期，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，春节后流动人口返城所带来的新增、换租需求已经得到释放。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 月全国租赁市场将保持活跃，市场热度再次升温，其中对人才吸引力较强的一、二线城市，租赁市场升温更为显著。



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。