

出租房源增加,需求减少,导致租赁周期变长,租金难涨 经历了去年的透支,杭州房租有点滞涨

本报记者 江嘉宜

去年,不仅是杭州楼市的爆发年,同样也是租赁市场的幸福时光,租金节节攀升。然而,今年的租赁市场发生了微妙的变化,不仅租赁周期变长了,租金也进入了一个“瓶颈期”。

租赁黄金期 市中心的房子降价租不出

“市中心、大学旁的主卧,花了大半个月时间才租掉,价格一分没涨。”小储一声叹息。

两年前,小储租了市中心浙江工业大学旁的潮王公寓,90平方米精装两房户型,每月租金4200元,两年来房东一直没涨过价。与大多数年轻人一样,小储选择了合租的方式,主卧自己住,次卧按1700元/月出租,自己承担2500元/月的租金。

今年初,由于工作原因小储的主卧需要转租。“中介说,年后一般是租赁黄金期,像我们这样的整套,租5000元一个月完全没有问题。”小储就挂了2600元/月的价格,结果发现,“问的人倒是挺多,但诚心要租的人很少。”

一直挂了半个多月,才有人愿意转租小储的房子,租金每个月2500元,不赚不亏。

“今年租赁量虽然没降下来,但明显感觉到租赁周期变长,要想涨租金比较难。”豪华华邦租赁业务负责人吕浩告诉记者。华邦有不少房源是房东直接托管,放在以往上半年的行情里,这些房源一周时间肯定就能租掉,但现在大多需要一个月时间才能出租,租金跟往年比最多也就持平,有不少还是握不牢降价出租的。

去年租金涨幅透支 今年进入“瓶颈期”

“之所以大家觉得今年上半年租金没有上涨,是因为去年杭州的租金涨得太快了,有所透支,今年就进入到一定的瓶颈期。”在我爱我家企划部总监周包军看来,去年举办峰

2015年~2017年杭州主城区平均月租金(单位:元/月)

区域	2017年 4月	2017年 第一季度	2016年 第四季度	2016年 第一季度	2015年 第一季度
上城区	3874	3773	3685	3533	3259
下城区	3701	3714	3709	3449	3289
西湖区	3794	3600	3715	3511	3324
拱墅区	3443	3487	3417	3152	2995
江干区	3474	3835	3770	3473	3087
滨江区	4450	4756	4670	4513	3995
下沙区	2898	2924	2927	2696	2373
之江区	2802	3159	2876	2573	2250

数据来源于我爱我家,月租金测算标准为:月总租金/出租总套数

会,不少原本租住在农居房的租客大量进入租赁市场,导致市场供不应求,租金大涨。

我爱我家的租赁数据显示,近三年来,每年的第一季度,杭州8个城区的租金都较上一季度上涨。往年到了第四季度租赁市场转淡,但去年第四季度的租金反而比第一季度的平均租金要涨不少。滨江区2016年第四季度的平均月租金已接近4700元,相比2015年第一季度的3995元,不到两年时间,整个滨江区的平均租金涨幅就接近18%。

但到了2017年第一季度,旺季来临,相比去年第四季度,涨幅却不明显,西湖区、下沙区平均月租金甚至有下调。

租赁市场供大于求 未来价格差将更明显

“除了去年租金过度透支影响外,还有部

分原因是受楼市行情的影响,原本不准备买房的人,眼见着房价上涨,将购房计划提前。”周包军解释,从去年3月开始,杭州二手房成交量便一路猛涨,今年3月二手房成交量更是创下历史新高。这部分购房者中,刚需客从租赁转为自住,投资型的客户在买了房后也快速进入租赁市场。不少原本打算将手头的老破小出售置换改善型房源的购房者,碍于新政限制,又重新将这些房源转入租赁市场。

市场上可以出租的房源量多起来,租赁需求却在减少,导致供求关系发生明显变化。

“未来杭州租金的价格差也会更明显,不是所有的房子都能涨价出租,市中心老旧的、装修差的二手房,租金别说涨甚至得降价才能租得出去。”吕浩说,“我们公司现在都不敢收装修比较差的房子,怕租不出去亏本,“现在年轻点的租客,对房子的装修很在意,宁可多花钱租装修好点的房子。”

商业项目成交爆发,低总价商铺受欢迎

本期淘房专栏为大家推荐融创的2套商铺,一套是位于萧山区奥体东的融创·东南海1918街区,另一套是地处杭州万达商圈的融创·瓊颐湾商铺。

如果您有意向购买,可以添加淘房专栏微信咨询,账号为18958110442,更多特价房可关注购房宝(www.house178.com),或添加“淘房专栏”QQ群(群号:342066663)。

融创·东南海1918街区 辐射超6万消费人群

商铺名:融创·东南海1918街区

位置:萧山区建设四路与香樟路口

均价:约24000元/m²

建筑面积:50~80m²

交付时间:2017年12月31日

记者点评:

1、融创·东南海1918街区,毗邻地铁7号线高新路站,距奥体核心区仅5站路程,此外,项目直线距离机场高速公路入口仅约2公里,西通秋石高架,东达

萧山机场,有利于社区业主、消费客群的便捷出行。

2、项目是石库门海派风情风格的商铺,紧连二期约70000m²的商业综合体,并且还有大型综合超市、酒店式公寓等复合业态,使1918街区未来可承载超6万人口的消费群。(数据来源于2015年统计年鉴及透明售房网)

3、目前在售商铺的主力面积约50~80m²,层高达约4~4.8米,带独卫、可分割,满足不同的客户需求。



杭州万达商圈 融创·瓊颐湾商铺

商铺名:融创·瓊颐湾1918商街

位置:杭行路与祥运路交叉口,地处万达商圈

单价:约32000元/m²

建筑面积:30~200m²

交付时间:已交付

记者点评:

1、融创·瓊颐湾商铺,位于万达商圈,距万达广场约800米,且项目与规划中的地铁

10号线祥园站、地铁4号杭行路站的距离很近,地段交通优势明显。

2、商铺周边产业园区密布,北部软件园、智慧信息产业园、运河广告产业园等多个产业园环伺四周,聚集了12万人才精英;外加周边小区超5万的常住人口,人气旺盛、消费稳定。

3、瓊颐湾商铺适合餐饮、休闲娱乐、教育培训等多种高端业态。本次推荐的商铺均价在32000元/m²左右,性价比较高。



淘房专栏

扫码二维码
获取本地房产信息
“小淘”个人助理
了解房产最新资讯

淘房专栏