

“毕业季”延后,安置房大量交付,今年租房住挺划算

望江一套房,租金降10%还租不出

本报记者 李毅恒 蒋敏华

过去的两个月,杭州楼市进入小阳春,但这股火并未烧到租房市场。由于传统的“毕业季”延后,且今年杭州有将近4万套安置房交付,供应量大增,同比去年5月,杭州主城区房租价格下降了3.6%。

不降租金就租不出去 有房东无奈降价10%

房东小黄有一套望江东园的出租房,一室一厅,面积不到50m²。去年,小黄将房子委托给了某品牌中介公司托管,一年净到手的租金是44000元。今年4月,租期快结束的时候,小黄接到了中介的电话。“中介明确表示,房租必须要降一点。”小黄表示,由于今年房子不好出租,最后他还是决定将房子继续交给中介托管,“经过讨价还价,年租金降到了39500元,降幅高达10%。”

在续约一个月之后,小黄又接到了中介的电话。中介告诉小黄,房子一直没有租出去,要求延长一周空置(免租)期。“其实合同本来就约定了一个半月的空置期,再延长一周的话,就有52天了。”小黄说,由于担心中介把房子退给他,无奈之下他又一次妥协了。如果把延长的这一周空置期计算进去,小黄这套房子的租金降幅已超10%。

小黄遇到的情况并不偶然。链家南肖埠板块的中介经纪人小李告诉记者:“今年以来,想要将房子租出去,一定得降价。”去年,在南肖埠周围两室的房源一般租金在4100元/月左右,现在一般都降价至3800元/月。

杭州我爱我家市场研究院的数据显示,今年1

月至5月,杭州房租呈现小幅波动且下降的趋势。今年1月,杭州主城区房租价格为59.6元/月/m²,5月降至58.4元/月/m²,下降了2%;同比去年5月的60.6元/月/m²,则下降了3.6%;杭州主城区房租的历史峰值出现在2018年7月,为64.4元/月/m²,与之相比则降了9.3%。

近4万套安置房年内交付 杭州出租房源供应充足

去年杭州新增常住人口55.4万人,人口总量首次突破1000万大关。按理说,大量人口涌入会带旺租房市场。可是,杭州的租金却为何不涨反跌?

杭州我爱我家品牌与市场总监周包军分析,影响租房市场的最重要因素是供求关系,去年年底至今年,不少新房楼盘交付,其中一部分房源进入租赁市场,增加了出租房源供应量。

大量安置房交付,也是一个不可忽视的原因。据杭州市建委、杭州市保障性安居工程建设管理中心消息,今年杭州将有43678套安置房年内具备交付条件,其中超过10000套已回迁安置。由于一户家庭往往拥有多套房产,相比商品房而言,安置房进入租赁市场的比例更高一些。同时,过渡期间在外租房的拆迁户,搬进自己的新房之后也会腾出大量

出租房源。

小黄的房子周边,新的回迁房海潮雅苑已经交付,出租房源供应量就会大增,且品质更佳,小黄要想租出去,只能降房租。

除此之外,杭州作为首批租赁试点城市,推出了蓝领公寓、公租房、人才专项用房等多种房源,满足各类人群的住房需求。

其中,从2017年起杭州为了缓解外来务工人员的租房困难,围绕“未来3年全市筹建蓝领公寓4万套”的目标,在各个区筹建蓝领公寓。目前已经有36个项目投入使用,超16000套(间)的房源投入使用。相比普通租赁市场的房源,这部分房源价格具有较大的价格优势。例如,江干区环丁路蓝领公寓每床月租金仅300元~500元,备受中低收入群体青睐。

今年的疫情也给租房市场造成冲击。大量租客返杭时间延后,此外还有一部分人因为收入预期下降,可能会控制房租支出。

同样是因为受疫情影响,今年的“毕业季”延后,对租房市场的影响也不可小觑。

往年,一般“毕业季”会出现在五六月,大学生毕业之前就已落实好工作开始租房。可是今年,一些校招以及线下招聘会才刚刚起步,同时高校出于疫情防控的需要,严禁学生私自外出。“毕业季”行情预计将延后到8月份。

萧山现房 今天有惊喜优惠

明华·名港城



项目咨询:0571-82653777
户型面积:约28.16m²
一口价:453376元
户型层高:3.4米
物业类型:公寓(现房)

项目简介:6月18日当天618元可翻10倍抵6180元购房款;现房,即买即租即收益;整个小区总建筑面积达22万m²。三面环水,南与豪景城隔江对望,西临瓜沥卫生院,北靠东灵寺横江;社区成熟度高,有2000多户业主,配套丰富。附近有任伯年小学、瓜沥第一初中、萧八中、商贸街与农贸市场。

德华国际·东御



项目咨询:13968196330
项目区域:湖州德清
主力户型:49m²~56m²
参考价格:约12000元/m²起
物业类型:公寓(精装准现房)

项目简介:该项目位于德清大道城市主轴(09省道)上,东面约1km是杭宁高速口。项目20~25层为本土上市企业德华集团总部,将携品牌酒店入驻,采用酒店式物业管理。附近企业总部群汇集,拥有强劲的潜在租住客群。周边拥有浙工大莫干山校区、湿地公园下渚湖、奇幻谷上渚山等丰富配套资源。

EFC 欧美金融城



项目咨询:18868172293
项目区域:余杭区未来科技城
整售面积:551.8m²(共8套)
整售总价:约1290万元
交付时间:已交付

项目简介:该项目紧邻阿里巴巴全球总部和梦想小镇。作为超甲级写字楼,EFC总建筑面积近100万m²,包括涵盖LEED金级预认证写字楼群、都市美式住宅、精装酒店式公寓、万丽酒店以及购物中心。项目租金水平约是区域平均租金的1.5~2倍。今年4月阿里巴巴已入驻英国中心西楼7万多m²。



扫码关注公众号,了解更多房源
来电咨询400-688-8117转1#
更有机会享额外优惠



来电咨询石女士18868172293
更有机会享额外优惠



“找好房”微信群客服
扫码加好友入群