

贝壳研究院发布一季度市场观察 疫后租赁消费升级，“新改善”加速进化

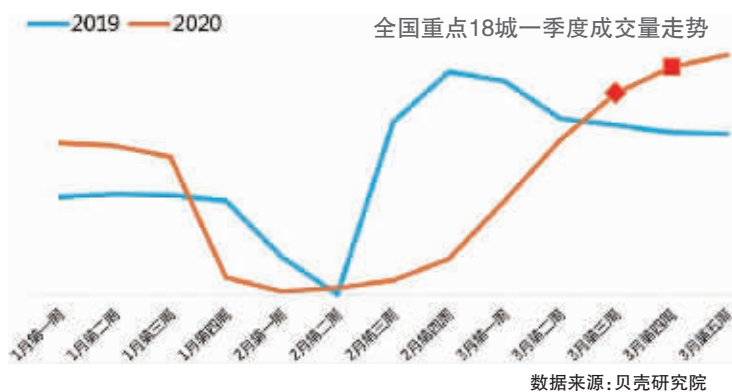
疫情带给2020年一季度房地产市场的影响正在缓慢恢复，除了逐渐回温的新房以及二手房，同为疫情重灾区的租赁市场，也显示出了极大的恢复性，租赁旺季在延期一个月后重现。与此同时，受疫情影响而催生出的“新改善”需求也成为一种行业趋势。贝壳研究院方面认为，疫情推动了租客对于租住的认知和需求的提升，“新改善”需求联动库存去化，租赁市场将延续旺季态势。

租赁旺季重现 市场“U+X”底部回暖

2020年一季度，租赁市场走出了一条“下跌-停滞-回升”的曲线。受春节叠加疫情影响，传统节后租赁旺季推迟，2月市场交易陷入冷冻状态，全国各重点城市租赁交易低迷。但随着生产的逐渐恢复，租赁旺季也开始重现。

租赁旺季延后一个月，市场成交量呈现U形走势，成为一季度国内租赁市场的显著特征。从租赁成交角度来看，受到春节叠加疫情影响，今年1月中旬开始，租赁市场成交量断崖式下跌，2月市场几乎停滞。随着疫情影响的减退，全国大部分地区复工复产，3月开始租赁成交量大幅回升，相比去年的节后旺季推迟了一个月。

租赁市场的转折与恢复，出现在3月中。贝壳研究院监测数据显示，3月第3周实现X形反超，成交量超过去年同期水平，第4周成交量达到新高，超过去年节后旺季周交易量的最高点。整个3月，贝壳平台重点18城的住房租赁成交量环比增长5.33



倍，同比增长9.81%。但是，受1、2月市场持续底部运行的影响，一季度总成交量尚未达到去年水平，同比减少了16%。

与成交量走势趋同，市场新增供需延后释放一个月，并在3月第1周先于成交量反超去年同期水平，新增供需呈现集中释放。依据贝壳研究院数据，3月全国重点18城新增房源数量和客源数量环比2月增幅分别达2.5倍和1.38倍，同比去年分别增长17.6%和97.2%。

贝壳研究院方面指出，新增供需的大幅增加，一方面是前期

积压的供需快速释放，另一方面也是得益于行业互联网化普及，加大了房东和租客的覆盖面，释放进程加速。

春节叠加疫情影响导致的租赁市场低迷态势，也已经传导到价格。贝壳研究院数据显示，一季度租赁市场总体租金呈下降趋势，18个城市的平均月租金42.8元/平方米，比去年同期下降12%。2月受成交量严重缩减影响，租金水平呈现波动。3月分城市来看，除成都、天津、南京三个城市租金环比小幅上涨外，其他城市均呈现环比下跌态势。

参与主体“逢考” 租赁市场整体向好

随着整体疫情走势的日渐明朗，疫情对于租赁市场各主体带来的影响也被重新审视。在贝壳研究院资深租赁分析师黄卉看来，疫情结束之后，政府、租赁企业和租赁消费者都会进一步审视其自身面临的问题，提升抗风险能力。

值得一提的是，后疫情时代，对于租赁市场的制度优化、租赁群体的体验感提升以及市场参与主体的运营水平都提出了更高的要求。基于此，黄卉认为，未来的租赁市场面临三大待解决问题。

首先，如何逐步完善顶层设计，加强租客权益保护。

黄卉指出，疫情期间租客受到的影响当中，最显著的是难以返回其租住的小区。由于采取社区封闭的措施，很多租客在节后返回租住的社区后难以进入；“租购同权”的真正实现还需进一步落地。疫情之后，政府需要进一步推进租赁立法及租客权益保护。一方面，需要加强租赁立法支持，使租客权益能够获得明确的法律保障，目前住建部正在推动《住房租赁条例》的立法《民法典》（含租赁合同篇章）将于2020年提请全国人大审议；另一方面是需要向租户提供投诉维权的渠道，逐步建立多层次的住房租赁纠纷处理机制，包括从业机构、行业协会、政府服务热线和街道、社区等基层组织化解租赁矛盾纠纷。

其次，如何满足租客不断升级的“新改善”需求。

黄卉表示，受到疫情的影响，租客进一步认识到租赁品质的重要性，租赁的住房需要更好的抗风险能力，租客对租赁的“新改善”需求不断释放。而疫情后对于租赁住房品质要求的提升

可能体现在以下几个方面：一是要求房屋有更好的周边配套，方便生活；二是对房屋品质的要求也有所提升，需要租赁住房有更好的独立性和隐私性，能够拥有自己的独立空间；三是对于日照、通风以及卫生状况等与健康息息相关的居住条件提出更高的要求；四是疫情期间进入小区等事宜需要业主的辅助，租客对于业主态度的关注程度也可能进一步提升。

三是租赁企业如何实现从拓荒到精耕，为“全要素运营”竞争时代的来临做好准备。

黄卉直言，疫情对于长租公寓的运营提出了更高的考验。由于市场需求的下降，长租公寓企业出租率下降、违约率提升，同时仍然需要正常给业主支付房租，现金流普遍吃紧。长租公寓的商业模式决定了其房租成本高、利润率低、抗风险能力较差，遭遇疫情之后运营不善现金流更为紧张的小企业将面临倒闭风险。在疫情之后，长租公寓企业需要进一步审视自身商业模式，推动精细化运营，做好“以出定收”的库存管理，以维持健康的现金流，保证企业的可持续发展。

展望后市，贝壳研究院方面认为，伴随着疫情的影响逐渐减小，楼市复苏将成为未来的趋势，供需的恢复、金融政策出台等将给楼市的良性发展注入“强心剂”，房住不炒的态势依然是基本面，同时，消费者的需求升级将持续驱动二手、新房和租赁行业参与者进行服务升级，持续向新居住时代进化。

基于此，黄卉也进一步认为，随着疫情的结束，在租户居住品质要求提升以及租户返城积压需求爆发的双重因素作用下，住房租赁市场将迎来向好发展。

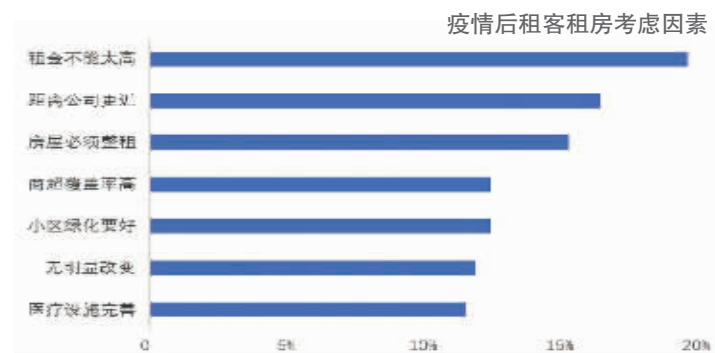
改善居住环境需求提升 整租成为新偏好

疫情在一定程度上制约租赁群体需求释放外，也推动了租赁市场的整体消费升级。贝壳研究院此前调研结果显示，受疫情影响租住体验感的换租诉求开始集聚，疫情之下，租赁群体关于改善居住环境的需求进一步上升。

具体来看，63.02%的租客表示疫情过后考虑换租，其中包括原本有换租需求的租客，也包括由于疫情产生换租意愿的租客，由此可见疫情结束之后租赁市场将迎来推迟的节后高峰，且租赁交易量很可能超出去年节后旺季水平。

房屋租金水平、通勤距离及房屋承租条件，是租赁群体对于换租的三大关注要素。从租客换租考虑的因素来看，排名前三位的分别是租金不能太高、距离公司更近以及房屋必须整租。其中，重点考虑租金和通勤距离是租客选房的普遍特点。

从换租意愿来看，整租成



来源：《疫情冲击下的租客偏好分析报告》，样本总数3280

为新偏好。而租赁群体对于整租的强烈需求则是受疫情催生，这是因为合租对于居家隔离多有不便，租客对于居住独立性、隐私性产生了更高要求。贝壳研究院此前发布的《疫情冲击下的租客偏好分析报告》数据显示，在表示疫情过后考虑换租的租客需求中，“房屋必须整租”这一条件上升至租客偏好排行榜前三位。

租赁市场的整体消费升级，体现在多数租客愿意为品质居

住付费更多。从疫情之后租客换租的意愿来看，63.45%的租客表示愿意提升居住质量，其中34.87%的租客表示愿意多花租金租赁地段和服务更好的房子，28.75%的租客表示愿意花钱改善租赁住房的内部品质。

贝壳研究院方面指出，从租赁消费者端总体来看，受疫情影响，租客更加关注居住品质。疫情结束之后，将迎来租赁市场换租小高峰，“新改善”需求集中释放。