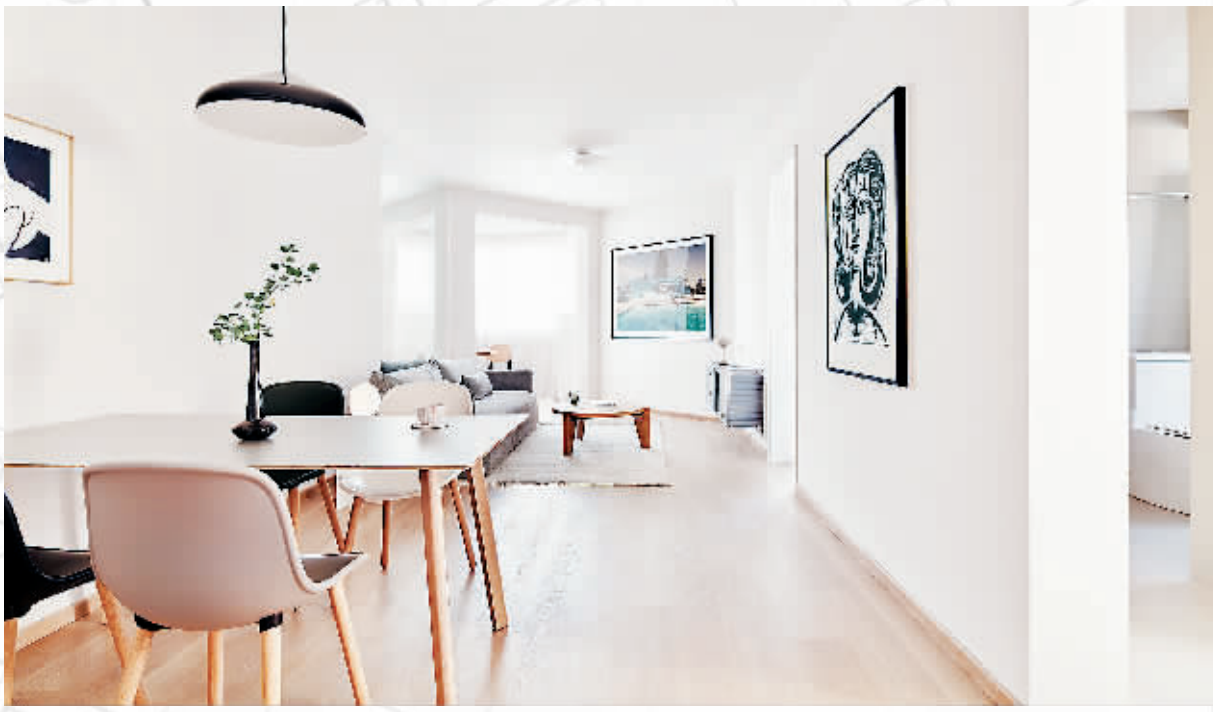
北京每年至少新增15万品质租住需求

长租市场潜力可观

北京住房租赁市场的探索与发展一直走在全国前列。近日，自如研究院发布《2021年北京长租市场观察》（以下简称《观察》）显示，2021年北京长租市场租金月均波动不足2%，年均波动在3%-5%。同时，北京市有1/3常住居民有租房需求，并且每年至少新增15万毕业生进入租房市场。随着城市人才引进政策的持续落地、房屋“老龄化”程度加深等因素，高品质住房租赁需求也正持续走高。

业内人士指出，一方面相较个人普租市场淡旺季波动较大的现象，长租机构能更好地承担市场“缓冲器”作用。另一方面，虽然北京市在持续加大保障性住房建设，但常住和新增市民对品质租住的需求压力仍较明显，专业化长租机构的市场增长潜力依旧可观。



租金月均波动不足2%、年均波动不足5%

北京长租机构发挥市场“稳定器”作用

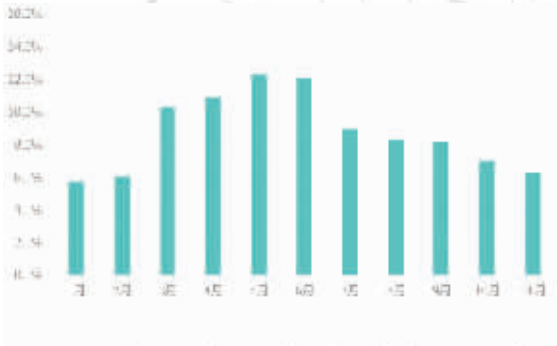
2021年北京住房租赁市场全年淡旺季明显，同时长租机构房源租金价格平稳，呈现“量变价稳”特征。

从时间维度来看，北京租房市场成交量在3月迎来第一次高点，随后在毕业生群体进入租房市场的影响下，5、6月成为全年成交最频繁的时段，占据了全年25%的成交份额。国庆之后租房市场逐渐回温，预计至12月、1月间将出现量价降温，对有换租、换房需求的租客更为友好。

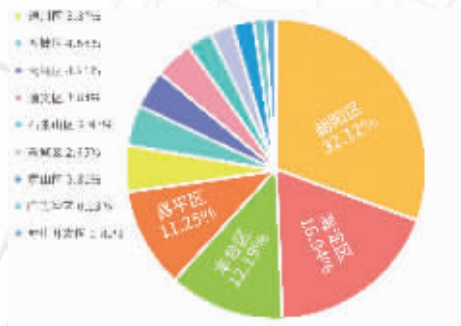
从空间维度来看，虽然城六区（东城区、西城区、海淀区、朝阳区、丰台区、石景山区）依旧承接了超七成租赁需求，但是东城、西城两区之和仅占7%；而朝阳区作为经济、人口双密集城区，承接了全市超三成租赁需求，约为海淀区的两倍；周边区中，昌平区占比已超一成、通州区占比也超5%，北京人口、产业由内向外疏散趋势正在逐步凸显。

在租金表现上，2021年北京长租机构房源租金月均波动不足2%，年均波动也保持在3%-5%。实际上，结合2020年数据可见，自去年6月以来，北京市长租机构房源租金月均波动一直稳定在2%以内，租金全年表现持续稳定。

在租住消费习惯层面，作为全国市场化长租机构发展较早、租赁人口占比较高的超大城市之一，北京租住青年普遍更加信赖选择长租机构。数据显示，有超过80%的人会将长租机构作为“首选的租房方式”，同时，长租机构用户满意度也已稳步突破90%，达93%。



图：北京2021年1-11月长租市场成交量月度分布



图：北京2021年长租市场成交量区域分布

1/3常住人口租房居住

每年至少新增15万品质租住需求

据公开数据显示，目前北京市常住人口有2189.3万人，其中约1/3都需要租房居住。若按照第七次人口普查中北京市户均人口2.31人计算，北京市当下约需租赁住房315万套（间）。

同时，数据显示，虽然在“十三五”期间北京市人口整体增长趋稳，但是作为全国500强企业、独角兽企业最多的华北经济中心的北京市，每年依旧有超过15万应届毕业生“进京”工作生活。

《观察》分析，从今年7月北京人社局印发的《北京市引进毕业生管理办法》可见，北京市正在重新回归“人才抢夺大战”。粗略判断，若以未来每年将有超过15万高校毕业生有租房需求为基础，结合北京市计划于“十四五”期间筹建保障性租赁住房，北京市五年内至少新增有70万-100万套（间）以上品质租住需求，机构化长租房发展潜力可观。

存量改造、增量落地

专业化长租机构的“运营价值”发展空间

数据显示，北京市20年以上老旧小区数量约5100个，共计约243万套住房，其中82%分布在城六区。这些时下占据着北京市租赁住房供给主体的“老破小”，普遍存在着屋内设施陈旧、设计过时等问题，出租周期长达60天。

《观察》指出，从需求层面来看，北京市住房租赁供给缺口主要有两大表现，一是因1/3常住人口、70%“新市民”需要租房居住的供给数量缺口，二是因主要租房群体向高学历、高素质、高生活品质要求转变而带来的供给质量缺口。

而从解决方法来看，提高有效供给的主要手段同样也由两方面构成，一是通过改造、更新老旧存量房源来盘活存量、提质现有供给；二是通过推进公共租赁住房、集体土地租赁住房等保障性租赁住房项目来投建增量。

据此，如何发挥运营优势，协助“改造存量、落地增量”，成为专业化长租机构实现市场价值、挖掘市场空间的重要课题。

在今年初，自如等企业变革长租模式，推出“增益租”新委托方式，通过让房屋焕发生机，将老旧存量住房变身有市场竞争力的抢手供给。目前，北京经过自如“增益租”模式改造再上市的超3万套房屋中，有80%的房屋房龄超20年，但均实现出租周期降至5天内、综合出租效益提升20%以上。

与此同时，在各地保障性租赁住房、集体土地租赁住房等大型租赁项目中，长租机构的运营能力同样也在逐渐获得认可。同样以自如为例，此前由广州地方国企与自如合作开发、拥有超过1500个居住单元的大型租赁社区“广州凯得家自如里”在上线半年后即实现100%满租，并持续实现0空置周转。

《观察》认为，摸索发展模版、探索租赁形态无疑是一场长期且复杂的“运营之战”，但这其中，对于成熟、专业的长租机构而言，也有着创新探索和价值实现的充分空间。长租机构应当总结、共享成功经验，将自身纳入到新一代城市住房生态与住房租赁市场运行体系中看问题，共同助力于提升新市民的居住幸福感。