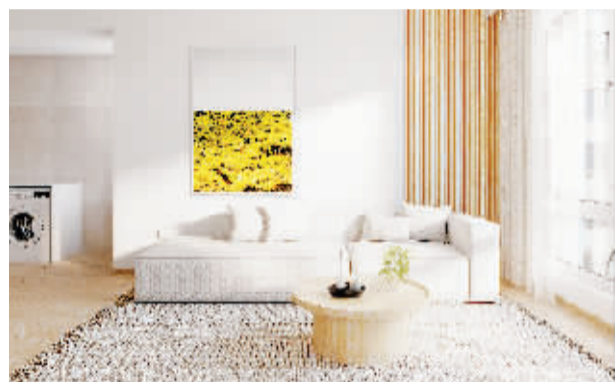


长租市场成发展焦点 自如“先行一步”

房地产市场瞬息万变,不变的是住房的刚性需求。每一个到大城市闯荡的年轻人,首先要面临的的就是居住问题。有关调查显示,现在大城市有70%的新市民和青年人是靠租房来解决住的问题,同时他们对于居住品质也提出了更高要求,这让普租市场与长租市场的分化也愈加分明。酒店转长租、保租房入市、中介平台做托管、头部长租机构推新模式……长租市场俨然成为房地产行业的关注焦点,而自如做到了“先行一步”。



自如整租产品 心舍2.0



自如合租产品 友家7.0

习惯“长租”方式

最近几年“租购并举”成为大的发展方向,住房租赁行业也迎来了新的发展机遇。增加住房供应,实施供给侧结构性改革的同时,高品质租赁市场也展现出其强大的吸引力。伴随着住房租赁行业的迭代升级,多层次住房消费格局被“召唤”。实现住房租赁市场的平稳向好发展,那么“好”的真正内涵是什么?

就当下而言,住房市场中占比最大、最分散的仍是个人房东部分,把“不用”的房子拿出来出租,是最简单的供应逻辑。也正因此,房源的分散和不标准就成了租赁市场最大的“病症”。

在类似于“卖房”的租房模式中,衍生出规模化、标准化的租房模式,一定需要有具备“长期主义”的机构来作为第三方,提供服务和保障需求。而这之中,目前可以胜任者寥寥无几,自如是为数不多的“长期主义”坚守者。

年轻人涌入大城市,住房是刚需,然而居高不下的房价现状,让租房也不再是短期的过渡。《2021中国城市租

住生活蓝皮书》调研显示,一线及新一线城市租客租房时间正在变长,已有75%的租客租房时间超3年,其中12%的租客已超10年。面向未来的租房意愿,51%的租客表示可接受租房5年以上,18%的租客愿意租房10年以上。

增益租的业主托管模式变革

第七次全国人口普查数据显示,我国的城镇化率达到63.89%,我国流动人口为3.76亿人,10年间增长了近70%。在存量房资源充足、人口流动量大的背景下,长租公寓未来的市场发展潜力将是巨大的。

可以看到的是,住房租赁需求的总量与经济潜力全行业有目共睹,但是住房租赁的商业模式、各类住房租赁生态的最佳形态,依旧在不断探索中。

感知市场需求,自如“先行一步”推出了新的业主委托机构出租模式——增益租。

市场认可度方面,即便处于疫情反复阶段,2022年一季度自如增益租新模式的业主委托量仍较去年同期增长超过400%。在增益租获得学界和市

场双重认可的背后,是自如将其诠释为“领先的模式”的叠加力量。

何为“领先的模式”?自如增益租模式的领先性在于其三大核心,即业主将资产委托后,享受“无差价、无空置期、收益有保底”的权益,而这也将是未来中国租赁行业未来的标准。”自如表示。

具体来看,相较于传统普租市场的出租周期、出租价格不稳定等固有弊端,“无差价”代表着透明,意味着自如有能力向业主说清楚每一分钱的用在哪里、花每一分钱的原因。“无空置期”意味着自如在资产管理效率上更具自信,通过口碑、品牌、获客流量的加持,自如让整个出租流程更加快捷、便利,出租时效较传统普租的45天缩短到15天。

对于“收益有保底”,在一段长周期的资产管理中,增益租是一种更加稳定、公平的业主委托方式。在出租过程中,无论市场如何变动,自如都将向业主提供80%-90%保底收益,而随着业主委托时间增加,收益也将持续稳定提高。

对于居住体验端,增益租模式为用户带来的感知将是“划时代的居住

产品”。在整租新系列“心舍2.0”上,自如对空间与功能进行优化,增加了多种定制化设计。在合租房源方面,自如在今年8月发布的“友家7.0”产品,包含限量概念版本和致敬百年包豪斯风格版本,联合德国设计团队以巧思共同研发打造,均在简约的同时,兼具功能与实用,更贴合年轻人的喜好和品位。

品质租赁内在驱动力

“刚刚过去的这一年,是过去十年最差的一年,却是未来十年最好的一年”,这原本是一句互联网上广为流传的段子,现如今却几乎成为大家的普遍观点,这一观点在住房租赁市场同样得到印证:对于普租业主们而言,长租机构变得真正不容忽视,正是因其社会价值的不断显现。

目前,专业化机构运营能有效解决“个人房东散乱、房源老旧”的市场固有问题;“分散式”长租房将持续是市场供给的主力。

目前一线城市已经进入存量房时代,社区也以“老旧”居多。以北京为例,逾8成老旧小区分布在寸土寸金的城六区,西城近6成是老旧小区。根据贝壳楼盘字典数据,北京楼龄在20年以上的老旧小区数量5100个左右,涉及243万套住房。

房子是老的,需求是新的,如此“矛盾”情况下,品质租赁需求还将不断扩大,看一看疫情下的租房市场就知道,没人愿意在“老破小”的配置下长时间居家。

住房租赁市场因何而变?有人归结于政策,有人谈论居住本质,但进一步考虑,还是消费需求变了。在后住房租赁时代,不难发现,规模正让位于品质。换言之,更大更强只是“臃肿”,把品质关才是核心内驱力;“因变而变”是一个恒久话题。

2021年一线及新一线城市租客租房方式偏好

《2021中国城市租住生活蓝皮书》

