

2022年50城住宅平均租金累计下跌2.5%

专家：预计今年住房租赁市场将保持增长

刚刚过去的2022年，住宅租赁市场表现如何？

据中指研究院统计，2022年全国重点50城住宅平均租金累计下跌2.5%。一线城市中，北京月平均租金最高并且较为抗跌，跌幅小于1%；温州、南宁等7个城市跌幅超5%。

值得注意的是，保租房在政策支持下发展迅速，2022年中央及地方累计出台相关政策160余次，近30个省市发布了加快保租房发展的实施方案。此外，2022年四只保租房公募REITs成功上市，二级市场表现稳健。

中指研究院指数事业部研究副总监徐跃在接受记者采访时表示，“2022年住房租赁相关政策密集出台，住房租赁市场发展支持力度持续加大。一方面，中央和地方持续出台支持政策；另一方面，各城市积极出台租赁市场监管政策，如北京住房租赁条例正式施行，上海亦跟进发布相关条例，通过地方立法进一步规范住房租赁市场，营造良好的租房环境。”

50城租金全部回落

从全年涨跌幅来看，50个重点城市租金全部回落。

具体来看，温州、南宁等7个城市跌幅超5%，徐州、贵阳等18个城市下跌3%~5%，呼和浩特、泉州等19个城市下跌1%~3%，青岛、北京等6个城市跌幅在1.0%以内。

从城市租金水平看，北京、深圳、上海租金水平明显领先，多数城市租金介于20~40元/平方米/月。2022年12月，北京、深圳、上海住宅平均租金在80元/平方米/月以上，明显高于全国其他城市。其

中北京以90.3元/平方米/月的平均租金居各城市之首，杭州、广州等5个城市租金在40~60元/平方米/月，福州、珠海等37个城市租金在20~40元/平方米/月；太原、徐州等5个城市租金在20元/平方米/月以下。

“2022年有7个月租金环比下跌，年内50个重点城市租金累计全部下跌。”徐跃进一步指出。

具体来看，租金走势具有明显的季节性，同时受疫情影响较为明显。据中指研究院

分析，2022年1-2月，租赁市场处于传统淡季，50城住宅平均租金环比连续下跌；3-4月，随着外来务工人员返城、节后“换岗季”到来，租赁市场行情略有升温，租金环比连续上涨；5-6月，受多个城市疫情暴发影响，人口流动受限，住房租赁需求有所减弱，住宅平均租金有所回落；7-9月，受高校毕业生入市、中小学开学季等因素影响，租金出现小幅回升；10-12月，租赁市场再次进入传统淡季，租金水平持续下行。

各地保租房迅猛发展

在政策的支持下，2022年保租房按下了发展“加速键”。住建部统计数据显示，2022年1-10月，全国保租房已开工建设和筹集233.6万套，占年度计划的98.8%，多省市已提前或超额完成2022年预定目标。

“一方面，各城市积极完成保租房筹集任务。2022年全国计划筹集保租房240万套，杭州、沈阳、武汉、郑州等多个城市提前完成了保租房筹集的年度目标。另一方面，保租房公募REITs快速推进并落地，目前已

有4只保租房公募REITs正式上市，保租房公募REITs提供了宝贵的融资退出渠道，保租房“融投管退”的商业闭环得以形成。”徐跃进一步表示。

值得一提的是，2022年首批3只保障性租赁住房公募REITs项目——红土深圳安居REIT、中金厦门安居REIT和华夏北京保障房REIT发售火爆，均提前结束募集。

如首只房企保租房公募REITs花落华润有巢，公开资料显示，华润有巢REIT底层资产为位于上海松江区的两

处保障性租赁住房项目——有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目。华润置地间接持有泗泾项目公司及东经济区项目公司的100%股权。市场多方均认为，房企身份的华润有巢先行先试，在某种程度上推进了保租房公募REITs的常态化发行。

据不完全统计，2022年中央及地方累计出台住房租赁相关政策160余次，近30个省市发布了加快保租房发展的实施方案，年内保租房公募REITs快速推进并实现落地。

30岁以下租客占比近5成

为充分反映居民的租房状况，中指研究院2022年12月组织了全国租户年终问卷调查，并从租客基本特征、租赁行为特征和租房偏好与观念三大方面对租客画像进行了描摹。

调查发现，租赁市场仍以整租为主流，超六成租房面积在60平方米以下；租客更关注通勤距离与配套条件，中青年仍然倾向未来在本地置业。

从调查数据来看，租客基本以毕业五年以内的高学历青年群体为主，高能级城市的租客群体更趋年轻化。主力租客群体年龄集中分布在25~34岁，其中30~34岁租客群体占比最高，达24.6%，其次为25~29岁，占比23.8%。分城市来看，一线城市中，30岁以下人群比例最高，达到59.3%；普通二线城市低于20岁的年轻租客比例最低，仅为3.4%；24岁以下的年轻租客仅占比15%。

从家庭月收入情况来看，超过60%的租客家庭月收入低于万元，其中家庭月收入在5001~10000元的

租客群体占比最高，为37.2%，合计26.4%的受访租客家庭收入不足5000元，收入在10001~15000元的租客占比24.3%，家庭收入超20000元的占比不及5%。

在受访租客群体中，本科学历占比最高，达48.6%，其次为大专，占比23.7%；近15%的租客群体学历在硕士及以上，13.2%的租客学历在高中及以下，整体来看63%租客学历在本科及以上。

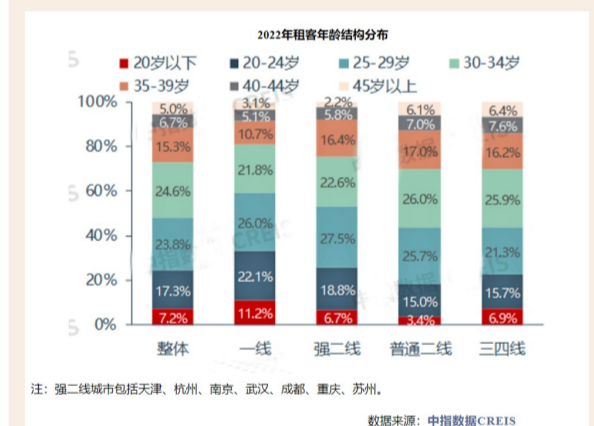
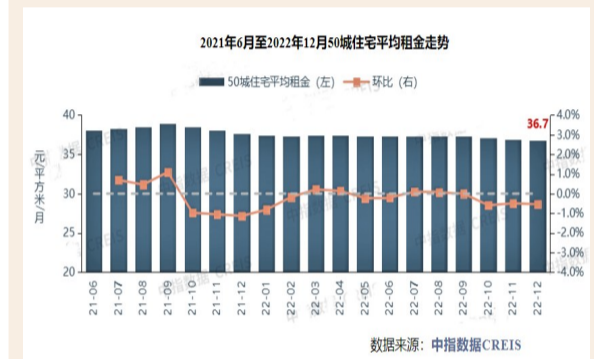
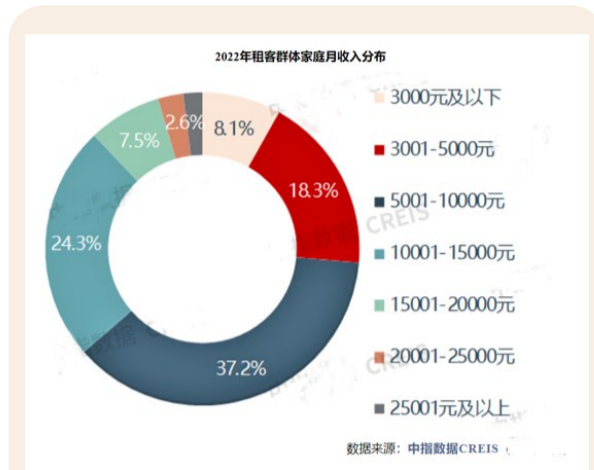
在租金水平分布上，月租金主要集中在1001~5000元区间，合计占比近八成，其中2001~3000元占比最高，达30.4%；其次为1001~2000元区间段，占比为24.0%；3001~5000元区间段占比为21.5%。

调查结果显示，73.5%的受访租客选择了整租，五成以上整租租客租赁了两居室。26.5%的租客选择了合租，并优先选择与朋友、同事、同学一起合租，对陌生人（仅16.5%）合租较

为抵触。

对于年轻人而言，通勤距离位居关注点首位；商场、医院等配套也是四成以上租客租房时的聚焦点。另外，租客对地铁的便利性、小区环境、租金水平、物业服务的关注度也较高。值得注意的是，在女性租客视角中，相比通勤距离，小区配套是其租房时更关注的因素；且女性租客对于配套情况、室内装修/家具条件、租金水平等方面因素的关注相对突出。

在租房过程中，三成以上的租客将租房痛点指向了房东不好相处、房屋质量差、室友不好相处、房东或中介哄抬租金等，此外，黑中介、维修责任无人承担也是部分租客的痛点。从调研结果来看，目前租赁市场中哄抬租金等不规范行为或仍突出，市场监管仍有待进一步加强。



尽管租房日益灵活便捷，但仍有五成以上租客倾向攒够首付后在本地置业，近三成租客计划长期租房，仅12.1%的租客选择回老家或房价更低的城市购房。

徐跃预测，“2023年住房租赁市场预计将继续保持较快增长。政策端，支持政策仍将持续，保租房公募REITs有望进一步扩围。需求端，随着疫情防控政策持续优化、社会经济逐渐复苏，住房租赁需求有望恢复增长。供给端，目前部分城市已公布2023年保租房筹集计划，总体规模预计仍将维持在较高水平。”

(每日经济新闻)