

上海租房市场研究之一：越老越贵，越小越贵

2018年05月30日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

克而瑞研究中心 马千里、吴嘉茗、周奇

在租房过程中，房源本身、小区条件作为房屋的自身硬件，对于租金的影响当然是不可忽视的，其中建筑年代、房型等基本特征更是对租房者是否选择租房产生着决定性的影响；此外在房东的挂牌过程中，房东对于租金的心理预期则很大一部分来源于对周边租金、周边租赁房源数量甚至周边二手房房价的对比。

在《绪论》中已经写明对于影响因素的选取原则，其中基本面情况选取了小区的建筑年代、房型、周边1500米内挂牌租赁房源套数、周边1500米内二手房出售单价四个因素作为重点研究对象，分别分析其对于租金水平的影响。

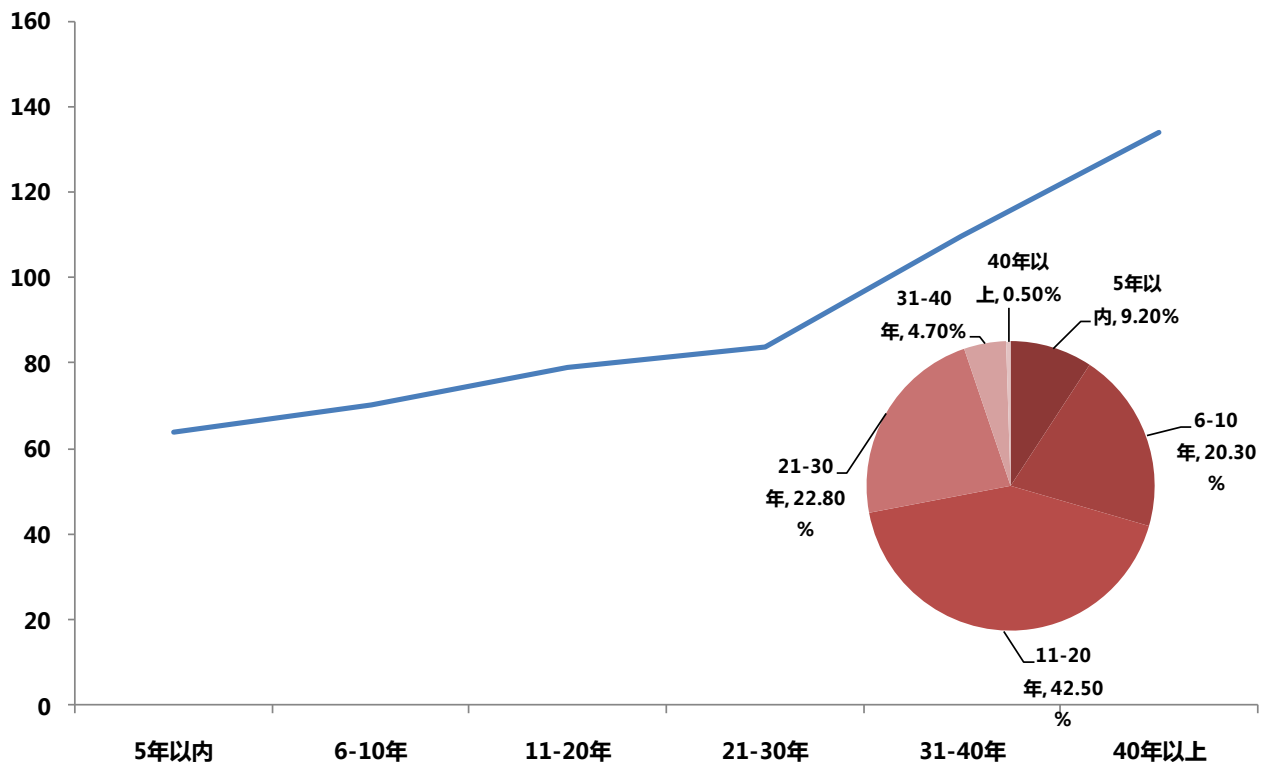
建筑年代：高租金板块平均房龄更长，租房越老越吃香

分建筑年代作分类汇总，上海市呈现出建筑年代越久，平均租金越高的趋势。如10年以内房屋的平均月租金只有68.1元/平方米，比全市平均低10%，而40年以上的住宅平均月租金达到87.8元/平方米，又比全市平均高出了14.5%。**上海市房租价格似乎与美酒一样，呈现出“越久越香”的分布特征。**

从供应规模来看，房龄在11-20年之间的住房市场供给的主力，即**建筑年代在1998-2007年之间的住房供给量最大**，在经历过10至20年的财富再积累之后，这部分住房的房东大多已经进一步改善了自身住房条件，未出售的住宅也因此成为了住房租赁市场的主力。而5年以内的住房租赁挂牌量仅为9.2%，主要还是因为房东居住或暂时空置比例较高。房龄在30年以上的租赁房源仅占5.2%，40年以上的更是只有0.5%，这部分房源主要密集在内环以内，区位优势优异，房租水平自然也水涨船高。

造成“越久越香”的原因当然并不是租客真的喜欢老房子，而是由于建筑年代越久，该房屋位于内环内或者高价值板块的概率越大，板块内配套完善，区位优势显著，因此提高了房屋租金水平。

图：上海分房屋年龄计算平均租金（单位：元/平方米/月，%）



数据来源：CRIC

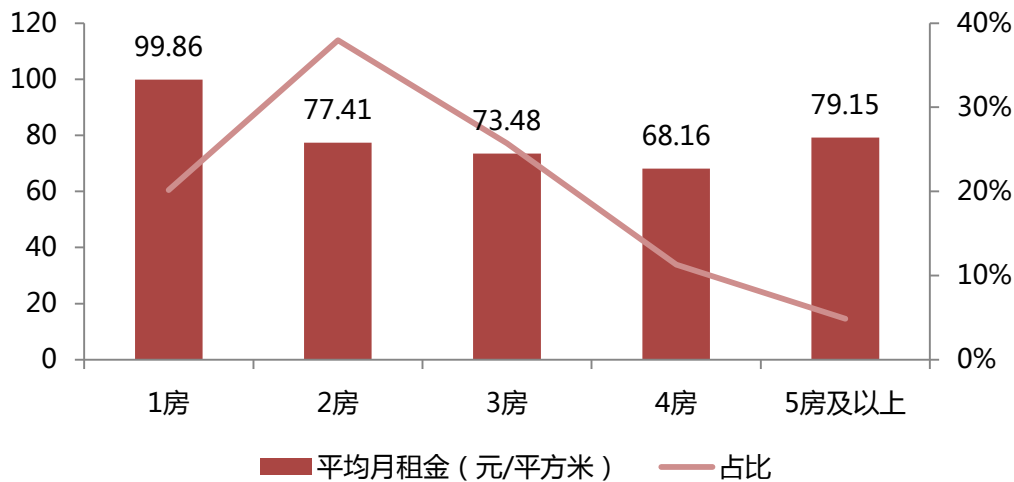
房型大小：一室户是“房中贵族”，四房住宅平均每平方米租金最低

分房型来看，1房产品月租金最高，达到了99.86元/平方米，远远超过其他房间类型。在合租成为租赁市场主流现象的情况下，1房产品拥有更好地私密性，再加上对客厅、厨卫等空间的独占，且具有显著的“小户型低总价”优势；在上海聚集了大量外来高收入人群的情况下，也为租房市场带来了更多的单人、情侣或小家庭客源。在产品优势、客户基数大、支付能力强的情况下，1房产品的租金价格自然也水涨船高。

其后由2房至4房，随着房间数的增加，平均租金水平也随之下降，其中4房每平方米平均月租金更是只有68.16元/平方米。原因不难理解，随着房间数的增多，客厅等公共空间的共享人数会随之增多，各房间的私密性也会随之下降，房屋出租价格随之下滑也在情理之中。

不过5房及以上产品的平均月租金又回升到了79元/平方米。主要还是因为大量整租的高品质别墅及大平层产品拉动，使得这部分住宅的每平方米租金有所回升。但相比密集在中环以内的一房出租价格而言，5房及以上产品仍有较大差距，这一方面是因为这些大户型产品也存在“合租”现象，另一方面更重要的，还是因为上海对外出租的大面积住宅多位于青浦、松江和闵行等中远郊，地区的平均租金水平相对较低所致。

图：上海各房型住房平均租金及供应占比

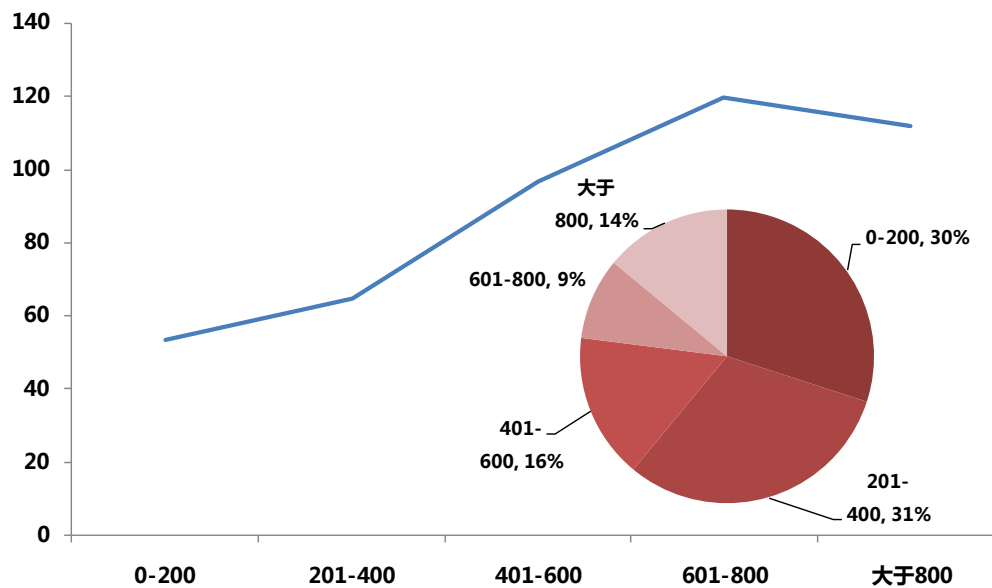


周边挂牌数量：房源越密集越贵，租赁需求易扎堆

按1.5公里内租赁房挂牌数量进行分类汇总，可见随着周边租赁挂牌数量的上升，平均租金水平也呈现上升趋势。当1.5公里范围内房源数量在400个以下时，平均月租金只有58.6元/平方米，而当房源数量达到400以上时，平均租金水平也随之快速上升，在401-600、601-800、801-1000分档，平均月租金依次较上一级提升了32.2、22.8和7.4元/平方米。

但到了租赁房源更加密集的800以上分段，月租金又出现了小幅回落，下降到了111.7元/平方米。由此来看，一个小区周边租赁房源的多少，固然在一方面证明了租住密集程度，从而在一定程度上反映了此处租赁房的价值，但租赁房太过密集的现象，还是会对租金水平造成一定程度的负面影响。

图：1.5公里范围内租赁房源数量与租金水平

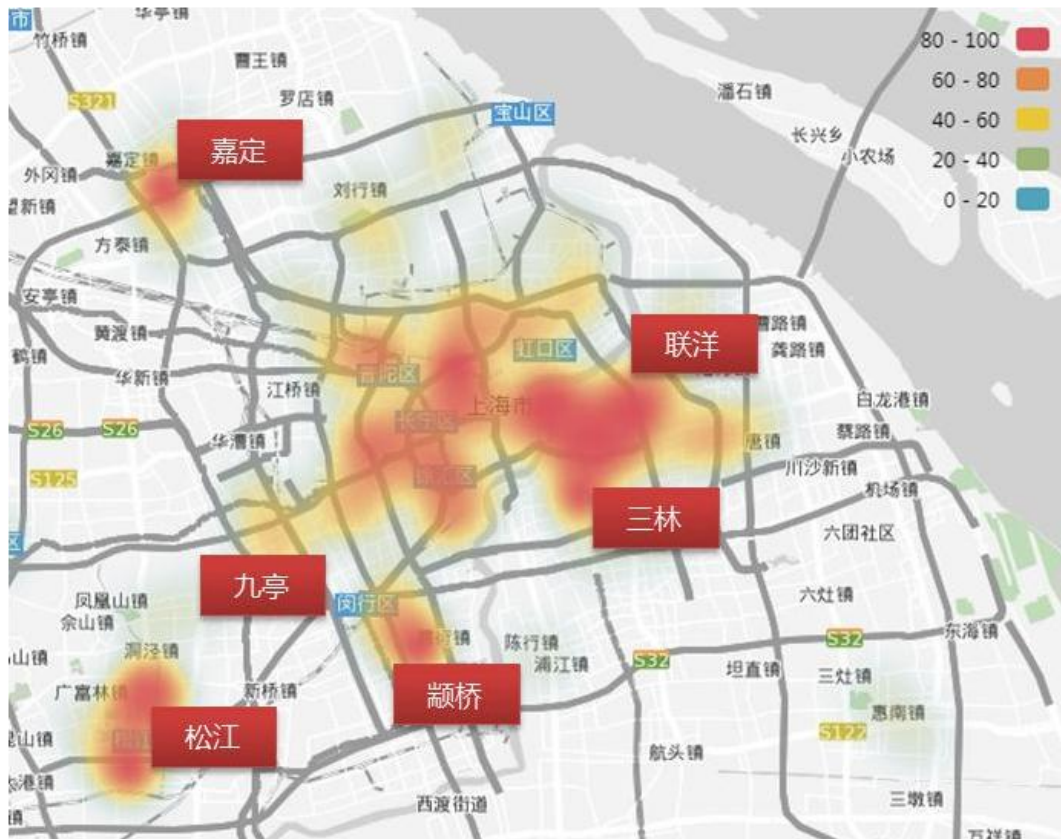


数据来源：CRIC

联系地图分析可以看到，租赁房源相对密集的板块大多集中在中环以内的城市中心，尤其在浦西的南京东路、静安寺、上海站、徐家汇等核心地区已经连点成面，这些地区的高租金，是租赁挂牌量与平均租金相关的重要原因。典型如徐家汇板块附近，周边租赁房源高度密集，平均房屋月租金也超过110元/平方米。

此外，在嘉定、松江、颀桥等的远郊，也有较多租赁房源供给，这些远郊板块租赁市场规模的快速发展，在一定程度上印证着这些板块的人口集聚能力和未来发展潜力。另一方面，这些板块平均租金不高，也是租赁房源高度密集地区平均租金出现回落的原因之一。

图：上海租赁房源分布热力图



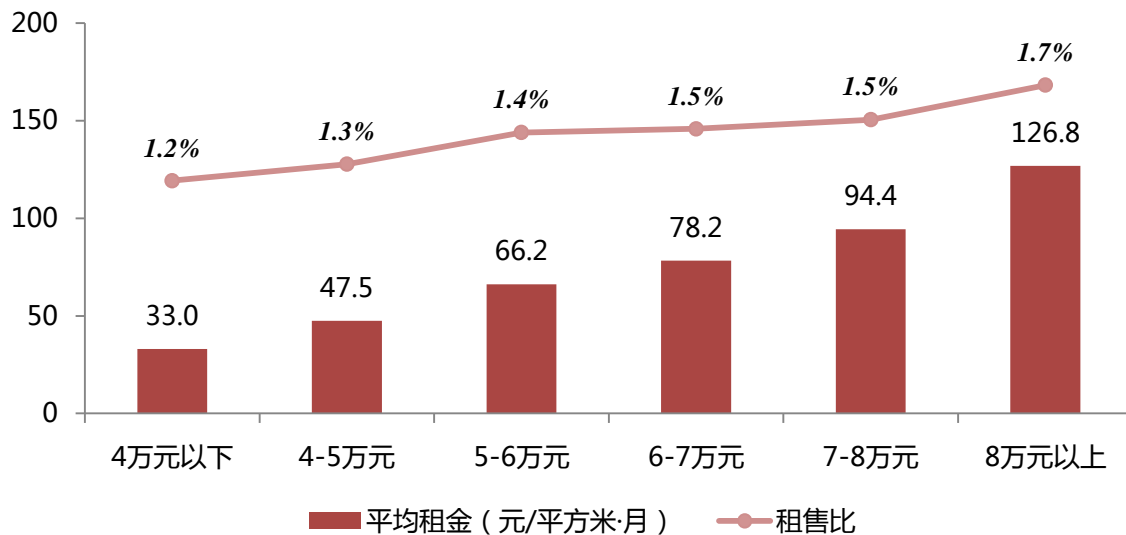
数据来源：CRIC

周边二手房价：高房价区域租售比更高，核心板块令住房“物有所值”

对于租金价格水平的研究，终究绕不开“租售比”这一概念。我们以周边二手房挂牌单价对租赁房源进行分类，对平均房租水平进行分类汇总，由下图可见，**随着周边二手房平均价格的上升，平均租金水平在一路攀高**。周边出售单价在4万元/平方米以下的租赁房源，平均月租金只有33元/平方米，而出售单价在8万元以上的租赁房源，平均月租金可高达126.8元/平方米。

租售比指标也是如此，**随着出售单价和平均租金水平的上升，租售比也在持续上扬**。周边二手房挂牌单价在8万元以上的房屋平均租售比可以达到1.7%，较房价最低的4万元以下分段高出了5个百分点。这一方面说明，相对于低房价区域的租赁房而言，高房价区域的租赁房往往能够提供更多的生活和工作便利，上海的高房价区域确实“物有所值”；另一方面在租客支付能力上，也说明了高收入租客的支付能力较强，对于租金的价格敏感程度更低，在侧面印证了上海市中高端房屋租赁市场的价格空间。

图：1公里范围内二手房平均价格与租金水平

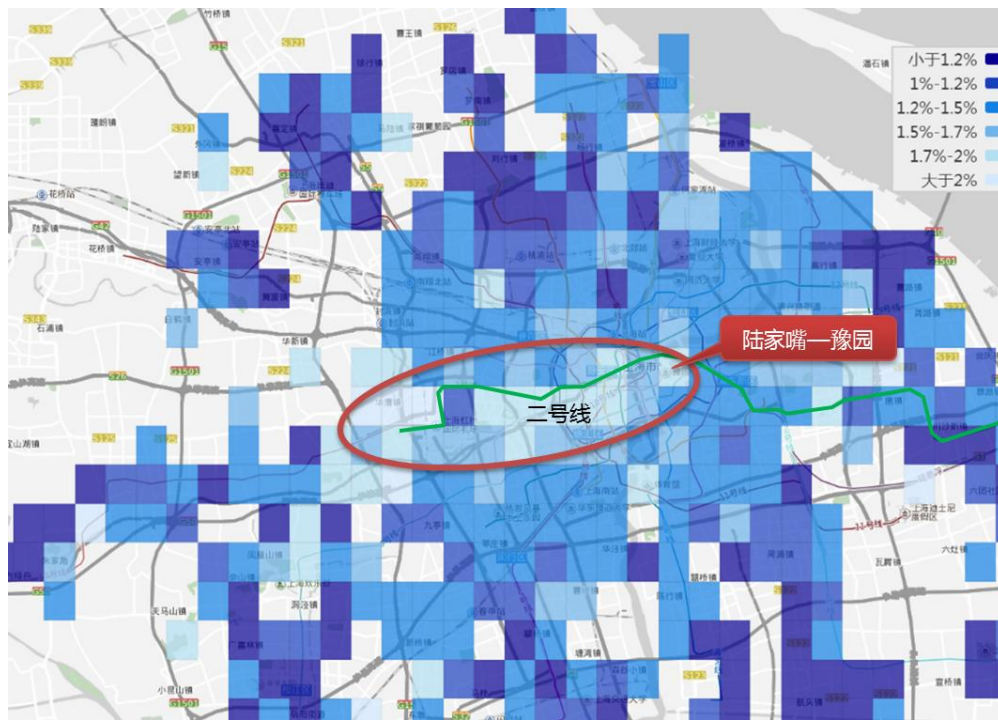


数据来源：CRIC

将租售比按网格进行分析，（由于二手房价格采集样本存在缺失，部分远郊区域缺乏有效信息）可见上海市租售比较高的区域集中在了外环以内的区域，以陆家嘴为原点，沿二号线向西呈带状延展。

从板块层面看，古北、衡山路、淮海中路等板块的二手房平均单价都超过了7万元/平方米，租售比均达到了2%以上。而位置相对偏远的西渡、万祥镇、大团镇等板块，房价水平在2-3万元/平方米左右，其租售比只有1%。此外值得注意的是，浦东的新场、泥城、惠南等板块近年来得益于自身规划利好，以及迪士尼、临港新城自贸区的辐射效应，房价水平快速攀升至了5万元以上的水平，但对于租客而言受众面依然较窄，月租金依旧大多在30元/平方米以下，最高的惠南也不过27.8元/平方米，2000元左右的月租金即可租到两房。

图：上海市租售比分布图



数据来源：CRIC

总结

在小区基本面角度，房屋自身属性对房价影响有限，如建筑年代对个体房屋的租金水平并不会产生实质性的影响，房型的变化也只是对低房价板块的影响较为明显。租赁房源的密集程度，确实与房租水平存在一定正相关，但不少租赁房源太过密集的地区，由于居住条件一般、距离市中心较远，房租水平依旧低于全市平均。**整体来看，还是周边二手房价格对租金的影响更加显著。并且伴随着房价水平的上涨，租金水平还会出现更大幅度的上升。**

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居(中国)·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异,可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形,则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考,不构成投资建议。投资者据此操作,风险自担。

>>> 关于克而瑞

克而瑞,易居(中国)企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商,以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库,构筑中国房地产上下游企业(包括开发商、供应商、服务商、投资商)和从业者信息的桥梁,形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台,为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>> 关于研究中心

研究中心,易居(中国)旗下品牌克而瑞的专业研发部门,组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止,已经连续7年发布中国房地产企业销售排行榜,引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域;还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份,规模以万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。