

2017年南京租赁市场年报

南京链家
2018年1月9日

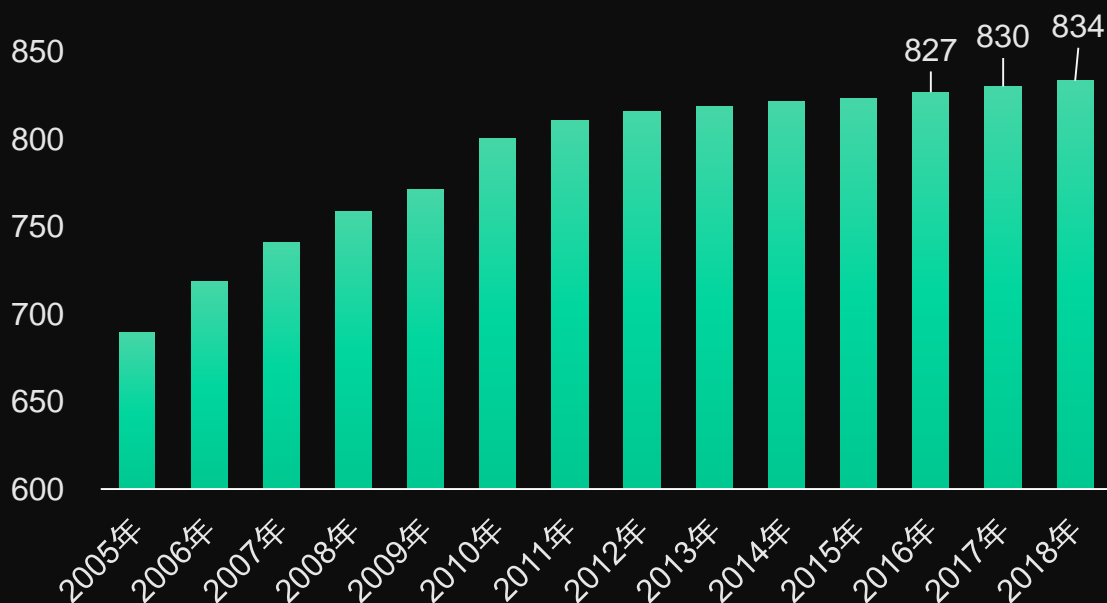
1 市场篇

租赁市场不断扩大，租金稳步增长

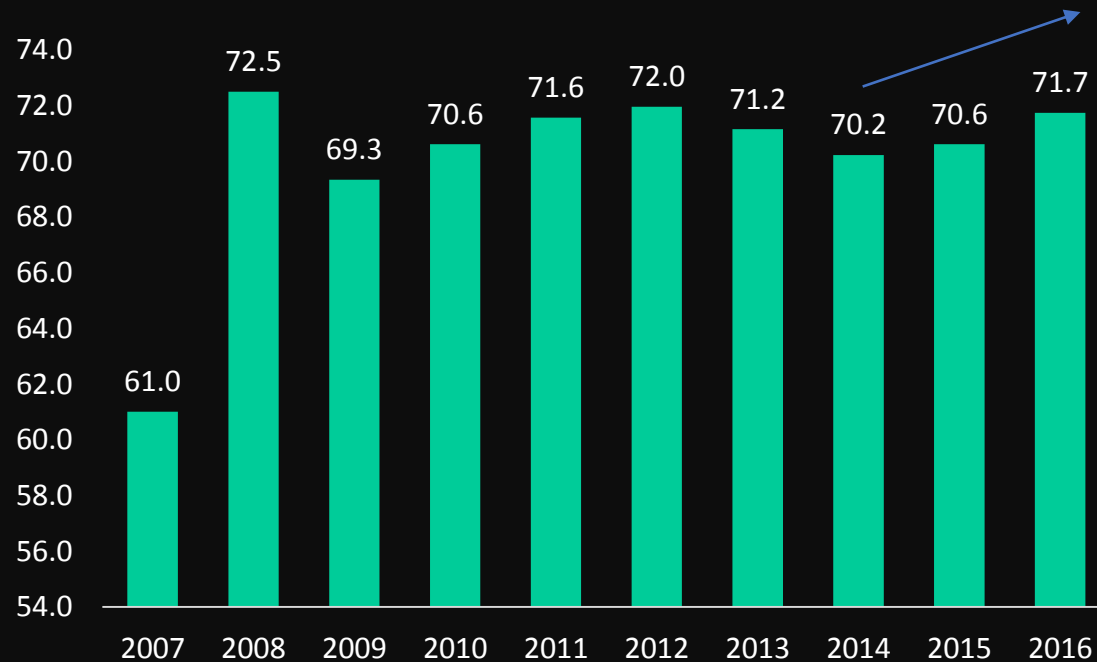
稳定增长的人口，带来租赁需求的增加

常住人口稳定增长，高校毕业生是租赁动力

图：2005-2018年南京常住人口趋势（单位：万人）



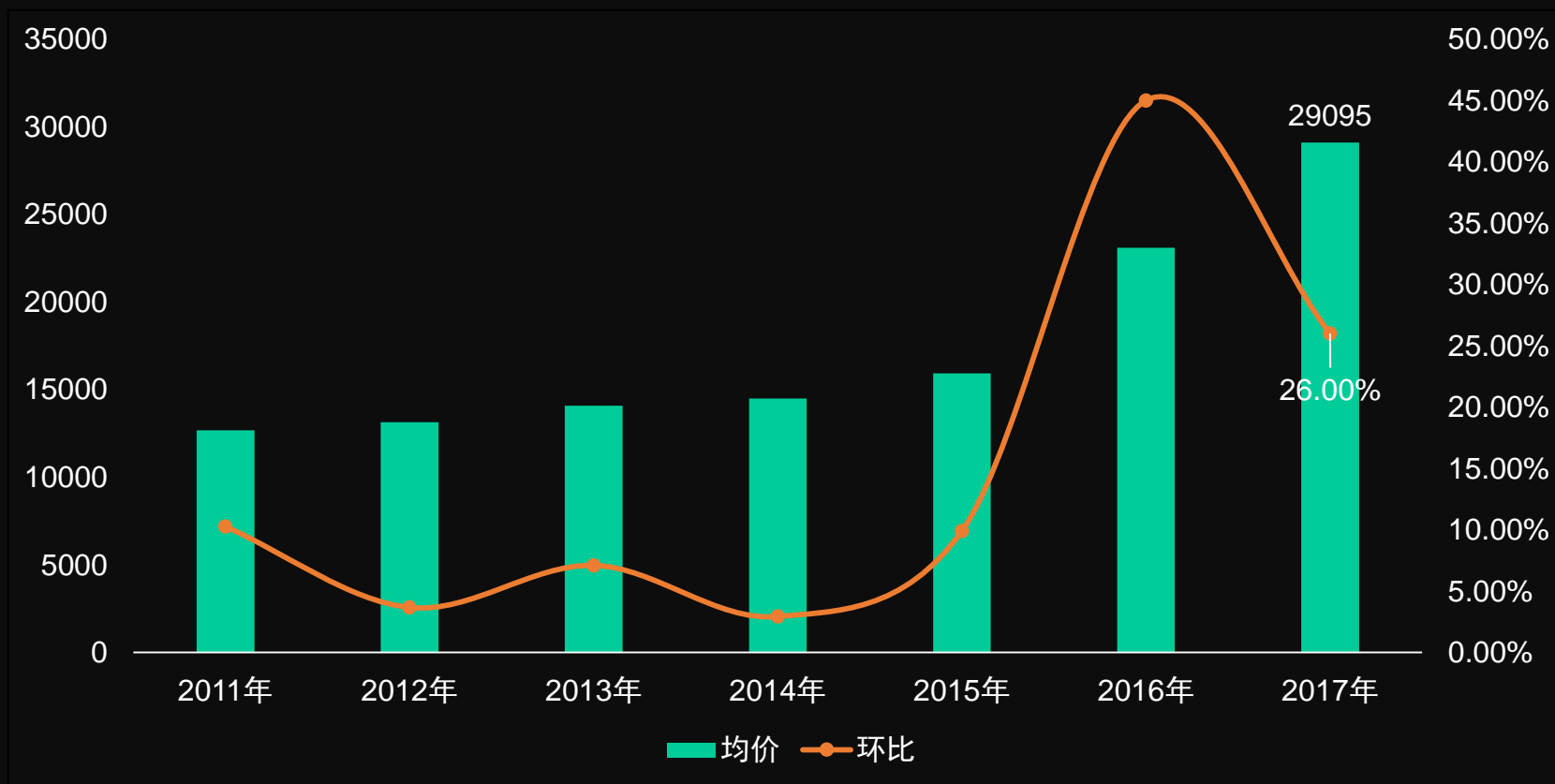
图：南京普通高校在校人数（万人）



高房价的挤压，住房需求向租赁外溢

房价再创新高，同比增长26%，购房门槛增加

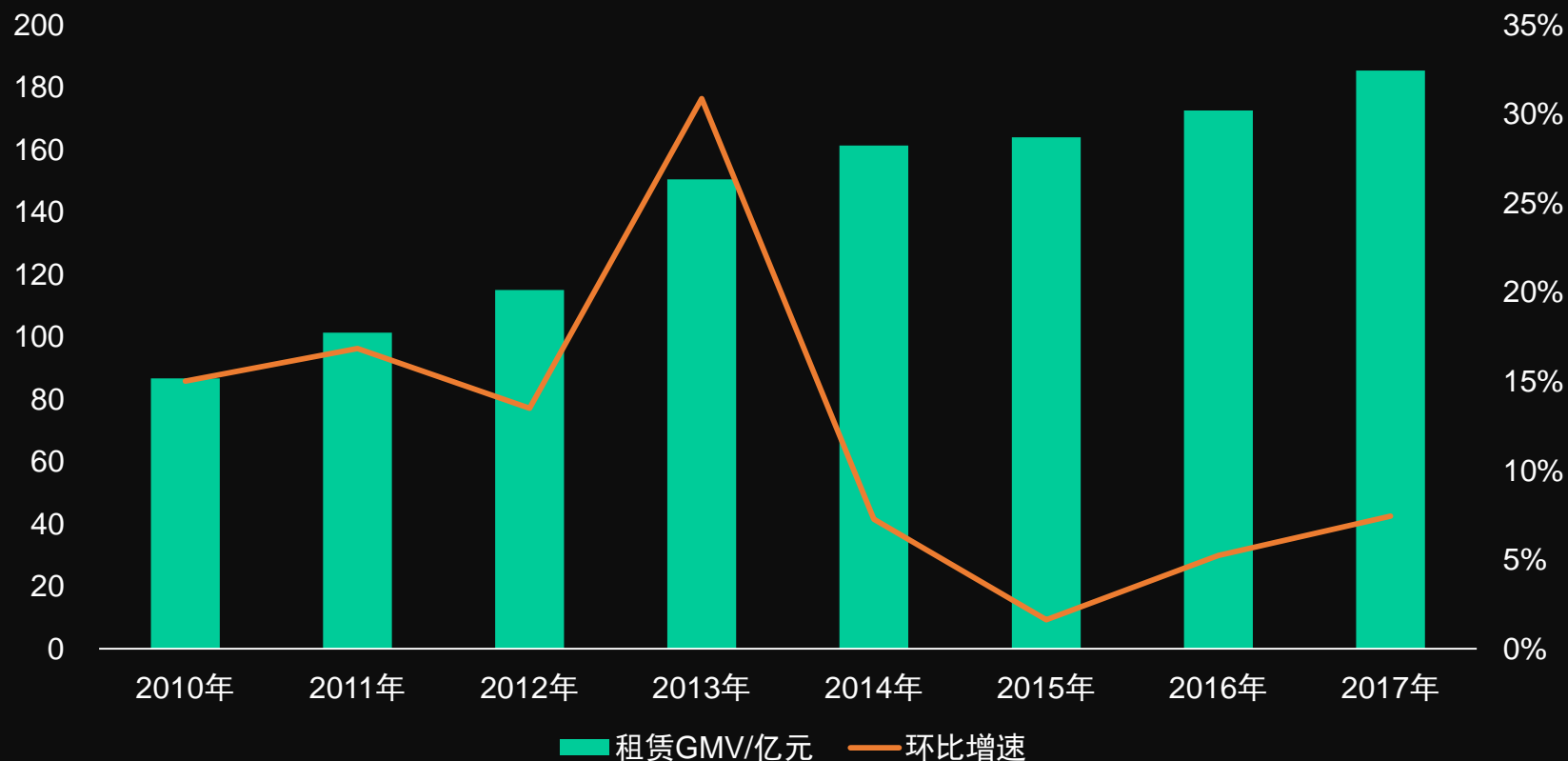
图：2011年至今南京二手房年度成交均价（单位：元）



租赁GMV再创新高

GMV达到185亿，且增幅进入快速增长通道

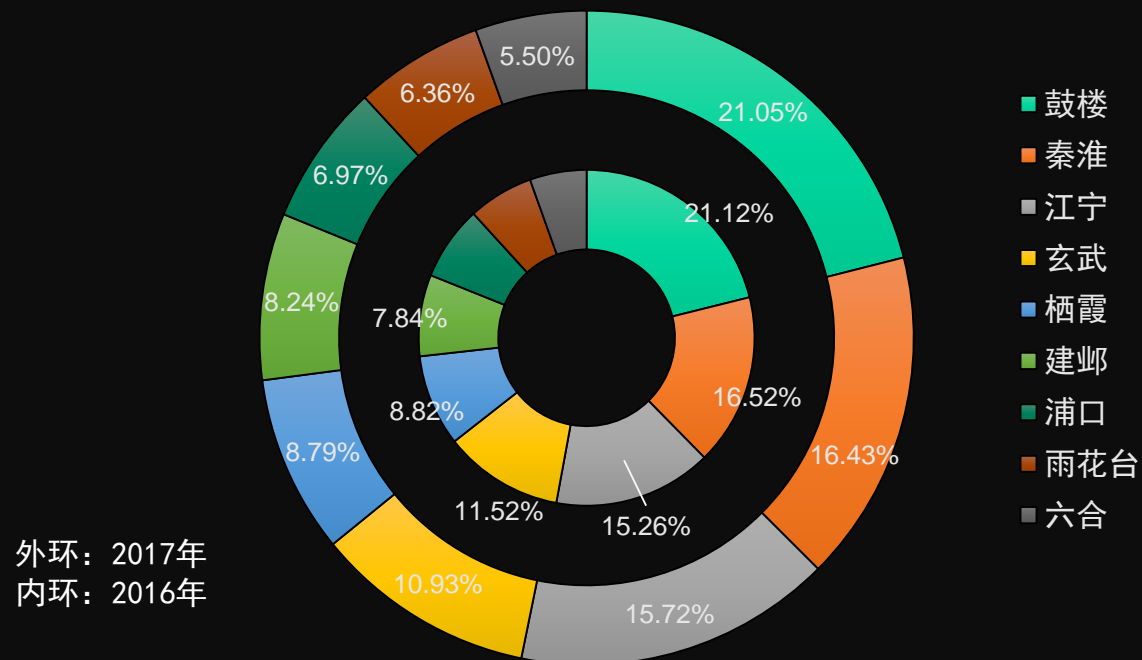
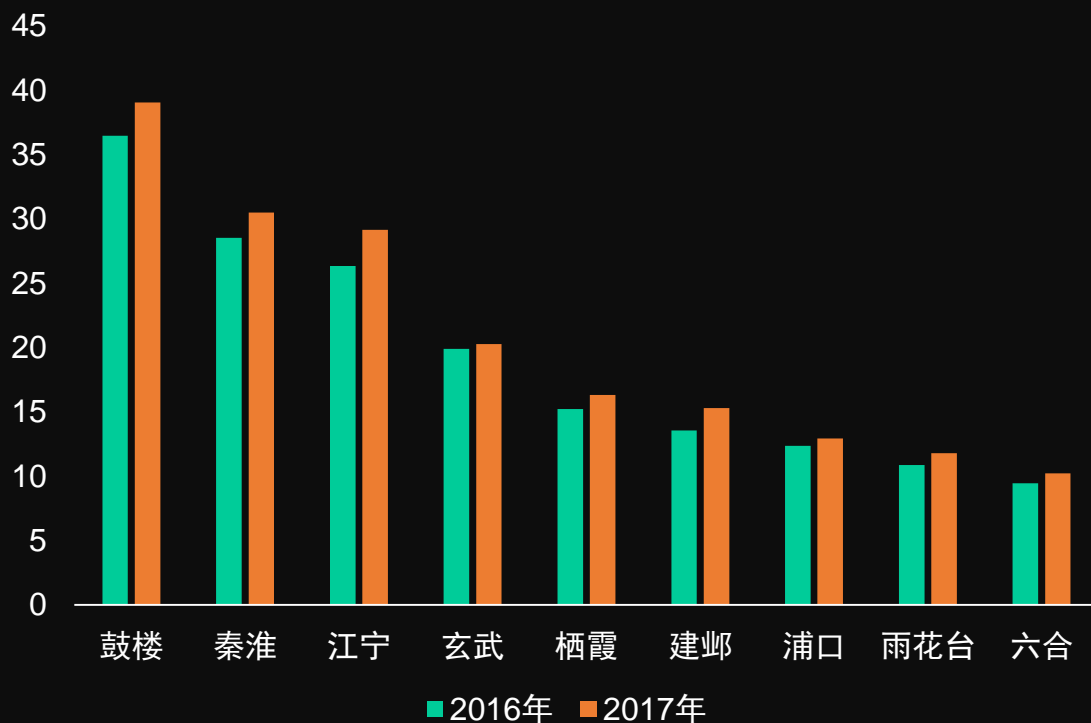
图：2010年至今南京年度租赁GMV（单位：亿元）



鼓楼、秦淮、江宁三区GMV占比过半

核心市区是主力，郊区快速增长

图：近两年南京各行政区租赁GMV及占比（单位：亿元）

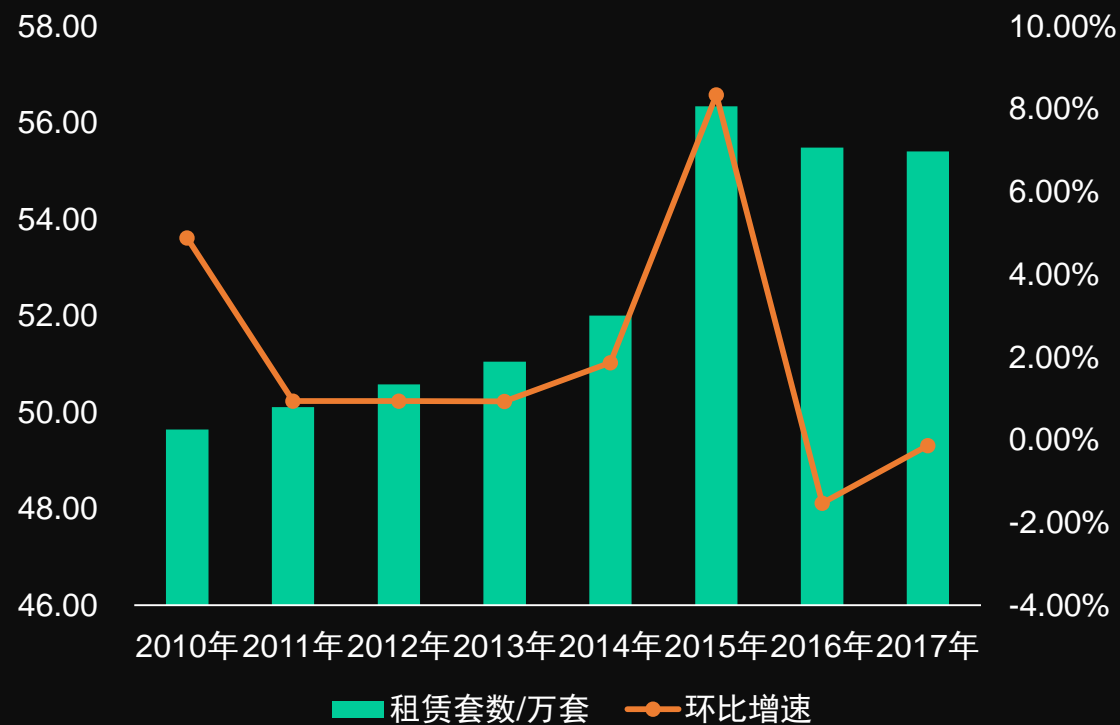
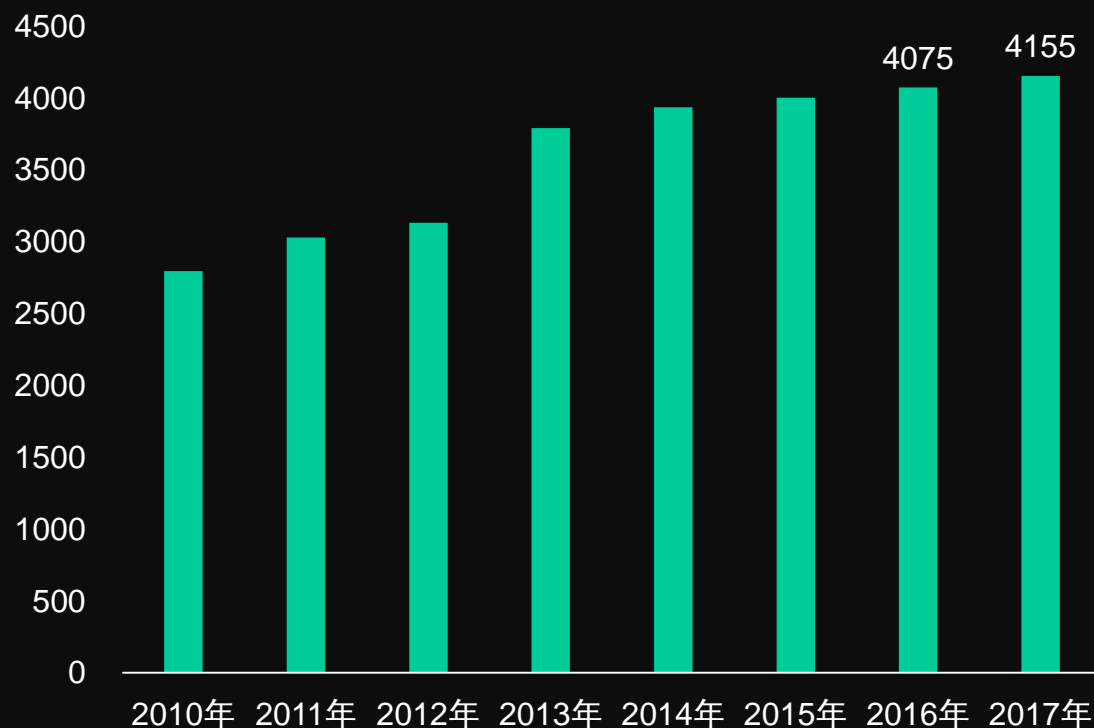


外环：2017年
内环：2016年

租赁成交不断增加

租赁房屋面积持续增长，租赁成交套数达到55万套，占比存量房22%

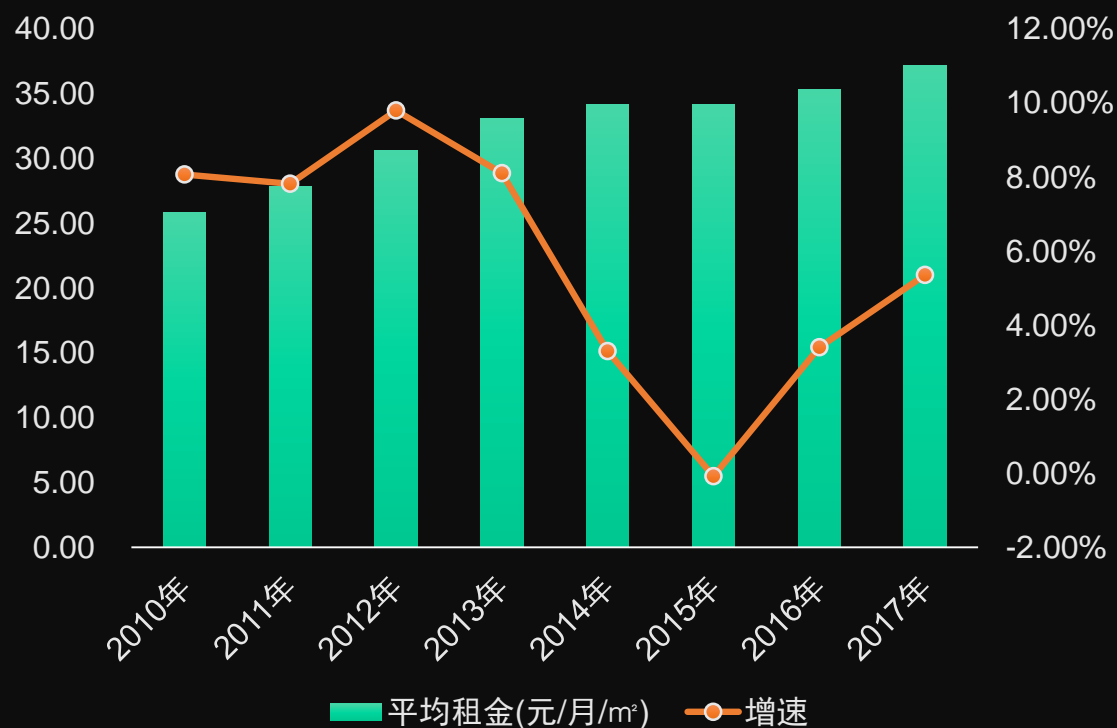
图：2010年至今南京年度租赁成交面积（万平米）及成交套数（万套）



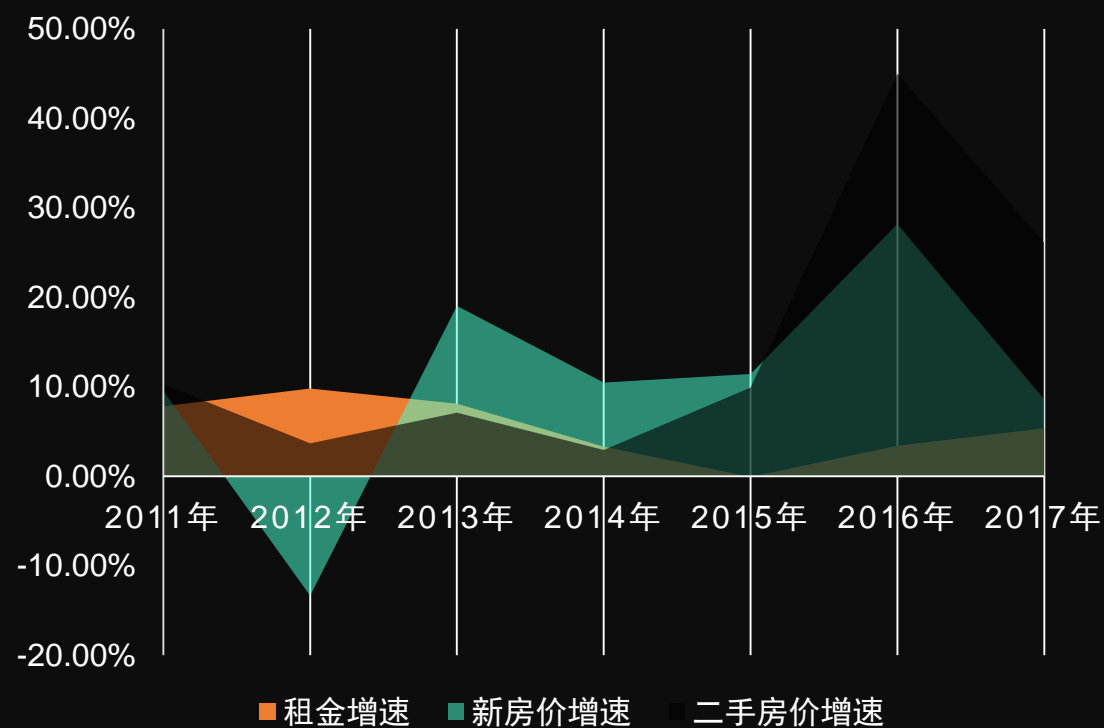
租金加速增长

但远低于房价增幅

图：2010年至今南京年度单位租金走势（单位：元/月/m²）



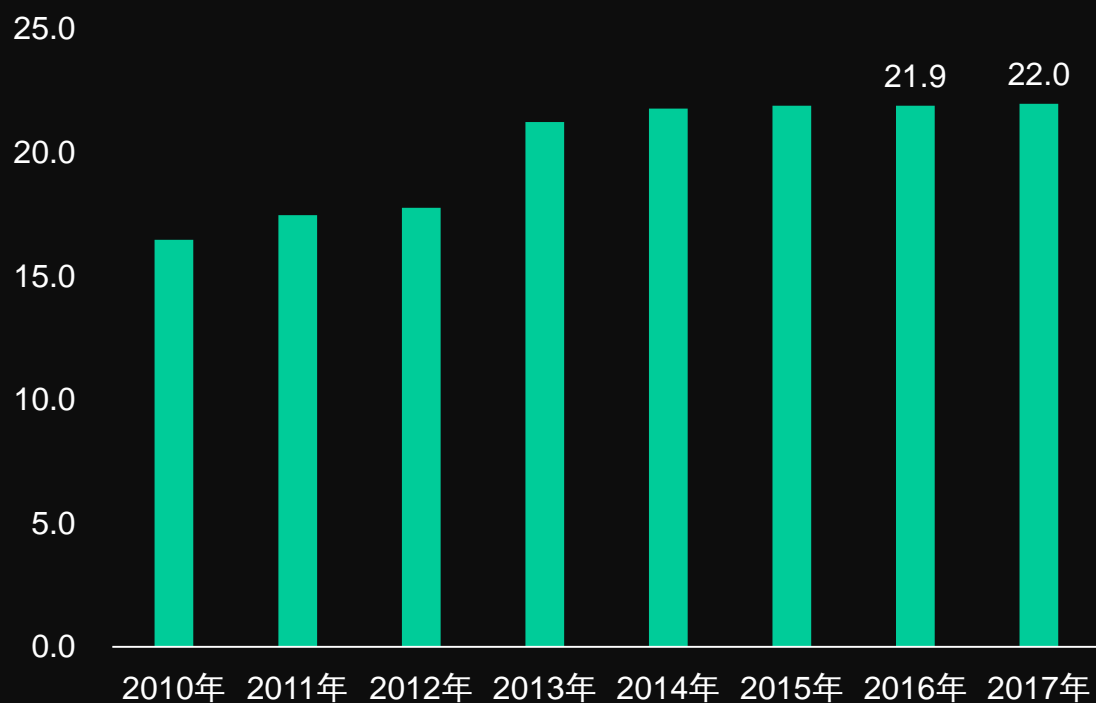
图：2011年至今南京年度租金与房价增幅走势（单位：%）



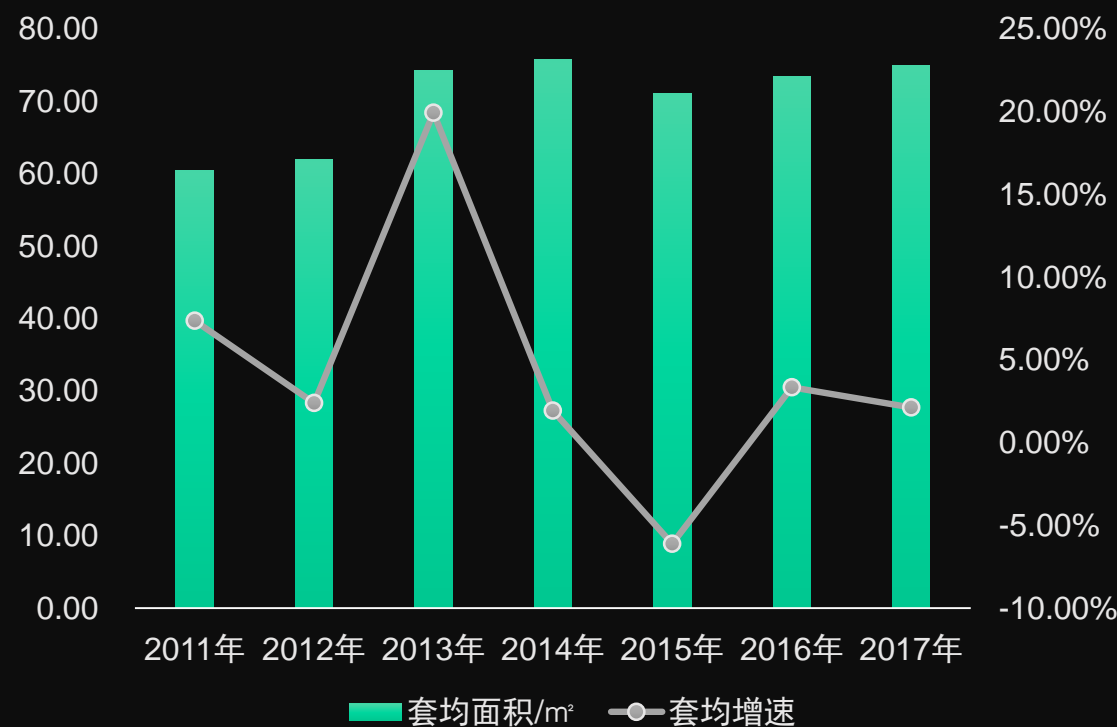
租赁品质提升

人均租住面积不断增大，套均面积回升

图：南京人均租赁面积增长情况（单位：平方米）



图：2010年至今南京年度租赁套均面积（单位：平方米）



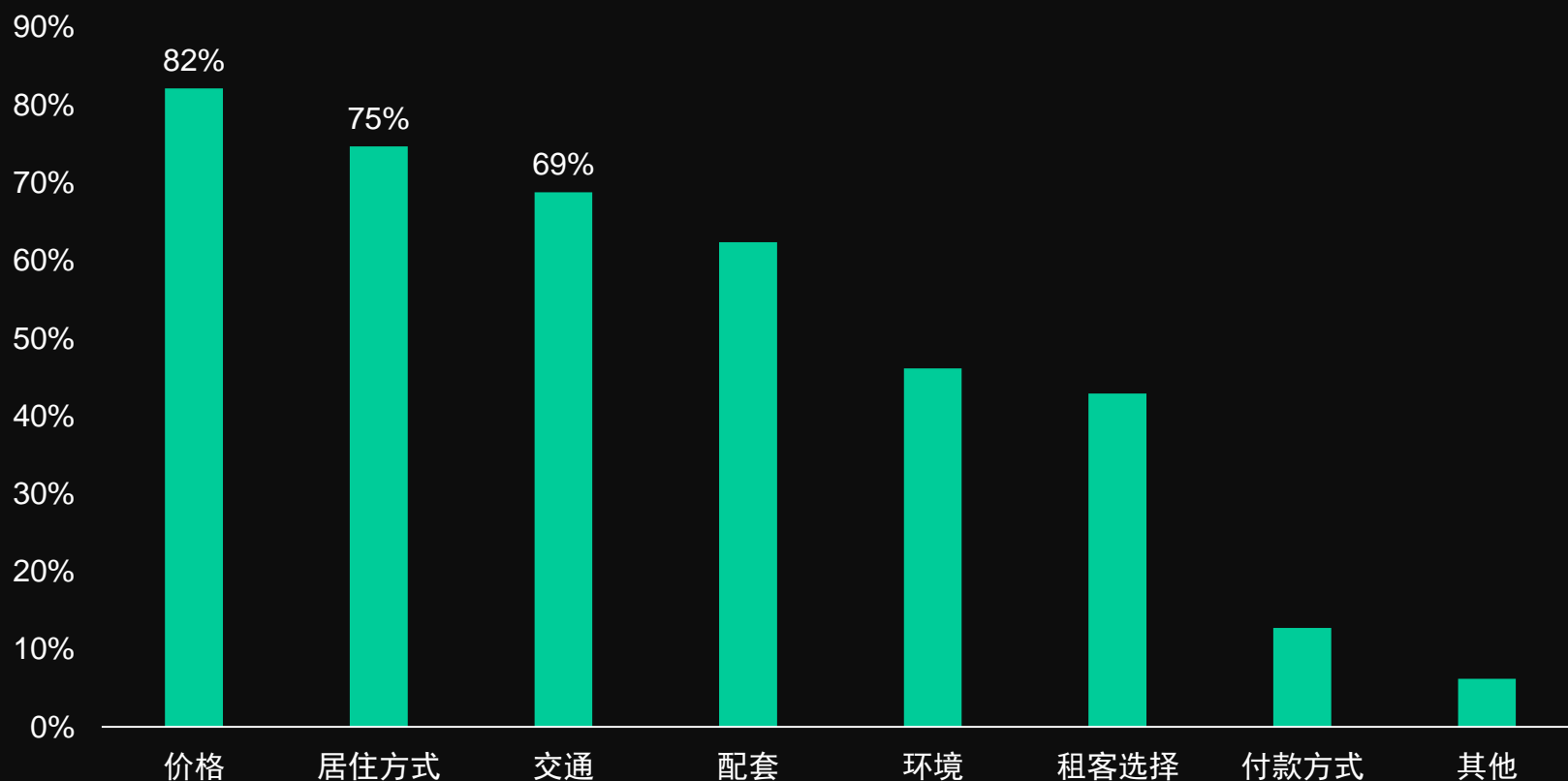
2 人群篇

80后整租、90后合租、房东70后

既要住的便宜，也要住的方便

82%的租客都比较关注租金的高低，75%的租客会考虑是整租还是合租

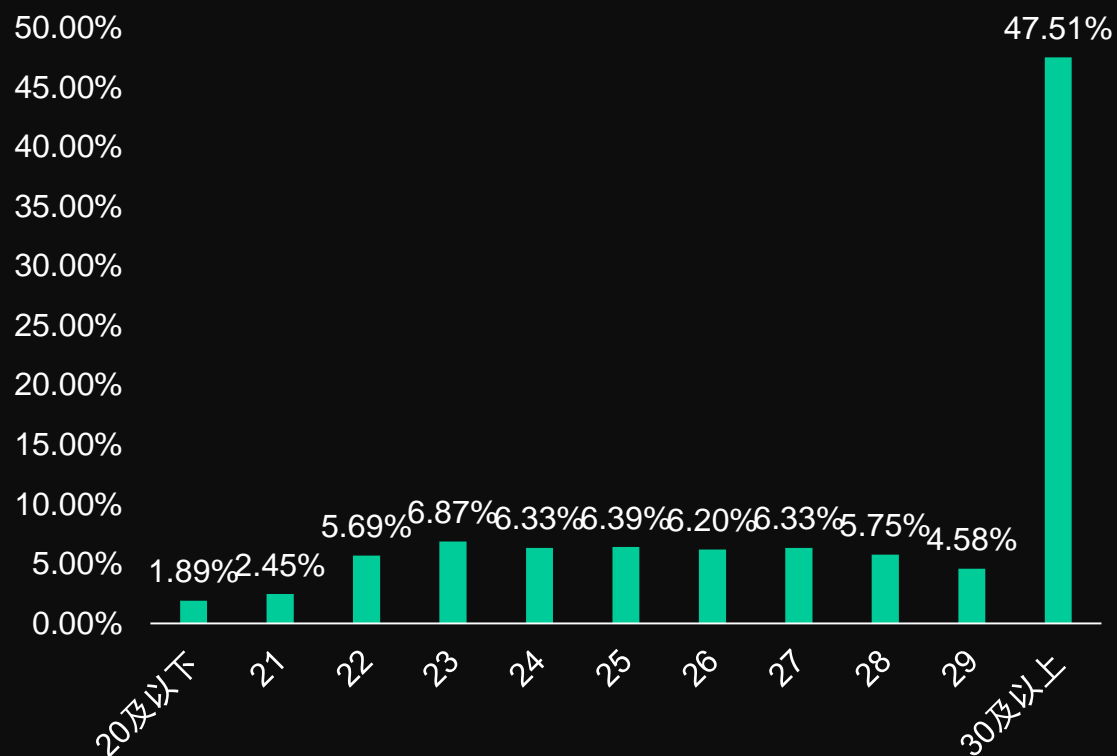
图：南京租客租房考虑的问题排行（单位：%）



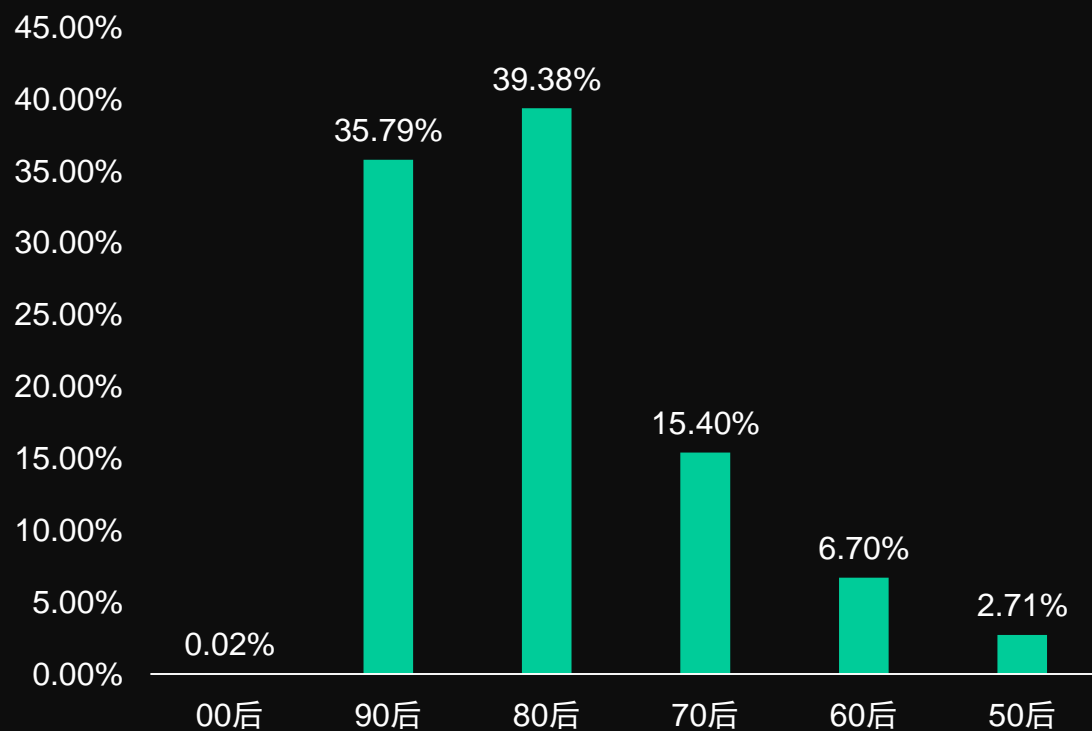
80后整租

客户30岁以上占比近一半，80后占比占据绝对地位

图：2017年南京整租客户年龄段分布



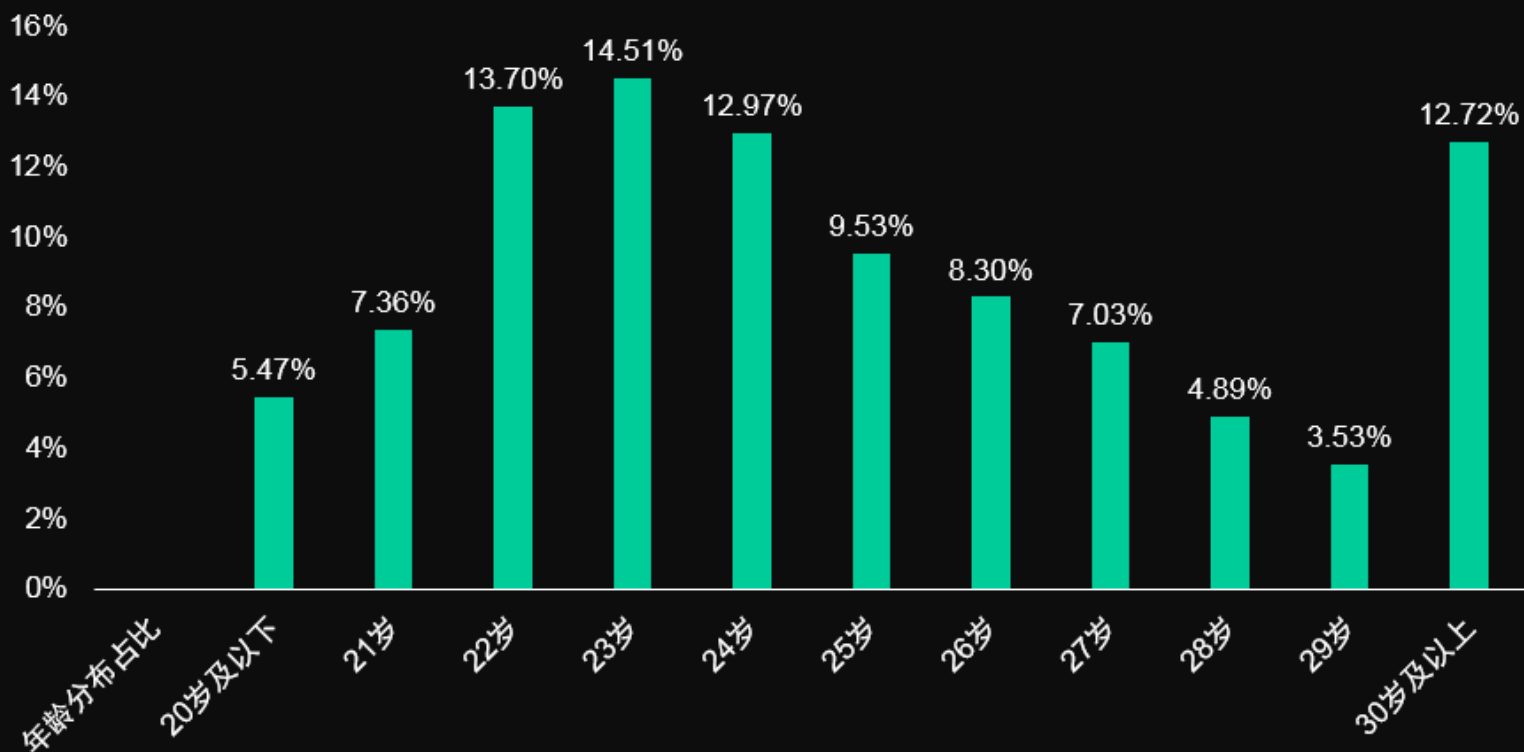
图：2017年南京整租客户群体



毕业3年内的90后学生是合租主体

21-25岁占比近60%

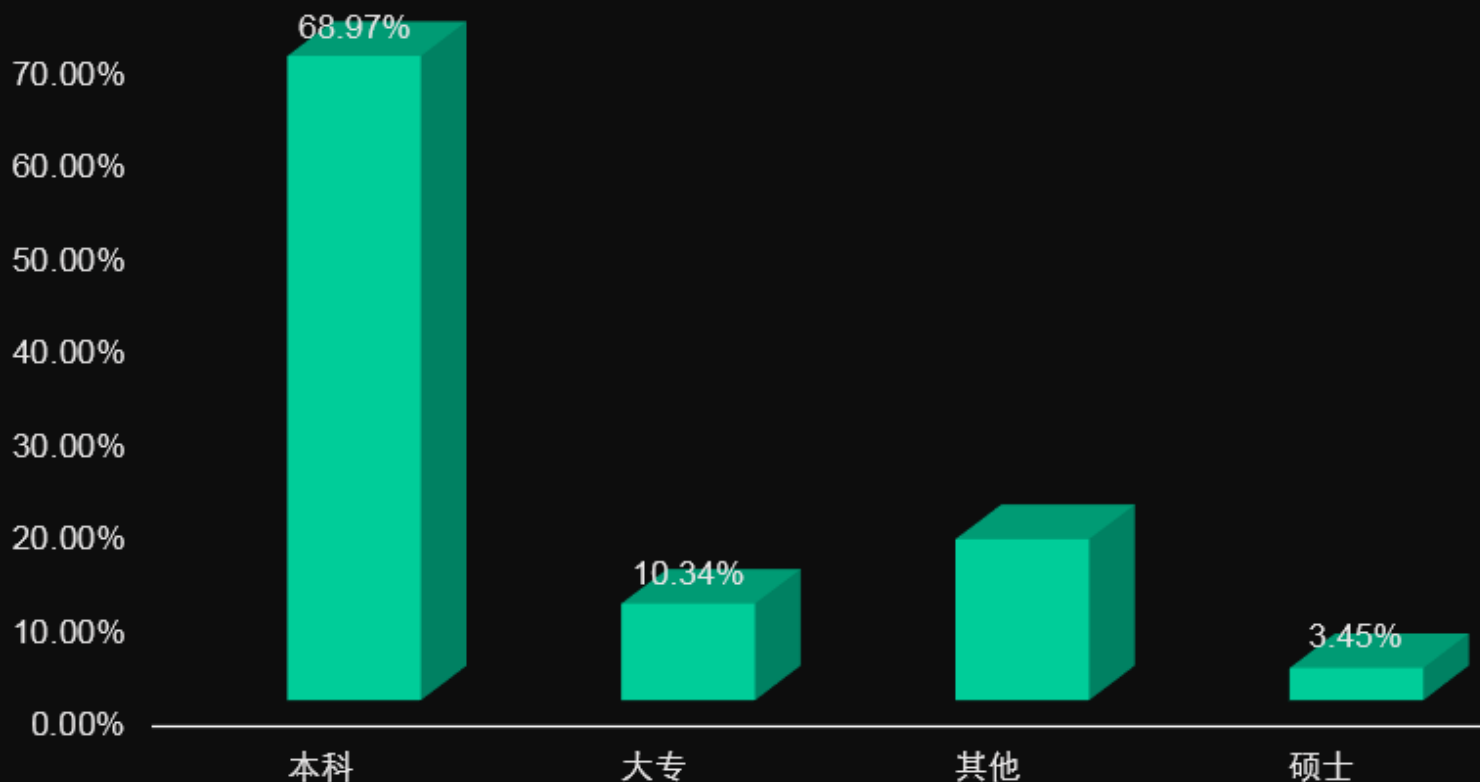
图：自如合租客户年龄分布



毕业3年内的90后学生是合租主体

大学生是公寓绝对主力，普通高校生占比80%以上

图：自如合租群体学历统计

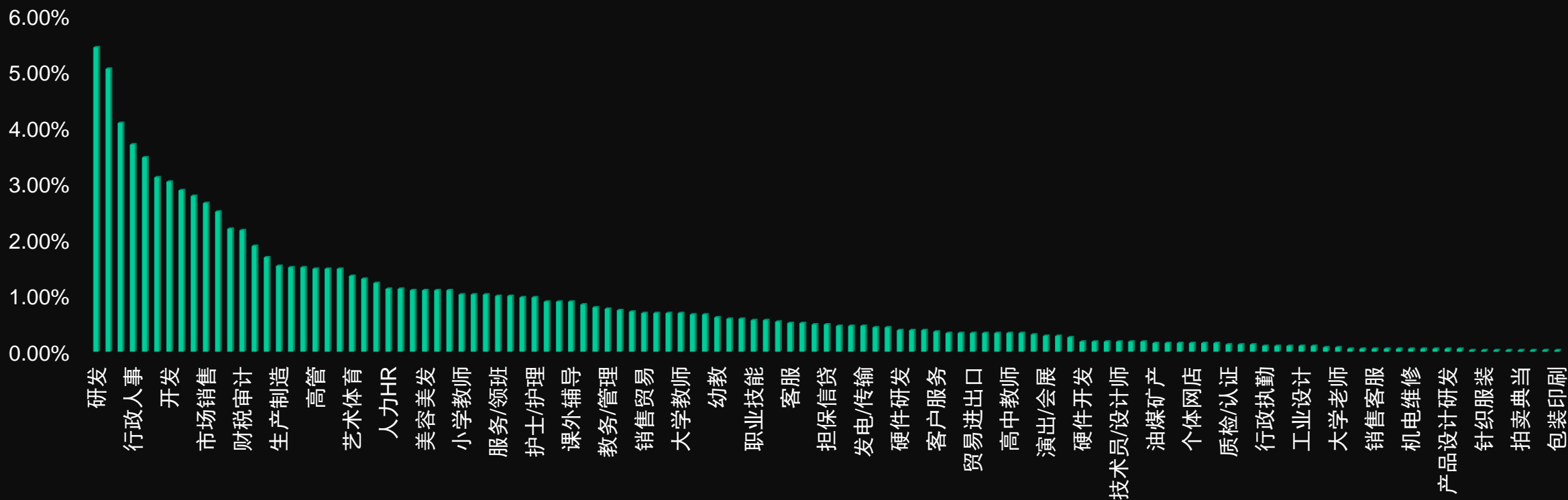


毕业3年内的90后学生是合租主体

高级白领为主，基本以银行、研发、保险、金融、公务员等高级白领群体为主。



图：自如合租租客职业构成

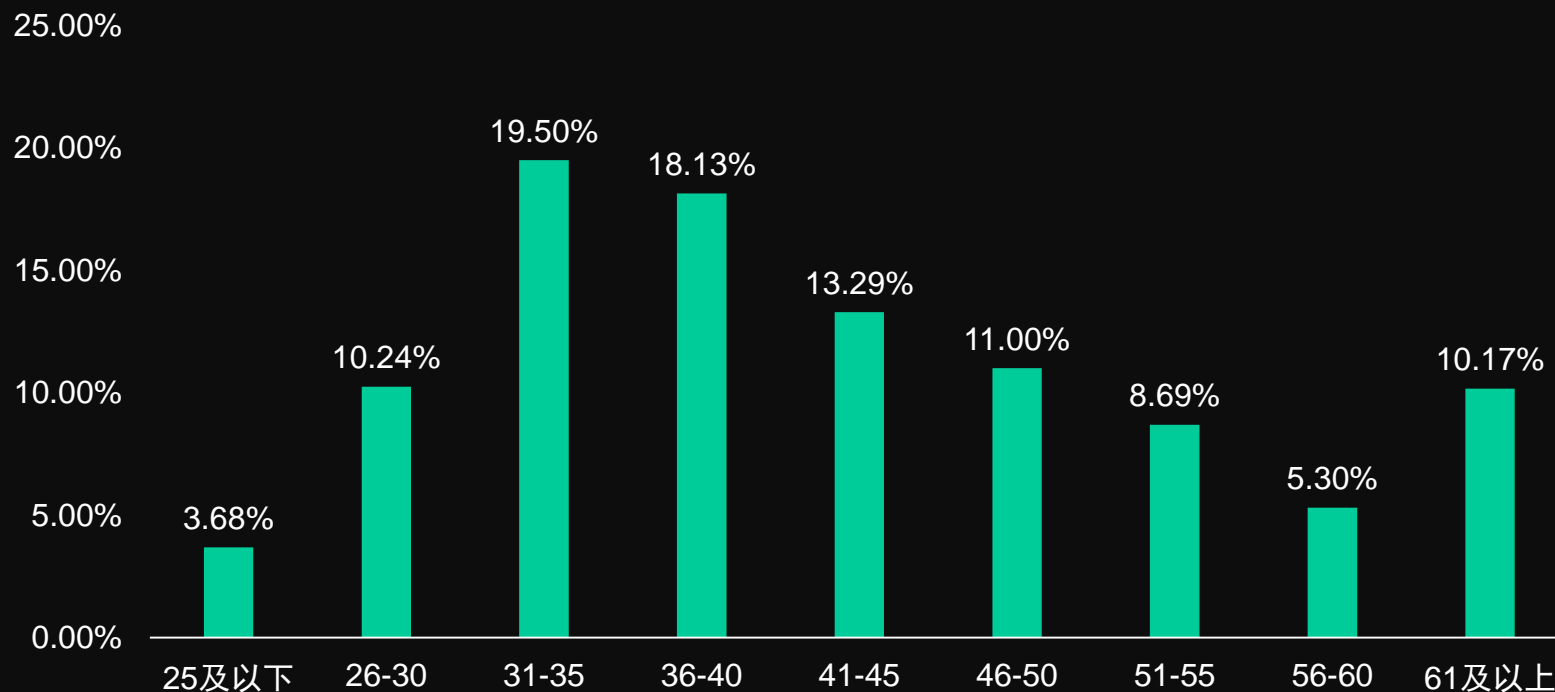


资料来源：自如大数据

房东大部分是70后

36岁以上的70后为主，占比高达近70%

图：2017年南京租赁业主年龄段分布



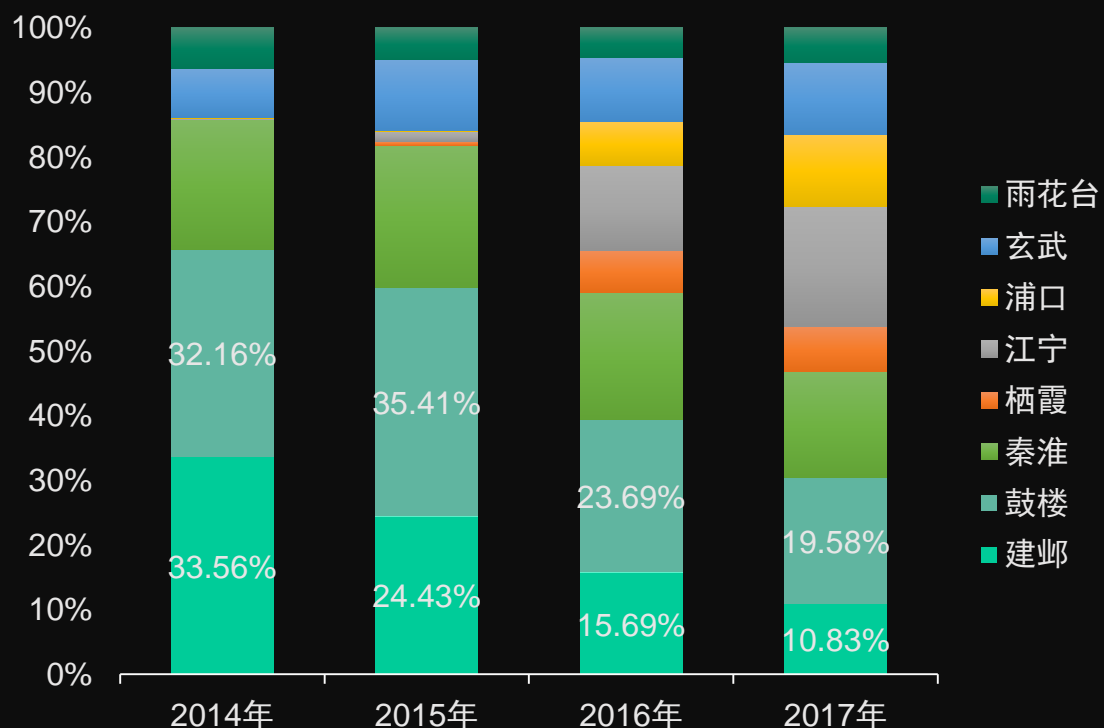
3 房屋篇

越租越远，越住越大

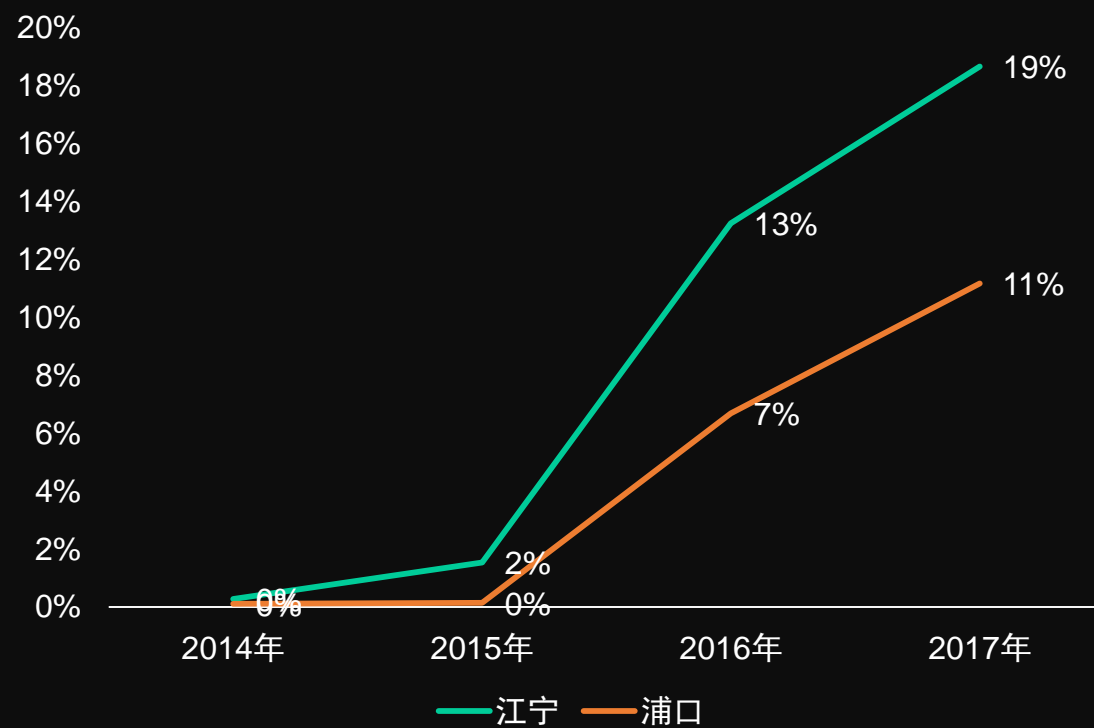
租客住的越来越远

主城区租赁占比大幅减少，江宁、浦口两区占比大幅提升至30%

图：近4年南京各行政区租赁成交占比走势



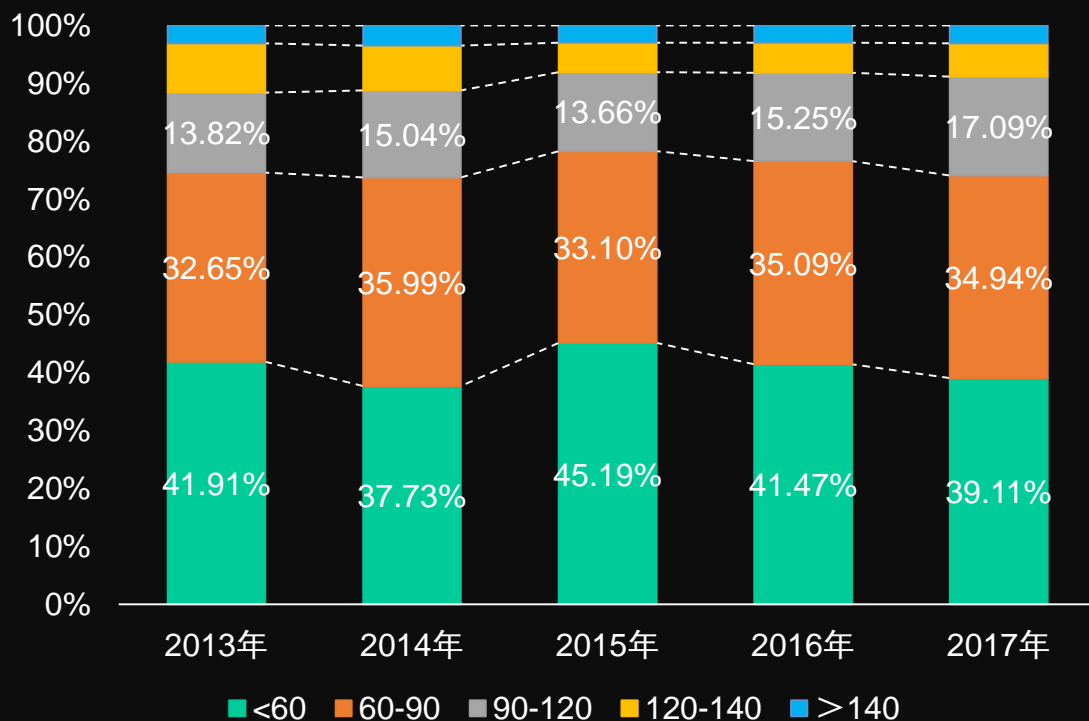
图：浦口、江宁租赁占比



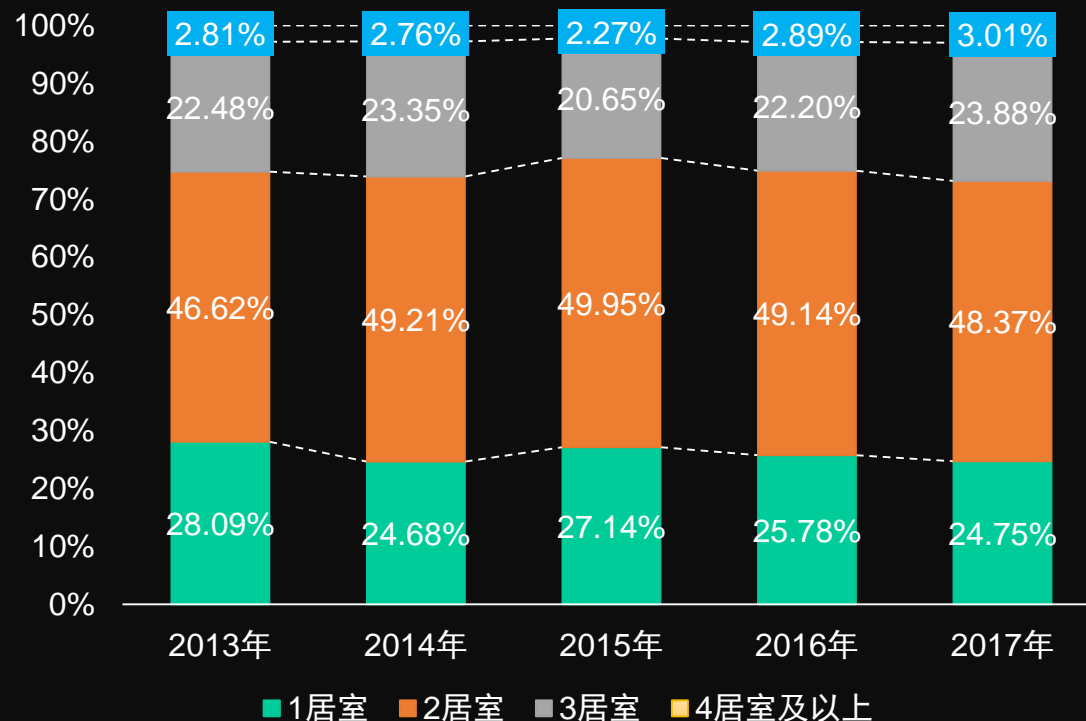
住的房子越来越大

小户型变少，大户型增多；3居室以上增长显著。

图：近五年南京租赁成交面积段分布（单位：平方米/套）



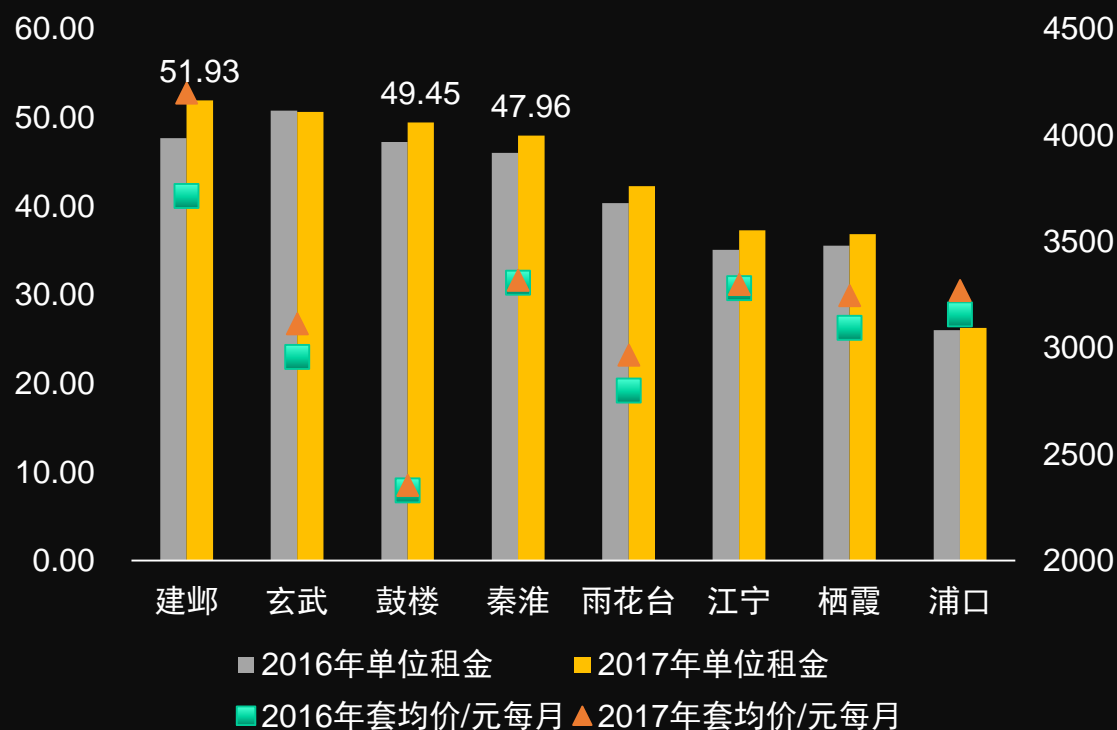
图：近五年南京租赁成交居室分布



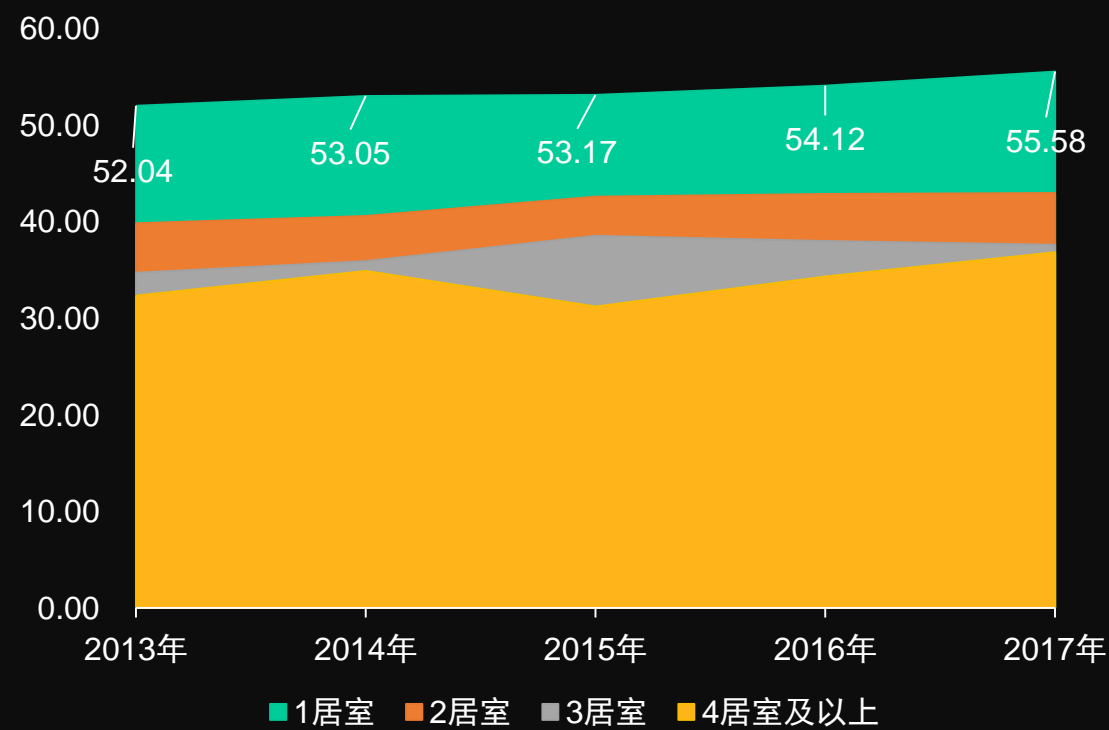
小房子租金高、大房子租金低

市区租金高，涨价快；小房子租金高，大房子租金低。

图：近两年南京各区租赁成交均价走势



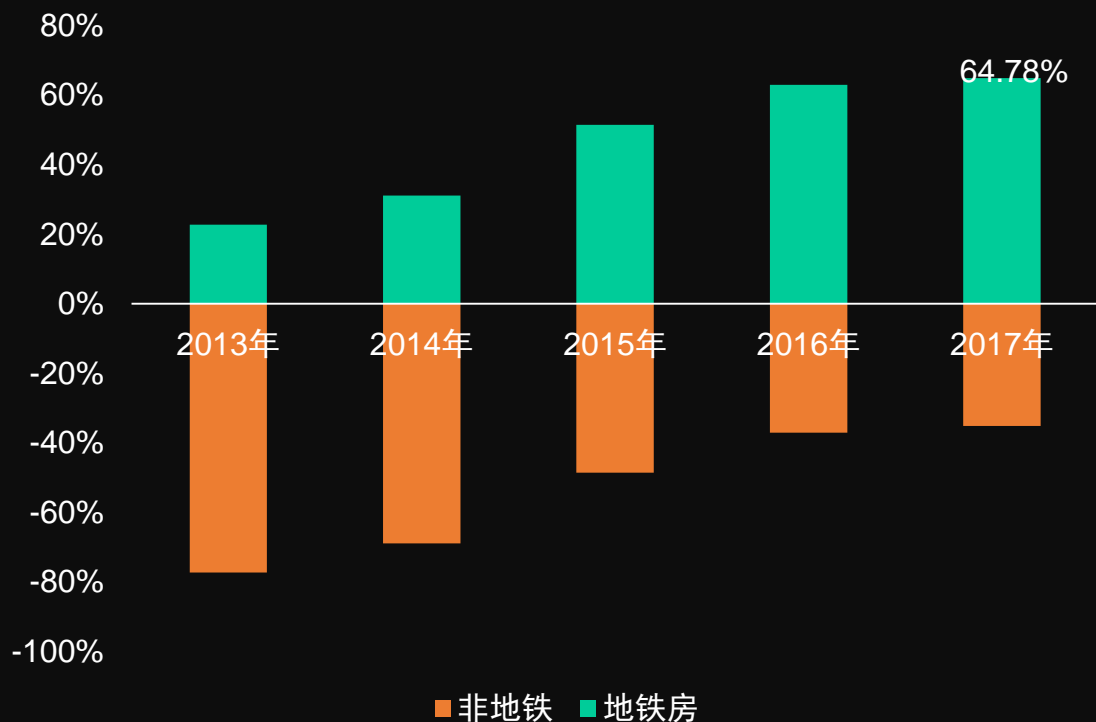
图：近五年南京年度居室成交单位租金（单位：元/平方米/月）



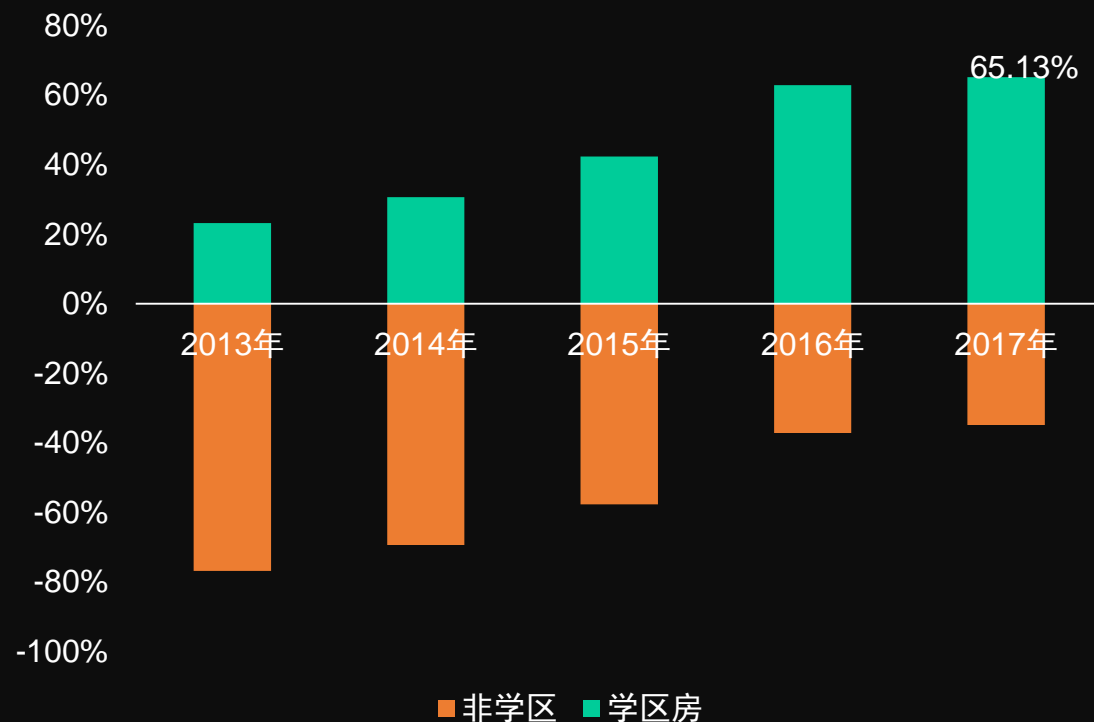
地铁学区是热点

地铁房、学区房占比不断攀升

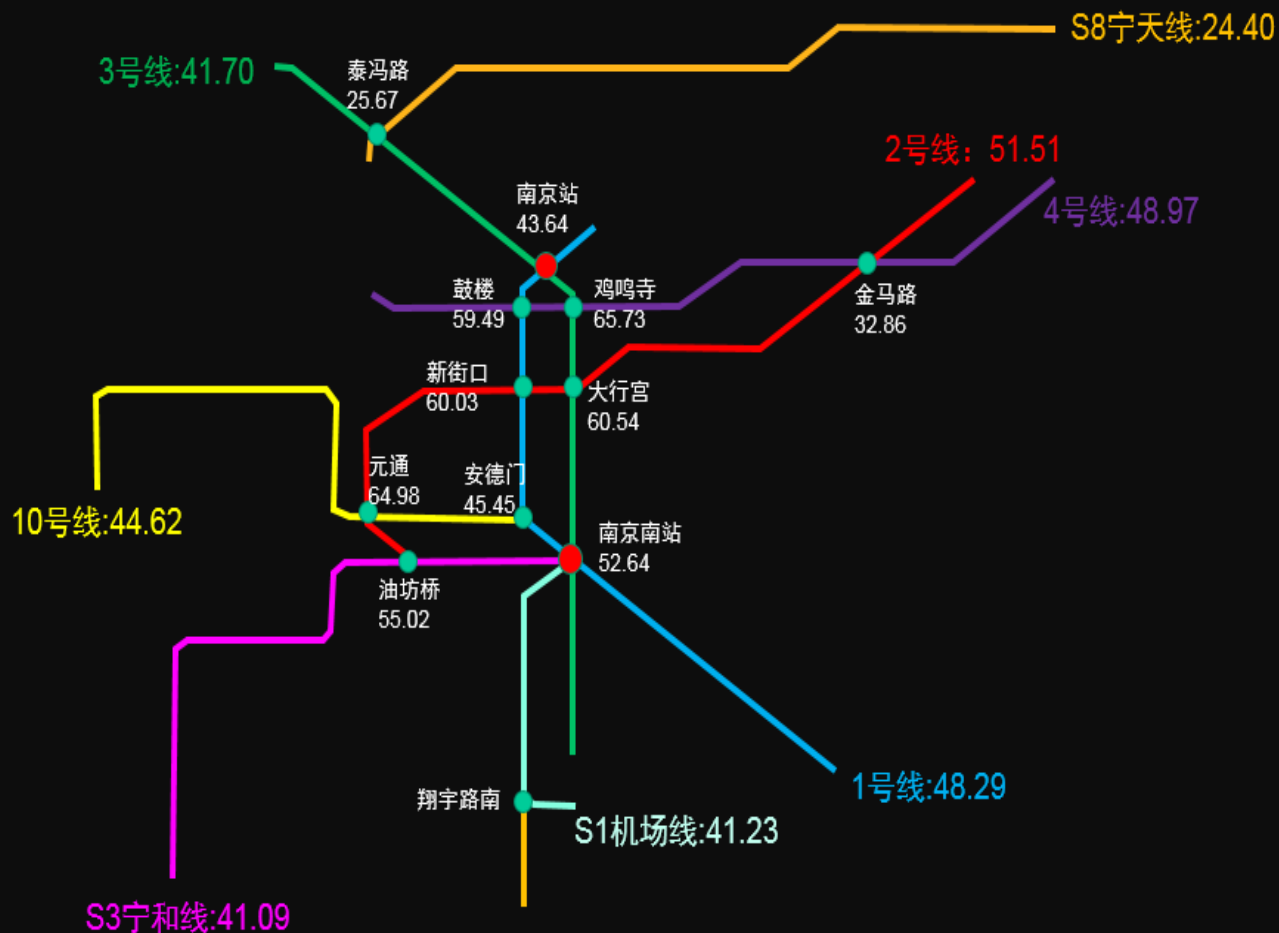
图：近五年南京地铁房成交占比



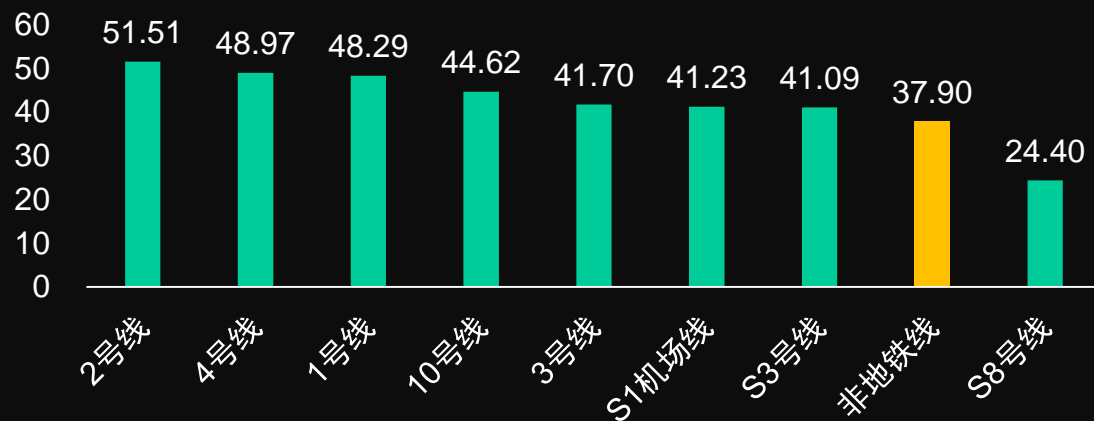
图：近五年南京学区房成交占比



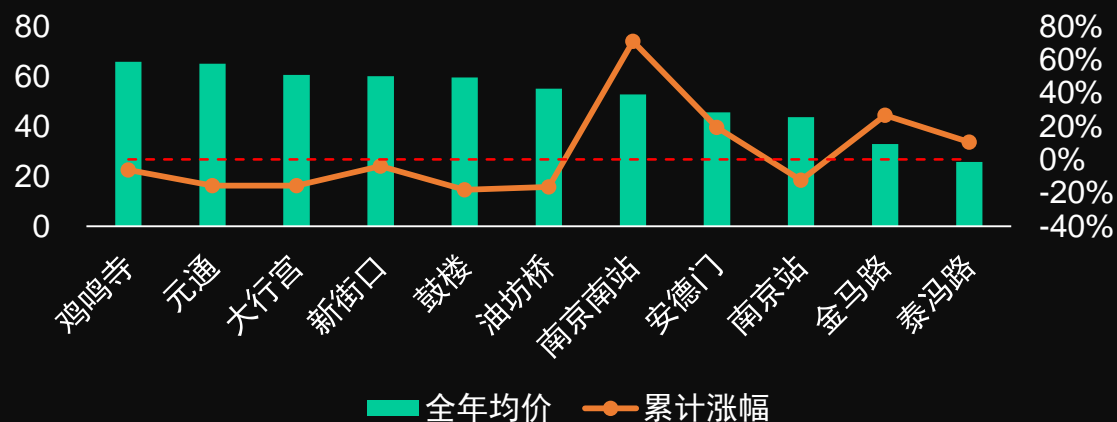
2号线租金最高



2017年南京市各地铁线平均租金（元/平方米/月）



2017年交叉站点平均租金（元/平方米/月）

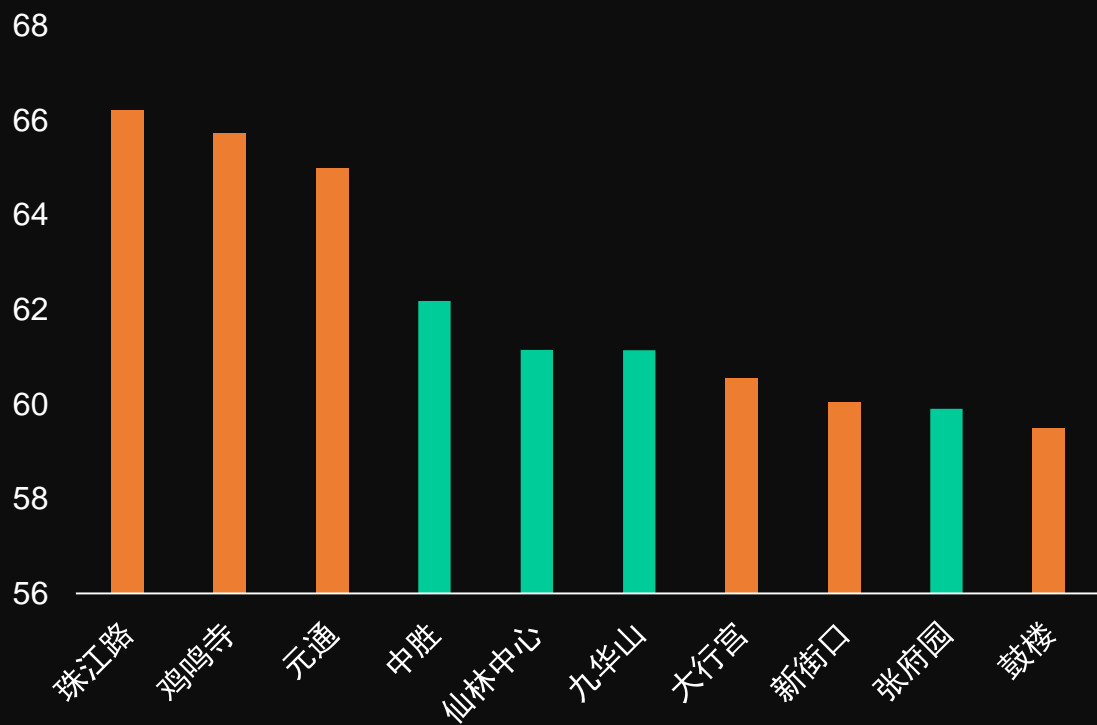


注：图中数字为2017租赁成交均价

地铁交汇处租金最高

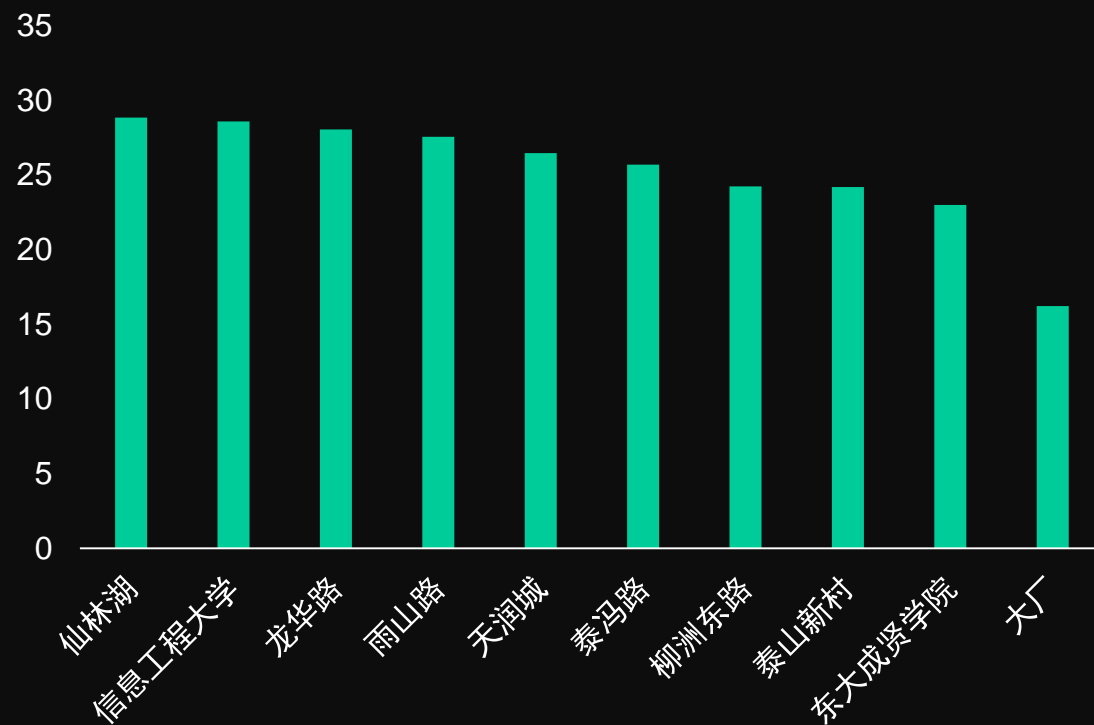
珠江路、鸡鸣寺、元通位列前三

图：2017年租金TOP10



注：图中黄色地铁口为交叉站点

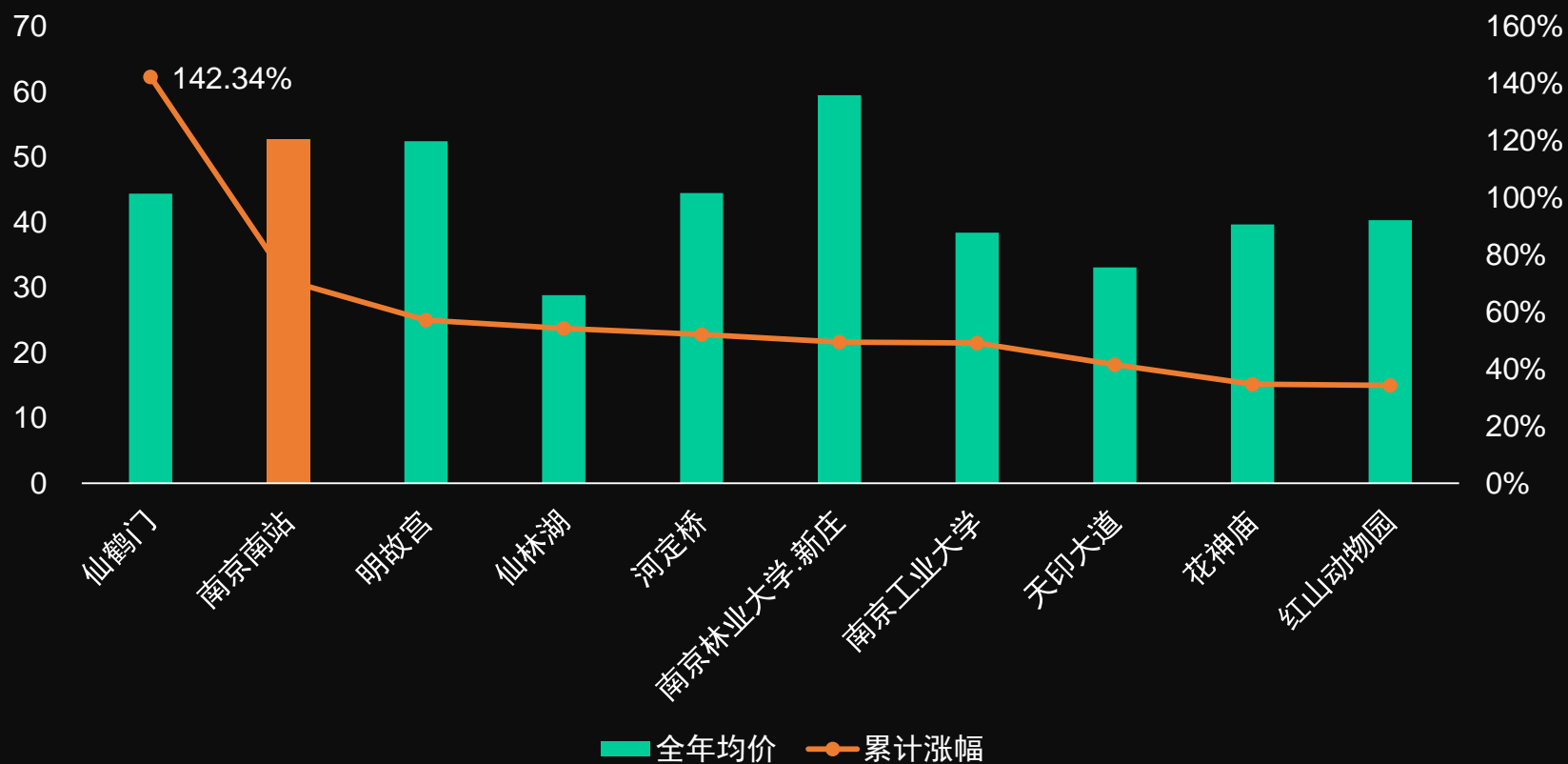
图：2017年租金最便宜的10个地铁口



资料来源：链家华东研究院

仙鹤门，南京南站租金涨幅最高

图：2017年成交均价涨幅TOP10



4

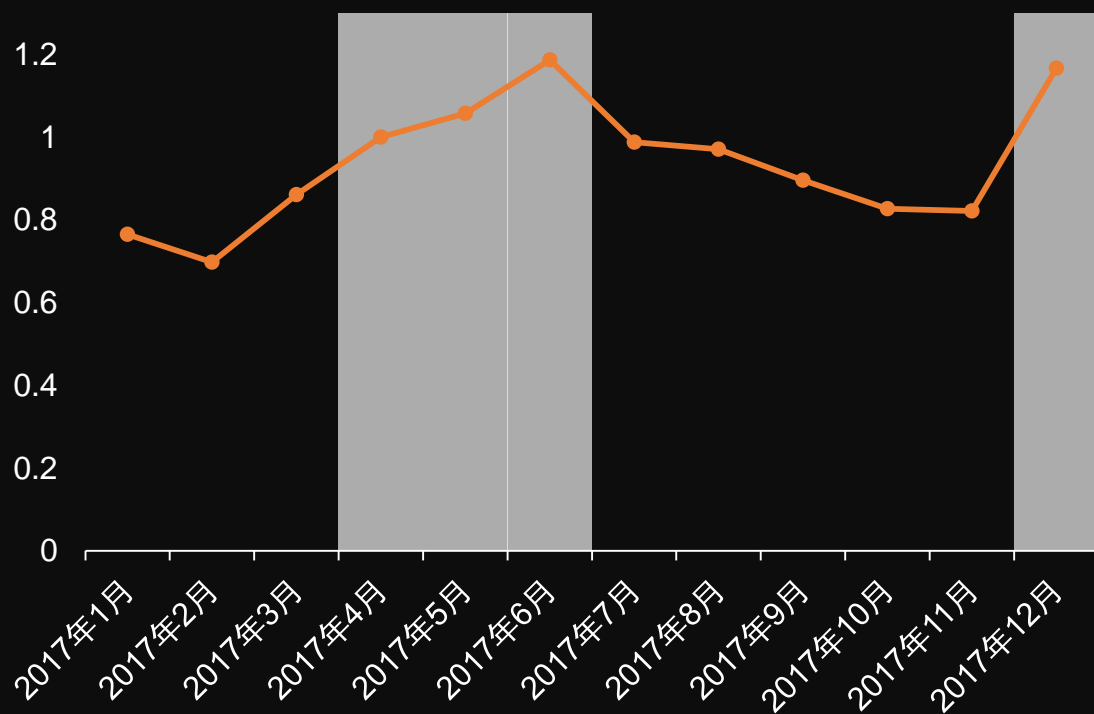
供需篇

低端供不应求，季节性特征明显

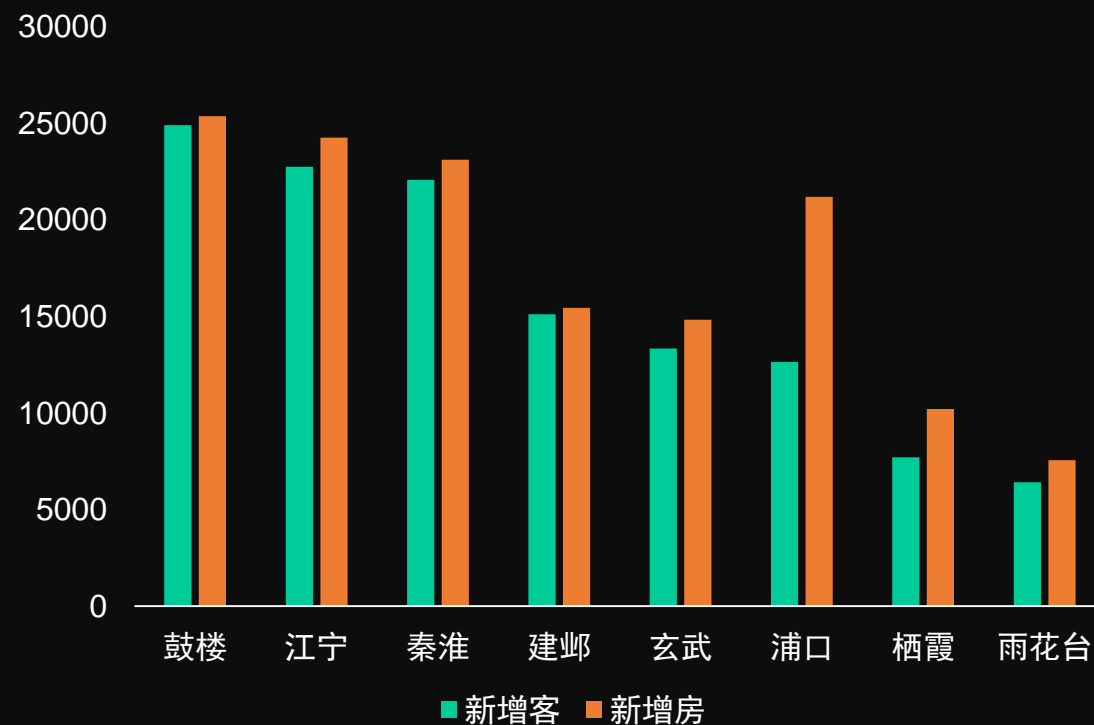
强季节性特征

春招4、5、6月，冬招12月份是旺季；供需集中于主城区和江宁区。

图：近一年南京月度租赁新增客房比走势



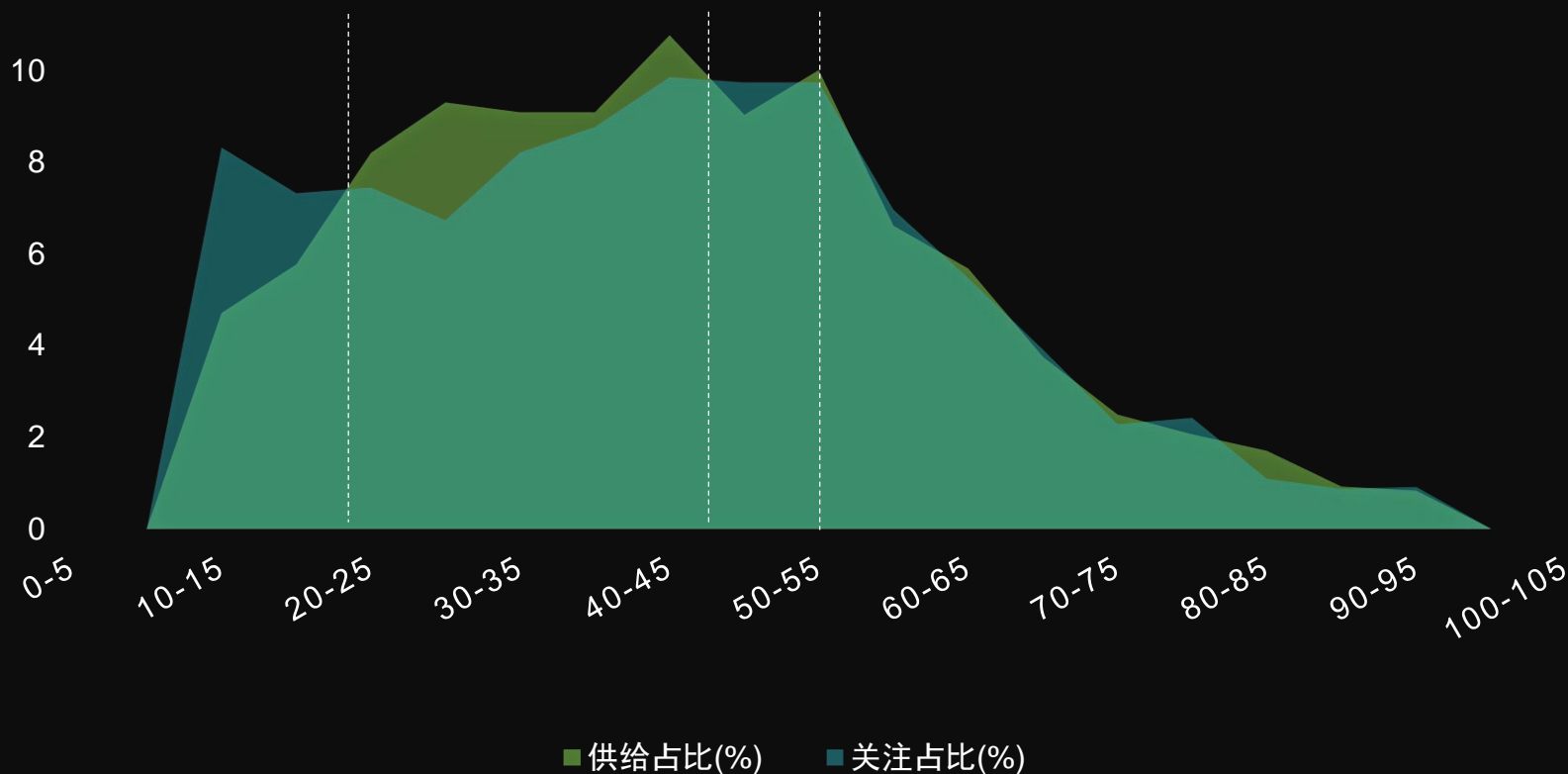
图：近一年南京租赁新增客房地区分布



低端供不应求

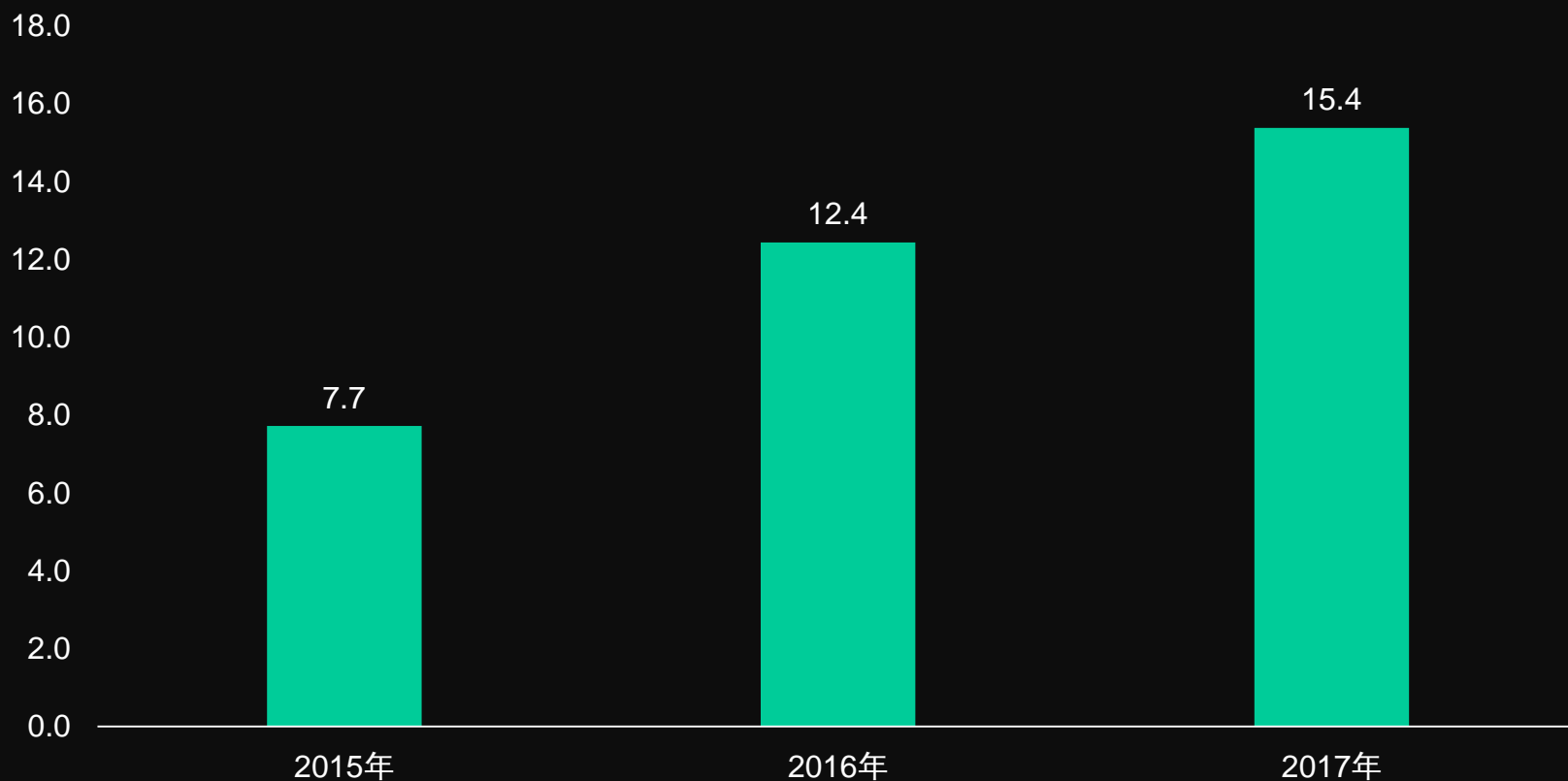
单位租金在10-20元区间供给占比约为10.48%，而关注占比15.63%

图：2017年南京月度租赁价格区间供给与关注分布



租赁也不将就 看房次数越来越多

图：2017年南京租客平均看房套数（套）

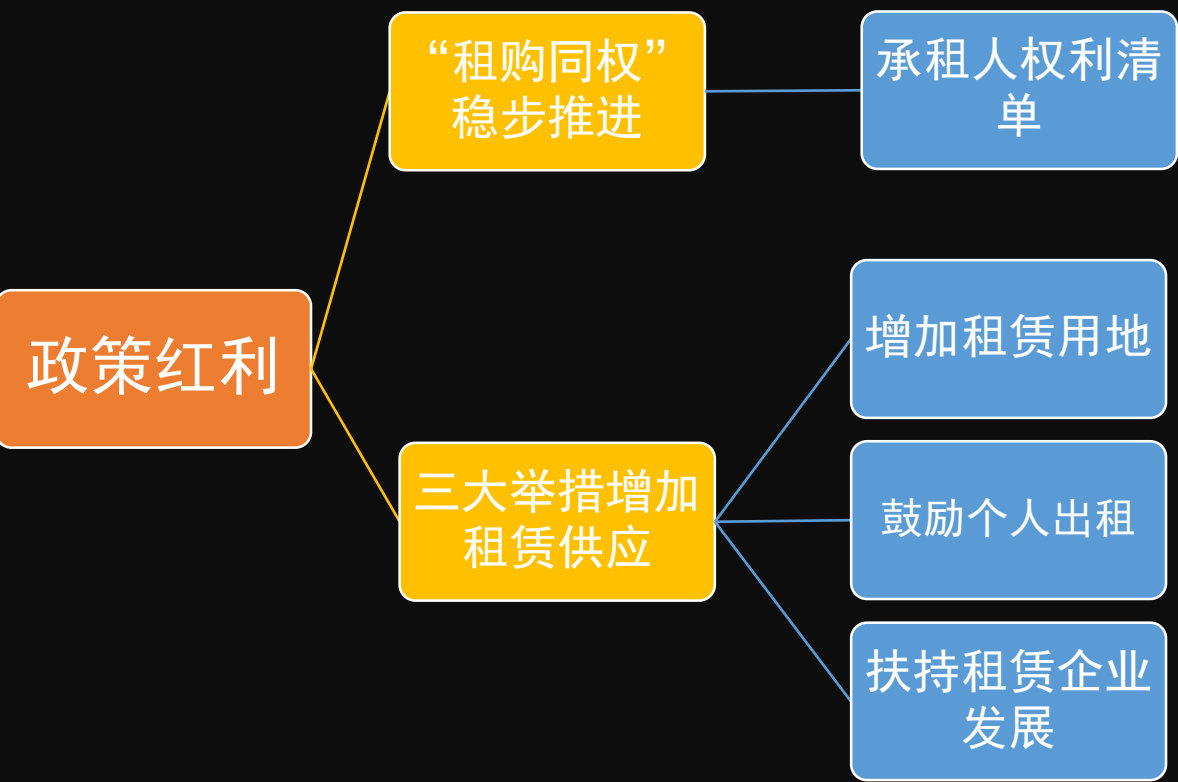


5 展望篇

租赁市场迎新机遇

政策红利加码

表：南京首批租赁试点企业名单



南京安居颐和资产经营管理有限公司	江苏三六五网络股份有限公司
南京东南公寓管理有限公司	南京栖霞建设股份有限公司
魔方（中国）投资有限公司	南京我爱我家房屋租赁置换有限公司
南京泊岸而憩公寓管理有限公司	南京链家房地产经纪有限公司
南京银城千万间资产管理有限公司	江苏贝客邦投资管理有限公司
江苏未来城酒店管理有限公司	爱上租网络科技南京有限公司

人才吸引加快

直接补贴、加快落户，吸引在宁就业创业

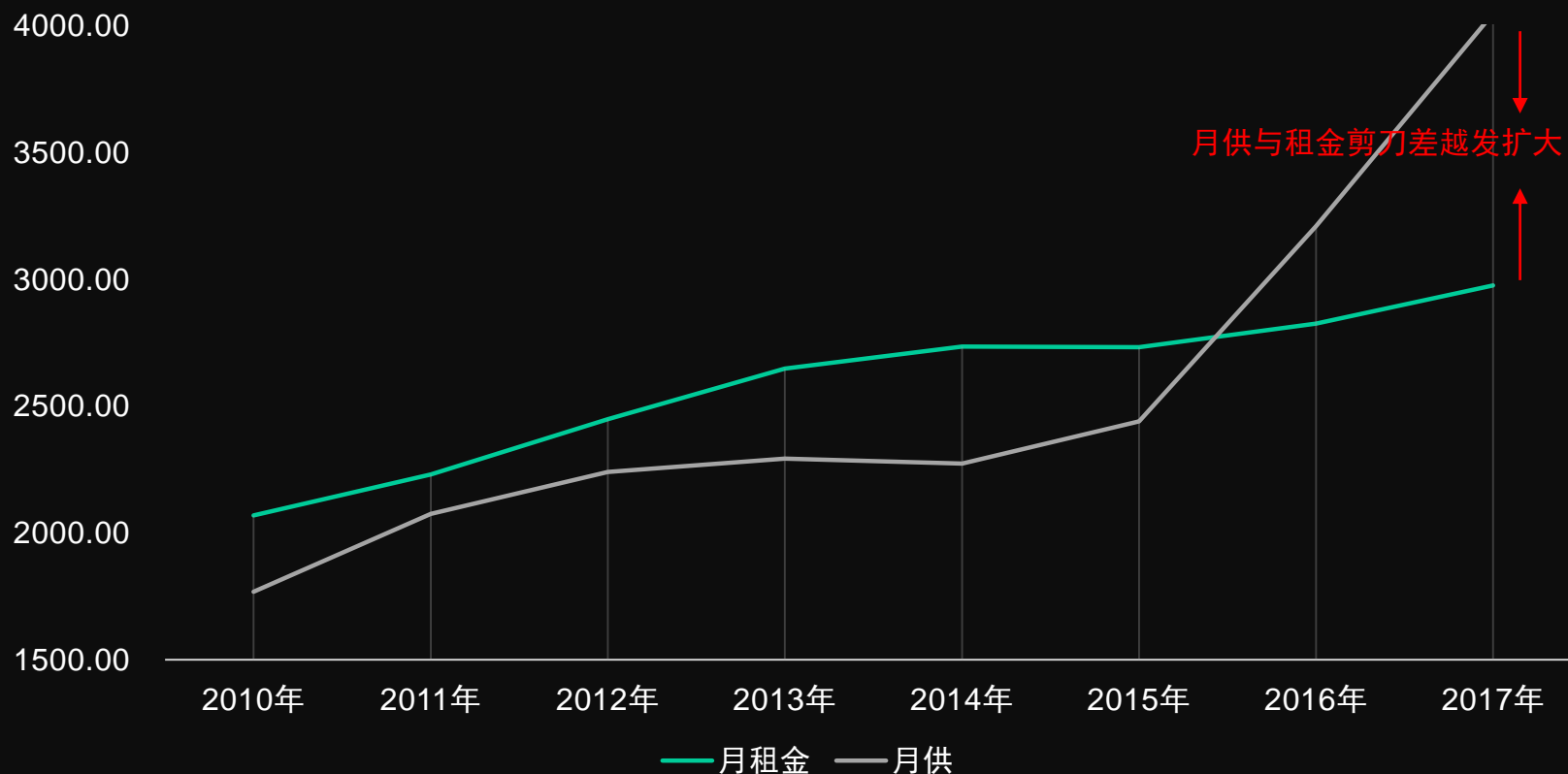
图：南京历年落户人口数（万人）



月租和月供剪刀差增大

月供显著高于月租金

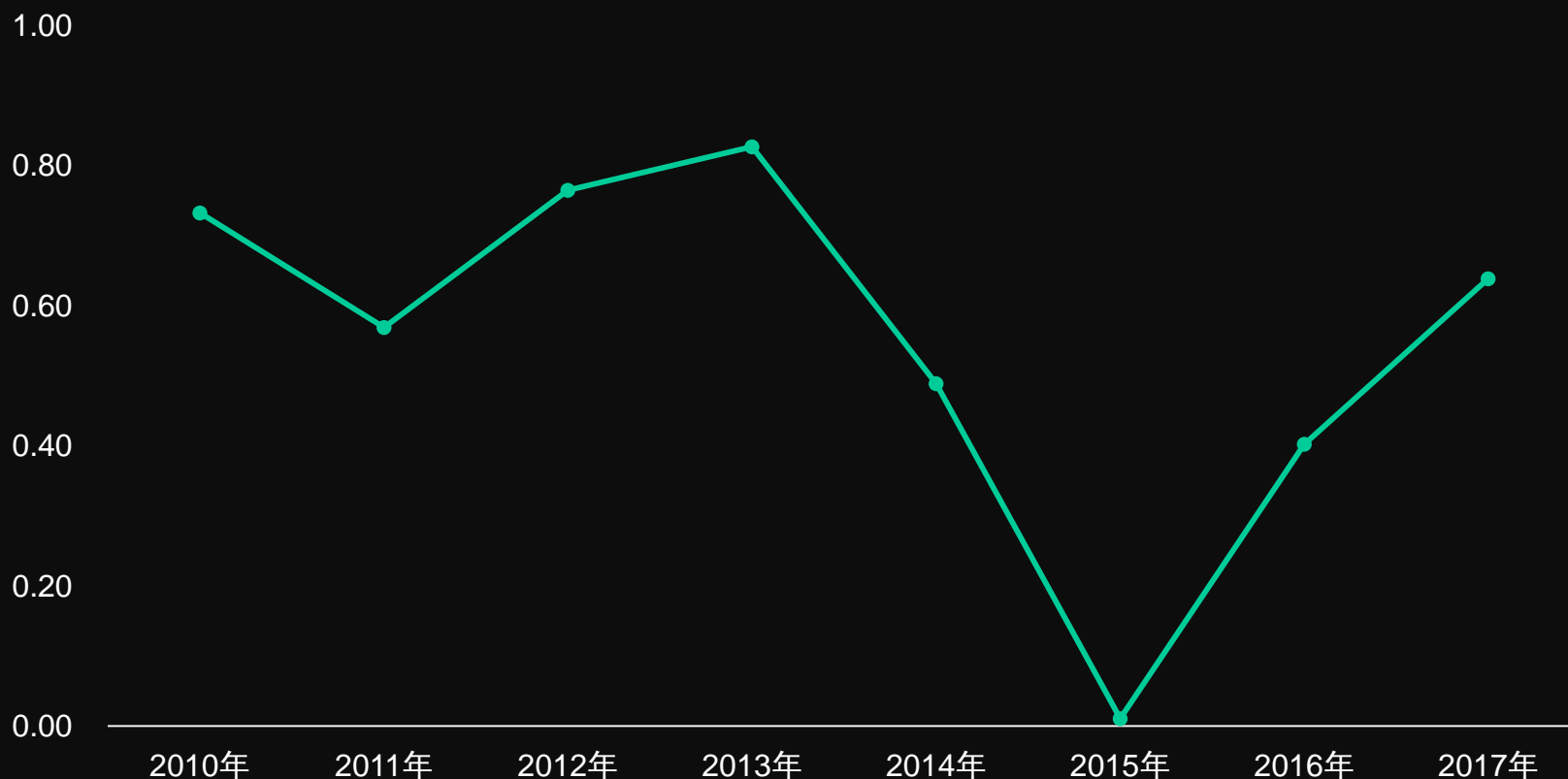
图：2010年至今南京年度月租与月供变化趋势



租金收入弹性维持低位

租金与收入涨幅比波动较大，但始终小于1，租金赶不上收入上涨水平

图：2010年至今南京年度租金收入弹性变化趋势



政策利好不断，租赁前景广阔

谢谢.