

2017年南京租赁市场年报

南京链家

2018年1月9日

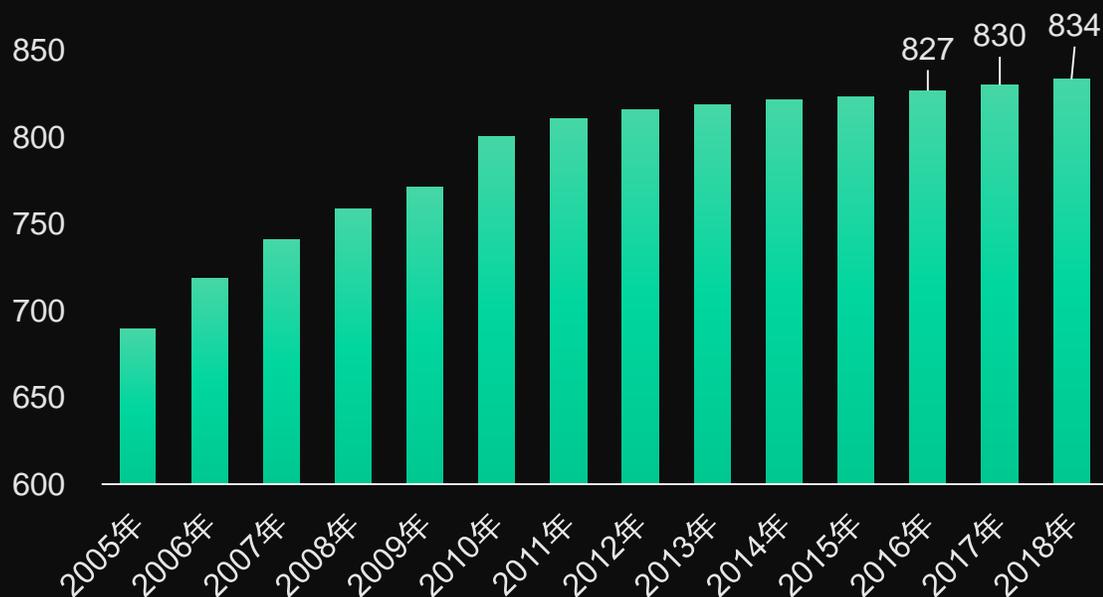
1 市场篇

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）



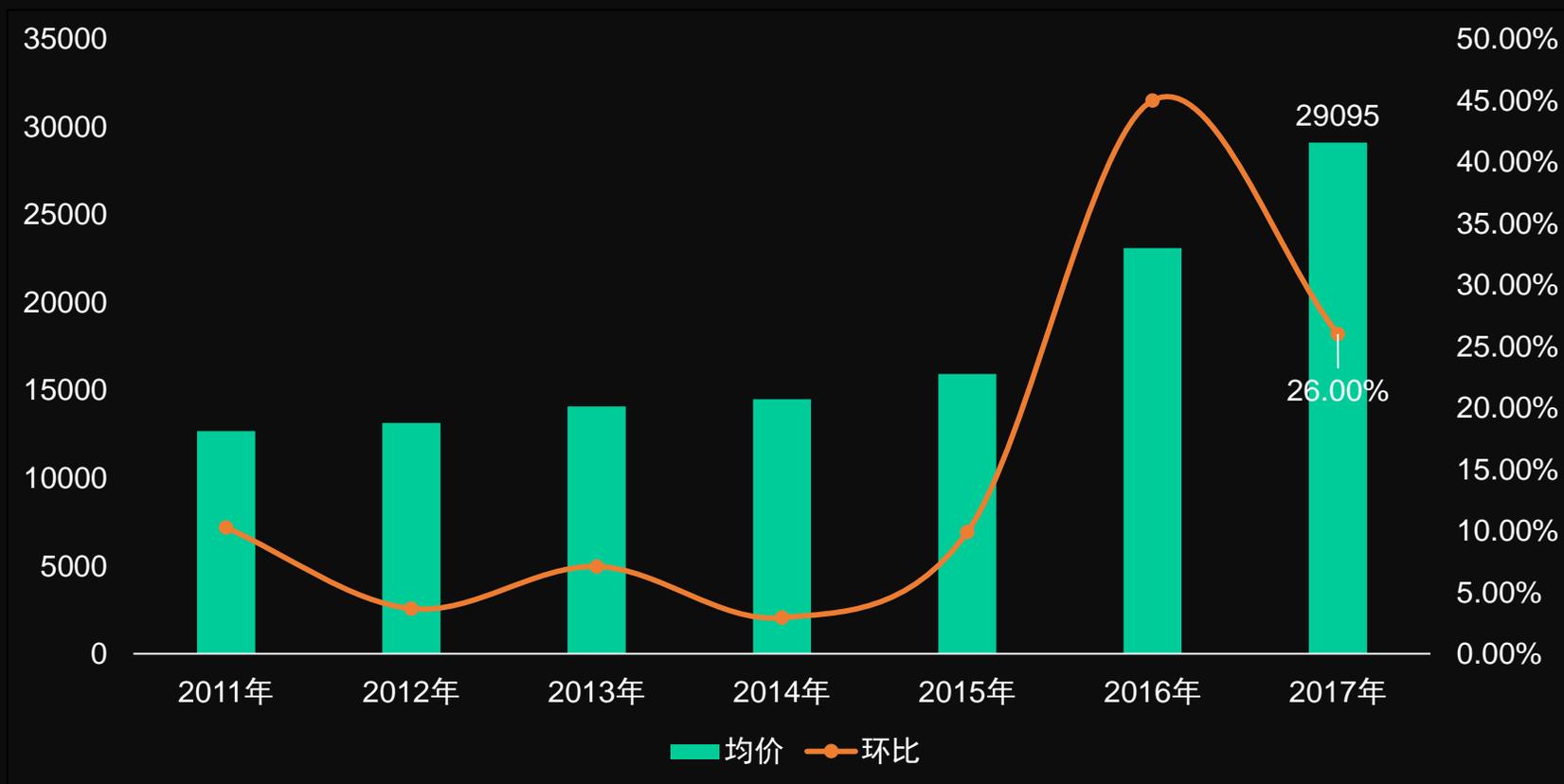
图：南京普通高校在校人数（万人）



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

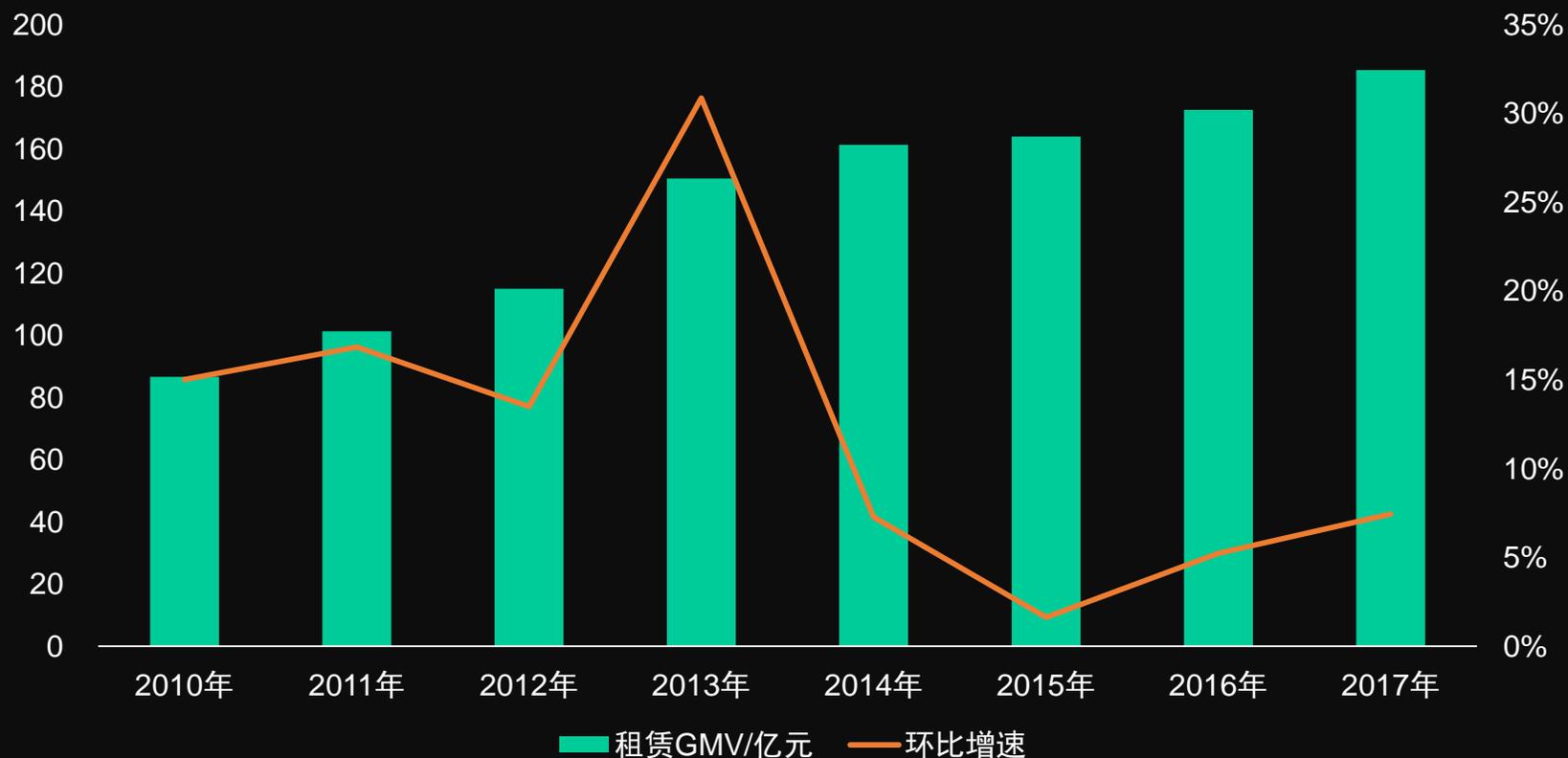
图：2011年至今南京二手房年度成交均价（单位：元）



租赁GMV再创新高

GMV达到185亿，且增幅进入快速增长通道

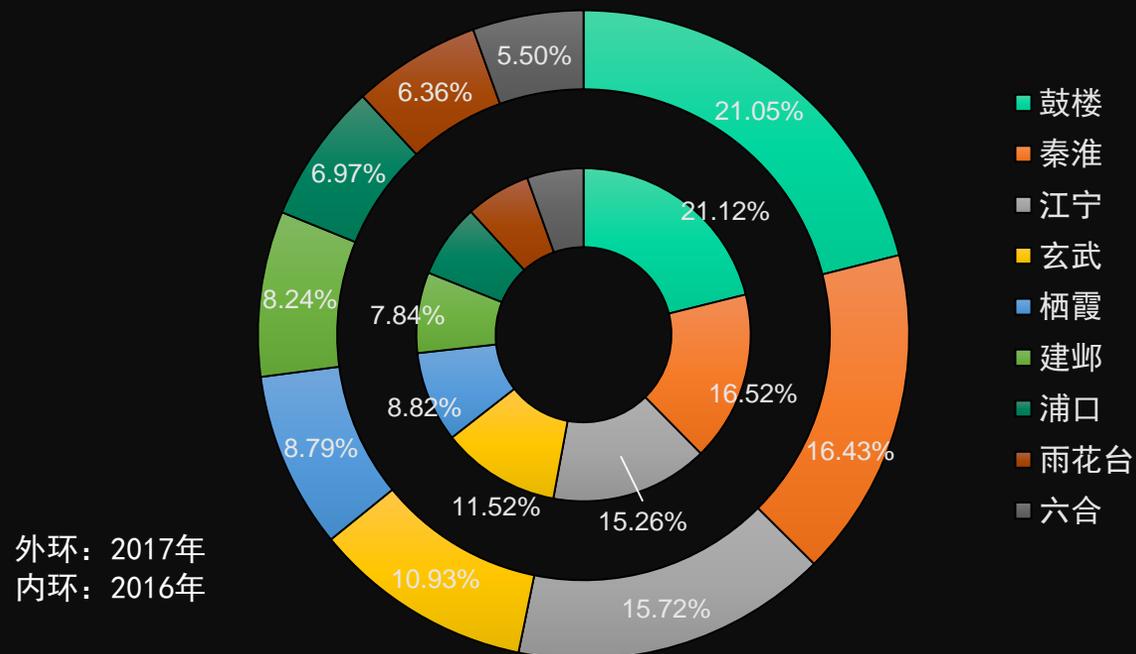
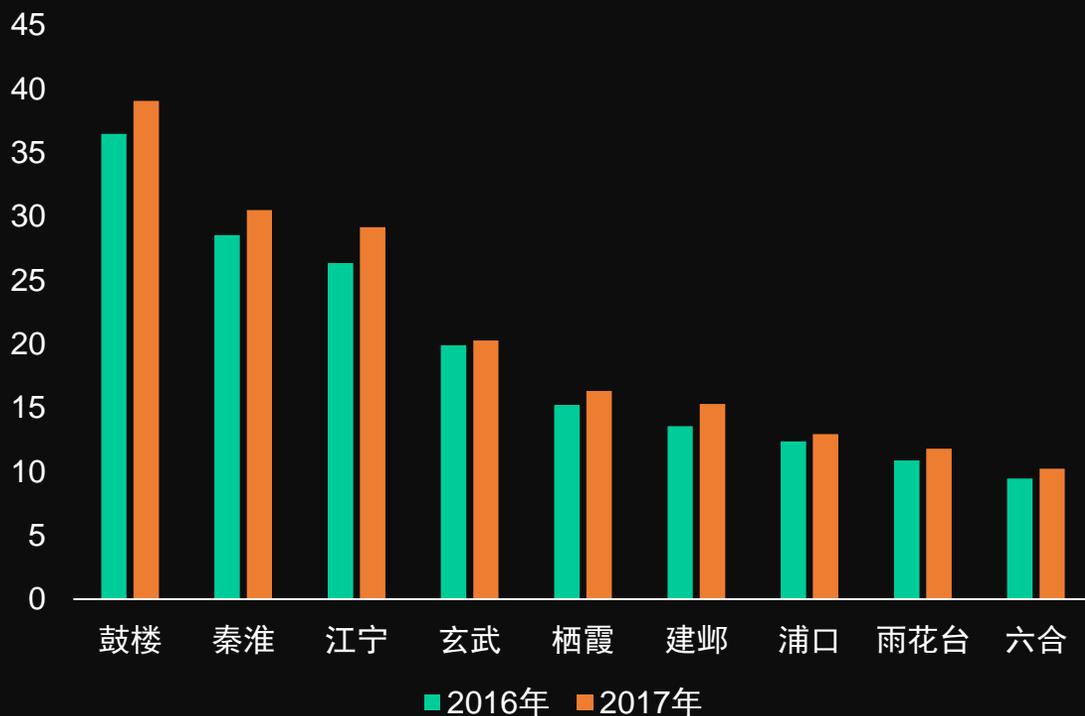
图：2010年至今南京年度租赁GMV（单位：亿元）



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）

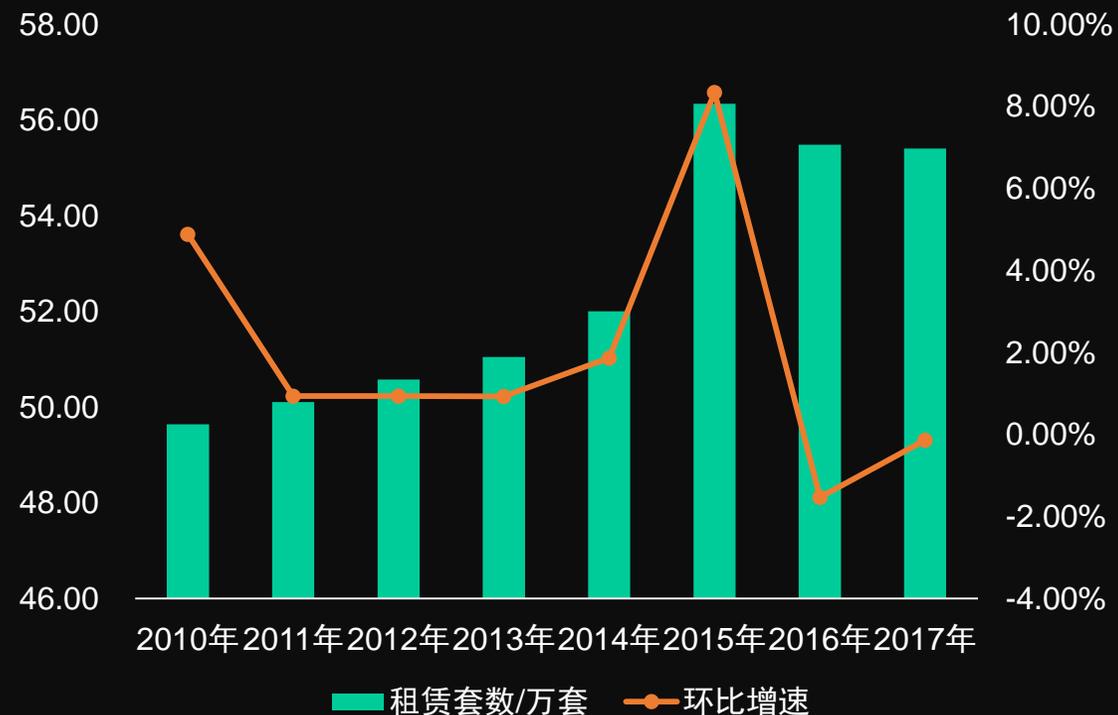
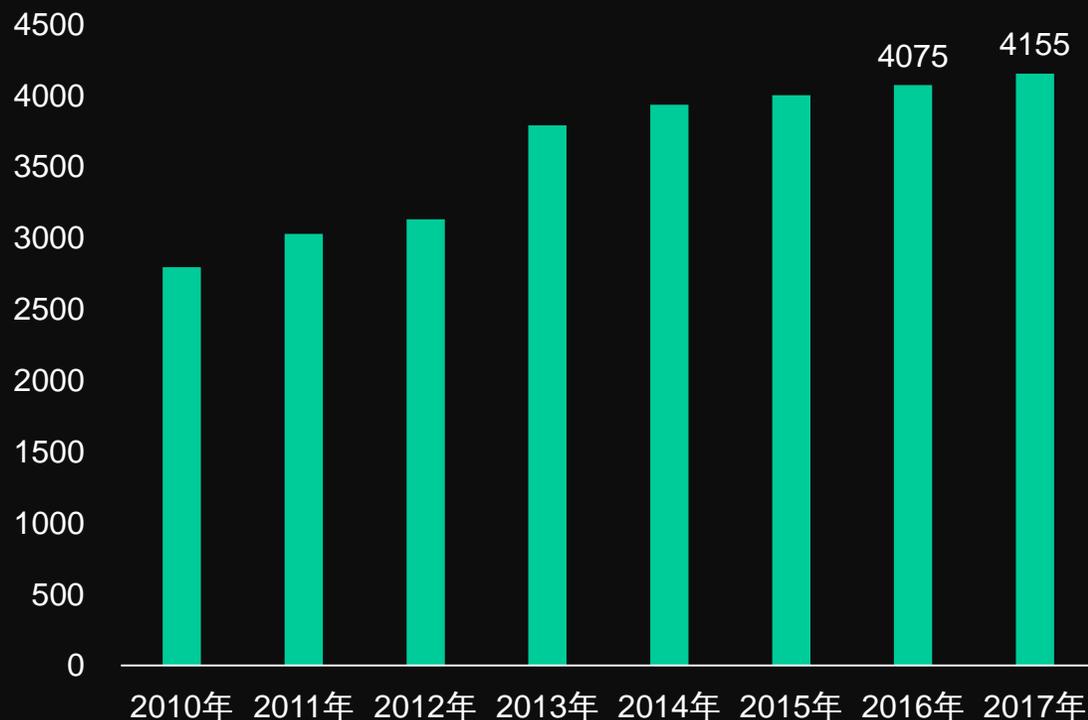


外环：2017年
内环：2016年

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%

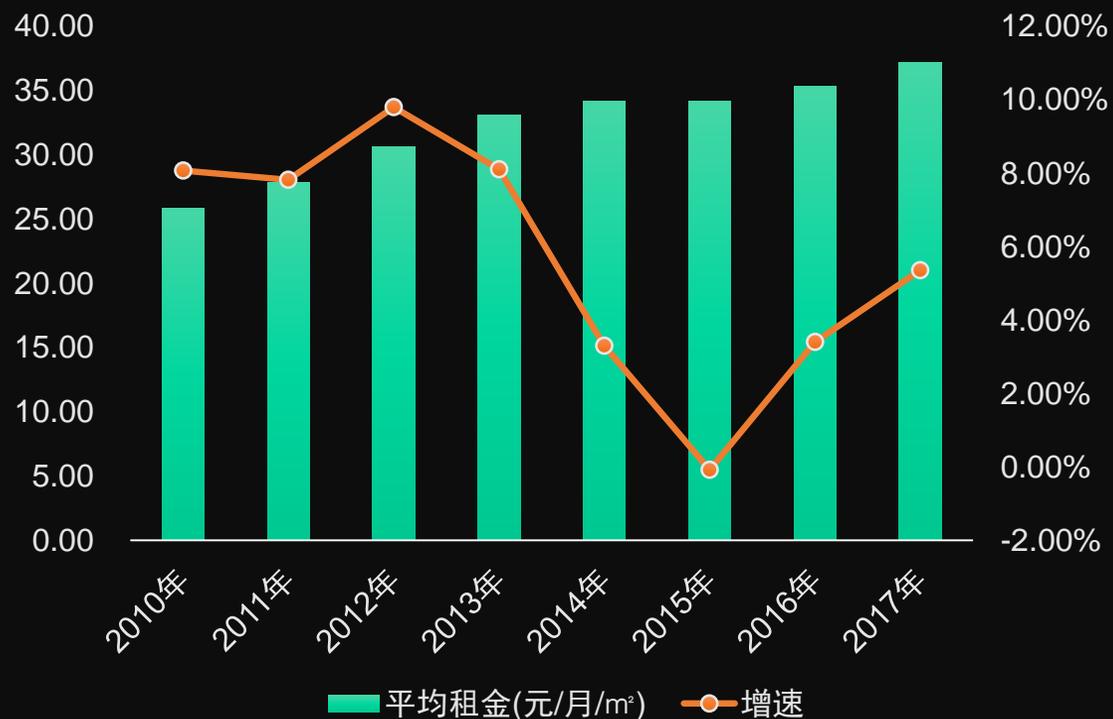
图：2010年至今南京年度租赁成交面积（万平米）及成交套数（万套）



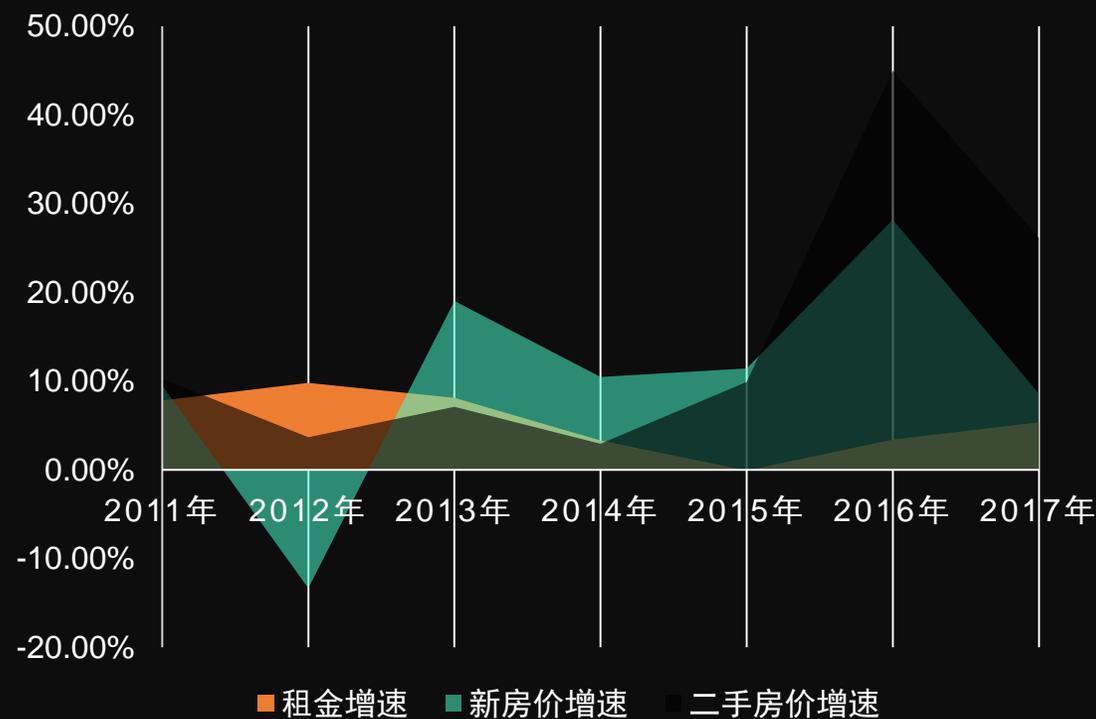
租金加速增长

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）



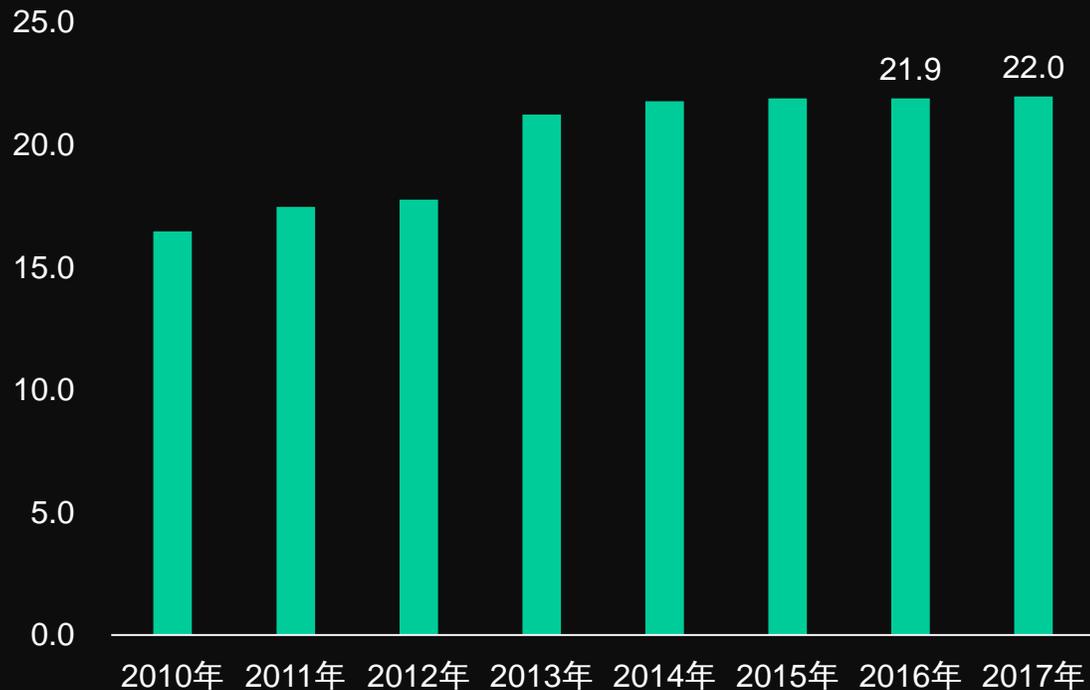
图：2011年至今南京年度租金与房价增幅走势（单位：%）



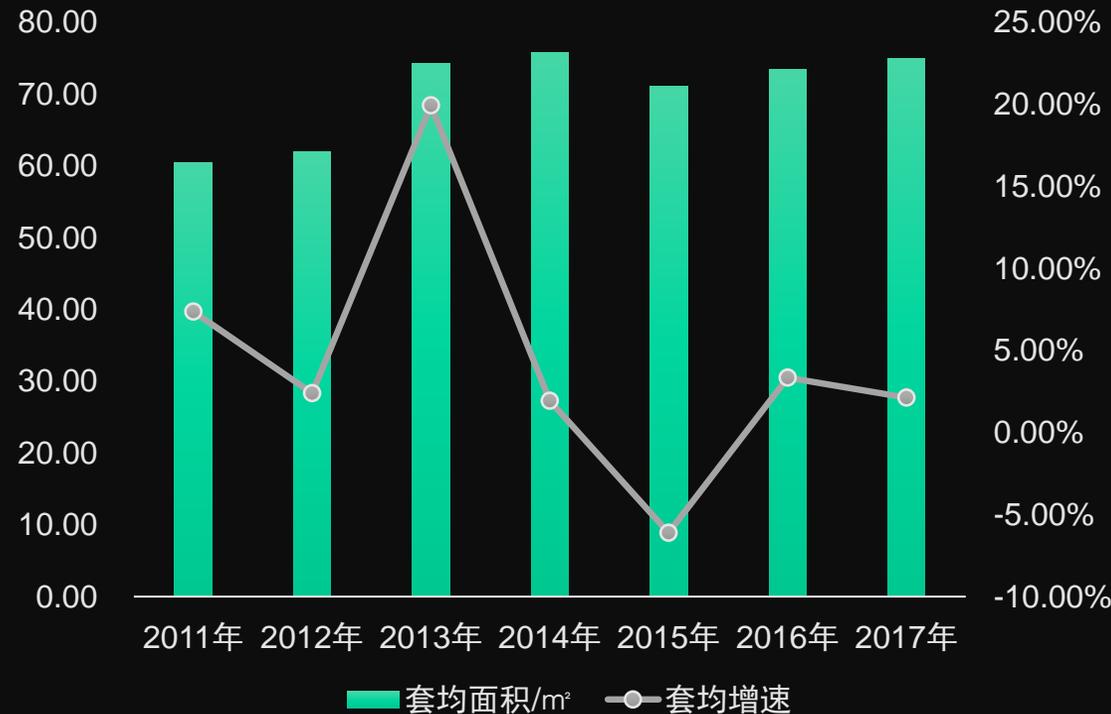
租赁品质提升

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）



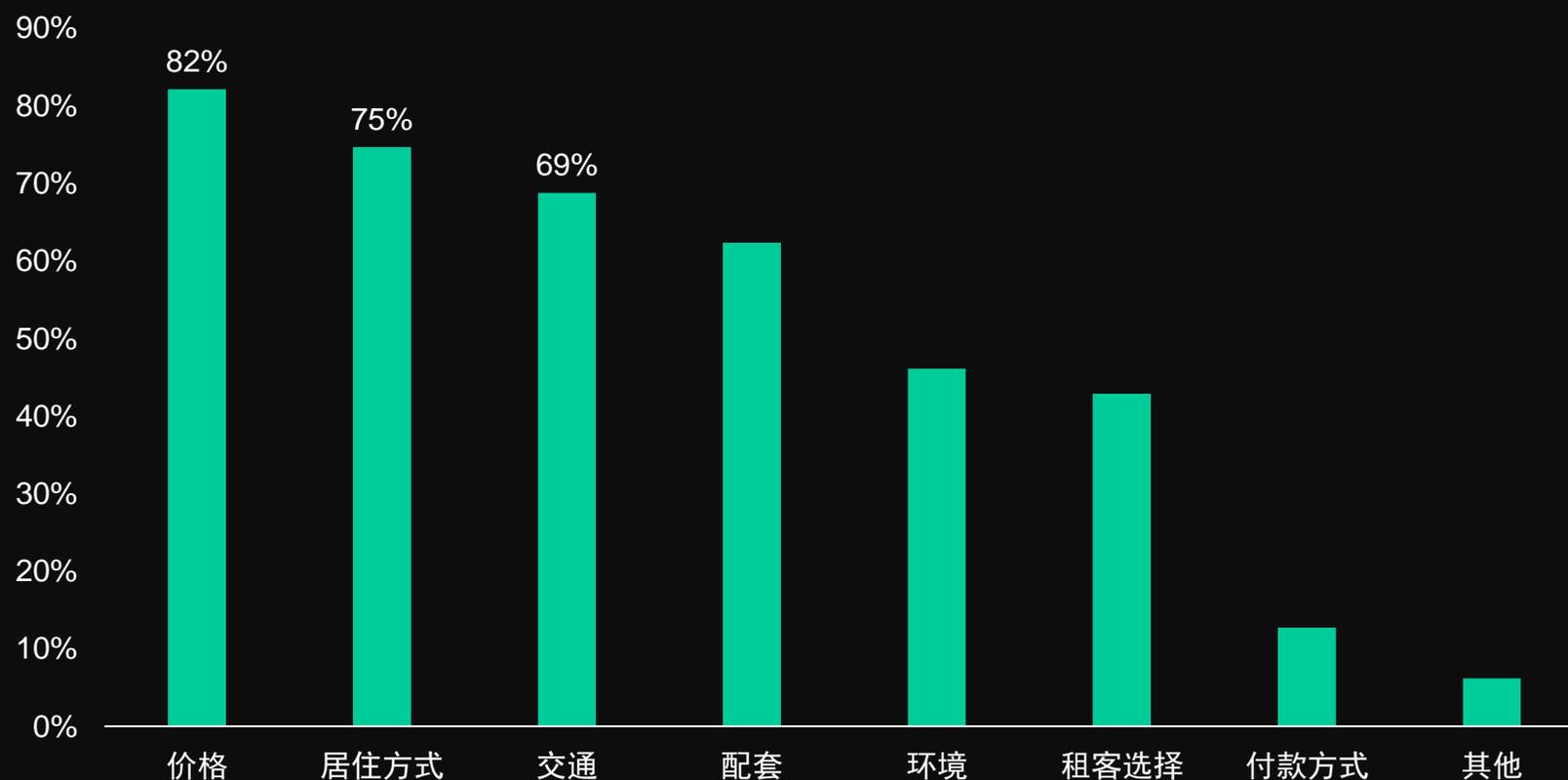
2 人群篇

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

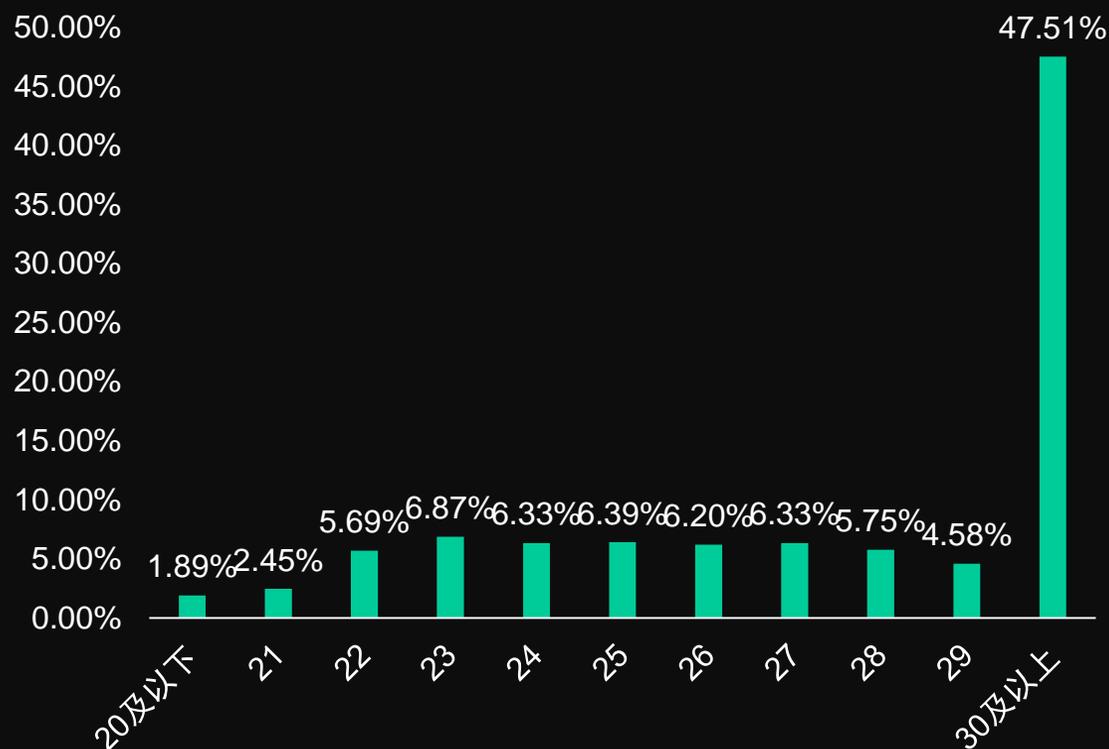
图：南京租客租房考虑的问题排行（单位：%）



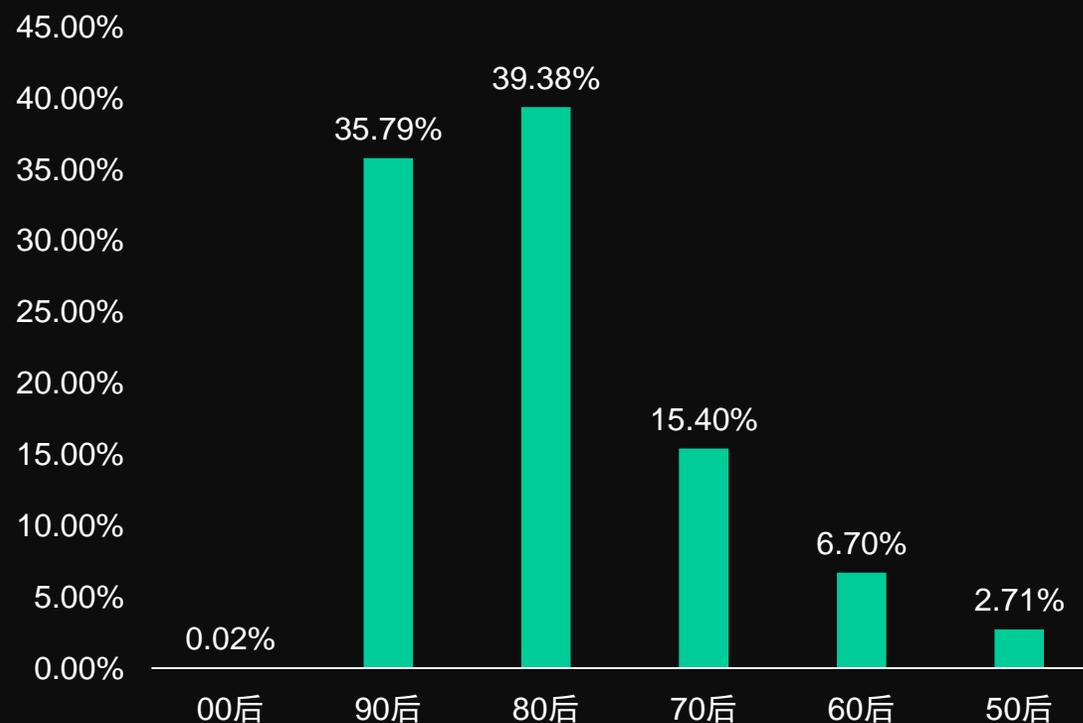
80后整租

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



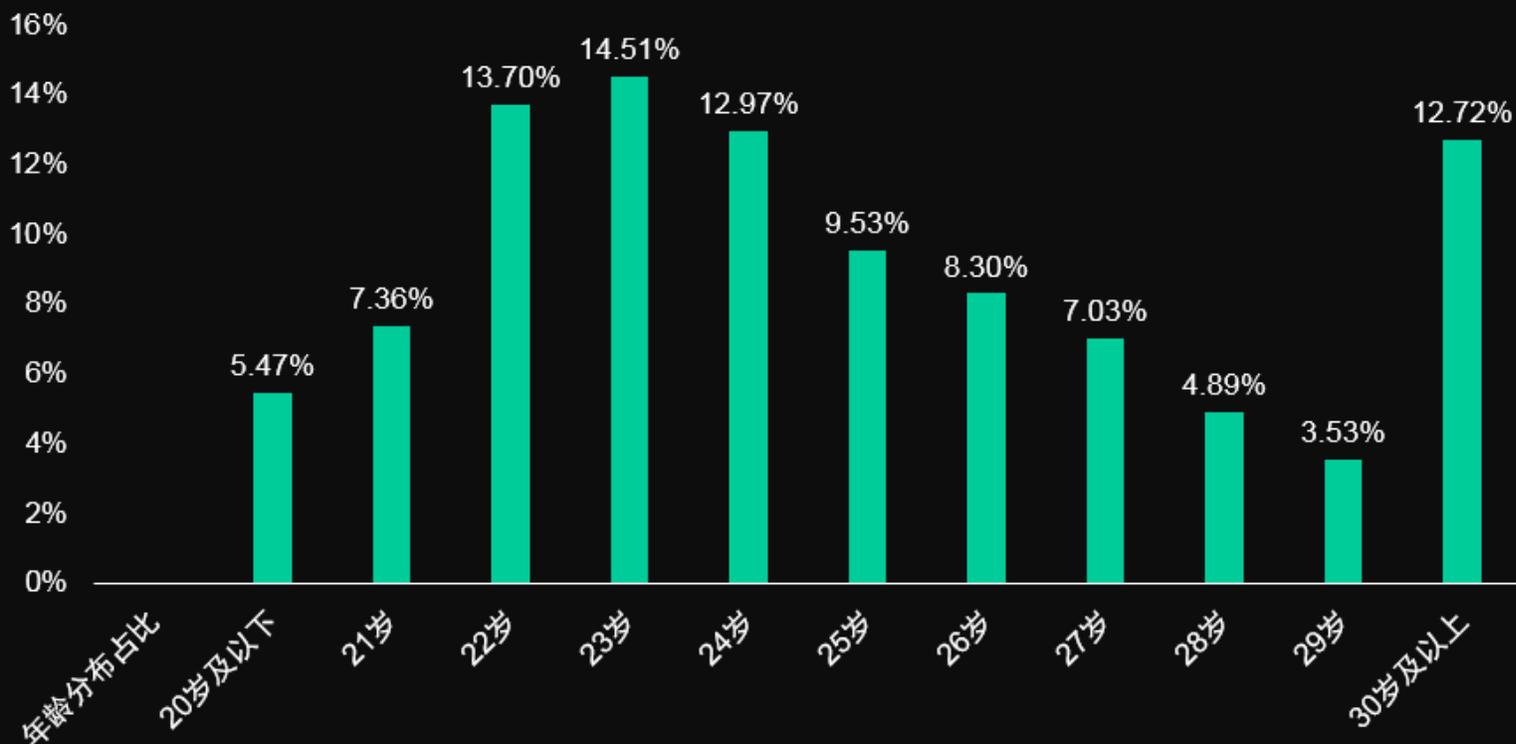
图：2017年南京整租客户群体



毕业3年内的90后学生是合租主体

21-25岁占比近60%

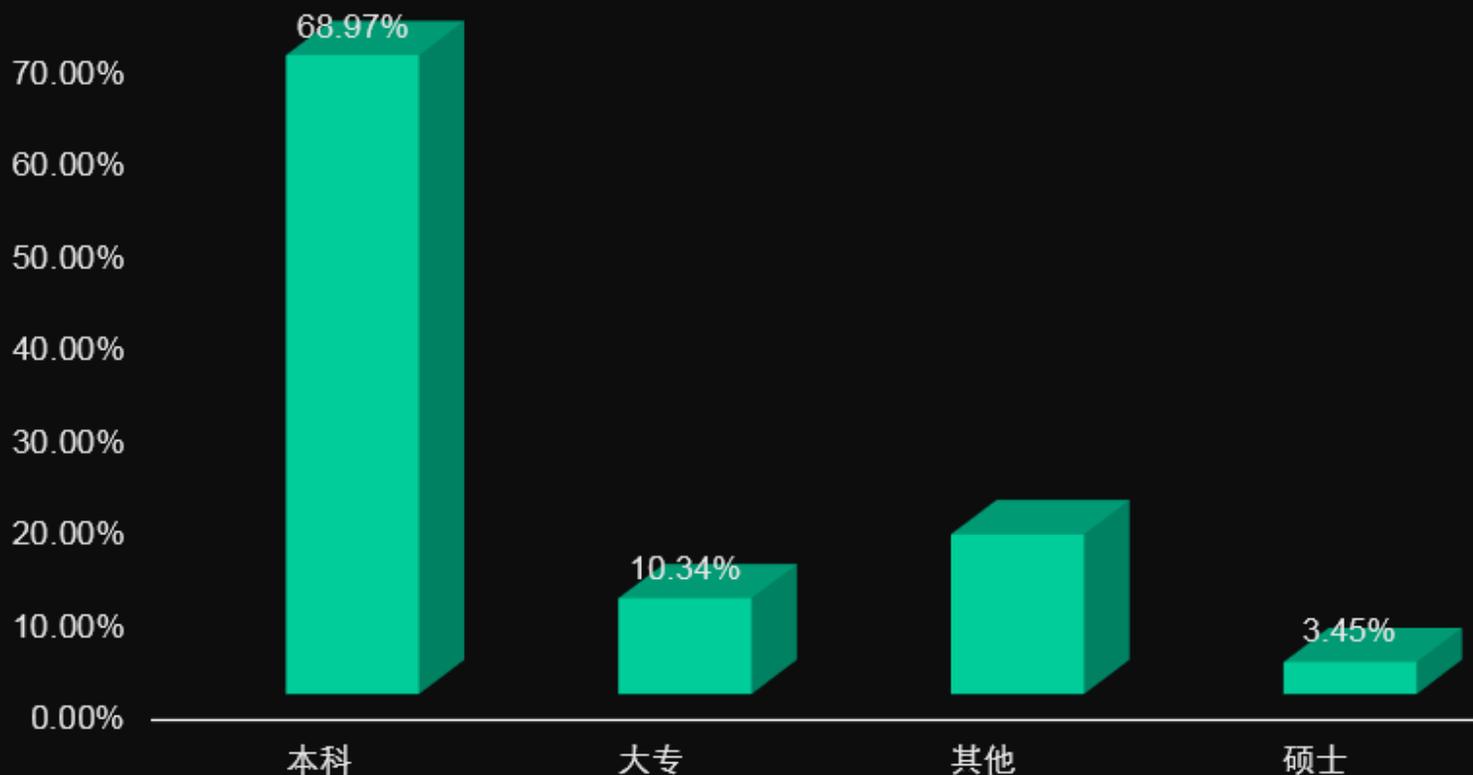
图：自如合租客户年龄分布



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

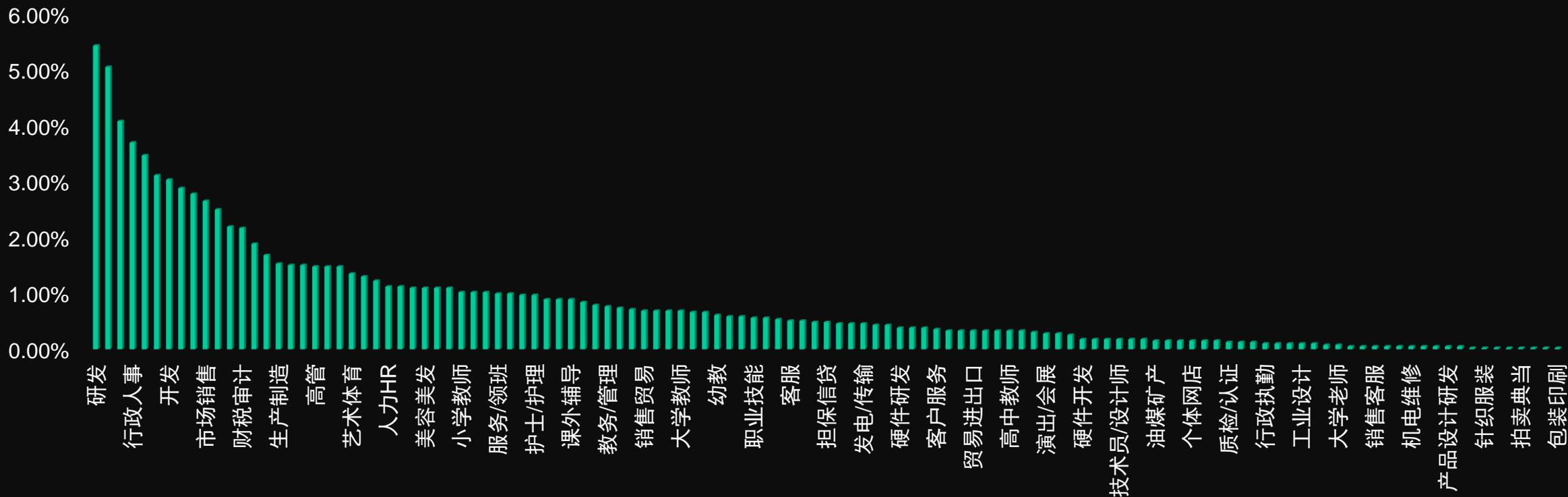


毕业3年内的90后学生是合租主体

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

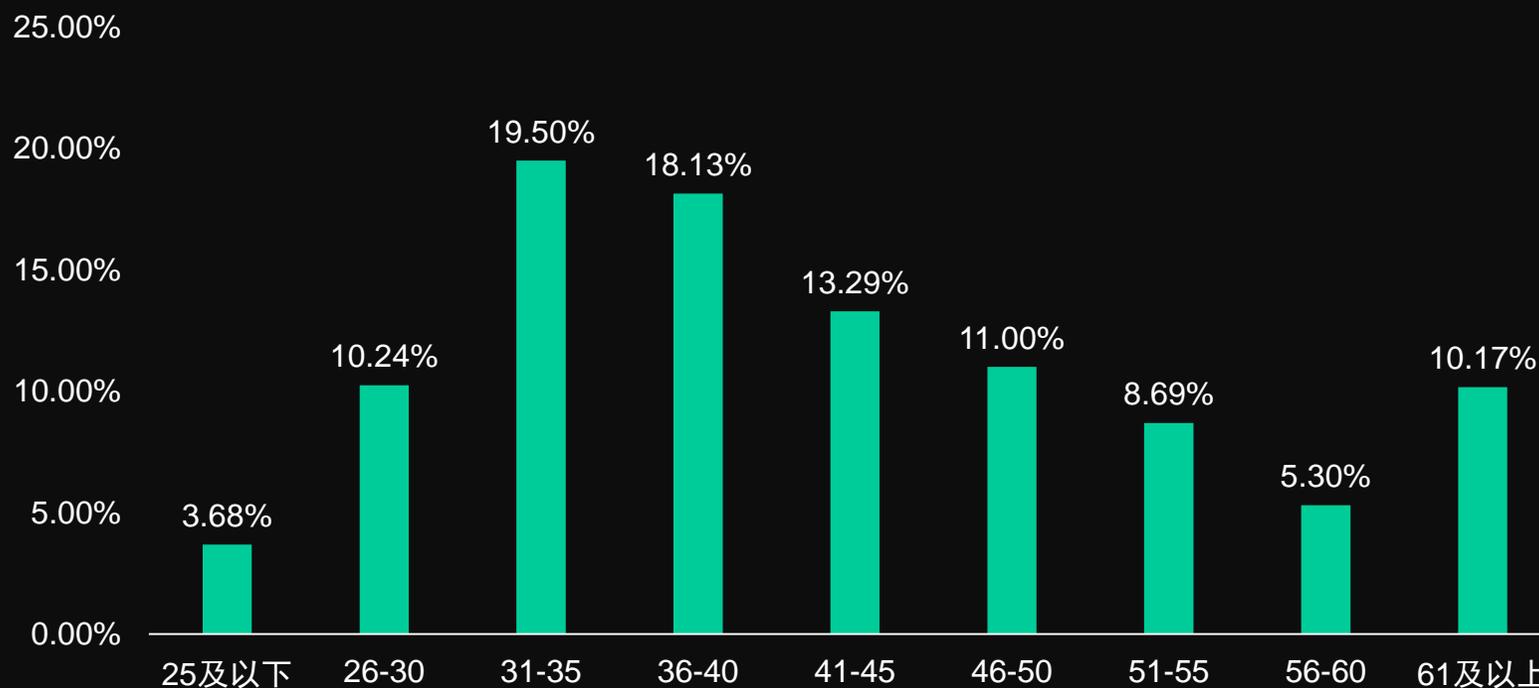


资料来源：自如大数据

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



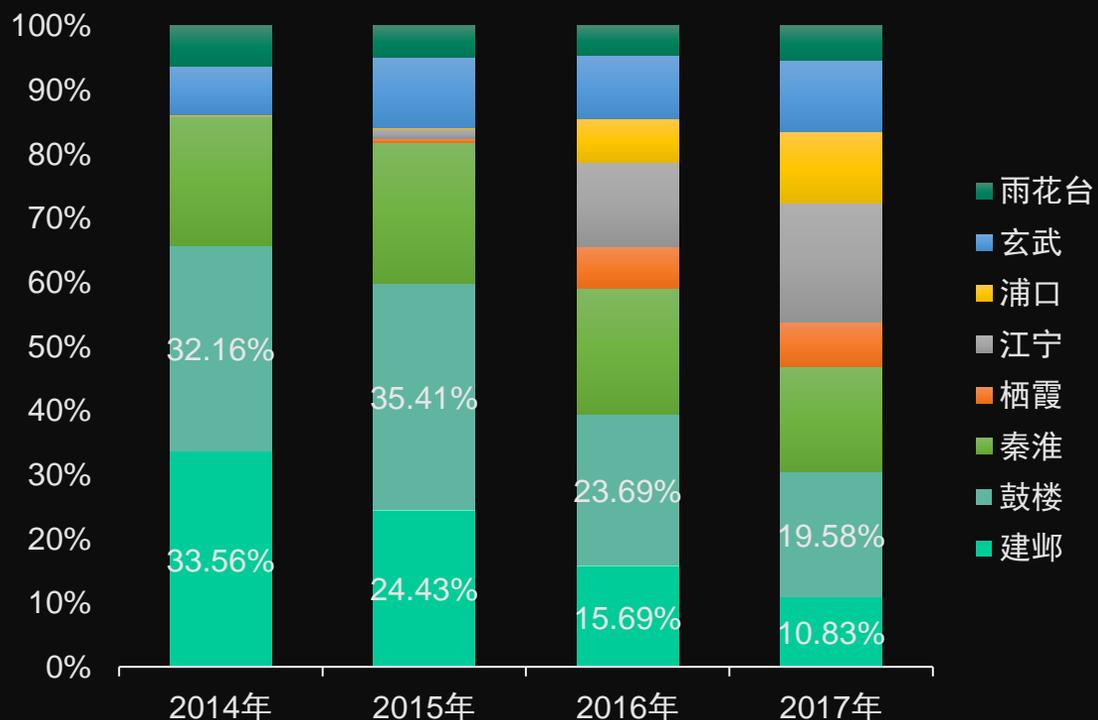
3 房屋篇

越租越远，越住越大

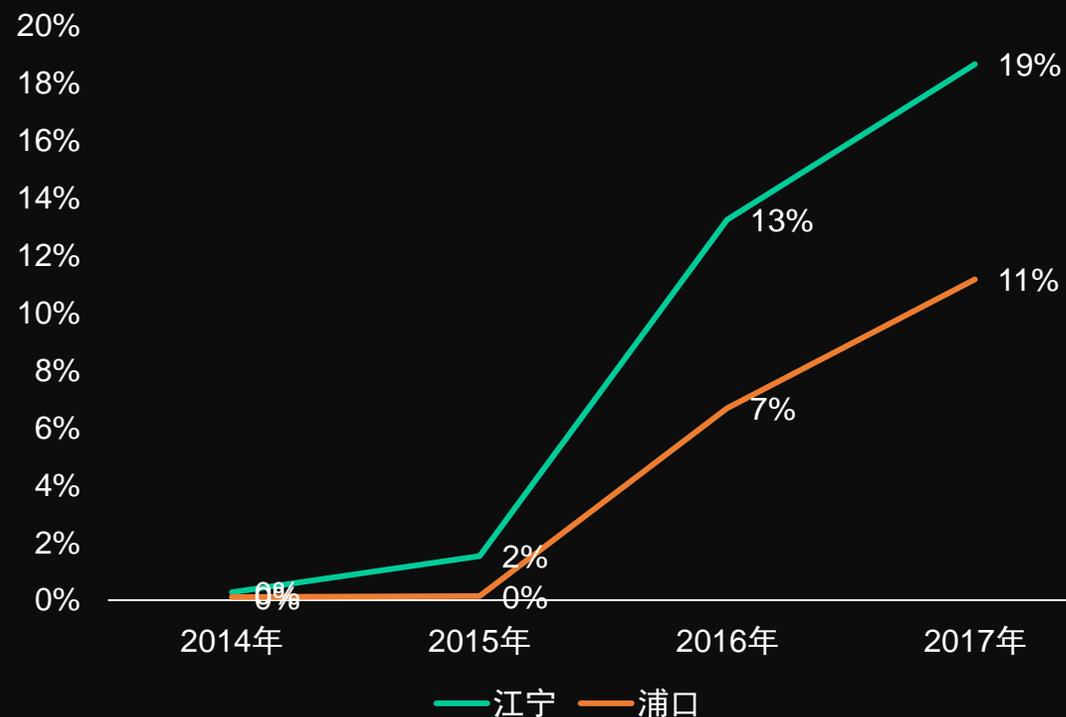
租客住的越来越远

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



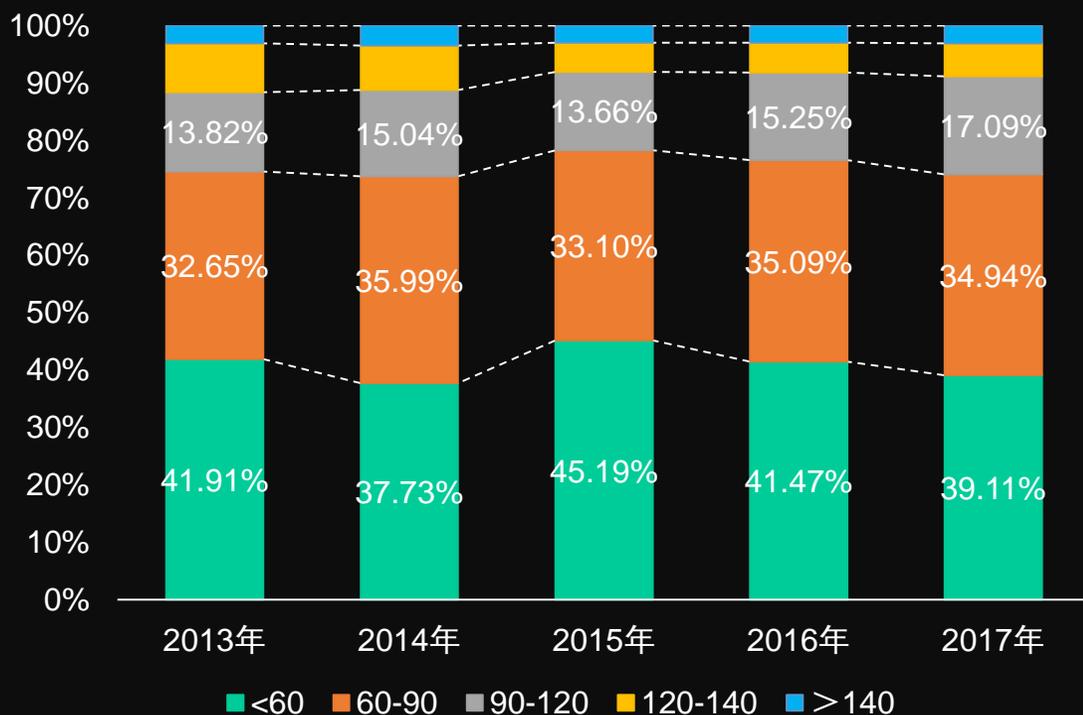
图：浦口、江宁租赁占比



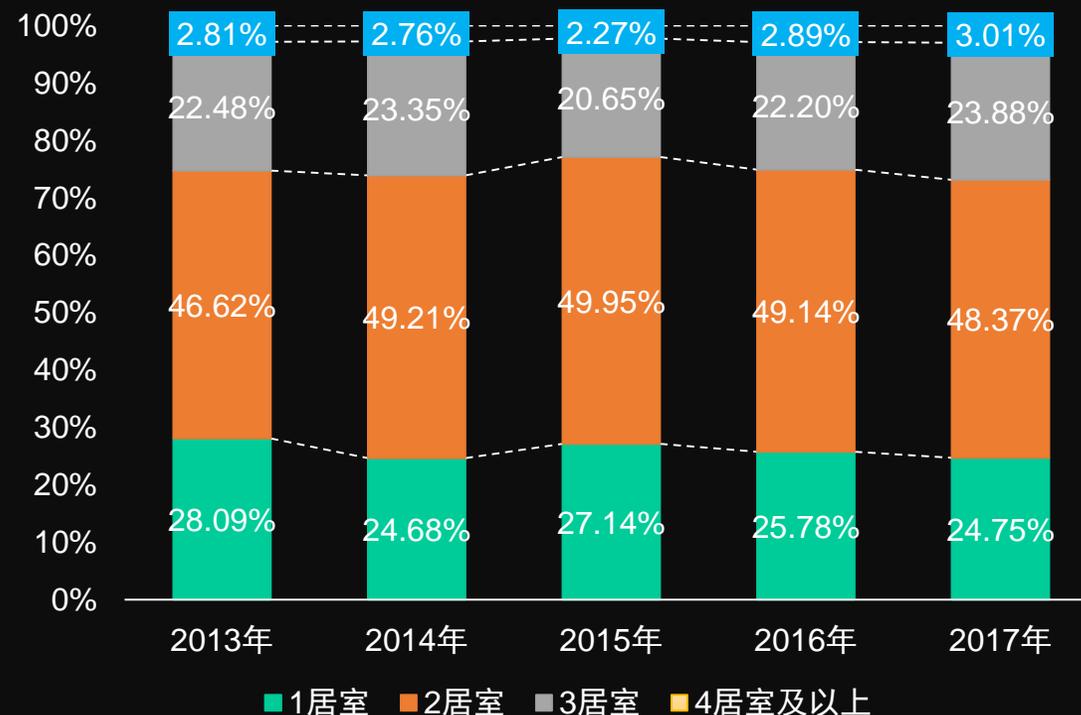
住的房子越来越大

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）



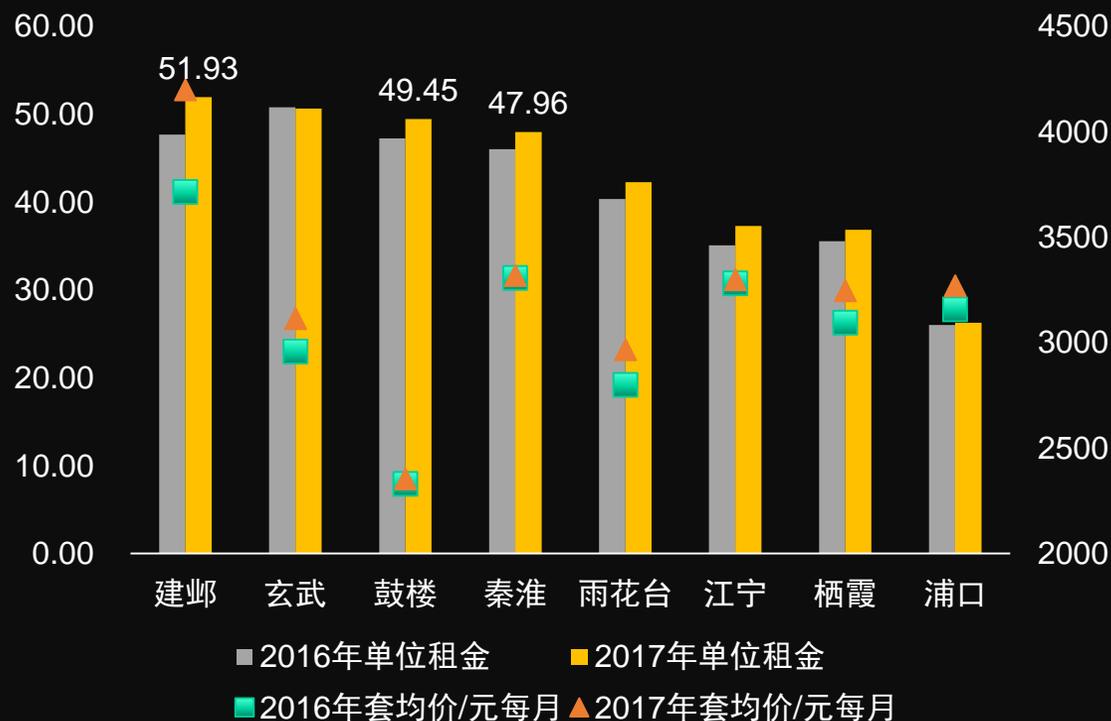
图：近五年南京租赁成交居室分布



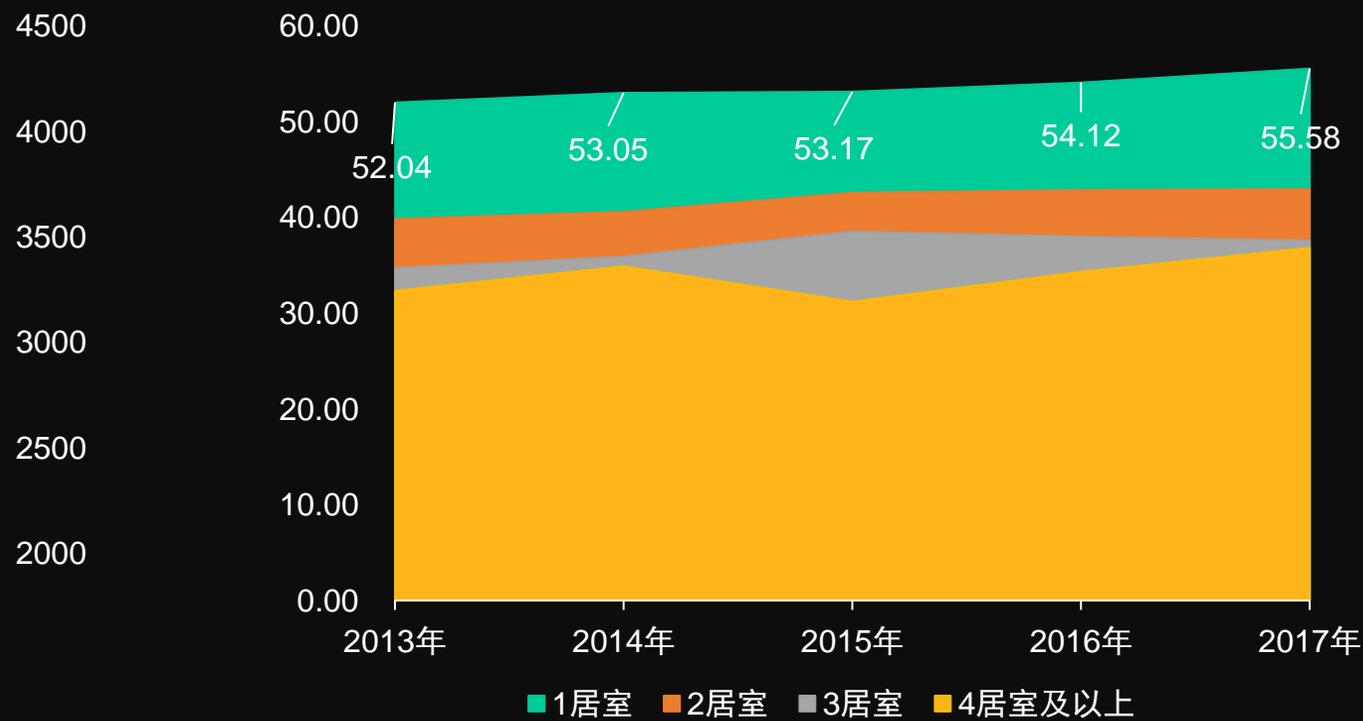
小房子租金高、大房子租金低

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）



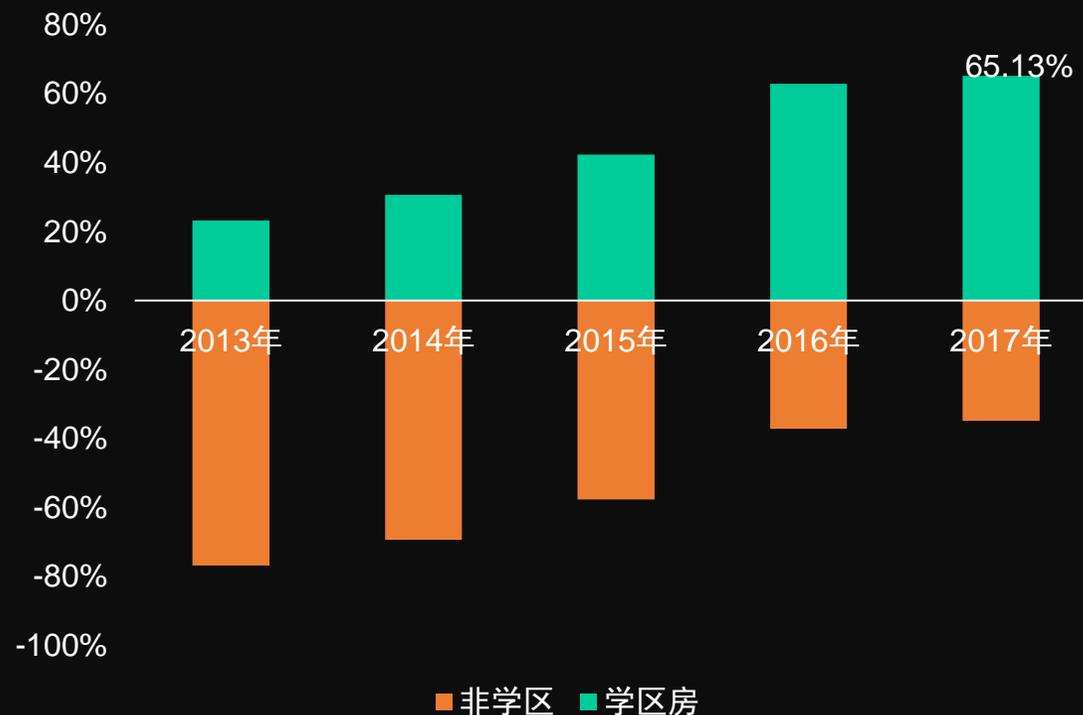
地铁学区是热点

地铁房、学区房占比不断攀升

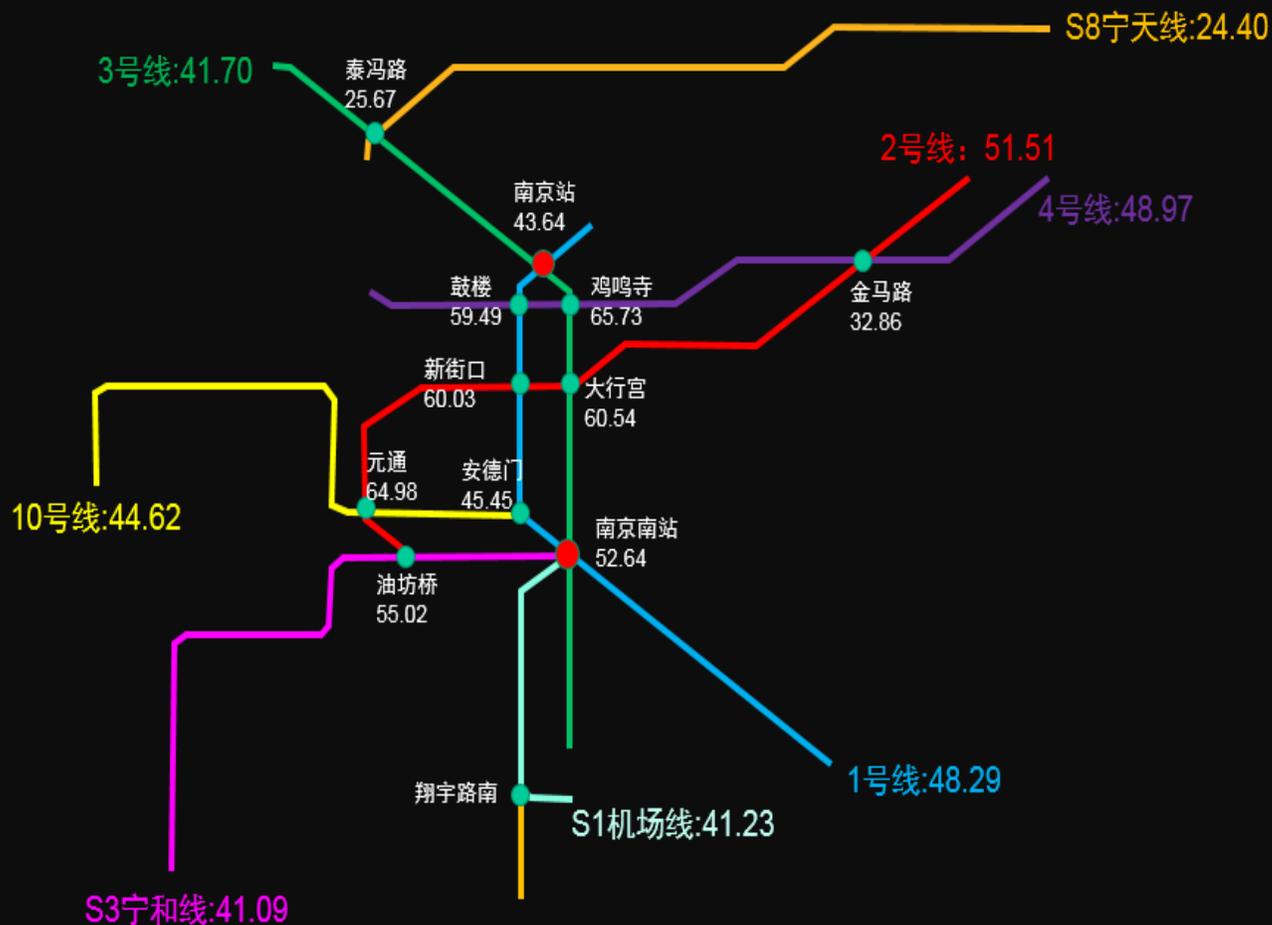
图：近五年南京地铁房成交占比



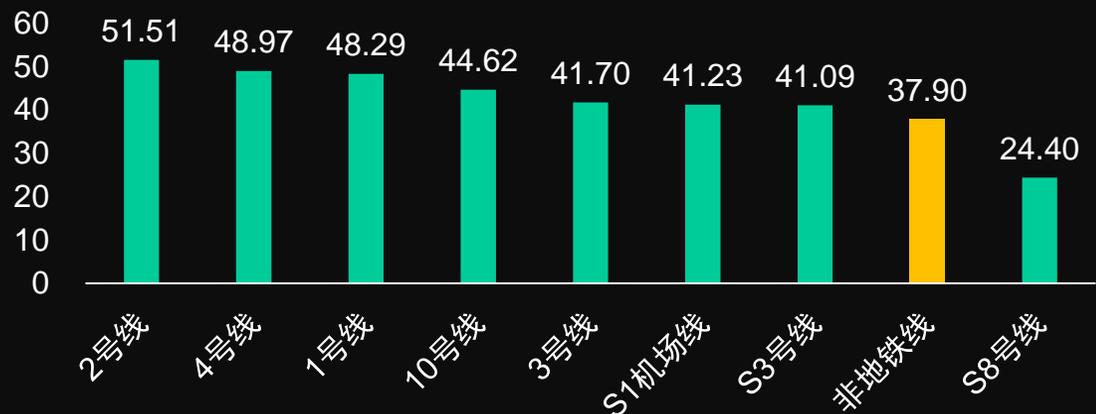
图：近五年南京学区房成交占比



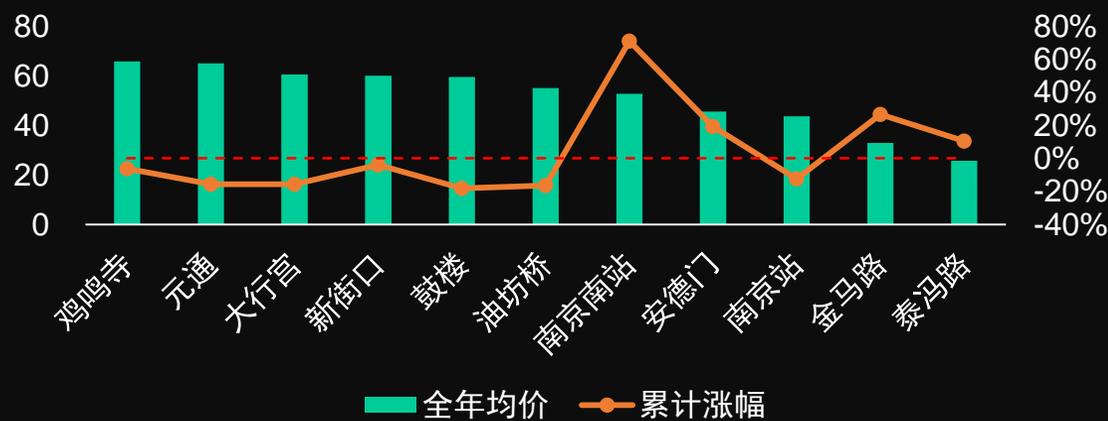
2号线租金最高



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）

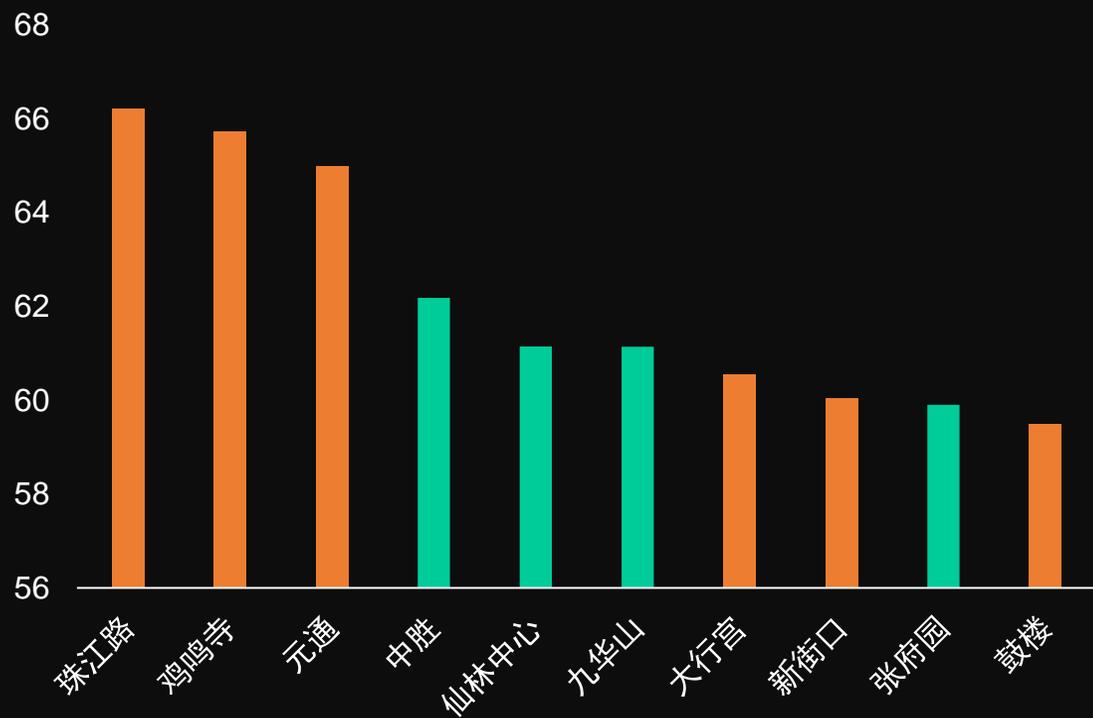


注：图中数字为2017租赁成交均价

地铁交汇处租金最高

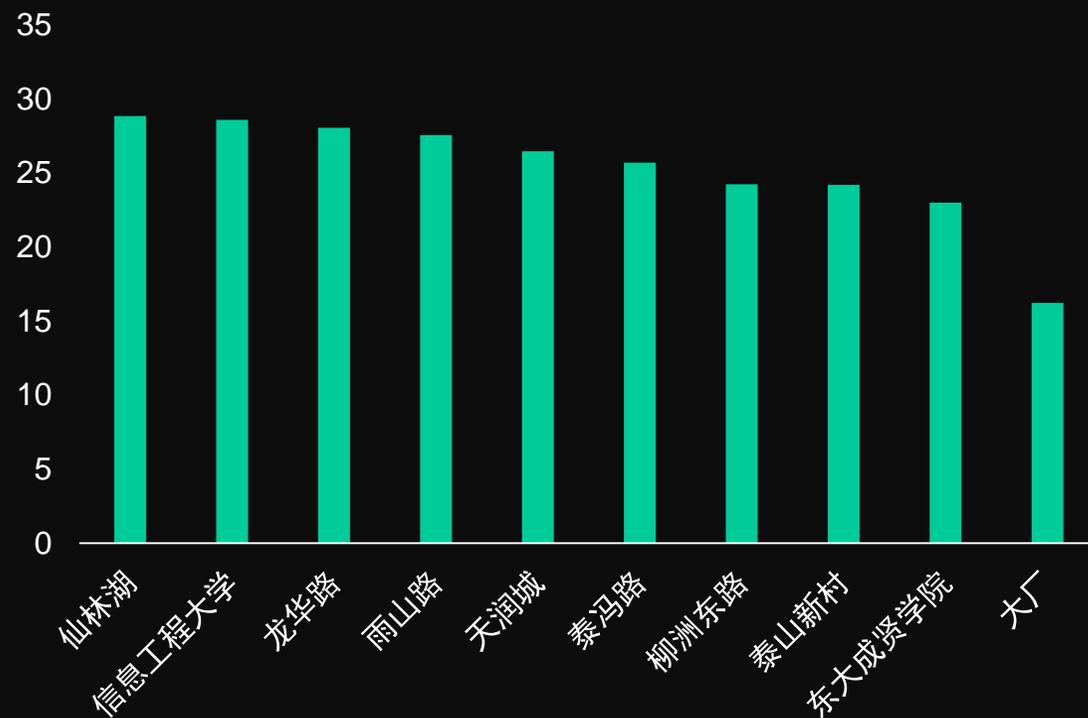
珠江路、鸡鸣寺、元通位列前三

图：2017年租金TOP10



注：图中黄色地铁口为交叉站点

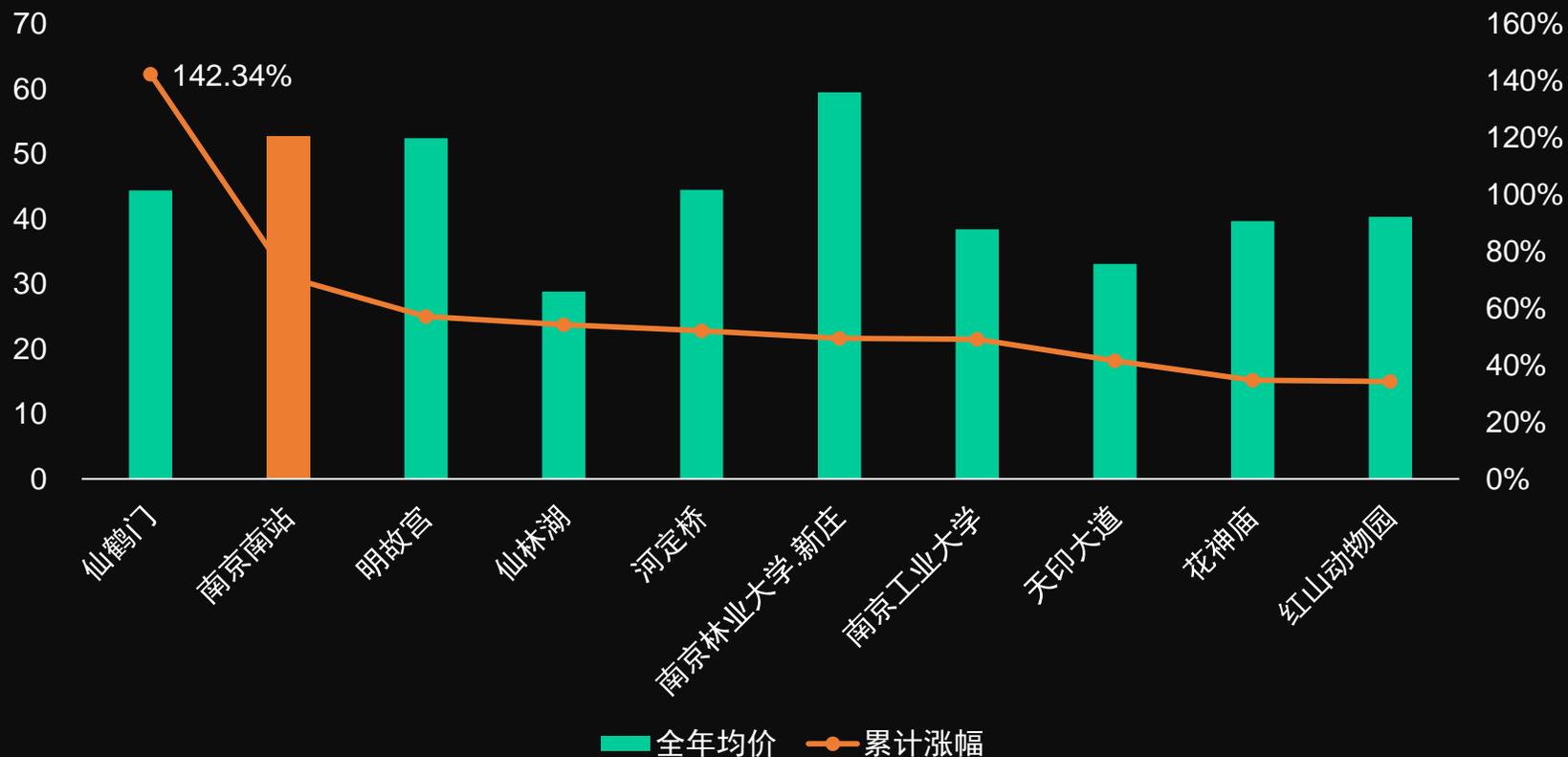
图：2017年租金最便宜的10个地铁口



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

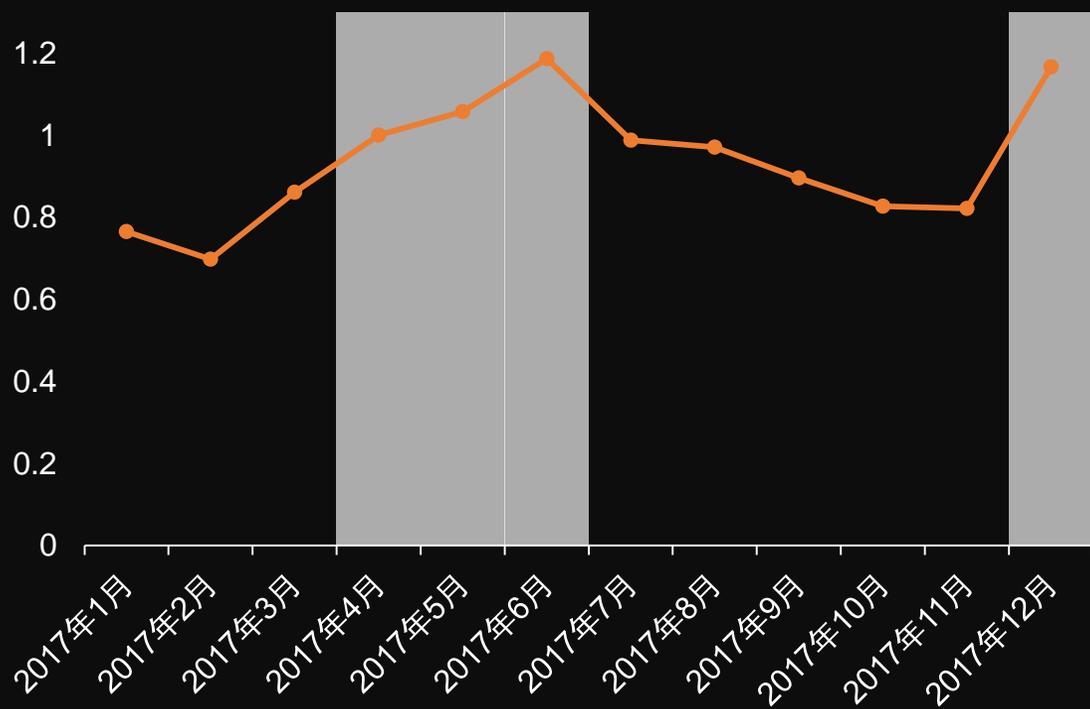
供需篇

低端供不应求，季节性特征明显

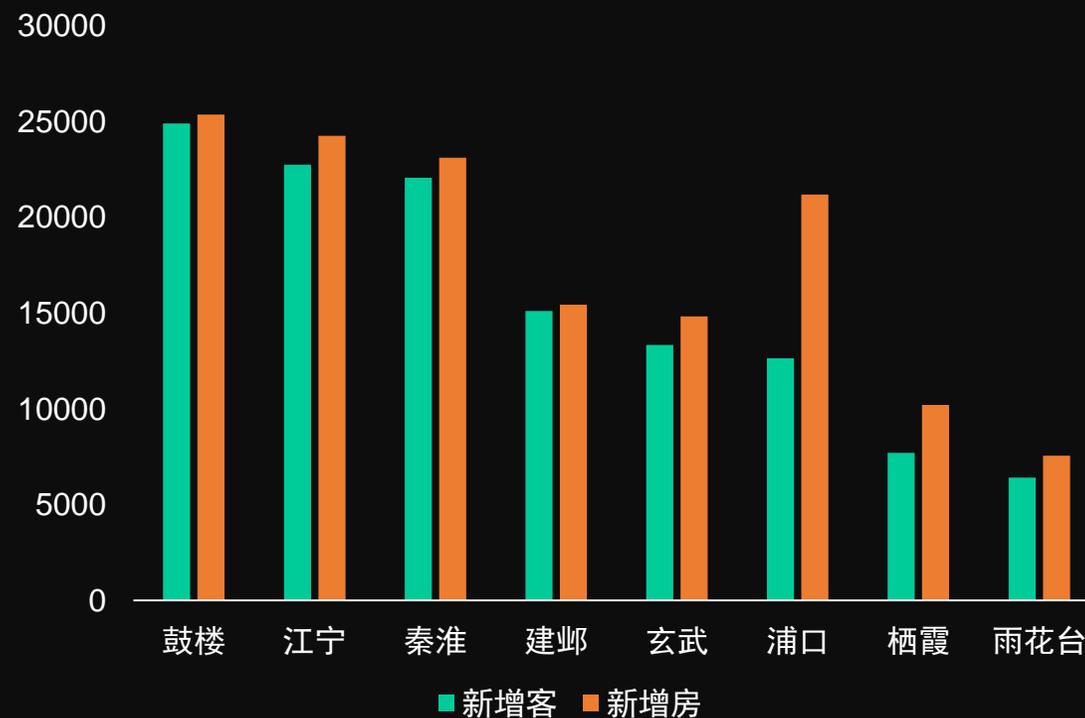
强季节性特征

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



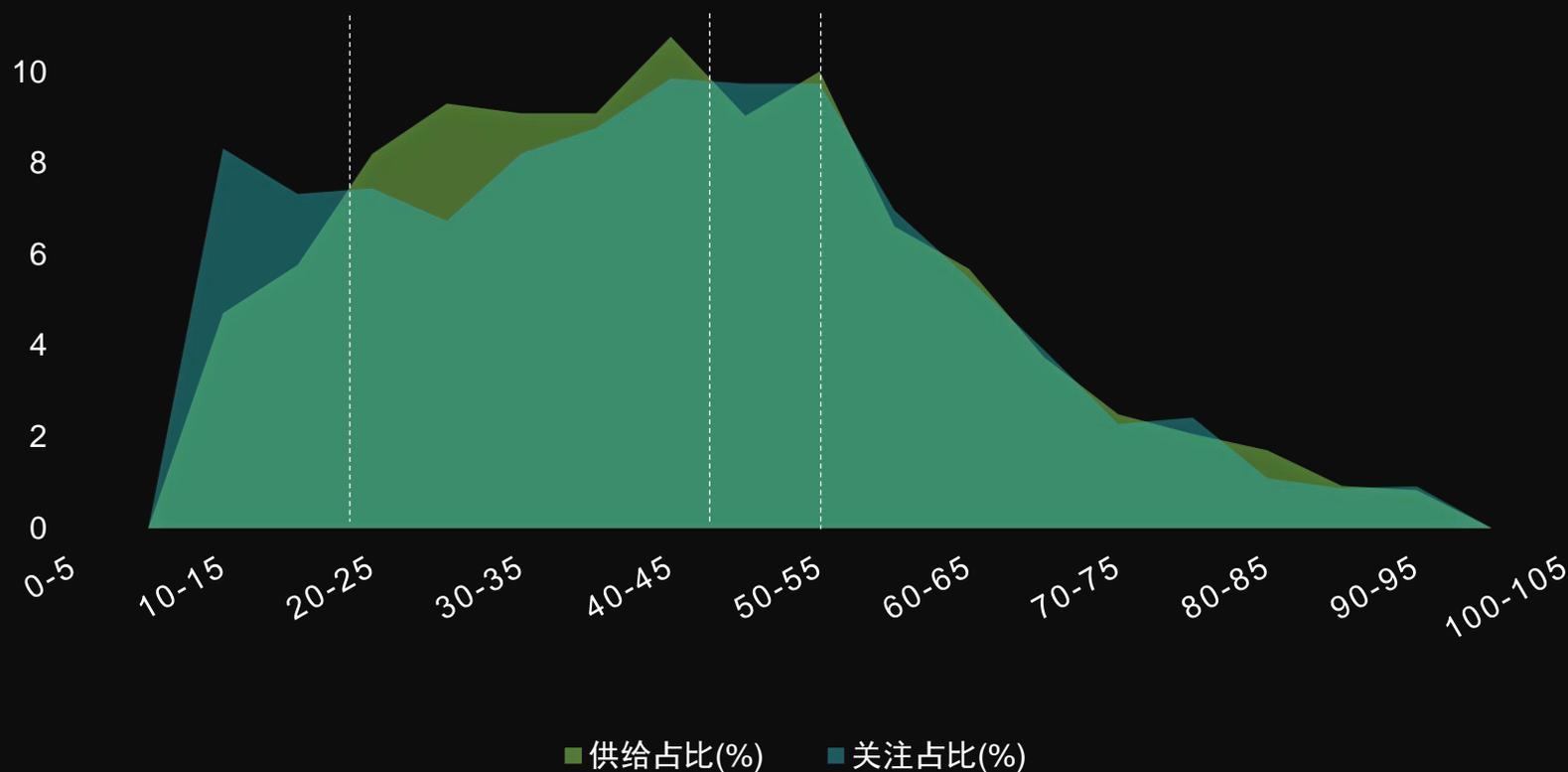
图：近一年南京租赁新增客房地区分布



低端供不应求

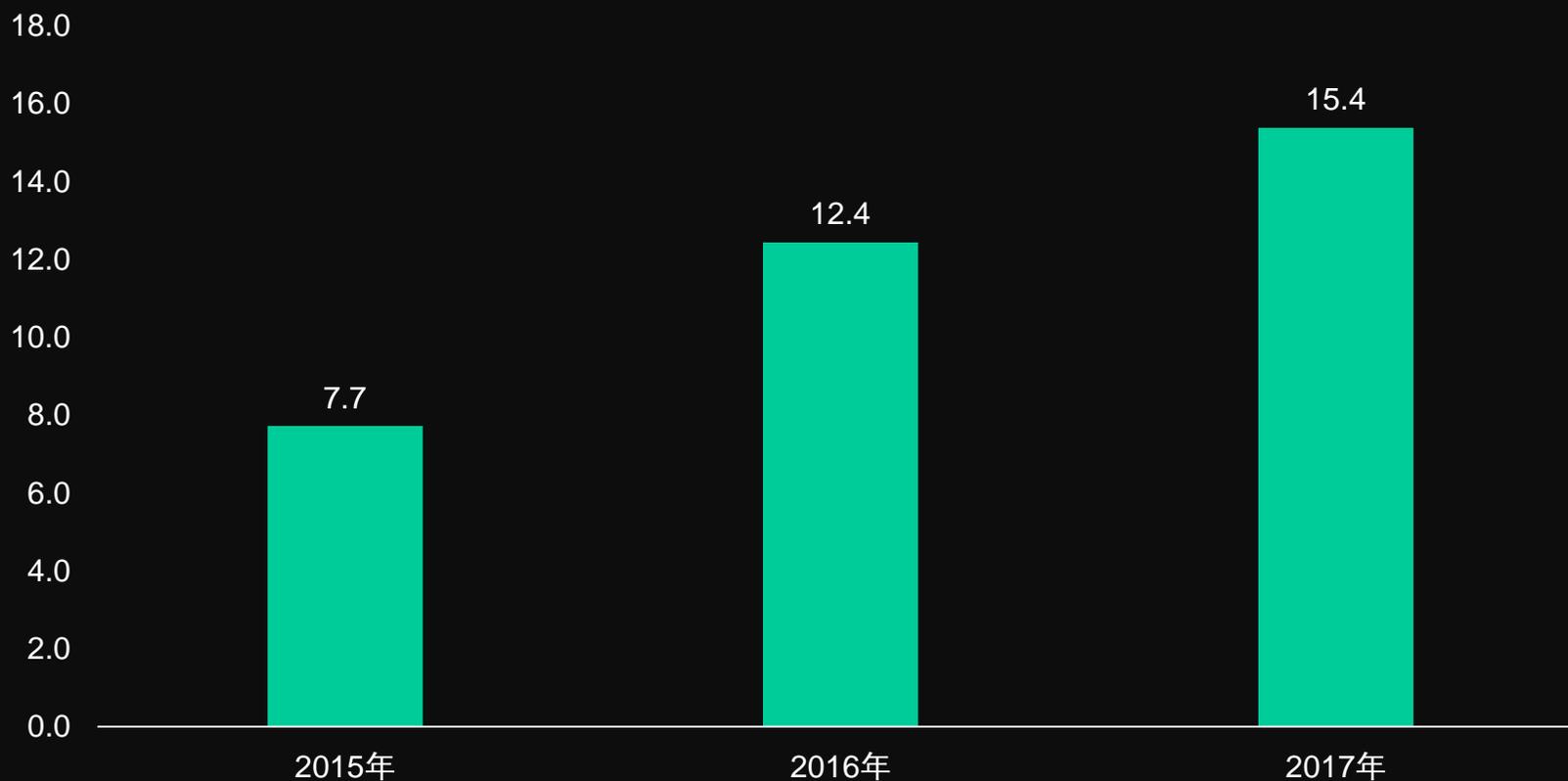
单位租金在10-20元区间供给占比约为10.48%，而关注占比15.63%

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

政策红利

“租购同权”
稳步推进

承租人权利清单

三大举措增加
租赁供应

增加租赁用地

鼓励个人出租

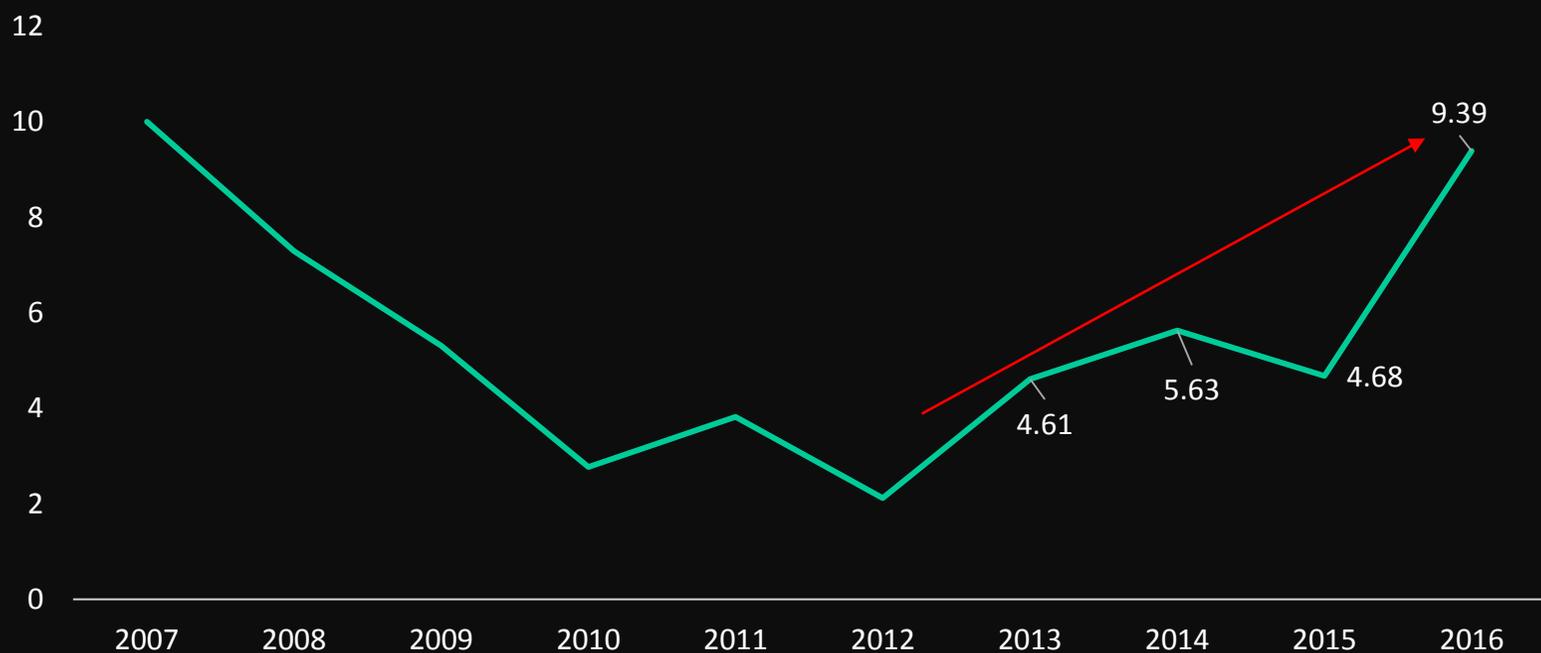
扶持租赁企业发展

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

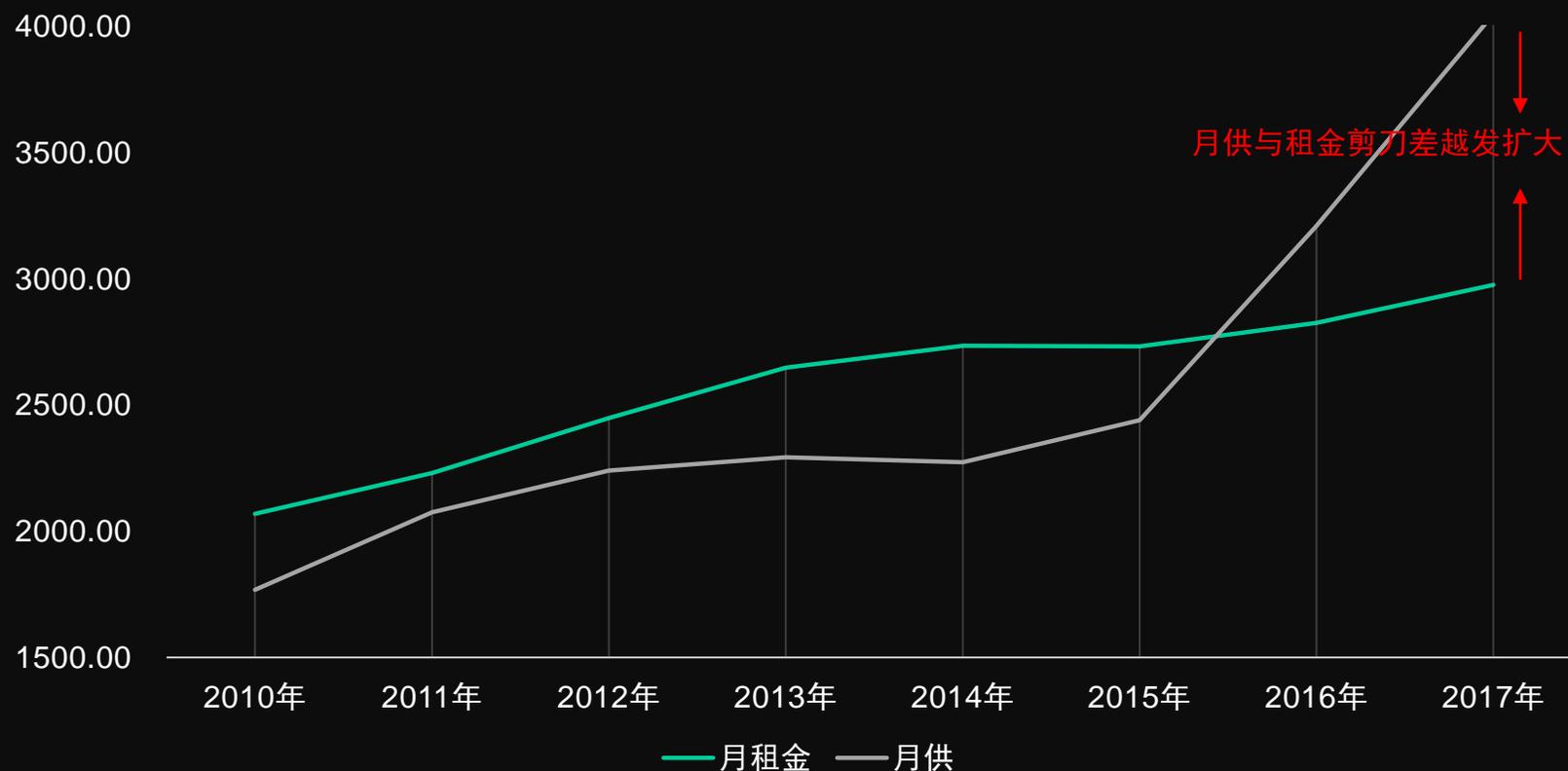
图：南京历年落户人口数（万人）



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

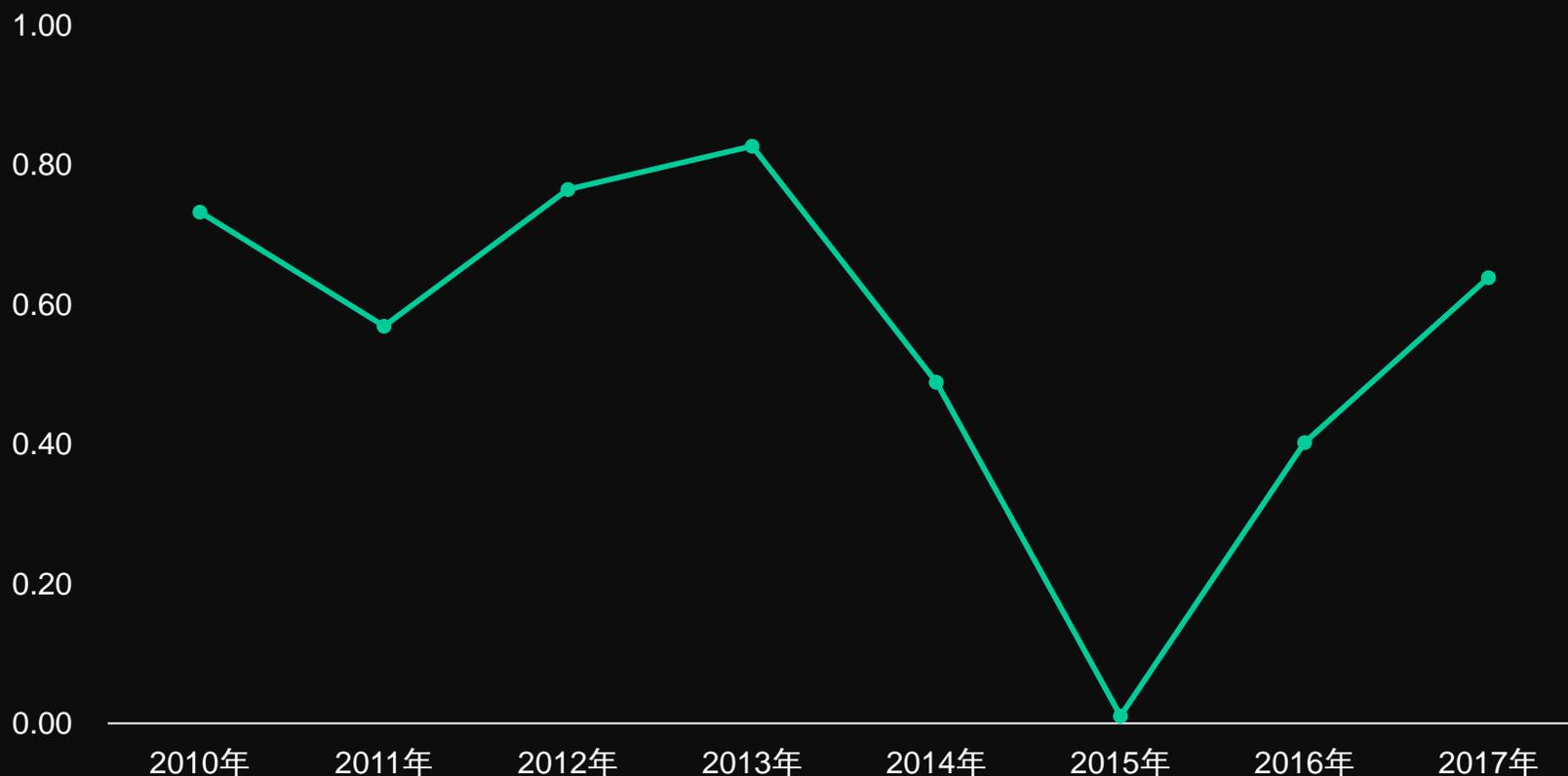


月供与租金剪刀差越发扩大

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.