

市场研究：疫情后，关于上海租赁市场的几点认知

今年上半年，上海遭遇疫情的冲击，社会经济活动受到了一定程度的影响。尤其，住房租赁这种与人口流动性紧密相关的社会活动，二季度供需活跃度大幅下降。随着6月上海全面恢复正常生活节奏，租赁市场短期内供需爆发、租金上涨的市场声音不断。经过了近两个月的市场消化周期，租赁市场发生了哪些变化？

让我们通过58安居客租赁市场监测数据的跟踪，来了解一下最新的市场变化，以及关于上海租赁市场的几点认知。

认知一：疫情并未阻碍上海租赁市场的回暖

根据58安居客上海租金价格环比指数显示，租赁市场在经历了去年第三季度的回落之后，于四季度开启逐步回暖的趋势。自2021年10月开始，上海住房租赁价格环比指数开启上升趋势。今年春节后，由于节后工作变动、外来务工人员回流等租赁需求的释放，市场3月开始回暖，4月租金价格环比指数呈小幅上升。但受到突如其来的疫情影响，5月租金价格环比指数回落。

值得注意的一点，由于疫情对城市人口流动性的限制，导致二季度供需双方活跃度大幅下降。房东受疫情影响，大部分挂牌、调价等活动阶段性受限。同时，租房、换租等需求也基本延后。因此，**疫情期间新增挂牌量的大幅下降，与正常情况下市场供需失衡导致的供应收缩、租金下降有所不同。二季度上海的租赁需求也并非完全消失，而是在周期上延后。因此，可以看到疫情期间租金价格环比指数回落有限。**同时，在6月上海恢复正常生活节奏后，租赁需求集中性释放，导致租金价格环比指数显著上升。

通过与2021年上半年上海市场月度租金价格指数走势对比来看，今年上半年租赁市场虽然受到外部疫情因素干扰，但两段周期内市场价格指数趋势表现基本一致。因此，**对租赁价格起决定作用的仍是市场供需因素，价格是对市场供需最好的反应。**虽然上半年上海租赁市场受到疫情阶段性影响较大，但并未阻碍租赁市场整体向上的回暖趋势。

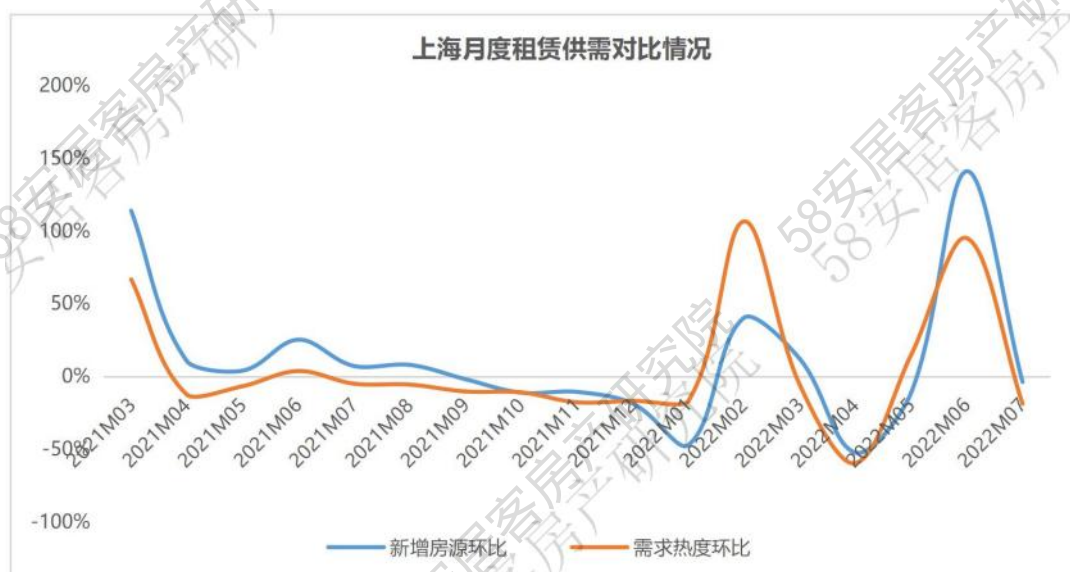


数据来源：58安居客房产研究院

认知二：疫情后租赁需求的恢复好于去年同期

通过与 2021 年上海租赁市场的供需表现进行对比，今年上半年，尤其疫情后租赁需求的表现好于去年同期。受疫情的影响，今年上半年上海租赁市场的供需波动幅度较去年同期更大。由于农历新年的周期差异，今年租赁市场的供应和需求数据自 2 月开始回升，需求热度的恢复整体好与去年同期，但挂牌供应表现则弱于去年同期。因此，3 月市场挂牌租金价格有所回升。

4 月，在疫情持续发酵的影响下，租赁供需环比分别下降 52%、60%。5 月，市场虽然仍受疫情影响，租赁挂牌供应环比持续下滑；但随着疫情影响逐步进入中后期，在外出受限的情况下，部分租房需求提前通过线上反应，需求热度环比开始回升。



数据来源：58 安居客房产研究院

整体分析来看，今年由于疫情导致长时间居家，激发了部分换租、改善租房体验的需求。通过中介门店访谈调研发现，部分合租需求转向整租，对户型、社区环境及区域调整的需求有所增加，租赁需求结构的变化导致活跃度得到一定提升。



数据来源：58 安居客房产研究院

通过 58 安居客租赁市场监测数据显示，疫情后各价格段需求占比呈现显著变化，一方面，2000 元/套/月以下低价位的需求占比下降约 6%。另一方面，2001~15000 元/套/月区间需求占比整体均呈上升，尤其，3001~3500 元/套/月以及 5001~6000 元/套/月区间的需求上升相对更显著。从数据层面来看，低价格需求减少，而中高价位需求上升。这一趋势与部分合租需求转向整租，改善租房体验需求的增加相对应。

认知三：核心区外，闵行、青浦挂牌价格表现较强

根据 58 安居客租赁市场监测数据显示，在 6 月市场恢复正常后，各区域挂牌租金价格均有不同程度上涨。静安、虹口等核心区域挂牌套均租金上涨显著。此外，闵行和青浦挂牌价格表现较强。

值得关注的一点，在 6 月租赁需求集中爆发后，随着挂牌供应量的释放，部分核心区域 7 月环比挂牌价格出现回落。但黄浦、静安、虹口、闵行和青浦等区域 7 月挂牌价格环比仍保持上涨趋势，挂牌价格表现较强。从区域分布来看，既有静安、黄浦和虹口等核心区域，也有人口聚集的近郊区域。价格趋势的背后反应出区域市场供需的强弱。



数据来源：58 安居客房产研究院

究其原因，一方面，由于部分区域租赁挂牌供应量相对较小，如 6 月黄浦、静安、虹口、青浦等租赁挂牌供应占比分别为 1.9%、3.3%、2%、3.9%。在阶段性需求集中释放的情况下，区域租金对于需求边际变化的敏感性更强。另一方面，闵行区虽然挂牌供应占比超 10%，但区域内人口规模大，非户籍人口及新上海人占比较高，市场活跃度较高，租赁房源去化较快。

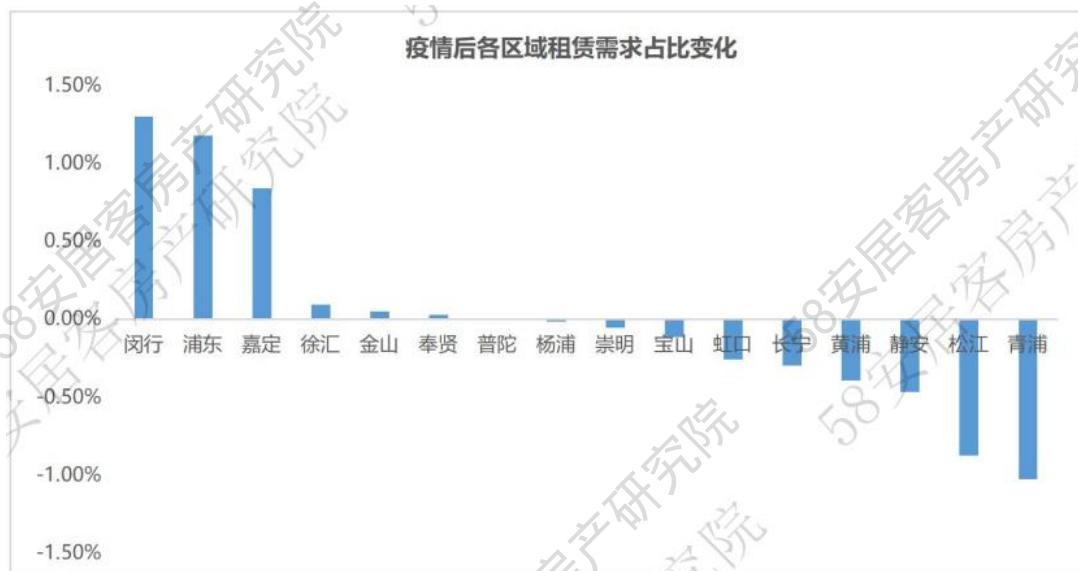
同时，由于疫情期间，各区域生活配套的差异，导致了生活便利性的差异体验，使得疫情后部分租房需求向配套更完善的区域转移。疫情期间居家办公，凸显了部分租赁体验的痛点，也促使部分合租需求在租金可承受范围内转向整租，在一定程度上增加了市场需求。

此外，在整体表现较强的闵行和青浦区域内，各商圈板块挂牌租金表现差异也较大。整体而言，区域内核心板块，配套更完善的区域租金上涨更显著。如闵行区莘庄和七莘路板块，生活配套丰富，地铁交通便捷，6 月和 7 月挂牌价格环比持续显著上涨。青浦区内，青

浦新城和赵巷板块连续两个月挂牌租金表现较强。

认知四：疫情后，闵行、浦东和嘉定租赁需求增加更显著

根据 58 安居客租赁市场监测数据显示，疫情后，闵行、浦东和嘉定区域的租赁需求占比增加更显著。结合 7 月各区域的租赁供需占比分布情况来看，浦东、闵行和嘉定分布位列前三，区域供应占比分别为 25.1%、14.4%、8.4%，区域租赁需求占比分别为 27%、12.7%、10.4%。



数据来源：58 安居客房产研究院

整体分析而言，一方面，由于浦东、闵行和嘉定的区域广，可用于租赁的存量资源较多，在上海整体的租赁供应中占比较高，能够满足更多的租赁需求。结合 7 月各区域价格需求分布来看，浦东、闵行和嘉定区域 2001~3000 元/套/月区间的需求占比分别达到 19.2%、23.1%、23%，中等价格的需求量相对较大。另一方面，这几个区域内非户籍人口规模较大，且近年来区域非户籍人口呈净流入状态，租赁需求更活跃。



数据来源：上海统计年鉴，58 安居客房产研究院制图

认知五：一房需求最旺盛，普陀、徐汇、黄浦出租最快

根据 58 安居客租赁市场监测数据显示，6 月安居客网站上海租赁房源的平均在架时间约 35 天，疫情恢复后环比下降约 35%。7 月，安居客网站上海整体租赁房源的平均在架时间环比下降 25%。从线上数据反馈来看，房源出租速度有所加快。各区域间对比来看，普陀、徐汇、黄浦、长宁、闵行及杨浦，租赁房源的在架时间较短，低于整体月度平均周期，反应出区域租赁市场的活跃度较高。

结合 7 月租赁需求数据分析，一房需求最旺盛。黄浦区一房的需求占比最高，达到 54%。普陀、徐汇、长宁及闵行，一房需求占比基本为 45%左右，其次，两房的需求占比在 35%-40% 之间。



数据来源：58 安居客房产研究院

小结：

上半年，在疫情的突发扰动下，上海租赁市场的阶段性波动幅度加大。通过 58 安居客租赁市场监测数据反馈，整体来看，上海租赁市场的韧性相对较强。由于城市经济基本面和稳定性较好，人口的支撑力度较强，市场的活跃度恢复情况较好。在上半年一线城市中，上海租赁市场的表现相对较好。

同时，值得注意的一点，在城市整体数据反馈相对较好的情况下，市场也呈现出结构性分化，不同区域、板块商圈的租赁供需差异较大，我们仍需更客观、理性、细致的观察市场的波动和变化。