

连涨45个月,房租四年翻一番

小户型供不应求最紧俏,不动产登记一定程度催高租金



楼市喻闻

本报记者 喻雯 实习生 邓迪 张丹



每年3月中旬到了租房高峰期,房租普遍上涨。

1 过完年租金涨了二三百 房租价格连涨45个月

“租房的太多了,平均半个小时来一拨,我们晚上八点下班后还有人来,我们现在一般九、十点钟下班。”22日上午,文化东路21世纪不动产置业顾问房先生忙得顾不上喝水,店里的员工也没有闲着的,多数在谈租房的单子。

房先生说,从农历正月十五以后,房产中介就进入了一年一度的黄金时期。“现在正是租房子最贵的时候,也是租客最多的时候,一天能签十几单。每年到了这个时候,都会出现外来民工返城、已工作人群变换工作、在校大学生求职等几波高峰叠加,需求集中释放,但是新增房源的速度赶不上租客增长的速度,租房市场在向房主方向倾斜。”

“现在是我们挑客户,不是客户挑我们了,租房价格比节前涨了100元至300元不等。”领域不动产经纪人焦女士说,像文化东路片区的房子,去年底每月租金在2300元左右,过个年回来就涨到了2600元,而且一点也不愁租。

随后,记者依次走访了位于

历下区文化东路,历城区洪家楼、市中区等多家房产中介发现,房租上涨、房源紧俏成了普遍的问题。在文化东路山师附近,单独租一间25到30平米的小房间要1300元左右,想要整租一套一室一厅的公寓,平均要在2500元左右。在历城区洪家楼附近,一套条件一般的一居室的小房子要价1000元到1500元不等。在燕山小区附近,若想租一套比较合心意的小户型房子,平均要花费1500元到1600元。

“面对居高不下的房租,很多人租不到适合自己的房子,就想等两天,结果把房子等没了。”山大南路一家中介负责人感慨,从目前房租价格来看,尤其是小户型房源,租金都赶上还房贷了。

除了每年三四月份租房高峰期租金明显上涨外,国家统计局近期统计的数字也让不少租房一族更不淡定:自租金有连续统计以来,已经连续上涨45个月,最高月涨幅达到6%左右。也就是说,在将近4年的时间里,房租一直是在上涨。

2

租金四年翻一番 小户型供不应求

受市场、供需、物价等多方面影响,济南的房租经历了怎样的变化趋势?近日,记者选取历下、历城、市中三个区的五处样本房源,深入了解了近四年来的变化。

23日,济南百居安和平路店经理刘滨以历下区小户型的学区房为样本,向记者出具了一组详细的数据:以历下区甸柳小区一区到三区为例,45平米的房子,2011年月租金价格在1200元左右;2012年是1300元左右;2013年是1300元左右,2014年是1500元左右;2015年是1600元左右。四年时间,房租涨了400元,涨幅达33%,平均每年涨幅在8%。同样是历下区的学区房文华府,61平米的小两室,租金由2011年的1500元涨到了现在的3000元,租金直接翻了一番,平均每年涨幅高达25%。

华龙路上的一家房产中介负责人陈经理对历城区的热门小户型房源做了统计:新龙家园一套68平米的房子,家具简单,精装修。2011年每月租金为950元,目前租金已经到了2000元,四年来租金翻了一番还多。如此涨价的不仅

是精装修,像六七十平米简装修的房子,租金也由1000元涨到1800元。

陈经理算了一笔账,该区域房子每年租金平均在以20%的幅度上涨,四年租金翻一番。对此,陈经理说,这种一室或小两室的户型,供应量本就少,但是市场需求一直居高不下,这也催生了租金不断上涨。

同样的情况也发生在市中区。以市中区大观园旁的万达公寓为例,“50平米的房子,2011年租金价格在1750元左右,到了2015年,涨到了2600元左右。”市中区孚瑞不动产刘经理告诉记者。四年间,房子的租金价格涨幅达48%。

采访中,多家中介告诉记者,济南的小户型房子供应严重不足,总体来看,像一室或小两室房子的供需比在1:8到1:10,也就是说,10套小户型房子至少有80人在抢。“租房一族是刚需中的刚需,买房刚需族如果价格不合适可以选择租房,但是如果不租房,就没有地方住了。”省城一连锁中介负责人说,租金水平更能直观地反映供需关系。

3

买房的少了,租房的多了 不动产登记不同程度催高租金

四年来,济南热门区域租金平均每年在以20%至25%的幅度上涨。与此截然相反的是,房价近期却在一直下跌。国家统计局数字显示,自2014年5月份以来,济南房价出现了连续10个月的环比下跌,累计跌幅达到6.1%。房租价格与房价出现背离,房租为何会出现逆势增长?

省城一家大型中介根据多年市场行情总结得出数据,济南市内六区的房租价格平均是每平米每天0.7元,相当于每平米每月21元。像历下、市中等热门区域,每平米每天的租金价格能到1.2元至1.3元,这一价格直逼写字楼的价格。

省城资深地产评论人赵鲁梁分析,农民工返城,年轻人换工作,加之在校大学生即将毕业求职,众多因素的叠加,造成了租房市场供不应求的局面,成为房租上涨的直接原因。此外,随着城市化进程的不断加速,越来越多的外来务工人员、新就业大学生等不断增加,面对高房价的压力,租房的需求不断加大。

济南百居安房地产咨询有限公司

总经理熊良顶认为,影响租金高低的因素主要有三个:物价水平、供给与需求之间的矛盾、人们对于居住条件的要求。首先,租金主要是和物价水平有关系。比如买房的价格、装修的价格,这些生活成本的提高都会对租金的上扬产生影响。其次是供给和需求之间的矛盾。“现在总的房源和总的租客量是相对平衡的,但小面积的供给量偏少,而我们对这方面的要求是比较大的。”熊良顶说道,小户型房源有效供给的不足,造成了小户型房子租金飞涨的现状。此外,人们对于居住条件的要求越来越高,相应的房屋租金也会上扬。“现在一些租客会要求配家具,各项基本设施要齐全,租客对于产品的需求越来越高。”

省城一家大型连锁中介负责人坦言,今年与往年有所不同,不动产暂行条例实施后,虽然目前还没有具体的细则,但是市场上已出现了反应,不少人对房价下降有了更高的期望,于是暂缓买房甚至持币观望,这也在一定程度上增加了租房的需求,房租价格随之上涨。

微形矫正术 轻松告别大脚骨

很多年轻女性患有拇外翻（俗称大脚骨），脚趾难看，穿鞋变形，甚至还会引起腰、膝、颈等退行性病变的发生，令女性痛苦不堪！为此，济南骨科医院特别推出“矫骨美足”行动，为女性朋友解除“大脚骨”这一美丽致命伤！医院采用畸形矫正微创技术治疗拇外翻，无痛苦，创伤小，术后即可下地行走，不影响正常工作和生活。经上万例临床实践证明，一次性治疗即可达到高标准矫形和美足的双重疗效。通过电话、网络预约就诊的患者享受DR检查免费！



术前



术后

← 拇外翻术前术后对比图

预约手术项目：足内、外翻，平足症，高弓足，足拇内、外翻畸形矫正，足部各种顽固性疼痛，小儿麻痹后遗症，膝内、外翻畸形矫正等。

济南骨科医院 专家热线 0531-679 66666

医保 / 新农合定点医院 地址：济南市英雄山路36号 网址：www.jngk.cn