达州晚报

房产家居 周刊

权威发布

10

2019年2月19日
星期二

18228634999

□主编:李　睿
□编辑:严衡玥

年前行情惨淡　房东忍痛降价

节后“返城潮”搅热达城租房市场

“正月初七就上班了,可房子还没找好。”从成都毕业回达州实习的小邓准备在公司附近找一个单身公寓,“公司位于西外,好一点的房子月租都到1500元了,年前我就开始物色,当时选择比较多,就没在意,但现在不仅涨价了,也没有什么好房源了。”

和小邓一样,大批务工人员都在春节后回到了工作岗位,由此引发租房热潮,租金自然也水涨船高。业内人士表示,随着外来务工人员的陆续返城,元宵节后达城房屋租赁市场将迎来猪年的第一个高峰。

记者[调查]

年前:租赁市场惨淡

房屋租赁市场的供需关系决定了淡季旺季,历来有“年前低、年后高”的结构性行情走势。2018年上半年,随着楼市的高歌猛进,达城的租赁市场更是风生水起,下半年楼市急转直下,让租房市场进入了窘境。

“惨不忍睹!”回忆起春节前的租赁行情,在西外拥有2套房源的孟女士感叹道,“我的房子在市政府附近的黄金地段,平时只要一发布房屋出租消息,最多两天就租出去了。过年前信息发布了8天都无人问津。”

2018年11月,孟女士的房子因租客合同到期,急需对外租赁,“原来一室一厅的房源要租1400元/月,降到1200元/月都没人要。”为避免房源空置,孟女士不仅要忍痛降价,还要每天外出贴广告和更新网络租房信息。

不止是房东,房产中介对于租赁市场遇冷感受更加深刻,“每年年底返乡潮期间,我们店里就不再接待租客了,所有的精力都花在二手房交易上。”老城区某房产置业店铺的员工表示,因为春节前租赁市场冷淡,而二手房交易需求激增,达城大多数中介都会将精力放在二手房交易上。

年后:房东坐地起价

尽管去年年底市场状态萎靡,不过房东们对年后的租房市场充满了信心。

“年前无人问津,年后踏破门槛。”曹先生有2套房源位于南城,因在外地工作,他将房子委托给朋友出租,“年前一居室房租为1000元/月,年后我准备涨到1200元/月。”曹先生告诉记者,“年后看房的客户比年前至少增加了3倍,所以涨价也成了必然。40平方米至60平方米,带家电的小户型最受青睐。”

据达城某房地产经纪公司工作人员介绍,“年前我们的租房业务较少,可能一连几天都没有人看房,根据往年的经验,正月十五后看房的人将大幅增长。”

同时,记者发现,随着看房人数增加,房东坐地起价的现象也不在少数。

“涨幅在100元/月还能接受,可元宵节后要涨200—300元/月,一年下来,租房上要多花3000-4000元,这让我很难接受。”在达城工作三年的王先生认为,房东调价主要是凭借房源质量好、交通便利等优势,“节后看房人数陡增,更坚定了房东涨价的决心。”

“现在的租客不但要房子好,配套也要齐全,空调、冰箱、洗衣机等家具家电一样都不能少。”记者采访了一位在老城区、西外都有房屋出租的何女士,“房子的装修、电器新增和更换都需要花钱,我们也希望投入能够尽快收回,所以租房行情好的时候涨房租是必然的。”

预测:节后房租或上浮

中国房价行情平台公布的数据显示,1月达州房屋租金为17.88元/月/平方米,截止2月18日,近一月全达州租金为18.03元/月/平方米,环比上涨0.84%。

其中1月通川区租金为18.94元/月/平方米,环比下跌5.62%,截止2月18日,通川区近一月租金为19.05元/月/平方米,环比增长0.58%;1月达川区租金为14.65元/月/平方米,环比下跌0.58%,截止2月18日,达川区近一月租金为15.12元/月/平方米,环比上涨3.21%。

值得注意的是,大竹县和渠县1月租金同比分别上涨17.01%和14.94%,截止2月18日,这两个县近一月租金环比分别下跌13.80%和15.49%。

“通川区和达川区1月租金环比下跌,近一月租金环比上涨;恰好印证春节前达州主城区租房市场遇冷和春节后的回暖,而大竹和渠县在1月租金环比上涨、近一月租金环比下跌可以看出,随着年前返乡潮的到来,县城的租房需求大,节后的返城潮稀释了县城的住房需求,刺激了达州主城区租赁市场的回暖。”有10多年房产中介工作经验的房产经纪人宋先生预计,“元宵节后房租涨200元/月-400元/月将是常态,因需求增加,租金上浮也是理所应当。40-60平方米的一室一厅,月租金基本上在1000元-1500元之间,80-90平方米的两房,月租金约为1500—2000元左右。”

宋先生认为,节后外地人员回达工作及陪读需求的释放,将迅速消化租房市场的房源供给量,再加上新房市场的回暖,租房者和房东的心理预期也随之提升,“随着达州主城区的迅猛发展,越来越多的企业进驻达城,必将带来更多人流。预计元宵节后,将是租房的高峰期。”

“类似中心广场、领域广场、天益广场、人民广场等商业、写字楼聚集的商圈,从初八开始就进入了租房火爆期,预计随着商户的回流,元宵节后成交量还将大幅上涨。”宋先生表示,对租客而言,密集的商业区和学校附近历来都是他们争抢的重点,按照惯例,元宵节后达城还将迎来一大波租客。

□本报记者　严衡玥