

谁推高了北京房租

房租上涨背后,限购成直接推动力。房屋出租人承认,新国八条以及北京限购政策都对其提高租金产生明显的“心理预期效果”。

住宅租赁价格,这个一直被简称为“房租”的消费价格指数,在全国房地产调控政策不断推进中被层层推高。如今,它已经和房价一样,成为中国住宅市场“刚需”们诟病的要素之一。

新国八条之后,全国大中城市都开始落实具体政策,以遏制房地产投资和投机需求为主要思路。比如,北京要求非本市户籍居民家庭,要连续5年以上在本市缴纳社保或个税才能购房。政策也影响到了正常、合理的住房购买需求,不少人只有选择继续租赁住房留在北京。

可是,进入2011年以来,租房者在与房东关于租赁价格的谈判桌上占尽劣势。根据2月15日国家统计局发布的1月份CPI数据,居住类价格上涨6.8%,其中,住房租金价格上涨7.1%。

那么,在北京等热点城市中,推动房屋租金价格上涨的背后都有哪些力量?

不可避免的“新政心理”

记者在“限购令”出台之后走访了北京多家房地产中介机构,来自这些中介机构的观点认为,“限购令”将直接增大租赁市场的需求量,而目前有效的供给却远远不足。“所以,北京的房租价格排除规律性的增长因素外,‘限购’成为直接的重要推动力。”一位中介机构人士说。

“最近我了解到北京的房租都在上涨,而且有两个中介也都打电话建议我提高租金价格。”记者的房东在年前便给出了将要提高房租的理由。尽管这位房屋持有人居住在湖南,但她亦随时关注着一千多公里外北京的房租价格变动。

她认为,时刻关注自己持有的资产价格变化是“再平常”不过的事情,“因为这直接关系到我的月收入”。

这位房屋出租人承认,新国八条以及北京限购政策都对其提高租金产生明显的“心理预期效果”。她说:“谁都知道,北京房子少,人多,房租自然会涨。”

除了新政给房屋持有人带来的“心理预期”,中介公司也会建议房屋持有人在现有租赁合同到期后重新寻找租客,并提高租金价格。中介公司再转接一次便能从租房人处赚取一次中介费用,大约是一个月的租金。市场认为中介公司在其中发挥的“抬高”作用也不能忽视。

CPI与房租互推上扬

房租,并非上升通道中的唯一选手。而且,房租与物价之间的关系越来越呈现出相互推动的作用。

2月15日,国家统计局发布1月份CPI数据显示,居民消费价格总水平同比上涨4.9%。在随后的2月28日,国家发改委主任张平在北京对上述数据阐释称,今年



1月份居民消费物价指数(CPI)涨幅低于社会预期,2月份有望继续回落。

有投资银行分析师发布公开报告认为,预计2月份食品价格环比上升0.5-1个百分点,鉴于CPI构成权重调整之后非食品权重增加,而近期以住房租金为主的非食品价格上涨幅度较大,预计非食品价格涨幅可能进一步扩大,大约在3%左右。

伟业我爱我家副总裁胡景晖表示,房屋持有人能够敏感察觉到房租收入与物价之间的比例关系。“当房东感觉到房租收入不足以维持其生活舒适性的时候,自然会提高房租。”

链家地产副总裁林倩亦认为,在物价和房价都不断上升的前提下,房租自然有上涨的动力。

与此同时,随着CPI数据中包括居住类在内的非食品权重增加,房租上涨,也成为CPI上扬的因素之一。

租房市场的结构性失衡

一份来自21世纪不动产的监测认为,2010年,北京市一居室租金全年均价2570元/月,二居室4085元/月,三居室5503元/月。这一价格在2011年1月又刷新了纪录,1月份,一居室租金均价在2900元/月,二居室4391元/月,三居室5737元/月。

其实,除了房地产政策与宏观经济的因素外,北京住宅租赁价格的季节性增长因素亦在此时与上述推动力重合。

每年春节前后,是租赁变动频

繁的时节,随着租房人逐渐回到北京,需求集中凸显,快速刺激了成交增高,推高了租金价格。

“这种季节性因素是正常的,此外还有就是结构性因素导致北京租金价格普遍出现高增长。”接近住建部的一位分析人士表示。

所谓结构性因素,是指在北京市,租金价格在3500元以下的出租房屋“供小于求”,而3500元以上的高档出租房屋则“供大于求”。由于近些年,土地价格不断攀升,房地产开发商更倾向于生产高档住宅产品,忽视中低档住宅的开发。当高档住宅产品转变为投资品进入租赁市场之后,租赁价格自然被抬高。由此,投机和投资需求所导致的高房价影响,也传递至房屋租赁市场。

据《中国经济周刊》