

租房市场迎来“淡季”，房租降幅明显，业内人士—— 眼下是“抄底”租房好时机

“租客租完这个月就回老家了，想着快点把房子租出去，租金降个两三百元，我也是愿意的！”房东宋女士昨天说。

岁末年初，受房租到期、外来务工人员春节返乡潮的影响，宁波租房市场可选房源增多，租房价格稳中有降。

业内人士表示，春节前是租房市场的传统淡季，房源充足，议价空间增大，是一年中租房性价比最高的时候，也是“抄底”租房的好时机。



1 市场房源充足，房东急寻租客

市民宋女士最近有点急，她有一套位于鄞州区民安路的房子，主要是用来出租，眼看租客就要搬走了，可下家还没找到。“原先每月租金3500元，租期这个月底就到了。为了找到新租客，我已经在多个网站发布了房源信息，想着把房子快点租出去。”宋女士说，可是两个星期过去了，还是无人问津。“租金降个两三百元我也愿意啊，就算少赚点也比空在那里强。”

租客郑先生最近很高兴。“现在租的房子离单

位远，每天上下班要1个多小时，想换套离单位近的。”郑先生说，“昨天跟着中介去看房，比我现在住的房子条件要好，而且这套房子比年中的时候月租金低了200多元，我当场就租下了。”

21世纪不动产宁波立得房产鼓楼商圈片陈经理告诉记者：“年中是租房旺季，房源供不应求，现在是租房淡季，房源很充足。我们店最近一下子增加了20多套待租房源，这两天仍有不少房东来挂牌。”

2 租房议价空间大 租金能下降100-300元

记者走访了市区几家房产中介以及热门租房地段后发现，不少店内张贴了许多租房告示。

“现在我们这里房源很充足，但有租房意向的客户很少。以前一天能接到好几个客户的求租电话，现在两三天都接不到一个。去年11月之前，多的时候一天能租出去十几套房子，但进入12月后，生意明显淡了。”鄞州区百丈路一家房产中介工作人员说。

“眼下，越来越多的房东主动上我们店里发布招租信息，而且纷纷表示‘便宜点也租’，租金普遍比年中下降100-300元。”陈经理说。从店内房源的挂牌信息看，海曙区孝闻街中西小区一套1.5楼的房子，年中的租金是2000元/月，如今的挂牌租金为1700元/月，下降了300元/月。

海曙青林湾的王女士也正在为租客租约到期而发愁。“原先租客为了孩子读书，在这个小区购买了二手房，装修了2年，装修期间一直住在我这套房子里。现在他们打算春节之前搬入新家，月底就不租了。”

对于租房市场房源增多，租金下降的原因，

陈经理分析说，多数购房者喜欢在春节前搬进新家，他们搬入新居后，自然就会退租，使得市场上房源增加。

另一方面，对一些工作不是很稳定的外来务工人员来说，会考虑在春节前退租。目前已经有一部分人提前离开宁波，过完春节后才会再来宁波重新租房。

正因如此，目前市场上的租赁房源比10月底增加了不少，部分中介机构和租赁网站上，房源比旺季增加了30%-40%。

陈经理说，传统的租房旺季有两个：一是过完年的2月到4月，外来务工人员大量返城，需要安顿。二是学生新学期开学前的6月到8月，家长出于让孩子就近读书的考虑，租房人会比较多。同时这段时间也是大学生毕业季，进入职场的新人也需要租房安家。

而传统的淡季一般在12月初至次年的1月到2月，这段时间租房的人比较少，特别是外来务工人员陆续回家过春节，大量的人会退房，而这类租房人群大多要在春节返甬后才有租房需求。

业内人士 目前正是“抄底”租房好时机

年底的租房淡季，让一部分租房者看到机会。“每到岁末年初，都会出现房源多、租客少的情况，这对打算租房或换房的租客来说，有了更多的选择。同时，由于房源的增加，议价空间相对更大了，此时也是‘抄底’租房的好时机。”21世纪不动产宁波区域副总经理刘杰表示，按照宁波市场上每月租金普遍下降100-300元计算，一年下来，也能省下一笔数目不小的开支。

业内人士称，由于租房合同一般是一年一签，年底租房对于一些工作相对稳定的租房者而言，找到适合的房子长期租赁，省钱又省力。当然，如果工作不是很稳定，来年发展方向不确定，最好不要选择眼下租房。另外，虽然春节前租房的费用比较低，但春节假期比较长，如果回老家过年，那么，也要考虑换租成本和空置期成本。

记者 周科娜

一周楼市速递

一手房成交量总体下降 单盘杨柳郡独占鳌头

据上海瑞达思RIDS数据公司提供的数据显示，宁波上周(1月8日-1月14日)市六区住宅成交套数505套，周环比下降33.8%；成交面积6.4万平方米，周环比下降31.5%。

本周市六区新增住宅供应692套，周环比增加461%，新增量为1月11日开盘的位于鄞州区的绿城杨柳郡三期。从成交套数方面看，镇海的甲第十七、轨道绿城的杨柳郡、恒大的山水城占据成交前三甲。从单日成交量来看，杨柳郡12日以72套成交排名第一。

据南天房产数据平台显示，上周宁波二手房住宅市场成交量呈上升趋势，周环比上升32.84%；成交均价为15679元/平方米，周环比下降3.2%。从成交区域看，海曙与江北的成交量上升较为明显，海曙周环比上升70%，江北周环比上升40.9%，鄞州的成交量与前一周期持平。值得注意的是，海曙与江北的成交量集中在圈外，尤其是海曙的望春板块及江北的慈城板块最为活跃。数据显示，上周圈内与圈外的成交占比情况为58%和42%。

从购房目的来看，首次置业的成交比例依然占据市场主导地位，占比为48.9%，改善户型紧随其后，占比为24.4%，投资等其他购房目的的成交占比相比较低。

进入新年以来，住宅租赁市场备受瞩目，从本月上旬租房人群的年龄结构来看，80后的租房需求最大，占比为44.8%；70后位居次席，占比为24.1%。从这里也可以看出，70后、80后不但是购房市场的主力军，也是租房市场的主要人群。

马娟娣