

● 高档住宅回报率较高，未来市场趋于平稳

住宅市场整体概况

宁波市 2008 年楼市量价齐跌，从 2009 年开始回暖，一直延续到 2010 年，需求增加，整体发展较快。2011 年，住宅市场在收紧的调控政策下，投资需求被挤压，也“误杀”了部分改善型需求，使得成交市场疲软。2012 年，市场供应量增加，是 5 年来供应量的最高水平，价格较 2011 年有所下降，但同历年相比仍处于高位。2013 年，市场整体供应大，房价总体趋于平稳。

由于目前宁波市整体市场存量较大，竞争激烈，价格大涨可能性不大。但受交通、环境、配套等影响，优质楼盘仍然稀缺，预计未来宁波市场总体将趋于平稳。

住宅市场投资回报率及预测

2014 上半年投资回报率平均值

物业类型	静态租赁	长期租赁	5 年租赁后转售	
			2009-2014	2014-2019
普通住宅	2.3%	5.8%	11.3%	9.7%
高档住宅	3.8%	7.7%	15.1%	10.7%

➤ **静态租赁模式：**宁波普通住宅静态租赁回报率为 2.3%，而高档住宅回报率达 3.8%。宁波市高档住宅租金相对较高，而单价与普通住宅差别不大，使得高档住宅静态租赁回报率处于相对合理的区间。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金增长后，住宅市场回报率有所提高，约 6%-7%，高于五年期贷款利率，租金回报水平较高。

➤ **5 年租赁后转售模式：**目前宁波 5 年租赁后转售回报率约 11%，高于房地产信托收益。受市场供应量较大的影响，未来普通住宅市场价格增幅有限，回报率将在 8%-9% 左右。

