

● 住宅市场总体平稳，回报率相对合理

住宅市场整体概况

近年来，无锡住宅市场发展总体平稳。随着经济的回暖，2009 年市场快速发展，到 2009 年底政策收紧，供应量较低，价格稳步上升。2010 年在经过短暂的调整后，价格大幅上升。2011 年，新增供应充足，虽然成交低迷，但高昂的土地成本使得房价下降空间不大。2012 年新增供应量达历年最低点，2013 年土地市场开始回暖，住宅市场供应充足，住宅市场呈平稳运行态势。

随着无锡城市建设的不断发展，未来市场供应增加，且投资者看好无锡市场发展，市场需求旺盛，预计未来无锡房地产市场会继续平稳发展，价格稳中有升。

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	2.9%	5.0%	9.4%	7.6%
高档住宅	2.9%	4.9%	——	——

➤ **静态租赁模式：**无锡住宅市场静态租赁回报率约 3%，相当于一年期存款利率水平。虽然苏州住宅市场投资回报率不高，但高于一线城市，市场总体平稳，普通住宅与高档住宅回报率差别不大。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金动态增长，住宅长期租赁回报率约 5%。无锡住宅长期租赁回报率高于五年期存款利率，由于无锡整体市场发展相对平稳，预计未来回报率水平也相对稳定。

➤ **5 年租赁后转售模式：**无锡住宅市场 5 年住了后转售回报率约 7%-9%，相当于五年期贷款利率的水平，回报率处于相对合理的水平。随着市场的不断发展，供应量与需求量都将增加，市场总体平稳发展，回报率也相对稳定，不会大幅波动。

