

● 住宅市场平稳，投资前景良好

住宅市场整体概况

近年来，苏州房地产市场总体平稳上升。其中，2009年，在国家宽松的政策环境下，市场快速发展，之后总体平稳。2010年至2011年，受“4.15新政”影响，楼市低迷，供应大于需求存量房严重积压。2012年开发商推盘速度加快，新增供应增加，刚需大量释放，成交均价稳中上升。到2013年的苏州住宅市场，年初市场旺盛，年中需求趋缓，到年末呈现翘尾现象。2014年初苏州房价依然坚挺，甚至有点小涨。

由于苏州市经济实力为全国地级市之首，城市环境维护较好，整体投资环境好，投资者、开发商看好当地住宅市场。住宅新增供应较多，且大部分为中心户型，同时受稳定的政策影响，预计未来苏州住宅市场总体呈现继续平稳，小幅上升态势。

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	2.6%	5.2%	11.2%	9.5%
高档住宅	2.1%	4.7%	——	——

➤ **静态租赁模式：**苏州普通住宅静态租赁回报率为 2.6%，高档住宅静态租赁回报率仅 2.1%，均低于一年期存款利率，静态租金回报不高。尤其高档住宅，与上海外籍人士聚集、租赁需求旺盛的情况相比，苏州高档住宅租赁需求不高，租金静态回报水平不高。

➤ **长期租赁模式：**考虑租金增长后，苏州的长期租赁回报率约 5%，高于五年期存款利率。与一线城市相比，苏州历年租金涨幅不大，但总体发展趋势平稳。租金增长的平稳使得长期租赁回报相对较好。

➤ **5 年租赁后转售模式：**苏州普通住宅市场总体较为平稳，转售回报率相对合理。2009-2014 年租赁后转售回报率约 11%，受当地经济、环境等良好因素影响，当地房地产投资前景较好。未来市场投资回报率仍能达到 10%左右。

