# ● 当期住宅回报较高,未来市场将稳定发展

## 普通住宅指数 200 租金指数 (增长率:一年-2.5%,三年4.9%,五年5.5%) 180 价格指数(增长率:一年-1.5%,三年4.0%,五年10.2%) 160 140 120 100 80 60 ĝ 10 103 数据来源: 云房数据库

### 高档住宅指数 200 租金指数(增长率:一年-6.0%,三年4.5%,五年3.3%) 180 价格指数(增长率:一年0.8%,三年3.2%,五年10.1%) 160 140 120 100 80 60 903 8 103 <u>8</u> 8 ğ ₫ ğ

# 静态租赁投资回报率 5% 4% 4% CPI涨幅平均值 2% 1% 0% 2014上半年 数据来源: 云房数据库





## 住宅市场整体概况

沈阳房地产市场 2009 年后快速发展,成交量价齐升。2010年沈阳地铁开通,楼市进入地铁时代,房价稳步增长。2011年,沈阳出台"限购令",受政策收紧影响,市场观望氛围较重,价格增幅减缓。2012年受整体市场大势影响,供应量下滑。2013年,市场明显回暖,销量攀升。2014年,在整体市场库存压力较大的背景下,住宅价格涨幅收窄甚至出现下降。

由于沈阳住宅市场新增供应较多,未来市场库存压力持续 增大,需求稳定,同时受政策影响,投机性需求得到一定的控 制,预计未来市场价格稳定。

# 住宅市场投资回报率及预测

2014 下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	3. 1%	7.0%	12.9%	6. 7%
高档住宅	3. 7%	7. 6%	13. 9%	8. 2%

- ▶ **静态租赁模式:** 2014 下半年沈阳普通住宅市场静态租赁回报率上升至 3.1%,高档住宅回报率保持平稳。与其他城市相比,沈阳静态租金回报处于较高水平。
- ➤ 长期租赁模式:考虑租金的动态增长,沈阳住宅市场回报率达到 7%-8%。近年来房地产市场的快速开发,带动了租金的上涨,市场整体长期租赁回报良好。
- ▶ **5年租赁后转售模式:** 2014 下半年,随着住宅价格的回落, 沈阳普通住宅市场租赁后转售回报率约 12%,但仍然接近房地 产上市公司净资产收益率,收益水平较高。但目前沈阳住宅市 场整体处于供大于求的水平,预计未来房价稳定,未来转售回 报率约 8%左右。