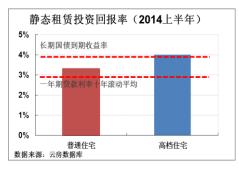
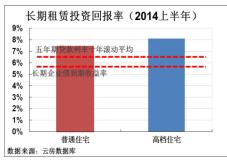
# • 当期住宅回报较高,未来市场将稳定发展

#### 沈阳普通住宅指数 200 ----租金指数(增长率: 一年-1.6%,三年6.0%,五年5.9%) 180 价格指数(增长率:一年0.9%,三年8.2%,五年11.7%) 160 140 120 100 80 2009Q1 2010Q1 2011Q1 2012Q1 2013Q1 2014Q1 数据来源: 云房数据库

#### 沈阳高档住宅指数 200 ----租金指数(增长率:一年-4.2%,三年7.7%,五年5.0%) 180 价格指数(增长率:一年3.2%,三年8.0%,五年12.0%) 160 140 120 100 80 2009Q1 2010Q1 2011Q1 2012Q1 2013Q1 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,住宅市场一直处于供大于求的状态,虽市场明显回暖,销量攀升,但库存压力较大,价格涨幅不大。

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 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	3. 3%	7. 4%	14. 8%	7. 0%
高档住宅	4. 0%	8. 1%	10. 9%	8. 6%

- ▶ 静态租赁模式: 2014 上半年沈阳住宅市场静态租赁回报率约 3%-4%,高档住宅回报率相对合理,但总体静态租金水平不高。
- ➤ 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始,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:** 2009-2014 年沈阳普通住宅市场租赁 后转售回报率约 15%,相当于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。