

# 长租公寓行业步入“洗牌期”

资本助力头部企业加速扩张



## H房·热点

经过几年的“野蛮生长”，长租公寓行业正进入“洗牌期”。业内人士预计，未来房屋租赁机构将日趋专业化和规模化，市场集中度亦将随之不断提升。

克而瑞副总裁张兆娟日前在“第三届地新引力峰会”上表示，2017年开始，长租公寓市场上资本蜂拥而至，收购一栋楼往往是四五家公司在竞价。2018年，行业遭遇了“甲醛门”“租金贷”，以及部分租赁机构资金链断裂跑路等问题后，四季度开始遇冷，不少企业开始暂缓布局长租公寓领域。2019年一季度开始，租赁行业开始复苏。“经过了两三年的洗牌，市场开始回归理性，经过大浪淘沙下来的企业正推动行业健康发展。”

魔方生活服务集团CEO柳佳认为，2018年长租公寓行业过热。“就像人发烧一样，体温高会将病毒杀死，留下健康的细胞，人体免疫力也会增强。”她认为，“行业中急功近利的企业、不扎实做公寓的企业被淘汰掉，剩下来的就是推动行业健康发展的主力。”

根据易居克而瑞发布的《2019房地产多元投资领域全景报告》，我国住房租赁市场总规模预计达15510亿元，其中北上广深一线城市合计达5565亿元，占比35.9%。

中航信托信托业务部总经理李晓梅分析认为，“虽然目前住房租赁市场发展不健全、不成熟，但在北上广深等热点城市，租房还是有年轻人的首选。随着消费升级和年轻人居住理念的改变，租房逐渐将替代买房。同时，从合租房、群租房，转向独立的、有品质的公寓产品，也将成为都市年轻人的生活方式。”

一家已布局长租公寓行业的标杆房企负责人告诉记者，从开发投资领域转做经营长租公寓的实践中，他遭遇了很多困扰。“政策的变化、盈利模式不确定、培育期过长、缺乏团队人才，这都是我们碰到的困扰。我们布局的方向要进行重新审视和思考。”

“魔方已针对房地产开发企业、建筑商、物业持有者等探索出加盟、托管、合资等多种灵活的合作模式，共同开展长租公寓项目的管理和运营。”柳佳透露魔方已开始加速轻资产战略，除了在原有租赁经营领域继续发展之外，魔方还将加大在管理体系上的投入，为更多公寓企业、资产所有方提供运营服务，从而成为行业服务商。“魔方将输出和共享IT系统、团队、培训服务和金融服务等，将资源向整个行业开放。”

(据新华社电)