

以小换大,改善居住空间;以远换近,节省更多时间;以大换小, 有房族变身换租族“曲线救国”

有的是因为孩子读书,不得不全家出来租房;有的是因为工作交通方便需要,在单位附近或者地铁口租房;有的人则是因为经济压力,把自己的房子租出去,然后再租个小房子以便于赚取差价……明明拥有自己的住房,但是不少上海市民因为各种原因成为了“换租族”。

据某知名租房企业市场研究中心公布的一项针对换租者居住观察报告显示,在上海,自身拥有住房,仍需要另租房满足居住需求的“换租族”的住房需求为8000多套,略低于上海825万户总家庭户数家庭的1%,在租房大军中占比在6%左右,却有增多趋势。但是租房的不稳定性、搬家成本高也让这些“换租族”面临不少烦恼。

青年报记者 顾金华

案例

虽然有了两套房但时隔八年再成换租族

36岁的刘女士最近有点忙,她看了一个月的房子,想租一套能够满足一家五口、祖孙三代居住的房子,并不比买一套轻松多少。

2009年,刘女士和老公在中外环买了一套小两室婚房,成了有房族。2012年女儿出生后,父母来帮忙带孩子,小房子立刻变得有点局促,父母也总嚷着老家有大房子,要把外孙女带回去照顾。

刘女士和老公割舍不了跟女儿分离,又想让父母舒心,所以那几年她几乎全副心思都在想,怎么能换套大房子,2015年上半年,在自己的努力和全家

帮助下,在附近又买了一套120平方米的三房,还款压力挺大,好在还能坚持,小房子出租也可以略做补贴。

这两年夫妻俩的收入上升挺快,当初的还款压力已经不再是问题,开始考虑女儿上学的问题,附近的学校都一般,于是她们卖掉了小房子,在徐汇区置换了一套更小的房子。

女儿马上要读幼儿园,徐汇的小房子无法容纳一家子,暂时无力换更大的房子,他们选择把两套自有住房都出租,在徐汇租一套大房子住。时隔八年再租房,刘女士说除了找房子、搬家和其他琐事交织,的

确有点心累外,租房本身自己和老公都很接受,相比年轻时的租房很不同,现在更清晰和笃定自己是为为什么选择,而且选择空间比以前大很多。

刘女士告诉记者,也有朋友劝她把两套房子卖了,直接换一套大的,但刘女士有自己的考虑:公公婆婆年纪大了也要来上海,希望给他们备一套,既然现在能维持,就不要轻易妥协了,女儿小学毕业前,看情况能不能再换一套徐汇大一点房子,如果不行,就让女儿初中住校,全家搬回中环外,这几年注定租房,不过与自己想要的生活正在逐渐接近,换租的生活却也不错。

为结婚,买郊区房到市区租房“曲线救国”

眼下一线城市房价涨了不少,许多年轻人就选择在次中心或者郊区买房。房子是买了,可上班又不方便了。不得已之下,这群年轻人选择成为“换租族”。

刚工作三年的市民小张告诉记者,他是去年年底结婚的。“女方家虽然没有明说,但是丈母娘的意思是必须稳定了才能结婚,意思就是要男方先买房才答应婚事。”小张说,可

是当时手里的钱,如果在市区买房最多只能买个10平方米。考虑之下,自己只能“曲线救国”了。结婚前小张在青浦购买了一套90多平方米的二室二厅的房屋。“结婚住的话肯定没问题了,但是从新家到两人的单位,公交换地铁基本上都要1个半小时,实在太远了,所以我们将新房租了出去,又在长寿路地铁口附近租了一套两室的房子。”为了工作方便,小

张夫妇成了“换租族”。

小张告诉记者,“首次置业,我购买的楼盘在目前看来较偏远,但有较好的规划,预期房价会升值,因此暂时并不抛售,我把那套住房租出去,每个月也有2500元的房租收入。”小张说,现在看来当初这个选择是对的,买的房子也涨了一些,避免了个人资产流失,等到合适的时机他会卖掉青浦的房子,再在市区购买一套合适的房子。

为了生活方便,60后也“赶时髦”成换租族

“以前感觉租的房屋没有家的感觉,但是身边的不少人都在租房,年轻的、年纪大的,只要有生活上的需要。”“60后”赵先生说,摇身成为换租族,就是为了生活方便。

赵先生一直在闵行开发区一家医疗企业从事研发工作,5年前在单位附近购房,每天走路上班不到20分钟,很适合经常加班的节奏。当时赵太太在漕宝路附近工作,开车上班也还能接受。今年赵太太跳槽后,在人民广场附近上班,上班时间太长,他们决定先在1号线附近租一套租金6000元以内、两人上班时间都在1小时

内的房子,自己的房子以每个月3000的价格直接租给了赵先生的同事。

同样,“60后”的黄先生以每月12000元的价格把自己古北的房屋租借出去后,以每月16000的价格在新天地租借了一套房子。黄先生说,城市的成熟程度越高,城市压力、城市便利以及城市发展,都会带来新的释放,换租的原因也会越来越多。在他的身边,“80后”和“90后”是换租一族的主体,但是大家的观念都在慢慢改变,“60后”也成为其中的一部分。

“我们和一般的房客不一样的一点,因为有以租养租的

基础在,所以换租对租金的承受度相对高一些,所以在某种程度上,我们对房屋的品质要求也会相对提高。”黄先生表示,换租人群涵盖了各个年龄段和人生阶段的人群,大家换租的目的各不相同,价值观、消费观、生活方式也有很大区别,但殊途同归之处在于——为更接近当前和未来的生活规划,而选择换租。

在换租者居住观察报告,记者看到,“80后”是换租族的主要群体,占比为48%，“70后”和“90后”分别占比24.3%和18.6%,而“60后”及以上占比为9.2%。



按照习惯,市民往往将居住需求的更新投射到购房市场,而实际上,租房更及时地承载了大多数人的居住需求更新。“换租”因低碳、环保,能节省时间,改善居住条件,不用为大笔的购房款发愁,正受到部分年轻人的青睐。

生活轨迹快成为换租主旋律

据统计,目前上海总家庭户数达825万户。超大规模的家庭基数,产生的居住需求注定会千差万别,也注定换租需要也会形成庞大的居住市场。记者采访中发现,大多数换租族是为了节省时间,适应快节奏的城市生活。而根据换租者居住观察报告显示,41.6%的人群选择成为换租族正是为了解决自己上班通勤距离问题。

记者在真北路上的某房屋中介采访时,遇到了正在找房子的小周。三年前,90后小周在家庭的资助下,在金山买了一套新房,去年交房装修后,自己满心欢喜的搬进新居,销售的工作性质弹性很大,但一个月不到就又重新跑回市区,主要是圈子都在市区。房子租给了自己在附近某家

IT跨国企业上班的同学。因为工作需要,小周最近打算中环外找个3000元左右的一室一厅的房屋。“如果住在金山,出行成本实在太高了,而且每天需要早起晚归,我身体也吃不消。”小周笑称要赶紧找个女朋友,两人租房还是会比一个人划算不少。

对此,上海链家首席市场分析师张月表示,随着城市纵向发展越来越快,更多家庭的规划和远景目标在快速发生变化,不可避免的需要更为匹配的居住条件,因此改善型居住需求会越来越多。“通常情况下,大家都认为改善是通过换房来实现的,实际上通过换租实现也是一种选择。”张月分析称,通过换租时条件的取舍尽量求全,去完成“资源置换”,是很多年轻换租族热衷的事情。

