

降低生活成本 上海越来越多有房一族开始租房

招租难、搬家贵“烦恼不少”



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。
本版摄影 青年报记者 吴恺 施培琦

问题

花费精力多 满意度不高

换租属于过渡型居住,因此稳定性并不高,但与普通租赁的区别在于,选择的主动权更多掌握在租户手中。据换租者居住观察报告显示,“换租族”综合满意度不高,其中只有33%的人群表示“愿意继续租”,61%的人群“潜在换房需求”,还有18%的人群“综合满意度不高,计划一年内换房”。

在做了五年换租族后,小陈觉得这样的生活太过于折腾,她开始急于摆脱这种生活。2012年,80后小陈在嘉定新城购入了一套70多平方米的一房两厅,但距离工作单位太远,所以把自己房子出租,一直在普陀区真如附近租房住。“换租后,遇到了很多问题,前后搬过三次家,遇到的问题真不少。比方说前段时

间空调坏了,房东一直拖着没找人来修,如果我自己花钱再买一台空调,万一再搬家,这个空调是不是还得搬走。”明年十一,小陈和女朋友准备结婚,考虑到日后工作、家庭居住需要,小两口便萌生了换房念头。准备在租的房子附近换一套小两房,这样以后父母过来也有地方住。目前,小陈已经将嘉定的住房委托出售,计划在年内完成“一卖一买”,成功进入城市中心圈,不再继续做换租族。

分析师张月表示,虽然双租具有一定的经济收益,但由于要同时扮演房东和租客角色,较单租者要花费更多的精力,也更容易陷入一些租赁纠纷。如果到偏远位置租房,交通成本最好也考虑在内,以免造成不必要的经济损失。

租金每年涨 搬家成本高

记者采访中发现,当前不少房东并不接受一年以上的长租,这就意味着,换租者有可能面临一年搬一次家的窘境。不但搬家过程消耗资金与精力,再次重新找出租房对时间和精力而言也是一个不小的挑战。另外,对于以距离市中心的近换远的换租者而言,搬到外围区域可能会导致出行成本的增加。

“明年房租又每个月被涨了500!”租住在长宁路上的李女士一家,前几日被房东通知明年上半年房租每月涨500元,她的三室一厅租金从每月9500元提高到每月10000元,没有任何理由。

“心里不舒服,所以我打算开始物色新房源,但是换租意味着一是一次搬家,每次搬家

辛苦不说,还要添置不少东西!”李女士说,每年到了年底,很多房东喜欢年底涨房租,如果不同意面临的就是一次换租。但是搬家的成本过高,这让她非常纠结。

最让李女士痛心的是,她考虑是不是也把自己房子的房租涨一涨,当她来到自己房子的时候,发现租客因为生活过于粗糙,导致房屋装修很多地方受损。“我和租客去谈这问题的时候,租客一脸无所谓,说最多他出钱把墙壁刷一刷,其他的都不愿意负责。如果涨价,租客就不一定续租,那我又得面临重新装修的压力。”

“所以换租并不是那么简单,也要考虑到自己的住房装修及家居用品的投入和折旧。”对此,张月表示。

分析

为孩子上学而“舍远求近”

秦先生原本的住房在徐汇区建国西路上,地段非常好,而且也是学区房。但是因为孩子上学的问题,秦先生一家也成为了“换租族”。根据换租者居住观察报告显示,10.4%的人群成为换租族是正是为了方便子女上学。

秦先生告诉记者,当初买房的时候正是考虑到学区,买的房子对口建襄小学,但是今年孩子很争气的考上了上海世界外国语小学。“既然孩子考上了这么好的学校,不管有什么困难我

们就会去上。”今年9月份开始,秦先生每天需要驱车1个多小时送儿子上学,然后再花近1个小时去单位上班,真是苦不堪言。再三考虑后,秦先生决定通过“换租”的方式解决问题。他先把建国路上的房子出租,再用租金在世界外国语小学附近租住了一套三室的居室。现在,每天早晨全家都可以多睡两个小时,再也不用“漫漫上学路”了。“因为都是学区房,也都是三房,所以收入和支出基本差不多,也不

用贴什么钱。主要孩子睡眠可以保证了,这比什么都重要。”

记者调查发现,很大一部分换租族就是为了孩子上学方便或者是方便家长陪读。在徐家汇附近一家房屋中介的负责人张经理介绍,每到新学年开学前,附近学区房租金都会小幅上涨。不少来中介求租的客户,会同时委托中介将自有住房出租。记者了解到,学区房、繁华地段的中小户型,是家长和年轻人首选的求租对象。

“以大换小”租金差贴房贷

除了为了生活方便、孩子上学方便,还有一部分人群成为换租族则纯粹出于无奈。根据换租者居住观察报告对年轻“换租者”租金收益分析,其中43%的换租族原租金收益<现付租金,平均每月需要支付1300元;21%的换租族原租金和现付租金持平;还有36%的换租族原租金收益>现付租金。

沪上实行严格限购令,作为新上海人家庭暂时仅有一次购房机会。为追求“一步到位”式置业。李先生夫妇首次购房就买了一套三房二厅的房屋。夫妻二人不仅拿出了工作近10年的全部积蓄,还问双方父母和亲戚借了一笔钱,再加上银行贷款380万元,李先生夫妇购买了一套总价在800万元左右的3房2厅的房屋。

但是,住进大房子没过半

年,李先生夫妇逐渐走出了买房后的喜悦心情,转而走进了“巨额”债务的烦恼中。尽管夫妻二人收入都不错,但每个月需要2万元左右的房贷、父母亲戚的借款,再加上孩子学习的开销,让他们感觉有些力不从心。在后悔不该买那么大房子的同时,两人也在积极地寻找着解决的办法。于是,李先生与妻子商量:反正家里加小孩就三个人,其中有一间房长时间是浪费的,还不如把这间房单独出租出去,把这笔钱补贴到房贷中。但是妻子表示,和其他人合租毕竟麻烦,还不去把整套房子全部租掉,然后去孩子学校附近租一套小户型来住。

一番折腾后,李先生把他们购买的房子租了出去,租金是每个月10000元,而租借的两室户租金为每个月5800元,每月一来

一去有了4200元的“盈利”。

记者采访中发现,对一部分换租族来说,由于既是房东又是租客,租金差额收益受市场租金涨跌变动的影响较小,以大换小后一定程度上可以保证每月的稳定收益。随着人们对住房的多元化需求,换租族的比重或会增大,不少70后、80后人群纷纷加入到换租族群体中。

虽然,换租可以相对简单地满足很多人群的多元需要,但“换租”也存在一定风险,如空租、频繁搬家等。“换租族”要精心挑选房客,尽量避免自己的房子空租,从而影响租金收入;租住的房子要选择长租期,避免房东有变,自己不得不搬家,而拖家带口的搬家又是个大工程。因此,“换租族”既要精心挑选房客,更要精心挑选房东。

专家

换租族:实现从“点”到“优”的转化升级

不少专家表示,对于换租群体而言,从另一个角度看,属于改善居住中的“夹心层”,换租所能够驾驭的跟居住有关的属性,远远比换房更多,很多居住要求得以更快实现。因此大户型、优配置的比例也远高于普通租赁。

在大型城市,尤其是一线城市,住房需求的细分升级正在迅速发展,这不简单指高、中、低端的差异,更多是生活多元化带来的居住多元化,“换租族”在城市需求看似小众,却凝聚着潜在改善型的缩影,他们用自身相对有限的资源,换取当下相对更幸福的生活,以及对接近未来目标更坚定的期待。

在复旦大学历史系顾晓鸣教

授看来,换租族的出现是因为他们工作地或者孩子上学的地点与居住地发生矛盾,这是非常正常的一个社会现象,是社会流动性以及活力增加的表现。“比方说学校老师把自己的房屋租掉,再在远部分校附近租个房子居住,可以节省不少时间。”

至于如何让这些换租族租房顺利且有保障,顾晓鸣教授认为,如果能在管理上加强规范,比方说在临港等企业密集的地区创造出一批可以短期出租的房屋,在共享经济时代,这将是很大的市场,也可以更好地解决换租族遇到的“房租涨价、租房不稳定”等问题。