

2017年杭州租赁市场分析报告出炉——

90后成主力军,偏爱独租一居室

本报记者 李毅恒 徐叔亮

在去年一系列租赁政策的推动下,杭州以及全国的房屋租赁市场迎来了新风口。杭州被列入全国住房租赁试点城市,各大房企和中介纷纷进军长租公寓领域,楼市传统的“重购轻租”观念正在向“租购并举”转变。

那么,这一年的杭州租房市场都有哪些新变化?最近,市场占有率最高的杭州我爱我家发布了2017年租赁市场分析报告,记者分析了其中的数据,发现了几个有趣的特点。尤其是当90后成为租赁市场主力军后,一居室的单身公寓需求暴增。



查房价,查学区
要爆料
扫二维码

序号	小区名称	区域	单位租金 (元/m ² /月)	平均租金 (元/月)
1	世茂广场	下沙	45.90	2342
2	三鼎九玺	西湖区	58.01	2301
3	景江城市花园	上城区	75.76	3456
4	金沙居	下沙	41.15	2030
5	云河大厦	拱墅区	71.82	2512
6	E3D中心	西湖区	47.39	2024
7	风尚蓝湾	滨江区	63.14	3064
8	蓝钻天成	拱墅区	77.54	3736
9	创智公社	西湖区	64.22	2678
10	和达城	下沙	64.11	3017
11	铁合国际	下城区	86.31	3837
12	西宸纪	拱墅区	100.73	3604
13	西溪印象城公寓	滨江区	57.31	2192
14	现代国际广场	滨江区	64.25	2728
15	名都中心	下沙	53.58	2625
16	世纪新城东区	西湖区	77.56	3436
17	现代中心	下城区	80.31	4873
18	玉洲国际广场	西湖区	89.11	3137
19	和达城	西湖区	70.77	3071
20	财通中心	下沙	58.74	2658

数据来源:杭州我爱我家

现象:租一居室比例大涨 原因:90后租房不将就

2017年杭州租赁市场分析报告中,有一个数据让人意外——一居室租赁占比达到38.34%,而2016年这一数据还仅仅只有17.45%,1年内整整增长了一倍多。

在大家的观念里,初入社会收入不高,很多人都会选择合租来降低租房成本,2~3居室是绝对主流。不过,随着从小生活条件较好、比较看重居住品质的90后渐渐成为主流租客,以及这两年配套和装修良好的长租公寓大量涌入租赁市场,年轻人愿意多花点钱租住一居室的情况越来越普遍。

韩梅梅(化名),90后海归硕士,一年前回国来杭工作的她,先是住在表姐家过渡,等到确定工作后,她便搬出来,租住到江干区和谐嘉园南苑的单身公寓里。“和表姐住挺好的,但总归有些不方便。而且自己也想找一个离上班地方近一点的房子,新一点,空间稍微大一点。”毕竟90后的年轻人,多数是独生子女,喜欢自由自在不拘束。

韩梅梅并没有太多考虑自己的工资是否能负担得起房租。现在她的工资到手将近7500元一个月,2500元的房租占了工资的约3成。都说90后是在“蜜罐子里”长大的一代,爸妈什么都舍得给孩子用好的,还有爷爷奶奶、外公外婆的隔代宠爱,刚出来工作,家里自然也不会让孩子“受苦”,多少也会为孩子分担一点生活压力。但韩梅梅也希望通过自己的努力做到早日“经济独立”,她告诉记者:“等我以后涨工资了,我也愿意去租5000元/月以上的房子。”

欢欢2015年大学毕业后在杭州工作,起初,她和自己的同事一起合租了一套房。在挑选了一套价格适中位置不错的房子后,她们面临一个问题:分房间。这套房子两个卧室一个朝南一个朝北,朝南房间带阳台面积也大一些。同事说要住朝南房间并愿意多分担200元一个月的房租,欢欢接受了,但住了北房间后,总觉得缺少了一些阳光。

一开始两人还算和谐,但过了一阵子产生了矛盾。“室友一到周末都会带自己朋友来家里住,周五下班来,周日回去。我挺尴尬,也不方便。”经过一阵子思考,欢欢决定搬出去一个人住。“现在我租了城东的东门公寓,算是长租单身公寓吧,有足够的私人空间和独立卫生间,设备齐全,洗衣机、热水器、空调都有。”欢欢说,长租公寓房租比合租一个月要贵五六百元,水电收费也会高一些,但住得舒服。

现象:本地中老年租客激增 原因:拆迁户租房过渡

通常来说,租房市场一般以青年客群为主,因为多数人随着年龄增长收入增加,都会自己买房置业,告别租房阶段。这两年,90后年轻人开始取代80后,成为杭州租赁市场的主力军。在2017年的租赁客户中,外地客户(包括省内非杭户籍和外省籍)占了84%,在他们中,超过8成以上都是40岁以下的青年人群,而在外省籍租户中这一比例甚至达到近9成。

但是到了杭州本地租客这里,情况却有很大变化——数据显示,2017年,杭州本地租客中约4成是40岁以上人群。

为何有那么中多中老年本地人选择租房?杭州我爱我家市场研究部经理徐宏辉说,一般本地租客的组成主要包括三类群体:一是为了小孩读书租住在学区房周边的家庭;二是工作地点离家较远,为了方便租住在公司附近的人群;三是租房过渡的拆迁人群。“去年是拆迁大年,城中村拆迁改造力度大,导致大量拆迁租住需求在短时间集中释放。”徐宏辉说,自己平时去各大门店调研的时候,也能明显感觉到拆迁户租房过渡的比例在大幅提高。

李群(化名)和王珍(化名)是富阳区秦望区块的拆迁户,在选择搬迁赔偿时,她们都选择了拿安置房。但安置房按照合约要3年后才能交付,这期间她们面临过渡问题。王珍坦言,在此期间,政府补贴每户临时过渡费,每户可以享受有标准为18元/m²一个月的租房补贴,每户不足1500元/月的按1500元/月计算,这个补贴经费是一次性给拆迁户的。“离安置房交付时间还长呢,我签了三年租约,其间不想折腾搬家。”李群告诉记者,“现在租的房子比原来的老房子面积大,原来100m²出头一点,现在有130多m²,宽敞了不少。”

作为杭州去年拆迁大区的江干区,五堡、六堡、七堡很多拆迁户选择在九堡及城东新城附近买房或租房过渡。九堡一带的几家中介公司门店经纪人表示,不少拆迁户觉得当下房价太贵,即使拿着几百上千万的拆迁款,也只能买两套过得去的房子,对于一家三代七八口人来说两套房子并不算多,所以会选择先租房过渡一段时间,看看形势再决定是否下手买房。

现象:租金普涨,唯独下沙微跌 原因:下沙学生租客多,消费能力有瓶颈

每年的租房市场有两个旺季,一是元宵节过后的开年季,一是大学生毕业季。不过去年租赁市场呈现供需两旺的势头,淡旺季差异并不明显,全年成交都比较平衡,成交量和租金齐涨。这是因为今年新房及二手房价格上涨速度快,特别是限购后抑制了一部分购房需求,这部分购房需求转向租赁市场,成为助涨租金价格的原因之一。

2017年,杭州市区平均租金上涨了7.23%。从各区的具体情况来看,呈现租金普涨的情况,其中上城区租金上涨幅度最高,达到14.21%;西湖区次之,租金上涨了约12%。但是在普涨行情中,下沙却是一个例外,平均租金水平相比2016年反而微跌了0.67%。

对于下沙的平均租金下跌,杭州我爱我家市场研究部经理徐宏辉分析认为,主要原因是下沙高校云集,其租房市场的主力客群是大学生,而大学生毕竟没有正式工作,收入来源主要来自爸妈给的生活费(钱报记者做了一个小范围调查,目前杭州在校大学生的每月生活费普遍在1000元~2500元),以及平时打零工的收入,总体来说消费能力有限,在租房方面的支出会有一个瓶颈。因此当下沙的房租价格涨到一定程度之后,短时期内会出现天花板。

在杭州我爱我家提供的2017年前20个最热门的一居室租赁小区中,下沙板块上榜的有世茂广场、金沙居、和达城、名都中心、财通中心5个,其中平均月租金最低是金沙居,2030元/月;最高的是财通中心,月租2658元/月。相比之下,在这份榜单中,西湖区上榜的热门一居室小区中,月租最高的世纪新城东区是3436元/月;下城区月租最高的现代中心是4873元/月;滨江区月租最高的风尚蓝湾是3064元/月;拱墅区月租最高的蓝钻天成是3736元/月;上城区月租最高的景江城市花园是3456元/月。