

新民楼市

本报专刊部主编 2016年9月8日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬锟 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn



家长暑假忙抢租 三居室需求上涨

开学季 “陪读房”租金上涨

现象
两居最受欢迎
三居需求上涨

以往“陪读房”最抢手的是一居和两居,但受二孩政策影响,这个需求今年有所改变。

百姓网租房相关数据显示,今年开学前,两居室“陪读房”的租赁需求占比43.1%,相比之下,三居室的租赁需求为31.7%,已经超过了往年大热的一居室需求。分析认为,受二孩政策影响,为方便孩子就近上学,不少两个孩子的家庭选择租赁大房型,由于很多家庭还会把老人接来一起住,方便照顾孩子,因此100平方米以上的户型目前更受青睐。

“优先还是选三居室,实在不行,大两居也是可以的,最重要的是能给孩子提供一个好的学习、休息环境。”上海徐家汇区的朱女士拥有一儿一女,女儿读二年级,儿子才三岁。一直想在女儿学校周边租房子的朱女士,去年为了避开租房旺季苦等了4个月,却依旧没能租到合适的房子。吸取去年的教训,今年6月朱女士就开始找房,终于租到一套118平方米的三居,“和房东协调了半个月才争取下来,想租一套合适的真心不容易。”

地铁房成优选
长租房客增加

家住宝山的刘先生,今年女儿刚入学读一年级,由于家离学校很远,夫妻双方又很忙,所以希望在学校附近租住。然而,学校附近条件稍好、价格可接受的房子早早就被一抢而空,剩下的要么老旧、居住条件差,要么就是距离较远。退而求其次,刘先生打算以步行10分钟以内到地铁站的房子为主要目标,最终签下一套88平方米的两居室,一年租金为70000元。

面对高租金压力,除了选择交通便利的地铁线路周边房源,还有房屋中介透露,有的家长为了方便,



市场风向转变,从租转买的案例也在增多。图 / Wendy

一次性签订了6年的租房协议,“虽然价格有点高,但省却了以后续租的麻烦。”

对于今年开学季房屋租赁市场较往年更为火爆的现象,业内人士解释,一方面受今年开年后楼市高歌猛进的影响,房价攀升也促使租赁市场租金上涨。另一方面,每年7、8月份开学季家长大迁徙,使得租金被越炒越高。

数据
高端走势分化
中端转移郊区

上海房屋租赁指数办公室最新数据显示,8月,高端市场租赁指数上涨0.85%,其中,一室上涨0.85%,二室上涨0.86%,三室上涨0.85%。

办公室所监测的50个高端房源板块均上涨,其中市中心CBD板块成交维持上月水平。涨幅较大的,如静安南京西路、静安寺、黄浦打浦

桥、黄浦新天地,分别上涨1.46%、1.43%、1.25%、1.17%。这些板块供应紧俏,需求支撑行情,租金维持上涨幅度。相对而言,市区外围甚至市区非中心板块涨幅较低,如闵行古美罗阳、杨浦新江湾城、普陀万里等板块中的高端租赁房源,分别上涨0.57%、0.57%、0.55%。

数据同时显示,8月,中端市场租赁指数上涨0.88%。其中,二室上涨0.89%,三室上涨0.87%。郊区涨幅比市区涨幅大,如宝山、松江、奉贤分别上涨1.13%、1.10%、1.05%,市区的杨浦、黄浦、静安分别上涨0.90%、0.89%、0.86%。调查显示,以往租借中端房源的年轻家庭或短期过渡客,受市区中端租金挤压,加上市区的小区老旧化,出现了需求向郊区转移的现象。一些中端租客换租首选舒适度,对周边环境及社区品质极为看重。成交案例中,郊区临近市区板块6000-8000元的房源交易最为集中。涨幅较大的板块如宝山大华、松江九亭、嘉定

丰庄、闵行浦江,分别上涨1.31%、1.24%、1.15%、1.09%。

上海房屋租赁指数办公室认为,近年来买卖市场的价格上涨,助推房租上扬,但租金涨幅低于房价涨幅,表现为租售比继续走低。所以随着房价的上涨态势,市场风向转变,从租转买的案例也在增多。上海房屋租赁多以年租金计,目前租售比(租价比)值远低于官方曾公布的4.5%临界点。值得注意的是,官方近期叫停宅地出让,或对市场预期产生一定影响。在一段时期内,租金对房价的反映存在时间差。租金与房价的走势并不一致,租金走势相对平稳。

上海房屋租赁指数办公室同时指出,近来市场特征之一就是租约出现延长现象,原因在于租房者追求居住稳定性。此外,面向年轻人的互联网长租公寓,由于各路资本注入而加大扩张速度,按间出租、商用房出租等政策放开,和散户出租争夺市场份额。

提醒
寻租避开高峰
地域适当扩大

在开学季租赁市场火爆的背景下,家长如何才能以合适的租金找到更好的房子呢?

对此,房产专业人士提出了几点租房注意事项。首先家长找租房尽量避开高峰期,每年7、8月份是“陪读房”租房高峰,大批家长涌入,一定程度上也抬高了租金。专家建议,可以选择6月份部分家长退租时期入手,这样选择会更多一些。

其次,在租房地域选择上可以适当扩大,不必局限在学校周边,一些交通便捷、路程适中的地段,相对来说租金可能会更便宜。同时,专家还提醒,如果通过中介进行租房,要选择正规中介,租房时也不要忘了与房东签署租房合同,以保护自身的合法利益。

文 / 溪石