

首批“00后”大学毕业生 减少租房支出 更会省钱

“住得远”“住得小”成为节约成本的重要选项

今年,首批“00后”大学生毕业了,他们走出大学校园,正式进入社会,开始人生下一程。当人们还沉浸在“‘00后’告别校园的新奇方式”讨论中,他们已转变为职场新人,开始为生活奋斗了。

2022年全国高校毕业生规模首次破千万,规模和增量均创历史新高。今年云南省高校毕业生达到32万人,同比去年增加15%。对大多数应届毕业生来说,走入职场开始独立生活的第一关考验,就是租房。“00后”在租房时更倾向于哪类房源?偏向于哪种租住方式?租金支出会有哪些变化?会遇到哪些困难?近日,贝壳研究院发布2022年毕业季租住调研系列报告(以下简称《报告》),展示毕业季租赁图景。

合租仍占主流 年租金支出比往届毕业生减少1147元

一般来说,初入职场的毕业生会基于收入水平,平衡房屋租金和住房条件,在降低房屋条件和压缩租金成本之间找到平衡点,最终选定租赁房源。

《报告》显示,今年有近七成毕业生每月支付房租在2000元以内。在可承受的租金收入比相对稳定的背景下,这届高校毕业生比往届毕业生年租金支出减少1147元。与往届毕业生类似,今年近六成高校毕业生的租金收入比在20%以下,在收入预期下降的背景下,房租月支出随之下降。

毕业生的心理天平,一端是刚毕业时有限的租金预算,一端是优质的房屋品质、便捷的区位和通勤、更好的家电配套……贝壳研究院分析指出,30%是租金收入比的“幸福分割线”,一旦超过则表明房租压力过大。当房租超出预算,毕业生们不得不放弃对面积、户型和

朝向等房屋品质的追求,“住得远”“住得小”就成为节约成本的重要选项。

就昆明来看,更多的应届毕业生在首次租房时愿意支付的月房租在1000元以内。应届毕业生小娴向记者描绘了自己理想的“租房画像”:月租金支出在1000元以内;有独立的卧室;有厨房可以烹饪;交通便利,最好能在地铁口附近;最重要的是,安全第一,室友可靠,小区有保安值守,周边安全有保障。

“最近来租房的毕业生特别多,我们提前做好了准备,适合的房源都能第一时间做推荐。”尊园地产工作人员小吴表示,这届毕业生中有选择一室整租的,但更多的还是两个同学合租两室一厅。以梁源片区为例,老小区两室一厅的房源,月租金在1500元左右,两人合租人均约750元,每年的物业费不超500元,加之老小区周边配套成熟,生活便利,很受欢迎。

经济更独立 超五成毕业生用个人储蓄支付首笔房租

由于在校期间基本无收入或收入较少,通常毕业生首次租房时需要父母支持。但《报告》显示,今年毕业生中超五成的第一笔房租来源于个人储蓄,这个比例较往届毕业生提升了10个百分点。有57%的受访毕业生认为自己能在3个月内仅靠自己的收入实现独立租房。

“长辈们总认为我们还是孩子,但我们其实在大学里就‘内卷’起来了。”刚选定租赁房源的毕业生小曾表示,在校期间积极参与社会实践,大三开始寻找实习工作,已成为很多同学的共识。“我们这一代人,很多都从很小就在父母的熏陶下有了理财意识,每年从压岁钱、生活费里留出一部分做储蓄。毕业后,能自己支付第一笔房租。”

从《报告》统计数据看,相比往届高

校毕业生,这届毕业生选择经济型整租公寓的比例提升了8.1个百分点。在满足居住舒适性、安全性及私密性要求的前提下,经济型整租公寓的居住面积较小,租金相对适宜,能够更好契合毕业生对租房品质的需求。“一室一厅的单身公寓,月租金约1600元,水、电按商业收费,生活成本和物业费都要高一些,但近期还是有一些毕业生选择租住。”德佑地产工作人员说。

即使租金水平基本合理,但叠加首次租房的押金、中介费等,对刚走出校门的毕业生来说是笔不小的支出。就昆明租赁市场看,毕业生首次租房一般签约一年,租金多为半年付,加之押金、中介服务等,相当于一次性支付8个月房租,压力并不小。

服务和电梯成为两大核心需求;在小区周边配套方面,尤其是1公里生活圈内,美食街、生鲜超市、轨道交通、商业中心成为最受本届毕业生欢迎的社区配套。

值得注意的是,健身中心和影院也成为“00后”考量小区周边配套的因素之一。“能够在下班后、休息天,在家附近来一场撸铁或慢跑解压,是一件很酷的事。”职场新人小强笑道。

比较介意“邋遢”的室友 40%的毕业生认为卫生问题易引起冲突

走出校园,租住生活中新的人际关系,直接关系着租住生活的幸福度。在贝壳研究院的调研中,有35%的受访者表示最担心碰上“不好相处、有不良习惯的室友”,这会严重影响日常生活和工作。关于最容易引起室友相处冲突的问题,40%的毕业生认为是卫生习惯问题,其次是隐私尊重、噪音和作息习惯等。

在选择合租的2022年毕业生中,排

在第一位的“理想室友”是自己的同学,且女生选择同学合租的倾向要高于男生;其次是选择同事作为室友,这一选项的占比男生要高于女生。

室友能否为情侣?对这一问题,女生的拒绝态度更为明显,71.74%的受访女生表示介意室友为情侣,而男生表示介意的占比为48.89%。

此外,有45.7%的毕业生介意合租室友带宠物。

多数人不接受长期租住 新一线城市近50%毕业生计划5年内购房

租房是大多数应届毕业生走向职场解决居住问题的普遍选择,但要让租房成为一种生活方式,还有很长一段路要走。《报告》显示,这届毕业生受访者中49.81%不接受长期租房生活。其中,56.93%受访者认为“租房生活没有归属感、安全感”,24.02%受访者认为“租房生活不稳定”。这两个不能接受长期租房的主要原因,本质上都是因为租住生活中存在的种种不确定性因素,租期中断、租金中途上涨等问题都直接影响毕业生对长期租住生活的信心。

依据贝壳平台数据,在一线城市就

业的毕业生中仅25.7%计划在5年内购房,而在新一线城市这一比例近50%。2022年上半年一线城市的平均购房年龄为35至38岁,相比于2018年推迟了2至3年。城市能级越高,购房压力越大,高校毕业生停留在租房市场的时间越长。

“我希望毕业5年内能在昆明买房。”应届毕业生小娴表示,近期的一系列房地产调控政策对她触动不小,购房门槛的降低给了她更多的勇气,“首套房不需要多大,主要是有一个属于自己的温馨小窝就够了。”

遇纠纷大多“硬杠到底” “00后”对于真房源、佣金透明的改善诉求强烈

“00后”的租房渠道更为多样,除了传统的学长学姐介绍房源、房产中介、租房网站,从微博、闲鱼、小红书等社交平台也能获取租房信息,房东直租免中介费、可短租等条件很有吸引力。但并不是所有人在租房过程中都能一帆风顺,从房源、出租资质、看房、签约、入住到退押金等各个环节都有可能遭遇“套路”。贝壳研究院调查发现,2022年毕业生租房前最担心的问题是“被黑中介、二房东欺骗”(42%),其次是“虚假房源信息多”,他们对于真房源、佣金透明的改善

诉求强烈(25%)。

《报告》数据显示,这届毕业生有着整治租房乱象的强烈意愿。面对纠纷时,仅有0.46%的受访毕业生表示会忍气吞声,近九成毕业生偏向于“硬杠”,甚至有12.3%的毕业生表示无论如何都会“刚”到底。从纠纷问题的解决途径看,47%的受访毕业生倾向选择“与出租人(房东、中介)协商调解”,通过法律诉讼途径解决的占比仅为16%,这是因为一般法律诉讼途径需要走起诉、立案、开庭、判决、执行等一系列流程,需要投入更多时间和精力。

律师建议

选择正规租房平台 多看多问多核查

云南凌云律师事务所专职律师刘玲从租房渠道、房屋租赁合同签订等方面给毕业生们提出了建议。

首先,租房渠道方面,建议通过正规的租房平台寻找房源,并且一定要实地考察房源,核实房源信息真实性。

其次,房屋租赁合同签订方面,须确认房屋位置和房屋状态,避免以次充好、一房数租;核查出租人是否为房屋所有权人,即查验房屋产权证书和出租人身份证,避免转租情况;若为转租房屋的,须明确二房东是否具有转租权限,以及转租期限、权利义务等;确认租赁期限、租金及其支

付期限和方式、押金及其退还、违约条款、退房条件、续租条款等;对出租房屋现状予以说明,如家具家电情况、水电燃费情况等。

此外,为避免“租房贷”等陷阱,建议采用电子支付方式直接支付租金(押金)给房屋所有权人,并注明款项用途。若出租人就同一房屋订立数份租赁合同,在合同均有效的情况下,已经合法占有租赁房屋的,优先于已经办理登记备案手续的,优先于合同成立在前的。因此,签订房屋租赁合同前须实地查看房屋状况,合同签订后及时办理入住。

本报记者 颜媛