

高校毕业生迈入“00后”时代

大学生预期破千万

疫情影响

毕业季租住 痛点调查报告 2022

■ 人际关系

■ 经济压力 ■ 生活品质

■ 套路避坑 ■ 租住稳定



贝壳研究院



2022 毕业季租住痛点调查报告

又到一年一度毕业季租房高峰期，今年高校毕业生规模首次破千万预计 1076 万人，规模和增量均创历史新高，今年开始高校毕业生也正式进入到了“00 后”时代，不同的世代、更大的需求，叠加疫情防控常态化影响，需要对毕业生住的问题投入更多关注。

对于毕业生而言，走出学校，生活的 A 面是找到一份好工作，B 面则是在自己选择的城市安一个“家”。一份好的工作可以安放理想，一个好的“家”可以安放生活，二者对于开启毕业新生活都至关重要。因此，贝壳研究院推出《2022 毕业季租房生活调查报告》，从租前、租中、租后三个阶段分析毕业生租房生活的多层次需求与痛点，为毕业生租房提供必要的经验参考，从住的领域帮助同学们开启美好新生活。

研究依据个体需求层次——生理、安全、社交需要、尊重和自我实现，以及租住过程——租前、租中、租后两大逻辑，重点关注毕业生租住过程中存在的经济压力、套路避坑、人际关系、生活品质、租住稳定等痛点及需求问题。

1、实力：价格与条件的微妙平衡

租金基本控制合理、支付门槛更难毕业生，超半数认为 3 个月内能实现独立租房

对于大多数走出校园、走进城市的大学生们而言，租房是解决住的问题的主要方法，但还没挣钱就得花钱，在租金和居住条件之间，是毕业生们小心在维护的“讲究”与“将就”的生活平衡法。

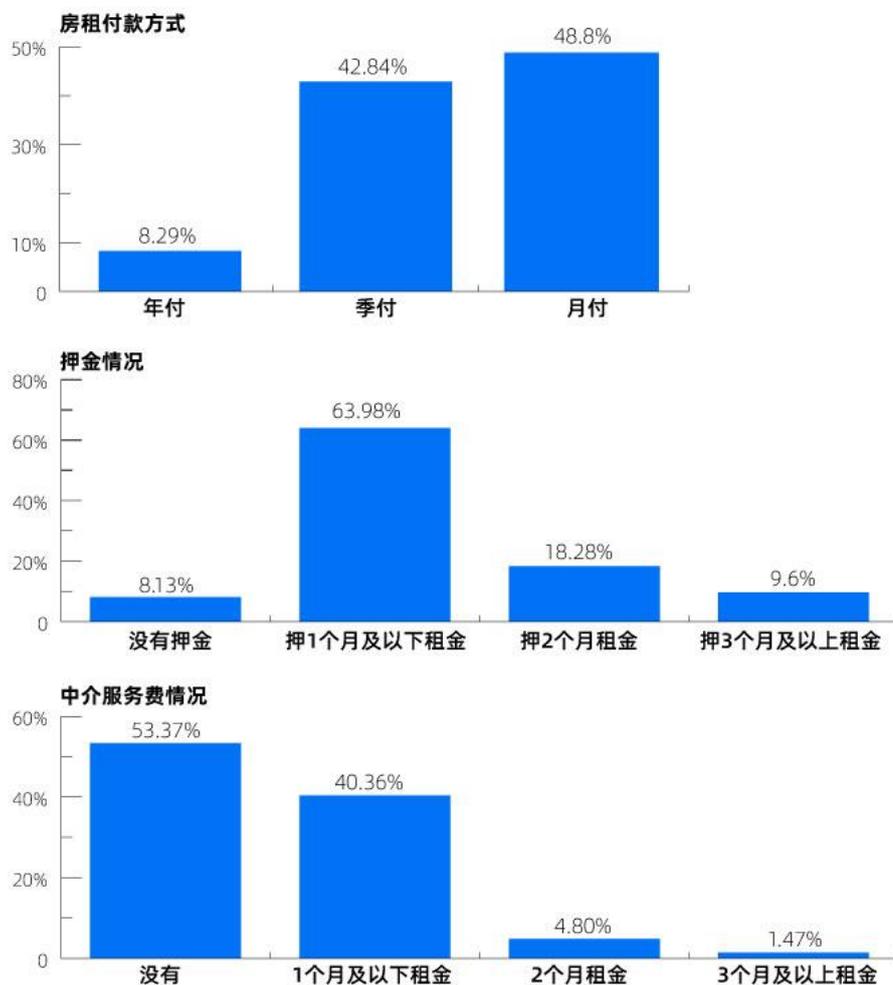
现时的经济压力主要来自两个方面，一方面来自于租金水平，一方面来自于支付门槛。

首先，租房经济压力直接取决于租金水平，一般情况下，一个人租房的开销占收入比例太大，生活的幸福感就很小，因此房租收入比很大程度上关乎到毕业青年初入社会时的幸福指数，带来生活压力。贝壳研究院另一份最新平台关于这届毕业生的调查数据显示，有近 7 成毕业生每月支付租金在 2000 元以内，超 9 成毕业生每月支付租金在 3000 元以内；超八成毕业生将房租控制在了占收入 30% 以内的合理范围；大城市毕业生租房房租收入比更高，承担的经济压力更大。一般认为，30% 是房租收入比的“幸福分割线”，一旦超过则表明房租压力过大。

租金水平控制的基本合理，但叠加首次租房的支付门槛可能才是毕业生租房经济压力的真正来源。首次租房一般需要一次性支付租金、押金、中介服务等费用，我们的调查中“押一付一”“押一付三服一”“押一付三”“押一付一服一”是毕业生最常见的首次支付费用，占比分别为 18.98%、14.56%、13.63% 和 11.7%。这意味着对于部分毕业生而言刚走出校园，就需要一次性拿出 3-5 个月的租金，这比租金水平带来的经济压力体感更强。

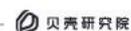


2022年高校毕业生租房支付情况



注:调查时间2022年6月, N=1291

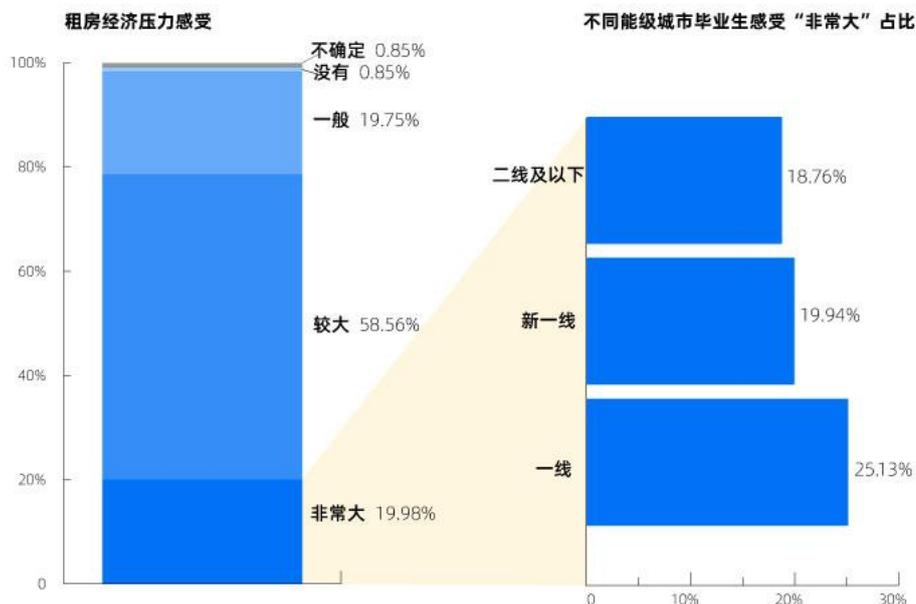
数据来源: 贝壳研究院



毕业生租房经济压力体感调查显示, 有近两成毕业生租房感觉经济压力“非常大”, 大城市、收入偏低毕业生对租房的经济压力感受更强烈; 城市能级越高毕业生感觉租房经济压力“非常大”的占比越高, 各能级城市中收入较低的群体感觉租房经济压力“非常大”的占比均较高。



2022年高校毕业生租房经济压力感受



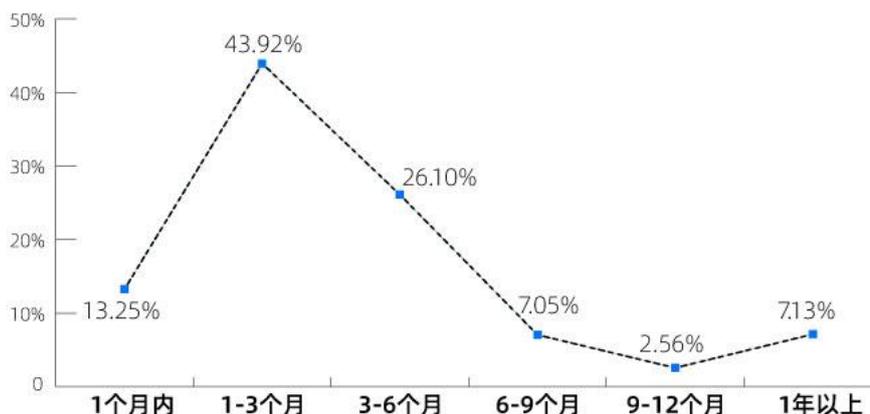
注:调查时间2022年6月, N=1291

数据来源: 贝壳研究院



尽管面对一定的现时经济压力，这届毕业生也还是表现出了独立自强的一面。贝壳研究院另一份最新平台关于这届毕业生的调查显示，今年超 5 成的高校毕业生第一笔租金主要来源于个人储蓄，相比于 2018-2022 年占比提升了近 10 个百分点。贝壳研究院此次调查显示，有 57.17% 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。

2022年高校毕业生认为自己独立租房时长



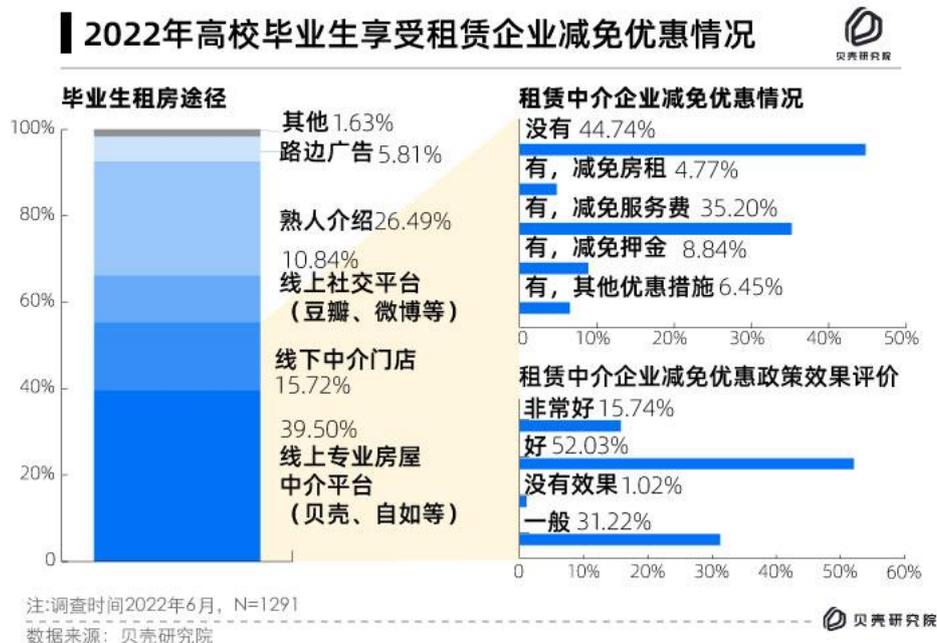
注:调查时间2022年6月, N=1291

数据来源: 贝壳研究院





在毕业生租房安家的过程中，各界也推出了很多助力举措帮助缓解租房经济压力，除了各城市政府推出了租房补贴、公共租赁住房、人才租赁房等住房优惠政策，租赁中介企业也针对毕业生推出了减免租金、押金、中介服务费等的优惠政策。在我们的调查中，有 55.23% 的毕业生通过房屋中介租房，这其中有超过半数的毕业生享受到了租赁企业对服务费、押金和房租等的减免优惠，其中有 67.77% 的受访者对企业的举措持积极肯定态度。



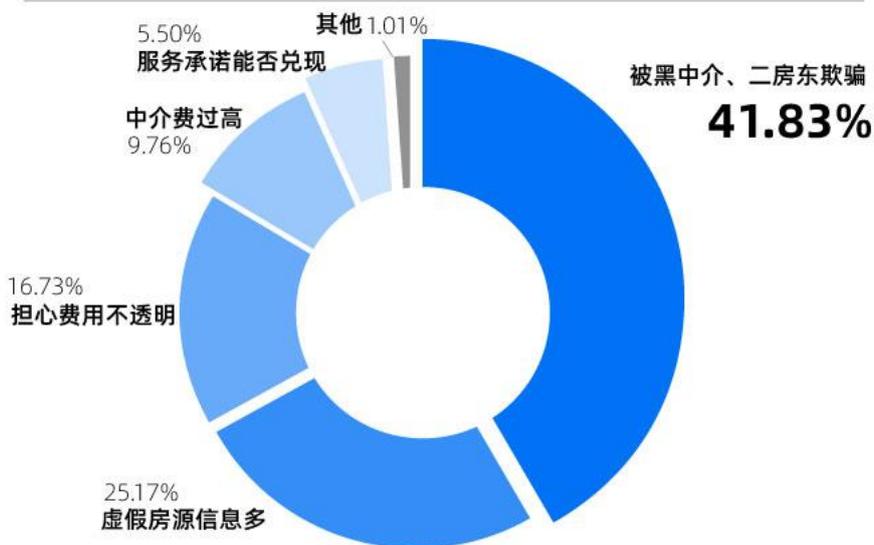
2、套路：经验不足与风险隐匿的持续博弈

租房过程最担心被骗，多数毕业生遇纠纷“硬杠到底”，但一线城市更能忍

经济压力这道难题，毕业生还可以在家庭、社会的支持下得以解决，而租房中各种套路、各种坑的识破与规避，多数时候需要这群“社会新鲜人”自己去面对，这对于社会经验不足的毕业生们而言更让人头疼。

贝壳研究院调查显示，2022 年毕业生租房前最担心的问题是“被黑中介、二房东欺骗” (41.83%)，其次是“虚假房源信息多” (25.17%)。象牙塔里住四年，踏出校园、踏入城市，搬家租房、上班工作，毕业生在租房上存在信息不对称、经验不对称、精力不对称等劣势，在租房过程中从房源、出租资质、看房、签约、入住等各个环节都可能遭遇“套路”骗局。

毕业生租房前最担心问题



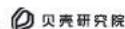
注:调查时间2022年6月, N=1291
数据来源:贝壳研究院



毕业生租房常见十大“套路”骗局



数据来源:贝壳研究院整理



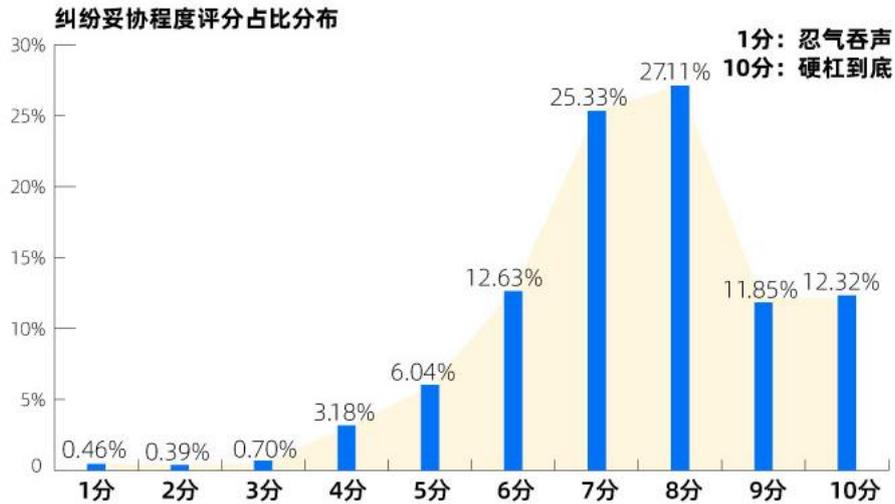
在我们的调查中,若出现住房租赁纠纷问题,大多数毕业生会坚持积极维权,但维权力度受维权成本限制。对待住房租赁纠纷问题,仅有 0.46%的受访毕业生表示会忍气吞声,近九成毕业生会偏向于“硬杠”(妥协程度评分 6 分及以上占比 89.23%),甚至有 12.3%的毕业生表示无论如何都会“刚”到底。但分不同能级城市看,一线城市的毕业生租房遭遇纠纷问题被迫忍气吞声的可能性更大,因为纠纷维权往往需要投入大量时间和精力,但一线城市生活和工作节奏快,很多毕业生还是初来乍到,维权成本更高,多数时候不得不选择妥协。

从毕业生们倾向选择的纠纷问题的解决途径看,也基本依据维权成本的大小选择,多数

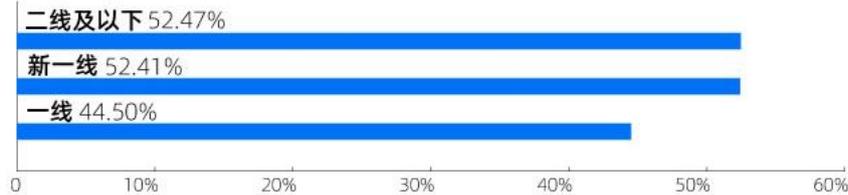


毕业生倾向选择“与出租人（房东、中介）协商调解”（47.33%），通过法律诉讼途径解决的占比为 16.11%，一般通过法律诉讼途径解决需要走起诉、立案、开庭、判决、执行等一系列流程，需要投入更多时间和精力。

2022年毕业生租房纠纷妥协程度



纠纷妥协程度评分8分以上占比

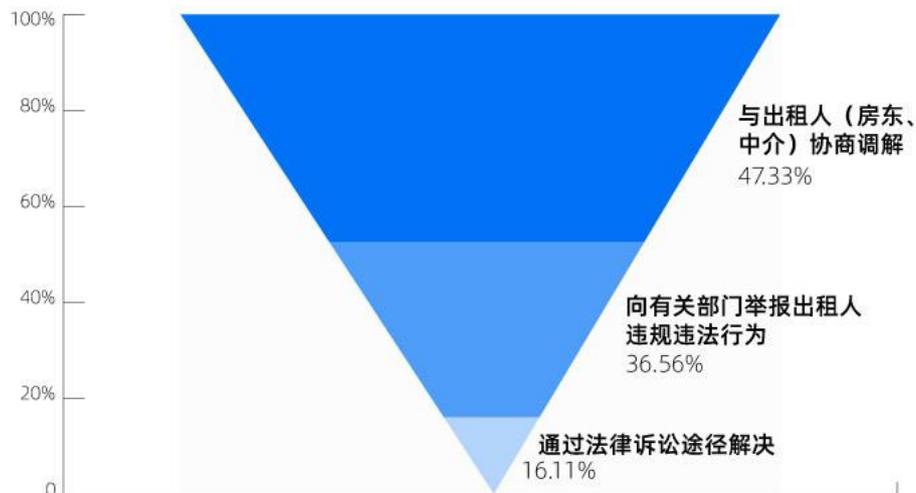


注：调查时间2022年6月，N=1291

数据来源：贝壳研究院

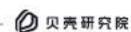


2022年毕业生纠纷解决途径选择倾向



注：调查时间2022年6月，N=1291

数据来源：贝壳研究院





3、关系：离开集体与走近室友的磨合

租住生活最担心遭遇“不靠谱”室友，卫生习惯问题最易引冲突

走出校园，租住生活中新的人际关系和新的居住空间构成了新生活的“附近”，直接决定了租住生活的幸福度，但对于很多毕业生而言，这也成为了租住生活的痛点问题来源。

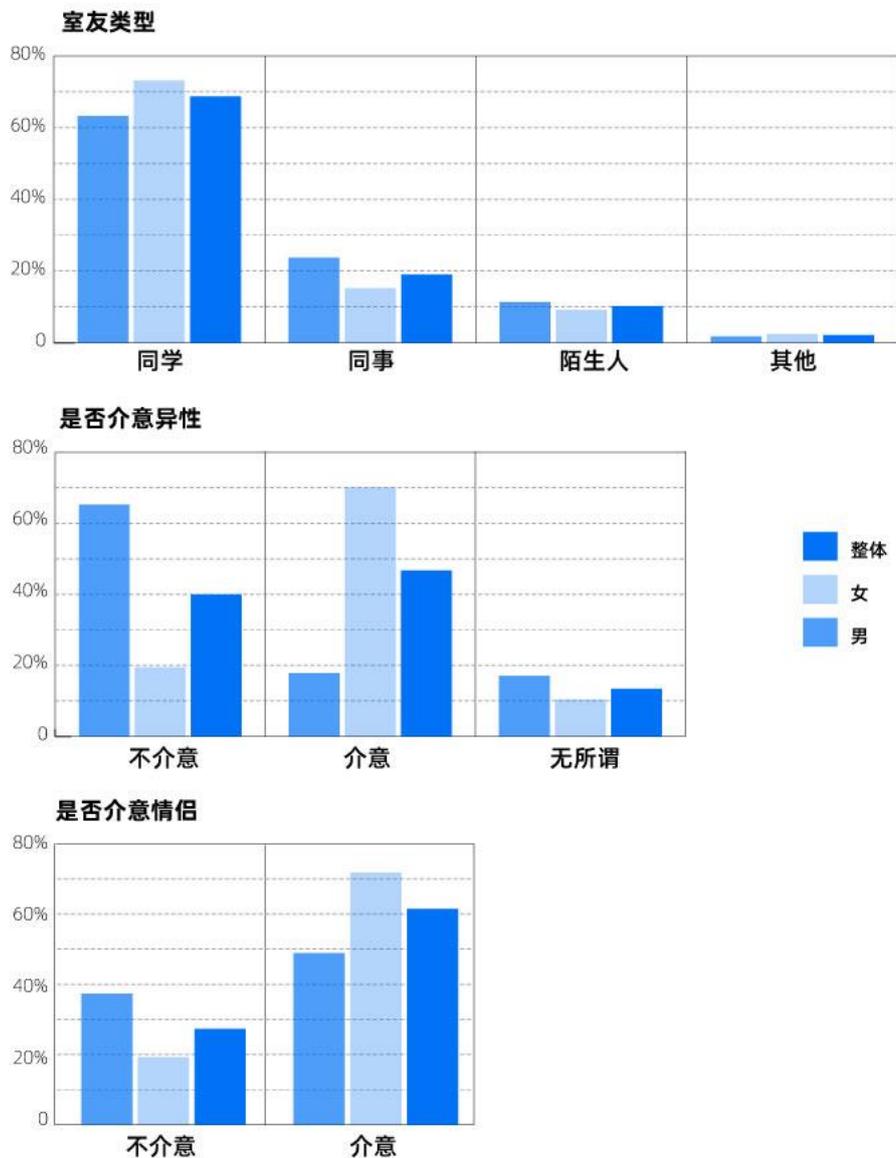
在我们的调查中，仅有 14.56%的租房居住毕业生仅一人居住，也就是说大多数毕业生租住生活都绕不过“室友”人际关系；租住生活中最担心的问题是“碰上不好相处、有不良习惯的室友”（35.09%）。

遇到“不靠谱的”室友会严重影响日常生活和工作，因此在室友选择上大家都很谨慎，在选择合租的2022年毕业生中，排在第一的“候选室友”是自己的同学（68.69%），且女生（73.15%）选择同学的倾向要高于男生（63.21%）；其次是选择同事作为室友（19.03%），男生（23.7%）这一选项上的占比则要高于女生（15.23%）。

男女在室友选择上存在显著的性别差异。在此次调查中，70.14%的女生介意室友为异性，而 65.19%的男性不介意室友为异性；“室友能否为情侣”女生的拒绝态度更明显，71.74%的受访合租女生介意室友为情侣，男生介意的占比为 48.89%。



2022年高校毕业生租房室友选择倾向



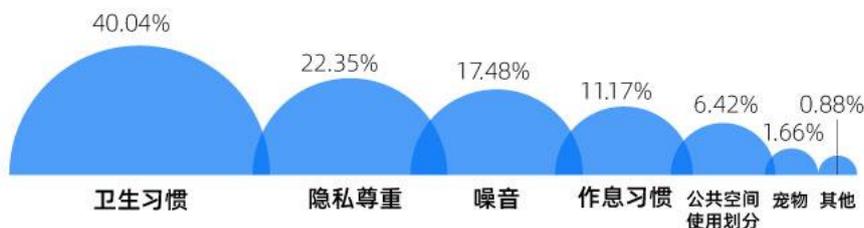
注:调查时间2022年6月, N=1291
 数据来源: 贝壳研究院



毕业生们认为最容易引起室友相处冲突的问题是卫生习惯问题 (40.04%), 其次是隐私尊重 (22.35%)、噪音 (17.48%) 和作息习惯 (11.17%)。



室友相处最易引起冲突问题



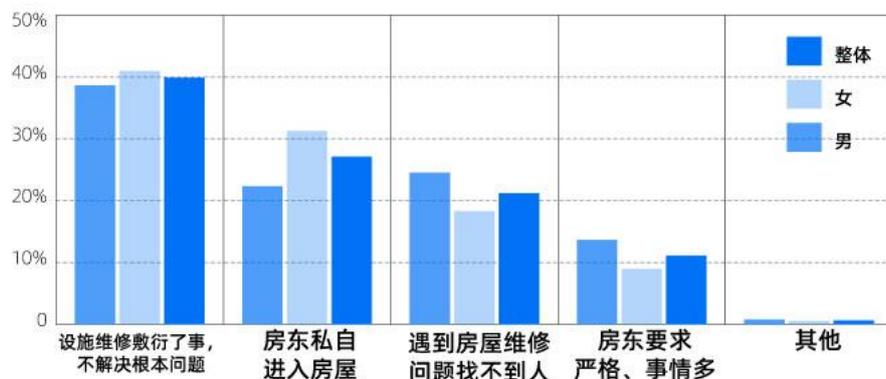
注:调查时间2022年6月, N=1291

数据来源: 贝壳研究院



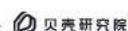
此外, 房东和邻里也是租房生活过程中毕业生可能要处理的人际关系, 在需要接触房东的受访毕业生中, 大家最担心的是“设施维修敷衍了事, 不解决根本问题” (39.87%); 其次担心的问题是“房东私自进入房屋” (27.14%), 其中女生 (31.26%) 对这个问题的担心程度要高于男生 (22.33%), 反映出女生对租房安全感的需求感更强。在邻里问题上, 毕业生最担心的问题是居家休息时间遇到“装修、音乐等噪音” (43.76%)。

对房东最担心的问题



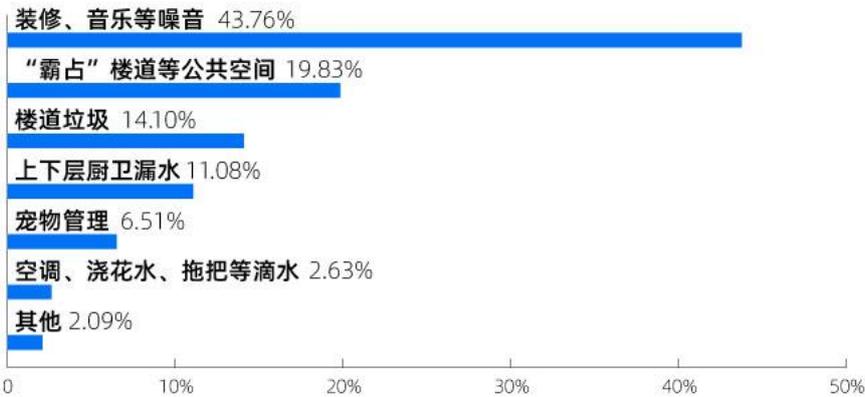
注:调查时间2022年6月, N=1291

数据来源: 贝壳研究院



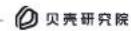


最担心的邻里问题



注:调查时间2022年6月, N=1291

数据来源: 贝壳研究院

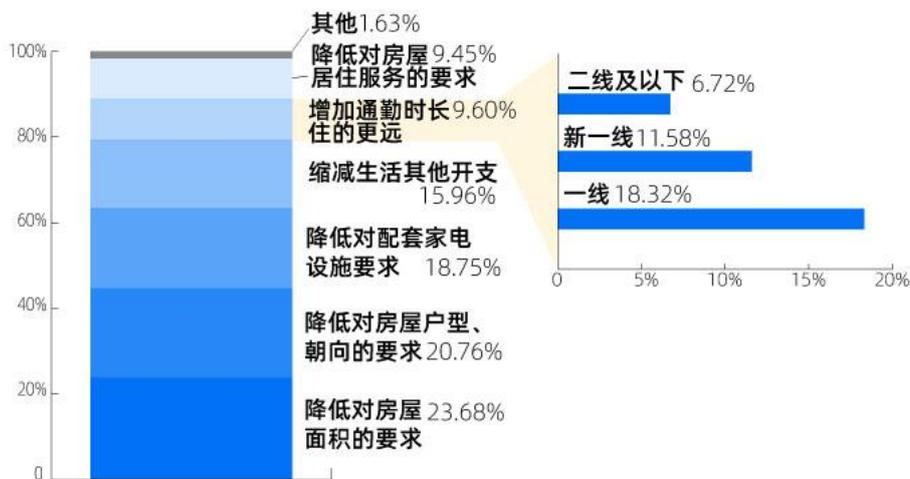


4、品质：现时需求与美好生活的差距

减经济压力降品质要求，过半租住面积<20 平米，配套需求重在解决“食住行”

毕业生的心理天平，一端是刚毕业囊中有限的租金预算，一端是构建美好生活需要的更优质的房屋品质、更便捷的区位和通勤、更好的家电配套……在我们的调查中，面对现实压力，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，在一线城市打拼的毕业生更是选择“增加通勤时长住的更远”来应对，这让租住生活品质受到不同程度影响。

2022年高校毕业生个人减轻租金压力方式



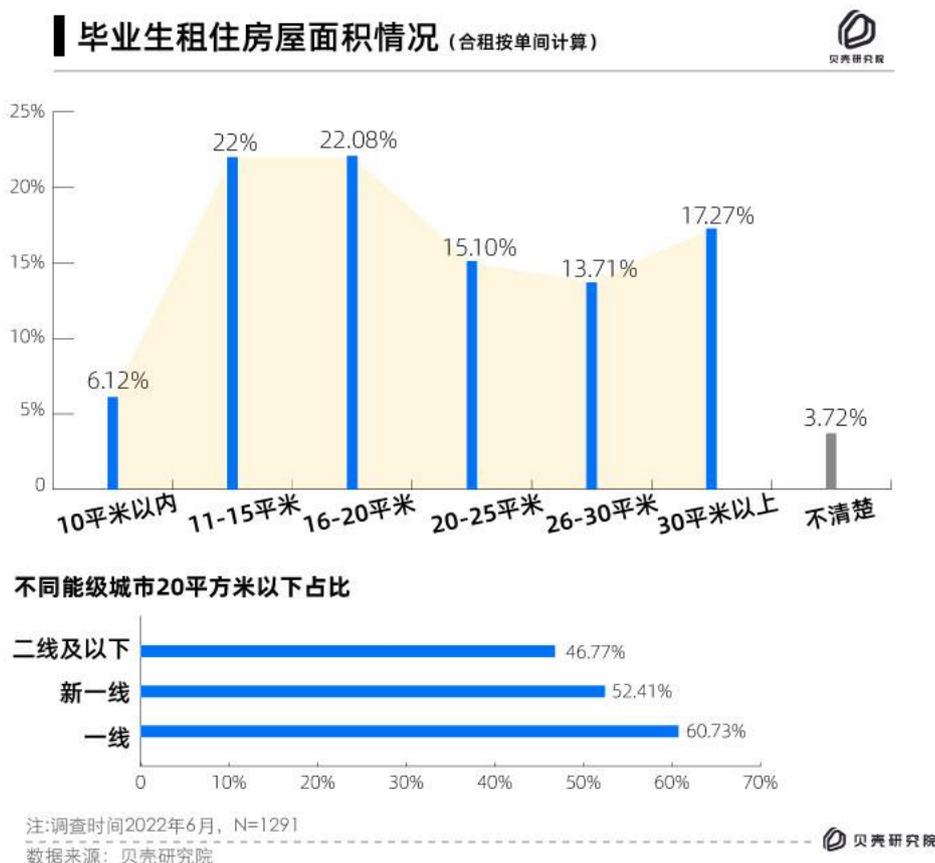
注:调查时间2022年6月, N=1291

数据来源: 贝壳研究院



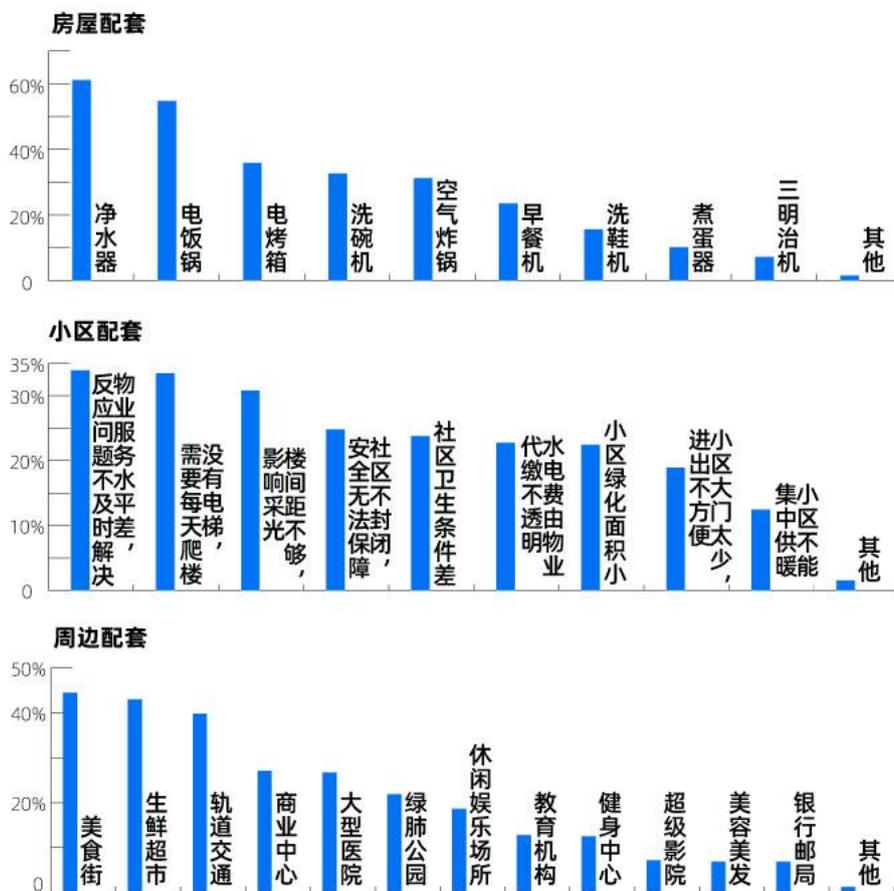


降低租住房屋面积要求是毕业生们首选的减轻经济压力的方式，这也让毕业租住生活空间被压缩。在调查中，有过半（50.2%）受访毕业生租房面积不超过 20 平方米，城市能级越高因为租金水平越高，毕业生租住的房屋面积越小，一线城市中有 60.73% 的受访毕业生租房面积不超过 20 平方米，而二线及以下城市这一占比为 46.77%，差距显著。



除了房屋本身，房屋及其周边的配套条件也会很大程度上影响毕业租住生活的品质，我们的调查结果显示，毕业生对配套的需求重点在于解决“食住行”的基本生活需求，对品质生活的追求不是当下阶段的重点。在房屋配套方面，净水器（61.12%）和电饭锅（54.76%）成为这届毕业生的生活家电“刚需”；在小区配套方面，优质物业服务（33.93%）和电梯（33.46%）是两大最强烈需求；1公里生活圈内，美食街、生鲜超市和轨道交通成为最受毕业生欢迎的社区配套。

毕业生租住房屋配套需求



注:调查时间2022年6月, N=1291

数据来源:贝壳研究院



5、安稳：长期租住与保障需求的矛盾

多数不接受长期租住一定要买房，租期中断、租金中途上涨等不确定性问题影响大

租房成为刚刚毕业的年轻人解决住的问题的一种普遍选择,但要让租房成为一种生活方式还有一段路要走,租金压力、租房陷阱、关系冲突、生活品质……对于毕业生而言,这些不确定因素带来的不仅有现时的压力,还有对于未来的隐忧。贝壳研究院调查显示,这届毕业生受访者有近半(49.81%)不接受长期租房生活,其中一线城市因为房价较高、购房资格等现实限制,对待“长期租房生活”这一问题的答案不确定性更大。

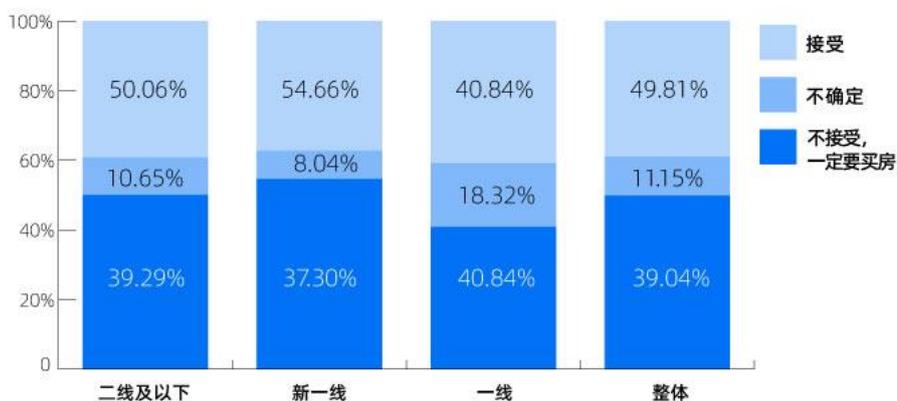
“租房生活没有归属感、安全感”(56.93%)和“租房生活不稳定”(24.02%)是不能接受长期租房的两个主要原因,本质上这些原因都是租住生活中存在的种种不确定性因素造成,租期中断、租金中途上涨、租售同权保障等问题直接影响毕业生对长期租住生活的信心。



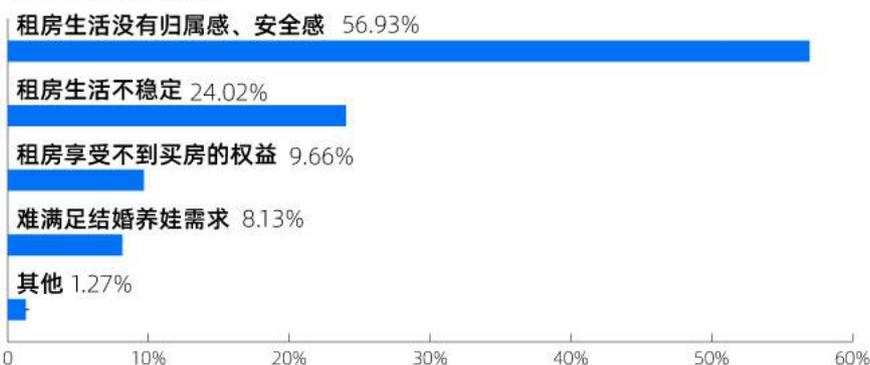
2022年高校毕业生长期租房生活意愿



接受程度



不接受长期租房原因



注:调查时间2022年6月, N=1291

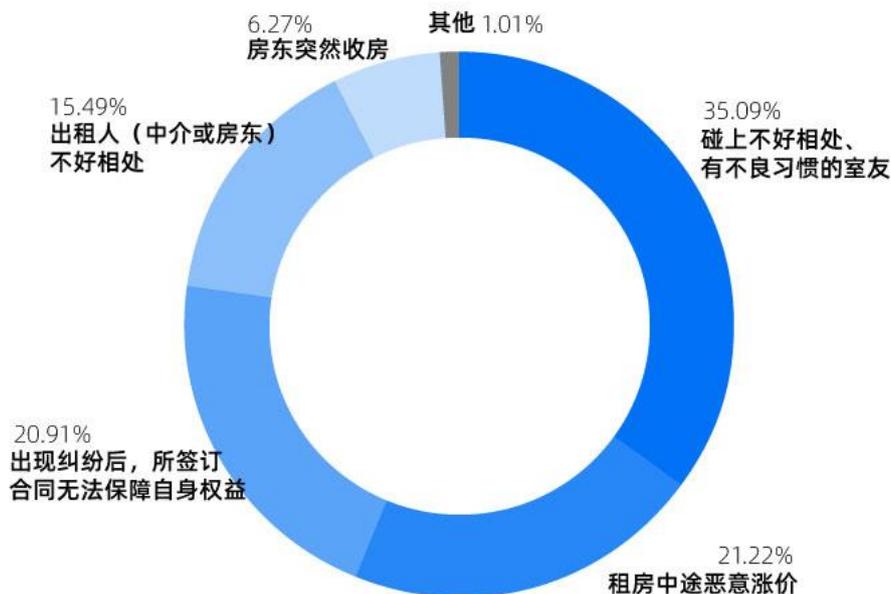
数据来源:贝壳研究院



增强毕业生对租住生活方式的信心, 需要提供更多的保障。贝壳研究调查显示, 毕业生在租住生活中最希望得到的保障涉及押金、服务费等资金安全、房屋使用权保障以及意外风险的保障机制, 具体来看, 保障需求最大的两项是“押金退还保障”(46.79%)、“合同期间被解约, 免费换房”(42.84%)。



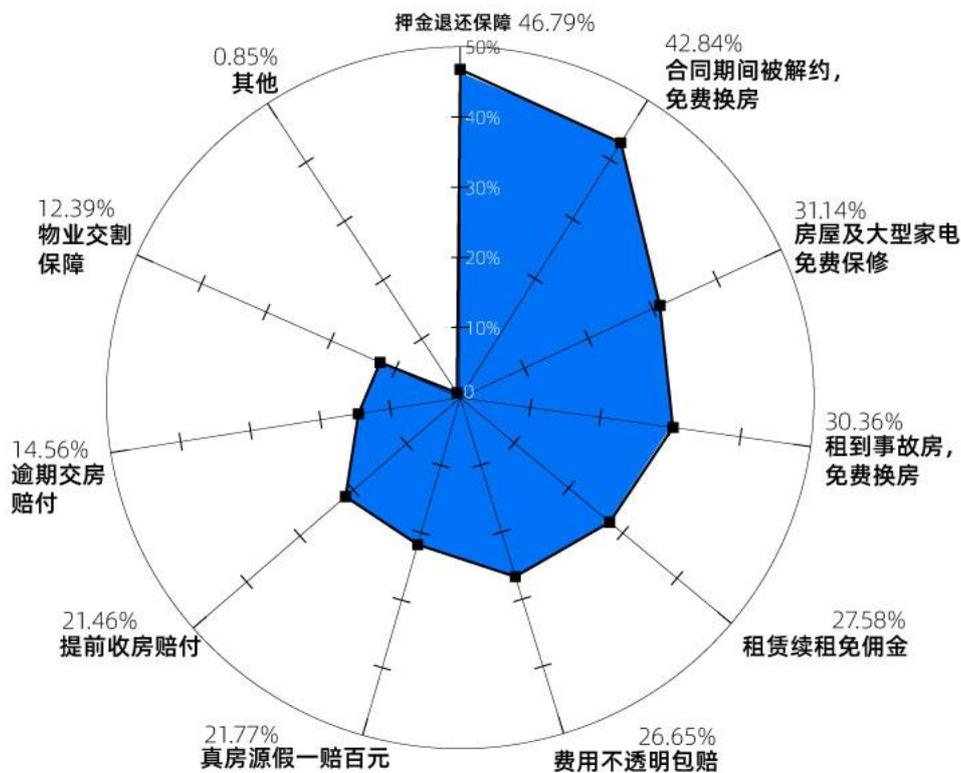
毕业生“租中”最担心问题



注:调查时间2022年6月, N=1291
数据来源: 贝壳研究院



毕业生“租中”最担心问题



注:调查时间2022年6月, N=1291
数据来源: 贝壳研究院

