

大城市房租为何在疫情过后不降反升？

我曾经预计，疫情导致的工作和生活方式改变，会让都市里的房租有所降低，但眼下的情况却恰恰相反，到底是哪里出了问题？



在疫情早期，我觉得，从长远来看，一个好的方面是年轻人在伦敦这种昂贵的城市租房会变得便宜一些。我推测，混合办公模式会继续盛行下去，因此办公室职员可以搬到离过热的市中心远一点的地方居住。许多年轻人仍将留恋灯红酒绿的生活，但他们或许不必再掏那么多钱就可以享受都市繁华。

我完全料错了。有一段时间伦敦的居住成本确实下降了，但现在对出租房的争夺比以往任何时候都更加火爆。租房广告上的租金节节上升。

根据房地产网站 Zoopla 的数据，内伦敦的租金比疫情前贵 6%，外伦敦贵了 8%。其他大城市，从纽约和迈阿密到都柏林和悉尼，都是同样的情况。

我究竟哪里弄错了？人们并没有恢复往常的办公方式。根据英国国家统计局(Office for National Statistics)，从 2019 年到 2022 年，英国居家办公人数增加了一倍多，已经接近 1000 万人。今年一项官方调查发现，疫情封锁期间被迫在家工作的人，84%计划在将来从事可以采取混合办公模式的工作。

Pret 指数——该指数将三明治连锁品牌 Pret A Manger 旗下门店的交易数据与疫情前的平均水平相比较——印证了这种变化。在伦敦金融城(Square Mile)和金丝雀码头(Canary Wharf)这种办公室职员聚集的地区，交易量约为疫情前水平的 80%。

那么是什么导致了城市里的房租上涨的？一些人确实远离了中心城区：伦敦人搬到达特福德(Dartford)和马盖特(Margate)之类的地方；纽约人搬到哈德逊谷(Hudson Valley)。但我没想到有那么多人仍然要留在大城市——即使不用天天去办公室上班，他们也渴望继续在大城市里过着愉快的生活。

话虽如此，当前的局面不只是因为人们希望住在繁华的首都。在英国，

从布赖顿(Brighton)到曼彻斯特(Manchester)和约克(York), 各个城市的房租都在上涨。在美国, 房租上涨同样是全国性的趋势。

在需求方面, 一个普遍现象是, 在封锁期间过了一段幽闭的生活后, 人们决定不再和别人挤在一起住。美联储(Fed)经济学家指出, 在美国, 如今和室友共住的成年人相对较少, 更多人单独居住。他们说, 由此导致的家庭户数增多, 造成了近期住房需求出现“巨大的增加”。

澳大利亚存在同样的现象。英国看起来可能也有这种现象, 虽然没有足够的数据来佐证。除了这种较长期的趋势, 还有一个短期的事实: 经济重新开放。学生们回来了; 移民再度涌入; 因疫情而推迟的必要的搬家, 一下子全要搬。

与此同时, 供应减少。在许多地方, 人们租房的期限比以往更长(或许是因为买房变得更贵了), 这导致任何一个时间市场上可供租赁的房子变少。在英国, 房东协会还表示, 由于税收增加和相关法规, 有些人卖掉了房产。Zoopla 告诉我, 其在伦敦平均每家分店可供租赁的房子比 2017 年至 2021 年期间的水平大约少 50%, 全国其他地区平均少 30%。

考虑到更广泛的生活成本危机, 房租有可能很快就会触及人们所能承受的极限。私人租赁市场的租客平均把家庭收入的 31% 花在房租上,

社会性住房的租客则是 27%，拥有住房的人把 18% 花在按揭上。这意味着，头一类租客在应对能源成本上升方面更缺少灵活性。为了减少租房费用，人们也许又会开始选择和别人共住。

不管英国房租会不会企稳甚至下降，这种情况的发生都不会快到足以阻止今年无家可归者的增多。在文章末尾再做一个可能出错的预测听起来很愚蠢，但很遗憾，我相信无家可归者增多是必然的。

长期未能建造足够多的社会性住房，意味着在私人租赁市场，大约四分之一的人依靠住房补贴来支付账单。但从 2020 年 4 月起，住房补贴就冻结了，所以随着时间推移它会越来越不够用。当房东要卖掉房产或者人们需要搬家时，那些依赖住房补贴的人将越来越难以找到他们能负担得起的住所。

今年第一季度，英格兰超过 7 万个家庭和个人无家可归或面临无家可归的威胁，他们有资格获得帮助。这个群体中全职工作者的数量之大，创下了开始有这项数据以来的最高纪录。在伦敦，越来越多的人露宿街头。面向无家可归者的慈善机构 Crisis 的马特·唐尼跟我说：“我们不是在等着这种情况发生——这就是眼下正在发生的情况。”