



日本东京、名古屋、大阪三大都市圈集中了全国一半还多的人口，一向以拥挤著称。据2008年日本总务省统计显示，三大都市圈住房自有率平均为57.9%，也就是说超过四成家庭租房居住。

日本人也“蜗居”

四成家庭租房住，80平方米住房称大宅



日本人青睐高层小户型

高层小户型日益受青睐

在日本，一般将面积超过80平方米的住房称为“大型住宅”，40~80平方米的为“标准住宅”，40平方米以下的为“小型住宅”。

近年来，高层小户型日益受青睐。目前，东京住房总数为678万套，公寓所占比例达69.6%，远高于41.7%的全国水平。

公寓高层化也很明显。2003年~2008年，15层以上的公寓增加76%，而平均面积从45.59平方米降至45.07平方米。

40岁以前租房很正常

悠哉

在日本，结婚时能买房者凤毛麟角，租房结婚很普遍。

日本大部分单位实行与年龄相关的薪金制，50岁前收入和年龄成正比关系。刚工作的大学生每月收入20万日元，而在东京买套40平方米的住房约3000万日元。

正因如此，大多数年轻人不仅在结婚时选择租房，婚后相当长一段时间也是过着租房的日子。日本租房结婚者比例高达67.1%。

据统计，25~29岁的家庭拥有自有住房比例11.6%。30~34岁和40~44岁的人拥有自有住房比例分别为29.9%和57.7%。65岁以上人群拥有自有住房的比例超过八成。

租房市场管理很健全

优哉

同其他发达国家一样，日本的租房市场很健全。

首先是网点多，几乎在每个车站旁都有房地产中介公司。此外，日本的租房服务十分正规。房地产中介行业的从业者必须获得不动产经营管理或者租赁住宅管理的认证资格，有严格的考核制度。而租房者必须有保证人，要填经济收入方面等资料，以防租房者交不出房租。

日本政府还向民众推出一种不需要中介费和保证人的“公团住宅”，而且房租相对便宜。公团的出租住宅一般通过公开募集，并以抽签的方式决定承租者。日本政府以此让中低收入者也能“居者有其屋”。

租买经济压力都很大

忧哉

由于经济低迷，日本房价持续下降。即便如此，三大都市圈房价依然很高。

在食品公司工作的铃木说，他硕士毕业后来这家公司，年收入约350万日元，目前在东京郊区租了套18平方米的住房，月租6.5万日元，加上日常生活花销约14万日元，日子过得紧巴巴的。

40岁的软件工程师内田和妻子年收入约450万日元，去年在东京郊区买了套50平方米的两居室，价格4200万日元，首付1000万日元，其余分35年还贷，经济压力非常大。

相关链接

法国 近两成人住廉租房

在法国，“低收入者租房，高收入者买房”，已经成为约定俗成的惯例。

自1956年法国建立“低租金住房制度”(HLM)以来，廉租房成为租房市场的主流。

按照HLM制度规定，任何一个城镇的廉租房比例不得低于20%。全国17%的人口住在460万套廉租房内，有些城市的比例更高达30%。

德国 57%的家庭租房过日子

据德国联邦统计局2009年的统计，德国57%的家庭是靠租房过日子，拥有个人住房产权的家庭占43%。在过去的10多年里，这一比例变化不大，德国住房的主流是租房。

德国人崇尚节俭。据统计，德国租用住房的使用面积平均每套为69平方米，而买房人每套住房的使用面积平均为121平方米。

加拿大 租房优势非常明显

加拿大自有住房率一直稳定在70%左右，但选择租房的人越来越多。这一方面因为现代人消费习惯在改变，愿意将更多的钱用于自由消费；另一方面，在加拿大买房麻烦太多。

加拿大自2001年以来房价飙升，每年平均升幅20%以上，而同期租房价格却波动不大。实际操作起来，租房的便利优势非常明显。

据《广州日报》