



一线城市平均36.9岁买房 女性置业比升至48.79%



“新中产、银发社会、她经济……”回顾2021年，这些关键词和我们的生活息息相关。随着我国人口年龄层次的新变动，不同的消费趋势随之诞生。反映在居住方面，例如，随着流动人口进一步向大城市聚集使得租赁需求持续增加、多元化的购房需求产生，“她经济”下女性购房需求增长等等，这些新的趋势也反映了我国住房消费在新时代下的新特征。

2021年12月28日，基于对我国人口特征新变化的研究，贝壳研究院推出《2021居住客群消费趋势年报》，力图从消费趋势特征、住房消费服务需求发展图景、居住消费画像及行为分析、2022年居住消费趋势展望这四大方面来诠释我国住房消费趋势的新变化。 ■ 据《中新经纬》

新青年成为购房主力军： 一线城市平均36.9岁买房

从人口结构的角度看，一方面，银发消费市场潜力巨大，不少开发商已经抢先布局养老地产，包括长者公寓、养老社区等等；另一方面，“85后”及“90后”为主体的新生代人群正迅速取代“70后”及“80后”成为住房消费市场的主力人群。

据《2021居住客群消费趋势年报》研究显示，由于新青年(31~36岁)正处于“成家立业”的年龄段，这一人群的置业占比呈现持续走高的态势。以贝壳为例，2020年，新青年置业占比已经高达60%。

虽然新青年成为消费的主力军，但是，不同能级城市的平均置业能力也有明显的差异。由于更多的流动人口向一、二线城市聚集，一、二线城市的购房成本持续走高，平均置业年龄高于其它能级城市。据《2021居住客群消费趋势年报》研究显示，2021年1至10月，一线城市购房平均年龄约为36.9岁，高出新一线城市2.7岁，高出二线城市2.1岁。

同时，对于一线城市而言，已经进入了存量房市场，刚需群体买卖交易以二手房交易为主，而新房多为置换人群。因此，体现在年龄上，一线城市新房的平均年

龄比二手房较高。从城市分布看，在35个样本城市中，置业平均年龄偏高的城市包括珠海、北京、上海、深圳及天津，以深圳、珠海及东莞为代表的大湾区城市置业年龄普遍偏高。

贝壳研究院分析认为，受限于较高的“上车”门槛，一线城市客群购房压力较大，因此，反映在置业年龄结构上，一线城市的置业年龄明显偏高。

“她经济”时代： 一线城市女性置业占比迅速提升

在高等学历女性占比提升，独生子女政策影响及传统婚姻观念改变等多重因素影响下，女性在家庭生活及社会工作中的话语权逐步提升，“她经济”已经到来。

在居住领域，女性置业的占比也在逐年提升，贝壳研究院统计了35个样本城市，一线城市的女性置业人群占比增速相对明显，2021年度，该占比达到48.79%。新一线及二线城市相较于2019年，同样出现不同程度的增幅。

整体看，2021年“她需求”在城市间存在年龄差，一线城市的“她需求”主要由30~39岁的青年女性支撑，女性客群中30岁以下占比均不足三成；新一线城市“她需求”虽然仍以80后女性为主力，但30岁以下女性购房需求明显更强。

同样，根据贝壳研究院发布的《女性居住现状调查报告(2021)》显示，全国30个重点城市整体女性购房占比从2017年45.60%到2020年47.54%，逐年提升。当代女性想婚前拥有一套自己的房子动机来自哪儿呢？女性受访者中，认为“房子比婚姻更让人有安全感”“在家庭和婚姻里更加有底气”“有一个为自己遮风挡雨的地方”的占比分别为36.07%、29.59%和24.32%。更多女性从情感上考虑，想通过婚前置业，为自己未来的家庭生活提供安全网。

“居者有其屋”升级为“居者优其屋”

房地产行业经过20多年高速发展，居民住房水平明显提高，住房整体短缺的局面结束，消费者开始从“居者有其屋”向“居者优其屋”升级，人们对于房屋居

住属性的需求矛盾得到缓解，开始对房子赋予更多精神层面的东西，房子的功能定位得到不断提升和变化。

据《2021居住客群消费趋势年报》研究显示，目前，两居室仍然是主流交易户型，但从趋势看，三居室及以上户型交易占比呈显著增长趋势。2021年，全国35个样本城市购买三居及以上产品的客群占比36.66%，同比增加了0.5个百分点，相较于2017年增加了3.67个百分点。其中，2021年新一线城市购买三居及以上产品客群占比40.52，比一线城市高出15.12个百分点，这也意味着改善型住房需求持续释放，消费者在空间上住得更加宽敞。

另外，消费升级品质居住成为新刚需，人们已经不仅仅满足于房屋的居住属性，对居住环境、房屋品质、小区配套等诸多方面提出了更高要求。以楼龄为例，2020年重点城市购买楼龄在10年以内的购房客群占比46.5%，较2017年提高15.7个百分点。此外，小区配套、物业服务方面也均有不同程度提升。

疫情虽然带来了不确定性，但是在“房住不炒”的政策基调下，购房客户也逐渐向理性回归，对楼市看稳成为主流消费预期。在贝壳研究院2021年10月份的购房者消费调查中，八成受访者认为自己所在城市未来1年房价预期持平或微涨。

贝壳研究院预测称，随着人口红利的消失，来自人口增长和人口迁移的首次置业需求减弱，住房消费的主要矛盾已经从过去的住房短缺进入到品质需求层面，未来，居住品质升级、改善需求必然会带动房地产价值链和产业链的升级和发展。



市场向好 业内预计2022年房地产将回归稳定

中原地产研究中心数据显示，2021年12月，北京楼市二手住房成交量明显回暖，截至12月31日，二手房住宅成交15442套，是近4个月以来的高点。

中原地产首席分析师张大伟表示，北京楼市12月走出低谷，二手房成交量回到了1.5万套的市场枯荣线，市场处于相对平稳周期。从新建住房来看，12月北京市场供应新建商品房住宅1907套，供应有所减少，但成交较为稳定，成交量4455套。预计2021年12月全月环比成交量有望上涨超过30%。

张大伟表示，随着近两个月来的信贷逐渐缓和，市场逐渐有所恢复。

克而瑞研究中心最新报告也显示，2021年12月，楼市一线韧性较强，供求环比齐增，年成交量创近3年新高；二三线供应大幅放量，而成交环比增长19%，虽

然表现不及去年同期，但整体涨多跌少。

根据克而瑞研究中心报告显示，2021年12月，重点监测的城市住宅成交热度稳步回升，一线城市成交创近3年新高。具体来看，29个监测城市预计成交规模达2123万平方米，环比增16%，其中，一线城市楼市成交稳步上扬，12月预计整体成交新房345万平方米，环比上升6%；25个二三线城市12月预计整体成交1778万平方米，环比上升19%。例如，成都、长沙、佛山、南京、徐州、合肥、东莞、福州、厦门均迎来年末集中放量，环比增幅均在三成以上。

土地方面，2021年12月重点城市迎来三轮土拍高峰期，加上已有部分地块在上月出让的上海及合肥，共有17个重点城市在本月完成第三轮集中土拍，可以明显看到，宅地入市成交比例明显上涨，北京、上海、广

州、杭州、厦门等城市均有多宗高价地块成交。

对此，克而瑞研究中心研究员杨科伟表示，2021年12月召开的中央经济工作会议是对经济工作“定调”，明确了“房住不炒”定位，加强预期引导，坚持租购并举，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

在此背景下，杨科伟展望2022年，预期商品住宅成交总规模相较2020年将保持稳步回落。一线城市市场最具韧性，因供应规模大概率稳中微降，叠加需求相对坚挺，成交仍具备进一步的增长空间。二线城市整体成交保持平稳，或迎来此消彼长的轮动行情；杭州、宁波等热点城市调控持续发酵，楼市或将进入阶段性观望期，成交或有所回调。非热点城市如合肥、西安等或将迎来轮动行情，成交有望放量。 ■ 据 经济参考网