



# 贝壳研究院发布返乡置业报告： 新一线仍是热门返乡置业意向城市

近日，贝壳研究院发布《2022返乡置业报告》，对2022年春节前后返乡置业既有客群及潜在客群展开问卷调查，并结合其他渠道数据重点描绘出了返乡置业客群的“置业特征”及“置业偏好及态度”。在置业意愿方面，与2021年相比，2022年返乡置业意愿出现了下降趋势，但客群的潜在置业需求依然存在。同时，报告加入了文本分析部分，以期待通过客群角度对“返乡置业”这一行为特征进行分析。“他们是如何看待返乡置业这件事的？”对待这一问题的回答，不同年龄结构客群表现出了比较显著的区别。 ■据 新华网

## 返乡置业意愿出现下降

城市的发展不断突破边界限制，流动的人口奔波、迁移、定居图景正在上演。

贝壳研究院调研数据显示，约44.7%受访客群表示“有打算返乡置业，回家乡所在城市或家乡所在省会城市买房”，与2021年相比出现略微下降。同时，有17.3%受访客群表示“没有打算，不会返乡买房”，与2021年相比出现略微上涨。总体而言，2022年客群返乡置业意愿出现小幅下降。

客群的返乡置业意愿短期内出现下降，原因是多方面的。第一，疫情防控下，部分返乡置业客群选择“就地过年”，导致需求未得到释放；第二，“房住不炒”原则下，消费者对房价上涨预期已经发生改变。在以稳为主背景之下，客群置业周期相应拉长；第三，部分客群置业需求已经得到满足，调研结果显示，近四成受访客群已经实现了返乡置业；第四，缺乏产业支撑的三四线城市人口持续外流，叠加大城市虹吸效应及人口出生率下降因素，房屋供需关系存在失衡，投资属性偏弱，置业客群为避免“高位站岗”而选择观望或放弃返乡置业。

贝壳研究院认为，从短期看，随着疫情得到有效控制及相关利好政策加持，不排除返乡置业需求出现上升的可能性，但从长期看，受限于人口结构变化及供需关系影响，针对三四线城市返乡置业意愿会呈现不可逆的下降趋势。

## 返乡置业主力人群特征：

### 90后、已婚、中等收入家庭

返乡置业客群的主力人群的基础画像是什么？90后已婚的中等收入家庭。从年龄、婚姻状况、收入水平等维度进行分析，发现返乡客群依然呈现出鲜明特征，与2021年相比并未发生变化。从年龄结构看，“90后+95后”群体购房需求依然强劲，已经成为返乡置业的中坚力量，占比达到56.9%。从婚姻状况看，已婚群体占比达到66.1%，此部分客群多是因为改善家人生活条件和方便子女入学而选择返乡置业。从收入情况看，返乡置业客群中，49.1%的家庭月收入集中在5001~15000元每月，以中等收入家庭为主。

## 可接受房屋总价范围：300万元以内

对于置业群体而言，房价是绕不开的问题，对于返乡置业客群而言，同样如此。那么，他们能够接受的房屋总

价区间有什么特征？调研结果显示，27.9%的受访客群表示，他们愿意接受的价格区间范围是100万~150万元，25.6%表示在100万元以内，20.8%表示在150万~200万元，12%表示在200万~250万元，6.8%表示在250万~300万元区间。总体而言，约九成客群能够接受的房屋总价区间在300万元以内。

## 置业房款谁来出？过半数需要父母资助

对于返乡置业客群而言，他们的资金来源是怎样的？调研结果显示，34.1%的受访客群表示他们的资金来源是“自己独立购买+父母资助”，30.1%受访客群表示“夫妻双方共同购买”，20.7%受访客群表示“夫妻共同出资+父母资助”。同时，约12.9%表示是“自己独立购买”的，1.8%表示“完全由父母购买”。总体而言，完全由父母出资的百分占比极低，但还是需要父母进行资助的达到了54.8%。

可见，受“居有定所”的传统观念、房价及客群购买力等因素影响，子女在置业时，接受父母的资助已是普遍现象。

## “新一线”城市备受追捧

新一线城市中，返乡置业意向热度较高的城市包括成都、杭州、武汉、重庆、西安及长沙等城市，其中，成都、杭州及武汉排名与2021年保持一致，依然占据TOP3位置。二线城市中，返乡置业意向热度较高的城市包括合肥、石家庄及济南等。

那么，为什么新一线城市成为返乡置业的热门地？在一线城市房价的挤出效应、新一线城市经济快速发展带动就业机会的增加、人才引进政策的推行及交通网络缩短了出行时长等诸多因素的叠加影响下，大城市“漂一族”回归新一线城市安居置业将是楼市新的增长需求点。

## 置业因素对比：地段位置仍居于首位

哪些因素是返乡置业客群在购置房产时最关注的？我们对比《2021返乡置业报告》发现，“地段位置”因素占比在2021年约为52.3%，2022年下降到约47.8%，但仍是返乡置业客群关注的首要因素。除此之外，“物业管理”因素重要性越发突出，位次从2021年第3位上升到2022年第2位。

贝壳研究院认为，在当前疫情防控及经济下行压力的背景下，叠加房产市场宏观政策影响，受访客群的返乡置业热情已出现下降，部分客群选择继续观望甚至暂时放弃置业打算，但客群的潜在置业需求依然是存在的。从短期看，客群的置业预期会出现下降，从长期来看，三四线城市返乡置业热度会呈现不可逆的下降趋势，而对于一二线城市而言，置业需求仍将持续释放。

## 多地商贷首付比例最低降至两成 机构预计3月份“小阳春”可期

近期，山东省菏泽市房贷政策出现实质性松动，首套房首付比例降至20%，引起了市场关注。除了菏泽，今年以来，重庆、江西赣州的不少银行已经将首套房首付比例降至20%。据记者不完全统计，2022年至今，全国超40城发布了各种力度的房地产宽松政策。业内专家表示，首付比例降低是实质性的鼓励楼市、激活市场交易的政策，后续会有更多城市出台降低首付比例的措施，尤其是三四线城市，一二线城市也完全有可能跟进。未来随着房贷政策进一步宽松，预计市场也会见底企稳。 ■据《证券日报》

## 多地下调首套房首付比例

住房贷款首付比例在一般情况下是不会下调的，近期多地房贷首付比例下调，释放了什么信号？易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，从房地产贷款首付政策看，两成首付明显是一个宽松的政策。观察2014年至2015年全国各地的政策，也是因为首付比例降低才破解了去库存的难题。

“此次多地降低首付比例的举措符合央行相关的调控精神。”中原地产首席分析师张大伟表示，根据政策，地方政府可以在中央政策基础上微调，非限购城市首套房最低首付成数可以是两成。菏泽、重庆、赣州作为三四线城市，在楼市下行期间适当根据本地楼市情况调整政策，属于一城一策的范畴，符合政策导向。

除了实质的房贷政策松动外，近期也有地方政府出台政策鼓励农民进城购房，促进刚需购房。预计2022年全国其他城市也依然会有此类政策，这是楼市活跃的又一推动力。

## 市场底部有望出现

今年以来已有多地房贷政策调整。相关统计数据显示，截至目前全国已有超过40个城市出台了相关的房地产宽松政策，内容涵盖了降贷款首付比例、房贷利率下调、人才落户、购房补贴、公积金优惠等方面。随着上述地区陆续放松房贷首付比例，未来是否有更多城市加入“松绑”行列？对此，业内人士持不同的看法。

张大伟表示，从市场看，政策宽松是趋势，越来越多的城市会出台宽松政策，未来几个月基本所有的三四线城市除了靠近一二线核心城市的，首套房首付比例基本都会调整到两成。

在严跃进看来，后续会有更多城市出台降低首付比例的措施，尤其是三四线城市，一二线城市也完全是有可能跟进，在首付方面的调整上有一些新的动作。

中信证券认为，当前，各地房地产政策工具箱储备仍较丰富，菏泽调整“无房无贷”购房者的首付比标志着需求端政策优化的开启，后续各地需求端政策有望依据销售情况而“因材施教”。

“从市场看，进入2022年后，房地产市场宽松信号不断释放，但市场表现依然较为低迷。”张大伟表示，对于市场来说，有望逐渐企稳，2022年一季度至二季度市场底部有望加快出现。

中原地产研究院在日前指出，当前中原监测的两个市场领先指标，也就是新开盘认购率以及中原新房来访指数均出现反弹，预计今年3月份市场“小阳春”可期。

