

春节假期已过,但在外奋斗的“漂一族”返乡置业的话题关注度不减。据58安居客房产研究院发布的《2018~2019返乡置业调查》,有52.7%的受访者有意向回到家乡及周边城市置业,这一占比相比去年同期的调查下降了6%。虽然人们的返乡置业热情有所减淡,但对比去年,意向购房人群和他们的置业初衷、对房屋总价的接受程度等都有不小的变化。



# “漂一族”返乡置业 90后渐成中坚力量

## A 三四线城市楼市降温 近五成返乡置业意向者持观望态度

记者了解到,在去年同期的调查中,近六成受访者有返乡置业意向,占比达58.7%,相比之下,今年52.7%的比例降幅足有6个百分点,返乡置业意向人群占比略有下降。对此,广州克而瑞首席分析师肖文晓认为,返乡置业有所降温,主要有两方面原因:第一,近两年来,三四线城市接棒被严厉调控的一二线城市,迎来了一波量价齐升的爆发性行情,很多需求已经在这个过程中被提前消化,不像往年一样积压到春节期间会有一个集中性的释放;第二,本轮楼市调控带来的市场下行,从去年下半年开始,已经比较明显地传递到三四线城市,导致三四线城市的市场开始降温,量价两方面都开始放缓脚步,购房者开始出现观望心理。

购房者的观望心理,在调查中也得到了印证。数据显示,在返乡置业的时机选择上,有高达49.7%的意向者表示需要“再观望下”,仅有23.4%的人群表示已经买了房,另外,今年春节购房和春节后购房的人群均占比约13%。

另有分析指出,棚改货币化安置政策收紧、多地棚改目标下调,对于返乡置业降温也有一定影响。对此,肖文晓则认为,会有一定心理影响但影响不大:“毕竟棚改政策调整是去年年中才有的事情,对于2018年原定的棚改计划影响不大。”根据国家发改委此前公布的数据,2018年全国棚户区新开工改造627万套,为全年任务的107.4%。肖文晓表示:“从数据看,去年的棚改计划是超额完成的,因此去年的政策调整对市场影响还不那么明显。从各地政府‘两会’公布的棚改计划来看,2019年的棚改量很可能还会缩减,加上棚改货币化政策收紧,预计对2019年的市场影响会更明显一些。”肖文晓还补充:“如果说此前棚改计划在三四线城市楼市上行的过程中有导火索和催化剂的作用,那么在楼市下行期,保持一定体量的棚改,也可以对三四线城市的楼市起到托底的作用,避免出现超出预期的过冷行情。”根据国务院数据,2018年~2020年全国将改造各类棚户区1500万套,2015年~2017年该数目为1800万套。“2018年~2020年的棚改计划量相比此前3年有所下降,但总体来看体量还是较为可观的。”肖文晓表示。

此外,去年以来,部分一线及新一线城市为吸引人才频频放出政策利好,包括落户条件放宽、置业门槛降低等,为越来越多“漂一族”在工作城市安居落户创造可能性。调查数据显示,今年的意向返乡置业者中,有38%的受访者选择在工作城市买房,该比例与去年的25%占比相比提高了13%,此外,有9.3%的受访者表示“暂时不想买房”,这部分占比相比去年减少约7%。

## B 投资购房者占比减少 90后返乡置业占比超六成

调查显示,有42.8%的返乡置业意向人群未来有回家乡或周边城市发展的规划,才选择回到家乡及附近城市买房;另有24.1%的人群是出于为结婚做准备而选择回乡购房;还有为改善家中老人居住环境而选择返乡置业者,占比有15.9%;此外还有12.4%的意向者是为了让自己的孩子在上学受教育方面有保障而购房。值得留意的是,单纯因看好当地楼市发展而产生购房意向的人群仅占4.8%,而在去年的调查中,以投资为目的回乡买房者占比有9.5%。由此可以推测,在“房住不炒”的大基调下,返乡“炒房”现象降温,更多的购房行为回归到了真切的居住生活需求上来。

从人群年龄分布看,调查显示,90后(含95后)已成为返乡置业人群的中坚力量。数据显示,有意向返乡置业的受访者中,有42.8%为90后,有19.3%是95后,二者共占比62.1%。而相比去年的调查,有意向返乡置业的人群中,56%的人在30岁以上,也就是80后及更大年龄群体为主;今年的调查中,80后占比为20%,70后占比9%,加上1.4%的70前人群,总占比约30.4%。此外,值得留意的是,已开始步入成年人行列的00后也在返乡置业人群中占有一席之地,有7.5%的占比。

对于90后赶超80后成为返乡置业人群主力,肖文晓表示这并不奇怪:“80后奔四了,这是很现实的问题。到了这个年纪,有条件、有需求的普遍已经在城里有一套住房、在乡下有一套住房,没条件的,也是优先解决城里的那一套,不管是刚需还是改善。90后反而比较轻松,家境普遍比较优渥,特别是父辈在接受了此前房价上涨的市场经历后,更有紧迫感,都会支持他们早点买房,即便有的在城里还买不起,先在乡下买一套的也大有人在。”

## C 购房总价预期明显提升 逾半数人望50万元~100万元买房

对于有返乡置业意向的人群而言,调查显示,三四线及以下城市更具吸引力。其中,以保定、洛阳、运城等为代表的三线城市热度有25%;张家口、许昌、日照等四线及以下城市热度达53%,二者总占比达78%。而除此之外的新一线城市,包括重庆、南京、苏州等,以及二线城市石家庄、太原、济南等,热度分别为10%及12%。

那么,对于心目中的理想房源,返乡置业意向者们又有什么倾向呢?调查结果显示,51.7%的人群希望房子总价在50万元~100万元之间,这也是调查中接受度最高的一个价格区间,而在去年的调查中,这一价格区间的接受人群仅有36.3%。去年的调查显示,更多意向人群希望房源总价在50万元以下,占46.2%,而今年这一区间的占比大幅锐减,仅有11.7%。意向购房者对房价接受度有所上调,理想总价在100万元~150万元的,相比去年提高了6.8%,占15.9%;理想总价在150万元~200万元的,相比去年提高了9.8%,达13.8%;理想总价在200万元~300万元及300万元以上的,也分别有2.2%和0.3%的小幅上升,分别达4.1%和2.8%。

户型方面,三居室依然更受返乡置业意向人群青睐,占比达49.7%;二居室则有28%的人群喜爱;此外,倾向选择四居室及以上的户型者仅有12.6%,选择一居室的仅有9.7%。业内人士分析指出,返乡置业不同于在一线城市购房,往往要从小两房起步,然后慢慢“换房”。更多置业者倾向于一步到位选择三房安居,一方面是因为相比一线城市,家乡房价更低;另一方面是因为返乡置业者相比之下更需要把父母的居住需求也考虑在内,三房更能满足三代同堂的住房需求。

(据《新快报》)