

新一线及二线城市新青年“五一”忙购房 贝壳研究院发布《2021 新青年居住消费报告》

贝壳研究院发布《2021 新青年居住消费报告》：半数新青年不愿长期租房

贝壳研究院发布《2021 新青年居住消费报告》：住在贵阳最自由，一线城市压力大

贝壳研究院发布《2021 新青年居住消费报告》：北上深“打工人”，三成月薪付房租

贝壳研究院发布《2021 新青年居住消费报告》：独居成“潮流”，女性感觉更幸福

贝壳研究院发布《2021 新青年居住消费报告》：六成新青年独居，青睐两居室户型

“五一”黄金周期间，受出游、回乡等影响，各地楼市活跃度不及预期；但据贝壳研究院统计，新一线及二线城市中 18~35 周岁的“新青年”的购房成交量，却出现了明显涨幅。

“新青年”在居住消费上还有哪些特征？贝壳研究院近日发布《2021 年新青年居住消费报告》（简称报告），报告发现，新青年买房意愿高于租房，近半数不接受长期租房，其中女性占比更高；在他们看来，拥有住房才有安全感，房子是家的“精神载体”。

从购房成本看，长沙是新一线城市的房价洼地，厦门套均总价仅次于北上深。如果以“房价收入比”及“房租收入比”衡量城市的居住自由指数，贵阳、哈尔滨、长沙等地居住负担较小，一线城市居住负担更高。

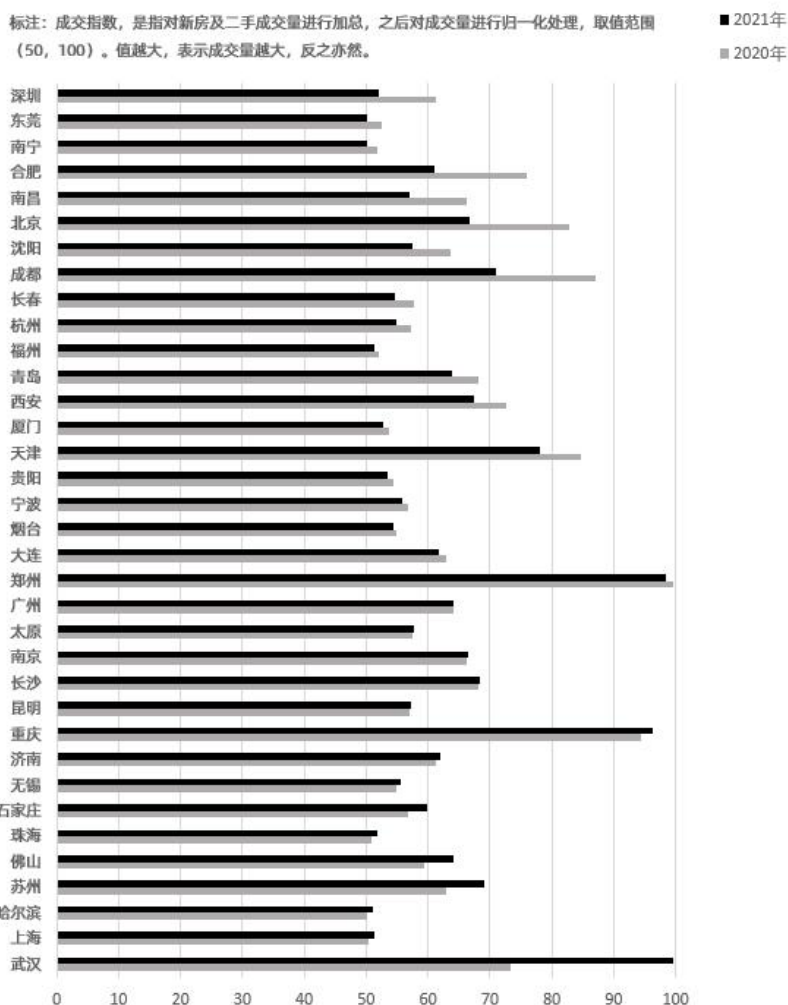
报告还发现，当下近六成新青年正独居生活，因享受独居带来的自由和清静，女性独居更有幸福感。同时，多数新青年倾向于购房独居，两居室小户型是他们在人生“转折期”的理想选择。

五一期间，新一线及二线城市成交指数上涨

贝壳研究院统计贝壳平台成交数据显示，35 城中，18 个城市成交指数同比下降，其中，以深圳、东莞、南宁、合肥、南昌、北京、沈阳、成都、长春及杭州为代表的城市，降幅比较明显；17 个城市成交指数同比上涨，其中，以武汉、上海、哈尔滨、苏州、佛山、珠海、石家庄、无锡、济南及重庆为代表的城市，涨幅比较明显。

分城市级别看，一线城市降幅较为明显，5 天成交量同比下降约 5%，新一线城市及二线城市，涨幅比较明显，涨幅分别达到 2.7%及 3.9%。

新青年客群“五一”假期成交指数变化情况



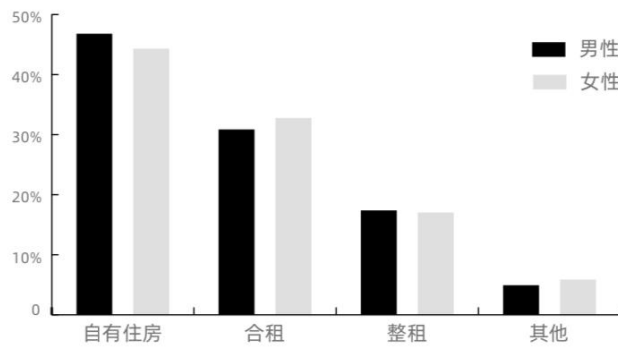
从租赁情况看，35 城中，仅有北京、石家庄、郑州、厦门及烟台等 5 个城市成交量同比下降，其他 30 城均呈现不同程度的上涨。

买房才有安全感，新青年不愿长期租房

为贴近新青年的真实居住现状，贝壳研究院将本次线上调研人群划定在 18~35 周岁，并结合贝壳找房大数据平台进行指标建模，多维度呈现新青年群体的居住需求变迁。

报告显示，租房仍是新青年的主流，约 49.2% 的受访者目前正租房居住，约 45.3% 受访者的居住状态是自有住房。无论男性还是女性，合租均是主流的租赁方式，但男性受访者自有住房的占比相对更高。

图：新青年按性别区分居住状态对比情况



对接受长期租房的新青年来说，经济、方便、便宜是主要考虑因素。为平衡工作与生活，部分新青年选择在就业地点附近租房；为“花费千元房租享受百万房屋的大部分公共服务”，部分新青年选择在核心商圈租房。

实现 1 小时“通勤自由”，则对在一线及新一线打拼的青年尤为重要。在租房关注因素上，交通便利程度仍然居于首位。《2020 年毕业季租房洞察报告》也显示，约 70% 的受访者表示可接受的通勤时长在 1 小时范围内。

新青年租房时考虑哪些因素			
影响因子	2021年百分占比	2021年排名	2020年排名
交通便利程度	65.90%	1	1
租金	52.40%	2	2
周边配套	42.70%	3	3
房屋室内设施	39.50%	4	4
小区环境	25.80%	5	5
室友/房东	25.60%	6	6
户型面积	10.10%	7	8
租金支付方式	5.67%	8	7
楼龄	3.12%	9	9
其他	0.51%	10	10

值得注意的是，当下新青年的租房痛点仍然不少。其中，工作不稳定导致更换住处占比 45.5%，虚假房源信息多占比 41.1%，安全隐患、维修责任无人承担、房屋质量差及克扣押金等，也是租房时遇到的显著问题。

多重因素影响下，约 48.9% 的受访者不接受长期租房，约 28.9% 的受访者表示视情况而定。其中，女性对长期租房的接受度更低，仅 18.53% 的女性受访者表示接受长期租房，而男性受访者的比例达到 27.83%。

在不愿长期租房的新青年中，68.1% 的受访者认为自有住房才有归属感、安全感，44.1% 的受访者称自有住房可自主选择装修风格，对追求个性化、差异化的 90 后及 95 后来说，自由地布置装修“家”尤为重要。

您认为买房的原因是？

影响因子	百分占比
自有住房才有归属感、安全感	68.10%
自有住房可以自主选择装修风格	44.10%
自有住房拥有产权	41.30%
自有住房能够落户	34.20%
自有住房的质量好	32.70%
自有住房能够增值	25.50%
结婚需要买房	22.60%
目前缺少长期稳定可租的房源	14.70%
金融贷款、公积金政策利于购房	8.96%
其他	0.85%

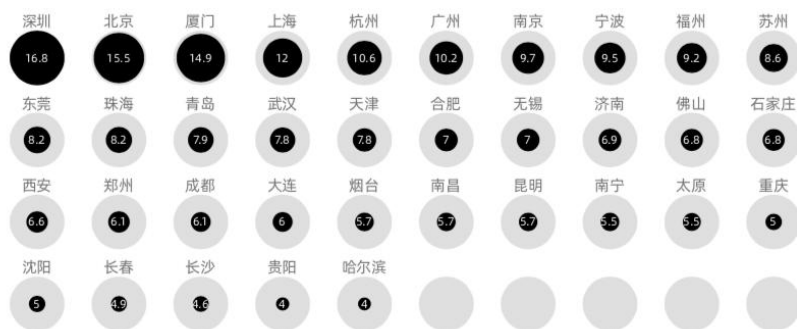
三成月薪付房租，北上深租房压力大

新青年买房意愿高于租房，不过从各地房价看，要想“上车”并不容易。

从 35 城新青年套均购房总价看，有 28 城已过百万。排名前五的为北京、深圳、上海、厦门、杭州。15 个新一线城市中，仅长沙套均总价未过百万。

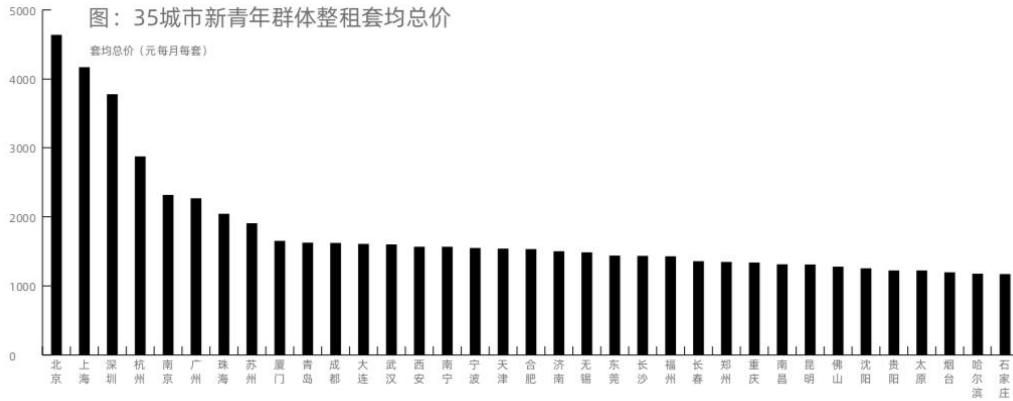
如果考虑到收入水平，深圳、北京、厦门、上海、杭州等 14 城房价收入比处于高位；南宁、太原、重庆等 8 城房价收入比处于低位；天津、合肥、无锡、济南、佛山、石家庄等 13 城房价收入比处于合理区间。

图：35城市新青年白领家庭房价收入比分布



报告显示，“合理”的房价收入比范围是 5.55-7.4。贝壳研究院按 30 年还款期限计算，首套现行平均年利率为 5.33%，还贷期限设定为 30 年，首付比例限定在 20%-40%，带入计算公式最终测算出这一结果。

买房压力大，但在一线城市租房成本也不低。以整租一居室的月度套均租金衡量，一线城市套均租金明显高于其他能级城市，北京达到 4640 元。新一线城市中，杭州、南京及苏州为代表的新一线城市，租金相对较高。

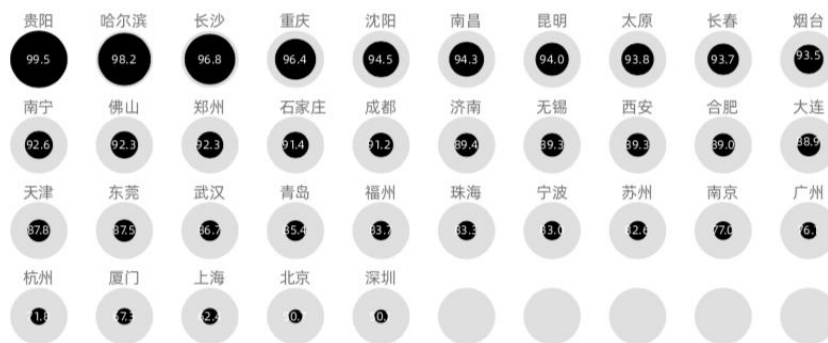


类似房价收入比，贝壳研究院还按月度租金与白领月薪测算出“房租收入比”。结果显示，北京、上海及深圳的新青年群体房租收入比达到 30 以上，也就是说，新青年白领 30%以上的月薪用来支付房租。

报告认为，租金占据房租收入在 10%-30%之间较为合理，租金过低影响居住品质，租金过高则会带来沉重的居住负担。2021 年度，除北京、上海及深圳外，35 城中的其他城市均处在租金舒适区间范围内。

如果综合考虑“房价收入比”及“房租收入比”，新青年居住自由指数排名前五的城市为贵阳、哈尔滨、长沙、重庆及沈阳，这些城市居住负担相对较低。一线城市化居住自由指数约 59.8，远低于新一线城市的 88.0。

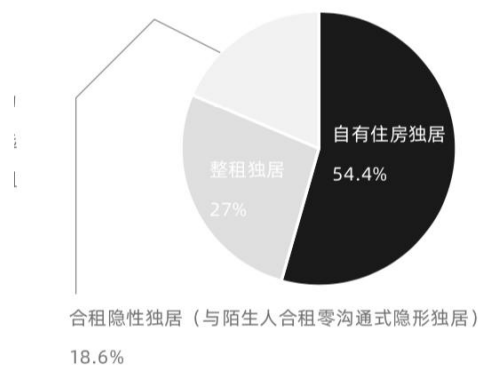
图：35城市新青年居住自由指数对比情况



六成新青年独居，女性感觉更幸福

随着独居时代加速到来，越来越多的新青年选择独居生活。

报告显示，在新青年受访群体中，独居的百分占比高达 63.6%。从居住方式看，选择自由住房独居的约 54.4%，其次是整租独居，百分占比约 27%，还有 18.6% 的受访者因与陌生人合租零沟通，隐形独居。



独居青年人数不断上升，既有被动因素，但更多是青年主动选择的结果。其中，享受自由和清静是他们选择独居最重要的原因，此外还有单身导致的独居，以及因为异地工作导致的“被动消极型”独居。

新青年为什么选择独居？		
影响因子	百分占比	类型
享受独居自由和清静	33.6%	主动积极
单身	25.5%	顺其自然
异乡工作所迫	15.4%	被动消极
性格内向，不善于和人打交道	9.8%	被动消极
想独立生活	9.2%	主动积极
其他	4.3%	其他
没遇到对的人	2.2%	顺其自然

实际上，是否独居并不重要，重要的是人们是否感觉孤独。在本次调研中，47.4%的受访者会经常感到幸福，29.5%的受访者并没有特别的感觉。归根到底，这与新青年的独居动因有关，主动选择便是幸福。

值得注意的是，女性独居新青年更有幸福感。数据显示，更多的女性受访者独居时经常感到幸福（占比约为51.2%），甚至是感到很幸福（占比约为15.05%），而男性受访者没感觉、不幸福的占比相对更高。

影响因子	男性	女性
不太幸福	10.43%	5.63%
不幸福	1.38%	0.70%
很幸福	13.58%	15.05%
经常感到幸福	42.13%	51.20%
没感觉	32.48%	27.43%

时代趋势下，独居不再与“空巢”相连，而是代表着自由、独立、隐私、安静。当下，有 51.0%的受访者认为独居将会成为未来城市居住的一种趋势，且从学历看，受教育水平越高，越认为独居会成为趋势。

未来，日渐增多的独居者会选择哪种居住方式？调研结果显示，60.2%的受访者会选择购房独居，选择租房独居的仅占 27.6%；前者认为，购房独居可拥有归属感和安全感，同时不用担心自己的隐私安全。

从购房选择看，两居室是独居群体的理想居住户型。39.3%的受访者表示理想的独居住房面积是 60-90 平，34.4%的受访者认为理想的独居住房面积为 90-120 平；从户型看，理想的独居住房是两居室，占比达 56.9%。

如果独居，您理想的居住面积是？	
两居室	56.9%
三居室	29.1%
一居室	10.7%
四居室及以上	3.2%

报告认为，一居室生活空间较为狭小，三居室资金负担较重、居住空间浪费。在经济条件允许的情况下，两居室更能实现独居群体对居住舒适性的追求，同时可满足新青年后续过渡到婚姻生活的住房需求。