

从一线城市返乡的打工人，谁回家买房压力最小？

一年一度的春运返乡潮，勾起了异乡人的乡愁，也增添了倦鸟的思归情绪。

返乡置业成为近几年春节持续热门的话题。贝壳研究院调查显示，超八成一线城市受访者想返乡置业。

对于 3000 多万在北上广深辛苦打拼的异乡人而言，攒够首付的日子长路漫漫，而家乡则成为了漂泊人安家选项之一。

在北上广深打拼的年轻人们，去家乡买房靠不靠谱？能比在家乡奋斗的发小早多少年买上房呢？我们打算通过收入、购房成本数据做一个简单的考量，看看一线城市打工人漂泊和安家之间收获和成本。

打工人返乡置业潜力

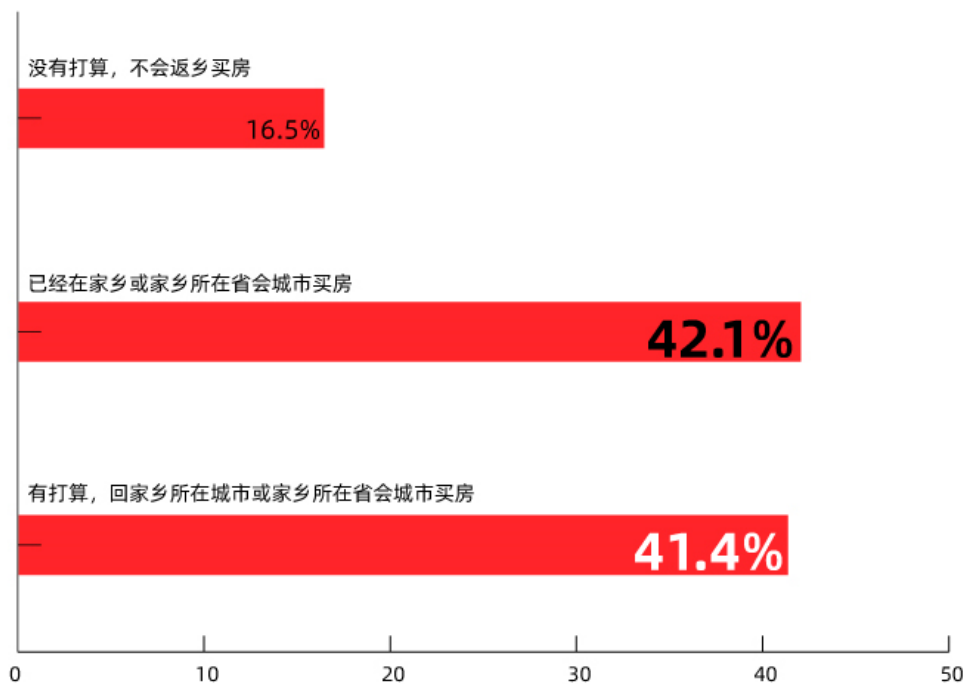
每一个在北上广深辛苦打拼的年轻人都有一个安家梦，但攒够首付的日子遥遥无期。与一线城市相比，老家的房子就更让人“亲切”。

贝壳研究院发布的《2021 返乡置业报告》数据显示，超八成一线城市“打工人”倾向于返回家乡所在城市或省会城市置业，其中一半人已付诸实践，另一半人在计划实施。

2021 年一线城市打工人返乡置业意愿调查



贝壳研究院



数据来源：《2021 返乡置业报告》，贝壳研究院

哪些城市来自一线城市“打工人”的返乡置业潜力更大呢？研究通过春运人口迁徙数据，分析 2021 年春节前半个月北上广深热门迁出目的地，尝试用数据来揭示各大一线城市对应的热门返乡置业潜力城市。

通过收集北上广深四城除夕前 15 天内热门迁出前 70 城，研究发现，一线城市打工人返乡路径清晰。

迁徙大数据显示，北、上热门迁出前 70 城占据了春节前迁出总量的近 8 成左右，而广、深春节前迁出前 70 城占节前迁出总量的 9 成左右。北、上打工人的返乡路径比广、深更多元。

从数据看，北京作为首都，春节前 15 天里，有 4 成的人员是流向了河北的各个城市；上海打工人返乡的路线更多元，江苏、安徽、浙江的城市返乡比例最高，比例分别约为 3 成、2 成、1 成。而南方城市深圳、广州节前迁出热门城市主要集中在省内，分别占比 59.1%、68.8%，

分城市看，一线城市打工人热门返乡城市主要分为三大城市：

一是周边距离较近的城市，例如北京对廊坊、天津等，上海对苏州、嘉兴等，深圳对东莞、惠州等，广州对佛山、清远等；

二是劳务输出大市，例如同在北京、上海节前热门迁出城市前 20 城的河南周口、信阳等；

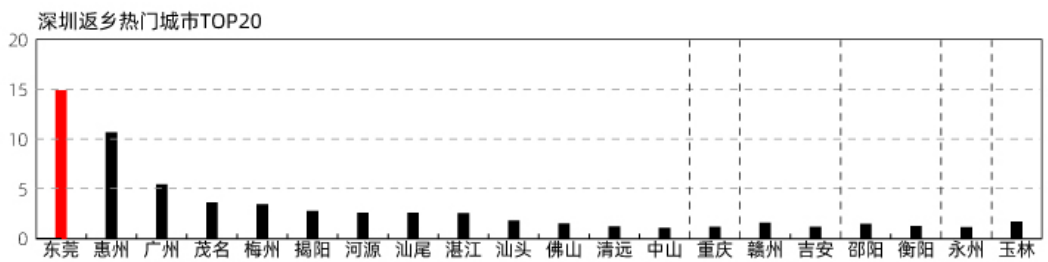
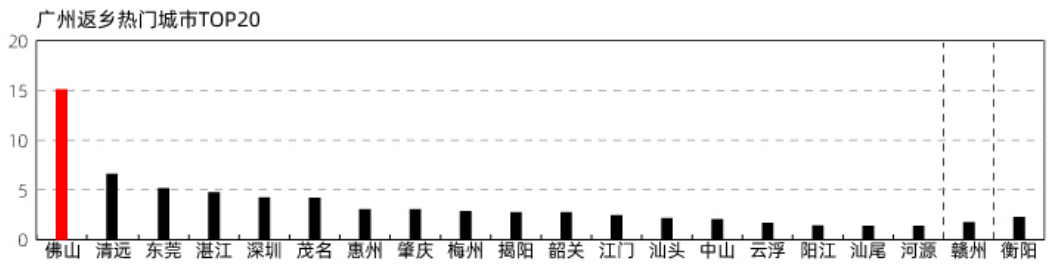
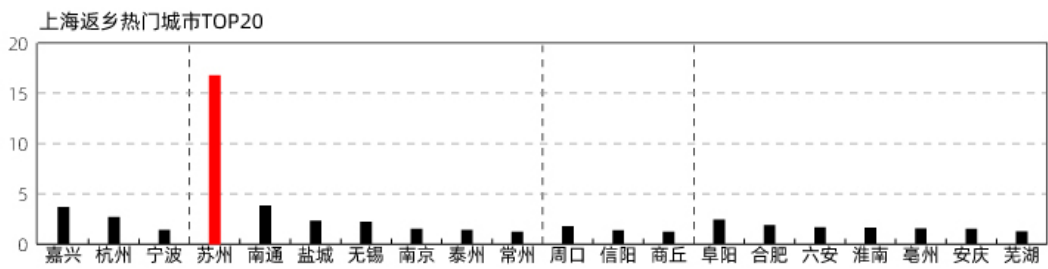
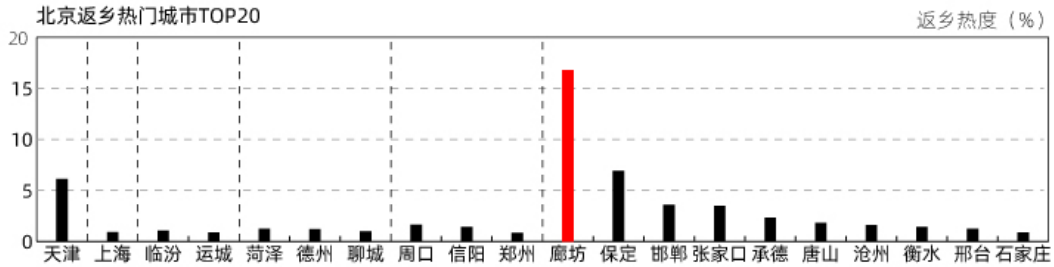
三是北上广深发达城市之间，因为经济发达、联系密切，人员流动也高于其他城市。

前两类城市来自一线城市打工人的返乡置业潜力最大。

北上广深打工人2021年春节返乡热门城市TOP20



贝壳研究院



注:时间范围2021年1月28日-2021年2月11日;平均比例为每日迁出目的地比例(从当前城市迁出到某一城市的人口与当前城市迁出总人口的比值)的算数平均数;排除部分日常城市间人口正常流动比例较高的城市。

数据来源:《2021返乡置业报告》,贝壳研究院

不过,今年受疫情以及“就地过年”政策倡导影响,北上广深的很多打工人都未返乡,一定程度延缓了返乡置业需求。临近春节时,河北、黑龙江等多地新冠疫情“反扑”,节前北京流出黑龙江、辽宁、吉林的人口较上年同期均有不同程度下降;而劳务输出大市,河南的周口、信阳,安徽的阜阳等,受疫情影响,节前从北京、上海返乡的热度也同比下降。

贝壳研究院高级分析师闫金强认为，在房住不炒的大背景下，返乡置业本身的核心诉求依然是自用，但因为疫情防控，今年春节返乡热度下降，真实购房需求或不及往年，购房者的心态也更趋于理性。

家乡买房能更早实现安家梦

返乡置业，房价是绕不开的话题。

城市之间的房价差距，让一线城市赚钱、返乡买房，成为了很多普通打工人的现实选择。一线城市收入比家乡高、家乡房价比北上广深低，用这个差价异地返乡购房，年轻人可以少奋斗多少年呢？

在收集了北上广深以及对应的春运热门返乡城市的房价和收入数据后，为了更直观的比较返乡买房的难易程度，研究假设如果要买一套 80 平方米的刚需房，仅靠自己一个人的可支配收入为买房款，计算在全款买房的情况下所需时长。

选取北上广深 126 个春运热门迁出目城市，计算了当地收入和一线城市收入在当地购买 80 平房屋所需时长，结果差值为 8 年；一线城市打拼、返乡置业，仅靠自己工作赚钱平均 15 年实现全款购买 80 平住房。即**一线城市赚钱、家乡买房，比在一线城市早 50 年实现安家梦，比老家同学平均少奋斗 8 年。**

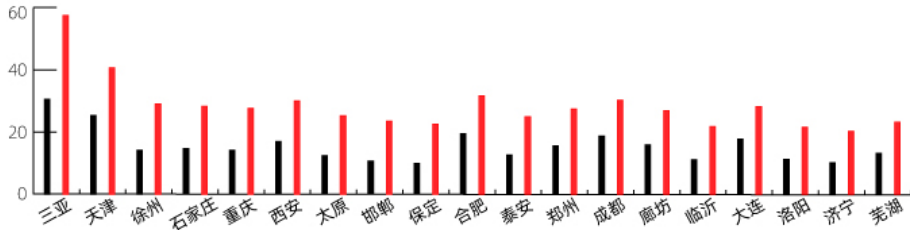
不过这只是平均数，研究以返乡置业少奋斗十年实现安家梦为目标，如果在北京工作，在北京今年前 70 个热门返乡城市中，排除掉缺失数据城市，研究找到了 20 个城市，打工人可实现比在家乡工作，少奋斗十年实现全款买 80 平房屋。这在北上广深的热门返乡城市中覆盖数量最多。其次是上海，有 16 个热门返乡城市，能实现在上海赚钱、回乡买房，少奋斗十年全款买房梦。

南方城市广州、深圳稍逊色一些，广州找到了 6 个城市；而深圳仅有 4 个城市。

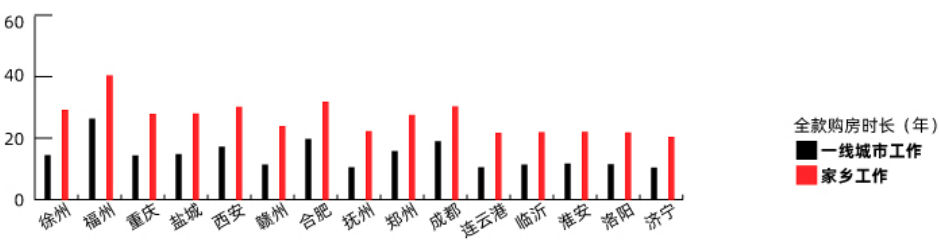
北上广深打拼、其他城市置业 全款买下80平刚需房 少奋斗10年城市名单



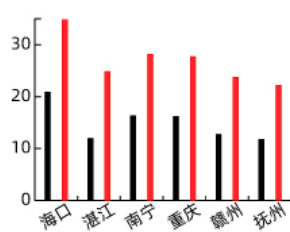
北京工作、返乡置业少奋斗10年-城市名单



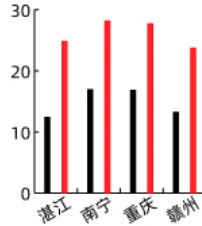
上海工作、返乡置业少奋斗10年-城市名单



广州工作、返乡置业少奋斗10年-城市名单



深圳工作、返乡置业少奋斗10年-城市名单



注:房价数据为2021年1月份二手房城市成交均价;收入数据为最新的2019年城市人均可支配收入。

数据来源:贝壳研究院

值得一提的是,从本地-异地工作购房时长差值排名看,许多一线城市周边距离最近的城市,可能并不是性价比最高的返乡置业选择。比如上海周边的苏州、绍兴等,深圳附近的东莞、中山等,本地工作购房和一线城市返乡购房之间,全款买80平房屋仅少奋斗了2-3年。

返乡安家也要兼顾工作发展

和北上广深的房价相比,年轻人返乡置业难度普遍大幅下降,但对于多数人而言,回家不等于养老,还需要考虑工作和生活的平衡。如果老家没有合适的工作机会,综合考虑工资打折情况、职业发展情况等,很多人会陷入纠结。

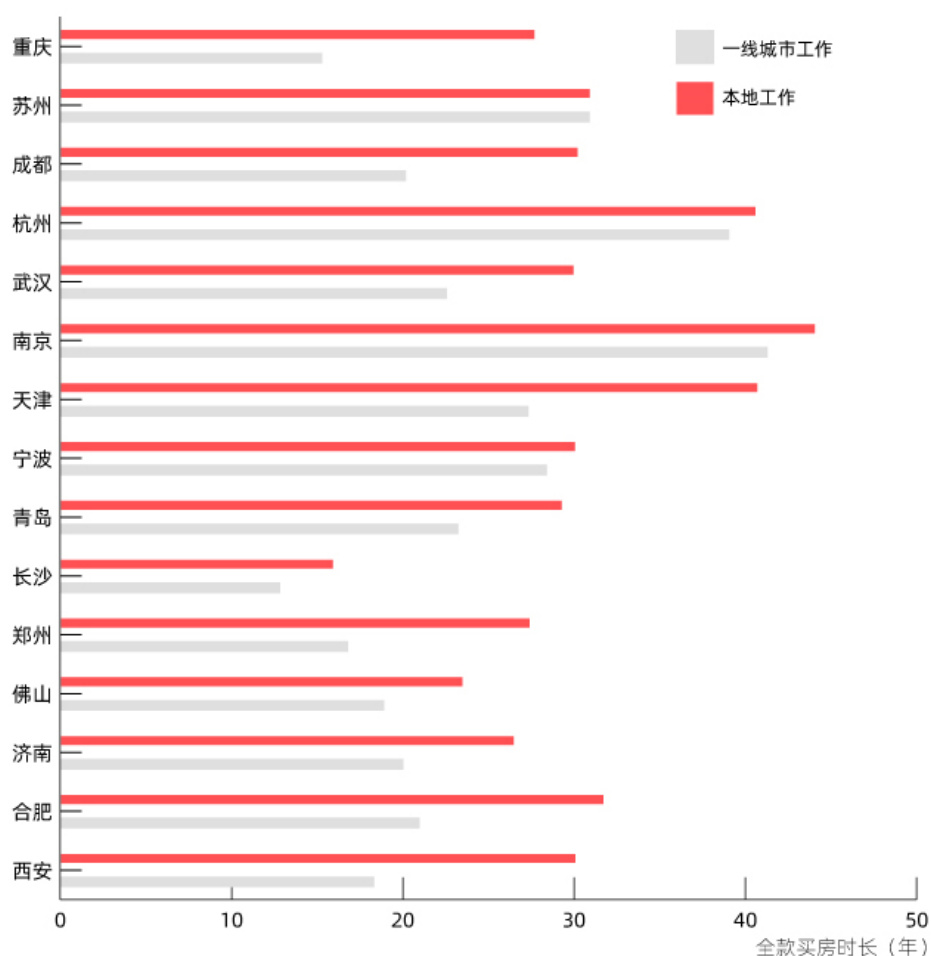
因此,成都、杭州、武汉、长沙、郑州,这些近年来快速崛起的新一线城市,以及石家庄、济南、南昌、宁波、大连这样的省会或经济强市,成了多数人返乡安家置业的优先选择对象。

研究选出了2020年城市GDP超过万亿元的15个区域核心城市,这些城市虽然没有一线城市发达,但在一定区域范围内也汇集了很多资源,未来发展潜力巨大。考虑房价因素,最佳

选择又是哪儿呢？

以 80 平住房一个人全款购买为例，一线城市工作赚钱，去中西部城市合肥、郑州、西安、重庆、成都买房，都可以少奋斗 10 年实现安家置业梦；但用在一线城市辛苦赚来的钱去苏州、杭州、宁波城市购房，仅比当地人少奋斗 1-2 年。

一线城市打工人去GDP超万亿城市 全款购买80平刚需房 少奋斗多少年？



注:房价数据为2021年1月份二手房城市成交均价; 收入数据为最新的2019年城市人均可支配收入;
买房时长= (房价*80) / 人均可支配收入。

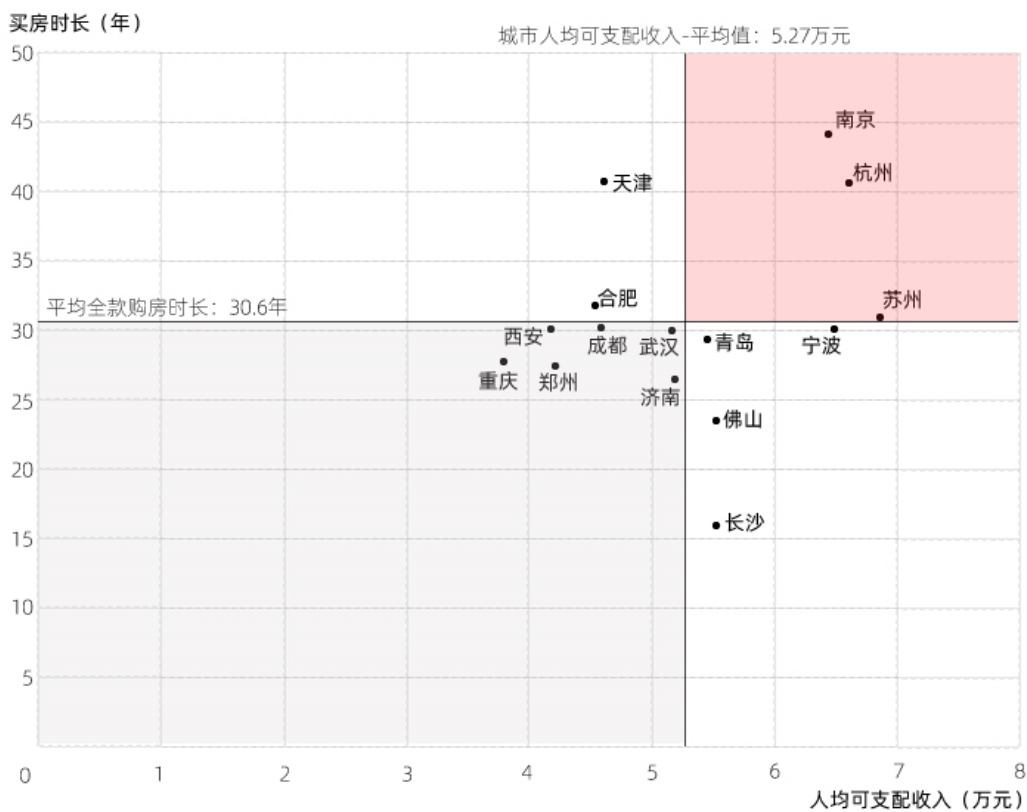
数据来源: 贝壳研究院

不过，更现实的情况是，选择购房目的地，工作目的地也会随之改变，考虑换城市未来工资大概率会“打折扣”，一线城市打工人又有哪些更优先的选择呢？

15 个 GDP 破万亿城市，以最新的 2019 年城市人均可支配收入和当地收入全款购买 80 平住房所用时长两个指标作为衡量标准，其中长沙、佛山、西安、青岛、宁波五个城市收入高于平均值，当地收入买房所需年限低于平均值，属于高收入、低奋斗年限的城市，“房价和收

入比”优势最明显。

15个GDP超万亿城市比较： 人均可支配收入&全款购买80平住房时长



注:房价数据为2021年1月份二手房城市成交均价; 收入数据为最新的2019年城市人均可支配收入;
买房时长=(房价*80)/人均可支配收入。

数据来源: 贝壳研究院

返乡置业需求千差万别, 买房的难易程度也因人而异, 以上数据只是基于人均收入、月度房价数据等进行的简单对比, 且只考虑一个人努力奋斗购房的情况, 现实中每个购房者的情况和诉求远比上面的计算复杂。生活的本质是追求幸福, 研究数据想告诉在北上广深打拼的年轻人们, 当困在眼前的苟且中时, 其实我们的选择还有很多。