

《2019-2020年返乡置业调查报告》出炉

80后更愿返乡置业 重庆为热门城市



“回去还是留下”，对于“漂一族”的年轻人来说，已经不仅仅是一道选择题那么简单。近日，58同城、安居客发布《2019-2020年返乡置业调查报告》(以下简称《报告》)。报告显示，全国范围来看，新一线城市重庆连续三年为返乡置业的热门城市第一位，成都、西安位列第二、三位，排名上升；其他二线城市中，徐州位列返乡置业热门城市首位，南通、合肥等城的热度也相对靠前。

58同城、安居客返乡置业调研数据显示，与去年相比，2020年返乡置业潮存在“意愿人群占比有所上升、意向房源总价范围提升、越来越多人倾向线上购房”三大明显趋势变化。其中，80后返乡置业意愿最强，购房主要为照顾老人及孩子；85后则更多考虑子女教育问题；而90后则更多是因为家乡房价更容易承受，购房主要为改善自住环境及结婚。

50万元至100万元的房屋最受欢迎

聚焦到返乡置业人群的理想房源，《报告》显示，多数受访者希望房屋总价在100万元-150万元，而在去年，50万元-100万元的房屋最受欢迎。随着生活水平提高，人们对居住条件也提出了更高要求，并且愿意在可承受范围内，为更舒适、宽敞的房屋买单。

在房源面积上，多数人依然选择了三居室，其次为120-150平方米四居室。由此可见，大多数返乡置业意向人群希望购买较大户型的房子改善居住环境，三居室很好地满足了夫妻、孩子和父母独立居住的需求。

58安居客房产研究院指出，对于回家置业的人群来说，家乡的房产价格相对较低，买房的压力也更小。关于卖房款由谁来解决，调研显示，多数人选择了靠自己的努力来买房，意向回家乡买房的人群中选择“自己努力赚钱买”的占比62.5%。

根据58同城、安居客调研数据，返乡置业意向人群中，有63.4%的人倾向选择专业的线上平台寻找合适的房源。其中，有56.7%的人希望能有专业的分析师进行一对一购房咨询，有超四成的人希望通过视频看房、VR看房等技术足不出户考察心仪的房源。目前，58同城、安居客已有近500个城市累计超400万套房源可以实现临感VR看房，极大地方便了返乡置业购房者挑选合适的房源。

80后返乡置业意愿最强

数据显示，在返乡置业的人群中，80后(1980-1984年)返乡置业的意愿最强烈，倾向返乡置业(包含家乡城市及家乡所在的省会城市)的人群占比74.0%；置业目的方面，80后对于学区最为关注，高于改善自住的选项；改善老人居住环境也是购房的重要原因之一，返乡置业的首要原因是“离家近，方便照顾家人”。

而85后(1985-1989年)购房则更注重子女教育对居住空间需求相对较高，85后中选择返乡置业的占比为70.4%，对子女教育的关注度也较高，返乡的主要原因也是“大城市教育资源紧张”，占比55.1%；房源户型方面，半数购房者都热爱三居室，但85后购房者对于四居室的关注度相对80后、90后更高，倾向于选择更大的房源。

58同城、安居客通过对用户的调研发现，90后群体中选择返乡置业的人群占比67.5%，返乡置业的主要原因因为大城市的房价较高，压力较大，而返乡买房的价格更容易接受。90后购房除了改善自住环境外，为结婚而购房排在第二名，占比38%。

58安居客房产研究院分院院长张波认为，返乡置业是这几年持续热门的话题，同时由于品牌房企在三、四线及以下城市布局的下沉化，拉动更多春节期间返乡人群关注当地楼市。从返乡人群的变化来看，用户不但会关注地县级城市的项目，同时还会关注到本省更为核心的二、三线城市。加之落户政策放松，二、三线城市春节期间的找房热度有望创出新高。从市场供应情况来看，58同城、安居客重点监测的51个城市在今年1月上旬新取得预售证的数量也明显超过2019年同期，可以看出房企明显加强了在春节期间的可售房源供给准备。

张波强调指出，在房价不炒的大背景下，返乡置业本身的核心诉求依然是自用，但随着部分三、四线城市房价的不断提升，返乡人群找房热情有望持续提升，但真实购房需求或不及往年，购房者的心态将更为理性。(澎湃)

68.6%的人群有回乡置业意向

《报告》指出，受区域发展、各地经济水平等因素影响，我国住房存在一定程度“人”“居”分离的结构性差异状态。每年春节，在外工作人群返乡带来一定的安居置业需求，形成了返乡置业这一极具中国特色的过年现象。

58同城、安居客调研数据显示，有68.6%的人群倾向于选择回乡置业(包含家乡城市及家乡所在的省会城市)，想在工作城市(非家乡城市及家乡省会城市)的人群占比为29.8%。

对于返乡置业还是在工作城市扎根，人们考虑最多的都是子女的教育问题。数据显示，持返乡置业观点的人群中有47.7%表示“大城市教育资源紧张”，而希望留在工作城市的人群中有57.7%是为了“子女得到更好的教育”。

58同城、安居客调研显示，

在外打拼的人群中，有61.7%的人表示家乡的房价能够接受，价格相对较低，仅有3.4%的人认为家乡的房价过高。相对来讲，回乡买房的压力会更小些。

受返乡置业影响，从2018年常住人口量来看，一线城市中的广州、深圳受人才政策及粤港澳大湾区影响人口增量领先，而在热点二线城市中，西安、杭州、成都等城市人口增量也取得不俗表现。

与此同时，2019年年底，中共中央办公厅、国务院办公厅联合印发文件要求，全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口300万至500万的大城市落户条件。除了一线城市和部分二线城市外，大部分城市的落户限制将全面放开。人口的流动将更加便捷，也对城市自身的竞争力提出了更高的要求。

重庆、成都成返乡置业热门城市

随着中国经济在城市和结构上的均衡发展进程加速，加之政策利好，众多综合实力较强的新一线城市吸引力进一步增强，也成为返乡置业人群意向城市的新选择。

《报告》显示，全国范围来看，新一线城市重庆依然是返乡置业的热门城市，成都、西安位列第二、三位。

2019年前三季度，上海和北京的GDP总量均已超2万亿元，深圳、广州、重庆、天津、苏州、成都、武汉、杭州、南京等9座城市的GDP总量超过1万亿元。可以看出，除一线城市外，部分新一线城市无论是经济总量还是增速都较有潜力。

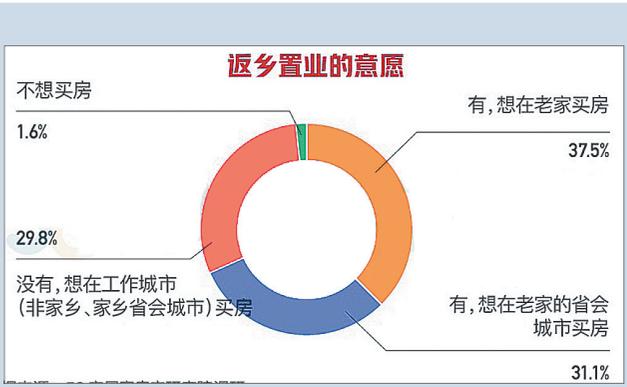
58同城、安居客平台统计数据显示，新一线15城中，重庆新房找房热度排名第二，二手房找房热度排名第一，返乡置业的榜单中排名第一，是名副其实的热门置业城市。西安的新房找房热度领先，二手房找房热度排名第四，也进入了返乡置业排行榜前三甲。

《报告》指出，作为连续三年

返乡置业热门城市TOP1，除了人口众多外，重庆的经济实力也较强，2018年GDP仅排在四个一线城市之后。重庆新房及二手房找房热度领先，价格指数低于一线，根据58同城招聘研究院数据，重庆招聘需求活跃度排名全国第六，是返乡置业的较优选择。

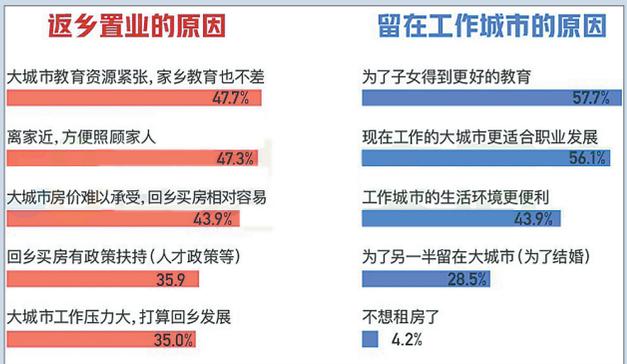
在对西安的调研中发现，作为新一线中返乡置业热门城市的第三名，今年排名明显上涨。2018年西安GDP未破万亿，但增速高达8.2%，常住人口增量多，颇有发展潜力。从找房热度来看，西安新房的找房热度排在新一线城市首位，二手房找房热度排在第四位，总体关注度较高。企业招聘活跃度在全国第十位，同比增长超10%，人才需求逐步提高。

58安居客房产研究院统计数据显示，除一线城市之外，二线城市中，徐州位列返乡置业热门城市首位，南通、合肥等城的热度也相对靠前。值得一提的是，与上述返乡置业热门城市不同，东北地区的返乡置业热度有所下降，仅哈尔滨一城位列其中。



返乡置业热点城市

新一线城市			二线城市 (除新一线)		
排名	城市	变化	排名	城市	变化
1	重庆	—	1	徐州	▲
2	成都	▲	2	南通	▲
3	西安	▲	3	合肥	▲
4	武汉	▲	4	泉州	▲
5	苏州	▼	5	温州	▲
6	杭州	▲	6	南昌	▲
7	南京	▼	7	哈尔滨	▼
8	长沙	▼	8	福州	▲
9	天津	▲	9	石家庄	▼
10	青岛	▼	10	绍兴	▲



数据来源: 58安居客房产研究院调研