

贝壳找房日

前发布的《2019Q1 城市居住报告》(以下简称《报告》)中,重点观测了北京、上海、深圳、南京、成都、天津、郑州七大城市的二手房交易及租赁情况。

二手房市场方面,5个城市的3月房价处于一季度的高点。一线城市整体波动上千元,深圳3月房价较之1月有所回调,但仍高于一季度均价;新一线城市波动较小,郑州3月房价同样有所回调,且低于一季度均价。

租房市场方面,《报告》显示,与去年一季度相比,一线城市租金均有所上涨,其中深圳涨幅最快,每平方米租金上涨7.4元。新一线城市租金则普遍小幅下降,但天津的租金小幅微涨。2月租金水平大多处于2019年一季度低位。这主要由于春节的缘故,各城市租房量较少。

除此之外,贝壳找房还通过数据发现了哪些规律和特点?

七城二手房交易排行:

深圳居首 上海垫底

二手房交易活跃度排行:
深圳最高 上海垫底

二手房的换手率是指在一定时间内市场中房产转手买卖的频率,是反映房产流通性强弱的指标之一。七大城市中,上海作为最早进行调整、下行周期最长、跌幅最深的城市之一,当货币政策转向、楼市调控松绑预期日益明显,其从低谷反弹,再正常不过。但元气也不是能够迅速恢复的,从换手率上可见一斑。据贝壳找房的交易数据显示,上海交易量TOP 20小区的平均换手率只有0.21%,七城中排名最低。

与此同时,深圳换手率最高,交易量TOP 20小区的平均换手率达到0.76%,比如深圳的桐林公寓,一季度的换手率高达1.87%。原因在于,与北上广相比,深圳城市面积最小,存量商品房规模在一线城市中处于垫底位置,但常住人口已经突破1300万。人多房少导致深圳二手房的买卖频率较高。

换手率高的小区主要分布在成熟商圈内,生活配套完善,交通便捷,区位明显。同时,成交量主要集中在小户型,购房总成本低是促进交易活跃度的原因之一。

天津人买房有点范儿(有趣)

贝壳找房《2018城市居住报告》曾提到,一线城市的购房者主要集中在30~39岁,二线城市则是25~34岁,整整少奋斗5年!而根据《报告》显示,“95前”(1990~1995年出生的人)甚至已经成为新一线城市的购房主力,在成都、南京、郑州,“90前”购房者超过30%,在各年龄段中占比最高。

相比之下,天津这座城市购房主力人群却和京沪等一线城市保持了

一致,并且天津的平均购房年龄为36岁,晚于全国平均值。同时,七大城市中,天津的二手房交易集中在60平方米以下,占比近50%,而其他城市则更青睐60~90平方米的房子。

那么问题来了,为什么天津人买得晚、买得小?

一是因为房价较高,天津一季度平均房价为176万元/套,高于成都、郑州等新一线城市;二是天津人偏爱全款买房。在其他新一线城市,只有10%左右的购房者选择全款,而在天津,由于贷款政策较为严格,加之天津人不愿“举债”买房的传统观念,使之全款比例高达三成。这自然需要用更长时间去攒钱,平均购房面积也相对较小。

女生买房早 但男生买得大

在七大城市的男女购房PK赛中,虽然女性购房整体占比47.8%,略低于男性,但在深圳、郑州、成都,女性已经实现反超。而且从购房者年龄来看,在多数城市中,女性也比男性更小。在是否支持女性婚前买房的话题上,调研显示,八成的人表示支持,并且女生的意愿更为强烈,高达近九成。

不过,男性对购房成本的承受力略占上风,他们买的房子更贵、更大,并且独立购房的比例也高于女性。只是北京的“小姐姐”们是个例外,《报告》显示,她们买的房子平均每套500万元,略高于北京“爷们儿”。另外,男性对房屋居室的要求更高,九成男性向往三居、四居,而女性普遍觉得两居、三居已是幸福。

你的房子谁买单

“85后”:基本靠自己

购房谁买单?调研结果显示,34岁是个分水岭。在此之前,多数人除

了拿出自己的积蓄,父母还得资助一些。而在34岁之后,未婚的靠自己,已婚的则是夫妻共同努力,父母终于解脱了。

“85后”在买房这件事上最有“野心”。首先,他们的理想居所是120~140平方米的大房子,这个比例高达53%,其他年龄段则认为90~120平方米足矣。另外,虽然和其他年龄的人一样,多数人以三居室为最佳,但向往四居室的同样大有人在,占比37%,在各年龄段中比例最高。

买房需求旺盛 为何成交难

通过贝壳找房数据显示,与2018年一季度相比,目前无论是刚需、改善还是投资,七大城市的需求量普遍在增加,只有北京的投资客在减少。

在房住不炒的基调下,不同购房目的占比趋势有所不同。整体来看,改善型需求的占比在普遍增加,北京换房需求最旺盛。同时,投资客占比则开始减少。其中,成都尤为明显,投资需求的比重下降了一半。不过,沪深两地的刚需比重仍在增加。

在需求不断增长的情况下,2019年一季度七大城市的二手房成交周期却同比出现不同程度的延长。《报告》显示,其中成都和郑州最为明显,成都从1个月变为4个月,郑州则由2个月变为5个月。

《报告》分析发现,影响购房周期的因素主要集中在房源端。房子越大、居室越多、房龄越老,成交越难;而购房者的年龄、婚姻状况以及付款方式则影响较弱。因此,周期延长与当下改善型需求占比增高可能有一定关系,因为意味着有更多人想换更大、居室更多的房子。

(据《北京商报》)