



# 2020 中国青年居住消费 趋势报告



# 数据说明

本报告研究城市包含：北京、上海、广州、天津、大连、深圳、南京、武汉、苏州、杭州、成都、重庆（备注：在部分分析维度中，存在个别城市数据缺失情况）。

本报告对青年年龄段的定义为18-35岁。

本报告中青年购房与租房数据来源于链家，数据统计周期为2016年至2019年。

本报告线上消费数据来源于CBNData消费大数据，数据统计周期为2016年10月至2019年9月。CBNData消费大数据汇集阿里巴巴消费大数据、公开数据及多场景消费数据，全方位洞察消费特征和行业趋势，助力商业决策。

为了保护消费者隐私和商家机密，本报告所用数据均经过脱敏处理。



# 核心发现

- 购房者越来越年轻了。过去3年来，购房者中95后的比例大幅上升，大多数城市购房者的平均年龄在降低。
- 对于青年人来说，在**北京、上海、深圳**置业仍是困难的事，2019年北上深青年购房者的平均年龄都超过了30岁。
- 想要在北上深安心购房，对家庭年收入的要求远高于其他城市。购入上海的一居室是在北上深置业的最低门槛，安心购房要求家庭收入应达到**34.4万元**。
- 北京和深圳是全国置业门槛最高的两个城市，**深圳**青年的平均购房面积在一众主要城市中垫底。即使是租房，北京和深圳的房租收入比也远高于包括上海在内的其他城市。
- **广州**是居住成本最低的一线城市，不管是青年人安心购房所要求的家庭收入门槛，还是房租收入比，相对来说对青年人都更加友好。
- 而在二线城市中，南京、杭州的居住成本相对更高，其购房家庭收入门槛和房租收入比甚至要高于广州。
- 不管在几线城市，整租都是一种奢侈的居住方式，其居住成本是合租的3倍。所以，有8成青年人选择了**合租**。
- 青年人正在用行动为城市的居住幸福感投票。南京、重庆、成都、武汉等热门二线城市的购房年轻化趋势最为明显。
- **广州、南京、重庆、武汉**这些让青年住起来更容易的城市中，青年消费者在生活升级类消费上的提升也最快。
- 随着年龄增长，青年消费者对于精致生活的追求，将会从居家环境氛围的打造，逐渐变得更加实用，消费投入的重点也会从个人生活逐渐偏移/扩展至家庭生活。
- 家装家饰、家居用品的风格，代表了青年对家的想象。从线上消费的搜索量和消费规模来看，“**北欧**”是青年人最爱的家。



# Part 1

## 购房

购房对于青年有着非凡的意义，这往往是他们迄今为止最重大的一笔消费，一旦做出选择，也意味着在一座城市真正扎根。

青年人购房行为所衡量的，是一座城市最硬核的吸引力与友好度。

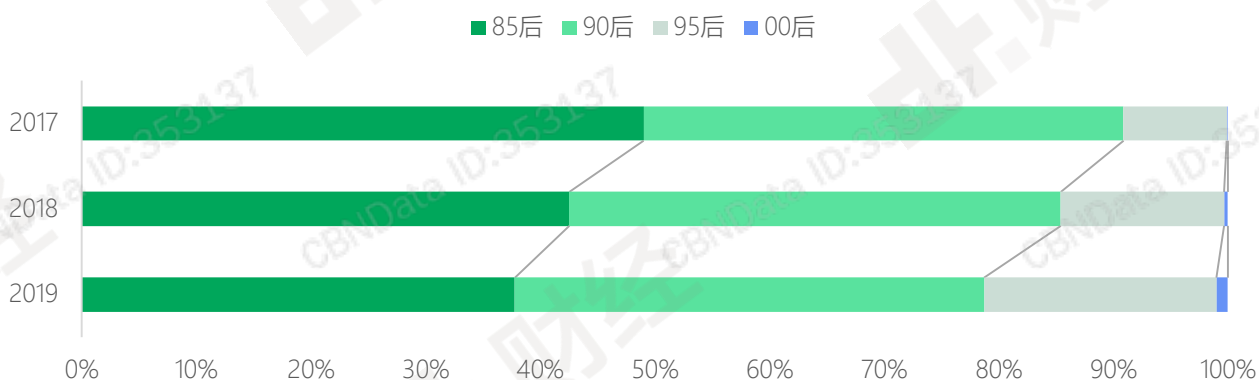


# 购房95后占比提升，城市购房者更加年轻化

随着90后奔往而立、95后步入社会，年轻人的购房需求逐年增长，在购房者中的占比也越来越高。2019年主要城市购房者中，95后的占比相较于2017年提升了11个百分点。

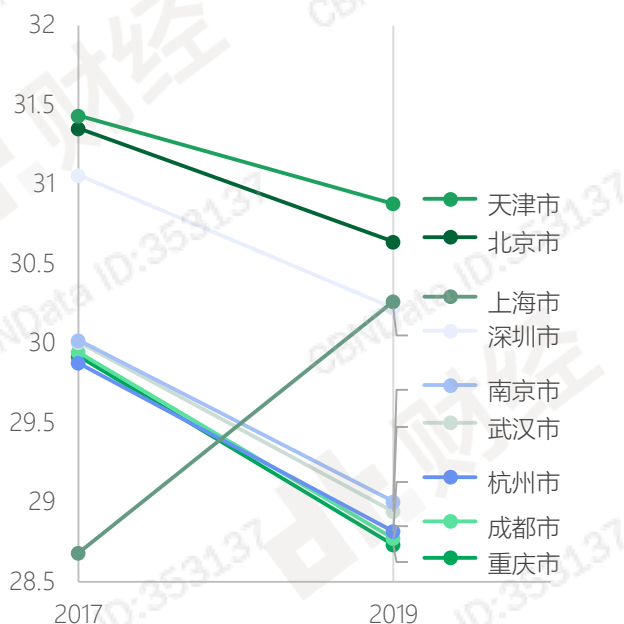
购房者更加年轻化是所有城市的大趋势。在本报告的调研城市中，除上海外，其他城市购房者平均年龄均在降低；重庆、南京、成都、武汉购房者平均年龄相对更低，在过去三年中购房者平均年龄下降幅度也更大。

### 2017-2019年各年龄段购房人群占比



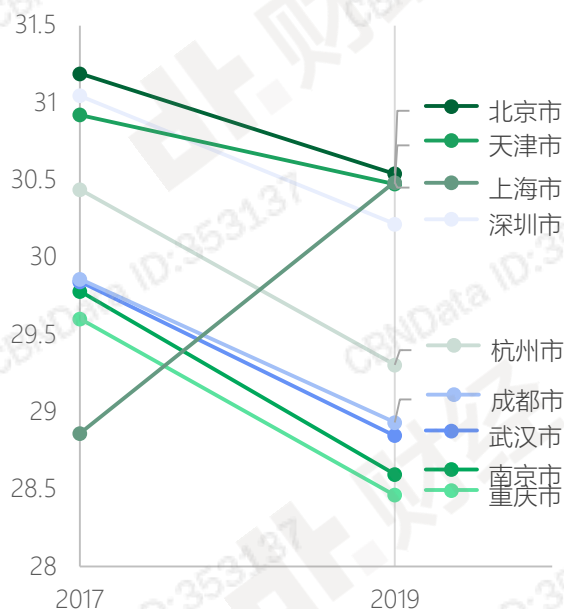
数据来源：链家

### 2017-2019年主要城市女性购房者平均年龄变化



数据来源：链家

### 2017-2019年主要城市男性购房者平均年龄变化



数据来源：链家

# 北京、杭州、南京青年购房头部聚集效应明显

主要城市18-35岁青年购房交易指数最高的TOP 3商圈



数据来源：链家

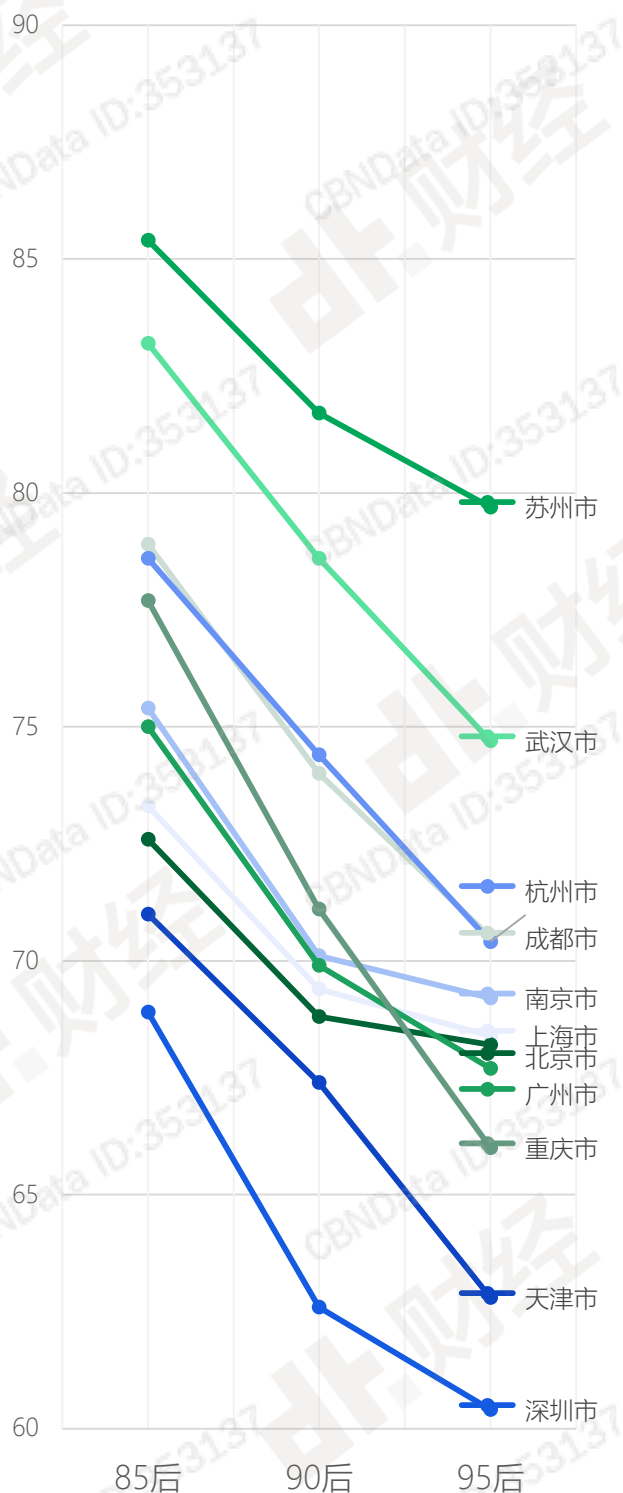
从不同商圈的18-35岁青年购房指数来看，本报告的调研城市表现出两种特征：

- 北京、杭州、南京等城市均有一个商圈青年购房指数远高于其他商圈，青年购房者聚集效应明显，与产业聚集密切相关。北京青年购房指数最高的TOP3商圈分别是回龙观、顺义城和望京，其中回龙观的青年购房指数几乎是排名第2商圈的两倍，聚集了最多的北京青年购房者。
- 上海、广州、深圳、成都等城市的青年购房者头部聚集商圈之间差距不大，也就是说，这些城市存在多个青年购房者的活跃区域。上海青年购房指数最高的TOP3商圈分别是三林、泗泾和浦江，三个商圈分布在上海的不同方向，其中三林和泗泾的购房指数相差不大。

我们发现，不管在哪个城市，吸引了最多青年购房者的商圈，多分布在城市外围地带。这也说明，青年人在一座城市的奋斗与进发，多是从在城市边缘扎根开始的。

# 深圳青年购房面积垫底，95后平均购房60平

## 2019年不同城市85后、90后、95后平均购房面积



数据来源：链家

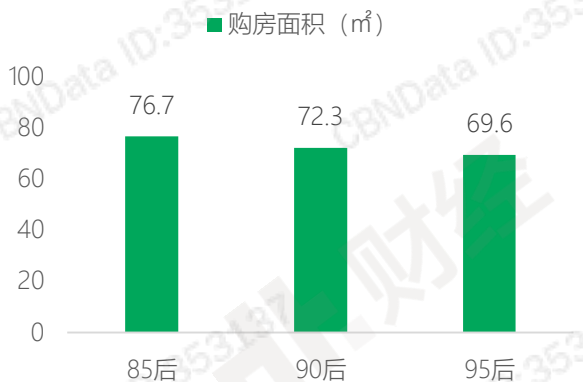
分年龄段来看，购房者越年轻，平均购房面积也就越小。在本报告的调研城市中，85后的平均购房面积为76.7㎡，90后的平均购房面积为72.3㎡，95后的平均购房面积为69.6㎡。

分城市来看，青年购房者的购房面积大小与房价高低并不完全相关，即并非房价越高，青年购房面积越小。

在85后、90后和95后各个年龄段中，深圳和天津的青年平均购房面积均垫底；苏州和武汉青年买的房子明显更加宽敞，尤其是苏州，95后的平均购房面积甚至超过了其他城市的90后。

在北京、上海和南京，95后和90后的平均购房面积相差并不大，尤其是北京，95后的平均购房面积仅比90后小了0.6㎡。

## 2019年主要城市85后、90后、95后平均购房面积



数据来源：链家

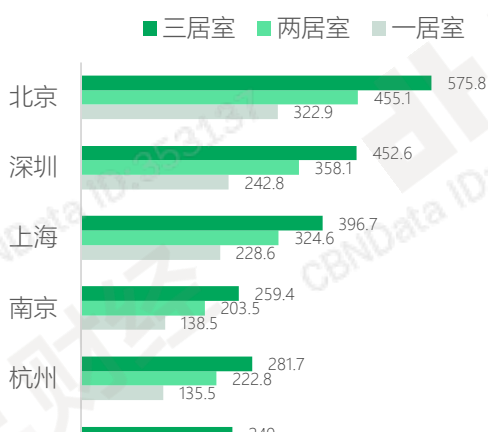
# 想在北上深安心购房，家庭年收入的门槛是34.4万

我们综合考虑了各个城市的购房套均总价与最低首付比例，并按照4.9%基准利率、25年商贷年限、每月还贷金额不超过家庭月收入30%的限定条件，分别计算了各个城市的购房安全家庭年收入。

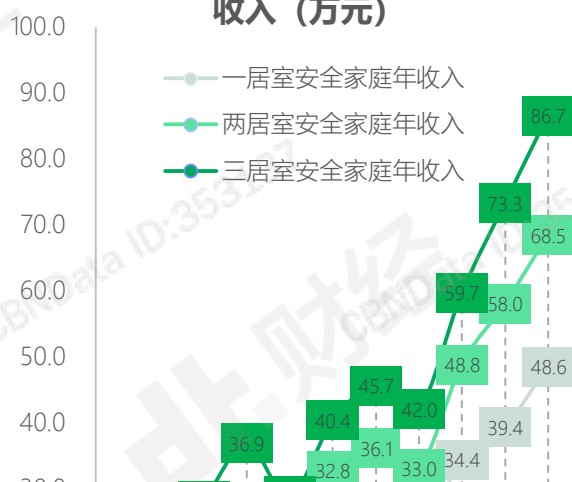
北京、深圳和上海购房安全家庭年收入远高于其他城市，以在上海购买一居室作为在上述三个大城市置业的门槛，购房安全家庭年收入至少应达到34.4万元；在北京购买一居室的安全家庭年收入达到了48.6万元，当青年家庭年收入达到这个水平，可以在除北京、上海和深圳以外的其他所有城市安心购买三居室，差不多可以在上海安心购买二居室。

在南京和杭州购房的安全家庭年收入领先于其他二线城市，甚至高于广州。

### 2019年主要城市购房套均总价 (万元)



### 2019年主要城市购房安全家庭年收入 (万元)



预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_16983](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_16983)

