

# 三居成95后置业“入门款”

## 高端改善型需求依旧坚挺

2020年全国楼市在疫后复苏中住宅市场产品结构发生了一定变化,改善型需求持续释放,CRIC数据显示112个重点监测城市,三居仍是成交主力,成交占比进一步提升至59.24%,较2019年净增长2.31个百分点。与此同时,两居去化速度明显放缓,成交占比降至16.36%,较2019年净减少2.33个百分点。

受居民收入预期下滑,

一线城市的三居户型套均面积缩水明显,由2018年的109.1平方米/套降至2020年的103.7平方米/套。与此同时,成交数据表明,一线城市四居套均面积反而更大,不过在一线城市四居套均面积最大的同时,其套均面积也是缩水最快的。

三四居户型面积的缩水,一方面是由于套均面积趋小有利于资金紧张的客户

上车,另一方面通过空间利用的提升,在缩小套均面积的情况下对居住体验的影响可控,所以消费者也能接受这种改变。但是在实际调研的时候我们发现,不同城市之间差异较大。近期公布的一项95后到00后的Z世代的购房需求调研,我们发现95后到00后的五大买房共性中,三居依然成为了入门款,哪怕资金有限也需要有个X空间。



### 01 三居已成95后置业“入门款”

据我们对Z世代置业需求调研结果显示,95后到00后可分为四类人:有房的有52%,无房的有48%,其中有房但10年内不买房的袋鼠族有24%,有房10年内买房的房二族有28%,无房族当中想买房的奋青族占36%,还有12%的无房但10年内不买房的乐租族。

在这其中,袋鼠族,长期“啃老”:基本和父母同住,父母也希望一直生活在一起。年收入不高,但是都喜欢消费,不存款,还透支。乐租族,学历相对其他三族没那么高,收入也没那么高,32%不存款,但是透支的比例更少。

占总人群69%的奋青族希望首付款达到60%以上,而且他们都不要买精装房,

他们都想自己装修,几乎每个人对自己未来的家都有一个很清晰的构想,而且都想买三居。

房二族属于买房实力派,他们再次置业的偏好为110-140平方米,大户型,愿意付一些产品溢价,停车位的配比是要1:2。

这四类人有五大置业共性,其中三居已然成为了入门款,这是大家的理想,户型功能都要全,哪怕是奋青族也要有一个X空间,还喜欢自己做装修,基本都不想多贷款,都喜欢看抖音。

从数据来看,近年来,随着国家二胎政策持续深化和老龄化态势的加剧,在影响我国未来人口基数的同时,也使得国民家庭结构发生明

显变化,房地产市场的主力购房需求已经从过去的二居户型过渡至三居、四居。CRIC数据显示,112个重点监测城市中100-120平方米三居、120-140平方米四居最受市场欢迎,成交占比都在40%以上。

与此同时,随着房价的不断攀升,加上疫情影响,居民收入预期出现下滑,2020年100平方米以下三居成交占比出现了明显回升,较2019年净增长0.81个百分点。

对于现在的购房者来说,三居是首选,受资金等因素影响,他们可以接受面积小,但是房间数量不能小,只有在无可奈何的前提下,才会选择二居。

### 03 高端改善型需求异常坚挺

值得注意的是,在100平方米以下的小三居户型增长的同时,2020年112个重点监测城市中160平方米以上大户型成交占比也较2019年净增长0.95个百分点,高端改善型需求异常坚挺,并有强劲购买力支撑。

其中北京和上海两地近三年的四居户型平均套均面积分别达到了167.3平方米和169.5平方米,明显超出平均水平。从高端市场来看,上海和北京也稳稳占据总价1000万以上成交的前两位。

小吴是来自郑州的私企业主,他告诉我们,从高中起他就在国外留学,大学毕业后回国创业,为了自己能够尽快独立,就在郑州买了一套三居,他选择三居的理由是,他要把家里的猫接过来。

“我养了5只猫,每只都不同时间接回来的,有的是朋友送的,有的是自己买的,我还没搬出来的时候就一直在父母家养着,现在我回国了,自己搬出来住,自然是要接到自己的房子来的,但是我有洁癖,之前在父母家的时候,猫都有人照顾,我只负责撸,现在接出来了,我受不了满屋子的猫毛,但是把他们关笼子里太可怜了,就只能多买一间房间专门养它们了。”小吴告诉我们,由于创业的关系,他平时在家里呆的时间并不是很长,如果有出差,他会找父母或者专门请人回来照顾这些猫,对他来说,回家可以马上看到这些“喵星人”非常重要。

KK家也有猫,但他和小吴不同,他是手办爱好者,他家住上海浦东某别墅区,在他家里也有一个专门

的房间用来安置他的手办。

“不能算是专门放手办吧,就是一间娱乐室,除了手办,还有电脑什么的,我喜欢玩游戏,所以就专门做了这样一间房间,我爸喜欢看电影,所以地下室就改成了影音室,我们互不干涉。”KK表示,他现在最遗憾的是当初家里没有买更多的车位,为此,他不得不卖掉他的银耳奥迪才能换现在的玛莎总裁。“我家已经有4辆车了,这也是没有办法的事情。”

对于像小吴和KK这样的实力派房二族来说,买房不仅仅是单纯满足居住需求,还有更多的生活和享受成分在里面,对此,他们愿意支付一定的溢价空间,但同时眼光却很挑剔。小吴告诉我们,他买房的时候虽然资金较为充裕,但还是“货比三家”之后才出手的,“如果不是买的那时候同时还得弄办公室,我可能会再多看看的,那段时间我太累了。”

从目前来看,100平方米以下的小三居与160平方米的大户型最受追捧,对于95后的年轻人来说,他们对于X空间的需求远高于以往的购房者,即使是受资金限制,他们也很少放弃对三居的坚持,只有在无可奈何的情况下,才会考虑二居。

值得注意的是,对于刚需购房者而言,最后迫于资金、总价压力,愿意放弃一个卫生间。因此,对于开发商而言,在产品设计上需要避免二居户型设计,增加三居比例,有意识为新一代购房者留出X空间选择,同时对产品的细节打造也不能忽视。(注:文中提及的人名皆为化名)

(丁祖昱评楼市)

### 02 有了孩子后,房子突然“变小”了

卡儿是刚好站在95后门槛上的上海姑娘,在2019年的时候,因为遇到了自己各方面都满意的对象,在朋友们都不知情的情况下闪婚了,她告诉我们,在结婚前,她没考虑那么多,也一直觉得双方家都有房子,没有非买房不可的必要,所以她可以算是完全冲着爱情结婚的。

但是由于2020年疫情影响失业在家,卡儿和丈夫商议了一下准备迎接宝宝的到来,谁曾想刚备孕不久,她就开始把买房计划列入了必须项。

“在真的要孩子前觉得家里还挺大的,我和我老公也不是那种爱囤东西的人,所以一直觉得现在住的老公房其实都还可以,谁知道当我们开始量婴儿床的位置,然后准备各种育儿用品的时

候才发现,家里根本就放不下,以前觉得哪里都好,现在觉得哪里都有问题,现在我就只想先买个三居,否则再加一个人,我都觉得要窒息了。”

佳佳来自南通,虽然佳佳比卡儿小一岁,但从一开始,佳佳结婚的时候就是冲着三居买的,她告诉我们:“现在我身边的同龄人,其实并不是都觉得结婚是人生的必选项,还有几个做好了一辈子都不结婚的打算,但是如果想要结婚的话,基本上都应该选三居,因为结婚其实就等于要生孩子,虽然还是有人选择丁克的,但我看来大多数只能丁几年,然后就被父母各种催着最后还是生孩子的,真正结婚好多年不要孩子的,起码我身边认识的人里没看到过。所以

既然要生孩子,那肯定要三居啊,你想想,我们都是要上学的,孩子肯定要老人来带,本来家里两个人,生完至少变四个人,不买三居怎么办?”

国家统计局数据显示,近年来,很多城市生育率与出生户籍人口持续走低,同时对比结婚率情况,各大样本城市的结婚率也不容乐观。

事实上,对于现在很多年轻人来说,不仅不想生孩子,连婚都不想结。在我们的调研中,对于部分目前尚未结婚生子的95后来说,很多人都表示,可以租房或者和父母住一块,这主要是由于受限购政策影响,很多人并不想把购房资格白白浪费掉,如果要买房,更多的会选择一步到位。